

TI_GERICHTE 52.2021.306 vom 10. Dezember 2019

TI Tribunale d'appello, 2019-12-10, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_52.2021.306

FR: TI_GERICHTE 52.2021.306 du 10 décembre 2019

IT: TI_GERICHTE 52.2021.306 del 10 dicembre 2019

Regeste

Licenza edilizia per uno stabile residenziale

Erwägungen

E. 1.1

la decisione del 9 giugno 2021 (n. 2897) del Consiglio di Stato;

E. 1.2

la licenza edilizia del 10 dicembre 2019 rilasciata dal Municipio di Lugano a CO 1 e CO 2. 2. La tassa di giustizia di fr. 3'000.-, dedotto l'anticipo già versato, è posta in solido a carico di CO 1 e CO 2, che rifonderanno inoltre, complessivamente, un identico importo a titolo di ripetibili a RI 1, RI 2, RI 3 e RI 4, RI 5, RI 6, RI 7, RI 8, RI 9 e RI 10. A questi ultimi 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 Il presidente La vicecancelliera

E. 2.1

La maggior parte degli ordinamenti edilizi definisce distanze tra edifici e distanze dal confine. Le distanze tra edifici servono in primo luogo ad assicurare l'igiene, la sicurezza ed il soleggiamento naturale delle costruzioni. Quelle dal confine sono invece destinate a suddividere le distanze tra edifici fra i proprietari di fondi confinanti (cfr. Adelio Scolari, Commentario, Cadenazzo 1996, n. 1166 e 1175 ad art. 39 LE). Secondo l'art. 16 cpv. 1 NAPR, nella zona R7 la distanza minima di un edificio dal confine è pari a 7 m. La distanza si riduce a 6 m qualora l'altezza dell'edificio non superi i 19.70 m (cpv. 1.1).

E. 2.2

I piani regolatori stabiliscono inoltre le distanze dalle strade (mediante allineamenti o arretramenti), che 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 52.2020.45 del 2 settembre 2021 consid. 4.1, 90.2006.26 del 24 settembre 2007 consid. 6.2.1; Scolari, op. cit., n. 1029 ad art. 25 LE). Il piano regolatore di Lugano distingue quattro tipi di linee di edificazione; tra di esse figurano segnatamente le linee di arretramento, che costituiscono il limite fino al quale è possibile costruire (cfr. art. 9

cpv. 5 NAPR).

E. 2.3

In concreto, a monte il nuovo edificio rispetta la fascia di arretramento determinata dalla linea di arretramento di via _____ (piazza di giro). Ignora per contro la distanza richiamata dal confine del fondo privato (part. _____), che lo separa dalla strada pubblica con una superficie a imbuto. Su questo lato (ovest), il fondo dedotto in edificazione non è in effetti tanto gravato dall'arretramento stradale fissato dal piano di dettaglio del traffico (cfr. estratto agli atti), ma piuttosto dalla fascia di rispetto larga almeno 6 m derivante direttamente dall'art. 16 NAPR. SCHEMA INDICATIVO N Norma, per principio applicabile a tutti i fondi privati, da cui non può evidentemente essere fatta astrazione, come a ragione lamentano i vicini ricorrenti. A torto il Governo, tutelando le deduzioni del Municipio, ha quindi indicato che oltre all'arretramento stradale previsto dall'art. 9 cpv. 5 NAPR non sono previsti maggiori arretramenti per la parte determinata dal fondo privato rispettivamente che una tale eccezione avrebbe dovuto essere specificata nelle normative applicabili. Considerato che a sud-ovest il nuovo stabile si avvicina fino a m 3.60 al limite della part. _____ (cfr. piante P4-P5-attico), è evidente che esso non rispetta la distanza minima da confine di almeno 6 m prescritta dall'art. 16 cpv. 1.1 NAPR (cfr. infra consid. 3). Già solo per questo motivo, il giudizio impugnato non può quindi essere tutelato. Se e in che misura il particolare incastro tra i due fondi privati possa eventualmente giustificare la concessione di una deroga (art. 67 cpv. 1 LST) è questione che può rimanere aperta: non solo perché una tale deroga non è stata richiesta né concessa, ma anche perché il progetto non può in ogni caso essere approvato, come si vedrà più avanti.

