

TI_GERICHTE 52.2019.68 vom 19. Dezember 2018

TI Tribunale d'appello, 2018-12-19, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_52.2019.68

FR: TI_GERICHTE 52.2019.68 du 19 décembre 2018

IT: TI_GERICHTE 52.2019.68 del 19 dicembre 2018

Regeste

Licenza edilizia per l'edificazione di uno stabile residenziale previa demolizione dell'edificio esistente

Erwägungen

E. 25

maggio 2011 consid. 3.1, 5 2.2005.103 del 5 maggio 2005 consid. 4). 2.2. Il fondo dedotto in edificazione (mapp. _____) appartiene alla zona residenziale semi-estensiva (R3b), situata all'interno del perimetro delle canalizzazioni pubbliche definito dal piano generale delle canalizzazioni (PGC) di Savosa. Per principio, il permesso di costruzione può dunque essere concesso soltanto se è garantito, in fatto ed in diritto, che le acque di scarico inquinate sono immesse nella canalizzazione conformemente all'obbligo di allacciamento sancito dall'art. 11 cpv. 1 LPAc. Per quanto concerne le acque luride, il progetto prevede l'allacciamento alla canalizzazione per acque luride/miste. Confrontato con l'eccezione sollevata dai proprietari della part. _____, che contestavano che il mapp. _____ fosse validamente allacciato alla rete fognaria, il Municipio ha ritenuto, con riferimento _____ (cfr. rapporto del 28 aprile 2016), da cui è emerso che il mapp. _____ è allacciato al collettore che attraversa le part. _____ e _____, il quale si raccorda a sua volta con quello (consortile) posto lungo via Cantonale (mapp. _____), che il fondo dedotto in edificazione fosse regolarmente allacciato e che non vi fosse quindi motivo di negare il permesso sotto questo profilo. Considerato quanto accertato, il Consiglio di Stato ha invece reputato che l'allacciamento fosse sì dato dal profilo fattuale, ma che lo stesso non fosse garantito dal profilo giuridico, in quanto avrebbe fatto difetto una servitù iscritta a registro fondiario o, almeno, un accordo di massima tra i proprietari dei fondi circa il diritto del mapp. _____ di raccordarsi alla canalizzazione presente sui mapp. _____ e _____. Da qui l'annullamento della licenza edilizia. Con l'impugnativa i ricorrenti rimproverano al Governo di aver violato il principio della proporzionalità. Richiamando Scolari (cfr. op. cit., ad art. 31 LE n. 1085; cfr. pure ad art. 77 LALPT n. 586), sostengono che il diritto di condotta necessaria previsto dall'art. 691 CC sarebbe infatti (stato) una garanzia sufficiente della fattibilità giuridica dell'allacciamento alla canalizzazione che attraversa le confinanti part. _____ e _____. A loro avviso, sarebbe pertanto bastato condizionare il permesso di abitabilità (all'ottenimento del diritto) all'allacciamento. Ora, la questione se in concreto fossero dati i presupposti per ottenere un diritto di condotta necessaria ai sensi dell'art. 691 CC (cfr., al riguardo, RtiD II-2014 pag. 769 n. 12c, I-2006 pag. 680 n. 42c consid. 3, I-2004 pag. 498 n. 17c) e, di riflesso, per ritenere che, contrariamente a quanto sostenuto dall'Esecutivo cantonale, l'allacciamento esistente fosse sufficientemente garantito anche dal profilo giuridico, non necessita di essere approfondita in questa sede, in quanto comunque superata dagli eventi.

Come emerge dallo scritto 15 aprile 2019 del Municipio, rispettivamente dalla documentazione (DG 4074) acquisita dal registro fondiario, in data 1° marzo 2019 è stata infatti iscritta a carico dei mapp. _____ e _____ e a favore del Comune di Savosa, una servitù di condotta (cfr. pure SIFTI), che, per quanto qui interessa, ha il seguente tenore: Diritto di posa, di manutenzione e di utilizzo di una condotta per acque luride, compresi i singoli allacciamenti dalla condotta principale al confine con eventuali relativi pozzetti, da esercitarsi lungo il tracciato indicato in rosa sulla planimetria annessa al rogito. Il rogito di costituzione specifica che di tale servitù potranno usufruire, oltre ai fondi servienti, le part. _____, _____, _____, _____, _____, _____ e _____, situate a nord-est del tracciato della condotta principale, indicato in rosa sulla planimetria. Alla luce di ciò, occorre ritenere che la condotta (inclusi gli allacciamenti fino ai confini dei fondi contermini e gli eventuali pozzetti) che attraversa i mapp. _____ e _____ configura a tutti gli effetti una canalizzazione pubblica, alla quale i fondi situati lungo il suo tracciato possono e, anzi, devono (cfr. art. 11 cpv. 1 LPAc) raccordarsi. Posto che, come accertato, il mapp. _____ è già attualmente allacciato a tale condotta, non vi è dubbio che siano dati i presupposti per ritenere garantito anche dal profilo giuridico che le acque di scarico inquinate provenienti dal fondo dedotto in edificazione siano immesse nella canalizzazione pubblica. Da questo profilo, il giudizio impugnato non può quindi (più) essere tutelato. Ciò non significa ancora che il permesso possa senz'altro essere ripristinato. Dato che i resistenti hanno riproposto numerose censure sollevate senza successo davanti all'istanza inferiore, occorre infatti esaminare se non vi siano altri impedimenti che ostano al rilascio della licenza edilizia.

