

# **TI\_GERICHTE 52.2022.168 vom 13. April 2022**

TI Tribunale d'appello, 2022-04-13, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_52.2022.168](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_52.2022.168)

FR: TI\_GERICHTE 52.2022.168 du 13 avril 2022

IT: TI\_GERICHTE 52.2022.168 del 13 aprile 2022

## **Regeste**

Licenza edilizia per un'autorimessa

## **Erwägungen**

### **E. 1.1**

la decisione del 13 aprile 2022 (n. 1820) del Consiglio di Stato;

### **E. 1.2**

la licenza edilizia del 25 novembre 2021 rilasciata dal Municipio a CO 1 per la formazione di un'autorimessa. 2. La tassa di giustizia di fr. 1'500.-, è posta a carico di CO 1. Al ricorrente va restituito l'importo versato a titolo di anticipo delle presumibili 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 Il

vicepresidente

La vicecancelliera

### **E. 2.1**

Secondo l'art. 15 NAPR, nella zona R2 la distanza minima verso il fondo privato di un edificio con facciate non superiori ai m 18 di lunghezza deve essere di m 3. In base all'art. 25 NAPR, le costruzioni accessorie possono invece sorgere a confine se senza aperture o ad una distanza di almeno m 1.50 se con aperture. Inoltre, devono rispettare la distanza minima da edifici principali sui fondi contigui: a confine o di m 3 da edifici esistenti senza aperture o di m 4 da edifici esistenti con aperture. Sempre ai sensi dell'art. 25 NAPR, si ritengono accessorie le costruzioni al servizio di un fabbricato principale che (a) non siano destinate all'abitazione o al lavoro e che non abbiano funzione industriale, artigianale o commerciale e (b) non siano alte più di 3 m e non superino la lunghezza pari al 40% del lato delle particelle su cui sorgono. Qualora il lato della particella fosse inferiore a 18 m sarà autorizzata l'edificazione su 7 m.

### **E. 2.2**

Secondo gli art. 23 NAPR e 40 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. Determinanti sono per principio gli ingombri verticali riscontrabili in corrispondenza delle facciate, ovvero del perimetro esterno degli edifici. L'altezza di un edificio, anche se ad una sola falda, va misurato in corrispondenza delle facciate (cfr. RDAT I-1991 n. 36 consid. 2 e 3; Adelio Scolari, Commentario, II ed., Cadenazzo 1996, n. 1238 ad art. 40/41 LE). 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).

### **E. 2.3**

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. cfr. RDAT I-1996 n. 38 consid. 3.2; STA 52.2016.504 del 16 marzo 2018 consid. 3.1; STA 52.2016.409 dell'8 agosto 2017 consid. 3.3; 52.2014.394 del 13 gennaio 2016 consid. 2.3 e rimandi; 52.2012.137-142-161 del 13 novembre 2012 consid. 4.1, confermata da STF 1C\_4/2013 in RtiD II-2013 n. 16).

### **E. 3.1**

In concreto, la nuova autorimessa sarà costruita sullo zoccolo realizzato a 0.60 m dal confine della part. \_\_\_\_\_, che secondo i piani verrà in buona parte interrato nel terreno esistente (assimilato a terreno naturale). L'altezza del garage - misurata in corrispondenza della facciata più alta a monte, dal livello del terreno esistente (sistemato solo mediante leggera ripiena, +0.10-20 m; cfr. viste sud e nord, linea verde) - sarebbe pari a 3 m. Rispetterebbe quindi l'altezza massima per le costruzioni accessorie, che possono sorgere a confine con i fondi privati. Sennonché, contrariamente a quanto assunto dalle precedenti istanze, è evidente che il livello del terreno esistente indicato sui piani non può essere ritenuto naturale. In particolare, verso il confine a sud-ovest, lo zoccolo dell'autorimessa non sarà affatto interrato nel terreno ripristinato seguendo il profilo del terreno naturale, come affermato dal Municipio, ma in un terrapieno artificiale largo meno di 3 m. Basta raffrontare le fotografie agli atti scattate prima dei lavori con quelle successive alla costruzione del basamento per rendersene conto. Dalle immagini ben emerge in particolare come, prima dell'intervento, l'andamento delle part. \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ - separate solo da una rete di cinta - fosse sostanzialmente omogeneo e privo di particolari dislivelli (cfr. in particolare foto allegate all'opposizione del 16 agosto 2021 e doc. F3 e F4 prodotti davanti al Governo). Il terreno della resistente non è poi stato escavato a confine, ma semplicemente occupato dal nuovo zoccolo, che verrà evidentemente inglobato in un terrapieno, modificando in modo apprezzabile le altimetrie coordinate dei fondi (cfr. foto di cui al doc. 10 prodotto davanti al Governo). A maggior ragione se si considera che, stando agli atti prodotti in questa sede, il terrapieno sarà sorretto anche da un nuovo muro di cinta alto m 0.70 (cfr. risposta del Municipio e licenza edilizia del 15 giugno 2022).

### **E. 3.2**

Ferme queste premesse, è giocoforza concludere che l'autorimessa disattende l'altezza massima (m 3) prescritta dall'art. 25 NAPR. Sull'altezza del manufatto deve infatti essere

conteggiato anche il terrapieno previsto a sud-ovest, poiché largo meno di m 3 (art. 41 LE). Tra la facciata sud del manufatto e il ciglio del terreno - coincidente con il confine tra i fondi (part. \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_) - il terreno sistemato risulta come detto largo solo m 0.60. Ne discende che il garage - contrariamente a quanto ritenuto dalle istanze inferiori - non può essere considerato accessorio, poiché supera l'altezza massima (m 3) fissata dall'art. 25 NAPR. Non rispettando la distanza minima dal confine (m 3), prescritta dall'art. 15 NAPR per le costruzioni principali, l'autorimessa non può quindi essere autorizzata.

### **E. 3.3**

Il manufatto non potrebbe peraltro essere approvato neppure in base al progetto delle nuove NAPR Armonizzate di Alto Malcantone, che prevedono per le costruzioni accessorie un'altezza di 3 m alla gronda e 4 m al colmo. E questo già solo perché tali norme non sono ancora entrate in vigore, in quanto non approvate dal Governo e apparentemente nemmeno adottate dal Legislativo comunale (cfr. pure risposta del Municipio al Governo). Considerato che la quota del colmo è di regola da intendere in relazione all'intersezione delle falde dei tetti a due o più falde e non anche al filo superiore di tetti ad una falda (cfr. RDAT I-1991 n. 36 consid. 3), non è peraltro nemmeno scontato che la nuova costruzione potrebbe essere approvata in base al diritto in divenire. La questione può comunque rimanere aperta.

### **E. 4**

Ritenuto che il giudizio governativo e la licenza edilizia devono essere annullati già solo per le ragioni sopraccitate, non occorre confrontarsi con l'ulteriore censura sollevata dall'insorgente relativa alla procedura adottata dall'autorità comunale né tantomeno con la lamentela riferita alla paventata invasione del proprio mappale e ai danni che potrebbero derivare dalla sistemazione del terreno.

### **E. 5.1**

Sulla scorta delle considerazioni che precedono, il ricorso deve essere accolto, annullando la contestata licenza nonché la decisione governativa che la conferma.

### **E. 5.2**

Dato l'esito, la tassa di giustizia è posta a carico della resistente, secondo soccombenza (art. 47 cpv. 1 LPAMM). Non si assegnano ripetibili, non essendo il ricorrente patrocinato. 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.