

TI_GERICHTE 52.2023.124 vom 15. März 2023

TI Tribunale d'appello, 2023-03-15, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_52.2023.124

FR: TI_GERICHTE 52.2023.124 du 15 mars 2023

IT: TI_GERICHTE 52.2023.124 del 15 marzo 2023

Regeste

Licenza edilizia per un complesso residenziale

Erwägungen

E. 1.1

la decisione del Consiglio di Stato del 15 marzo 2023 (n. 1265) è annullata;

E. 1.2

la licenza edilizia del 30 novembre 2021 è confermata così come indicato nei considerandi (consid. 9.1 e 5.4). 2. La tassa di giustizia di fr. 2'500.- è suddivisa tra i ricorrenti (fr. 2'200.-, dedotto l'anticipo già versato) e la _____ SA (fr. 300.-). Gli insorgenti rifonderanno inoltre a quest'ultima un identico importo (fr. 2'200.-) a titolo di ripetibili, a valere per entrambe le sedi di giudizio. 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

Distanze da confine

E. 2.1

La distanza è misurata nel punto in cui l'edificio o l'impianto più si avvicina al confine, dall'estremità dei corpi sporgenti, escluse le gronde e i balconi che hanno una sporgenza fino a 1.10 m e non occupano più di un terzo della lunghezza della facciata (art. 41 del regolamento di applicazione della legge edilizia del 9 dicembre 1992 [RLE; RL 705.110]; cfr. pure il rinvio dell'art.

E. 2.2

Secondo l'art. 8 cpv. 1 NAPR, la distanza minima di un edificio è stabilita dalle rispettive norme di zona. Per l'art. 39 NAPR, nella zona residenziale semi-intensiva R3 essa è pari a 4 m. L'edificazione a confine è possibile con l'accordo del proprietario confinante che si impegna a costruire in contiguità o ad assumere a suo carico l'intera distanza tra edifici (cfr. art. 8 cpv. 2 NAPR, sub contiguità ed edificazione a confine).

E. 2.3

In concreto, dai piani di progetto risulta anzitutto chiaramente che il blocco B del nuovo edificio dista almeno 4 m dal confine con il fondo della ricorrente (part. _____). Come rettamente concluso dal Governo, la sporgenza dei balconi su questo lato, che sfora nell'area di rispetto, non va computata perché è profonda meno di m 1.10 e la sua estensione

(m 5.45) non supera un terzo della lunghezza (m 16.35) della facciata sud (cfr. incarto del Municipio, piani integrazione DDC del 28 aprile 2021, piante PT, 1P e 2P; cfr. pure pianta 2P allegata al ricorso al Governo). Contrariamente a quanto ritiene l'insorgente, determinante ai fini dell'art. 41 RLE non è infatti la lunghezza complessiva di un balcone, ma, come visto, solo la parte sporgente nella fascia di rispetto determinata dalla distanza da confine.

E. 2.4

Certo è inoltre che tra i due blocchi non è disattesa alcuna distanza tra edifici. Nella parte centrale, gli stessi risultano infatti contigui, in quanto collegati da un corpo che si sviluppa sui due livelli superiori (cfr. citate piante 1P e 2P), tale da farli apparire come parte integrante di un'unica costruzione (cfr. STA 52.2012.276 dell'11 ottobre 2013 in RtiD I-2014 n. 8 consid. 3.2, 52.2012.119 del 24 maggio 2013 consid. 2.3 e rimandi). Per il resto, nella misura in cui forma un angolo retto con i due volumi, questo corpo non è invece tenuto a rispettare alcuna distanza verso le facciate perpendicolari dei blocchi adiacenti (cfr. STA 52.1996.185 del 21 gennaio 1997 in RDAT II-1997 n. 29 consid. 2 con schemi, 52.2017.659 del 14 giugno 2019 consid. 3.2, 52.2010.208 del 19 ottobre 2010 consid. 5.2). Anche su questo punto, le obiezioni dell'insorgente cadono quindi nel vuoto. 3.

