

# **TI\_GERICHTE 52.2021.48 vom 7. Januar 2021**

TI Tribunale d'appello, 2021-01-07, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_52.2021.48](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_52.2021.48)

FR: TI\_GERICHTE 52.2021.48 du 7 janvier 2021

IT: TI\_GERICHTE 52.2021.48 del 7 gennaio 2021

## **Regeste**

Licenza edilizia per uno stabile residenziale

## **Erwägungen**

### **E. 1.1**

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). Pacifica è la legittimazione attiva dei ricorrenti, comproprietari del fondo direttamente confinante a est, personalmente e direttamente toccati dal giudizio impugnato di cui sono destinatari (cfr. art. 65 cpv. 1 della legge sulla procedura amministrativa del 24 settembre 2013; LPAm; RL 165.100). Al di là delle generiche perplessità sollevate dal Municipio e dal resistente è manifesto che gli insorgenti, comproprietari del fondo confinante a est, si trovano in uno stretto legame spaziale con il fondo dedotto in edificazione e potrebbero trarre un vantaggio pratico dall'eventuale annullamento della decisione impugnata. Vantaggio - che essi non erano tenuti a sostanziare particolarmente vista la prossimità spaziale - ravvisabile già solo nel fatto che, in caso di accoglimento del loro gravame, il nuovo stabile di 8 piani previsto di fronte al loro condominio non potrebbe essere realizzato (cfr. RtiD II-2017 n. 12 consid. 2.1 e 2.2, STA 52.2018.248 del 17 dicembre 2020 consid. 2 e rimandi; cfr. pure STF 1C\_22/2017 del 29 agosto 2017 consid. 3). Il ricorso, tempestivo (art. 68 cpv. 1 LPAm), è dunque ricevibile in ordine.

### **E. 1.2**

Il giudizio può essere reso sulla base degli atti, integrati della documentazione acquisita agli atti dal Tribunale (consid. G), su cui anche i ricorrenti hanno compiutamente potuto pronunciarsi, conformemente al loro diritto di essere sentiti. Considerato per il resto che essi hanno già potuto sviluppare le loro diverse argomentazioni in sede di doppio scambio di allegati, non è invece dato di vedere per quale motivo occorra assegnar loro un ulteriore termine per potersi riesprimere sul progetto e sull'intero incarto. Da respingere è la loro ultima richiesta in tal senso (cfr. osservazioni del 3 novembre 2022).

## **E. 2**

Completezza della domanda

### **E. 2.1**

Giusta l'art. 4 LE, la domanda di costruzione deve essere corredata della documentazione necessaria. Secondo l'art. 11 cpv. 1 del regolamento d'applicazione della legge edilizia del 9 dicembre 1992 (RLE; RL 705.110), i progetti devono fornire tutte le indicazioni atte a rendere chiaramente comprensibili la natura e l'estensione delle opere oggetto della domanda. L'esigenza di completezza della documentazione da allegare alla domanda di

costruzione è in particolare volta a permettere all'autorità di esperire un esame approfondito ed esauriente della conformità dell'intervento per rapporto alle disposizioni concretamente applicabili e a definire esattamente i limiti della licenza che viene semmai accordata al richiedente. In base all'art. 12 cpv. 1 lett. b RLE, i progetti devono tra l'altro comprendere una o più sezioni per ogni corpo dell'edificio, da cui si possa dedurre l'altezza dell'edificio e quella dei singoli piani, il livello del terreno naturale e quello delle strade pubbliche adiacenti.

## **E. 2.2**

In concreto, le due sezioni agli atti bastano per dedurre l'altezza dell'edificio e l'entità delle opere previste sul fondo pianeggiante, di cui è riportato il livello del terreno naturale (cfr. sezione A-A, che raffigura anche la sagoma dello stabile esistente da demolire e sezione B-B; cfr. inoltre le facciate e piante, in cui sono pure riportate le quote delle diverse parti di costruzione). Visti i piani e l'andamento del fondo, non occorre raccogliere un'ulteriore sezione nella zona di entrata all'autorimessa per meglio comprendere la sistemazione del terreno, tutto sommato già sufficientemente deducibile dalle tavole agli atti (cfr. pure infra consid. 6). Da respingere è la relativa obiezione dei ricorrenti. Sapere se siano o meno date le condizioni per una diversa ripartizione delle distanze da confine (tramite accordo privato) è invece questione che verrà trattata qui di seguito.

## **E. 3**

Distanza da confine

### **E. 3.1**

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). Le distanze tra edifici sono di regola imperative. Per principio, i proprietari di fondi confinanti non possono disporre per ridurle. Possono invece accordarsi fra loro per ripartirle diversamente da quanto prevede l'ordinamento delle distanze da confine. Così come possono convenire una modificazione dell'andamento del confine comune, possono anche accordarsi su una diversa distribuzione delle distanze da confine, ponendo a carico di uno dei due fondi la distanza mancante, in modo che sia comunque rispettata la distanza tra edifici risultante dalla somma delle distanze dal confine (cfr. STA 52.2019.68 del 23 luglio 2020 consid. 4.1, 52.2012.363 del 5 dicembre 2013 consid. 2.1, 52.2002.223 del 20 agosto 2002 consid. 2; Scolari, op. cit., n. 1166 ad art. 39 LE). In quest'ordine di idee, l'art. 11 cpv. 1 delle norme di attuazione del piano regolatore di Lugano, sezione Pregassona (NAPR P), prevede che l'edificazione a confine è possibile con l'accordo del confinante che si impegna a costruire in contiguità o ad assumere a suo carico l'intera distanza tra gli edifici. L'accordo con il confinante si ritiene concluso qualora abbia firmato il Piano di situazione annesso alla domanda di costruzione. Il Municipio, aggiunge la norma, annota l'accordo nel Registro comunale per il controllo delle quantità edificatorie (cfr. pure l'art. 18 cpv. 1 NAPR P). Analoga facoltà è ammessa dall'art. 13 delle norme del quartiere di Viganello (NAPR V), secondo il quale i proprietari confinanti possono accordarsi nel senso di ridurre le distanze dal confine, a condizione che la distanza minima tra edifici sia garantita. Il mantenimento di una distanza maggiore dal confine rispetto alla norma legale, aggiunge questa norma, dovrà essere formalizzato

