

TI_GERICHTE 52.2021.455 vom 6. Oktober 2021

TI Tribunale d'appello, 2021-10-06, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_52.2021.455

FR: TI_GERICHTE 52.2021.455 du 6 octobre 2021

IT: TI_GERICHTE 52.2021.455 del 6 ottobre 2021

Regeste

Licenza edilizia per uno stabile residenziale

Erwägungen

E. 1

della legge sulla procedura amministrativa del 24 settembre 2013; LPAm; RL 165.100; art. 21 cpv. 2 LE). Il ricorso, tempestivo (art. 68 cpv. 1 LPAm), è dunque ricevibile in ordine.

E. 1.1

la decisione del 6 ottobre 2021 (n. 4867) del Consiglio di Stato;

E. 1.2

la licenza edilizia preliminare del 5 gennaio 2021 rilasciata dal Municipio a CO 1. 2. La tassa di giustizia di fr. 1'800.- è posta a carico di CO 1, il quale rifonderà inoltre a RI 1 un identico importo a titolo di ripetibili per le due sedi. Alla ricorrente va restituito l'importo versato a titolo di anticipo delle spese processuali. 3. Contro la presente decisione è dato ricorso in materia di diritto pubblico al Tribunale federale a Losanna entro il termine di 30 giorni dalla sua notificazione (art. 82 segg. della legge sul Tribunale federale del 17 giugno 2005; LTF; RS 173.110). 4. Intimazione a: Per il Tribunale cantonale amministrativo La presidente
La vicecancelliera

E. 2

Obbligo di motivazione

E. 2.1

Giusta l'art. 46 cpv. 1 LPAm, ogni decisione deve essere motivata per iscritto. La citata disposizione legale si limita a stabilire il principio della motivazione scritta e non precisa altrimenti il contenuto e l'estensione della motivazione, cosicché valgono le garanzie minime dedotte dall'art. 29 cpv. 2 della Costituzione federale della Confederazione Svizzera del 18 aprile 1999 (Cost.; RS 101), che comprende vari aspetti tra cui il diritto a una decisione motivata (cfr. DTF 138 I 232 consid. 5.1, 136 I 229 consid. 5.2). Per costante giurisprudenza, la motivazione di una decisione è sufficiente quando la parte interessata è messa in condizione di rendersi conto della portata del provvedimento che la concerne e di poterlo impugnare con cognizione di causa (cfr. DTF 143 III 65 consid. 5.2). In quest'ottica basta che l'autorità esponga, almeno brevemente, i motivi che l'hanno indotta a decidere in un senso piuttosto che in un altro. Essa non è quindi tenuta a pronunciarsi in modo esplicito ed esaustivo su tutti gli argomenti sollevati, ma può limitarsi alle sole circostanze che appaiono rilevanti per il giudizio in quanto atte a influire sulla decisione di merito (cfr. DTF

142 II 154 consid. 4.2, 138 I 232 consid. 5, 137 II 266 consid. 3, 134 I 83 consid. 4.1). Inoltre, sempre che ciò non ne ostacoli troppo la comprensione, la motivazione di una decisione può anche essere implicita, risultare dai diversi considerandi della stessa o da rinvii ad altri atti (cfr. DTF 141 V 557 consid. 3.2.1; STF 2C_583/2017 del 18 dicembre 2017 consid. 5.2.1, 2C_630/2016 del 6 settembre 2016 consid. 5.2).

E. 2.2

La violazione del diritto di essere sentito implica, di principio, l'annullamento della decisione impugnata, a prescindere dalle possibilità di successo nel merito (cfr. DTF 144 I 11 consid. 5.3, 137 I 195 consid. 2.2, 135 I 279 consid. 2.6.1). Il Tribunale federale ritiene tuttavia che una violazione del diritto di essere sentito può essere sanata nell'ambito di una procedura ricorsuale, quando l'interessato ha avuto la possibilità di esprimersi dinnanzi a un'autorità di ricorso che dispone del medesimo potere d'esame dell'autorità decidente. La sanatoria è di regola esclusa se il difetto è particolarmente grave. Si può nondimeno prescindere da un rinvio all'istanza precedente, anche se la lesione è di una certa gravità, quando esso costituisca una formalità priva di senso e porti a inutili ritardi, inconciliabili con l'altrettanto importante interesse della parte toccata a un giudizio celere (cfr. DTF 142 II 218 consid. 2.8.1, 137 I 195 consid. 2.3.2, 136 V 117 consid. 4.2.2.2, 135 I 279 consid. 2.6.1, 133 I 201 consid. 2.2 e rimandi).

