

# **TI\_GERICHTE 52.2020.45 vom 4. Dezember 2020**

TI Tribunale d'appello, 2020-12-04, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_52.2020.45](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_52.2020.45)

FR: TI\_GERICHTE 52.2020.45 du 4 décembre 2020

IT: TI\_GERICHTE 52.2020.45 del 4 dicembre 2020

## **Regeste**

Licenza edilizia per uno stabile residenziale

## **Erwägungen**

### **E. 1**

La competenza del Tribunale cantonale amministrativo è data dall'art. 21 cpv. 1 della legge edilizia cantonale del 13 marzo 1991 (LE; RL 705.100). Certa è la legittimazione attiva dell'insorgente, istante in licenza, personalmente e direttamente toccato dal giudizio impugnato di cui è destinatario (cfr. art. 21 cpv. 2 LE, art. 65 cpv. 1 della legge sulla procedura amministrativa del 24 settembre 2013; LPAm; RL 165.100). Il ricorso, tempestivo (art. 68 cpv. 1 LPAm), è ricevibile in ordine e può essere evaso sulla base degli atti, senza istruttoria (art. 25 cpv. 1 LPAm). Nemmeno le parti sollecitano l'assunzione di particolari prove.

### **E. 2**

Superficie utile lorda

#### **E. 2.1**

Giusta l'art. 37 cpv. 1 LE, l'indice di sfruttamento (i.s.) è il rapporto tra la superficie utile lorda degli edifici (SUL) e la superficie edificabile del fondo. Secondo l'art. 38 cpv. 1 LE, quale SUL si considera la somma della superficie dei piani sopra e sotto terra degli edifici, incluse le superfici dei muri e delle pareti nella loro sezione orizzontale. Dal computo della SUL sono escluse tutte le superfici non utilizzate o non utilizzabili per l'abitazione o il lavoro; tra queste, 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. (cfr. art. 38 cpv. 1 LE).

#### **E. 2.2**

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 utilizzare la superficie di un determinato vano a fini 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 in RtiD I-2011 n. 18, 52.2006.20 del 1° marzo 2006 consid. 5.2.2; Adelio Scolari, Commentario, Cadenazzo 1996, n. 1126 ad art. 38 LE). In tal senso, a prescindere dalla denominazione data, anche la superficie dei ripostigli, sgabuzzini e locali deposito di mercanzie di ogni genere, integrati in singole unità abitative, va di principio conteggiata nella superficie utile lorda (cfr. STA

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 con i bisogni oggettivi dell'utilizzazione principale dell'edificio. Locali non computabili sovradimensionati sono computati per la parte eccedente (cfr. STA 52.2013.305 del 6 novembre 2013 consid. 2.1, 52.2009.137 del 7 settembre 2009 consid. 2.1; Scolari , op. cit., n. 1129 ad art. 38 LE).

### **E. 2.3**

L'art. 40 cpv. 1 del regolamento di applicazione della legge edilizia del 9 dicembre 1992 (RLE; RL 705.110) ha esteso l'esemplificazione dell'art. 38 cpv. 1 LE, disponendo che non vengono computati i rifugi di protezione civile, le piscine familiari, gli archivi e i magazzini sotterranei non accessibili al pubblico e che non servono per il lavoro . Per giurisprudenza, la nozione di piscina familiare non è riferita alle piscine aperte, che non determinano comunque alcuna SUL, ma a quelle coperte, al servizio di una casa d'abitazione (cfr. STA 52.2001.364 del 5 aprile 2002 consid. 3.3.). Oggetto d'esenzione sono in sostanza quegli impianti ad uso domestico che sono realizzati all'interno di una costruzione per l'esercizio di attività natatorie. La prassi ha inoltre esteso il beneficio dell'esenzione anche a quelle installazioni, come ad esempio i vani adibiti a spogliatoio, sauna o idromassaggio, che possono essere considerate alla stregua di un'infrastruttura accessoria dell'impianto balneare (cfr. STA 52.2016.291 del 21 settembre 2017, 52.2012.353 del 27 dicembre 2012 consid. 2.2, 52.2001.364 del 5 aprile 2002 consid. 3.3). Tale giurisprudenza si applica alle case d'abitazione. Per gli stabili plurifamiliari torna invece applicabile l'art. 38 cpv. 1 LE, che come visto esclude dal computo i locali comuni per lo svago (cfr. STA 52.2012.353 citata consid. 2.2, 52.2016.291 citata; cfr. pure RDAT 1984 n. 44). Determinante in tal caso è che i locali comuni siano fisicamente e chiaramente separati dai vani d'uso privato (cfr. Scolari , op. cit., n. 1124 ad art. 38 LE).

