

TI_GERICHTE 52.2020.525 vom 7. Oktober 2020

TI Tribunale d'appello, 2020-10-07, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_52.2020.525

FR: TI_GERICHTE 52.2020.525 du 7 octobre 2020

IT: TI_GERICHTE 52.2020.525 del 7 ottobre 2020

Regeste

Licenza edilizia per uno stabile abitativo

Erwägungen

E. 1.1

la decisione del 7 ottobre 2020 (n. 5187) del Consiglio di Stato;

E. 1.2

la licenza edilizia del 23 luglio 2019 rilasciata dal Municipio di Lugano alla CO 1. 2. La tassa di giustizia di fr. 3'000.- è posta a carico della CO 1, la quale rifonderà inoltre alla ricorrente un identico importo a titolo di ripetibili per entrambe le sedi. All'insorgente va retrocesso l'importo versato a titolo di anticipo. 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 La presidente
La vicecancelliera

E. 1.10

e possa essere trascurato (cfr. pure Scolari, op. cit., n. 1202 ad art. 39 LE). Tanto meno una costruzione accessoria (cfr. art. 10 cpv. 2 NAPR), che può sorgere fino a una distanza di m 1.50 dal confine. Alla lacuna potrebbe tuttavia facilmente essere posto rimedio, ad es. ridimensionando o sopprimendo il manufatto.

E. 1.20

0.00 0.80 0.30 0.10

E. 2

Altezza

E. 2.1

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 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). 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 3.00 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 (cfr. STA 52.2019.288 del 23 settembre 2020 consid. 3.3, 52.2016.504 del 16 marzo 2018 consid. 4.7 e riferimenti). Una trincea che occupa soltanto una frazione della facciata, scavata nel terreno per formare un'area di disimpegno (come l'accesso a un'autorimessa o a locali sotterranei), non è tuttavia da considerare quale livello del terreno sistemato. Le sue dimensioni non sono in effetti tali da determinare un aumento dell'impatto risultante dagli ingombri verticali dell'edificio sul paesaggio circostante (cfr. STA 52.2019.288 citata consid. 3.3, 52.2016.504 citata consid. 4.7, 52.2005.39 del 20 aprile 2005 consid. 2.1; Adelio Scolari, Commentario, Cadenazzo 1996, n. 1229 ad art. 40/41 LE).

E. 2.2

Nel caso concreto, il progetto prevede di escavare il terreno a una distanza di ca. m

E. 2.30

dai piedi della facciata ovest, per realizzare la rampa d'accesso al garage. Nel primo tratto, lungo una quindicina di metri, quest'ultima è rettilinea o presenta una pendenza minima (3%); solo nel secondo tratto (ca. 11 m), la rampa (15%) sprofonda in una trincea, che occupa una frazione di facciata, pari a poco più del 40% della sua lunghezza e che solo per un intervallo pari a 1/3 (ca. m 8.40) determina un sorpasso (+ 1 m) dell'altezza massima ammessa (22.70 m; cfr. facciata ovest). In queste circostanze, non appare insostenibile la conclusione tratta dal Municipio, avallata dal Governo, di non considerare ai fini della misurazione dell'altezza il livello del terreno escavato in questa fossa, di dimensioni tutto sommato ancora contenute. Altezza che, come detto, è altrimenti ovunque inferiore a quella massima prescritta, anche in corrispondenza delle altre facciate (m 21.91). Da respingere sono pertanto le opposte deduzioni della ricorrente.

E. 3

Distanze da confine e tra edifici

E. 3.00

La norma prescrive inoltre delle distanze supplementari da rispettare in caso di posteggi a fianco di muri e pilastri (tabella e figura 7):

Angolo stazionamento	Distanza da una parete
Distanza da un pilastro Dw (m)	Dv (m) Ds1 (m) Ds2 (m) Max Dh (m) 90 ° 0.30

E. 3.1

Secondo l'art. 16 cpv. 1 NAPR, per la zona R7 la distanza minima di un edificio dal confine è pari 7 m. La stessa si riduce a 6 m qualora l'altezza dell'edificio non superi i m 19.70 (cpv. 1.1). La distanza richiesta tra due edifici su fondi contigui è invece uguale alla somma delle rispettive distanze dello stesso confine (art. 16 cpv. 2 NAPR). Tuttavia, se sul fondo altrui esistono edifici costruiti antecedentemente all'entrata in vigore del PR (9 febbraio 1979), eccettuate le costruzioni accessorie, a distanze inferiori a quelle di cui sopra, le nuove costruzioni in zona R7 dovranno distare almeno m 8 da quelle esistenti, rispettate comunque le distanze dai confini di cui al cpv. 1 (cpv. 2.1). L'art. 16 cpv. 6 NAPR dispone inoltre che la distanza dai confini privati per le costruzioni sotterranee, sino alla profondità di 3 m, è di regola m 1.50. Oltre i 3 m le costruzioni possono essere eseguite fino a confine.