Trasferimento quantità edificatorie 3.1. Giusta l'art. 38a cpv. 1 LE, quantità edificatorie appartenenti a un fondo possono essere trasferite su fondi vicini appartenenti alla stessa zona di utilizzazione del piano regolatore e connessi funzionalmente se non risulta intralciata la pianificazione e, in particolare, se non sono compromessi l'uso razionale del territorio e un'edificazione armoniosa. I piani regolatori possono tuttavia stabilire ulteriori eccezioni e limitazioni (art. 38a cpv. 2 LE). Tale norma è stata introdotta nella legge con emendamento del 6 febbraio 1995 (BU 1995, 158) al precipuo scopo di facilitare il cosiddetto trasferimento di indici, che la prassi aveva da tempo ritenuto possibile, anche in assenza di una base legale, tra fondi confinanti, ubicati nella stessa zona e soggetti alle stesse prescrizioni d'utilizzazione (cfr. DTF 101 Ia 291, 109 Ia 190; RDAT II-1991 n. 38; Scolari, op. cit., n. 1149 ad art. 38a LE). Essa tende a favorire l'utilizzazione delle quantità edificatorie disponibili nelle singole zone, permettendo, a determinate condizioni, di trasferire eccedenze di superficie utile lorda (SUL) o di superficie edificata (SE) su fondi vicini, non necessariamente confinanti. Secondo costante giurisprudenza, sono da considerare connessi funzionalmente quei fondi che, oltre ad essere assoggettati al medesimo regime edilizio, si trovano abbastanza vicini da poter essere presi in considerazione dal profilo di una distribuzione uniforme delle quantità edificatorie realizzate all'interno di un determinato comparto territoriale (cfr. STA 52.2021.298 del 14 settembre 2023 consid. 3.1, confermata da STF 1C_572/2023 del 18 marzo 2024, 52.2017.178 del 9 agosto 2018 consid. 5.1, 52.2016.216-223 del 21 agosto 2017 consid. 3.1, 52.2003.331 del 3 novembre 2003 consid. 4, 52.2006.324 dell'11 gennaio 2007). 3.2. Per principio, il trasferimento di quantità edificatorie ha luogo nell'ambito di una procedura di rilascio della licenza edilizia. Considerate le finalità perseguite e le condizioni che devono essere soddisfatte, il riconoscimento della sua effettività dal profilo del diritto edilizio presuppone l'esperimento di una procedura di rilascio del permesso di costruzione. Soltanto un permesso di costruzione è invero atto a conferire al travaso di indici effetti erga omnes. Accordi tra proprietari circa il trasferimento di quantità edificatorie tra i fondi sono comunque possibili anche all'infuori dei procedimenti di rilascio del permesso di costruzione. Trattandosi anzitutto di accordi di natura obbligatoria, essi vincolano tuttavia soltanto i proprietari direttamente interessati. Non esplicano senz'altro effetti nei confronti