E. 3

Contrariamente a quanto pretendono i vicini ricorrenti, il nuovo stabile non richiama invece la maggior distanza di 7 m verso questo fondo la sottostante part. _____, in ragione della sua altezza.

E. 3.1

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. 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 naturale 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 ad una distanza di 3.00 m dal filo della facciata (cfr. art. 41 LE). Per terreno naturale si intende in genere il terreno che non è mai stato oggetto di interventi edilizi volti a modificarne l'assetto originario mediante colmate od escavazioni. Ripiene e sbancamenti possono comunque perdere con il trascorrere del tempo il carattere di sistemazione artificiale. In questi casi, benché modificato, l'assetto del suolo torna ad assumere le connotazioni del terreno naturale. Determinante ai fini della distinzione tra terreno naturale e terreno sistemato non è tanto lo scopo della modifica attuata, quanto piuttosto il suo grado d'integrazione nel contesto dei fondi circostanti: sistemazioni che si scostano in modo abnorme dall'andamento del terreno adiacente sono da considerare come tali anche dopo molti anni, mentre alterazioni che rimodellano il suolo, inserendosi in modo armonioso nelle altimetrie dei fondi limitrofi possono essere assimilate al terreno naturale anche in un lasso di tempo

relativamente breve (cfr. RDAT I-1996 n. 38, consid. 3.2; STA 52.2012.137-142-161 del 13 novembre 2012 confermata da STF 1C_4/2013 in RtiD II-2013 n. 16; STA 52.2007.321 del 2 novembre 2007 consid. 2.1; 52.2003.26 del 7 luglio 2003 consid. 2).

E. 3.2

e 3.4.2, 52.2013.142 citata consid. 3.1). Per questa stessa ragione, non avrebbero a ben vedere nemmeno dovuto essere conteggiati i corpi scale su questi due livelli né l'atrio al pian terreno ($44 + 12.1 \text{ m}^2$, cfr. calcolo pianta PT e 1P). Queste superfici vanno di conseguenza detratte dal calcolo della SUL. Va però aggiunta - per una sola volta - la superficie dei due ascensori che dall'atrio al 2° piano collegano gli appartamenti sovrastanti ($1.08 + 1.54 = 2.62 \text{ m}^2$; cfr. STA 52.2008.411 del 3 aprile 2009 consid. 4).

E. 3.3

Ferma questa premessa, è certo che l'altezza dello stabile non oltrepassa m 19.70: essa ammonta infatti a m 17.67, misurata dal terreno sopra il muro di controriva, computando il blocco con il 1° piano (cfr. sezione B-B; cfr. pure risposta degli istanti, pag. 5 e risposta del Municipio al Governo pag. 6). Contrariamente a quanto eccepiscono i vicini, su tale altezza non va conteggiato il muro sottostante (cfr. in senso analogo, STA 52.2014.394 del 13 gennaio 2016 consid. 2.4; cfr. pure STA 52.2016.504 del 16 marzo 2018 consid. 4.4). Non sovverte in particolare tale conclusione l'apertura ad arco che verrà praticata al centro per incanalare l'ingresso del garage al pian terreno. Tale intervento - limitato allo stretto necessario (cfr. risposte citate, pag. 6) e invero del tutto simile a quello riscontrabile su altri fondi prospicienti via _____ - non basta a sovvertire la natura del muro. Non lo trasforma ancora nella facciata a valle del gradone inferiore di una costruzione articolata sulla verticale del pendio. Il piano con l'entrata dell'autorimessa (arretrata ca. 4 m e larga altrettanto) resta peraltro interrato più a monte. Meno chiaro è invece se il progetto, al di là di questo varco, preveda anche di escavare il terreno dietro al muro di controriva, per ricavare degli spazi vuoti o delle nicchie per le bucalettere (cfr. pianta garage entrata via _____ del 29 agosto 2019). Simili cavità non sono senz'altro atte a rovesciare la natura del manufatto che contiene il pendio a monte della strada, per trasformarlo nella facciata del volume inferiore di un edificio a gradoni. Quand'anche lo fossero, al difetto potrebbe comunque agevolmente essere posto rimedio imponendo di rinunciare a questi vani. Su questo specifico punto, il ricorso dei vicini è pertanto infondato. Indice di sfruttamento

E. 4.1

Nella zona R7 è concesso un indice di sfruttamento pari a 1.6. Resta riservato quanto previsto dall'art. 15 NAPR (cfr. art. 21 cpv. 1 e 3 in fine NAPR).

