

TI_GERICHTE 52.2022.383 vom 19. Oktober 2022

TI Tribunale d'appello, 2022-10-19, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_52.2022.383

FR: TI_GERICHTE 52.2022.383 du 19 octobre 2022

IT: TI_GERICHTE 52.2022.383 del 19 ottobre 2022

Regeste

Licenza edilizia per la ristrutturazione e l'ampliamento di uno stabile di appartamenti

Erwägungen

E. 1.1

la decisione del 19 ottobre 2022 (n. 5029) del Consiglio di Stato è annullata;

E. 1.2

la licenza edilizia del 25 maggio 2021 rilasciata dal Municipio di Mendrisio a RI 1 è confermata così come indicato nei considerandi (consid. 3.4 e 4.1). 2. La tassa di giustizia di fr. 2'000.- è suddivisa tra CO 2 (fr. 900.-), CO 1 (fr. 900.-) e RI 1 (fr. 200.-). I resistenti CO 2 e CO 1 rifonderanno inoltre a RI 1 fr. 800.- ciascuno, a titolo di ripetibili per entrambe le sedi. Al ricorrente va retrocesso l'importo versato in eccesso 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 Il vicepresidente La cancelliera

E. 2

NAPPCS

E. 2.1

Il comprensorio del centro storico di Mendrisio è soggetto a un piano particolareggiato, approvato dal Governo con risoluzione (n. 5773) del 6 luglio 1993 e successivamente oggetto di alcuni complementi e aggiornamenti. Il PPCS, composto da un piano grafico e dalle relative norme d'attuazione, mira a conservare le tracce materiali delle strutture che hanno contrassegnato gli edifici nel corso dei secoli (cfr. art. 1 lett. b NAPPCS). Esso individua segnatamente quattro categorie d'intervento per gli edifici principali, rette dagli art. 5 segg. NAPPCS: il restauro integrale (RI), il restauro parziale conservativo (RPC), il restauro parziale di tipo 1 (RP1) e il restauro parziale di tipo 2 (RP2). In particolare, in base all'art. 6 NAPPCS il restauro parziale conservativo (RPC) concerne gli edifici che sono, per il loro pregio, particolarmente significativi per la storia del nucleo storico. Relativamente alle possibilità d'intervento su questi edifici, la norma prevede quanto segue: [...] Il Municipio, in base alle proposte di intervento che perverranno, definirà i limiti ed il rigore del restauro in rapporto alla conoscenza dell'oggetto. In questo caso gli interventi di conservazione o di ricupero devono concernere soprattutto le strutture esterne. Rispetto al restauro integrale (cfr. art 5) il restauro parziale conservativo è meno rigoroso. Anche se è obbligatorio rispettare le strutture e le volumetrie originali, è lecito modificare la