E. 3.2

In concreto, il nuovo stabile è situato a una distanza (ca. m 4.80) inferiore a quella minima prescritta (7 m) dal confine con il fondo a est (part. _____). Il proprietario di

quest'ultimo si è tuttavia apparentemente assunto la distanza da confine mancante, in modo che sia comunque rispettata quella minima (13 m) tra edifici, segnatamente tra il nuovo palazzo e il proprio edificio abitativo (già casa di _____, bene culturale protetto d'interesse locale, L82), alto meno di m 19.70 (cfr. piano di situazione e servitù iscritta a registro fondiario, di cui agli atti manca però il documento giustificativo). Di regola, i proprietari di due fondi confinanti, possono in effetti accordarsi per ripartire diversamente le distanze da confine, purché sia osservata quella tra edifici (cfr. ad es. STA 52.2021.48 del 10 novembre 2022 consid. 3.1; Scolari, op. cit., n. 1166 ad art. 39 LE). Sennonché, come rettamente eccepisce la ricorrente, sulla part. _____ vi è pure un altro fabbricato, contiguo alla facciata nord della casa d'abitazione - sovrastato da una terrazza e all'evidenza alto ben più di 3 m (e quindi senz'altro non riconducibile a una costruzione accessoria, cfr. art. 10 cpv. 2 NAPR) - che è già situato a una distanza dal confine (4 m) con il fondo dedotto in edificazione inferiore a quella minima (6 m) prescritta dall'art. 16 cpv. 1.1 NAPR (cfr. pure foto doc. B prodotte dalla ricorrente al Governo). SCHEMA PLANIMETRIA È ben vero, come osservato dalle precedenti istanze, che questo fabbricato appare essere stato eretto prima del 1979 (cfr. piani del 1933 di cui ai doc. 13 e 15 allegati dal Municipio; cfr. pure foto aerea del 1958 reperibile sul geoportale swisstopo) e che l'art. 16 cpv. 2.1 NAPR permette alle nuove costruzioni di distare fino a 8 m da tali edifici esistenti. Ma ciò - come si evince dal chiaro testo della stessa norma - purché siano rispettate comunque le distanze dai confini di cui al cpv. 1. Condizione, questa, che in concreto manifestamente non s'avvera, visto che il nuovo stabile progettato non ossequia la distanza minima (7 m) dal confine con la part. _____ (che, a causa del predetto fabbricato, non può evidentemente farsene carico). Tale difetto, rilevante, implica inevitabilmente l'annullamento del permesso.

E. 3.3

Meno chiaro è invece se il nuovo palazzo disattenda pure la distanza dallo stabile d'appartamenti confinante a ovest (part. _____; cfr. pure incarto Municipio, foto doc. 3), a cui si avvicina fino a 13 m (facendo astrazione della sporgenza della pensilina d'ingresso sulla facciata ovest, infra consid. 3.4). In particolare non è dato di sapere se tale stabile, risalente agli anni '80, sia alto meno di 19.70 m e richiami solo una distanza da confine di 6 m in base all'art. 16 cpv. 1.1 NAPR (e di riflesso una distanza tra edifici di 13 m ex art. 16 cpv. 2 NAPR: 6+7 m) o se esiga una distanza superiore (14 m: 7+7 m). Nonostante l'esplicita censura della ricorrente, la quale ha eccepito che l'edificio in questione è più alto di 19.70 m e deve rispettare la distanza di 7 m, il Municipio non ha chiarito questo punto (cfr. sua risposta pag. 3).