E. 4.2

Secondo l'art. 15 cpv. 1 NAPR di Lugano: Nelle zone con grado di sensibilità al rumore II, allo scopo di promuovere l'abitazione e le attività commerciali, è concesso un supplemento alla SULAP e alla SULC (bonus) rispettivamente è imposta una diminuzione alla SULT (malus). Il "bonus" e il "malus" raggiungono al massimo il 10% dell'IS della zona e sono calcolati proporzionalmente sulla base della tabella allegata alle presenti norme. Per SULAP si intende la quota di SUL destinata all'abitazione primaria (art. 6 bis NAPR; cfr. pure art. 15 bis NAPR). La SULC è definita come la quota di SUL sfruttabile per negozi, esercizi artigianali e simili aperti al pubblico, nonché infrastrutture di carattere turistico ricreative e ristorative frequentabili dal pubblico (art. 6 quater NAPR). La SULT è infine

considerata la quota di SUL sfruttabile per le attività terziarie non comprese nell'art. 6 quater (art. 6 quinquies NAPR). La SUL alberghiera (SULA), dispone ulteriormente l'art. 6 sexies cpv. 1 NAPR, può sostituire sia la SULAP che la SULC; la SULAP può sostituire la SULC. La tabella per il calcolo del bonus, alla quale rinvia l'art. 15 cpv. 1 NAPR, si presenta come segue: L'art. 15 cpv. 1 NAPR, nella versione entrata in vigore il 3 giugno L'art. 15 cpv. 1 NAPR, nella versione entrata in vigore il 3 giugno 1998 (con la variante approvata il 3 giugno 1998 riguardante il piano delle destinazioni e l'introduzione dei gradi di sensibilità al rumore), ha essenzialmente ripreso il disposto (sistema bonus-malus) già introdotto con il piano regolatore (1986) al fine di promuovere l'abitazione e le attività collaterali (come piccoli negozi, attività artigianali non moleste e locali pubblici), contrastando il progressivo instaurarsi di attività del terziario. La norma ha comunque tenuto conto dell'evoluzione del centro cittadino (quale polo economico e finanziario) e di una ridefinizione delle destinazioni (residenziali e commerciali; cfr. rapporto di pianificazione del 1994 relativo alla citata variante, pag. 4 segg. e 16 seg.). Il suo campo di applicazione è quindi stato limitato alle zone con grado di sensibilità II per non penalizzare eccessivamente le attività terziarie nelle aree con GdS III (cfr. rapporto citato pag. 16 seg.). Il valore massimo del supplemento per la SULAP/SULC è invece rimasto pari al 10% (ridotto progressivamente in funzione della SULT, cfr. tabella sopra riportata; cfr. rapporto citato pag. 17). Per le zone in cui il piano delle destinazioni impone anche una quota minima di abitazione primaria, la variante ha però introdotto un nuovo incentivo all'art. 15 cpv. 2 NAPR (cfr. rapporto citato, pag. 17 e 21).

E. 4.3

L'art. 15 cpv. 2 NAPR prevede segnatamente che: Per le nuove costruzioni, ricostruzioni, riattazioni, ampliamenti di costruzioni o semplici cambiamenti di destinazione, oggetto di domanda di costruzione, è fatto obbligo di rispettare le percentuali minime di superficie utile lorda per l'abitazione primaria (SULAP), alberghiera (SULA) e commerciale (SULC) fissate nel “Piano delle destinazioni residenziali, alberghiere, degli esercizi pubblici e istituti sociali” per rapporto alla SUL concessa per i singoli fondi. L'art. 15 cpv. 2.1 NAPR soggiunge che: Nelle zone nelle quali il Piano delle destinazioni impone la presenza di una percentuale minima di SULAP, su tale percentuale l'IS concesso per la zona è aumentato del 10%. Per le zone colpite da vincolo di destinazione minima, in particolare a tutela dell'abitazione primaria, la predetta norma accorda dunque un bonus supplementare di indice pari al 10% della quota minima di SULAP obbligatoria, come già ritenuto da questo Tribunale (cfr. STA 52.2008.83 del 21 aprile 2008 consid. 3.2; inoltre, rapporto citato pag. 21).