tramite previa iscrizione al Registro fondiario di servitù a carico del fondo che si assume la maggior distanza, onere che verrà pure iscritto quale linea di arretramento nel Registro degli indici. L'iscrizione a registro fondiario non è generalmente prevista per questo genere di accordi, che non soggiacciono a particolari formalità (cfr. STA 52.2002.223 citata consid. 4.1; cfr. pure STA 52.2019.68 citata consid. 4.3). Ai fini del loro perfezionamento, è di regola sufficiente che il vicino si dichiari disposto a rispettare la distanza tra edifici, assumendosi la distanza dal confine mancante alla costruzione realizzata sul fondo contermini. Dalla convenzione tra i vicini risulta una restrizione di diritto pubblico della proprietà privata che sussiste, come tale, senza necessità di iscrizione a registro fondiario (cfr. art. 680 cpv. 1 CC). Non occorre costituire una servitù prediale, perché il vicino che si assume la maggior distanza dal confine, in caso di successiva edificazione, dovrà comunque rispettare la distanza prescritta dall'ordinamento edilizio per rapporto all'edificio eretto sul fondo contermini, indipendentemente da qualsiasi servitù. L'iscrizione a registro fondiario ha più che altro come effetto quello di rendere l'accordo vincolante pure nei confronti di terze persone, ed in particolare per i successori in diritto delle parti contraenti, anche qualora il beneficiario della convenzione non abbia ancora sfruttato le facoltà concessegli dalla stessa (cfr. STA 52.2002.223 citata consid. 4; cfr. pure STA 52.2004.105 del 14 giugno 2004 consid. 2.2 e 3.2). Ferma questa premessa, non appare insostenibile ritenere che la formalizzazione a RF richiesta dall'art. 13 NAPR V possa perlomeno essere intesa nel senso che, ai fini del rilascio del permesso, basta accertare l'esistenza dell'impegno del vicino ad assumersi la maggior distanza da confine nel senso richiesto dalla norma, mentre la sua iscrizione a RF possa anche avvenire in un secondo tempo, segnatamente prima dell'inizio dei lavori. Soluzione questa, che appare maggiormente rispettosa del principio di proporzionalità, e permette di evitare che un fondo venga gravato da una servitù prediale, anche qualora il beneficiario della licenza edilizia rinunci ad utilizzarla.

### **E. 3.2**

In concreto, siccome il nuovo edificio non rispetta la distanza minima da confine (7 m) verso il fondo a nord (part. \_\_\_\_\_, sezione Pregassona), l'istante in licenza ha allegato al progetto un accordo dell'8 agosto 2017 con la vicina, volto a costituire su tale particella una servitù prediale di assunzione della maggior distanza (in modo che sia rispettata quella minima tra edifici). Sennonché tale contratto non fa riferimento al progetto in questione, ma a quello precedente (cfr. pag. 2 e 3), che era tuttavia sfociato, come ricordato in narrativa (consid. B), nella decisione governativa di annullamento del permesso, confermata da questo Tribunale (STA 52.2019.288 del 23 settembre 2020). L'accordo non risultava inoltre più valido, non essendo stato prorogato dopo due anni (cfr. pag. 5, ad punto VIII). Nonostante queste pecche, il Municipio non si è accertato dell'attualità del consenso della proprietaria del fondo vicino, ma ha semplicemente subordinato la licenza edilizia alla condizione (ad punto 1) di allegare " [...] con la richiesta d'inizio dei lavori [...] la prova dell'avvenuta iscrizione a Registro fondiario della servitù prediale in deroga alle distanze legali (onere di maggior distanza) a carico del mappale \_\_\_\_\_ RFD di Lugano sezione Pregassona ed a favore della part. \_\_\_\_\_ di Lugano sezione Viganello ". A tale omissione, sorvolata dal Governo, è stato nondimeno posto rimedio in questa sede, ritenuto che, a richiesta del Tribunale, il resistente ha prodotto la documentazione mancante, da cui emerge segnatamente che la vicina ha rinnovato il suo impegno a prendersi carico della maggior distanza da confine in modo che sia rispettata quella tra gli edifici (14 m) sui fondi (cfr. accordo sottoscritto il 15 settembre 2022). Alla luce di questa documentazione, può senz'altro essere ammessa l'esistenza di un impegno della proprietaria