ripartizione degli spazi interni per rispondere più adeguatamente alle esigenze attuali. In linea generale la volumetria costruita esistente deve essere mantenuta. Tuttavia, nel corso dell'esame dei singoli progetti di intervento, potrà essere concesso un eventuale aumento delle volumetrie solo se di limitata entità, se motivato da una razionale utilizzazione dell'edificio e se rispettoso dell'aspetto architettonico e ambientale. Per vetrine, insegne, corpi sporgenti sui tetti, ascensori, materiali, coperture, tinteggi, posteggi e garage fanno stato le disposizioni particolari di cui all'art. 16. Dall'art. 6 NAPPCS emerge quindi che, in linea di principio, la struttura esterna e la volumetria degli edifici soggetti a restauro parziale conservativo vanno mantenuti. La regola non è tuttavia assoluta. La norma permette infatti espressamente al Municipio di autorizzare anche un eventuale aumento di volumetria a condizione che sia: (1) di limitata entità, (2) motivato da una razionale utilizzazione dell'edificio e (3) rispettoso dell'aspetto architettonico e ambientale. La disposizione, frutto di una riformulazione della norma originaria del 1993 (che già permetteva limitate proposte di aumento delle volumetrie se rispettose dell'aspetto architettonico e ambientale e motivate da un razionale sfruttamento dell'edificio; cfr. variante approvata con ris. gov. n. 1746 del 14 aprile 2010), è enunciata con concetti giuridici di natura indeterminata che conferiscono al Municipio una certa latitudine di giudizio ai fini dell'individuazione del loro contenuto precettivo e apprezzamento nel caso concreto, che le istanze di ricorso sono tenute a rispettare. In particolare va osservato che quando, nell'ambito di una domanda di licenza edilizia, l'autorità comunale interpreta le proprie norme d'attuazione e valuta le circostanze locali, essa fruisce di una particolare libertà di apprezzamento, che l'autorità di ricorso esamina con ritegno. Ciò vale anche quando il suo potere d'esame - come nel caso del Governo (art. 69 cpv. 1 LPAm) - si estende alla censura dell'adeguatezza. Se la decisione comunale si fonda su un apprezzamento adeguato delle circostanze rilevanti, l'autorità di ricorso deve quindi rispettarlo. Il riserbo, a tutela dell'autonomia comunale, nell'esaminare le decisioni di apprezzamento non comporta tuttavia che l'autorità di ricorso debba limitarsi a un esame dell'arbitrio. Essa può al contrario intervenire e, se necessario, sostituire la propria valutazione a quella dell'autorità comunale, se quest'ultima eccede il suo potere discrezionale, in particolare fondandosi su considerazioni estranee alla legislazione pertinente, o in spregio ai principi dell'uguaglianza giuridica o di proporzionalità o al diritto superiore (cfr. DTF 145 I 52 consid. 3.6, 96 I 369 consid. 4; STF 1C_616/2020 del 2 agosto 2021 consid. 4.1; RtiD I-2013 n. 44 consid. 2.3; STA 52.2020.390/391 del 16 agosto 2023 consid. 3.6 e rinvii).

E. 2.2

In concreto, come visto in narrativa, il progetto prevede di ristrutturare e sopraelevare lo stabile d'appartamenti esistente. Oltre a una parziale riorganizzazione degli spazi interni, è in particolare prospettato un innalzamento dei corpi dell'edificio, per lo più fino a m 1.64 alla gronda (+11.24) e m 1.47 al colmo (+13.15), rendendo abitabile anche il sottotetto. Lo stabile sarà destinato a 9 unità abitative: due per piano (PT, 1P, 2P e mansarda), oltre a un nuovo duplex tra il primo e il secondo livello (cfr. le relative piante). Il Municipio ha avallato il progetto, ritenendo in particolare che la sopraelevazione rientrasse nei limiti ammessi dall'art. 6 NAPPCS. A opposta conclusione è invece pervenuto il Consiglio di Stato, il quale ha considerato in particolare che l'innalzamento per realizzare un quarto piano abitabile (con due nuove unità indipendenti) non fosse sorretto da esigenze funzionali, in quanto non oggettivamente necessario ai fini di un'ulteriore utilizzazione dell'edificio (che già dispone di sufficienti spazi per la residenza), reputando insostenibile

l'interpretazione data dal Municipio al concetto di natura indeterminata di reali esigenze di uso e di abitabilità degli edifici .

E. 2.3

Ora, contrariamente a quanto indicato dal Governo, va anzitutto rilevato che l'art. 6 NAPPCS non subordina affatto gli ampliamenti all'esistenza di reali esigenze di uso e di abitabilità degli edifici . Inconferente è quindi il richiamo a questi concetti giuridici di natura indeterminata contenuti in norme differenti di altri Comuni, così come alla relativa giurisprudenza di questo Tribunale (cfr. STA 52.2018.258 del 20 settembre 2019 consid. 4.2). La possibilità di un limitato ampliamento della volumetria esistente non esige che esso sia dettato da effettivi bisogni funzionali; né richiede che l'intervento sia oggettivamente indispensabile per assicurare la continuazione dell'utilizzazione dell'immobile. In base all'art. 6 NAPPCS, basta che l'ampliamento, di limitata entità, sia motivato da una razionale utilizzazione dell'edificio , ovvero da un suo ragionevole sfruttamento. Ferma questa premessa - e tenuto conto del riserbo di cui devono dar prova le autorità di ricorso nell'interpretazione e applicazione delle norme di diritto comunale autonomo - non appare insostenibile ritenere che la sopraelevazione in oggetto sia giustificata da una tale razionale utilizzazione, nella misura in cui mira in particolare a meglio sfruttare la superficie già adibita a solaio, ricavandovi un mansardato abitabile (con altezze conformi anche all'art. 18 cpv. 1.4 delle norme d'attuazione del PR di Mendrisio; cfr. risposta del Municipio pag. 3). Non appare irragionevole considerare che un simile intervento, da cui deriva più in generale una miglior fruibilità degli spazi nel sottotetto, rientri nei limiti ammessi dall'art. 6 NAPPCS. La valutazione del Municipio, che ha peraltro anche evocato l'interesse a una densificazione interna dell'insediamento (cfr. risposta citata pag. 3), risulta plausibile. L'ampliamento prospettato può inoltre essere reputato contenuto. Viste le volumetrie riportate nel progetto (1'991.76 m

