

# **TI\_GERICHTE 52.2020.277 vom 17. April 2019**

TI Tribunale d'appello, 2019-04-17, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_52.2020.277](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_52.2020.277)

FR: TI\_GERICHTE 52.2020.277 du 17 avril 2019

IT: TI\_GERICHTE 52.2020.277 del 17 aprile 2019

## **Regeste**

Licenza edilizia per un complesso residenziale

## **Erwägungen**

### **E. 1.1**

La competenza del Tribunale cantonale amministrativo è data dall'art. 21 cpv. 1 LE. I ricorrenti, tutti già vicini opposenti, sono senz'altro abilitati a impugnare il giudizio impugnato, di cui sono destinatari (cfr. art. 21 cpv. 2 LE e art. 65 cpv. 1 della legge sulla procedura amministrativa del 24 settembre 2013; LPAmM; RL 165.100). I gravami, tempestivi (art. 68 cpv. 1 LPAmM), sono dunque ricevibili in ordine.

### **E. 1.2**

Il giudizio può essere reso sulla base degli atti, senza istruttoria (art. 25 cpv. 1 LPAmM). La situazione dei luoghi emerge con sufficiente chiarezza dai piani e dalle fotografie agli atti. Le prove sollecitate dai ricorrenti (perizia per accertare la larghezza della strada, sopralluogo, ecc.) non appaiono idonee a portare ulteriori elementi rilevanti ai fini del presente giudizio.

### **E. 2**

Altezza

#### **E. 2.1**

Giusta 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. Per principio, l'altezza degli edifici è misurata sulla verticale delle facciate, a partire dal terreno sistemato sino al punto superiore determinante; il punto inferiore di misurazione è dato dal livello del terreno sistemato perpendicolarmente sottostante (cfr. RDAT II-1996 n. 35 consid. 4.1).

#### **E. 2.2**

Il terreno può essere sistemato mediante formazione di terrapieni, la cui altezza va aggiunta a quella dell'edificio sovrastante soltanto nella misura in cui supera il limite di m 1.50 a una distanza di 3 m dal filo della facciata (cfr. art. 41 LE). Se il terreno è sistemato mediante escavazione del terreno naturale, fa stato il livello del terreno risultante dallo scavo. I limiti d'altezza non sono infatti destinati soltanto a salvaguardare i fondi circostanti da immissioni d'ombra eccessive, ma perseguono anche finalità d'ordine paesaggistico (cfr. STA 52.2014.204 del 27 mar-zo 2015 consid. 2.1, 52.2005.426 del 15 febbraio 2006 consid. 4.1, confermata da STF 1P.173/2006 del 26 ottobre 2006 consid. 2.2; Adelio Scolari, Commentario, Cadenazzo 1996, n. 1123 ad art. 40 LE).

#### **E. 2.3**

Nel caso di costruzioni in pendio, articolate sulla verticale, l'altezza si misura per ogni singolo edificio, a condizione che si verifichi tra i corpi situati a quote diverse una rientranza di almeno 12 m (art. 40 cpv. 2 LE). Se l'arretramento è inferiore a 12 m, la maggior altezza del gradone superiore va quindi aggiunta a quella del gradone sottostante. Modalità di misurazione, questa, che risponde alla regola generale secondo cui l'altezza degli edifici è rilevata lungo il loro perimetro esterno, conteggiando anche le parti arretrate, in quanto rilevanti dal profilo degli ingombri verticali e delle ripercussioni ingenerate sui fondi circostanti e sul paesaggio (cfr. STA 52.2010.172 citata consid. 3.1; Scolari, op. cit., n. 1234 ad art. 40/41 LE; nonché art. 43 del regolamento di applicazione della legge edilizia del 9 dicembre 1992; RLE; RL 705.110; cfr. pure STA 52.2019.412-415 del 4 novembre 2021 consid. 3.2 e 3.5 e rimandi). L'altezza si misura pertanto a partire dal terreno sistemato a valle del corpo inferiore sino al filo superiore del cornicione di gronda o del parapetto del gradone più alto (cfr. RtiD I-2006 n. 17 consid. 5.1; RDAT I-2003 n. 59 consid. 3.2; STA 52.2012.137-142-161 del 13 novembre 2012 consid. 3.2).