limitrofa ad assumersi la maggior distanza da confine, sia ai sensi dell'art. 18 NAPR P, che dell'art. 13 NAPR V. A questo stadio, l'iscrizione a registro fondiario della servitù non è invece necessaria; potrà avvenire prima dell'inizio dei lavori, così come già imposto a titolo di condizione del permesso. Da questo profilo, come visto poc'anzi, l'interpretazione della norma data dal Municipio non appare affatto insostenibile. Da respingere è l'opposta deduzione dei ricorrenti, ribadita ancora con le osservazioni del 3 novembre 2022. Parimenti infondata è pure l'ultima critica a questo Tribunale di aver assunto l'atto aggiornato in questione. Considerato che la licenza edilizia va per il resto confermata - così come si vedrà nei seguenti considerandi - non è in particolare dato di vedere per quale motivo, in un'ottica di economia di giudizio, questo Tribunale non poteva prescindere dal rinviare gli atti all'autorità di prime cure, per chiedere al resistente di produrre un documento che è stato facilmente possibile raccogliere in questa sede. Contrariamente a quanto assumono gli insorgenti, nulla impedisce al Tribunale cantonale amministrativo, che gode di pieno potere in fatto e in diritto, di compiere accertamenti rilevanti ai fini del giudizio rispettivamente di tener conto di nuove precisazioni fattuali (cfr. tra tante, ad es. STA 52.2015.67 del 22 dicembre 2016, 52.2021.18 del 5 maggio 2022 consid. 3, note allo studio patrocinatore dei ricorrenti). Non porta ad altra conclusione la prassi costante di questo Tribunale di applicare la situazione di diritto vigente al momento della decisione del Governo (cfr. RDAT II-1994 n. 22 consid. 2b, I-1991 n. 23). Nemmeno tale prassi impone a una parte di ripetere l'intera procedura se l'unica ragione che ostava al rilascio di un permesso di costruzione viene meno nelle more del procedimento ricorsuale davanti a questo Tribunale (cfr. RDAT I-1991 n. 23, STA 52.2002.460 del 27 maggio 2003 consid. 3.1, 52.2012.139 del 18 luglio 2013 consid. 2.4.1; Marco Borghi/Guido Corti, Compendio di procedura amministrativa ticinese, Lugano 1997, n. 3b ad art. 61).

#### **E. 4**

Linea di arretramento

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

Giusta l'art. 41 cpv. 1 lett. g NAPR V, applicabile per il rinvio dell'art. 42 cpv. 2 NAPR V, in zona R7e le distanze degli edifici dal campo stradale devono rispettare almeno le linee di arretramento previste dal piano viario. Esse costituiscono il limite fino al quale è possibile edificare (cfr. art. 9 cpv. 2.2 NAPR V). Le distanze dalle strade servono generalmente a tutelare la sicurezza della circolazione e a garantire la possibilità di futuri allargamenti della carreggiata, oltre a dare all'ambiente un aspetto decoroso e ordinato (cfr. RDAT II-2003 n. 21 consid. 5.3; RtiD II-2009 n. 21 consid. 3.1; STA 52.2011.251 del 23 aprile 2012 consid. 2.2.2 e rimandi; Scolari, op.cit., n. 1029 ad art. 25 LE). Queste distanze devono essere rispettate anche dalle costruzioni sotterranee (cfr. art. 25 cpv. 2 NAPR V e art. 42 cpv. 2 RLE), ovvero quelle che non emergono dal terreno sistemato (art. 25 cpv. 1 NAPR V). Per prassi, di regola non si applicano invece alle opere di cinta (muri, ringhiere e siepi), agli accessi e ai posteggi scoperti ubicati a livello del terreno (cfr. Scolari, op. cit., n. 1030 e 1033 ad art. 25 LE; cfr. pure STA 52.2004.99 del 14 settembre 2004 consid. 4.3), ovvero a opere insuscettibili di pregiudicare le finalità. Per l'art. 27 cpv.

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

In concreto, secondo i piani, i muri della rampa d'accesso che degrada lungo il confine sud del fondo invadono verso via \_\_\_\_\_ la fascia larga 4 m determinata dalla relativa linea di arretramento (cfr. pianta PT). Contrariamente a quanto eccepiscono i ricorrenti, tale