3. Smaltimento delle acque meteoriche I resistenti sostengono che il progetto è carente in merito al deflusso (recte: smaltimento) delle acque meteoriche. Come evidenziato a riguardo della part. _____, la natura argillosa/compatta del terreno - anche al mapp. _____ - costituirebbe un problema. Lo confermerebbe pure la perizia prodotta nella parallela procedura ricorsuale (inc. 52.2019.67), che, per ovviare alla bassa permeabilità, proporrrebbe una serie di accorgimenti da adottare anche sul mapp. _____, come, in particolare, la formazione di una trincea lunga 15.00 m e con un diametro di 1.00 m. Sennonché, mancherebbe un vero e proprio progetto, con cui confrontarsi, che indichi come e dove esattamente gli insorgenti intenderebbero risolvere il problema. Il diniego del permesso andrebbe confermato anche per questo motivo. A sostegno della loro obiezione, in corso di procedura i resistenti hanno segnalato il ristagno delle acque meteoriche su una proprietà confinante (cantiere _____ in via _____ 4), allegando delle fotografie.

3.1. Giusta l'art. 4 LE, la domanda di costruzione deve essere corredata della documentazione necessaria. Secondo l'art. 11 cpv. 1 del regolamento d'applicazione della legge edilizia del 9 dicembre 1992 (RLE; RL 705.110), i progetti devono fornire tutte le indicazioni atte a rendere chiaramente comprensibili la natura e l'estensione delle opere oggetto della domanda. L'autorità, soggiunge la norma (cpv. 3), può all'occorrenza chiedere informazioni o completamenti. L'esigenza di completezza della documentazione da allegare alla domanda di costruzione è volta, da un lato, a permettere all'autorità di esperire un esame approfondito ed esauriente della conformità dell'intervento per rapporto alle disposizioni concretamente applicabili, dall'altro, a definire esattamente i limiti della licenza che viene semmai accordata al richiedente. La disposizione che permette all'autorità di chiedere di precisare e completare domande di costruzione carenti è espressione del principio di proporzionalità e del conseguente divieto di formalismo eccessivo. Non è tanto un diritto, quanto piuttosto un dovere dell'autorità, che non può respingere domande di