#### **E. 2.4**

In concreto, come visto in narrativa, il progetto prevede di realizzare un edificio unifamiliare di due piani (casa 1) nella parte alta del terreno (part. \_\_\_\_\_) e uno stabile con tre unità abitative nel pendio sottostante (part. \_\_\_\_\_), che degrada verso via \_\_\_\_\_ (N-E) e una strada pedonale (part. \_\_\_\_\_; S-E). Le tre case (2, 3 e 4) sono essenzialmente articolate su tre gradoni di due piani l'uno sfalsati tra di loro (a ventaglio), e collegate a nord-est da un corpo scale. I blocchi inferiori sono uniti alla casa 1 da un'autorimessa comune, per lo più interrata. Controverso è il rispetto dell'altezza dei volumi sulla part. \_\_\_\_\_, ma anche dello stabile superiore (casa 1), che secondo i ricorrenti \_\_\_\_\_ andrebbe cumulato ai primi in quanto parte di un unico complesso, di cui non andrebbe solo considerata la distanza tra edifici.

#### **E. 2.5**

Ora, dai piani agli atti risulta anzitutto che - facendo astrazione dall'edificio superiore (casa 1) - il complesso con le case 2, 3 e 4, contrariamente a quanto censura in particolare l'insorgente RI 1, rispetta ovunque l'altezza massima (10 m) prescritta dall'art. 28 cpv. 2 NAPR.

##### **E. 2.5.1**

L'altezza del gradone inferiore con la casa 4, in corrispondenza del fronte rivolto verso via \_\_\_\_\_, non supera i 10 m dal terreno escavato perpendicolarmente sottostante (348.91 m/ slm). Nell'altezza è incluso lo sviluppo delle facciate a valle di casa 3 (S-E e N-E; 357.90 m/slm), arretrate meno di 12 m (357.90 - 348.91 = 8.99 m; cfr. schema distanze, sezioni B-B', F-F', L-L'; inoltre piano integrazione ricorsi del 14 giugno 2017 sezione B-B'). È parimenti computato il parapetto alto ca. 1 m della terrazza sovrastante (cfr. schema distanze, sezioni F-F' e L-L'). Non va invece conteggiato il maggior ingombro di casa 2 (360.84 m/slm), le cui facciate a valle (S-E e N-E) - nel punto più vicino (cfr. art. 41 cpv. 1 RLE) - distano più di 12 m dalla facciata a valle di casa

##### **E. 2.5.2**

Rispetta inoltre il predetto limite di 10 m il gradone con la casa 3. Dal terreno sbancato ai piedi della facciata sud-est (351.86 m/slm), l'altezza di questo blocco è infatti pari a 8.98 m, computando le facciate sovrastanti di casa 2 (360.84 m/slm), che presentano una rientranza inferiore a 12 m (cfr. schema distanze, sezioni B-B', D-D' e H-H'; inoltre piano integrazione

ricorsi citato sezioni E-E' e C-C').

### **E. 2.5.3**

Il complesso con le case 2, 3 e 4 ossequia inoltre l'altezza di 10 m in corrispondenza del corpo scale, articolato su due gradoni, che si estende fino alla rampa d'accesso (cfr. sezione H-H' e piante P-1 e PT; cfr. pure rendering immagine 3, che restituisce una parziale visione di questo corpo). L'altezza del blocco inferiore (con l'atrio comune e il locale tecnico, cfr. pianta P-1), determinata sulla verticale della facciata N-E, misura infatti meno di 10 m dal terreno perpendicolarmente sottostante (351.86 m/slm; cfr. sezioni F-F' e H-H'). E questo anche se si conteggia nelle parti arretrate meno di 12 m non solo il volume con l'atrio sovrastante (cfr. pianta PT), ma anche la facciata N-E di casa 2 (360.84 m/slm) a cui si avvicina fino a ca. 10 m (cfr. sezioni H-H', F-F' e E-E', schema distanze e piante PT e 1P e rendering immagine 3).

### **E. 2.6**

Ciò detto, resta da verificare il rispetto dei parametri tenendo conto anche della casa 1. Il Governo è partito dall'assunto che l'edificio unifamiliare sia indipendente dai volumi che si sviluppano sulla part. \_\_\_\_\_. A prima vista la casa 1 non sembra formare un'unica costruzione con i volumi sottostanti, con i quali è però collegata dall'autorimessa comune (cfr. sezione D-D' e pianta PT). Ai fini del giudizio, tale aspetto non merita in realtà di essere approfondito poiché, come si vedrà, tanto nell'una quanto nell'altra ipotesi, il progetto non è in ogni caso conforme alle NAPR.