circostanza è irrilevante: questi muri - che nei primi cinque metri si limitano a contenere il terreno scavato fino al massimo una trentina di centimetri (cfr. pianta PT: quota - 0.30 e pendenza della rampa [5%]; cfr. pure facciata sud) -, sfuggono infatti al rispetto delle distanze dalle strade, analogamente agli accessi e ai muri di sostegno costruiti nei limiti dell'art. 27 cpv. 6 NAPR V. Non è del resto seriamente dato di vedere come questi manufatti ne possano seriamente pregiudicare le finalità. 5. Accesso 5.1. Secondo l'art. 28 cpv. 1 NAPR V, le opere di recinzione possono constare di un muro di un'altezza massima di m 0.70. Se lo stesso poggia su un muro di sostegno o di controriva, o ne dista meno di m 3.00, l'altezza complessiva non può superare quella definita dalle norme sulla sistemazione del terreno. Oltre tale altezza, un fondo può essere cintato con reti metalliche, inferriate, siepi, per un'altezza massima di m 2.00. Il cpv. 2 dell'art. 28 NAPR V precisa che, in prossimità di accessi veicolari, i manufatti di cinta e le siepi devono permettere una corretta visibilità verso e dalla strada. Analoga regola è prevista all'art. 71 cpv. 3 NAPR V, giusta il quale gli accessi alle strade devono permettere una buona visibilità e non devono ostacolare il traffico veicolare e pedonale. In particolare, precisa la lett. c, muri di cinta, siepi, scarpate, ecc. devono permettere una sufficiente visibilità. Tali norme, simili a quelle di altri ordinamenti comunali, impediscono che in corrispondenza degli accessi veicolari vengano realizzati manufatti che rappresentino un ostacolo alla visuale verso la carreggiata a cui si riallacciano (cfr. STA 52.2011.419 dell'11 novembre 2011 consid. 3.2.; cfr. pure art. 50 cpv. 1 della legge sulle strade del 23 marzo 1986 [Lstr; RL 725.100], che vieta la formazione di ostacoli alla visuale, all'interno delle fasce di rispetto, definite lungo le strade dalle linee di arretramento o di allineamento delle costruzioni). Le predette disposizioni non concretizzano il concetto di corretta o sufficiente visibilità; tali concetti giuridici di natura indeterminata lasciano quindi all'autorità una certa latitudine di giudizio ai fini dell'individuazione del suo contenuto. Per orientarsi, l'autorità deve comunque tener conto delle prescrizioni emanate in tale ambito dall'Unione dei professionisti svizzeri della strada (VSS; cfr. art. 30 cpv. 1 RLE): queste normative - al pari delle altre prescrizioni tecniche emanate dalle associazioni professionali indicate nell'art. 30 RLE - non assurgono a disposizioni di diritto pubblico, ma fungono comunque da direttive, ovvero di regole volte a codificare una prassi e ad orientare l'apprezzamento dell'autorità (cfr. STA 52.2017.178 del 9 agosto 2018 consid. 3.1 e rinvii, 52.2012.278 citata consid. 2.2, 52.2011.419 dell'11 novembre 2011 consid. 2.2, RDAT I-1995 n. 39 consid. 2.2). Per determinare le condizioni di visibilità degli accessi dai fondi sono in particolare applicabili le norme VSS 40 273a (edizione 31 marzo 2019; in precedenza: VSS 640 273a), che disciplinano la visibilità agli incroci sullo stesso livello (cfr. ad punto A, n. 1, nonché norma VSS 40 050, pag. 2 nonché tabella 2 a pag. 3; cfr. pure STA 52.2011.419 citata consid. 3.3). 5.2. In concreto, contrariamente a quanto assunto dalle precedenti istanze, sopra il muro più a sud della rampa d'accesso - in corrispondenza dell'intersezione con via \_\_\_\_\_ - non è prevista alcuna recinzione, così come già inequivocabilmente chiarito dal resistente (cfr. risposta al Governo, pag. 3 ad 7.1; cfr. facciata sud). La posa di una cinta, più arretrata (ca. 5 m) rispetto al margine della strada, è in effetti prevista solo laddove la rampa comincia ad avere una maggior inclinazione e profondità (cfr. facciata sud e sezione A-A). Verso la strada, nella fascia determinata dalla cd. distanza d'osservazione "B" (3 m) evocata dai ricorrenti (cfr. VSS 40 273a, punto D n. 11), non vi sarà insomma alcun manufatto avente un'altezza maggiore a m 0.60. Di riflesso, neppure nel campo visivo stabilito in applicazione di tale norma potrà esservi un manufatto suscettibile di ostacolare la visuale dei veicoli in uscita dal fondo (cfr. VSS 40 273a, figura 1 e punto C n. 10; cfr. pure STA 52.2011.419 citata

consid. 3.3). Seppur per motivi diversi da quelli adottati dal Governo, le obiezioni dei ricorrenti cadono quindi nel vuoto. Infondate risultano pure le sommarie critiche riferite allo spazio di manovra: nulla permette infatti di dubitare seriamente che lo slargo con lo spazio di attesa all'imbocco della rampa (largo fino m 5.50) permetterà l'incrocio di due automobili. Tanto più che tale manovra sarà agevolata dal sistema a semaforo previsto per regolare l'entrata e l'uscita dei veicoli, così come ricordato dalle precedenti istanze. Inoltre, per evitare ogni possibile ostacolo alla visuale derivante da un eventuale veicolo sullo spazio di attesa, basterà che l'automobilista in uscita - una volta raggiunto lo slargo - attenda la manovra d'ingresso dell'altro conducente (prima di immettersi su via \_\_\_\_\_). Giova infine osservare che il traffico proveniente da questa strada di servizio secondaria, che è a fondo cieco e non serve altri fondi dopo quello dedotto in edificazione, non potrà che essere limitato e ridursi in pratica a quello legato al fondo stesso e a quello dirimpettaio (part. \_\_\_\_\_; cfr. pure le viste su googlemap).

## **E. 6**

Altezza

### **E. 6.1**

In base ai combinati art. 42 cpv. 2 e 41 cpv. 2 lett. d NAPR V, nella zona R7e l'altezza massima degli edifici non può superare m 22.50 alla gronda e m 24.50 al colmo.

### **E. 6.2**

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. L'altezza degli edifici va di principio misurata lungo il loro perimetro esterno. Gli ingombri verticali e l'impatto che ne deriva sono infatti determinati dalle facciate. Il loro sviluppo verticale va per principio misurato indipendentemente da eventuali arretramenti dei piani superiori rispetto ai piani sottostanti. In tal senso, l'art. 43 RLE dispone, ad esempio, che l'altezza degli attici, solitamente arretrati rispetto alle facciate sottostanti, è aggiunta a quella di queste ultime. Resta riservato il particolare criterio di misurazione per le costruzioni in pendio, articolate sulla verticale: per questi edifici, giusta l'art. 40 cpv. 2 seconda frase LE, l'altezza si misura per ogni singolo corpo situato a quote diverse, a condizione che tra gli stessi vi sia una rientranza di almeno 12 m (cfr. RtiD I-2011 n. 19 consid. 3.1; STA 52.2016.149 del 15 settembre 2017 consid. 2.1, 52.2015.121-236 del 5 aprile 2017 consid. 7.3 e rimandi; 52.2006.315 del 16 aprile 2007 consid. 4.1; Scolari, op. cit., n. 1234 ad art. 40/41 LE).

