

TI_GERICHTE 52.2022.177 vom 27. April 2022

TI Tribunale d'appello, 2022-04-27, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_52.2022.177

FR: TI_GERICHTE 52.2022.177 du 27 avril 2022

IT: TI_GERICHTE 52.2022.177 del 27 aprile 2022

Erwägungen

E. 1.1

la costruzione dovrà inserirsi in modo conveniente nel quadro edilizio e paesaggistico generale ed accompagnare la pendenza naturale del terreno;

E. 1.2

le coperture a terrazza dovranno essere sistemate a giardino;

E. 1.3

i parametri edificatori sono quelli previsti per le singole zone;

E. 1.4

l'altezza è misurata per ogni singolo blocco;

E. 1.5

la copertura a terrazza di ogni elemento, non potrà avere una profondità inferiore a 1.5 volte l'altezza della facciata di quello successivo, ritenuta una profondità minima di 12 m.

E. 1.20

m, come preteso, mentre il bar non è raggiungibile unicamente tramite delle scale, bensì attraverso l'ingresso principale su via A_____ e - tramite ascensore - dalla portineria dello stabile ICON 1. Ragionevolmente, la portineria e l'area di disimpegno davanti all'ingresso saranno poste sullo stesso livello e quindi prive di barriere architettoniche. I problemi di transito verso le cantine sono stati infine superati, posto che la variante le ha eliminate tutte, soprattutto per migliorare gli spazi di circolazione dei veicoli (cfr. piante di livello). I corridoi d'accesso alle cantine potevano in ogni caso essere convenientemente allargati, restringendo queste ultime. Anche da questo profilo, il progetto resistente dunque alle critiche.

E. 2

Nullità della pronuncia governativa

E. 2.1

In base all'art. 52 cpv. 1 LPAm la parte che intende chiedere la ricsuzione di una persona incaricata di prendere o preparare una decisione deve presentare, non appena viene a conoscenza del motivo di ricsua, un'istanza motivata. In caso di ritardo il diritto di ricsuzione decade (cfr. DTF 140 I 271 consid. 8.4.3 con rif.). Gli atti ai quali ha partecipato una persona tenuta a ricsuarsi non sono in ogni caso nulli (cfr. messaggio n. 6635 del 23 maggio 2012 sulla revisione totale della legge di procedura per le cause amministrative del 19 aprile 1966, n. 18.3), ma annullabili e vengono ripetuti se la parte lo chiede entro dieci giorni da quello in cui è venuta a conoscenza del motivo di ricsuzione (art. 54 cpv. 1

LPAm). Trascorso questo termine, gli atti rimangono validi (cfr. messaggio citato, n. 18.5; STA 52.2019.420 del 31 agosto 2022 consid. 2.2).

E. 2.2

Luganese L-Z, 2006, pag. 285). Le raccomandazioni dell'ISOS per questo intorno non rappresentano di conseguenza un motivo sufficiente per giustificare il controllo incidentale del PR. La ricorrente critica pure la variante di PR sui beni culturali per non aver assoggettato a tutela gli stabili siti ai mapp. _____74, _____18 e _____19, neppure inseriti in un perimetro di rispetto (cfr. art. 34 lett. b NAPR e piano del paesaggio). Sennonché, essendo stata approvata in anni recenti (cfr. ris. gov. n. 1617 del 12 aprile 2017 e n. 2568 del 17 maggio 2023), la variante, contro la quale la ricorrente non risulta essersi peraltro aggravata, non può essere rimessa in discussione in questa sede. Segnatamente, non può essere contestata la scelta del pianificatore di non includere la villa Liberty e il garage M_____ tra gli edifici degni di protezione (cfr. infra, consid. 6.5). La ricorrente non può comunque essere seguita quando sostiene che le autorità comunali non avrebbero tenuto conto dell'ISOS nella sua elaborazione. La tesi è sconfessata dagli atti pianificatori, che fanno ampiamente riferimento all'inventario federale. 4.4. In sintesi, dall'approvazione del piano regolatore non sono intervenuti cambiamenti di rilievo delle circostanze determinanti secondo quanto stabilito dalla dottrina e dalla giurisprudenza. Sussiste di contro un forte interesse alla certezza del diritto e alla fiducia riposta nella stabilità dei piani, preponderante rispetto al non dimostrato interesse al ridimensionamento delle aree fabbricabili e all'instaurazione di una tutela degli edifici destinati alla demolizione. Occorre di conseguenza concludere che il Municipio non dovesse riesaminare la propria pianificazione prima di concedere la licenza. Di riflesso, cade nel vuoto anche ogni critica per la mancata istituzione di una zona di pianificazione ex art. 27 cpv. 1 LPT. Quanto alla richiesta di sospendere la procedura in base all'art. 62 LST, quale misura di salvaguardia della futura pianificazione, si rileva che i passi finora compiuti dalle autorità comunali in vista della revisione del piano regolatore (v. masterplan e piano direttore comunale) non ne giustifica(va)no la pronuncia, ritenuto che nessuno ha dimostrato un contrasto tra il progetto in discussione e la pianificazione oggetto di studio. Segnatamente, visto quanto ritenuto ai considerandi precedenti, non vi sono elementi che portino a ritenere che le autorità proporranno un ridimensionamento delle potenzialità edificatorie per i sedimi in parola. 5. 5.1. Trasferimento indici La ricorrente ripropone la tesi secondo la quale vi sarebbe stato un trasferimento di indici dalle part. _____74, _____18 e _____19 in favore di fondi vicini, non identificati. Lo attesterebbe lo scritto del 9 dicembre 1991 del Municipio, redatto in occasione del frazionamento del fondo originale (part. _____74), che riporta quanto segue: (...) lo scrivente Municipio, nella seduta del 9.12.1991, ha preso atto del piano di mutazione citato che prevede il frazionamento del fondo edificabile no. _____74 RFD di Lugano in 3 parcelle. Le facciamo osservare che le possibilità edificatorie delle parcelle sono esaurite e le superfici utili lorde (SUL) eccedenti sottoelencate saranno iscritte nel registro degli indici: - particella _____74 SUL eccedente m2 133 - particella _____18 SUL eccedente m2 396 - particella _____19 SUL eccedente m2 493. La tesi è stata respinta dal Municipio e dal Governo. A ragione. L'art. 38a LE è stato introdotto nella legge con emendamento del 6 febbraio 1995 (BU 1995, 158) allo scopo di facilitare il trasferimento di quantità edificatorie, che la prassi aveva da tempo ritenuto possibile, anche in assenza di base legale, tra fondi confinanti, ubicati nella stessa zona e soggetti alle stesse prescrizioni

d'utilizzazione (cfr. STA 52.2010.50 del 20 aprile 2010 consid. 3.1 con rif.; RDAT II-1991 n. 38). Il trasferimento di indici tra sedimi contermini era dunque possibile anche prima dell'introduzione dell'art. 38a LE. L'estratto del registro agli atti non riporta tuttavia cessioni di SUL per i sedimi in discussione. Lo fa invece per il vicino mapp. _____76, attestando un travaso di quantità edificatorie dal mapp. _____67 (cfr. doc. 51 allegato alla duplica del 21 settembre 2020 inoltrata dal Municipio dinanzi al Governo). Neppure dallo scritto del 9 dicembre 1991 sono in verità deducibili cessioni di indici. Accerta piuttosto che le possibilità edificatorie sono esaurite e che vi è un eccesso di SUL pari a 1'022 m². Lo stesso Municipio ha confermato che all'epoca è stato verosimilmente constatato che i tre fondi erano stati edificati in misura eccessiva rispetto a quanto ammesso dal piano regolatore entrato successivamente in vigore. In tal senso, gli stabili attualmente ancora presenti, catalogabili tra i più vecchi del comparto (cfr. portale online dell'Ufficio di topografia Swisstopo - Viaggio nel tempo immagini aeree), configurano quindi opere in contrasto col diritto posteriore. La conclusione, che è stata avallata dall'Esecutivo cantonale, appare plausibile, posto che gli stabili esistenti occupano la quasi totalità della superficie edificabile, sviluppandosi su due-tre livelli. Le rimostranze della ricorrente, che si limita a riproporre quanto sostenuto davanti alle istanze inferiori, non possono pertanto trovare accoglimento. Va da sé che, con la demolizione di questi stabili, la superficie edificabile tornerà a completa disposizione della proprietaria e che le nuove opere devono attenersi agli indici in vigore. Aspetto, quest'ultimo, che verrà approfondito qui di seguito. Il Governo ha escluso qualsiasi rilevanza anche della nota del 5 ottobre 1989 dell'UTC, stante che il servizio si era limitato, senza accenno alcuno agli indici pianificatori, a riportare l'esito della richiesta formulata dall'allora proprietario e la relativa valutazione parzialmente negativa del Municipio, così come il motivo della stessa. Effettivamente, come ricostruito nel dettaglio dal Municipio con la duplica del 21 settembre 2020 (alla quale si rinvia per brevità), il progetto dell'epoca contemplava un edificio comprendente uffici, negozi, appartamenti e un autosilo con quasi 300 posti auto. Le critiche sollevate dall'UTC, condivise dal Municipio solo in parte, concernevano l'ingente numero di stalli. Nulla che osti all'approvazione dei tre stabili qui in discussione può dunque essere dedotto da quel documento, relativo a un altro progetto.

5.2. Area wellness

5.2.1. Giusta l'art. 37 cpv. 1 LE, l'indice di sfruttamento (i.s.) è il rapporto tra la SUL e la superficie edificabile del fondo. Secondo l'art. 38 cpv. 1 LE, quale SUL si considera la somma della superficie dei piani sopra e sotto terra degli edifici, incluse le superfici dei muri e delle pareti nella loro sezione orizzontale. Dal computo della SUL sono escluse tutte le superfici non utilizzate o non utilizzabili per l'abitazione o il lavoro; tra queste, le cantine, i solai, 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. (cfr. art. 38 cpv. 1 LE). Per gli stabili plurifamiliari torna dunque applicabile l'art. 38 cpv. 1 LE, che esclude dal computo i locali comuni per lo svago (cfr. STA 52.2012.353 27 dicembre 2012 consid. 2.2, 52.2016.291 del 21 settembre 2017; RDAT 1984 n. 44). Determinante in tal caso è che i locali comuni siano fisicamente e chiaramente separati dai vani d'uso privato (cfr. Adelio Scolari, Commentario, Cadenazzo 1996, n. 1124 ad art. 38 LE). 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). 5.2.2. Riservati agli occupanti degli appartamenti, gli spazi dell'area wellness rappresentano locali comuni per lo svago inseriti in una residenza plurifamiliare. Di principio non andrebbero quindi conteggiati nella SUL. Criticati sono tuttavia il loro dimensionamento e quindi il mancato computo parziale. Ora, gli stabili in rassegna ospitano una trentina di appartamenti. La loro SUL è molto importante (4'466.39 m²). Gli spazi chiusi dell'area wellness, che assommano una zona SPA/sauna con tre vasche (267.85 m²), locali spogliatoi e servizi (94.90 m²) e uno spazio relax (69.50 m²), ammontano invece a poco più di 430 m². Nel complesso corrispondono quindi grossomodo al 10% della SUL totale. Seppur generosamente dimensionati, restano tutto sommato in un rapporto ragionevole col resto delle edificazioni. Essendo a disposizione di una trentina di abitazioni primarie di alto standing e quindi potenzialmente di decine di persone, sussiste pure un rapporto ragionevole coi bisogni delle destinazioni residenziali. Non vi sono perciò parti eccedenti da computare nella SUL, che rispetta quindi i limiti di legge (cfr. correzione calcolo SUL del 29 marzo 2019).

5.3. Terrazze L'insorgente sostiene che anche alcune terrazze andrebbero computate nella SUL degli stabili. A torto. Pur essendo al riparo dalle precipitazioni atmosferiche, le terrazze contestate, coperte e chiuse lateralmente su tre lati, rimangono esposte al vento e al freddo. Non si prestano dunque a essere utilizzate per il soggiorno di persone a scopo residenziale. La decisione di escluderle dal computo della SUL è dunque conforme al diritto e alla giurisprudenza.

5.4. Indice di occupazione (i.o.) In base alla domanda di costruzione l'i.o. risulta largamente rispettato (35.44% < 40%; cfr. art. 21 cpv. 1 NAPR). Prendendo posizione sulle critiche sollevate in proposito, il Governo ha accertato che l'autorimessa risulta completamente interrata con fuori terra solo il portale di accesso (...) e che la formazione di uno strato di terra a copertura del suo ingresso (...) non pone di per sé particolari problemi. Ha aggiunto che dai calcoli e dagli schemi elaborati dall'istante in licenza si può dedurre che le parti non inglobate nelle sistemazioni del terreno dei corpi di collegamento tra i tre stabili - non assimilabili a opere sotterranee - sono state giustamente computate quale superficie edificata (cfr. calcolo dell'i.o. allegato alla relazione tecnica della variante con annessi schemi e tabella). Oltre alle censure ricorsuali, il Consiglio di Stato ha dunque respinto pure la tesi del Municipio, in base alla quale i corpi di collegamento rientrerebbero invece per intero nel concetto di costruzione sotterranea ex art. 10 cpv. 1 NAPR. La ricorrente ha criticato l'Esecutivo cantonale per essere giunto alla conclusione che l'i.o. sarebbe stato calcolato correttamente, limitandosi però a un generico rinvio ai suoi precedenti allegati. Dal momento che non si è confrontata con l'analisi effettuata dal Governo, non vi sono tuttavia ragioni per rimetterne in discussione le deduzioni, vista pure una riserva di superficie edificabile di 128.48 m² (cfr. calcolo citato).

5.5. Area verde/area di svago 5.5.1. 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 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. La 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 alberato) 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. 5.5.2. In base all'art. 27 cpv. 1 LE, richiamato 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'obbligo di formare aree di svago e di ricreazione annesse agli edifici è analogo a quello 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 allo scopo della legge (cfr. STA 52.2019.631 del 4 novembre 2021 consid. 2, Scolari, op. cit., n. 1066-1067 ad art. 27 LE). 5.5.3. Le autorità inferiori hanno accertato che attorno agli edifici verranno realizzati 1'272.30 m² di area verde, pari al 45.14% della superficie edificabile dei tre fondi (2'818.46 m²), ben superiore al limite del 30%. Tenuto conto del margine di apprezzamento che va riconosciuto all'autorità comunale, non è insostenibile ritenere, come ha fatto il Municipio, che si tratti di aree unitarie, ancorché intercalate dalle costruzioni principali e da muri di sostegno, agevolmente accessibili dagli stabili alle quali sono connesse. Le generiche eccezioni sollevate dalla ricorrente a tal riguardo non consentono di sovvertire le conclusioni dell'Esecutivo comunale, tutelate dal Consiglio di Stato. La conformità con le disposizioni sull'area verde risulta dunque data. Le superfici verdi più ampie sono inoltre pianeggianti, arretrate dalla strada, ragionevolmente soleggiate e quindi utilizzabili per il gioco. Ritenuto che gli art. 7 cpv. 2 e 36 cpv. 2 NAPR ammettono la sovrapposizione tra area verde e area di svago, pure gli art. 27 LE e 36 cpv. 2 NAPR risultano ossequiati. Anche in questo caso, le rimostranze dell'insorgente sono destituite di fondamento. Segnatamente, non tutta l'area verde deve essere sfruttabile quale area di svago per rispondere alle esigenze fissate dall'ordinamento comunale.

E. 3

Osservazioni spontanee e perizia di parte L'insorgente afferma che la decisione del Governo di non prendere in considerazione la perizia dell'arch. _____, versata agli atti il 9 marzo 2021 (dopo la chiusura dello scambio di allegati), sarebbe arbitraria e lesiva del suo diritto di essere sentita. Il diritto di fornire prove e presentare allegazioni rilevanti andrebbe difatti garantito sino alla chiusura dell'istruttoria. Il Consiglio di Stato dovrebbe inoltre tenere conto di quei fatti la cui pertinenza non potrebbe essere esclusa a priori. Ora, trattandosi di una perizia di parte, il referto dell'arch. _____ va equiparato a

un'allegazione della ricorrente e non a un mezzo di prova (cfr. DTF 142 II 355 consid.

E. 6

Inserimento paesaggistico

E. 6.1

La legge sullo sviluppo territoriale del 21 giugno 2011 (LST; RL 701.100) prevede all'art. 104 cpv. 2 una clausola estetica positiva (principio operativo) applicabile a tutto il territorio cantonale. Secondo tale norma, le costruzioni devono inserirsi nel paesaggio in maniera ordinata e armoniosa. L'art. 100 del regolamento della legge sullo sviluppo territoriale del 20 dicembre 2011 (RLST; RL 701.110) precisa che l'inserimento ordinato e armonioso si verifica quando l'intervento si integra nello spazio circostante, ponendosi in una relazione di qualità con le preesistenze e le caratteristiche dei luoghi . Il principio è applicato dall'UNP nell'esame delle domande di costruzione che riguardano le zone edificabili se il progetto comporta un impatto paesaggistico significativo (cfr. art. 109 cpv. 1 lett. c LST). È tra l'altro considerato tale un progetto che comporta un intervento su una superficie superiore ai 2'000 m² (cfr. art. 107 cpv. 2 lett. b RLST) .

E. 6.2

Per giurisprudenza, nell'interpretazione del concetto d'inserimento ordinato e armonioso nel paesaggio l'autorità non deve affidarsi alla sua sensibilità soggettiva, ma deve fondarsi su criteri oggettivi, dimostrando che la loro applicazione ad una determinata fattispecie deve condurre al divieto o alla limitazione del diritto di costruire (cfr. DTF 114 Ia 343 consid. 4b; STA 52.2014.63 del 23 febbraio 2015 consid. 3.3, confermata da: STF 1C_195/2015 dell'11 maggio 2015; STA 52.2013.35 del 3 novembre 2014 consid. 5 e rimandi; Lorenzo Anastasi/Davide Socchi , La protezione del patrimonio costruito, con particolare riferimento all'inventario ISOS, in: RtiD I-2013, pag. 367 seg.). La clausola estetica possiede una portata autonoma e va attuata in aggiunta alle vigenti prescrizioni edilizie. Essa non deve comunque svuotare di ogni contenuto, in maniera generalizzata, le prescrizioni edilizie dei piani regolatori. In tal senso, il Tribunale federale ha ripetutamente rilevato che le costruzioni che rispettano le prescrizioni di zona non possono essere considerate contrarie all'obbligo di inserirsi adeguatamente nel contesto paesaggistico soltanto perché comportano volumi e sfruttamenti maggiori di quelli degli edifici circostanti (cfr. DTF 115 Ia 363 consid. 3a; 115 Ia 114 consid. 3d; STA 52.2010.147 del 24 agosto 2010, consid. 3.3.1 confermata da STF 1C_442-448/2010 del 16 settembre 2011, in: RtiD I-2012 n. 11 consid. 3.3; Anastasi/Socchi , op. cit., pag. 359 con rinvii). Occorre bensì che lo sfruttamento delle possibilità edificatorie vigenti appaia irragionevole, come, ad esempio, quando si tratta di proteggere un sito, un edificio o un insieme di costruzioni che presentano qualità estetiche notevoli, mancanti all'immobile progettato o messe in pericolo dalla sua realizzazione (cfr. STF 1C_258/2017 del 28 agosto 2017 consid. 6.2 con rimandi).

E. 6.3

Il concetto d'inserimento ordinato e armonioso nel paesaggio costituisce una nozione giuridica indeterminata che, come tale, conferisce all'autorità decidente una certa latitudine di giudizio ai fini dell'individuazione del suo contenuto normativo. Chiamato a statuire sull'interpretazione data dalle istanze inferiori, il Tribunale giudica di per sé con pieno potere di cognizione, che esercita tuttavia con riserbo. Nella misura in cui la norma riserva alle autorità di prime cure anche un certo margine discrezionale, il sindacato di legittimità che questo Tribunale è chiamato ad esprimere è invece circoscritto alla violazione del

diritto, segnatamente sotto il profilo dell'abuso del potere di apprezzamento (art. 69 cpv. 1 lett. a LPAm). Ove la valutazione estetica appaia plausibile, questa Corte non può dunque censurarla, sostituendo il suo apprezzamento a quello dell'autorità decidente (cfr. DTF 100 Ia 82 consid. 4a; STA 52.2015.67 del 22 dicembre 2016, consid. 6.3, 52.2013.35 del 3 novembre 2014 consid. 5.3).

E. 6.4

L'ISOS va preso in considerazione anzitutto nel quadro dell'allestimento del PD e dei piani di utilizzazione e diventa vincolante per i privati nella misura in cui viene recepito in questi strumenti (cfr. DTF 135 II 209 consid. 2.1). Di principio, non ha una portata diretta nell'ambito dell'esame di una domanda di costruzione (cfr. DTF 135 II 209 consid. 5.1). In altri termini, per i privati diventa vincolante solo nella misura in cui è stato recepito dai piani di utilizzazione. Nel singolo caso, in quanto valido sostegno scientifico per la valutazione delle qualità spaziali e storico-architettoniche di un insediamento, può tuttavia essere considerato nell'ambito di un'eventuale ponderazione degli interessi sotto il profilo della protezione del paesaggio (cfr. DTF 135 II 209 consid. 2.1; STA 52.2020.560 del 28 novembre 2022 consid. 2.6, 52.2014.63 del 23 febbraio 2015 consid. 3.4, 52.2011.516 del 10 ottobre 2012, pubbl. in RtiD I-2013 n. 44 consid. 4.1 con rinvii; Anastasi/Socchi, op. cit., pag. 350 seg.).

E. 6.5

La ricorrente insiste nel sostenere che il complesso edilizio non si inserirebbe in maniera adeguata nel paesaggio. Non esamina tuttavia le qualità estetiche e architettoniche dei nuovi edifici. Si rinvia in proposito alle condivisibili valutazioni delle autorità inferiori. L'insorgente sostiene in buona sostanza che le nuove opere non potrebbero essere approvate, finché il legislatore comunale non si sarà confrontato con l'ISOS e in particolare con le raccomandazioni valide per l'I-Ci XII. Rifacendosi anche ai compiti demandati dal PD ai Comuni nell'ambito della tutela del paesaggio e dei beni culturali, ritiene che occorrerebbe procedere a un controllo pregiudiziale del piano regolatore prima di autorizzare la demolizione degli edifici esistenti, in quanto degni di tutela. La recente variante pianificatoria non avrebbe in effetti tenuto in debita considerazione il valore della villa Liberty e del garage M_____. Le tesi non possono trovare accoglimento. Con riferimento all'invocato controllo incidentale del piano regolatore in ragione delle raccomandazioni dell'ISOS e delle pretese qualità degli edifici da demolire si rinvia a quanto esposto al consid. 4.3. Resta il fatto che i contenuti dell'ISOS non possono essere ignorati nella valutazione dell'inserimento delle nuove costruzioni, nemmeno laddove, come in concreto, non si sono tradotti in vincoli pianificatori (cfr. supra, consid. 6.4). Nel caso di specie le invocate raccomandazioni non sono tuttavia suscettibili di imporre per ragioni di natura estetica delle restrizioni delle facoltà edificatorie più incisive di quelle stabilite dal piano regolatore. Per l'intorno circoscritto in discussione l'ISOS non pretende difatti di essere in presenza di un insediamento di una qualità tale per cui le facoltà edificatorie concesse dalla pianificazione del 1984 appaiono ora irragionevoli (cfr. supra, consid. 4.3). L'elemento più importante e centrale per il quartiere di L_____ è il complesso ecclesiastico della Chiesa _____, che tuttavia è ubicato in un'area piuttosto lontana dai fondi dedotti in edificazione. Significativo è inoltre l'insieme di ville del primo Novecento che sorgono lungo - a monte - via L_____ (11.2), che però, anche a causa dello scarto altimetrico esistente, non è a contatto (visivo) diretto con la nuova edificazione, prevista nella porzione inferiore della retrostante via A_____ (cfr. scheda ISOS, pag.

304 seg.). L'I-Ci XII risulta quindi estraneo agli elementi di maggiore interesse storico-architettonico, circostanza confermata anche dal piano del paesaggio. Estratto ISOS Quanto al rischio di sovraedificazione evocato dall'ISOS, si rileva che i tre nuovi stabili non andranno ad aggiungersi all'esistente, ma a sostituirlo, e che, benché più alti delle attuali opere, occuperanno porzioni di fondo decisamente inferiori, ciò che permetterà di recuperare spazi verdi relativamente ampi. Da questo profilo si rapportheranno quindi meglio anche coi fabbricati più a monte (mapp. _____97, _____70 e _____76). Gli obiettivi di salvaguardia b non consentono d'altra parte di escludere la demolizione degli stabili esistenti, atteso che a questi ultimi non è riconosciuto un particolare valore. Il complesso edilizio (n. 0.0.32) è infatti identificato come elemento segnalato di valenza neutra (complesso che segue la pendenza della strada di edificio abitativo a 3 piani in stile Liberty del 1908 e officina con salone esposizione auto a copertura piana ; cfr. scheda ISOS, pag. 285). Già si è d'altronde detto che neppure la recente variante di PR sulla tutela dei beni culturali ha ritenuto che le opere esistenti fossero degne di protezione. Nella misura in cui la ricorrente adduce il contrario, essa si fonda dunque su un preteso valore storico-architettonico degli edifici mai formalmente riconosciuto. Riassumendo, non è dato di vedere perché l'ISOS dovrebbe determinare nel caso specifico un metro di giudizio più severo quo all'adempimento del requisito dell'inserimento ordinato e armonioso nel paesaggio o, con particolare riferimento alla demolizione degli stabili esistenti, delle restrizioni più incisive di quelle stabilite dal piano regolatore e dalle sue varianti più recenti.

E. 7

Altre censure Di seguito verranno esaminate le altre censure/critiche sollevate direttamente col gravame o nel contesto della perizia dell'arch. _____.

E. 7.1

Residenza primaria Con la controversa licenza il Municipio ha disposto che tutte le unità abitative andranno destinate a residenza primaria (cfr. n. 1 pag. 2). Il beneficiario del permesso non ha contestato tale condizione. Richiamata la giurisprudenza del Tribunale federale in merito ai casi d'invocazione abusiva dell'art. 14 cpv. 1 LASEc, la ricorrente sostiene tuttavia che sussisterebbero dei dubbi in merito all'effettiva destinazione primaria delle nuove unità abitative, ciò che giustificherebbe la retrocessione degli atti per approfondimenti. L'argomentazione è infondata. In effetti, una simile censura potrebbe essere sollevata qualora si fosse confrontati con un Comune in cui vigono delle limitazioni alla realizzazione di nuove abitazioni secondarie e con fondati sospetti che la destinazione primaria addotta per le nuove unità abitative fosse abusiva, segnatamente in ragione di una domanda insufficiente per simili residenze. Non può di contro essere eccepita laddove, come a Lugano, la quota di abitazioni secondarie è inferiore alla soglia del 20% (cfr. art. 1 LASEc; geoportale dell'amministrazione federale sulle abitazioni secondarie) e non vi sono neppure prescrizioni (più restrittive) che limitano questo tipo di abitazioni.

E. 7.2

Costruzione a gradoni

E. 7.2.1

In base all'art. 43 NAPR, qualora particolari condizioni del terreno lo giustificassero, il Municipio può prendere in esame l'edificazione di case a gradoni, se le progettate costruzioni soddisfano le seguenti condizioni:

E. 7.2.2

La ricorrente critica il Governo per aver sconfessato il Municipio, concludendo che né gli stabili nel loro complesso, né l'edificio ICON 1 da solo potessero essere assimilati a una costruzione articolata sulla verticale e che non dovessero di conseguenza ossequiare le prescrizioni dell'art. 43 NAPR. Ne avrebbe così leso l'autonomia. La tesi non può essere condivisa. A suo tempo, l'Esecutivo comunale aveva riconosciuto al complesso edilizio la qualità di costruzione a gradoni, per poi sostanzialmente riservarla al solo stabile ICON 1. Ha in ogni caso ritenuto che l'art. 43 NAPR non ostasse al rilascio del permesso. Ora, l'art. 43 NAPR non fornisce una definizione di costruzione articolata sulla verticale propria del diritto comunale autonomo. Già per questo motivo viene meno la pretesa lesione dell'autonomia comunale. In concreto, si deve pertanto fare riferimento alla dottrina e alla giurisprudenza in materia. Con il termine di costruzione a gradoni s'intende in genere una forma di costruzione, edificata su un terreno in pendio, strutturata in due o più elementi (corpi) coperti da tetti piani, disposti a quote diverse sulla verticale del pendio e caratterizzati da facciate che si aprono verso valle, sfruttando quale terrazza il tetto del gradone sottostante (cfr. Lorenzo Anastasi/Sarah Socchi, *Le costruzioni a gradoni nel Canton Ticino*, in RtiD I-2015, pag. 379 segg., pag. 380 con rif.; cfr. pure AGVE 2009 pag. 153 segg., pag. 152 consid. 2.2.2; BEZ 2001 n. 16, pag. 48). Nel caso di specie, ancorché si trovino a quote diverse, siano collegati dai livelli (semi)interrati e condividano quindi alcuni spazi e strutture (principalmente l'autorimessa e dei vani tecnici), decisivo è il fatto che le parti completamente fuori terra dei tre stabili progettati si ergono in maniera indipendente tra loro, rispettando la distanza minima tra edifici. I tre fabbricati non configurano di conseguenza una (unica) costruzione a gradoni. Dal canto suo, lo stabile ICON1 appare come un fabbricato strutturato su più piani, sormontato da un attico, situato all'interno di un fondo sostanzialmente pianeggiante organizzato su due livelli (piani di facciata e sezioni). Anche in questo caso, la decisione del Governo di non qualificarlo come una costruzione a gradoni appare quindi sostenibile. Ne consegue che gli stabili in discussione non sono tenuti a rispettare le prescrizioni dell'art. 43 NAPR.

E. 7.3

Punti panoramici

E. 7.3.1

Secondo l'art. 38 NAPR, per la protezione del panorama, il piano delle zone e il piano del paesaggio indicano i punti panoramici da rispettare o da valorizzare. La norma prevede una serie di prescrizioni che li riguardano. Nel caso di specie i punti panoramici lungo via M _____ e via L _____ sono indicati col n. 2. Nei fondi soggetti a tale vincolo, le costruzioni devono permettere la creazione di canali di vista che si ottengono con una distanza minima dai confini di 5 m, riservate quelle previste dalle zone R7, R7a, R7b, R5. La norma stabilisce inoltre degli incrementi della distanza minima a dipendenza dell'ingombro della costruzione. Estratto piano del paesaggio

E. 7.3.2

Come nella fattispecie oggetto della sentenza di questa Corte del 16 marzo 2018 (inc. n. 52.2016.504), il Municipio ha ribadito che la restrizione sancita dall'art. 38 cpv. 2 NAPR grava unicamente i fondi direttamente a valle delle strade, lungo i quali sono fissati i punti panoramici di categoria 2. Come già ritenuto dal Tribunale, questa interpretazione del diritto comunale autonomo non è insostenibile e va pertanto tutelata. Le generiche critiche

della ricorrente non consentono di arrivare a una diversa conclusione. Nel caso di specie, i fondi edificandi, separati dai punti panoramici da una fascia di proprietà private, non sono quindi soggetti ai vincoli lungo via M _____, tantomeno a quelli lungo via L _____.

E. 7.4

Rifugio di protezione civile Lugano figura tra i Comuni esonerati dalla realizzazione del rifugio obbligatorio nel settore abitativo (sino al 31 dicembre 2025), dato un grado di copertura uguale o maggiore al 100% (l'elenco dei Comuni esentati è reperibile sul sito internet https://www4.ti.ch/fileadmin/DI/SMPP/Documentazione/Tabella_comuni_esone-ro_rifu-gi_TI.pdf). In base all'art. 61 cpv. 1 della legge federale sulla protezione della popolazione e sulla protezione civile del 20 dicembre 2019 (LPPC; RL 520.1), correttamente la Sezione del militare e della protezione della popolazione ha quindi esatto un contributo sostitutivo (cfr. avviso cantonale, pag. 11 seg.). Le generiche contestazioni sollevate, che mettono in dubbio il fatto che Lugano disponga di sufficienti posti protetti pubblici senza addurre alcun elemento concreto a loro sostegno, cadono pertanto nel vuoto.

E. 7.5

Legislazione a favore dei disabili

E. 7.5.1

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 e 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 legislative cantonali di esecuzione (cfr. DTF 132 I 82 consid. 2.3; STA 52.2021.48 del 10 novembre 2022 consid. 11.1, 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. 7.5.2

L'arch. _____ muove una serie di critiche al progetto in merito al mancato rispetto delle misure a favore dei disabili. L'autorità dipartimentale competente (Ufficio di sanità) non ha invece da parte sua rilevato particolari problemi, né ha chiesto correttivi o modifiche al progetto. Ha semplicemente rimarcato la necessità di attenersi ad alcuni standard di cui alle norme SIA 500 per quanto riguarda l'accessibilità degli appartamenti e del bar, il dimensionamento del servizio igienico dell'esercizio pubblico e la presenza di sufficienti posti auto riservati. Da un esame dei piani, allestiti in scala adeguata (cfr. art.

E. 7.6

Dimensionamento rampe e posteggi L'arch. _____ solleva delle censure pure contro il progetto dell'autorimessa (secondo la variante del 2019), ritenendo violate le norme dell'Associazione svizzera dei professionisti della strada e dei trasporti (VSS). Va preliminarmente ricordato che le invocate norme VSS (alle quali rinviano genericamente gli art. 48 e 49 NAPR; cosiddetto rinvio dinamico) - al pari delle altre prescrizioni tecniche

emanate dalle associazioni professionali indicate nell'art. 30 RLE - non assurgono a disposizioni di diritto pubblico, ma fungono da direttive, ossia regole volte a codificare una prassi e a orientare la valutazione dell'autorità, alla quale spetta comunque un certo margine di apprezzamento (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). Non vanno pertanto applicate rigidamente, ma sempre in base al caso concreto, nel rispetto del principio di proporzionalità (cfr. STF 1C_589/2013 del 19 giugno 2014 consid. 7.1, 1C_246/2009 del 1° febbraio 2010 consid. 4.1 con rinvii). Ferme queste premesse, le critiche mosse al progetto non sono tali da giustificare il diniego del permesso o l'imposizione di particolari modifiche progettuali. Alcune eccezioni risultano peraltro superate dai piani prodotti con la duplice davanti al Governo (v. tavole 001 e 002 del 20 ottobre 2020). Segnatamente, la rampa d'accesso al garage rispetta la pendenza del 5% entro i 5.00 m di profondità dal campo stradale e in prossimità della porta d'accesso (cfr. pianta livello 1). Viste la riorganizzazione di alcuni posti auto e la correzione degli angoli di alcune pareti e della pendenza delle rampe interne, gli spazi di manovra e circolazione non destano particolari preoccupazioni. La distanza dai pilastri tra i posteggi è facilmente deducibile tramite misurazione. Per il resto, si rinvia alle valutazioni del Governo (cfr. consid. 9.4), con le quali l'insorgente nemmeno si confronta.

E. 7.7

Sistema di smaltimento delle acque Nel suo referto l'arch. _____ afferma che le edificazioni dovrebbero rispettare una distanza minima dal canale in cui scorreva il riale T_____. Ha inoltre sostenuto che il suo utilizzo dovrebbe avere delle ripercussioni sulla tassa d'allacciamento. Ora, il riale T_____ scorreva in galleria al di sotto di diversi fondi privati, tra i quali i mapp. _____74, _____18 e _____19. Recentemente è stato deviato in un nuovo canale di raccolta sotto via A_____. La vecchia condotta è stata mantenuta per garantire lo smaltimento delle acque chiare provenienti dagli allacciamenti privati. La variante del 2019 mantiene il collegamento delle condotte delle acque chiare a quel canale. Nella misura in cui non vi scorre più un corso d'acqua, è equiparabile a un collettore pubblico e non esige pertanto il rispetto di una distanza minima in base alla legislazione federale sulla protezione delle acque, né un particolare arretramento tecnico (cfr. Linea guida cantonale Spazio riservato alle acque - Supporto per la definizione, settembre 2015, n. 4.4.5). Quanto alla tassa d'allacciamento alla rete pubblica, la stessa viene stabilita in base alle prestazioni effettuate e all'impegno dell'amministrazione comunale entro i limiti stabiliti dall'art. 40 cpv. 1 regolamento comunale delle canalizzazioni del 29 novembre 2011 (fr. 150.00 - 2'000.00) e secondo il tariffario allegato all'ordinanza municipale sulla tassa di allacciamento alle canalizzazioni del 5 settembre 2012 (cfr. art. 3). In concreto la tassa è stata fissata con la licenza in fr. 1'200.-, ma verrà emessa al momento del rilascio dell'autorizzazione per l'inizio dei lavori. Non vi sono elementi che permettano di ritenere che non sia stata adeguatamente commisurata alle specificità del caso. Neppure la ricorrente pretende il contrario. 8. 8.1. Sulla scorta delle considerazioni che precedono, il ricorso è respinto. 8.2. La tassa di giustizia segue la soccombenza della ricorrente (art. 47 cpv. 1 LPAm). Quest'ultima dovrà inoltre versare al resistente, patrocinato, una congrua indennità a titolo di ripetibili per questa istanza (art. 49 cpv. 1 LPAm). Per questi motivi, decide: 1. Il ricorso è respinto. 2. La tassa di giustizia di fr. 3'000.-, già anticipata nella misura di fr. 1'800.-, è posta a carico della ricorrente, che rifonderà alla resistente fr. 2'500.- a titolo di ripetibili di questa sede. 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 Il cancelliere

E. 12

cpv. 2 RLE), non risulta che tali indicazioni non siano rispettate. Per il resto, le critiche rivolte all'arredamento del bar non possono giustificare il diniego della licenza. Il passaggio tra la spa/sauna e le vasche è invece largo

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