#### **E. 2.6.1**

È ben vero che l'edificio 1 dista più di 6 m dalle case 2 e 3, e più di 12 m dalle loro rispettive facciate a valle - ciò che, come obietta la resistente, esclude qualsiasi computo d'altezza su questi due volumi (cfr. schema distanze). Dai piani annessi al progetto non si può tuttavia ignorare come la casa 1, in corrispondenza dello spigolo N-E/S-E, si avvicina fino a ca. 3 m al corpo scale dello stabile a gradoni, rispettivamente a meno di 12 m dal prospetto a valle del suo blocco inferiore (adibito ad atrio e locale tecnico, cfr. supra consid. 2.5.3, schema distanze, piante P-1 e PT, sezione B-B'). Quantomeno nella misura in cui si considera il complesso come un'unica costruzione, è certo che sulla facciata a valle del predetto blocco andrebbe quindi riportato il maggior sviluppo della casa 1 (362.22 m/slm), in particolare della sua facciata sud-est. Avuto specialmente riguardo alla duplice pendenza del pendio (cfr. sezioni geometra 1-1B/2, 3A-4B; cfr. pure schema orografia doc. A allegato alla decisione municipale del 17 aprile 2019), non si può del resto ignorare come questo fronte - arretrato meno di 12 m - incrementi di tutta evidenza l'ingombro della costruzione (cfr. in particolare sezione H-H'). Da cui un sorpasso dell'altezza massima prescritta dall'art. 28 cpv. 2 NAPR ( $362.22 - 351.86 = 10.36$  m ; cfr. sezione H-H'; cfr. pure sezione B-B'). Da questo profilo, il progetto non potrebbe pertanto essere autorizzato. L'esito non cambia tuttavia nemmeno se, come afferma la resistente, si considera l'edificio più a monte come uno stabile monofamiliare autonomo e separato dalla costruzione a gradoni sottostante. Non v'è infatti chi non veda come - su questo lato - l'eccessiva vicinanza con la costruzione sulla part. \_\_\_\_\_ impedisce in ogni caso di ritenerlo conforme alle NAPR: l'art. 4 lett. a NAPR esige infatti che, nella zona residenziale, tra due edifici vi sia almeno una distanza di 6 m. Parametro, questo, che la casa 1 - avvicinandosi come detto fino a ca. 3 m al corpo scale del complesso - manifestamente non rispetta (valore dedotto per misurazione dalle piante citate e schema distanze; cfr. pure sezione B-B'). Ne discende che, già solo per questi

motivi, il giudizio impugnato che ha tutelato la licenza edilizia non può essere confermato.