### **E. 6.3**

Il punto inferiore di misurazione è dato dal livello del terreno sistemato perpendicolarmente sottostante (cfr. RDAT II-1996 n. 35 consid. 4.1). Se il terreno è sistemato mediante la formazione di un terrapieno, la sua 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). Se la sistemazione è ottenuta abbassando il livello del terreno naturale (mediante escavazione), il maggior sviluppo verticale delle facciate che ne risulta va interamente preso in considerazione ai fini della misurazione dell'altezza (cfr. STA 52.2016.504 del 16 marzo 2018 consid. 4.7, 52.2008.24/27/28 del 28 aprile 2008 consid. 3.1, 52.2005.39 del 20 aprile 2005 consid. 2.1; Scolari, op. cit., n. 1223 ad art. 40/41 LE). 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 52.2016.504 citata consid. 4.7, 52.2016.149 citata consid. 2.1 e rimandi, 52.2005.39 citata consid. 2.1; Scolari, op. cit., n. 1229 ad art. 40/41 LE). In tal senso, l'art. 23 NAPR V stabilisce in particolare che in caso di rampe e piazzali d'accesso ad autorimesse o ad altri locali sotterranei, l'altezza dell'edificio sarà misurata dal terreno sistemato senza tener conto, fino a concorrenza di m 3.50, dell'altezza della trincea, a condizione che la stessa si sviluppi su un fronte pari al massimo alla metà della lunghezza della facciata fino a un massimo di m 10.00 .

#### **E. 6.4**

In concreto, il nuovo edificio, misurato sulla verticale delle facciate dal terreno naturale ai suoi piedi sui lati sud e ovest raggiunge l'altezza di m 22.50 alla gronda e m 24 al colmo. Rispetta dunque i parametri fissati dai combinati art. 42 cpv. 2 e 41 cpv. 2 lett. d NAPR V. Identica conclusione vale per i fronti nord ed est, che non oltrepassano i predetti parametri dal terreno sistemato mediante leggera escavazione (- 0.30 m ca.) o ripiena (+ 0.20 m ca.; cfr. sezioni A-A e B-B). Il corpo inferiore con l'autorimessa, interrata ad una profondità di circa mezzo metro, non va conteggiato sull'altezza dello stabile (cfr. sezione B/B): lo strato di terreno naturale e/o leggermente sistemato che la ricopre non prefigura in effetti ancora un artificio destinato a mascherare un'opera che non potrebbe altrimenti essere considerata sotterranea (cfr. in tal senso pure STA 52.2016.645 del 25 giugno 2018 consid. 4.4; per casi diversi: STA 52.2019.288 citata consid. 3.4, 52.2006.315 del 16 aprile 2007 consid. 4, 52.2004.112 del 10 maggio 2004 consid. 2). Verso est, l'autorimessa sotto il giardino resta inoltre a un livello inferiore (1 m ca.) rispetto al terreno sistemato a confine sul fondo dei ricorrenti (part. \_\_\_\_\_; cfr. sezione B-B): su questo lato, l'opera interrata non determina quindi alcun ingombro che possa eventualmente essere conteggiato sui piani superiori "arretrati" dello stabile (facciata est), con i quali non forma in ogni caso una costruzione articolata sulla verticale di un pendio (cfr. sezione B-B). A differenza del precedente progetto, ai fini dell'altezza può inoltre essere ignorato lo sviluppo della rampa in trincea, poiché quest'ultima, come osservato dal Governo, è realizzata lungo il confine sud del fondo, ad una distanza di m 3-3.70 dalla corrispondente facciata (cfr. pianta PT). Oltre tale fascia è infatti possibile escludere che la fossa dell'accesso alteri ancora la percezione degli ingombri (cfr. per analogia, STA 52.2005.39 del 20 aprile 2005 consid. 2.3 con schema, riguardante la trincea di una rampa spostata a 3 m di distanza dalla facciata di un edificio, da cui resta separata da un terrapieno largo altrettanto). Contrariamente a quanto eccepiscono i ricorrenti, tale fascia non risulta seriamente ridotta dallo stretto pozzo luce ai piedi dell'edificio, che risulta largo ca. m 0.60 (cfr. pianta PT; cfr. pure piante P-1 e P-2) e non 0.90 m come impropriamente raffigurato nella sezione A-A. Un'opposta deduzione non condurrebbe comunque al diniego del permesso, ma semmai solo al ridimensionamento del pozzo, nella misura del necessario, mediante una condizione di licenza. Irrilevante è infine lo sviluppo della trincea verso l'imbocco dell'autorimessa (angolo sud-est del fondo). In questo punto, la fossa della rampa non si sviluppa invero su alcun fronte pari ad una frazione della lunghezza della facciata, sud o est (cfr. art. 23 NAPR V). Inoltre, entro i 3 m dallo spigolo sud-est dell'edificio evocato dai ricorrenti ( nella zona "semaforo" ), la stessa non è nemmeno percettibile, in quanto incanalata sotto il terreno naturale e/o leggermente sistemato mediante un modico terrapieno largo almeno 3 m (cfr. vista est, pianta PT e piante P1-P5 [area raffigurata con un cespuglio rotondo]). Non vi è quindi alcun ingombro e/o opera di sistemazione che debba essere eventualmente