E. 3.4

Come rettamente eccepisce l'insorgente, la distanza del nuovo stabile verso la part. _____ non è ovunque pari a 7 m, ma risulta accorciata fino a m 4.66 dalla pensilina d'ingresso (m 2.35 x 2, alta più di 3 m) applicata alla facciata ovest, che copre pure l'area esterna con le bucalettere (cfr. pianta P0, facciata ovest e sezione 1). È evidente che questo corpo sporgente vada computato nella distanza in base all'art. 41 cpv. 1 del regolamento di applicazione della legge edilizia del 9 dicembre 1992 (RLE; RL 705.110): non è infatti un piccolo oggetto, come una gronda o un balcone aperto sui lati, che sporge solo fino a m

E. 3.5

Infine, non v'è chi non veda come l'edificio non rispetti neppure la distanza minima da confine (m 1.50) per le costruzioni sotterranee, di regola imposta dall'art. 16 cpv. 6 NAPR: l'autorimessa con i pozzi luce dista infatti appena una ventina di cm dal limite della part. _____ e all'incirca 0.60 m da quello del mapp. _____ (cfr. pianta P-1), senza che siano state indicate particolari giustificazioni per scostarsi dalla predetta norma (a titolo di eccezione, cfr. STA 52.2021.191 del 18 agosto 2023 consid. 5.5).

E. 3.6

In conclusione, dal profilo delle distanze il progetto non risulta dunque conforme alle norme di PR (art. 16). Il giudizio impugnato che ha tutelato la licenza edilizia facendo astrazione da questi contrasti non può pertanto essere confermato.

E. 4

Linea di arretramento

E. 4.00

2.80

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. RtiD II-2009 n. 21 consid. 3.1; R DAT II-2003 n. 21 consid. 5.3; STA 52.2020.45 del 2 settembre 2021 consid. 4.1; 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; cfr. pure STA 52.2020.45 citata consid. 4.2). L'art. 11 cpv. 1 NAPR prevede segnatamente che lungo le strade che nei piani sono indicate "alberate", il Comune provvederà alla messa a dimora di alberi nell'area compresa fra il confine stradale e le linee di edificazione.

E. 4.3

In concreto, un piano inferiore dell'autorimessa (P-1), in corrispondenza del pozzo luce (ca. m 3 x 1), invade la fascia determinata dalla linea di arretramento verso via _____ (7 m dalla mezzeria della strada; cfr. piano di dettaglio del piano del traffico e pianta P-1). Ma non solo. Contrariamente a quanto inspiegabilmente ritenuto dalle precedenti istanze e apoditticamente ribadito dalla resistente, è evidente che il pozzo di aerazione disattende anche la distanza minima (m 2.50) dal confine con la strada, che deve essere in ogni caso

rispettata secondo l'art. 10 NAPR. E ciò a prescindere dal fatto che il piano regolatore, nella fascia compresa tra la linea di arretramento e il confine stradale di via _____, prevede anche la piantumazione di alberature (cfr. piano del paesaggio e art. 11 NAPR). Anche per questo motivo, come rettamente eccepisce l'insorgente, il giudizio impugnato che ha confermato il permesso non può quindi essere tutelato.

E. 5

Indice di sfruttamento (i.s.)

E. 5.00

6.50 2.50 5.75 2.65

E. 5.1

Giusta l'art. 37 cpv. 1 LE, l'i.s. è il rapporto tra la 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, le lavanderie e gli essiccatoi 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.

E. 5.2

Dalla combinazione delle norme citate discende che vanno conteggiate come SUL soltanto le superfici di locali e spazi chiusi verso l'esterno, che sono utilizzate, o si prestano ad esserlo, per l'abitazione ed il lavoro. Di principio, non sono quindi da computare nella SUL le superfici di spazi aperti non configurati come locali di edifici (cfr. RtiD II-2008 n. 22 consid. 3.1; STA 52.2004.118 del 9 luglio 2014 consid. 2). Ne fanno eccezione le superfici di accesso ai piani (scale, corridoi ed ascensori), che sono di regola conteggiate, a meno che servano unicamente ad accedere a locali non calcolabili siccome non utilizzabili per l'abitazione o il lavoro. Questa particolare inflessione al sistema di eccezioni è essenzialmente da ricondurre all'esigenza 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. 3.1; STA 52.2013.414 del 6 febbraio 2015 consid. 7.4).

E. 5.3

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., n. 1126 ad art. 38 LE). 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 52.2013.305 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. 5.4

Per superficie edificabile s'intende invece, secondo l'art. 38 cpv. 2 LE, la superficie non ancora sfruttata dei fondi o parti di fondi nella zona edificabile oggetto dell'istanza di costruzione. Non vengono considerate, aggiunge la norma: le superfici viarie aperte al pubblico transito, le strade carrozzabili e pedonali definite dal piano regolatore, le zone non edificabili destinate a scopi pubblici e previste come tali dal piano regolatore, come pure le superfici forestali ed i corsi d'acqua.