costruzione lacunose dal profilo della documentazione allorché il difetto può essere facilmente sanato chiedendo all'istante di completarle o di fornire le informazioni mancanti (cfr. STA 52.2011.520 del 9 luglio 2012 consid. 2.1, 52.2010.171 del 22 giugno 2010 consid. 2.1). 3.2. Eventuali carenze formali della domanda di costruzione devono in primo luogo essere rimosse davanti al Municipio. Se l'autorità comunale non procede nelle sue incombenze, spetta al Consiglio di Stato, nell'ambito dell'accertamento d'ufficio dei fatti rilevanti, esigere quei chiarimenti o complementi che si rendessero necessari, salvaguardando il diritto di essere sentito delle parti. Ciò vale segnatamente allorquando le informazioni mancanti possono essere acquisite facilmente (cfr. RDAT I-1995 n. 19 consid. 3.1 in fine; cfr. anche STA 52.2010.171 citata consid. 2.4). Parimenti, nulla impedisce all'istante in licenza, segnatamente in presenza di una contestazione, di produrre spontaneamente davanti all'autorità di ricorso documenti mancanti o aggiuntivi (ad es. perizie, studi, ecc.) tendenti ad accertare la conformità del progetto con il diritto applicabile (cfr. Marco Borghi/ Guido Corti , Compendio di procedura amministrativa ticinese, Lugano 1997, n. 1 ad art. 57; cfr. anche STA 52.2010.171 del 22 giugno 2010 consid. 2.2). Riservate le modifiche (varianti) di progetto di una certa importanza, la produzione di simili complementi, al pari delle differenze che non superano un grado di tolleranza ragionevolmente ammissibile, non soggiace a particolari formalità (cfr. art. 16 cpv. 2 LE; cfr. STA 52.2016.504 del 16 marzo 2018 consid. 2 e rimandi; cfr. inoltre, sull'art. 16 LE: STA 52.2013.94/97 del 2 maggio 2014 consid. 2.1, 52.2004.311 del 26 ottobre 2004 consid. 2, 52.2000.261 del 14 dicembre 2000 consid. 2; Scolari , op. cit., ad art. 16 LE n. 900 seg.). 3.3. In concreto, la domanda di costruzione prevede lo smaltimento delle acque meteoriche e chiare in parte tramite infiltrazione in una trincea drenante (segnatamente per le acque provenienti dalla copertura piana dell'edificio e da una porzione di area verde sul lato sud-est), in parte tramite semplice infiltrazione ed in parte tramite allacciamento alla canalizzazione comunale (in particolare per le acque provenienti dalle superficie asfaltate dei posteggi esterni e della rampa e da una porzione di area verde sul lato nord-est; cfr. piano smaltimento). La trincea drenante, lunga 10.00 m e con un diametro (del tubo forato) di 30 cm, è prevista sul lato sud-ovest dell'edificio (cfr. piano canalizzazioni). Tale concetto è stato preavvisato favorevolmente dalla Sezione della protezione dell'aria, dell'acqua e del suolo (SPAAS). A fronte delle censure sollevate dai resistenti nell'ambito della procedura relativa al mapp. _____ e del fatto che in quell'ambito il Governo non ha tutelato la decisione del Municipio di differire a prima dell'inizio dei lavori la verifica circa l'idoneità del terreno all'infiltrazione, annullando anche per questo motivo la licenza edilizia concernente quel progetto, con il ricorso presentato nella parallela procedura ricorsuale (inc. 52.2019.67) è stata prodotta una relazione idrogeologica del febbraio 2019 allestita dalla _____, concernente le part. _____ e _____. Per quest'ultimo fondo, considerata la bassa permeabilità del terreno, la relazione contempla la realizzazione di una trincea perdente di 15.00 m di lunghezza (suddivisibile anche in più tronconi) e con un diametro (del tubo forato) di 1.00 m, munita di un troppo pieno che adduce l'acqua in eccesso alla canalizzazione, volta a stoccare e infiltrare l'acqua derivante da 400 m² di superfici drenate. Ora, benché queste indicazioni non sovvertano il concetto di smaltimento delle acque meteoriche precedentemente proposto, ma si limitino a precisarlo, esse comportano nondimeno delle apprezzabili modifiche dell'estensione e, forse pure, in parte, dell'ubicazione dell'impianto previsto. Non potrebbero dunque essere avallate direttamente dal Tribunale, riformando la licenza edilizia, bensì richiederebbero che gli atti venissero rinviati al Municipio, affinché, raccolti dalla parte istante dei piani di smaltimento e delle

canalizzazioni aggiornati in conformità alle indicazioni del perito, sottoposti gli stessi, unitamente alla perizia idrogeologica, alla SPAAS per l'avviso di sua competenza e data ai resistenti la facoltà di esprimersi, emani un nuovo giudizio, se del caso subordinando il permesso alla condizione che lo smaltimento delle acque venga eseguito come da piani aggiornati e perizia idrogeologica, nonché come da eventuali ulteriori precisazioni della SPAAS e/o della stessa autorità comunale. In concreto si può tuttavia prescindere da tale rinvio, poiché la licenza edilizia va annullata per un altro motivo (cfr. consid. 6).

3.4. Da respingere è invece l'obiezione dei resistenti nella misura in cui è riferita al ristagno, ovvero allo smaltimento, delle acque meteoriche durante la costruzione. Di regola, infatti, dalla procedura di rilascio del permesso esulano questioni che attengono alla progettazione esecutiva dell'opera (cfr. RDAT I-1998 n. 37 in fine), come pure problematiche legate alla sua esecuzione (metodo di costruzione, impiego di determinate installazioni, ecc.) che, a questo stadio della progettazione, sono generalmente ancora sconosciute (cfr. DTF 121 II 378 consid. 14). In tal senso, anche gli art. 9 segg. RLE che stabiliscono il contenuto della domanda di costruzione e dei progetti non contemplano l'obbligo per l'istante in licenza di presentare un piano di cantiere (con indicazioni sulla posizione dei diversi macchinari, ecc.), mentre l'art. 23 cpv. 2 RLE precisa che informazioni che attengono alla fase di cantiere (modi di esecuzione, macchine impiegate, ecc.) vanno notificate al municipio solo prima dell'inizio dei lavori (cfr. STA 52.2012.170 del 29 aprile 2013, consid. 2.6).