E. 2.3

Il concreto, il Consiglio di Stato ha respinto l'impugnativa della ricorrente, omettendo completamente di pronunciarsi su alcune delle censure da lei sollevate, in particolare quelle inerenti l'incompletezza della documentazione allegata al progetto, l'accesso insufficiente e gli aspetti legati al cantiere e agli scavi (cfr. ricorso al Governo pag. 4 e 13 e replica pag. 2 segg. e 8). La violazione dell'obbligo di motivazione è palese. In concreto non occorre comunque dilungarsi su tale aspetto considerato che, come si vedrà qui di seguito, il ricorso deve comunque essere accolto nel merito, con conseguente annullamento del giudizio impugnato e della licenza che ha confermato.

E. 3

Distanza da confine

E. 3.1

Nella zona residenziale R, dev'essere rispettata una distanza minima da confine di 4 m (cfr. art. 54 cpv. lett. d NAPR). In questa zona, in base all'art. 9 cpv. 1 lett. b NAPR, per facciate lunghe oltre i 16 m la distanza minima da confine verso i fondi privati dev'essere aumentata di 1/3 della maggior lunghezza della facciata, fino a che sia raggiunta una misura pari a 8 m. Per il calcolo della distanza da confine si considera quale lunghezza della facciata la misura del lato (parallelo al confine) del rettangolo che circoscrive l'edificio. Tale misura non è calcolata per le parti arretrate di m 5.00 dalla facciata considerata (art. 9 cpv. 1 lett. c NAPR). Tale disposizione è concretizzata dagli schemi di cui all'allegato 3 (recte: 1), che illustra il calcolo della lunghezza della facciata :

E. 3.2

L'art. 9 cpv. 1 lett. c NAPR disciplina dunque il modo di misurare la lunghezza delle facciate ai fini di stabilire le distanze. La norma dichiara decisivo non solo l'ingombro orizzontale costituito da una singola facciata, ma - entro certi limiti - la proiezione ortogonale di tutte le facciate rivolte sul lato del rettangolo che circoscrive l'edificio

(parallelamente al confine). Rilevante ai fini della norma è dunque, anzitutto, la definizione di quest'area. Come ben si deduce dalle rappresentazioni grafiche (allegato 1) - che sono parte integrante della disposizione - concorrono a definire il rettangolo che circoscrive l'edificio giusta l'art. 9 cpv. 1 lett. c NAPR tutti i corpi dell'edificio (anche se stretti, arretrati e/o non fronteggianti il confine, cfr. disegni 1 e 2): di principio, l'area rettangolare ingloba l'intera costruzione. Poco conta che sia formata da un unico volume o da più corpi non collegati internamente; la struttura interna non è di rilievo. La disposizione si applica del resto anche a edifici costruiti in contiguità, considerati un'unica costruzione (cfr. art. 9 cpv. 1 lett. d NAPR). Ferma l'area del rettangolo così definita, non tutta la misura del suo lato va poi conteggiata quale lunghezza di facciata: l'art. 9 cpv. 1 lett. c NAPR esclude infatti dal calcolo quelle parti di edificio che sono arretrate di 5 m dalla facciata considerata. Nella somma delle proiezioni ortogonali sul lato del rettangolo determinante, i corpi situati a una distanza superiore a 5 m non vanno pertanto computati (cfr. STA 52.2017.197/199/200 del 14 maggio 2018 consid. 2, riguardante questa stessa norma).

E. 3.3

Al suddetto calcolo della distanza, sfuggono invece le costruzioni sotterranee. In base all'art. 9 cpv. 1 lett. e NAPR, per le costruzioni sotterranee di cui all'art. 18 la distanza tra fondi è di m. 1.00. Con l'accordo scritto del proprietario confinante, soggiunge la norma, può essere autorizzata la costruzione a confine. Secondo l'art. 18 cpv. 1 NAPR, ai sensi delle presenti norme sono considerate costruzioni sotterranee quelle emergenti al massimo 1.00 m. dal terreno sistemato. Tale norma si scosta dunque dalla regola dell'art. 42 cpv. 1 del regolamento di applicazione della legge edilizia del 9 dicembre 1992 (RLE; RL 705.110), secondo cui, ove non diversamente stabilito dal regolamento edilizio o dal piano regolatore, le distanze dal confine non si applicano agli edifici e impianti che sporgono dal terreno (sistemato) meno di m 1.50 (cfr. pure STA 52.2013.96 del 27 marzo 2014 in RtiD II-2014 n. 20 consid. 3.1.3). Essa considera infatti sotterranee solo quelle che non affiorano dal terreno sistemato più di 1 m.