### **E. 2.4**

In concreto, il progetto prevede di realizzare al primo piano dell'edificio un'ampia area wellness (234.90 mq), composta da una zona piscina con SPA doccia e sauna, una palestra, spogliatoi con docce e servizi e atri. Ad essa si aggiunge, allo stesso livello, il relativo locale tecnico (32.43 mq) e un'ulteriore sala di svago (32.39 mq; cfr. pianta PT e relazione tecnica). Oltre a questi spazi ad uso comune, il progetto prevede di realizzare una seconda area wellness (ca. 66 mq) formata da un'area piscina, spogliatoio, servizi e atrio, a servizio esclusivo dell'attico all'ultimo livello (cfr. pianta 6P e relazione tecnica). Secondo l'ultimo calcolo dell'indice di sfruttamento prodotto dall'istante in licenza il 5 ottobre 2017 (cfr. doc. 36), tutte le predette superfici non sono state conteggiate nella SUL prevista dal progetto (2'526.24 mq). Il Governo ha avallato questa impostazione, ritenendo in sostanza che le aree in questione fossero commisurate alle esigenze del condominio di alto standing ed escludendo che le stesse potessero essere sfruttate dai clienti del vicino Hotel \_\_\_\_\_ (distante una cinquantina di metri e già dotato di simili infrastrutture). Tale conclusione può essere solo parzialmente condivisa. Se è ben vero che l'ampia area wellness al primo piano può essere esclusa dal computo nella SUL alla stregua di un locale comune per lo svago (art. 38 cpv. 1 LE), non è ben dato di vedere come possa esserlo l'ulteriore spazio wellness (ca. 66 mq) ad uso esclusivo dell'attico in cui è integrato. Quest'ultimo non può in particolare essere considerato più che altro una villa (cfr. relazione tecnica, sub lett. g), a cui potrebbe tornare applicabile l'esenzione per le piscine familiari delle case d'abitazione (art. 40 cpv. 1 RLE). L'attico è infatti a tutti gli effetti un'unità abitativa di uno stabile plurifamiliare, dalla cui superficie utile lorda, secondo l'art. 38 cpv. 1 LE, possono sfuggire

solo le aree fitness riconducibili a vani comuni (cfr. pure, relativamente ai locali hobby, STA 52.2008.74 del 16 maggio 2008 consid. 2 massimata in Athos Mecca/Daniel Ponti , Legge edilizia annotata, Locarno 2016, ad art. 38, pag. 200). Ammettere il contrario, come rileva la resistente, significherebbe consentire una "doppia" deduzione, in spregio al chiaro testo dell'art. 38 cpv. 1 LE. A maggior ragione vale questa conclusione per i relativi vani accessori (atrio, spogliatoio e doccia), che neppure si distinguono dalle analoghe superfici abitabili ad uso privato dell'attico (corridoio, atrio ingresso, servizi, ecc.; cfr. pianta 6P). Su questo punto il giudizio impugnato non può pertanto essere tutelato. Al contrario, tenuto conto di quest'area (ca. 66 mq) e della SUL massima ammessa (2'529.60 mq, a fronte di una superficie edificabile di 1'581 mq e un i.s. di 1.6; cfr. art. 21 cpv. 1 delle norme di attuazione del piano regolatore di Lugano, sezioni di Lugano, Castagnola e Brè; NAPR), occorre inevitabilmente concludere che il progetto non risulta conforme al PR (SUL > di 2'592 mq).