Rientrano evidentemente in questo contesto anche le misure da adottare per evacuare, oltre alle acque reflue artigianali (cfr. avviso cantonale, pag. 4), le acque meteoriche che dovessero eventualmente accumularsi nell'area di cantiere. A questo stadio non occorre dunque una maggiore definizione di questi aspetti, dei quali, diversamente da quanto sembrano assumere i resistenti, non si occupa neppure, né del resto avrebbe dovuto occuparsene, la relazione idrogeologica prodotta dai ricorrenti.

4. Distanze da confine e tra edifici

Senza confrontarsi con le corrette considerazioni sviluppate nel giudizio impugnato, i resistenti ribadiscono che il progetto non rispetterebbe le distanze da confine e tra edifici. L'impegno assunto dai proprietari della part. _____ di assumere la maggior distanza, non sarebbe sufficiente. Occorrerebbe invece una servitù iscritta a registro fondiario. Rimproverano inoltre alle autorità inferiori di non aver tenuto conto della strada che separerebbe il fondo dedotto in edificazione dalle confinanti part. _____ e _____.

Le obiezioni sono manifestamente infondate.

4.1. Le distanze da confine servono a suddividere le distanze tra edifici situati su fondi confinanti. Le distanze minime tra edifici fissate dagli ordinamenti edilizi servono invece ad assicurare l'igiene (insolazione, aerazione) e la sicurezza (pericolo d'incendio) delle costruzioni. Da queste diverse finalità deriva che, a differenza di quelle dal confine, le distanze tra edifici sono per principio sottratte alla libera disposizione delle parti, che non possono accordarsi per ridurle. I proprietari si possono invece accordare per suddividere diversamente le distanze dal confine, ponendo a carico di uno dei due fondi la distanza dal confine mancante all'altro, in modo che sia comunque rispettata la distanza tra edifici risultante dalla somma delle distanze dal confine.

4.2. Giusta l'art. 8 n. 1 delle norme di attuazione del piano regolatore (NAPR), la distanza minima di un edificio dal confine del fondo è stabilita dalle rispettive norme di zona. Ricalcando quanto prescrive l'art. 39 cpv. 3 LE, l'art. 8 n. 3 cpv. 1 NAPR stabilisce poi che la distanza tra due edifici situati su fondi contigui deve essere almeno uguale alla somma delle rispettive distanze dal confine stesso. Conformemente al principio generale comune a molti ordinamenti comunali (cfr. consid. 4.1), secondo cui i proprietari possono accordarsi per una ripartizione delle distanze dai confini diversa da quella