### **E. 2.6.2**

Per il resto può invece essere dato atto alla resistente che, presa isolatamente, la casa 1 (362.22 m/slm) rispetterebbe l'altezza massima di 10 m dal terreno sistemato ai suoi piedi, che coincide con la quota (354.80 m/slm) del piazzale esistente invocata dai ricorrenti \_\_\_\_\_ (cfr. sezioni N-N', A-A' e B-B', da cui risulta un'altezza di m 7.42). Irrilevante risulta quindi la loro contestazione in merito al livello del terreno naturale riportato sui piani. 3. Accesso 3.1. L'autorizzazione a costruire può essere rilasciata solo se il fondo è urbanizzato (art. 22 cpv. 2 lett. b della legge sulla pianificazione del territorio del 22 giugno 1979; LPT; RS 700). Un fondo è urbanizzato solo se dispone, fra l'altro, di un accesso sufficiente ai fini della prevista utilizzazione (art. 19 cpv. 1 LPT). La nozione di accesso sufficiente attiene al diritto federale, il quale stabilisce tuttavia unicamente principi generali, mentre i requisiti di dettaglio sono eventualmente fissati dal diritto cantonale e comunale (DTF 123 II 337 consid. 5b, 117 Ib 308 consid. 4a; RDAT I-2003 n. 59 consid. 3; André Jomini, in: Kommentar zum Bundesgesetz über die Raumplanung, Zurigo 2010, n. 2, 10 e 19 ad art. 19). L'esigenza di un accesso sufficiente si riallaccia a considerazioni di polizia del traffico, sanitaria e del fuoco. L'accesso - che comprende anche il collegamento dalla strada pubblica (cfr. DTF 121 I 65 consid. 3c) - deve essere tale da non compromettere la sicurezza della circolazione stradale e la fluidità del traffico. Deve inoltre garantire ai mezzi di soccorso la possibilità di accedere liberamente al fondo. La sufficienza dell'accesso deve essere valutata tenendo conto dell'utilizzazione prevista, segnatamente delle possibilità edificatorie del comparto interessato e delle circostanze concrete (cfr. DTF 127 I 103 consid. 7d, 123 II 337 consid. 5b). La legge fa quindi dipendere la sufficienza dalla prospettata utilizzazione di una determinata superficie rispettivamente richiede che una strada destinata a dare l'accesso a un fondo, per costruzione e assetto, sia praticabile per il traffico da esso generato (cfr. STF 1C\_234/2020 del 5 febbraio 2021 consid. 4.1, 1C\_379/2019 del 7 agosto 2020 consid. 3.3). L'autorità decidente fruisce in proposito di una certa latitudine di giudizio, censurabile da parte del Tribunale unicamente nella misura in cui perfezioni gli estremi della violazione del diritto (art. 69 cpv. 1 lett. a LPAm; DTF 121 I 65 consid. 3a). La sufficienza dell'accesso deve di massima essere assicurata sia di fatto, sia di diritto al momento del rilascio del permesso (cfr. DTF 127 I 103 consid. 7d; RtiD I-2011 n. 39 consid. 2.2 con rinvii, I-2011 n. 19 consid. 4.1 e rimandi). 3.2. In concreto il progetto prevede l'accesso da via \_\_\_\_\_, che si dirama dalla soprastante strada cantonale (via \_\_\_\_\_). Dopo un primo tratto rettilineo (di ca. 30-40 m) di proprietà del Comune (part. \_\_\_\_\_), per raggiungere i fondi dedotti in edificazione occorre svoltare e immettersi per ca. 60 m in un braccio privato di via \_\_\_\_\_, che discende il pendio e serve alcune proprietà del quartiere (in particolare, oltre ai terreni in oggetto, le part. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ e part. \_\_\_\_\_ di Lugano). Questo braccio di proprietà privata (part. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_) è gravato da diritti di passo con veicoli a favore dei fondi confinanti, incluse le part. \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_. A livello pianificatorio, la via è designata dal piano del traffico quale strada di servizio. Qui controversa è la sufficienza di tale accesso, in particolare del tratto privato di via \_\_\_\_\_, sia dal profilo giuridico che fattuale. 3.2.1. Ora, alla luce della predetta servitù di passo iscritta a registro fondiario, in questa sede non v'è anzitutto motivo di dubitare che i fondi in questione dispongano di un sufficiente accesso veicolare sul piano giuridico (cfr. STF 1C\_471/2020 del 19 maggio 2021 consid. 3.1.3, 1C\_245/2014 del consid.

#### **E. 4**

(come rettamente indicato sui piani di progetto, cfr. schema distanze).

##### **E. 4.1**

Sulla base delle considerazioni che precedono, i ricorsi sono accolti. Di conseguenza, sono annullati il giudizio governativo, come pure la licenza edilizia che conferma.

##### **E. 4.2**

Dato l'esito, la tassa di giustizia (art. 47 cpv. 1 LPAm) è posta a carico dell'istante in licenza, che rifonderà ai ricorrenti un'adeguata indennità a titolo di ripetibili per entrambe le sedi di giudizio (art. 49 cpv. 1 LPAm). Per questi motivi, decide: 1. I ricorsi (a), (b), (c), (d) ed (e) sono accolti. Di conseguenza, sono annullate: 1.1. la decisione del 13 maggio 2020 (n. 2453) del Consiglio di Stato; 1.2. la licenza edilizia del 17 aprile 2019 rilasciata dal Municipio di Sorengo alla CO 1. 2. La tassa di giustizia di fr. 2'500.- è posta a carico della CO 1, la quale rifonderà inoltre ai ricorrenti le seguenti indennità a titolo di ripetibili per entrambe le sedi: fr. 1'200.- ad RI 6; complessivi fr. 1'200.- a RI 3, RI 4 e RI 5; complessivi fr. 1'200.- a RI 7 e RI 8; fr. 1'500.- a RI 1 e complessivi fr. 1'500.- a RI 2. Agli insorgenti vanno retrocessi gli importi versati a titolo di anticipo delle presumibili spese processuali. 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).

#### **E. 5**

Intimazione a: Per il Tribunale cantonale amministrativo II  
presidente

La vicecancelliera

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