### **E. 2.5**

Contrariamente a quanto dedotto dalla precedente istanza, non è inoltre dato di vedere come possano essere escluse dal computo nella SUL le superfici triangolari a ridosso delle facciate est, artificialmente chiuse da due pareti interne. Per quanto singolarmente assai contenute (< 1 mq), è evidente che queste aree possono agevolmente essere integrate nei bagni attigui mediante un semplice spostamento o rimozione di pareti interne (cfr. in tal senso la pianta 2-3-4P e il citato calcolo SUL, che già riporta simili modifiche in corrispondenza dei vani doccia). Prova ne è che è stata conteggiata nella SUL l'analoga superficie triangolare prevista al 5° piano, al pari di tutte le altre vicine superfici triangolari (leggermente più ampie; cfr. piante 1P e 2-3-4P e calcolo SUL). Anche queste aree vanno pertanto conteggiate.

### **E. 2.6**

Più che opinabile appare invece la decisione del Governo di computare nella SUL la lavanderia comune al pian terreno (ca. 35 mq), che il Municipio, al pari del progettista, aveva invece escluso. Se è ben vero che al 2°, 3° e 4° livello sono già previste (per ogni piano) delle lavanderie comuni (di ca. 10 mq) e che i due appartamenti al 5° piano dispongono ognuno di una lavanderia propria (di ca. 9 mq), è pur vero che l'appartamento al primo livello (ca. 160 mq) e l'attico (> 200 mq) ne risultano invece sprovvisti. In queste circostanze, l'ulteriore lavanderia comune prevista a pian terreno non appare quindi sprovvista di ogni ragione oggettiva, ma per certi versi ancora ragguagliata ai bisogni dell'edificio. A maggior ragione vale questa conclusione se si considera che il vano in questione - comunque chiaramente separato da tutte le unità abitative - appare più che altro destinato a essiccatoio (cfr. pianta PT). Va infine osservato che, se fosse ritenuto sovradimensionato per la sua destinazione, questo spazio - avuto riguardo agli esigui spazi delle cantine e alla sua ubicazione a pian terreno - potrebbe anche agevolmente essere convertito in un vano comune per il deposito di biciclette e carrozzine per bambini (non computabile nella SUL, art. 38 cpv. 1 LE).

### **E. 2.7**

In conclusione, seppur per ragioni in parte diverse da quelle addotte dal Governo, occorre concludere che - già da questo profilo - il progetto non poteva essere approvato.

## **E. 3**

Indice di occupazione

### **E. 3.1**

L'indice di occupazione (i.o.) è il rapporto espresso in per-cento tra la superficie edificata e la superficie edificabile del fondo (art. 37 cpv. 1 LE). Secondo l'art. 38 cpv. 3 LE, la superficie edificata è la proiezione orizzontale sulla superficie del fondo di tutti gli ingombri degli edifici principali e accessori. Determinanti ai fini del computo sono gli ingombri degli edifici. Per ingombri si intendono le parti di costruzione che si sviluppano sia in orizzontale, sia in verticale, sporgendo dal terreno sistemato. Le parti di costruzione sotterranee non sono dunque computabili quale superficie edificata nell'i.o. (cfr. STA 52.2012.137-142-161 del 13 novembre 2012 consid. 2, 52.2005.312 del 19 ottobre 2005 consid. 2; Scolari, op. cit., n. 1137 ad art. 38 LE). Per edificio si intende invece un'opera edilizia che definisce degli spazi, aperti o chiusi, destinati a riparare persone e cose dalle intemperie. In linea di massima, sfuggono quindi al computo dell'i.o. le opere che, pur essendo rilevanti dal profilo della polizia delle costruzioni, non sono qualificabili come edifici. Sono quindi esclusi muri, terrapieni e impianti di vario genere (cfr. STA 52.2005.312 citata consid. 2). Non tutta la proiezione orizzontale degli edifici è comunque conteggiata quale superficie edificata. Dal computo, l'art. 38 cpv. 3 LE esclude infatti alcune parti, quali i cornicioni, le gronde e le pensiline d'ingresso aperte, ovvero parti di costruzione che determinano ingombri trascurabili (cfr. pure RDAT II-1995 n. 27 consid. 2.1). L'art. 40 cpv. 2 RLE esclude inoltre i balconi in quanto non calcolati nella distanza dal confine, ovvero quelli che hanno una sporgenza fino a m 1.10 e non occupano più di un terzo della lunghezza della facciata (cfr. art. 41 RLE). Sono pertanto conteggiati nella superficie edificata quegli elementi (corpi aggiunti o avancorpi) che determinano ingombri, ovvero che per posizione e dimensione possono essere considerati veri e propri corpi aggiunti (o avancorpi) della costruzione principale, e non semplici sporgenze quali le grondaie o i cornicioni (cfr. RDAT I-2002 n. 18 consid. 3.3; STA 52.2013.414 del 6 febbraio 2015 consid. 6; Scolari, op. cit., n. 1140 ad art. 38 LE).