prescritta dalla legge, purché sia rispettata la distanza tra edifici, l'art. 8 n. 2 NAPR sancisce che, previa convenzione tra due o più proprietari confinanti, il Municipio può concedere una deroga alla distanza da confine stabilita per le singole zone alla condizione che il proprietario del fondo contiguo si assuma a proprio carico la maggiore distanza, in modo da garantire quella minima richiesta tra edifici. L'accordo con il confinante, prosegue il disposto, si ritiene concluso qualora questi abbia firmato il piano di situazione annesso alla domanda di costruzione. Il Municipio, conclude la norma, annota l'accordo nel registro degli indici. Dal canto suo, l'art. 37 NAPR, cui rinvia l'art. 37bis NAPR che disciplina la zona R3b, prevede che la distanza minima dai limiti dei fondi è di 4.50 m. Ne consegue che la distanza tra edifici è pari a 9.00 m. 4.3. Nel caso concreto, posto che sul lato sud-est l'edificio progettato dista soltanto 1.50 m dal confine con la part. _____, i proprietari di quest'ultima si sono assunti la maggior distanza (= 3.00 m), controfirmando i piani della domanda, in modo da rispettare la distanza tra edifici (9.00 m). A conferma di tale impegno, la relazione tecnica, pure controfirmata dai proprietari della part. _____, indica che anche su quest'ultimo fondo è prevista la costruzione (previa demolizione della casa esistente) di un nuovo stabile, che quest'ultimo disterà 9.27 m dal nuovo edificio al mapp. _____ e che, qualora detto stabile non fosse costruito immediatamente, i proprietari della part. _____ demoliranno comunque la casa esistente, in modo da evitare che la distanza minima di 9.00 m tra edifici non sia ossequiata. In sede di rilascio del permesso per il progetto al mapp. _____, il Municipio ha dunque previsto, quale condizione di licenza, che, prima dell'inizio dei lavori, venga demolita la parte di costruzione al mapp. _____ che non rispetterebbe la distanza tra edifici, assicurando in tal modo che il nuovo edificio al mapp _____ potrà essere costruito soltanto se è rispettata la distanza tra edifici. Ora, l'accordo raggiunto tra i proprietari dei due fondi è perfettamente lecito e conforme al diritto (cfr. art. 8 n. 2 NAPR). Ripartendo diversamente le distanze dal confine, permette di rispettare quella, di principio inderogabile, tra edifici. Va da sé che il Municipio provvederà ad annotarlo nel registro degli indici, nella misura in cui ciò non sia già avvenuto. Per contro, priva di base legale è la richiesta dei resistenti che tale accordo sia (anche) iscritto come servitù a registro fondiario. Inconsistenti sono poi le preoccupazioni dei resistenti in merito al fatto che i proprietari della part. _____ potrebbero rinunciare a demolire la casa esistente. In tal caso la condizione di licenza imposta dal Municipio impedirebbe infatti di realizzare l'edificio al mapp. _____ nell'ubicazione prevista. Privo di sostanza è infine pure il generico rimprovero di non aver considerato, ai fini del calcolo delle distanze, la strada che insiste sulla part. _____. Come giustamente rilevato dal Governo, trattandosi di un semplice accesso privato, peraltro soltanto pedonale in base ai piani relativi all'edificazione della part. _____, non chiama distanza dal nuovo edificio al mapp. _____. 5. Altezza I resistenti ripropongono pure la censura concernente il mancato rispetto dell'altezza massima, sia con riferimento al corpo tecnico (termopompa) presente sul tetto piano, sia con riguardo alla rampa che conduce all'autorimessa sotterranea, il cui ingombro andrebbe computato in quello dell'edificio. A torto. 5.1. Corpo tecnico Le NAPR di Savosa non contengono alcuna prescrizione in merito ai corpi tecnici. Richiamando la giurisprudenza secondo cui sfuggono al computo dell'altezza, salvo diversa, esplicita disposizione, i corpi tecnici (ovvero quegli elementi costruttivi, di ridotte dimensioni, quali torrette degli ascensori, comignoli ed antenne, che sporgono oltre il tetto e servono alla funzionalità degli edifici), posto che queste installazioni non determinano di regola ingombri apprezzabili dal profilo delle finalità perseguite dalle norme sull'altezza (RtiD I-2004 n. 37 consid. 2.2; R DAT