E. 3

Per il resto, fatta salva per una puntualizzazione (consid. 3.4), da respingere sono tutte le generiche censure già sollevate dai resistenti davanti al Governo, su cui quest'ultimo non si è soffermato e che in questa sede essi invero neppure ripropongono.

E. 3.1

Gli adeguamenti apportati al progetto nel corso della procedura (riguardanti in particolare i materiali e i serramenti, la rinuncia alla copertura della corte, la termopompa collocata nel locale tecnico), riconducibili a precisazioni, modifiche riduttive o comunque differenze che non superavano un grado di tolleranza ragionevolmente ammissibile, non soggiacevano a particolari formalità (art. 16 cpv. 2 LE; cfr. STA 52.2016.504 del 16 marzo 2018 consid. 2.2, 52.2013.250-251-252 del 23 giugno 2014 consid. 2.1). Gli stessi sono in ogni caso stati trasmessi sia all'autorità dipartimentale che ai vicini già oppositori, i quali hanno potuto esprimersi in merito. Diversamente da quanto già preteso dal vicino CO 1, non è quindi ravvisabile alcuna violazione del diritto, che si opponga alla conferma della licenza edilizia.

E. 3.2

Il progetto non contempla la formazione di nuovi balconi ma unicamente il mantenimento di quelli esistenti, di cui nessuna norma impone la demolizione in caso di ristrutturazione (cfr. art. 16 NAPPCS). La relativa obiezione già avanzata dal vicino CO 2 cade quindi nel vuoto.

E. 3.3

Identica sorte segue la sua sommaria doglianza relativa all'area di svago ex art. 10 NAPR: nella zona del nucleo non è infatti prescritta alcuna superficie minima di area verde, da riservare ad area di svago ai sensi di questa norma in caso di edifici con più di sei appartamenti.

E. 3.4

Per quanto riguarda l'obiezione relativa alla pendenza già sollevata dallo stesso vicino dinnanzi al Governo, va rilevato che l'inclinazione del nuovo tetto principale (colmo +13.15) risulta compresa nella forchetta (25-35%) indicata dall'art. 16 lett. b n. 2.1 NAPPCS (cfr. sezione 1-1'). Effettivamente superiore (ca. 50-60%) appare per contro quella del tetto del corpo più basso e stretto situato a est della corte (cfr. sezione 2-2' e prospetto nord nel cortile). A tale difetto, di entità contenuta, può tuttavia agevolmente essere posto rimedio subordinando il permesso alla condizione di abbassare il relativo colmo (+11.38) di circa mezzo metro, in modo che anche su questo lato non sia oltrepassata la pendenza del 35%. Con tale condizione di portata riduttiva, conformemente al principio di proporzionalità, nulla osta alla conferma del permesso (cfr. STA 52.2021.48 del 10 novembre 2022 consid. 7.2 e rinvii).

E. 4.1

Sulla base di tutte le considerazioni che precedono, il ricorso è parzialmente accolto. La decisione del Consiglio di Stato è di conseguenza annullata, mentre la licenza edilizia è ripristinata con l'ulteriore condizione indicata al precedente considerando.

E. 4.2

Dato l'esito, la tassa di giustizia (art. 47 cpv. 1 LPAMM) è suddivisa fra le parti secondo il rispettivo grado di soccombenza. Nella misura in cui non sono compensate, i resistenti rifonderanno inoltre all'istante in licenza, vittorioso in misura preponderante, un'adeguata indennità a titolo di ripetibili per entrambe le sedi di giudizio (art. 49 cpv. 1 LPAMM). Per questi motivi, decide: 1. Il ricorso è parzialmente accolto. Di conseguenza:

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