computata sull'altezza dello stabile. Identica conclusione vale infine per i pannelli solari: nulla permette di ritenere che i 16 collettori solari disposti a livello del tetto in modo compatto e complanare, su una superficie di ca. 26 mq, possano determinare un sorpasso dell'altezza massima (cfr. documentazione tecnica impianto solare fotovoltaico annessa all'incarto energia). Tanto più che il resistente ha in sostanza precisato dinnanzi al Governo che gli stessi verranno integrati fisicamente nella struttura del tetto (cfr. risposta pag. 2). Nella misura in cui non sporgono ortogonalmente più di 0.20 m e soddisfano peraltro anche le altre condizioni poste dall'art. 32 a dell'ordinanza sulla pianificazione del territorio del 28 giugno 2000 (OPT; RS 700.1) - che il Municipio ha anche ricordato in sede di licenza (cfr. condizione n. 2) - nulla osta alla loro posa. Da respingere è la generica obiezione sollevata abbondanzialmente dai ricorrenti. Da notare è pure che a simili impianti non tornano invece comunque applicabili le prescrizioni per i corpi tecnici (art. 24 cpv. 2 NAPR V) evocate dal Governo (cfr. supplemento d'altezza di m 2.50, purché la superficie sia ridotta al minimo e non occupi più del 20% quella dell'edificio; cfr. art. 32 a cpv. 2 OPT; Jäger Christoph, Solaranlagen im Meldeverfahren nach Art. 18a RPG in Aktuelle Herausforderungen beim Bau von Energieanlagen, Schriften zum Energierecht 19, Zurigo 2021 pag. 89 segg., 115 n. 74).

## **E. 7**

Indice di sfruttamento

### **E. 7.1**

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. 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 52.2020.45 del 2 settembre 2021 consid. 2.2, 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, 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 52.2020.45 citata consid. 2.2, 52.2011.520 del 9 luglio 2012 consid. 4.1, 52.2010.171 del 22 giugno 2010 consid. 3.4).

### **E. 7.2**

In base all'art. 42 cpv. 2 NAPR V, nella zona residenziale R7e fa stato un indice di sfruttamento pari all'1.4. Secondo la consolidata prassi di questo Tribunale, a livello di progettazione tale indice deve essere ossequiato integralmente (cfr. STA 52.2000.261 del 14 dicembre 2000, consid. 4; cfr. pure STA 52.2011.520 del 9 luglio 2012 consid. 4.2 e rinvii). Il principio di proporzionalità vieta comunque di respingere una domanda di costruzione non conforme alla legge quando il difetto può essere facilmente corretto rilasciando una licenza subordinata a clausole accessorie (cfr. Scolari, op. cit., n. 684 ad art. 2 LE). Ciò è possibile quando le lacune del progetto sono secondarie o di importanza

minima rispettivamente quando vengono emendate nel senso delle domande degli opposenti (cfr. STF 1C\_68/2020 dell'8 luglio 2020 consid. 2.3; STF 1C\_207/2010 del 21 aprile 2011, pubbl. in RtiD II-2011 n. 13 consid. 4.4; STA 52.2012.137/ 142/161 del 13 novembre 2012 consid. 2.3; Scolari , op. cit, n. 684 ad art. 2 LE; Athos Mecca/Daniel Ponti , Legge edilizia annotata, Pregassona 2006, ad art. 2 pag. 15 con rinvii). Di principio, l'emendamento di difetti del permesso mediante l'imposizione di clausole accessorie è invece esclusa quando la correzione deve essere ulteriormente definita mediante un'adeguata progettazione (cfr. STA 52.2016.216/223 del 21 agosto 2017 consid. 4.1, 52.2012.137/142/161 citata consid. 2.3, 52.2011.520 citata consid. 4.2 e rinvii). Laddove occorre ridurre la SUL per rendere una domanda di costruzione conforme al diritto, la correzione deve di principio estendersi a quanto necessario per farla rientrare nei limiti esatti dell'indice (cfr. STA 52.2000.261 citata consid. 4).

### **E. 7.3**

In concreto, il Governo ha stabilito che nella SUL andavano conteggiati anche i cavetti tecnici integrati negli appartamenti ("risparmi" che servono alla posa di strutture [cavi, tubature, ecc.]), aventi una superficie complessiva di 6.04 mq. Ne ha quindi dedotto un leggero sorpasso (+ 2.90 mq) della SUL massima ammessa (561.40 mq). Al difetto ha nondimeno posto rimedio mediante una condizione di licenza, così come illustrato in narrativa. Ora, certo è anzitutto che gli spazi in questione, essenzialmente destinati alle colonne di scarico delle cucine e terrazze e dei pluviali (cfr. piano canalizzazioni), debbano essere conteggiati nella SUL. Non è in effetti dato di vedere perché queste tubature, che vengono generalmente realizzate all'interno dello spessore delle murature che dividono i locali - e sono quindi conteggiate nella SUL (art. 38 cpv. 1 LE) - impongano in concreto la realizzazione, al centro degli appartamenti, di vani a sé stanti, lunghi e stretti (mediamente: ca. m 2.70 x 0.30), circoscritti da esili pareti (cfr. piante di progetto). Spazi che con pochi accorgimenti potrebbero invero essere sostituiti da murature più spesse, ampliando le superfici dei locali attigui. Tant'è che nemmeno il resistente contesta il giudizio che ha computato queste aree nella SUL. Ciò detto, nulla impediva tuttavia al Governo di rimuovere il difetto mediante l'imposizione di una clausola accessoria, e meglio subordinando il permesso alla condizione di ridurre la lunghezza della parete rivolta a ovest della cucina-soggiorno - ovvero di arretrare la parete sud della stessa - ai piani da 1 a 6 (escluso quindi il PT) di 10 cm. La superficie della cucina-soggiorno, ha aggiunto, verrebbe così ridotta da 27.19 mq a 25.60 mq ai piani ad 1 a 5 e da 25.27 mq a 23.58 mq al piano attico (giudizio impugnato, disp. n. 1.1 e consid. 3.4). Tale condizione - riduttiva - è infatti chiara e di facile attuazione. Dalla stessa emerge in particolare come deve essere attuato il ridimensionamento del fronte sud, in corrispondenza dei locali soggiorno-cucina. È ben vero che tale modifica si riflette anche sulla lunghezza della facciata ovest (m 9.15), la quale verrà necessariamente accorciata di 0.10 m in corrispondenza dello spigolo sud-ovest. Tale circostanza, come obiettano i ricorrenti, comporta effettivamente che la parte dei balconi sporgente al centro di questa facciata - seppur di pochissimo - non ne occuperà più solo 1/3 della sua lunghezza (m 3.05 > 1/3 di 9.05). Per evitare ogni possibile conseguenza temuta dai ricorrenti derivante da questa situazione, basta comunque solo precisare che anche la lunghezza di questa parte dei balconi dovrà essere accorciata, ma di soli 5 cm, in modo da mantenere le proporzioni attuali (riduzione della parte centrale da 3.05 m a 3 m, cfr. piante P1-P5 e P6). Con questa puntualizzazione - di oltremodo minima entità - nulla osta alla conferma della clausola in questione che, conformemente al principio di proporzionalità, permette di ricondurre la SUL del progetto nel limite massimo consentito.