### **E. 3.2**

In concreto, in sede di rilascio del permesso il Municipio non ha approvato alcune parti delle terrazze e delle vasche fiori sporgenti oltre il filo delle facciate (larghe più di m 1.10 e/o che occupano più di 1/3 della facciata), in quanto vanno computati nell'IO e ne comportano il superamento, specificando quindi che erano approvate solo le superfici evidenziate con un retino rosso nel piano n 101-04-1 "calcolo occupazione" del 18.1.2017 (cfr. piano citato e condizione di licenza n. 1). In particolare, non ha autorizzato determinate superfici delle terrazze sporgenti tra il 1° e il 5° piano, come pure alcuni aggetti delle terrazze e vasche fiori (larghe fino a più di 2 m) che circondano l'attico (cfr. citato piano n. 101-04.1: superfici barrate che oltrepassano il retino rosso; inoltre, piante 1-4P, pianta 5P e pianta 6P). Ora, è pacifico che, computando i predetti ritagli nell'indice di occupazione in applicazione dell'art. 40 cpv. 2 RLE e della summenzionata giurisprudenza, quest'ultimo non è più rispettato, ritenuto che secondo il citato calcolo del 18 gennaio 2017 il progetto (area inclusa nel retino rosso: 632.30 mq) già sfrutta pressoché interamente la superficie edificata massima ammessa in zona R7 (pari a 632.40 mq = 40% di 1'581 mq; art. 21 cpv. 1 NAPR). Nessuno pretende il contrario. A differenza di quanto concluso dall'istanza inferiore, e come censura la resistente, al difetto non poteva tuttavia essere posto rimedio mediante la predetta condizione di licenza (che ha eliminato tout court le diverse sporgenze). Se è ben vero che il principio di proporzionalità vieta di respingere una domanda di costruzione non conforme al diritto allorché il difetto può essere facilmente

emendato subordinando il permesso a una clausola accessoria (cfr. Scolari , op. cit., n. 684 ad art. 2 LE), è altrettanto vero che ciò non è possibile se le lacune del progetto non sono secondarie o di importanza minima, ma richiedono una correzione che deve essere ulteriormente definita mediante un'adeguata progettazione (cfr. STA 52.2016.216-223 del 21 agosto 2017 consid. 4.1, 52.2009.79 del 30 marzo 2009 consid. 2.2). In concreto, vista la configurazione architettonica dell'edificio, contraddistinta da una mirata scelta delle linee e forme geometriche, con giochi di increspature e sporgenze che si ritrovano in particolare nel disegno delle terrazze (volte a offrire delle viste sostitutive nell'impossibilità di cogliere direttamente i pregi di una vista a sud verso il lago a causa delle preesistenza del noto Albergo \_\_\_\_\_ , cfr. relazione tecnica, sub L'idea di progetto ), è piuttosto evidente che i tagli operati qua e là dal Municipio alterano in modo apprezzabile il concetto estetico dello stabile. Essi spezzano infatti su più punti e a più livelli quelle stesse linee e forme geometriche che concorrono a definirne l'identità esteriore. Per quanto le singole sforbiciate possano essere contenute in pochi metri quadrati, è certo che nell'insieme esse trasformano in modo importante il disegno delle facciate. Non si tratta quindi di una modifica secondaria, che poteva essere dettata mediante una clausola accessoria. Al contrario, non essendo possibile intravedere in che modo il progetto possa essere corretto senza particolare formalità al fine di rispettare l'indice di occupazione - che per costante giurisprudenza va rispettato integralmente (cfr. STA 52.2011.520 del 9 luglio 2012 consid. 4.3 e rinvii) - anche da questo profilo occorre inevitabilmente concludere che lo stesso non poteva essere approvato.