E. 4.4

In concreto, il nuovo stabile insiste su un fondo situato in zona R7, avente una superficie che è stata per finire rettificata in 796 m² (cfr. estratto registro fondiario prodotto dagli istanti con la rettifica del 22 giugno 2021). Di principio, visto l'indice di sfruttamento (i.s.) di 1.6, può quindi beneficiare di una SUL pari a 1'273.60 m² .

E. 4.4.1

Il terreno dedotto in edificazione è incluso in una zona per la quale il piano delle destinazioni impone una SULAP minima del 60%. Il nuovo stabile, che rispetta tale vincolo, può quindi pure usufruire del bonus di indice di 0.096 previsto dall'art. 15 cpv. 2.1 NAPR, pari al 10% del 60% dell'indice di zona (1.6), ovvero a 76.41 m² .

E. 4.4.2

La SUL restante del nuovo stabile (40%) sarà destinata a residenza secondaria (cfr. relazione tecnica, calcolo indici agosto 2019). Di per sé, il progetto non propone quindi le usuali condizioni alla base del sistema del bonus-malus previsto dall'art. 15 cpv. 1 NAPR e dal relativo allegato, che si riferiscono al rapporto SULAP/SULC e SULT (non SULAP e SUL per abitazioni secondarie). Anche ammesso che il nuovo stabile, in quanto situato in zona con grado di sensibilità II, possa comunque beneficiare del supplemento di SULAP previsto da tale norma allo scopo di promuovere l'abitazione e le attività commerciali, è in ogni caso certo che tale incentivo non può raggiungere il massimo ammissibile (10% dell'i.s. di zona). La SUL per residenza secondaria non può infatti essere equiparata alla SULAP; quest'ultima può infatti essere sostituita solo dalla SUL alberghiera (art. 6 sexies consid. 1 NAPR), a esclusione di superfici speciali o ad uso limitato quali apparthotels, residences, camere d'affitto, ecc. (cfr. art. 6 ter cpv. 2 NAPR). Il bonus non può neppure essere pari al 10% del 60% di SULAP, come calcolato dal progetto e avallato dal Municipio (cfr. citato calcolo indici). Applicando per analogia la tabella sopra riportata, nella migliore delle ipotesi il supplemento d'indice può essere di 0.032 (pari al 10% del 20% dell'indice di zona), ovvero pari a ca. 25.47 m².

E. 4.5

Cumulando entrambi i bonus (76.41 + 25.47 m²), la SUL totale massima ammissibile è dunque di 1'375.48 m² (1'273.60 + 101.88 m²). Superficie che si ridurrebbe invece a 1'350.01 m² se si considerasse il solo bonus dell'art. 15 cpv. 2.1 NAPR o a 1'343.23 m², se si ritenesse pure che la superficie edificabile del fondo è inferiore (792 m²) a quanto risulta ora dal registro fondiario, come pretendono i vicini (cfr. risposta del 13 settembre 2021 pag. 4 e allegato doc. 3).

E. 4.6

Ora, secondo il citato calcolo indici prodotto dagli istanti il progetto comporta in totale una SUL di 1'395.40 m². I ricorrenti contestano tale calcolo, eccependo in particolare il mancato computo di determinati vani nella SUL (lavanderie e cantine, ripostigli e vie d'accesso). In realtà, come si vedrà in appresso (consid. 5), le loro obiezioni sono infondate e le superfici totali da conteggiare nella SUL sono anzi inferiori a quelle computate.