E. 5.5

In concreto, da respingere è anzitutto l'eccezione sollevata in replica dalla ricorrente secondo cui la superficie edificabile (673 m²) considerata dal progetto sarebbe errata, poiché la fascia del fondo che le rappresentazioni grafiche vincolano ad "asse verde" sarebbe sottratta all'edificazione e non disporrebbe di indici edificatori. Ora, se è ben vero che il PR prevede un'utilizzazione pubblica della striscia compresa tra la linea di arretramento e il confine con via _____ per la piantumazione di alberi (cfr. piano del paesaggio e art. 11 cpv. 1 NAPR; cfr. pure supra consid. 4.3), è certo che quest'area, salvaguardata la possibilità della messa a dimora di alberi, rimane a tutti gli effetti sfruttabile dal privato nel rispetto delle norme di PR (art. 11 cpv. 3 NAPR). È quindi chiaramente computabile nella superficie edificabile (cfr. pure ris. gov. n. 3581 del 24 giugno 1986 di approvazione del PR, pag. 73, 84-85), come giustamente affermato dal Municipio (cfr. duplica pag. 2).

E. 5.6

L'insorgente contesta inoltre il mancato computo nella SUL delle piccole lavanderie previste negli appartamenti di 3½ locali. A torto. La destinazione che il progetto attribuisce ai locali in questione appare oggettivamente plausibile. Questi vani, di dimensioni contenute (2.80 m²), risultano adeguatamente rapportati alle superfici dei singoli appartamenti (85-87 m²) in cui si collocano. Non presentano alcunché di straordinario, anche se dotati di una finestra. La loro superficie non travalica i limiti comunemente ammessi per stabili d'appartamenti con caratteristiche analoghe (cfr. ad es. STA 52.2019.68 del 23 luglio 2020 consid. 6.4; 52.2013.414 citata consid. 7.5, 52.2004.181 del 20 agosto 2004 consid. 3.4, 52.2010.171 del 22 giugno 2010 consid. 3.4). A maggior ragione se si considera che non è neppure prevista una lavanderia centrale ad uso comune, che potrebbe peraltro porsi al servizio degli appartamenti più piccoli (di 2½ locali), apparentemente sprovvisti (cfr. piante P0-P5; cfr. ad es. STA 52.2020.45 citata consid. 2.6). Non sussistono quindi elementi oggettivi che inducano a ritenere una futura ed oggettiva possibilità di utilizzare i controversi locali a scopi abitativi. Tanto più che una volta arredate con la macchina da lavare le lavanderie non si prestano a essere utilizzate per l'abitazione. Prima di essere impiegati per il soggiorno di persone, devono essere trasformate con interventi di una certa importanza, che non passano inosservati (cfr. STA 52.2003.287 del 20 ottobre 2003, consid. 5.2). Da questo profilo, la decisione del Municipio di non conteggiare questi locali nella SUL, avallata dal Governo, va quindi esente da critiche.

E. 5.7

Di per sé corretto sarebbe inoltre il mancato computo nella SUL dell'area coperta dalla pensilina d'ingresso (4.70 m²) addossata alla facciata ovest (che tuttavia, come visto, determina un contrasto con le distanze, supra consid. 3.4). Trattandosi di uno spazio aperto su due lati, lo stesso non si presta al soggiorno duraturo di persone a scopo residenziale o lavorativo. Benché al riparo dalle precipitazioni atmosferiche, rimane infatti esposto alle intemperie, segnatamente al freddo e al vento, come rettamente evidenziato dalle precedenti istanze. È ben vero che nella SUL vengono di regola computate le superfici delle scale di collegamento tra i piani, che vengono "esternalizzate" al fine di sottrarre i relativi percorsi pedonali all'i.s. (cfr. supra consid. 5.2). In concreto la situazione è diversa. L'esclusione appare in ogni caso giustificata poiché, per funzione, la superficie coperta dalla pensilina non si differenzia sostanzialmente da quella di un porticato aperto situato a pianterreno (cfr. art. 38 cpv. 1 LE), che non va considerata (cfr. in senso analogo: STA 52.2019.288 citata consid. 6 e rimandi, 52.2008.411 del 3 aprile 2009 consid. 4).