### **E. 3.3**

Contrariamente a quanto eccepisce la resistente, a giusta ragione il Governo non ha invece ravvisato un sorpasso di questo parametro anche nel lift montauto. Premesso che i muri che lo delimitano sui lati - al pari di altre opere di sistemazione esterna - non vanno computati nell'indice di occupazione, è certo che nemmeno il montauto in quanto tale determina un ingombro che va conteggiato, potendo senz'altro essere assimilato a un'opera sotterranea, per lo più non sporgente dal terreno (se non quando è in funzione, cfr. ad es. facciata nord).

### **E. 4**

Distanze da strade e piazze

#### **E. 4.1**

Il piano regolatore distingue quattro tipi di linee di edificazione. Tra di esse figurano le linee di arretramento, che costituiscono il limite fino al quale è possibile costruire (cfr. art. 9 cpv. 5 NAPR). In generale le distanze delle costruzioni dalle strade (allineamenti o arretramenti che siano) possono avere svariate giustificazioni. Tutelano in particolare la sicurezza della circolazione e assicurano la possibilità di attuare future correzioni stradali. Permettono inoltre uno sviluppo armonioso degli agglomerati, danno il necessario respiro ai quartieri (aria, luce, tutela dalle immissioni), migliorano l'estetica dei centri urbani e facilitano la creazione di aree verdi e spazi riservati ai pedoni, contribuendo in definitiva a elevare la qualità di vita della popolazione (cfr. RDAT II-2003 n. 21 consid. 5.3; RtiD II-2009 n. 21 consid. 3.1; STA 90.2006.26 del 24 settembre 2007 consid. 6.2.1; Scolari , op. cit., n. 1029 ad art. 25 LE).

#### **E. 4.2**

Per principio, ove non sia diversamente stabilito dal PR, le distanze dalle strade devono essere osservate anche dalle opere sotterranee (art. 42 cpv. 2 RLE). Le NAPR prevedono

dal canto loro che le costruzioni sotterranee - ossia quelle non emergenti in misura rilevante dal terreno sistemato - possono essere eseguite, se non contrastano con gli scopi perseguiti dall'art. 11, oltre le linee di edificazione, ma sino ad una distanza di 2.50 m dal confine con la proprietà pubblica esistente o prevista dal PR (cfr. art. 10 cpv. 1 NAPR). In applicazione dell'art. 9 cpv. 9 NAPR, le opere secondarie, anche se emergenti dal terreno - quali opere di accesso, di cinta e di sistemazione del terreno, aree verdi di svago - nonché le piantagioni, possono (invece) essere realizzate oltre le linee di edificazione (fermo restando che devono essere osservate le prescrizioni concernenti la visuale per il traffico e tutte le misure necessarie per evitare pregiudizio all'area pubblica confinante). Come ha già avuto modo di rilevare questo Tribunale, rientrano di principio in tali opere secondarie manufatti di natura minore facilmente amovibili (come cinte, semplici accessi, muri di sostegno), insuscettibili di compromettere gli scopi perseguiti e gli interessi tutelati dalle linee di arretramento (cfr. STA 52.2017.356 dell'11 giugno 2019 consid. 3).