E. 5.1

Giusta l'art. 37 cpv. 1 LE, l'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 come: 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 superficie utile lorda; i porticati aperti, le terrazze dei tetti coperte, ma non chiuse lateralmente, i balconi e le logge aperte che non servono come ballatoi (cfr. art. 38 cpv. 1 LE).

E. 5.2

Di principio 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. 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; 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. 7.3; Felix Huber , Die Ausnützungsziffer , Zurigo 1986, pag. 58 seg.). La giurisprudenza ha precisato che 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 52.2016.645 del 25 giugno 2018 consid. 8.2, 52.2015.6 del 17 febbraio 2016 consid. 3.2, 52.2013.142 del 2 maggio 2014 consid. 3.1).

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 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; Scolari , op. cit. , 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 52.2020.45 citata consid. 2.2, 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. 5.4.1

In concreto gli insorgenti eccepiscono anzitutto il mancato computo delle lavanderie negli appartamenti al 3° e 5° piano, che sarebbero eccessive visto che lo stabile dispone già di due lavanderie comuni al 2° livello e altre cinque al 1° piano (locali cantine-lavanderie). In realtà, come indicato dal Governo, le lavanderie all'interno delle contestate unità abitative sono state conteggiate nella SUL (cfr. citato calcolo indici; cfr. pure risposta degli istanti in licenza pag. 7). Non occorre invece anche computare le cantine al 1° piano. È ben vero che al 2° livello sono previste sei cantine. Non si può però trascurare che i vani al 1° piano, come visto, sono anche adibiti a lavanderia. Questi locali, di dimensioni modeste, privi di riscaldamento e dotati di strette aperture (m 1.10 x 0.45) non si prestano inoltre oggettivamente a fini abitativi. Le obiezioni dei vicini vanno quindi respinte.

E. 5.4.2

Identica conclusione vale per le censure riguardanti il ripostiglio nell'attico e gli "spazi vuoti" ricavati in tale appartamento e in quello al 5° piano (lato sud): queste superfici sono infatti state comprese nella SUL (cfr. citato calcolo indici).

E. 5.4.3

Contrariamente a quanto pretendono i vicini, non devono per contro essere conteggiate le vie d'accesso che collegano i due livelli inferiori ai piani superiori. Tali percorsi conducono in effetti solo a vani non computabili nella SUL, mentre l'entrata principale dell'edificio è situata sul lato nord, lungo la scalinata _____ (cfr. pianta piano P2, entrata pedonale con vialetto d'accesso). Il fatto che anche passando dall'autorimessa sia possibile raggiungere i piani superiori è invece irrilevante, poiché da questo profilo i passaggi sono riconducibili a vie d'accesso secondarie, che come tali non devono essere considerate ai fini dell'i.s. (cfr. STA 52.2016.645 citata consid. 8.3, 52.2015.6 citata consid.).

E. 5.5

Da tutto ciò discende che la SUL complessiva del progetto ammonta a $1'341.82 \text{ m}^2$ ($1'395.40 - 44 - 12.1 + 2.62 = 1'341.82 \text{ m}^2$) e rientra quindi in ogni caso in quella massima ammissibile, sia essa pari a $1'375.48 \text{ m}^2$, o anche solo a $1'350.01 \text{ m}^2$ o $1'343.23 \text{ m}^2$ (cfr. supra consid. 4.5). Su questo punto, seppur per motivi parzialmente diversi da quelli indicati dal Governo, il progetto è quindi conforme al diritto.

E. 6

Indice di occupazione

E. 6.1

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 citata 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 del regolamento di applicazione della legge edilizia del 9 dicembre 1992 (RLE; RL 705.110) esclude inoltre i balconi in quanto non calcolati nella distanza dal confine. Non conteggiata quale superficie edificata, in base all'art. 38 cpv. 3 LE, è infine anche la superficie delle autorimesse interrato, sporgenti dal terreno naturale al massimo su un lato ed aventi una copertura praticabile, ricoperta di vegetazione (cfr. al riguardo, STA 52.2012.137-142-161 citata consid. 2.1, 52.2002.435 del 28 aprile 2003 consid. 4; Scolari, op. cit., n. 1138 ad art. 38). Secondo la ratio legis della norma vanno escluse dal computo anche le autorimesse che non sporgono dal terreno perché sono state interrate mediante sistemazione ammissibile del terreno (cfr. STA 52.2009.72 del 17 giugno 2010 consid. 4.1, 52.2002.435 del 28 aprile 2003 consid. 4; Scolari, op. cit., n. 1138 ad art. 38 LE).