E. 3.4

Nel caso di specie, avallando la tesi municipale, il Governo ha ritenuto che, verso la strada in comproprietà coattiva (part. _____), il nuovo complesso avesse un fronte lungo solo 17.61 m. In particolare, ha considerato che il blocco ovest (recte: nord) fosse da ignorare nel computo della maggior lunghezza ai fini della distanza da confine. Essendo completamente interrato dal lato della strada privata, ha osservato, andrebbe assimilato a un'opera sotterranea soggetto unicamente alla distanza di 1 m dal confine prevista dall'art. 18 cpv. 1 NAPR (in concreto rispettata). Ha quindi concluso che il complesso, distante m 5.66 dal confine con il fondo a monte, si attenesse alla distanza minima risultante dall'art. 9 cpv. 1 lett. b (4 m + 1/3 della maggior lunghezza di 1.61 m, pari a 5.33 m [recte: 4.53 m]). A torto. Contrariamente a quanto ritenuto dalle precedenti istanze - e pur tenendo conto del riserbo di cui deve dar prova questo Tribunale nell'interpretazione delle norme di PR (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) - è evidente che il blocco nord non è affatto una costruzione sotterranea emergente al massimo 1.00 m dal terreno sistemato ai sensi dell'art. 18 cpv. 1 NAPR, ma un vero e proprio edificio principale alto fino a ca. 9 m (cfr. sezione A-A e prospetto sud [recte: ovest]). Poco conta che non sporga essenzialmente dal fondo sovrastante (part. _____): questa peculiarità non permette in particolare di attribuire al blocco nord la qualifica di costruzione

sotterranea, perché sugli altri lati s'innalza più di m 1 dal terreno sistemato. Anche se questo volume non presenta una vera e propria facciata verso monte, esso determina comunque un ingombro all'interno della fascia di rispetto definita dalle distanze da confine applicabili agli edifici principali secondo l'art. 9 cpv. 1 lett. b NAPR (cfr. in tal senso: STA 52.1996.73 del 17 novembre 1996 confermata da STF 1P.646/1996 in RDAT I-1998 n. 46; 52.2014.440 del

E. 6

maggio 2016 confermata da STF 1C_274/2016 del 1° giugno 2017; cfr. pure STA 52.2014.185 del 5 novembre 2014 consid. 3.4) . Non può quindi essere ignorato. Al contrario, è un corpo di fabbrica che concorre a definire il rettangolo - parallelo al confine del fondo a monte - che circonda l'intera costruzione, così come chiaramente definito dall'art. 9 cpv. 1 lett. c NAPR e dal relativo allegato. Ferme queste premesse, è evidente che la misura del rettangolo sul lato est è superiore a 28 m, ovvero al limite che, oltre i 16 m di lunghezza, impone il rispetto della distanza massima di 8 m in base all'art. 9 cpv. 1 lett. b NAPR (4 m + 1/3 di 12 m; 16 + 12 = 28 m). Distanza che il complesso residenziale, avvicinandosi fino a 4 m al confine con la part. _____ (cfr. pianta P -1), manifestamente non rispetta. Il difetto, particolarmente importante, non può evidentemente essere emendato mediante una clausola accessoria, ma richiede una nuova progettazione. Già solo per questo motivo, il giudizio che ha confermato la licenza edilizia preliminare non può essere confermato, in quanto lesivo del diritto. 4. Visto l'esito, non mette conto di esaminare le ulteriori censure sollevate dal ricorrente, quali quella riguardante l'altezza. Al riguardo giova nondimeno osservare che il nuovo complesso in pendio articolato sulla verticale appare ricadere sotto il nuovo art. 17 NAPR, che disciplina in modo dettagliato le costruzioni a gradoni (variante approvata con ris. gov. n. 4005 del 18 agosto 2021). Norma - già in vigore al momento determinante in cui è stata emanata la decisione impugnata (cfr. al riguardo: RDAT II-1994 n. 22 consid. 2b, I-1991 n. 23; inoltre, tra tante STA 52.2019.372 del 9 gennaio 2020 consid. 2.1, 52.2016.466 del 14 settembre 2018 consid. 2.4 e rinvii) - su cui nessuna delle precedenti istanze si è tuttavia apparentemente soffermata. 5. 5.1. Sulla base delle considerazioni che precedono, il ricorso deve essere accolto, annullando il giudizio impugnato unitamente alla licenza edilizia preliminare che ha confermato. 5.2. Dato l'esito, la tassa di giustizia è posta a carico del resistente, secondo soccombenza (art. 47 cpv. 1 LPAm). Quest'ultimo rifonderà inoltre all'insorgente, assistita da un legale, un'adeguata indennità a titolo di ripetibili per entrambe le istanze. 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.