#### **E. 4.3**

In concreto, il progetto prevede di realizzare due pozzi luce nella fascia determinata dalle linee di arretramento verso Piazza \_\_\_\_\_ (3 m) rispettivamente verso via \_\_\_\_\_ (4 m). In particolare, dal locale termopompa e gruppo frigo a nord sporge un pozzo luce che dista ca. 2 m dal limite della piazza. A est, un piccolo pozzo luce (0.70 x 1 m) del locale tecnico/boiler e batterie si avvicina invece fino a m 1.80 al confine con via \_\_\_\_\_ (cfr. piani autorimessa/PT). Non v'è dubbio che anche questi manufatti, seppur di dimensioni contenute, al pari dei locali interrati da cui s'affacciano, devono rispettare la distanza minima (m 2.50 dal confine) per le opere sotterranee che oltrepassano le linee di arretramento (art. 10 cpv. 1 NAPR). Non trattandosi di semplici cinte o muri, alle stesse non può in effetti essere applicato l'art. 9 cpv. 9 NAPR; nemmeno il Municipio lo pretende. A nulla muta invece l'art. 91 cpv. 1 del regolamento edilizio della Città di Lugano del 16 dicembre 1963 (RE), che vieta nuove costruzioni di botole per luce (..) sull'area pubblica, sull'area gravata da servitù di espropriazione e su area privata destinata al pubblico passaggio che l'Esecutivo locale ha ritenuto inapplicabile alle fasce d'arretramento (cfr. decisione sull'opposizione di CO 1 del 21 novembre 2017, pag. 2 ad 7). Quest'ultimo articolo deve infatti comunque cedere il passo alle posteriori regole del PR (cfr. in tal senso anche l'annotazione in capo al RE, che, pur menzionando le norme riprodotte in corsivo, ricorda che esse, benché non formalmente abrogate, sono state sostituite da successive disposizioni di rango superiore e/o di piano regolatore [norme di attuazione]). Ferme queste premesse, è certo che i due pozzi luce non rispettano la distanza minima fissata dall'art. 10 cpv. 1 NAPR. Ai difetti, contrariamente a quanto assunto dal Governo, potrebbe invero agevolmente essere posto rimedio. Da un lato, imponendo ad esempio l'arretramento di mezzo metro della parete nord del locale termopompa sotto il giardino, unitamente al relativo pozzo luce verso la piazza (al quale non è possibile rinunciare, avuto riguardo alla sua funzione: punto di espulsione dell'aria dell'impianto, cfr. pianta piano terra perizia fonica del 1° settembre 2016 e analisi complementare del 6 febbraio 2017). Dall'altro, eliminando il modesto pozzo che sporge verso via \_\_\_\_\_ (apparentemente destinato solo a dar luce). Dato l'esito, non occorre comunque soffermarsi oltre su tali aspetti.

#### **E. 4.4**

Come già accennato, il progetto prevede anche di realizzare un lift montauto (Lift 1 - entrata), che in base ai piani è delimitato da due muretti laterali (alti 0.30 m ca.) e uno frontale alto ca. 2.50 m, perpendicolare a Piazza \_\_\_\_\_ . Con l'ultima variante

riduttiva, in corrispondenza dello spigolo nord, quest'ultimo muro è stato accorciato di ca. 0.20-0.30 m, in modo da osservare la linea di arretramento verso la pubblica piazza (cfr. piano autorimessa/PT, revisione 5 ottobre 2017). Tale modifica è stata quindi assicurata dal Municipio mediante una condizione di licenza (n. 2), che non ha approvato la parte del muro del lift auto fuori terra, sul lato nord del sedime (cfr. pure citata decisione sull'opposizione di CO 1, pag. 3 ad 8). Ora è certo che, con questa puntualizzazione, il progetto rispetta appieno la distanza verso la piazza. Diversamente da quanto assunto dal Governo, poco conta che il muretto laterale che guida l'entrata sul lift (cfr. facciata nord) invade ancora di circa mezzo metro la fascia d'arretramento (cfr. piano autorimessa/PT citato). Un simile manufatto - non diversamente da un'opera d'accesso o un muro di cinta o di sostegno - può infatti essere considerato alla stregua di un'opera secondaria giusta l'art. 9 cpv. 9 NAPR, realizzabile anche oltre la linea di edificazione. Da respingere sono le opposte argomentazioni della resistente.