E. 6.2

In concreto, in base al citato calcolo indici prodotto dagli istanti, il nuovo stabile occupa una superficie pari a 318.80 m² (cfr. pure pianta tetto) e rispetta l'indice di occupazione massimo (40%) ammesso in zona R7 (cfr. art. 21 cpv. 1 NAPR). Tale calcolo non è tuttavia corretto. Non tanto perché, per stessa ammissione degli istanti, l'area edificabile del fondo è leggermente inferiore a quella considerata (796 anziché 797 m², cfr. estratto registro fondiario con rettifica del 22 giugno 2021), ma soprattutto perché nella superficie edificata non è stato computato il blocco del 1° piano, nella misura in cui sporge dai piani soprastanti con le cantine-lavanderie (cfr. pianta 1P). Questo volume, che costituisce un vero e proprio corpo di fabbrica che s'innalza per oltre 3 m (incluso il parapetto) dalla quota assimilabile a terreno naturale (cfr. sezione B-B; cfr. pure supra consid. 3.2 e 3.3), non può essere ricondotto a una costruzione sotterranea (cfr. art. 10 cpv. 1 NAPR e 42 RLE), ma nemmeno a un'autorimessa interrata ai sensi dell'art. 38 cpv. 3 LE: e questo, al di là della sua eventuale sporgenza dal terreno naturale sui lati, gi' solo perché è un volume destinato anche ad altri locali (non solo garage). Come rettamente eccepiscono i vicini, ai fini dell'indice di occupazione non può peraltro essere ignorata nemmeno la pergola prevista lungo il lato sud del fondo (cfr. pianta P2); computabile è in particolare l'area occupata dalla proiezione sulla superficie del fondo della sua struttura orizzontale, a prescindere dalla vegetazione che la ricopre (cfr. art. 38 cpv. 3 LE; cfr. al riguardo: STA 52.2011.201 del 16 luglio 2012 consid. 2.1). Anche senza quest'ultimo manufatto, a cui gli istanti in licenza sono disposti a rinunciare (cfr. risposta pag. 10), il progetto determina quindi un sorpasso dell'indice di occupazione nell'ordine di almeno una ventina di m². Non solo di un paio di metri quadrati come ritenuto dal Governo, o ancor meno (< 1 m²) come pretendono gli istanti in licenza. Anche per tale difetto - non facilmente emendabile mediante una condizione di licenza (cfr. fra tante, STA 52.2020.45 citata consid. 3.2) - il progetto non poteva quindi essere approvato. Inammissibile è l'opposta conclusione del giudizio impugnato.

E. 7

Area verde e area di svago

E. 7.1

Le percentuali di area verde esprimono di regola il rapporto tra l'area verde e la superficie edificabile di un fondo. In generale, questo genere di parametri concorre a definire un equilibrio fra aree edificate e non, garantendo il mantenimento a verde di determinate aree e limitando lo sfruttamento di un fondo (cfr. Daniela Ivanov, *Die Harmonisierung des Baupolizeirechts unter Einbezug der übrigen Baugesetzgebung*, Friburgo 2006, pag. 93 seg.; Piermarco Zen-Ruffinen/Christine Guy-Ecabert, *Aménagement du territoire, construction, expropriation*, Berna 2001, pag. 385; Peter Hänni, *Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht*, Berna 2016, pag. 324; cfr. inoltre STPT 90.2001.100 del 20 febbraio 2003 consid. 8, 90.2001.90 del 23 gennaio 2003 consid. 4.5; STA 52.2005.288 del 3 febbraio 2006 consid. 2.1). In tal senso, l'area verde può anche essere definita quale quota parte della superficie che deve essere mantenuta libera da costruzioni (cfr. ad es. STA 52.2007.131 del 19 giugno 2007 consid. 5.1, confermata da STF 1C_247/2007 dell'11 marzo 2008). Generalmente gli indici relativi alle aree verdi rispondono inoltre al principio pianificatorio di strutturare gli insediamenti secondo i bisogni della popolazione, inserendovi molti spazi verdi e alberati (cfr. art. 3 cpv. 2 della legge federale sulla pianificazione del territorio del 22 giugno 1979; LPT; RS 700; sentenza del 3 agosto 2009 del Verwaltungsgericht di Berna, VGE 100.2009.102, in BVR 2009 pag. 551 segg., 553;