I-2000 n. 60; RDAT I-1991 n. 85 consid. 2; Scolari , op. cit., ad art. 40 LE n. 1235), il Consiglio di Stato ha ritenuto che in concreto, dato il suo limitato ingombro (1.25 x 0.90/1.80 x 1.43 m), l'impianto (termopompa) previsto sul tetto piano non dovesse essere computato nell'altezza del nuovo stabile. La deduzione, in linea con la giurisprudenza richiamata, è condivisibile. La generica asserzione dei resistenti, secondo cui il controverso impianto penalizzerebbe sensibilmente il loro fondo, non porta ad altra conclusione. 5.2. Rampa 5.2.1. Secondo l'art. 40 cpv. 1 LE, l'altezza di un edificio è misurata dal terreno sistemato al punto più alto del filo superiore del cornicione di gronda o del parapetto. Determinante è infatti lo sviluppo verticale delle facciate, ossia l'ingombro della costruzione fuori terra, rilevato in corrispondenza del perimetro esterno dell'edificio a partire dal terreno sistemato. Per quest'ultimo s'intende il livello del terreno aperto, al servizio di una costruzione in senso lato, come un giardino, un tappeto verde o un cortile (cfr. Scolari , op. cit., ad art. 40/41 LE n. 1229). Ove la sistemazione del terreno venga attuata mediante la formazione di terrapieni, l'altezza di queste opere non viene computata su quella dell'edificio sovrastante alla duplice condizione che non superi il limite di m 1.50 dal terreno naturale ad una distanza di 3.00 m dal piede della facciata (art. 41 cpv. 1 LE) e che siano larghe almeno 3.00 m (art. 41 cpv. 2 LE). L'altezza di tali opere che supera il limite di m 1.50 ad una distanza di 3.00 m dal piede della facciata è invece computata su quella dell'edificio sovrastante in misura corrispondente all'eccedenza. Parimenti conteggiata è l'altezza dei terrapieni larghi meno di 3.00 m. L'altezza va misurata a partire dal livello del terreno sistemato anche nel caso in cui la sistemazione consista in un abbassamento del terreno naturale, attuato mediante escavazione. Secondo costante giurisprudenza, l'altezza delle trincee, scavate nel terreno per formare un'area di disimpegno, come l'accesso ad un'autorimessa o a locali sotterranei situati ad un livello inferiore rispetto a quello del terreno sistemato, è tuttavia computata soltanto nella misura in cui si ripercuote sugli ingombri verticali effettivamente apparenti. Nella misura in cui non determinano ingombri percepibili come tali, come di principio si può ritenere per le trincee parallele alla facciata, l'altezza è pertanto misurata a partire dal cosiddetto piano di campagna, facendo astrazione delle parti infossate (cfr. STA 52.2016.99 del 27 giugno 2017 consid. 2.2, 52.2005.426 del 15 febbraio 2006 consid. 4.1, confermata da: STF 1P.173/2006 del 26 ottobre 2006 consid. 2.2). Anche una trincea percepibile come tale (come per principio nel caso delle trincee perpendicolari alla facciata), ma che occupa soltanto una frazione della facciata, non è da considerare quale livello del terreno sistemato, almeno fintanto che le sue dimensioni non determinano un aumento dell'impatto risultante dagli ingombri verticali sul paesaggio circostante (cfr. STA 52.2016.504 del 16 marzo 2018 consid. 4.7, 52.2016.149 del 15 settembre 2017 consid. 4 ; Scolari , op. cit., ad art. 40/41 LE n. 1229). 5.2.2. Secondo l'art. 37bis in combinazione con l'art. 37 NAPR, l'altezza massima nella zona R3b è pari a 10.50 m, rispettivamente a 12.50 m al colmo. Giusta l'art. 10 NAPR, dal titolo marginale Supplemento di altezza per la formazione di rampe , per la creazione di rampe e di piazzali d'accesso ad autorimesse e depositi sotterranei viene concesso un supplemento d'altezza di m 2.50 a condizione che essi si sviluppino su un fronte pari al massimo alla metà della lunghezza della relativa facciata. Resta riservato l'esame estetico e paesaggistico. Quest'ultima norma si riallaccia ad analoghe disposizioni presenti in altri ordinamenti comunali, che escludono dal computo dell'altezza dell'edificio le trincee d'accesso ad autorimesse o a locali sotterranei, purché la loro estensione non superi una determinata frazione/percentuale della lunghezza della facciata corrispondente (cfr. Scolari , op. cit., ad art. 40/41 LE n. 1229). A differenza di quelle disposizioni, l'art. 10 fissa tuttavia anche un