## **E. 8**

Locali di servizio (doccia)

### **E. 8.1**

Secondo l'art. 58 cpv. 4 NAPR V ogni locale abitabile dovrà avere una superficie minima di 10 m<sup>2</sup> ed un volume non inferiore a 26 m<sup>3</sup>, anche qualora venisse concessa una deroga circa l'altezza minima. Questa norma non si applica ai vani di servizio, incluse le cucine (non abitabili) e i corridoi. Lo si deduce sia dal cpv. 2 dell'art. 58 NAPR V, che distingue tali vani dai locali destinati all'abitazione e al lavoro (cpv. 1) - prevedendo differenti altezze minime dei locali -, sia dagli art. 60 segg. NAPR V che, se del caso, assoggettano questi spazi ad altri parametri (cfr. ad es. per le cucine art. 60 NAPR V, infra consid. 7).

### **E. 8.2**

In concreto, negli appartamenti sono previsti dei locali dotati di servizi igienici, doccia e lavabo, aventi una superficie tra 3.90 e 4.30 m<sup>2</sup>. Come rettamente concluso dalle precedenti istanze, questi vani non ledono l'art. 58 cpv. 4 NAPR V, che non è applicabile a questo genere di spazi. Una prescrizione sulla superficie minima non risulta d'altra parte contenuta neppure nella legge sanitaria, a cui rimanda l'art. 61 NAPR V. Nemmeno gli insorgenti lo pretendono. Su questo punto, la loro obiezione è quindi infondata.

## **E. 9**

Cucine

### **E. 9.1**

In base all'art. 60 cpv. 1 NAPR V ogni appartamento deve essere provvisto di un locale cucina di almeno 6 m<sup>2</sup> di superficie. Le cucine devono essere ventilate ed illuminate direttamente dall'esterno (cpv. 2). Per gli appartamenti di uno o due locali, conclude la norma (cpv. 3), sono ammessi blocchi di cucina in nicchie, purché sia garantita una sufficiente ventilazione.

### **E. 9.2**

In concreto, negli appartamenti di 3½ locali sono previsti dei locali di ca. 22 mq (dotati di generose aperture), comprensivi di un soggiorno e una cucina aperta, appoggiata alla parete nord (lunga da m 3.20 [P6] a m 4.30 [P1-P5]). Questi vani rispettano senz'altro le dimensioni minime dell'art. 60 cpv. 1 NAPR V. Da tali spazi, mediante semplice posa di una parete interna, potrebbero del resto agevolmente essere ricavati una cucina separata di almeno 6 m<sup>2</sup> e un locale abitabile di più di 10 m<sup>2</sup>, così come indicato dal Municipio. Ciò che non occorre imporre, ritenuto che scopo di questa norma non è evidentemente quello di vietare la formazione di soggiorni-cucina open space negli appartamenti più grandi (come prevedono peraltro molti edifici moderni), ma semmai solo di consentire la formazione di angoli cottura più modesti (blocchi cucina in nicchie, che non rispettano la superficie minima di 6 m<sup>2</sup>), all'interno delle unità abitative più piccole (con uno o due locali). In tal senso, parimenti certo è pure che l'appartamento di due locali (2½) al piano terreno, che presenta un soggiorno-cucina di ca. 14.50 mq, con blocchi incassati nella parete est (lunga m 2.50) e ampie finestre sul lato sud, rispetta l'art. 60 cpv. 3 NAPR V.

## **E. 10**

RI

### **E. 10.1**

L'art. 62 cpv. 1 NAPR V dispone, tra l'altro, che i corridoi devono essere sufficientemente rischiarati ed avere una larghezza minima di m 1.10.

### **E. 10.2**

In concreto, i corridoi ("disimpegni") previsti nei censurati appartamenti dal primo al quinto piano presentano una larghezza minima di m 1.10, che solo nel passaggio verso il soggiorno-cucina si riduce a m 0.90. Come rilevato dal Governo, questa riduzione è unicamente da ricondurre a un elemento di arredo disegnato sui piani, il quale - non diversamente da altri mobili parimenti raffigurati (come divani o letti) - esula evidentemente dalla licenza edilizia. Va da sé che tale spazio non potrà invece essere ridotto in sede di esecuzione del progetto mediante un elemento costruttivo fisso. Al riguardo fa comunque stato la chiara condizione di licenza imposta dal Municipio (ad punto 2), che ha tra l'altro ricordato che dovrà essere rispettata la predetta larghezza minima. Anche su questo punto, le obiezioni dei ricorrenti vanno quindi respinte.