Bernhard Waldmann/Peter Hänni, Raumplanungsgesetz, Berna 2006, n. 48 ad art. 3; inoltre, Hänni, op. cit., pag. 324). Permettono poi, in particolare nelle zone a forte densità di abitazione, di garantire un ambiente naturale, contrastando nel contempo anche l'eccessiva impermeabilizzazione del suolo (cfr. Zen-Ruffinen/Guy-Ecabert, op. cit., pag. 385; BVR 2009 pag. 554). Quali superfici possano essere computate nelle aree verdi dipende comunque dalle prescrizioni concretamente applicabili, segnatamente dalla regolamentazione del PR (cfr. art. 30 cpv. 1 n. 5 lett. a del regolamento della legge sullo sviluppo territoriale del 20 dicembre 2011; RLST; RL 701.110 e, in precedenza, art. 29 cpv. 1 lett. c della legge cantonale di applicazione della legge federale sulla pianificazione del territorio del 23 maggio 1990 [BU 1990, 365]; cfr. anche Ivanov, op. cit., pag. 94; cfr. STA 52.2018.171 del 27 maggio 2019 consid. 5.1 in RtiD I-2020 n.4).

E. 7.2

Nella zona R7, l'art. 21 cpv. 2 NAPR richiede un'area verde minima pari al 30% della superficie edificabile. Secondo l'art. 7 NAPR, l'area verde, della quale è fatto obbligo nelle prescrizioni di zona, deve consistere in un'area unitaria, direttamente accessibile dagli edifici alla quale è annessa e non essere pavimentata, ma mantenuta a prato o a giardino, possibilmente alberata (cpv. 1). Essa non può essere adibita a posteggio, deposito o simili, mentre può essere calcolata nelle superfici richieste per lo svago (cpv. 2). Nell'area verde, soggiunge la norma (cpv. 3), non è concessa alcuna costruzione fuori terra, computabile negli indici. Piscine, pannelli solari, ecc., devono essere ubicati fuori dalle superfici che costituiscono l'area verde. In base al cpv. 4, sotto le superfici costituenti l'area verde possono essere realizzate costruzioni sotterranee e costruzioni sporgenti dal terreno naturale al massimo su un lato e aventi una copertura praticabile, ricoperta di vegetazione. In particolare, lo spessore del terreno non deve essere inferiore a 50 cm. Al fine di ottenere un disegno urbano qualificato, in special modo in zone di particolare densità architettonica, l'art. 7 cpv. 5 NAPR consente infine al Municipio, sentito il parere della commissione comunale competente, di proporre o autorizzare, in luogo dell'area verde come al punto 1, una soluzione alternativa, ponendo particolare cura al disegno ed all'uso dei materiali. La predetta norma contiene diversi concetti giuridici di natura indeterminata, che riservano all'autorità decidente una certa latitudine di giudizio ai fini dell'individuazione del loro contenuto, che le istanze di ricorso sono tenute a rispettare (cfr. DTF 145 I 52 consid. 3.6, 96 I 369 consid. 4; STF 1C_616/2020 del 2 agosto 2021 consid. 4.1, 1C_650/2019 del 10 marzo 2019 consid. 2; RtiD I-2013 n. 44 consid. 2.3 e rimandi). Esige in particolare che l'area verde minima sia formata da una superficie unitaria (mantenuta a prato o a giardino, possibilmente alberata) e sia direttamente accessibile dallo stabile al cui servizio si pone. Ammette inoltre che la stessa possa sovrastare delle costruzioni interrato ed essere computata nell'area di svago (cfr. infra consid. 7.3).