limite di altezza della trincea (2.50 m). 5.2.3. Nel caso concreto, il progetto prevede di realizzare la rampa di accesso all'autorimessa sotterranea sul lato nord-ovest dell'edificio, tra la facciata di quest'ultimo ed il confine con il mapp. _____. L'altezza dell'edificio (10.00 m), misurata a partire dal terreno sistemato, corrispondente al camminamento (passaggio) previsto a livello dell'appartamento situato al piano terreno (cfr. piano P-3: pianta piano terreno, e piano P-7: facciata nord-ovest e facciata sud-ovest), non travalica quella prescritta dalle NAPR (10.50 m). Contrariamente a quanto pretendono i resistenti, l'altezza della rampa in questione non va computata in quella dell'edificio, posto che la sua realizzazione, parallelamente alla facciata, lascia su questo lato sostanzialmente immutato l'assetto degli ingombri verticali. Non determina un aumento dell'impatto risultante dagli ingombri verticali dell'edificio sul paesaggio circostante. La rampa non è infatti percepibile dalla confinante part. _____, essendo parzialmente infossata rispetto al profilo del terreno su quest'ultimo fondo e comunque celata dal muro eretto sul confine, che in parte funge da parete laterale della rampa (cfr. piano P-6: sezione S3 e piano P-7: facciate nord-est e sud-ovest). Tenuto conto dello scopo della norma, che consiste nel limitare gli ingombri verticali percepibili come tali, non porta ad altra conclusione neppure l'art. 10 NAPR, che, senza abusare della latitudine di giudizio di cui dispone nell'applicazione del suo diritto autonomo, il Municipio ha ritenuto inapplicabile alla fattispecie (cfr. licenza edilizia, pag. 2 seg.). Irrilevante è dunque la lunghezza della rampa per rapporto a quella della facciata retrostante. 5.3. Considerato che la licenza edilizia attesta unicamente che al previsto intervento non ostano impedimenti di diritto pubblico (cfr. art. 1 cpv. 1 RLE), non mette infine conto di approfondire in questa sede la conformità del progetto con la servitù di limitazione dell'altezza iscritta a registro fondiario, cui accennano i resistenti. Nemmeno questi ultimi, del resto, lo pretendono. 6. Superficie utile lorda (SUL) I resistenti contestano in particolare l'esclusione dal computo della SUL di una serie di spazi, in particolare delle terrazze. 6.1. In base all'art. 37 cpv. 1 LE, l'indice di sfruttamento (i.s.) è il rapporto tra la SUL degli edifici e la superficie edificabile dei fondi. Secondo l'art. 38 cpv. 1 LE, nella SUL non vengono computate, le superfici non utilizzate o non utilizzabili per l'abitazione o il lavoro, come, ad esempio, le cantine, i solai, gli essiccatoi e le lavanderie delle abitazioni; i locali per il riscaldamento, per il combustibile, per i serbatoi; i locali per i macchinari degli ascensori, della ventilazione o della climatizzazione; i locali comuni per lo svago nelle abitazioni plurifamiliari; i vani destinati al deposito di biciclette e carrozzine per bambini, al posteggio anche sotterraneo di veicoli a motore, ecc.; i corridoi, le scale e gli ascensori che servono unicamente all'accesso di locali non calcolabili nella SUL; i porticati aperti, le terrazze dei tetti coperte, ma non chiuse lateralmente, i balconi e le logge aperte che non servono come ballatoi. 6.2. Dalla combinazione delle due norme succitate discende che vanno conteggiate come SUL soltanto le superfici di locali e di spazi chiusi verso l'esterno, che sono utilizzate o si prestano ad essere utilizzate per l'abitazione ed il lavoro. Di principio, non sono quindi da computare nella SUL le superfici di spazi aperti, che non sono configurati come locali di edifici (cfr. RtiD II-2008 n. 22 consid. 3.1 con rimandi; cfr. anche STA 52.2004.181 del 20 agosto 2004 consid. 2.3 con rinvii, 52.2004.118 del 9 luglio 2004 consid. 2). Ne fanno eccezione le superfici d'accesso ai piani (scale, corridoi ed ascensori), che sono di regola conteggiate nella SUL, a meno che servano unicamente all'accesso di locali non calcolabili nella SUL, siccome non utilizzabili per l'abitazione o il lavoro (cfr. RtiD II-2008 n. 22 consid. 3.1; STA 52.2013.414 del 6 febbraio 2015 consid. 7.4). Rientrano in quest'ultima categoria i corridoi e le scale che conducono alle autorimesse interne, segnatamente quando il passaggio attraverso questi spazi non funge da