## **E. 5**

Altezza

### **E. 5.1**

In base all'art. 21 cpv. 1 NAPR, nella zona R7 l'altezza massima degli edifici non può superare m 22.70. 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 si misura dunque 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). Il terreno naturale può essere sistemato mediante la formazione di terrapieni (piani o inclinati) la cui altezza va aggiunta a quella dell'edificio sovrastante soltanto nella misura in cui supera il limite di 1.50 m a una distanza di 3.00 m dal filo della facciata (cfr. art. 41 LE; RtiD II-2006 n. 18 consid. 3).

### **E. 5.2**

In assenza di una diversa regola nelle NAPR, le opere di sistemazione del terreno devono dal canto loro rispettare l'art. 69 RE, che disciplina in particolare l'altezza massima (m 0.60) dei muri di cinta verso l'area pubblica (cpv. 1). Tale norma va applicata anche ai muri di sostegno eretti lungo la strada. Dal profilo degli ingombri verticali, le ripercussioni ingenerate da queste opere sui fondi contermini non sono in effetti diverse da quelle derivanti dai muri di cinta. Per giurisprudenza, al medesimo limite (m 0.60) devono inoltre attenersi i terrapieni retrostanti, ma solo nella fascia determinata dalla distanza dalla strada (cfr. per quanto precede: STA 52.2016.504 del 16 marzo 2018 consid. 4.2 e rimandi giurisprudenziali).

### **E. 5.3**

In concreto, secondo i piani di variante del 18 gennaio 2017, il progetto prevede una graduale sistemazione del terreno con un terrapieno che verso sud si eleva fino a m 0.60. Non v'è dubbio che, misurato dal terreno così sistemato, l'edificio rispetta l'altezza massima prescritta dalle NAPR (m 22.70). In tale opera, contrariamente a quanto eccepisce la resistente, non è ravvisabile alcuna sistemazione artificiosa. Seppur progettato con l'intento di contenere gli ingombri (a seguito dell'opposizione della vicina), nel terrapieno che si sviluppa in modo omogeneo ai piedi dello stabile (cfr. in particolare facciate sud ed est) non è tutto sommato ravvisabile alcun accorgimento costruttivo destinato a eludere i limiti di

altezza fissati dalle NAPR, ma piuttosto solo una modesta sistemazione del terreno, rispettosa dei limiti prescritti per questo genere di opere ( supra consid. 5.2). Inconferenti risultano le sentenze evocate dalla resistente (STA 52.1995.524-559-561/ 1996.96-97 del 17 ottobre 1996 consid. 2.1 o DTF 102 Ia 175), all'evidenza riferite a fattispecie diverse. È ben vero che sul fronte ovest non è ovunque presente un terrapieno che si estende sull'intera lunghezza della facciata, in particolare in corrispondenza degli accessi all'edificio. Avuto riguardo all'andamento del livello del terreno naturale (cfr. sezione del geometra B e sezione di progetto B-B), v'è da ritenere che in questi punti la sistemazione sia più che altro riconducibile a una trincea, che occupa soltanto una frazione della facciata, scavata nel terreno per formare un'area di disimpegno: non è quindi da considerare quale livello del terreno sistemato (cfr. STA 52.2016.504 citata consid. 4.7 e rimandi). Anche su questo punto, le obiezioni della resistente vanno pertanto respinte.

## **E. 6**

### **Posteggi**

#### **E. 6.1**

Secondo l'art. 48 cpv. 1 NAPR, per costruzioni o ricostruzioni è obbligatoria la formazione di posteggi o autorimesse secondo le norme VSS. Per la zona NT, R7a può di regola essere destinata a posteggio una superficie di 12 mq, pari a un posto auto per ogni 120 mq (o frazione) di SUL adibita ad appartamenti (cpv. 1.1). Per le restanti zone, soggiunge la norma (cpv. 1.2), deve essere destinata una superficie di almeno 12 mq per ogni 100 mq (o frazione) di area come al punto 1.1, ritenuto comunque 1 posteggio per appartamento. Il cpv. 2 dell'art. 48 NAPR precisa inoltre che nel caso di provata impossibilità tecnica di creare i necessari posteggi come al punto 1, il Municipio preleverà un contributo nella misura del 25% del costo della formazione dei posteggi necessari, incluso il prezzo del terreno. Il contributo è dovuto al momento dell'ottenimento della licenza.