E. 7.3

In base all'art. 27 cpv. 1 LE, richiamato anche dall'art. 36 cpv. 2 NAPR, i proprietari di stabili di abitazione con più di cinque appartamenti devono creare sulla proprietà privata sufficienti aree di svago, soleggiate e discoste dal traffico, da destinare durevolmente a tale scopo. Ove sia possibile, devono essere create aree di svago che servono contemporaneamente a più stabili di abitazione (cpv. 2). Se la creazione di aree di svago private è oggettivamente impossibile, i proprietari sono tenuti a corrispondere al Comune un adeguato tributo da destinare alla formazione di aree di svago pubbliche (cpv. 3). L'obbligazione di formare aree di svago e di ricreazione annesse agli edifici è di natura

analoga a quella che impone di realizzare i posteggi necessari. Si tratta di una restrizione della proprietà consistente in un'obbligazione di fare (cfr. Scolari , op. cit., n. 267 e 287 segg. ad art. 29 LALPT). L'area di svago deve essere idonea allo scopo. Quest'esigenza non è soddisfatta se la superficie è troppo esigua e presenta una configurazione inadeguata. L'area di svago deve essere effettivamente a disposizione per il gioco dei bambini; l'esistenza di un prato verde in cui non si può giocare non adempie lo scopo della legge (cfr. STA 52.2019.631 del 4 novembre 2021 consid. 2, Scolari , op. cit., n. 1066-1067 ad art. 27 LE e rimandi).

E. 7.4

In concreto, secondo i calcoli degli istanti in licenza, il progetto prevede la formazione di aree verdi per complessivi 275.4 m² , inclusa una striscia larga un paio di metri e lunga una ventina (44.1 m²) che sarà riservata allo svago (cfr. piano annesso alla duplica degli istanti al Governo, riprodotto a pag. 11 della risposta in questa sede). Ora, dal profilo quantitativo la superficie totale dell'area verde rispetta la percentuale minima (30%) imposta dall'art. 21 cpv. 2 NAPR (238.80 m² , considerando una superficie edificabile di 796 m²); e ciò anche detraendo eventualmente l'area che ricopre il blocco sporgente del 1° piano (29.7 m²). Quand'anche si possa ammettere che le diverse aiuole formino un'area sufficientemente unitaria (nonostante i dislivelli), non è invece dato di comprendere se queste diverse aree, approntate sui terrazzi, siano effettivamente accessibili dall'annesso edificio e quindi conformi all'art. 7 cpv. 1 NAPR (cfr. pure incarto Municipio, rendering doc. 5). In ogni caso, contrariamente a quanto ritenuto dalle precedenti istanze, certo è che l'area di svago comune verso via _____ presenta una configurazione manifestamente inadeguata allo scopo a cui è destinata. L'esile striscia di terreno larga appena un paio di metri non può infatti seriamente prestarsi per momenti di ricreazione o di gioco dei bambini. Anche da questo profilo, il giudizio impugnato, lesivo del diritto, non può essere tutelato.

E. 8

Posto che il nuovo edificio non può essere approvato per i diversi vizi di cui si è detto e richiederà semmai una nuova progettazione, non mette per finire conto di soffermarsi sulle restanti obiezioni sollevate dai vicini (riguardanti segnatamente l'incompletezza del progetto e la clausola estetica).

E. 9.1

Sulla base di tutte le considerazioni che precedono, (a) il ricorso dei vicini è accolto, mentre (b) quello degli istanti in licenza è respinto. Di conseguenza, sono annullati il giudizio governativo, come pure la licenza edilizia che conferma.

E. 9.2

Dato l'esito, la tassa di giustizia (art. 47 cpv. 1 LPAm) è posta a carico degli istanti in licenza, che rifonderanno inoltre ai vicini ricorrenti un'adeguata indennità a titolo di ripetibili, a valere per entrambe le sedi di giudizio (art. 49 cpv. 1 LPAm). Per questi motivi, decide: 1. Il ricorso è accolto. Di conseguenza, sono annullate: