

# TI\_GERICHTE 52.2022.195 vom 14. Mai 2024

TI Tribunale d'appello, 2024-05-14, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_52.2022.195](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_52.2022.195)

FR: TI\_GERICHTE 52.2022.195 du 14 mai 2024

IT: TI\_GERICHTE 52.2022.195 del 14 maggio 2024

## Regeste

Licenza edilizia per uno stabile residenziale

## Erwägungen

### E. 1.1

La competenza del Tribunale cantonale amministrativo è data dall'art. 21 cpv. 1 LE. Certa è la legittimazione attiva della Comunione dei comproprietari del condominio \_\_\_\_\_ ad aggravarsi contro il giudizio impugnato di cui è destinataria, in quanto già vicina opponente (cfr. art. 21 cpv. 2 LE e art. 65 cpv. 1 della legge sulla procedura amministrativa del 24 settembre 2013; LPAm; RL 165.100). Per lo stesso motivo, parimenti data è l'abilitazione a insorgere di RI 1. In che misura vada riconosciuta anche agli altri ricorrenti \_\_\_\_\_ (pure titolari di alcune unità della part. \_\_\_\_\_, intervenuti nella procedura solo dopo il giudizio di rinvio del Governo del 9 ottobre 2019) è invece questione che può rimanere aperta. I due gravami sono inoltre tempestivi (art. 68 cpv. 1 LPAm). L'impugnativa della comunione insorgente, contrariamente a quanto eccepisce sommariamente il Municipio, risponde infine ai requisiti minimi di motivazione ex art. 70 cpv. 1 LPAm, nella misura in cui si confronta sufficientemente con il giudizio impugnato e ripropone i motivi di censura rimasti inascoltati. Ferme queste premesse, i ricorsi, tempestivi, sono dunque ricevibili in ordine.

### E. 1.2

Vertendo sul medesimo complesso di fatti, i gravami possono essere evasi con un unico giudizio (art. 76 cpv. 1 LPAm), senza istruttoria (art. 25 cpv. 1 LPAm). Per quanto necessario, la situazione dei luoghi emerge con sufficiente chiarezza dai piani e dalle fotografie agli atti. Non occorre assumere le prove sollecitate in particolare dai ricorrenti \_\_\_\_\_ (perizia per accertare la larghezza della strada, perizia urbanistica, sopralluogo, ecc.). A eventuali carenze istruttorie potrà semmai essere posto rimedio rinviando gli atti all'istanza inferiore per ulteriori accertamenti (art. 86 cpv. 2 LPAm).

### E. 2

Va anzitutto puntualizzato che qui oggetto di controversia è la licenza edilizia relativa alla costruzione del nuovo stabile, che è stata avallata dal Governo solo con la variante del 2017, separatamente approvata dal Municipio, relativa allo spostamento della rampa d'accesso sul lato est (oltre che con le modifiche alle facciate sud e nord; variante del 2020). Come visto - pur senza darne conto a livello di dispositivo - la precedente istanza non ha infatti tutelato il permesso per il progetto così come presentato inizialmente, con la rampa collocata a ovest del fondo (giudizio impugnato consid. 7). Ciò che in questa sede nessuno contesta.

### E. 3

## Esame incidentale del PR

### **E. 3.1**

Per costante giurisprudenza, il controllo incidentale (o pregiudiziale) del piano regolatore in sede di applicazione concreta, segnatamente nell'ambito del rilascio di una licenza edilizia, è di principio escluso (cfr. DTF 131 II 103 consid. 2.4.1 e rimandi). Un tale controllo è tuttavia possibile, a titolo eccezionale, non solo se l'interessato non poteva rendersi conto delle restrizioni impostegli o se non aveva avuto la possibilità di contestarle in occasione dell'adozione del piano regolatore, ma anche se sono date le condizioni per un riesame del piano regolatore ai sensi dell'art. 21 cpv. 2 della legge federale sulla pianificazione del territorio del 22 giugno 1979 (LPT; RS 700; cfr. DTF 145 II 83 consid. 5, 144 II 41 consid. 5.1; STF 1C\_20/2019 dell'11 dicembre 2019 consid. 3.4 e rinvii). Secondo quest'ultima disposizione, in caso di notevole cambiamento delle circostanze, i piani d'utilizzazione sono riesaminati e, se necessario, adattati. Il mutamento delle circostanze può essere di fatto o di diritto, come una modifica di legge (cfr. DTF 144 II 41 consid. 5.1, 127 I 103 consid. 6b e rimandi). La norma mira ad assicurare alla pianificazione una certa stabilità, senza la quale i piani d'utilizzazione non potrebbero altrimenti adempiere la loro funzione (cfr. DTF 144 II 41 consid. 5.1, 128 I 190 consid. 4.2). L'art. 21 cpv. 2 LPT prevede un esame in due tappe: la prima determina se le circostanze si sono sensibilmente modificate, al punto da giustificare un riesame del PR; nella seconda fase avviene invece, se necessario, la sua modifica vera e propria (cfr. DTF 144 II 41 consid. 5.1, 140 II 25 consid. 3 e rinvii). In ognuna di queste tappe occorre procedere a una ponderazione degli interessi, tenendo conto, da un lato, della necessità a una certa stabilità della pianificazione, dall'altra, dell'interesse all'adattamento del piano dell'utilizzazione ai cambiamenti intervenuti. Occorre segnatamente considerare la durata raggiunta dal piano regolatore (tenendo presente che le zone fabbricabili sono predisposte di principio per coprire un fabbisogno di quindici anni, secondo l'art. 15 cpv. 1 LPT, e che tanto più una revisione del piano si avvicina a questo orizzonte temporale, tanto meno peso va dato all'affidamento nella stabilità del piano: cfr. DTF 145 II 83 consid. 5.4; cfr. pure STA 90.2014.3 del 9 marzo 2015 consid. 3.1), il suo grado di realizzazione e concretizzazione (laddove assume importanza, ad esempio, l'investimento di somme importanti nell'urbanizzazione o l'attuazione del piano regolatore mediante il rilascio di licenze edilizie), nonché l'importanza del motivo di revisione, la portata della modifica prevista e l'interesse che la giustificherebbe (cfr. DTF 140 II 25 consid. 3, 128 I 190 consid. 4.2; STF 1C\_656/2018 del 4 marzo 2020 consid. 6.1.1). Allo stadio della prima fase, le esigenze sono tuttavia meno accresciute, un cambiamento notevole delle circostanze dovendo essere ammesso già quando entri in considerazione una modifica del piano regolatore nel comparto in questione e non sia d'acchito esclusa da opposti interessi della sicurezza del diritto e dell'affidamento nella stabilità dei piani (cfr. DTF 140 II 25 consid. 3.2; STF 1C\_656/2018 citata consid. 6.1.1, 1C\_40/2016 del 5 ottobre 2016 consid. 3.2, 1C\_378/2016 del 1° maggio 2017 consid. 4.1; STA 52.2018.570-571 dell'11 maggio 2020 consid. 3.1, pubbl. in: RtiD I-2021 n. 39).

### **E. 3.2**

In concreto, il piano regolatore di Lugano è stato approvato dal Consiglio di Stato il 24 giugno 1986. Già nel momento in cui è stata avviata la procedura edilizia in oggetto (nel 2016), la soglia dei 15 anni risultava dunque largamente superata. Questo importante lasso temporale può effettivamente limitare in modo significativo gli interessi della sicurezza giuridica e dell'affidamento nella stabilità del piano che potrebbero contrapporsi a un

adattamento della pianificazione (cfr. STF 1C\_152/2023 del 28 novembre 2023 consid. 3.4). Come si vedrà, i ricorrenti non fanno tuttavia valere alcuna notevole modifica delle circostanze fattuali o giuridiche tali da far apparire la pianificazione vigente nel comparto non più conforme al diritto e prevalente un interesse al suo riesame. Di regola devono infatti emergere diverse circostanze affinché possa essere ammesso un controllo incidentale del PR, che è altrimenti escluso (cfr. DTF 135 II 209 consid. 5.1; STF 1C\_572/2022 del 2 novembre 2023 consid. 3.1.3).

### **E. 3.3**

Gli insorgenti non si avvalgono anzitutto di un possibile sovradimensionamento del PR; circostanza che da sola non basterebbe comunque a rimettere in discussione la pianificazione (cfr. DTF 144 II 41 consid. 5.2). Nulla permette in effetti di ritenere seriamente che il fondo dedotto in edificazione, situato nel centro della città, in un quartiere essenzialmente urbanizzato e ampiamente edificato, in cui svettano anche diversi palazzi (precedenti o posteriori all'entrata in vigore del PR), potrebbe essere escluso dalla zona fabbricabile ai fini di un eventuale ridimensionamento del territorio edificabile (così come anche indicato dal Governo). Non lo pretendono nemmeno i ricorrenti, i quali neppure mettono in discussione le potenzialità edificatorie della zona R7 a cui è assegnato il fondo. Al riguardo va comunque ricordato che, in base agli obiettivi della scheda R6 volti a uno sviluppo centripeto degli insediamenti, la riduzione delle potenzialità edificatorie (dezonamento o diminuzione dei parametri edilizi) va piuttosto perseguita nei luoghi che, per caratteristiche morfologiche, mancanza d'urbanizzazione o poiché esposti a pericoli, sono inadatti all'edificazione, si prestano manifestamente ad altre funzioni (ad esempio agricola) e nei luoghi sensibili, dove le potenzialità edificatorie concesse sollevano problemi d'inserimento paesaggistico (ad esempio nei pressi dei nuclei, di beni culturali, lungo le rive dei laghi) .

### **E. 3.4**

Come già accennato, i ricorrenti, appoggiandosi anche a delle considerazioni di un architetto (arch. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ SA, rapporto valutazione urbanistica del 21 maggio 2021 e valutazione dell'inserimento paesaggistico del 16 settembre 2021), invocano essenzialmente un uso a loro dire più razionale e armonioso di tutti i fondi del resistente, che richiederebbe l'istituzione di un vincolo di piano di quartiere, al fine di raggiungere una migliore qualità paesaggistica, architettonica e urbanistica. Al riguardo richiamano in particolare l'ISOS. Il Tribunale federale ha già avuto modo di precisare che l'inserimento di un oggetto nell'ISOS posteriormente all'adozione del piano d'utilizzazione costituisce un elemento da prendere in considerazione tra quelli suscettibili di giustificare un controllo incidentale della pianificazione (STF 1C\_152/2023 citata consid. 3.5.2 e rimandi, 1C\_87/2019 dell'11 giugno 2020 consid. 3.2). In concreto il PR di Lugano è effettivamente antecedente all'iscrizione della città nell'ISOS: e questo non solo considerando il rilevamento confluito nel secondo volume (2.1) del Luganese del 2006 (cfr. pure scheda reperibile sul geoportale swisstopo: [api.isos.bak.admin.ch/ob/3975/doc/ISOS\\_3975.pdf](https://api.isos.bak.admin.ch/ob/3975/doc/ISOS_3975.pdf)), ma invero già il momento in cui la città è stata inventariata con la modifica del 9 novembre 1994, entrata in vigore il 1° gennaio 1995, della previgente ordinanza del 9 settembre 1981 riguardante l'inventario federale degli abitati meritevoli di protezione (OIAMP; RU 1994 2726 e 2733; cfr. pure STF 1C\_152/2023 citata consid. 3.5.2; inoltre, per un riepilogo della procedura: volume citato, introduzione, pag. 7 segg.). Per quanto qui interessa, l'ISOS attribuisce il comparto essenzialmente compreso tra viale \_\_\_\_\_, via \_\_\_\_\_, via

\_\_\_\_\_ e via \_\_\_\_\_ (via \_\_\_\_\_) al gruppo edilizio G7, con categoria di rilievo B e obiettivo di salvaguardia B (conservazione della struttura), definendolo quale quartiere abitativo artigianale con ville, modeste abitazioni entro giardini e case popolari; primi decenni del sec. XX con massicce sostituzioni e inserimenti fine sec. XX di grandi volumi abitativi e commerciali (scheda pag. 29). Dopo aver descritto il condizionamento topografico dato dalle pendici della collina di Rovello a ovest del comparto e la definizione più regolare a est (con viale \_\_\_\_\_ che corre in piano su tutta la sua lunghezza), l'ISOS rimarca anzitutto la struttura ad assi ortogonali che domina il comparto, ma con isolati più irregolari nella parte nord occidentale (7.0.1) . Secondo il rilevamento, l'edificazione d'inizio XX secolo si riconosce ancora bene in due insiemi, ritagliati con due ulteriori gruppi edilizi: e meglio l'insieme centrale (G 7.2) di villette disposte regolarmente lungo una struttura viaria ortogonale con ampi spazi a giardino (in cui emerge in particolare \_\_\_\_\_, E 7.2.1) e l'insieme più a sud (G 7.1), topograficamente più movimentato, in cui è riconoscibile la struttura edilizia degli anni '30, dominato dalla \_\_\_\_\_ (sede del \_\_\_\_\_; E 7.1.1). Un più accentuato sviluppo edilizio, a partire dalla seconda metà del secolo scorso, è invece riscontrabile verso viale \_\_\_\_\_ (con grandi volumi accostati l'un l'altro). Nella parte nord, in un ambiente estraneo a questo viale, tra via \_\_\_\_\_ e via \_\_\_\_\_, è invece ravvisabile una superficie in cui vengono in parte meno i tratti cittadini borghesi e le abitazioni sono relativamente modeste e convivono, spesso, con costruzioni e aree destinate all'attività artigianale (7.0.1 ; cfr. scheda pag. 65). Tale elemento segnalato è anche definito quale superficie occupata da edilizia abitativa in parte ville entro spazi verdi, con forte presenza di edifici artigianali del XX secolo (cfr. scheda pag. 29). Ora, il fondo dedotto in edificazione, situato nella parte nord-occidentale del comparto, non rientra negli insiemi più pregevoli dei gruppi edilizi G 7.1 e G 7.2. Non è inoltre nemmeno compreso, se non marginalmente, nell'elemento segnalato 7.0.1. Elemento che non presta del resto alcuna attenzione alla part. \_\_\_\_\_ (già a suo tempo adibita a posteggio), mentre ingloba gli ulteriori fondi del resistente, insieme ad altri lungo via \_\_\_\_\_, via \_\_\_\_\_ e a nord di via \_\_\_\_\_, più che altro per la contemporanea indicativa presenza di edifici abitativi e artigianali (risalenti agli anni '40). Edifici artigianali che, per quanto attiene l'area con i fondi del resistente, in base alle stesse constatazioni dell'arch. \_\_\_\_\_, sono per lo più già stati dismessi o demoliti da tempo (cfr. rapporto citato del 21 maggio 2021, pag. 7 segg.). Non può inoltre essere ignorato che la superficie di questo elemento (in cui era già stata riscontrata la presenza di un edificio condominiale di volume e altezza schiacciante i volumi minori [part. \_\_\_\_\_], elemento perturbante 7.0.2), nell'ultimo quindicennio ha subito ulteriori importanti trasformazioni, con l'edificazione di almeno altri tre nuovi palazzi o condomini, tra cui quello appartenente alla comunione insorgente (part. \_\_\_\_\_; inoltre part. \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_). In queste circostanze, è da escludere che l'ISOS abbia determinato un sensibile cambiamento delle circostanze, tale da giustificare eccezionalmente un controllo incidentale della pianificazione, e segnatamente soltanto al fine di imporre un vincolo di piano di quartiere o di piano particolareggiato - oltretutto sui soli fondi appartenenti al resistente (che a ben vedere non formano di per sé un isolato , ma semmai insieme anche ai fondi a sud e a ovest, lungo via \_\_\_\_\_ e a valle di via \_\_\_\_\_). Non portano ad altra conclusione le ulteriori considerazioni urbanistiche o estetiche dell'arch. \_\_\_\_\_ riferite all'edificazione del comparto o al progetto, la serie di norme e strumenti evocati in modo sommario dai ricorrenti \_\_\_\_\_ ( approvazione PR , 1984 (1993) ; LPT federale , 1979 ; LALPT cantonale, 1980 ; PD cantonale, 2009 ; LST, 2011 ; PAC per sviluppo centripeto

di qualità , 2018 ; Piano di quartiere ; Piano specifico previsto dalla LST come obbligatorio (identificato dal PR) ; con entrata in vigore della LST è stato chiesto ai Comuni di identificare eventuali PQ , come poteva essere il comparto " \_\_\_\_\_ " ), rispettivamente le altre circostanze (quali i cambiamenti legislativi del quadro legale: modifica del PD e evoluzione giurisprudenza ) o il futuro piano direttore comunale evocato genericamente dalla comunione ricorrente. Le obiezioni degli insorgenti su questo punto, come già concluso dalle precedenti istanze, vanno quindi respinte.

#### **E. 4**

Procedura di variante

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

Per principio, le varianti soggiacciono alla procedura ordinaria di rilascio del permesso di costruzione. In quest'ottica, l'art. 16 cpv. 1 LE dispone che la procedura di pubblicazione deve essere ripetuta se i progetti vengono modificati nel corso della procedura di approvazione o successivamente. L'obbligo di pubblicizzare la domanda di variante mira essenzialmente a salvaguardare i diritti di opposizione di eventuali interessati. La regola non è tuttavia assoluta. Se i progetti rimangono immutati nelle loro caratteristiche essenziali, dispone l'art. 16 cpv. 2 LE, è applicabile la procedura della notifica. Differenze che non superano un grado di tolleranza ragionevolmente ammissibile, conclude la norma in esame, non soggiacciono a nessuna formalità. Dall'art. 16 LE si evince dunque che la procedura ordinaria è applicabile soltanto in caso di varianti che modificano in misura rilevante il progetto approvato o in via di approvazione. Qualora le modifiche, pur essendo di lieve entità, richiassero l'applicazione di disposizioni del diritto federale o cantonale rimesse al giudizio dell'autorità cantonale, va comunque raccolto l'avviso di quest'ultima (cfr. STA 52.2019.365 del 1° marzo 2021 consid. 3.1, 52.2018.171 del 27 maggio 2019 consid. 3.1, 52.2015.515 del 12 maggio 2017 consid. 2 e rimandi).

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

Nel caso concreto, la variante riguardante lo spostamento della rampa d'accesso sul lato est del fondo è stata assoggettata alla procedura di notifica (art. 16 cpv. 2 LE), ripetendo apparentemente la pubblicazione (cfr. decisione del Municipio del 20 aprile 2021: Licenza edilizia - Procedura della notifica con pubblicazione ; duplice al Governo pag. 5), ma senza coinvolgere l'autorità dipartimentale (cfr. pure avviso cantonale dell'11 novembre 2020, pag. 3, che fa riferimento al solo progetto originario con la rampa d'accesso sul lato ovest, confinante con il mapp. \_\_\_\_\_). Aspetto, questo, su cui il Governo, nonostante l'esplicita censura dei vicini \_\_\_\_\_ (cfr. replica), non si è tuttavia chinato. Ora, non v'è dubbio che tale variante muta il progetto originario, nella misura in cui trasferisce sul lato opposto del fondo, di fronte ad altri mappali, l'accesso all'autorimessa, convogliando quindi su questo lato l'intero traffico in entrata e uscita dal garage. Considerata l'importanza dell'edificazione e del numero di posteggi (38) al suo servizio, la questione dell'accesso all'autorimessa non appare di scarsa importanza. Quand'anche si potesse affermare che la variante non modifica le caratteristiche essenziali del progetto autorizzato e che, da questo profilo, poteva essere sottoposta alla procedura di notifica, non v'è chi non veda come la nuova ubicazione dell'accesso sia atta a determinare nuove e diverse ripercussioni ambientali (immissioni foniche), in particolare per i proprietari degli immobili più vicini a quest'opera. Tant'è che l'istante ha prodotto un aggiornamento dello studio fonico. Richiamando il progetto di variante il rispetto di normative (LPAmb, OIF) la cui

applicazione è rimessa all'autorità dipartimentale, contrariamente a quanto assunto dal Municipio (cfr. risposta al Governo pag. 4), occorre pertanto raccogliere l'avviso di quest'ultima. Già solo per questo motivo s'impone quindi un rinvio degli atti all'istanza inferiore affinché, dopo aver raccolto l'avviso dipartimentale mancante (integrato dal preavviso della Sezione per la protezione dell'aria, dell'acqua e del suolo), si pronunci nuovamente.

## **E. 5**

### **Distanze**

#### **E. 5.1**

Secondo l'art. 16 cpv. 1 NAPR, per la zona R7 la distanza minima di un edificio dal confine è pari a 7 m. La stessa si riduce a 6 m qualora l'altezza dell'edificio non superi i m 19.70 (cpv. 1.1). Le costruzioni accessorie verso fondi privati possono invece sorgere a confine oppure arretrate dallo stesso almeno di 1.50 m (cfr. art. 10 cpv. 2 NAPR). Alle costruzioni sotterranee torna invece applicabile l'art. 16 cpv. 6 NAPR. Scostandosi dall'art. 42 cpv. 1 del regolamento di applicazione della legge edilizia del 9 dicembre 1992 (RLE; RL 705.110), tale norma dispone che la distanza dai confini privati per le costruzioni sotterranee, sino alla profondità di 3 m, è di regola 1.50 m. Oltre i 3 m le costruzioni possono essere eseguite fino a confine. In base alla giurisprudenza di questo Tribunale, il fatto che sino a 3.00 m di profondità la distanza dal confine privato è di regola pari a 1.50 m impone di indicare le circostanze particolari suscettibili di giustificare, a titolo d'eccezione, di derogare alla predetta norma (cfr. STA 52.2022.281 del 14 marzo 2024 consid. 3.3.2 e 3.4.2, 52.2020.525 del 21 dicembre 2023 consid. 3.5, 52.2021.191 del 18 agosto 2023 consid. 5.5; cfr. inoltre STF 1P.496/2003 del 9 luglio 2004 consid. 2.5).

#### **E. 5.2**

In concreto, il Governo ha ritenuto che la rampa d'accesso coperta prevista dal progetto originario sul lato ovest del fondo (a confine con la part. \_\_\_\_\_) si ponesse in contrasto con l'art. 16 cpv. 6 NAPR, non essendo ravvisabile alcun motivo per il quale potesse essere concessa una deroga (che il Municipio aveva invero rilasciato in modo generico, limitandosi a indicare che non si opponevano interessi pubblici alla posa di sottostrutture; cfr. decisione su opposizione, pag. 2). In questa sede, come già accennato (supra consid. 2), nessuno contesta tale conclusione (che risulta peraltro conforme alla giurisprudenza sopraesposta). L'Esecutivo cantonale non ha invece spiegato perché la variante che prevede di spostare la rampa coperta sul lato est, a ridosso del futuro confine con la part. \_\_\_\_\_, sia conforme all'art. 16 cpv. 6 NAPR. Non è quindi dato di comprendere perché tale manufatto, specularmente a quello inizialmente previsto sul lato ovest, possa prescindere dal rispetto di questo parametro. Nella misura in cui configura una vera e propria costruzione, che si estende insieme al livello inferiore dell'autorimessa fino al confine (cfr. pianta P-1 e PT), contrariamente a quanto già assunto dal resistente (cfr. duplica al Governo pag. 8) e dal Municipio (che ha impropriamente richiamato l'art. 42 RLE, cfr. risposta al Governo pag. 5), anch'esso richiama il rispetto della distanza applicabile alle costruzioni sotterranee profonde meno di 3 m. Il corpo di fabbrica non è riconducibile a una semplice sistemazione (mediante escavazione) del terreno. Non basta inoltre che rispetti la distanza per le costruzioni accessorie, per la parte in cui sporge fuori terra fino a 3 m (cfr. prospetto est e sezione S5-S5). Considerato che il Governo non si è chinato sugli aspetti relativi alle distanze (evocati, seppur poco chiaramente, dai ricorrenti

\_\_\_\_\_, cfr. replica), anche da questo profilo si giustifica un rinvio degli atti all'istanza inferiore per nuova decisione. A maggior ragione se si considera che, nelle particolari circostanze del caso concreto, non è d'acchito escluso che al difetto possa eventualmente essere posto rimedio mediante un semplice ulteriore arretramento verso est del futuro confine con la part. \_\_\_\_\_ (appartenente allo stesso istante in licenza), in modo che resti assicurata per entrambi i mappali una fascia di 1.50 m per la posa delle infrastrutture pubbliche. Va comunque osservato che, nella misura in cui questo inopinato parametro non tende semplicemente a suddividere le distanze tra edifici situati su fondi confinanti, ma a garantire la posa lungo i confini di infrastrutture pubbliche quali le condotte (cfr. pure decisione su opposizione pag. 2), non è dato di vedere come potrebbe invece bastare un semplice accordo tra due proprietari per ridurlo o sopprimerlo, fintanto che restano due fondi distinti. Per scostarsi dalla regola che impone alle costruzioni sotterranee una distanza minima di 1.50 m, come già indicato da questo Tribunale, non basta del resto nemmeno che la facoltà di posa sia garantita solo sugli altri lati del fondo (cfr. STA 52.2022.281 citata consid. 3.4.2). Ammettere il contrario porterebbe infatti a concedere facilmente e sistematicamente una deroga. Senonché, l'istituto della deroga non può servire a modificare le regole stabilite dal legislatore: se queste risultano inadeguate o insoddisfacenti, vanno semmai abrogate o modificate (cfr. STA 52.2022.281 citata consid. 3.4.2).

## **E. 6**

Area verde e di svago

### **E. 6.1**

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.

### **E. 6.2**

In base all'art. 27 cpv. 1 LE, richiamato anche dall'art. 36 cpv. 2 NAPR, i proprietari di stabili di abitazione con più di cinque appartamenti devono creare sulla proprietà privata

sufficienti aree di svago, soleggiate e discoste dal traffico, da destinare durevolmente a tale scopo. Ove sia possibile, devono essere create aree di svago che servono contemporaneamente a più stabili di abitazione (cpv. 2). Se la creazione di aree di svago private è oggettivamente impossibile, i proprietari sono tenuti a corrispondere al Comune un adeguato tributo da destinare alla formazione di aree di svago pubbliche (cpv. 3). L'obbligazione di formare aree di svago e di ricreazione annesse agli edifici è di natura analoga a quella che impone di realizzare i posteggi necessari. Si tratta di una restrizione della proprietà consistente in un'obbligazione di fare (cfr. Adelio Scolari, Commentario, II ed., Cadenazzo 1996, n. 267 e 287 segg. ad art. 29 LALPT). L'area di svago deve essere idonea allo scopo. Quest'esigenza non è soddisfatta se la superficie è troppo esigua e presenta una configurazione inadeguata. L'area di svago deve essere effettivamente a disposizione per il gioco dei bambini; l'esistenza di un prato verde in cui non si può giocare non adempie lo scopo della legge (cfr. STA 52.2021.306 del 20 gennaio 2023 consid. 7.3 e rinvii; Scolari, op. cit., n. 1066-1067 ad art. 27 LE e rimandi).

### **E. 6.3**

In concreto, secondo i calcoli annessi alla variante relativa alla rampa est (che ha abbandonato la richiesta di deroga presentata con la domanda del 2016), l'area verde prevista dal progetto (993.70 m<sup>2</sup>) rispetta abbondantemente la percentuale minima (30%) prescritta dall'art. 21 cpv. 2 NAPR per la superficie del fondo (1'863 m<sup>2</sup>) risultante dal prospettato frazionamento (part. \_\_\_\_\_ NORD + part. \_\_\_\_\_ OVEST; cfr. relazione tecnica pag. 18). Il calcolo va esente da critiche. Anche senza una ridefinizione dei confini, tra le limitrofe part. \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, appartenenti al medesimo isolato, sono infatti senz'altro possibili dei trasferimenti di quantità edificatorie ai sensi dell'art. 38a LE - incluse di superfici vincolate a verde (cfr. STA 52.2017.178 del 9 agosto 2018 consid. 5.1, 52.2005.288 del 3 febbraio 2006 consid. 3.1) - come rettamente indicato dal Governo (che ha inoltre richiesto un'iscrizione dei travasi). Considerato che, insieme all'area verde già esistente sulla part. \_\_\_\_\_ (360.53 m<sup>2</sup>), la nuova superficie verde (993.70 m<sup>2</sup>) coprirà la percentuale minima richiesta dall'art. 21 cpv. 2 NAPR per entrambi i fondi, anche senza frazionamento (30% di 3'942 m<sup>2</sup> = 1'182.60 m<sup>2</sup> < 360.53 + 993.70 m<sup>2</sup>), non v'è alcun motivo di non ritenere soddisfatto il parametro in questione. L'ampia eccedenza (171.63 m<sup>2</sup>) permette anzi di colmare ogni eventuale errato computo di piccole superfici non "verdi", come quelle dei sei pozzi luce (ca. 10 m<sup>2</sup>) evocati dalla comunione insorgente. Irrilevante è invece il diritto di passo pubblico pedonale previsto dal PR lungo il confine ovest della part. \_\_\_\_\_, che pone unicamente la base per l'iscrizione di una servitù di passo a favore del Comune (cfr. art. 41 cpv. 3 NAPR), su un tracciato che potrà evidentemente anche restare verde (cfr. peraltro, già in tal senso, l'art. 44 cpv. 3 NAPR). L'eccedenza di cui si è detto permetterebbe peraltro di assorbire pure un'eventuale ulteriore sottrazione di area per un passaggio pedonale lastricato. Abbondanzialmente va comunque precisato che, in alternativa all'iscrizione nel registro degli indici dei travasi di area, nulla impedisce all'istante in licenza di comprovare, prima dell'inizio dei lavori, l'avvenuta iscrizione a registro fondiario del prospettato frazionamento (che è peraltro rilevante anche ai fini delle distanze, supra consid. 5.2). Da ultimo, vista la configurazione dell'area verde, che attornia in modo piuttosto omogeneo e compatto il nuovo edificio, non appare insostenibile ritenere che essa formi una superficie unitaria (mantenuta a prato o a giardino, possibilmente alberato) e sia direttamente accessibile dallo stabile al cui servizio si pone, così come richiede l'art. 7 cpv. 1 NAPR.

#### **E. 6.4**

Dai piani di progetto, e in particolare da quelli relativi alla variante della rampa, come già eccepito dai ricorrenti \_\_\_\_\_, non emerge invece dove sarà realizzata l'area di svago destinata ai 30 nuovi appartamenti. Inspiegabile è l'opposta affermazione del Governo. Considerato che gli atti gli vanno comunque retrocessi per nuova decisione, anche questo aspetto, di agevole definizione, andrà quindi chiarito.

#### **E. 7**

Accesso sufficiente

##### **E. 7.1**

e 7.2). Il terreno non è nemmeno toccato, se non in modo affatto marginale, dall'elemento segnalato (7.0.1), focalizzato più che altro sugli edifici abitativi e artigianali un tempo presenti nell'area che, nell'ultimo quindicennio, è stata tuttavia ulteriormente trasformata con stabili o condomini di grande mole (tra cui quello della comunione ricorrente, part. \_\_\_\_\_; supra consid. 3.4). Edifici che, più in generale, si sono aggiunti a quelli già presenti nella parte settentrionale del quartiere (tra cui anche lo stabile dei ricorrenti \_\_\_\_\_, part. \_\_\_\_\_). In definitiva, nemmeno dall'ISOS scaturiscono quindi indicazioni suscettibili di ribaltare le conclusioni a cui sono prevenute le precedenti istanze. Su questo punto, le doglianze dei ricorrenti cadono quindi nel vuoto.

##### **E. 7.2**

In concreto, come detto, la rampa d'accesso all'autorimessa sarà realizzata sul lato est del fondo (variante). La stessa sarà quindi raggiungibile percorrendo via \_\_\_\_\_, provenendo dall'incrocio di via \_\_\_\_\_ o di via \_\_\_\_\_ (strada a senso unico). Nel giudizio impugnato, dopo aver richiamato lo scritto del 4 ottobre 2021 dell'ingegnere della \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ SA prodotto dal resistente, il Governo ha affermato che l'accesso al fondo non presenta criticità, siccome situato nella parte rettilinea della strada, che serve un numero limitato di abitazioni e ha un traffico ridotto, rilevando come lo stesso sia già da anni utilizzato per accedere al grande posteggio esistente. La comunione ricorrente contesta tale conclusione, rimproverando all'istanza inferiore di non essersi confrontata compiutamente con i problemi sollevati di gestione del traffico su via \_\_\_\_\_, che presenterebbe un'esigua larghezza e impedirebbe l'incrocio dei veicoli. L'obiezione non è del tutto priva di fondamento. L'Esecutivo cantonale (come del resto il Municipio) non si è in effetti concretamente confrontato con le caratteristiche di questa strada di servizio, che il PR prevede di allargare fino a 8 m, ma è che attualmente larga solo 3.80 m circa (oltre al marciapiede, cfr. incarto del Municipio, piano doc. 30). Neppure ha esaminato il tratto che i veicoli del nuovo complesso dovranno effettivamente percorrere e le eventuali possibilità di incrocio, il volume di traffico esistente (secondo lo studio fonico del 28 luglio 2016, il TGM ammonterebbe a 3'700 veicoli, cfr. pag. 6) rispettivamente le unità residenziali o il numero di posteggi al cui servizio si pone. A tali aspetti, sorvolati anche dal resistente, non fa invero cenno neppure il suo ingegnere, che già con il primo referto del 28 luglio 2016 si è più che altro limitato alle dimensioni del nuovo imbocco privato e alle relative manovre da e verso il fondo, e non tanto alle questioni legate alla sicurezza e fluidità del traffico su via \_\_\_\_\_. Poco circostanziata appare quindi anche la sua ulteriore affermazione, riferita alla variante della rampa, secondo cui la modifica progettuale è ininfluenza sulla viabilità del quartiere e sulla fluidità del traffico (cfr. citato scritto del 4 ottobre 2021). Ora, è ben possibile che, nonostante il calibro ristretto della

strada, le possibilità di scambio siano comunque sufficientemente garantite (magari per la possibilità di anticipare i casi d'incrocio, di utilizzare il marciapiede oppure degli slarghi di proprietà privata in base a una prassi instauratasi, cfr. ad es. STF 1C\_225/2017 del 16 gennaio 2018 consid. 4.2). Neppure è in generale escluso che, nonostante eventuali difformità di una strada con le norme VSS, un accesso possa comunque essere ritenuto sufficiente. A dipendenza delle circostanze del caso, anche un progetto che s'inserisce in una situazione preesistente insoddisfacente, ma determina un aumento di traffico modesto, può infatti essere approvato (cfr. STF 1C\_396/2022 del 7 luglio 2023 consid. 6.2, 1C\_225/2017 del 16 gennaio 2018 consid. 5.3.3). A maggior ragione se il traffico viene ridotto. Ritenuto che gli atti devono in ogni caso essere rinviati alla precedente istanza, quest'ultima dovrà quindi chinarsi nuovamente anche su tali aspetti, dopo aver raccolto gli elementi occorrenti con il concorso delle parti. Va comunque da sé che la sufficienza dell'accesso dovrà essere vagliata con riferimento al solo progetto in rassegna e non anche a un ipotetico progetto globale di nuovi edifici sugli altri fondi del resistente (su cui, come già detto, non sussiste alcun vincolo di piano di quartiere).

## **E. 8**

Sistemazione del terreno

### **E. 8.1**

In base all'art. 41 cpv. 1 LE, la sistemazione di un terreno può essere ottenuta con la formazione di un terrapieno di altezza non superiore a m 1.50 dal terreno naturale. Verso gli edifici, la lunghezza del terrapieno, misurata dal ciglio dello stesso, dovrà essere di almeno 3 m (cpv. 2). Questa norma fissa unicamente un criterio di misurazione rilevante ai fini dell'altezza degli edifici (cfr. art. 40 cpv. 1 LE; RtiD II-2006 n. 18 consid. 3; STA 52.2016.504 del 16 marzo 2018 consid. 4.1). Ciò non significa che le opere di sistemazione del terreno (muri, terrapieni) non soggiacciano a limitazione di sorta. I muri che non fanno parte di un edificio sono comunque costruzioni; nella misura in cui determinano ingombri verticali rilevanti dal profilo delle finalità perseguite dalle norme sull'altezza delle costruzioni, sono anch'essi assoggettati a restrizioni. Al riguardo fanno stato le norme previste dagli ordinamenti edilizi (che sono soliti distinguere tra muri di cinta, muri di sostegno ed eventualmente muri di controripa) o, in loro assenza, i principi giurisprudenziali ad essi generalmente applicabili (cfr. STA 52.2008.34 del 2 febbraio 2010 consid. 4).

### **E. 8.2**

Le NAPR di Lugano non prevedono una disciplina per questo genere di opere. Riservate le prescrizioni concernenti la visuale per il traffico e le misure necessarie per evitare pregiudizio all'area pubblica confinante, l'art. 9 cpv. 9 NAPR si limita ad ammettere la possibilità di realizzare opere di cinta, sistemazioni del terreno (ecc.) oltre le linee di edificazione. Come già ha avuto modo di indicare il Tribunale (cfr. STA 52.2014.394 del 13 gennaio 2016 consid. 2.7), l'attività edilizia del comune di Lugano non è tuttavia solo regolata dalle NAPR, ma anche dal regolamento edilizio della città del 16 dicembre 1963, tuttora in vigore (cfr. STA 52.2002.126 del 21 gennaio 2003 consid. 3.3; cfr. anche art. 1 cpv. 2 NAPR; cfr. inoltre, e contrario, l'annotazione in capo al RE, che si limita a dichiarare "inapplicabili", ancorché non formalmente abrogate, solo le norme riprodotte in corsivo).

### **E. 8.3**

L'art. 69 RE (non riprodotto in corsivo) stabilisce in particolare che gli spazi liberi fra gli edifici e le aree pubbliche devono essere tenuti in condizioni decorose (cpv. 1). Se questi sono cinti con un muro, l'altezza dello stesso non potrà superare i m 0.60. Al muro, soggiunge il cpv. 1, potrà essere aggiunta una cancellata di ferro o, se il complesso estetico lo permette, di altro materiale idoneo, salvaguardata la visuale per il traffico. Se i due fondi non sono allo stesso piano, soggiunge poi il cpv. 3, l'altezza del muretto di cinta è misurata dal livello del terreno superiore. L'altezza delle cinte lungo i confini interni delle proprietà private è invece regolata dalla legge di applicazione e complemento al Codice civile svizzero (art. 69 cpv. 7 RE).

#### **E. 8.4**

Per quanto qui interessa, la predetta norma disciplina l'altezza massima (0.60 m) dei muri di cinta verso l'area pubblica (cpv. 1). Conformemente ai principi generali, tale disposizione va comunque applicata anche ai muri di sostegno eretti lungo la strada. Dal profilo degli ingombri verticali, le ripercussioni ingenerate da queste opere sui fondi contermini non sono in effetti diverse da quelle derivanti dai muri di cinta (cfr. STA 52.2012.112 del 19 febbraio 2013 consid. 5.1; cfr. anche STA 52.2008.34 citata consid. 4.2). Per giurisprudenza, al medesimo limite (0.60 m) devono inoltre attenersi i terrapieni retrostanti, ma solo nella fascia determinata dalla distanza dalla strada (cfr. STA 52.2012.112 citata consid. 5.1, 52.2011.230 del 3 aprile 2012 consid. 2.3 ). Se sono eretti all'interno dei fondi, in assenza di una diversa norma, fanno invece stato i limiti d'altezza per gli edifici (cfr. STA 52.2008.34 citata, consid. 4.2.3); resta comunque riservato il criterio di misurazione dell'art. 41 LE (STA 52.2016.504 citata consid. 4.2).

#### **E. 8.5**

In concreto, i ricorrenti \_\_\_\_\_ hanno censurato davanti al Governo l'innalzamento del terreno naturale previsto dal progetto, sorretto da muri alti fino a 1.46 m, che non si inserirebbero nel contesto. Il Governo non si è soffermato su questo aspetto, neppure vagliando l'inserimento estetico del progetto. Ora, è ben vero che il progetto prevede una sistemazione del terreno mediante terrapieni sostenuti da muri di sostegno, che solo verso sud appaiono tuttavia raggiungere l'altezza di 1.46 m (cfr. facciata sud variante 2020). Una simile modesta sistemazione del terreno, sia all'interno di un fondo che verso i fondi privati confinanti non pone effettivamente particolari problemi (neppure di natura estetica), come anche indica il resistente (cfr. risposta al ricorso \_\_\_\_\_, pag. 12). Ne va tuttavia diversamente per il muro e il terrapieno lungo via \_\_\_\_\_, che nella fascia determinata dalla distanza dalla strada non può oltrepassare l'altezza di m 0.60 in base all'art. 69 RE. Considerato che i piani non permettono di comprendere chiaramente se il progetto rispetti o meno questo parametro (secondo la facciata nord della variante 2020 l'altezza del muro con il terrapieno retrostante raggiunge 1.08 m, mentre in base al prospetto nord parziale della variante 2017, tale misura appare ridursi fino a 0.60 m), e ritenuto pure che non è escluso che a un eventuale difetto possa agevolmente essere posto rimedio riducendo l'altezza delle opere esterne, anche da questo profilo si giustifica un rinvio dell'incarto all'istanza inferiore affinché si pronunci nuovamente, dopo aver esperito i necessari accertamenti, richiedendo se del caso all'istante in licenza la produzione dei piani mancanti (piani che, per maggior chiarezza, dovrebbero invero integrare sia la variante alla rampa del 2017, che quella alle facciate del 2020).

#### **E. 9**

## Inserimento paesaggistico

### **E. 9.1**

La LST 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 m<sup>2</sup> (cfr. art. 107 cpv. 2 lett. b RLST; BU 2021, 373) o che risulta estraneo alle caratteristiche dei luoghi segnatamente per aspetto, forma, dimensione, colore o tipologia costruttiva (cfr. art. 107 cpv. 2 lett. d RLST) .

### **E. 9.2**

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 a 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. 9.3**

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 a esprimere è invece circoscritto alla violazione del diritto, segnatamente sotto il profilo dell'abuso del potere di apprezzamento (art. 69 cpv. 1 lett. a

LPAmM). 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. 9.4**

In concreto il progetto prevede di edificare, al posto di 109 posteggi esterni (cfr. relazione tecnica variante 2017), uno stabile di 30 appartamenti, articolato su sette piani fuori terra (alto 22.70 m) e due livelli inferiori (di cui uno riservato all'autorimessa). Lo stabile, a pianta essenzialmente rettangolare (circa 31 x 20 m), è coperto da un tetto a falde (realizzato tramite lastre piane) e sorretto da una struttura a pilotis, che forma a livello del pian terreno un ampio portico coperto. L'edificio è orientato sull'asse nord-sud, perpendicolarmente a via \_\_\_\_\_. Le facciate principali (est e ovest) sono contraddistinte da generose aperture e balconi delimitati da parapetti in cemento bianco, secondo un disegno che crea sporgenze ondulate, frammentate a vuoti. I fronti corti sono invece più pieni: il prospetto nord è caratterizzato da nove coppie di finestre (di cui sei centrali, in parte chiuse da grate), e da fasce marcapiano che riprendono le linee dei balconi delle facciate principali. Il prospetto sud, in un primo tempo cieco, è essenzialmente speculare a quello nord (ma con tre coppie di finestre in meno). All'infuori della rampa d'accesso coperta, il terreno circostante l'edificio sarà per lo più sistemato a verde, mediante terrapieni sorretti da muri, così come già indicato. La relazione aggiuntiva sull'inserimento paesaggistico prodotta dall'istante in licenza il 12 febbraio 2020 (a seguito del primo giudizio di rinvio del Governo) dà atto del contesto in cui s'inserisce il nuovo edificio, descritto essenzialmente come un'area per lo più adibita a posteggi, circondata da stabili di mole spesso imponente, con caratteristiche architettoniche eterogenee. La relazione - corredata da foto del comparto, immagini render e riproduzioni del modello architettonico in gesso - spiega tra l'altro l'orientamento scelto per il nuovo stabile (che preserva dei canali di vista verso sud, anziché formare una barriera), l'attenzione per la sistemazione a verde e l'ampio portico sotto al nuovo edificio. Giustifica inoltre il disegno delle facciate, anche per quanto attiene al fronte cieco a sud che, come visto, unitamente al prospetto nord è poi comunque stato modificato con l'ultima variante del luglio 2020.

#### **E. 9.5**

In sede di avviso cantonale dell'11 novembre 2020 - dopo aver ricordato la natura a sé stante del progetto, confermata dall'istante - l'UNP ha espresso il proprio preavviso favorevole, alla condizione che le facciate del nuovo stabile riflettano quest'ultima variante, che rinuncia al fronte cieco a sud, anomalo e urbanisticamente improprio. Anche il Municipio ha ritenuto che il progetto (unitamente alle varianti) s'inserisse in modo adeguato nel contesto urbano di situazione rispettivamente con le costruzioni preesistenti, sottolineando il miglioramento che ne deriverà dallo smantellamento dei posteggi e facendo per il resto propria la valutazione dell'UNP (cfr. decisioni su opposizioni del 20 aprile 2021). Richiamata a sua volta tale valutazione e ricordato che in discussione è la sola edificazione del predetto stabile, pure il Governo ha essenzialmente ritenuto che non vi fossero motivi per negarne l'inserimento ordinato e armonioso nel contesto, respingendo le censure dei ricorrenti (riferite più che altro alla necessità di esaminare il progetto in seno a un piano di quartiere).

#### **E. 9.6**



## **E. 10.2**

Parimenti da respingere è infine la generica lamentela dei medesimi insorgenti riferita a possibili difficoltà d'accesso ai posteggi rimanenti sulla parte sud della part. \_\_\_\_\_. In quanto non toccati dal progetto, tale aspetto esula di per sé dalla presente lite. Nella misura in cui i movimenti derivanti da questo imprecisato numero di stalli continuassero a incidere sul traffico di via \_\_\_\_\_, gli stessi andranno semmai considerati nell'ambito degli aspetti relativi alla sufficienza dell'accesso che il Governo è chiamato a chiarire ( supra consid. 7.2).

## **E. 11.1**

Stante quanto precede, il ricorso è parzialmente accolto. Di conseguenza la decisione impugnata è annullata e gli atti sono rinviati al Governo per nuovo giudizio ai sensi dei considerandi.

## **E. 11.2**

Per giurisprudenza, il rinvio degli atti con esito aperto, comporta che chi ricorre venga considerato come vincente (cfr. STF 2C\_75/2018 del 24 agosto 2018 consid. 6.2; tra tante: STA 52.2022.81 del 20 marzo 2023 consid. 5.2 e rinvii). La tassa di giustizia (art. 47 cpv. 1 LPAm) è dunque posta a carico dell'istante in licenza, che è inoltre tenuto a rifondere ai ricorrenti, assistiti da legali, un'adeguata indennità a titolo di ripetibili per questa sede (art. 49 cpv. 1 LPAm). Per questi motivi, decide: 1. Il ricorso è parzialmente accolto. Di conseguenza: 1.1. la decisione dell'11 maggio 2022 (n. 2346) del Consiglio di Stato è annullata; 1.2. gli atti sono rinviati al Governo per nuovo giudizio ai sensi dei considerandi. 2. La tassa di giustizia di fr. 3'000.- è posta a carico di CO 1, che è inoltre tenuto a rifondere fr. 2'000.- alla Comunità dei comproprietari del condominio \_\_\_\_\_ a titolo di ripetibili, e così pure ai ricorrenti \_\_\_\_\_ (fr. 2'000.-). Agli insorgenti va restituito l'importo versato a titolo di anticipo. 3. Contro la presente decisione è dato ricorso in materia di diritto pubblico al Tribunale federale a Losanna entro il termine di 30 giorni dalla sua notificazione (art. 82 segg. della legge sul Tribunale federale del 17 giugno 2005; LTF; RS 173.110). 4. Intimazione a: Per il Tribunale cantonale amministrativo La  
presidente  
La cancelliera

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