E. 6

Autorimessa e accesso

E. 6.1

L'art. 48 NAPR rinvia alle norme VSS per quanto attiene alla realizzazione di posteggi. Per giurisprudenza, rettamente riportata dal Governo, un simile rinvio, formulato in modo generico, è da intendere quale rinvio dinamico, ovvero riferito alla versione più recente in vigore al momento della sua applicazione (cfr. STA 52.2017.178 del 9 agosto 2018 consid. 3.1; sentenza AC.2011.249 del Tribunale cantonale del Canton Vaud del 12 aprile 2012, in: RDAF 2013 I pag. 105 segg., pag. 139 segg. e rinvii, confermata da STF 1C_259/2012 del 12 aprile 2013). Applicabile è in particolare la normativa VSS 40 291a ("parcheggio, geometria") valida da marzo 2019. Le norme VSS non sono regole di diritto (cfr. DTF 132 II 285 consid. 1.3; STF 1C_90/2011 del 20 luglio 2011 consid. 4.2), ma sono assimilabili a direttive (cfr. STA 52.2 017.178 citata consid. 3.1; RDAF I-1996 n. 25) che riflettono lo stato attuale della tecnica e le concezioni generalmente riconosciute in materia di pianificazione stradale e urbanistica (cfr. sentenza AC.2011.249 citata). Più in generale, anche in applicazione dell'art. 30 RLE, queste normative (al pari di altre prescrizioni tecniche emanate dalle associazioni professionali indicate in tale disposto) non assurgono a disposizioni di diritto pubblico, ma fungono comunque da raccomandazioni, ovvero da regole volte a codificare una prassi e a orientare l'apprezzamento dell'autorità (cfr. STA 52.2017.178 citata consid. 3.2; RDAF I-1995 n. 39 consid. 2.2).

E. 6.2

Per quanto qui interessa, la norma VSS 40 291a prescrive le seguenti dimensioni minime per i posteggi di comfort A, con angolo di stazionamento di 90° (tabella 3): Larghezza P Lunghezza P Larghezza via di circolazione 2.35

E. 6.3

In concreto, il posteggio n. 4 contestato dalla ricorrente è lungo m 5.50 e largo m 2.50. È ben vero che esso dista ca. m 0.20 da una parete del piccolo locale elettrico e non rispetta quindi compiutamente la distanza (0.30 m) indicata dalla norma VSS. Il difetto, minimo, va invero relativizzato, considerato che questa parete affianca solo un tratto finale (ca. m 1.50) del posteggio, che è oltretutto più lungo di quanto raccomandato (> 5 m). La lacuna potrebbe inoltre agevolmente essere emendata indietreggiando di 10 cm la parete del locale. Analoga conclusione vale per la distanza di questo posteggio dal pilastro a nord: essendo

arretrato fino a m 0.40 (Ds1) dal suo ciglio esterno, contrariamente a quanto pretende l'insorgente, tale pilastro non richiama una distanza di m 0.30, ma tutt'al più di una ventina di centimetri (Ds2, valore medio 0.10-0.30). Anche questa mancanza, seppur non accertata dal Governo, è quindi di minima entità e non veramente tale da mettere in discussione un uso appropriato dello stallo; tanto più che anche questa lacuna potrebbe facilmente essere colmata arretrando il pilastro fino a 0.80 m (Ds1) dal suo ciglio esterno.

E. 6.4

Da respingere è anche la censura riferita allo spazio di attesa e alla possibilità di incrocio all'imbocco dell'autorimessa. Nulla permette di dubitare seriamente che lo spiazzo che precede la rampa, largo tra 5.50 e 7 m e profondo 5 m, non possa permettere a due veicoli d'incrociarsi (cfr. pianta P0). Vista la rampa a una sola corsia, andrebbe però effettivamente predisposto un impianto semaforico, per regolare l'entrata e l'uscita dal garage, così come suggerito dall'insorgente. Per evitare ogni possibile ostacolo alla visuale derivante da un veicolo sullo spiazzo di attesa, basta invece che un automobilista in uscita - una volta raggiunto lo slargo - attenda la manovra d'ingresso dell'altro conducente (prima di immettersi su via _____; cfr. in senso analogo: STA 52.2021.48 citata consid. 5.2). Su questo punto, anche se non muta l'esito del gravame, il giudizio impugnato resiste quindi alle critiche dell'insorgente.