unica, principale via d'accesso a vani utilizzabili per l'abitazione o il lavoro (cfr. STA 52.2015.6 del 17 febbraio 2016 consid. 3.2, 52.2013.142 del 2 maggio 2014 consid. 3.1; cfr. pure, per quanto precede, STA 52.2016.645 consid. 8.2). In quest'ottica, parimenti da conteggiare è invece la superficie delle logge aperte che servono come ballatoi, ovvero che risultano utilizzabili come vie d'accesso per raggiungere locali destinati all'abitazione o al lavoro. Anche in questo caso si tratta in effetti di evitare che parti comuni a tutti gli edifici a più piani, quali i corridoi d'accesso a vani computati come SUL, vengano costruite all'esterno, permettendo in tal modo la realizzazione di maggiori superfici abitabili od utilizzabili per il lavoro (cfr. RtiD II-2008 n. 22 consid. 3 con rinvii; STA 52.2013.414 citata consid. 7.4, 52.2007.341 del 6 agosto 2008 consid. 5.1). 6.3. Per costante giurisprudenza, decisiva ai fini del computo della superficie di un locale non è l'indicazione fornita dai piani circa la sua destinazione, ma l'oggettiva possibilità di utilizzarla a scopi abitativi o lavorativi (cfr. RtiD II-2008 n. 22 consid. 3.1; RDAT I-1994 n. 30 consid. 2.2; STA 52.2009. 314 del 3 febbraio 2010 consid. 4, confermata da: STF 1C_158/2010 del 3 agosto 2010, pubbl. in: RtiD I-2011 n. 18; STA 52.2006.20 del 1° marzo 2006 consid. 5.2.2; Scolari, op. cit., art. 38 LE n. 1126). In al senso, la prassi ha già avuto modo di precisare che, a prescindere dalla denominazione data, ripostigli, sgabuzzini e locali deposito di mercanzie di ogni genere, integrati in appartamenti e case d'abitazione, vanno di principio conteggiati nella SUL . Esclusi sono solo archivi e magazzini sotterranei, ovvero vani che non sono direttamente accessibili dalle unità abitative, e che non servono per il lavoro (cfr. STA 52.2012.112 del 19 febbraio 2013 consid. 4.1, 52.2010.171 del 22 giugno 2010 consid. 3.4). La superficie degli spazi non conteggiati nella SUL deve inoltre situarsi in un rapporto ragionevole coi bisogni oggettivi dell'utilizzazione principale dell'edificio. Locali non computabili sovradimensionati sono computati per la parte eccedente (cfr. STA 52.2013.414 citata consid. 7.3, 52.2013.305 del 6 novembre 2013 consid. 2.1, 52.2009.137 del 7 settembre 2009 consid. 2.1; Scolari, op. cit., ad art. 38 LE n. 1129). 6.4. Nel caso concreto, dalla relazione tecnica si evince che la SUL realizzabile in base all'i.s. prescritto per la zona di situazione (= 0.6; cfr. art. 37bis NAPR), aumentato del 5% in considerazione dello standard di efficienza energetica previsto (bonus CECE; art. 40a cpv. 3 LE, art. 40 cpv. 4 RLE), è pari a 669.06 m² . Quella realizzata in base al progetto è di 667.67 m² . Sussiste dunque una riserva di soli 1.39 m² . Nella SUL non sono state computate, in particolare, le terrazze dei primi due livelli e la terrazza-giardino dell'attico, presenti sul lato sud-ovest, ed inoltre le lavanderie ed i ripostigli situati ad ogni piano, all'esterno delle unità abitative. A torto, i resistenti pretendono che sia computata come SUL la superficie delle terrazze in questione. Il fatto che siano coperte e parzialmente chiuse sui lati (quelle rivolte verso sud-est sono aperte anche su quel lato) non permette infatti di considerarle abitabili. Pur essendo al riparo dalle precipitazioni atmosferiche, lo spazio delle terrazze rimane esposto alle intemperie, segnatamente al vento ed al freddo. Non si prestano dunque ad essere utilizzate per il soggiorno di persone a scopo residenziale. Conforme al diritto appare pure la decisione dell'autorità comunale di escludere dal computo della SUL le lavanderie previste ad ogni piano. Malgrado le dimensioni piuttosto generose (4 x 14.1 m² , rispettivamente 12.5 m²), esse appaiono tutto sommato ancora adeguatamente rapportate alla superficie degli appartamenti a cui sono collegate (cfr. STA 52.2013.414 citata consid. 7.5, 52.2004.181 del 20 agosto 2004 consid. 3.4). Non può invece tutelato il mancato conteggio dei ripostigli (4 x 7.1 m² , rispettivamente 7.3 m²) ai piani. La circostanza che non siano integrati negli appartamenti, dai quali sono comunque facilmente accessibili, dipende infatti da una scelta progettuale, che non può portare alla loro esclusione dal

computo della SUL. A maggior ragione che ciascun appartamento dispone anche di una cantina di discrete dimensioni (4 x 14.3 m², rispettivamente 15.7 m²) e che la generosa superficie delle lavanderie consente verosimilmente di ricavare anche un piccolo spazio utilizzabile come ripostiglio/deposito. Da quanto precede, risulta che alla SUL di progetto (667.67 m²) vanno aggiunti complessivi 35.7 m², ciò che determina un non trascurabile sorpasso (+ 34.31 m²) della SUL realizzabile (669.06 m²) e, di riflesso, dell'i.s. massimo ammissibile (0.66 > 0.63). Difetto, questo, al quale non può essere posto rimedio senza un'adeguata riprogettazione. Il diniego della licenza va dunque confermato. 7. 7.1. Sulla scorta delle considerazioni che precedono, il ricorso va respinto. 7.2. Dato l'esito, la tassa di giustizia è posta a carico dei ricorrenti, in solido (art. 47 cpv. 1 LPAm), i quali rifonderanno inoltre ai resistenti, assistiti da un legale, un'adeguata indennità a titolo di ripetibili per questa sede (art. 49 cpv. 1 LPAm). Per questi motivi, decide: 1. Il ricorso è respinto. 2. La tassa di giustizia di fr. 2'000.- è posta a carico dei ricorrenti, che già l'hanno anticipata nella misura di fr. 1'800.-. Gli stessi rifonderanno a CO 6, _____ e _____ complessivamente fr. 1'200.- a titolo di ripetibili. 3. Contro la presente decisione è dato ricorso in materia di diritto pubblico al Tribunale federale a Losanna entro il termine di 30 giorni dalla sua notificazione (art. 82 segg. della legge sul Tribunale federale del 17 giugno 2005; LTF; RS 173.110). 4. Intimazione a: . Per il Tribunale cantonale amministrativo Il presidente II vicecancelliere

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.