## **E. 11**

RI

### **E. 11.1**

La legge federale sull'eliminazione di svantaggi nei confronti dei disabili del 13 dicembre 2002 (LDis; RS 151.3) si applica alle costruzioni e agli impianti accessibili al pubblico e agli immobili con più di otto unità abitative (cfr. art. 3 lett. a ed c LDis). Per quanto attiene all'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, il diritto federale si limita a porre regole di principio e disposizioni quadro, che, per essere applicabili in un caso concreto, necessitano di misure di legislative cantonali di esecuzione (cfr. DTF 132 I 82 consid. 2.3, STA 52.2007.411 del 10 aprile 2008 consid. 6.1). In quest'ottica, l'art. 30 cpv. 2 LE dispone che nella costruzione, come pure negli ampliamenti o trasformazioni di una certa importanza, di edifici e impianti privati accessibili al pubblico, deve essere tenuto conto dei bisogni dei disabili per quanto ragionevolmente esigibile dal profilo economico. Sono determinanti le prescrizioni tecniche emanate dalla SIA (cpv. 3).

### **E. 11.2**

L'art. 21 NAPR V dispone dal canto suo che nella costruzione di edifici ed impianti pubblici o privati accessibili al pubblico, così come nel caso di ampliamenti, ristrutturazioni o trasformazioni degli stessi deve essere tenuto conto dei bisogni degli invalidi motulesi. Si terrà conto delle norme tecniche riconosciute in questo ambito (cpv. 1). In caso di nuove edificazioni, ampliamenti, ristrutturazioni o trasformazioni nelle zone R3, R4, R4a, R5, R5a, R6, R7i, R7e, RS7, aggiunge il cpv. 2, le dimensioni dell'ascensore devono essere tali da permettere l'accesso di invalidi; sarà inoltre obbligatoria la costruzione di sufficienti rampe d'accesso per invalidi.

### **E. 11.3**

In concreto, come visto, il progetto prevede un edificio residenziale privato di sette appartamenti. Non trattandosi di uno stabile con più di 8 unità abitative e non essendo nemmeno accessibile al pubblico (cfr. art. 2 lett. c ODis), allo stesso non torna applicabile la LDis e neppure l'art. 30 cpv. 2 LE o l'art. 21 cpv. 1 NAPR V. Meno chiaro è invece se lo stesso debba rispettare il cpv. 2 dell'art. 21 NAPR V, che non fa un'esplicita distinzione in punto alla destinazione delle nuove edificazioni, o se tale norma si riferisca anch'essa solo

agli edifici accessibili al pubblico, come apparentemente ritenuto dal Governo. La questione può rimanere aperta, poiché in concreto tale norma risulta in ogni caso rispettata: l'edificio è infatti sufficientemente accessibile a persone con disabilità. L'ingresso è raggiungibile mediante un percorso pianeggiante, privo di gradini e particolari dislivelli. Il lift interno, che collega i piani inferiori e tutti gli appartamenti (PT-P6), risulta inoltre dimensionato per i disabili (cfr. piante agli atti). Nemmeno i ricorrenti lo contestano. È ben vero che l'ascensore non serve anche il piano tetto (con la terrazza e lo spazio comune): nemmeno dall'art. 21 cpv. 2 NAPR V è tuttavia deducibile un simile obbligo. La norma non impone in particolare di rendere agibile ogni spazio di uno stabile. Tanto meno richiede la costruzione di una rampa, invero nemmeno realizzabile, tra il 6° e l'ultimo piano. Nella misura in cui non ha ravvisato alcun contrasto con tale norma comunale, la decisione del Municipio, avallata dal Governo, resiste quindi alle critiche degli insorgenti.

## **E. 12**

RI

### **E. 12.1**

Sulla base di tutte le considerazioni che precedono, il ricorso è parzialmente accolto: la decisione del Consiglio di Stato (disp. n. 1.1) è completata nel senso che la licenza edilizia è confermata all'ulteriore condizione indicata al consid. 7.3.

### **E. 12.2**

La tassa di giustizia (art. 47 cpv. 1 LPAm), commisurata al dispendio occasionato dall'impugnativa, è suddivisa fra le parti secondo il rispettivo grado di soccombenza. Il resistente rifonderà agli insorgenti un'indennità per ripetibili di entrambe le sedi, commisurata al successo minimo del gravame (art. 49 cpv. 1 LPAm). Per questi motivi, decide: 1. Il ricorso è parzialmente accolto. Di conseguenza, il dispositivo n. 1.1. della decisione del 7 gennaio 2021 (n. 81) del Consiglio di Stato è completato all'ulteriore condizione di accorciare di 5 cm la parte dei balconi sporgenti al centro della facciata sud (da 3.05 a 3 m; P1-P5), così come indicato al consid. 7.3. 2. La tassa di giustizia di fr. 3'000.- è posta a carico dei ricorrenti, in solido, in ragione di fr. 2'800.-; per la rimanenza (fr. 200.-) è addossata al resistente CO 1, il quale rifonderà inoltre agli insorgenti, complessivamente, un identico importo (fr. 200.-) a titolo di ripetibili. 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. 14**

RI

## **E. 15**

RI

## **E. 16**

RI

## **E. 17**

RI

**E. 18**

RI

**E. 19**

RI

**E. 20**

RI

**E. 22**

RI

**E. 24**

RI

**E. 25**

comproprietari per piano del mapp. \_\_\_\_\_ RFD Lugano-Viganello

contro

la decisione del 7 gennaio 2021 (n. 81) del Consiglio di Stato che respinge la loro impugnativa avverso la risoluzione del 23 giugno 2020 con cui il Municipio di Lugano ha rilasciato a CO 1 la licenza edilizia per demolire un edificio e costruire un nuovo stabile residenziale (part. \_\_\_\_\_, sezione Viganello);

Per questi motivi,

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.