E. 7

Regolamento edilizio

E. 7.1

Il regolamento edilizio della Città di Lugano del 16 dicembre 1963 (RE) - tutt'ora in vigore (cfr. STA 52.2016.504 citata consid. 4.2.1 e riferimenti) - disciplina al capitolo XV i locali di abitazione e loro annessi. In particolare, secondo l'art. 71 cpv. 1 RE i locali destinati ad abitazione saranno disposti in modo da ricevere luce e aria diretta. Avranno una altezza minima di m 2.70 in luce netta, ed una superficie di almeno 9 m². L'art. 73 cpv. 2 RE dispone invece che i corridoi devono essere sufficientemente rischiarati, avere una larghezza minima di m 1.10 e un'altezza non inferiore a m 2.40.

E. 7.2

In concreto, come eccepisce l'insorgente, i corridoi degli appartamenti che si affacciano a sud non presentano la larghezza minima di m 1.10 prescritta dall'art. 73 RE, essendo larghi solo ca. 1 m (valore dedotto per misurazione, cfr. piante P0-P5). Contrariamente a quanto assunto dal Governo, nulla permette di affermare che questa norma sia applicabile solo ai corridoi esterni agli appartamenti. Nemmeno il Municipio l'ha del resto preteso. Il predetto difetto, di minima entità, ancorché non ravvisato dalle istanze inferiori, potrebbe agevolmente essere emendato, imponendo di arretrare di 0.10 m le pareti dei locali contigui sul lato ovest. Non può invece essere condivisa la deduzione della ricorrente secondo cui tutti i corridoi non sarebbero in ogni caso sufficientemente rischiarati in modo naturale. Al di là della possibile illuminazione artificiale evocata dal Governo, non appare infatti insostenibile ritenere che i diversi anditi siano comunque abbastanza illuminati anche in modo naturale, nella misura in cui possono all'evidenza beneficiare della luce proveniente dalle ampie finestre dei locali contigui, presenti in particolare sulle facciate sud ed est (cfr. facciate e piante). A differenza dei locali destinati all'abitazione (art. 71 cpv. 1 RE), l'art. 73 cpv. 2 RE non impone del resto che i corridoi siano disposti in modo da avere luce diretta. Da questo profilo, la conclusione del Municipio di ritenere rispettate le prescrizioni relative

ai corridoi, non appare quindi lesiva del margine d'apprezzamento che gli riserva la norma.

E. 7.3

Analoga conclusione vale per le dimensioni dei locali lavanderia e doccia . In particolare, non appare irragionevole ritenere che questi vani sfuggano alla nozione (di diritto comunale autonomo) di locali destinati all'abitazione ai sensi dell'art. 71 cpv. 1 RE, ma siano piuttosto vani di servizio che, non diversamente dalle latrine (per le quali è richiesta un'area di soli 1.50 m² ex art. 75 cpv. 1 RE), possono anche avere una superficie inferiore a 9 m² . La deduzione del Municipio, avallata dal Governo, resiste insomma alle critiche della ricorrente. Non portano in particolare ad altra conclusione le sue considerazioni inerenti alla SUL (retta da altre disposizioni) o le ragioni di salubrità (condensa e umidità), tanto più che i vani in questione sono tutti dotati di finestre (cfr. piante agli atti).

E. 8

Per finire, posto che il nuovo edificio non può comunque essere approvato per i diversi vizi di cui si è detto (in particolare, consid. 3 e 4) e richiederà semmai una nuova progettazione, non mette conto di soffermarsi sulle restanti obiezioni della ricorrente, riguardanti segnatamente il suo inserimento nel paesaggio e l'assenza di un referto geologico (a fronte dello scavo previsto).

E. 9.1

Sulla base delle considerazioni che precedono, il ricorso deve essere accolto, annullando il giudizio impugnato unitamente alla licenza edilizia che ha confermato.

E. 9.2

Dato l'esito, la tassa di giustizia è posta a carico dell'istante in licenza, secondo soccombenza (art. 47 cpv. 1 LPAm), la quale rifonderà inoltre all'insorgente, assistita da un legale, un'adeguata indennità a titolo di ripetibili per entrambe le istanze (art. 49 cpv. 1 LPAm). Per questi motivi, decide: 1. Il ricorso è accolto. Di conseguenza, sono annullate:

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