#### **E. 6.2**

In concreto, come già rilevato dal Governo, è incontestato che i posti auto previsti dal progetto (32) soddisfano il fabbisogno di posteggi prescritto dall'art. 48 cpv. 1 NAPR. La resistente eccepisce per contro nuovamente che la realizzazione del progetto determinerà un ammanco dei parcheggi al servizio dell'Hotel \_\_\_\_\_ (di proprietà dell'amministratore della \_\_\_\_\_ SA), che farebbe capo a quelli sui fondi dedotti in edificazione. In particolare sostiene che il progetto non poteva essere approvato senza presentare contemporaneamente una valutazione del fabbisogno di posteggi al servizio dell'Hotel [...] con l'indicazione dei posteggi attualmente esistenti e utilizzati dall'albergo, di quelli che verranno soppressi ai mapp. \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ e di quelli eventualmente da realizzare per compensare il fabbisogno necessario. Ora, al di là degli accertamenti dell'Esecutivo cantonale in merito ai posteggi esistenti sulle part. \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, con lo stesso occorre effettivamente concludere che l'obiezione della resistente esula dalla presente lite. La licenza edilizia, per definizione, accerta infatti unicamente che nessun impedimento di diritto pubblico si oppone all'esecuzione dei lavori previsti (art. 1 cpv. 1 RLE). Non procede anche a una valutazione della conformità con il diritto pubblico di altre costruzioni da tempo esistenti. Questo non significa tuttavia, come accennato dal Governo, che il Municipio non possa sincerarsi delle conseguenze del progetto per il vicino albergo. Ciò vale in particolare nel caso in cui quest'ultimo avesse eventualmente beneficiato di un permesso per degli interventi edilizi, ossequiando il proprio

obbligo di eseguire i posteggi facendo capo ai mappali in questione. In tal senso va in generale ricordato che, se un proprietario ottiene un'autorizzazione a costruire grazie alla messa a disposizione di posti auto su fondi di terzi (in particolare mediante la costituzione di una servitù o la sottoscrizione di un contratto di locazione di lunga durata, cfr. al riguardo: STA 52.2015.562 del 21 aprile 2017 consid. 4.3 e rimandi), qualora tali premesse venissero in seguito a mancare, tornerebbero di principio applicabili le regole sull'obbligo di eseguire i posteggi rispettivamente di pagare il contributo sostitutivo (cfr. STA 52.2015.562 citata consid. 4.4.2 in fine ; Scolari , op. cit., n. 272 ad art. 29 LALPT).

#### **E. 7**

In definitiva, e segnatamente per i motivi di cui si è detto sopra (consid. 2 e 3), occorre concludere che il progetto non poteva in ogni caso essere approvato: nell'esito, il giudizio impugnato merita quindi conferma. In queste circostanze, non mette conto di chinarsi sulle restanti obiezioni sollevate dalla resistente (relative all'impianto di ventilazione dell'autorimessa e alle misure di protezione dell'edificio contro il rumore).

#### **E. 8.1**

Sulla base di tutte le considerazioni che precedono, il ricorso è respinto.

#### **E. 8.2**

Dato l'esito, la tassa di giustizia (art. 47 cpv. 1 LPAm) è posta a carico del ricorrente, soccombente. Quest'ultimo è inoltre tenuto a rifondere alla resistente, assistita 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. 2'500.-, dedotto l'importo già versato a titolo di anticipo, è posta a carico del ricorrente. L'insorgente è inoltre tenuto a rifondere a CO 1 un identico importo a titolo di ripetibili per questa sede. 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 La vicecancelliera

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