dei loro successori in diritto. Effetti reali entrano in considerazione soltanto nella misura in cui tali accordi sono eventualmente assicurati da adeguate servitù iscritte a registro fondiario. Anche in questi casi la loro effettività dal profilo del diritto edilizio presuppone comunque che vengano riconosciuti conformi al diritto nell'ambito di una procedura di rilascio del permesso di costruzione (cfr. STA 52.2021.298 citata consid. 3.2, 52.2004.105 del 14 giugno 2004 consid. 2.1, parz. pubbl. in: Athos Mecca / Daniel Ponti, La legge edilizia annotata, II ed., Locarno 2016, ad art. 38a pag. 217). L'art. 38a LE non esige comunque che la superficie messa a disposizione da altri fondi sia ceduta in proprietà o gravata da servitù di diritto privato. Il consenso, manifestato in sede di domanda di costruzione, del proprietario che la mette a disposizione è di per sé sufficiente (cfr. STA 52.2005.288 del 3 febbraio 2006 consid. 3.1, 52.2004.334 del 21 novembre 2004 consid. 3.2; cfr. pure RDAT II-1991 n. 38; Scolari, op. cit., n. 1155 ad art. 38a LE). 3.3. In concreto, il progetto prevede di far capo a una cessione di 172 m² di SUL dalla part. _____ alla confinante part. _____ (cfr. calcolo SUL inoltrato il 20 aprile 2021). Dagli atti risulta che il proprietario del primo fondo (_____) - al quale appartiene anche il mapp. _____ (su cui la _____ SA è titolare di un diritto di compera) - ha inequivocabilmente espresso il proprio consenso al trasferimento (cfr. incarto Municipio, doc. 7, convenzione del 13 settembre 2021, da cui emerge pure che, a seguito della crescita in giudicato della licenza edilizia, le part. _____ e _____ verranno riunite). Gli estremi del travaso tra i due fondi, appartenenti alla medesima zona, sono anche illustrati nella decisione del 23 settembre 2021 con cui l'Esecutivo comunale ha avallato la cessione, aggiornando la relativa scheda degli indici (cfr. incarto citato, doc. 6, da cui si evincono tra l'altro le superfici dei fondi, le SUL ancora disponibili e lo stato finale; part. _____ di 1'186 m², SUL non utilizzata: 628.60 m², stato finale dopo cessione di 172 m²: 456.60 m²; part. _____ di 1'337 m², SUL disponibile: 935.90 m², stato finale dopo travaso: 1'107.90 m²). Ora, seppur la predetta decisione del 23 settembre 2021, contrariamente a quanto assunto dal Governo, non impedisce alla ricorrente di censurare il travaso di indice - che come visto deve di principio avvenire nell'ambito della procedura edilizia (cfr. supra consid. 3.2) - in concreto, forza è constatare che l'insorgente, all'infuori della generica censura sulle asserite informazioni mancanti sulla cessione di indice (fondi, quantità travasate, ecc.) - che in realtà emergono compiutamente dagli atti (cfr. incarto citato, doc. 6 e 7; cfr. pure duplice del Municipio al Governo) -, non solleva alcuna concreta obiezione contro il trasferimento di 172 m² di SUL. Trasferimento che, comportando un incremento (+ ca. 18.3%) tutto sommato ancora discreto della quantità realizzabile sulla part. _____ (935.90 m²), non appare del resto eccessivo. A maggior ragione considerando anche la SUL (1'108.10 m²) della part. _____ (con cui è prospettata una riunione, cfr. convenzione citata; da cui un aumento di ca. +8.4%) e che il travaso non verrà neppure sfruttato interamente (totale SUL disponibile: 2'216 m²; totale SUL progetto: ca. 2'186 m²; Δ: ca. 30 m², cfr. schemi di calcolo del 20 aprile 2021; cfr. pure infra consid. 4). Nulla permette inoltre di ritenere che la distribuzione di quantità edificatorie tra i predetti fondi, situati all'interno del medesimo comparto e connessi funzionalmente, possa compromettere l'uso razionale del territorio o un'edificazione armoniosa ai sensi dell'art. 38a cpv. 1 LE. Anche su questo punto, la licenza edilizia tutelata dal Governo risulta quindi immune da violazione del diritto. 4. Superficie utile lorda 4.1. 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, le lavanderie e gli essiccatoi 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.; i corridoi, le scale e gli ascensori che servono unicamente all'accesso di locali non calcolabili nella SUL; i porticati aperti, le terrazze dei tetti coperte ma non chiuse lateralmente, i balconi e le logge aperte che non servono come ballatoi.

4.2. Dalla combinazione delle norme citate discende che vanno conteggiate come SUL soltanto le superfici di locali e spazi chiusi verso l'esterno, che sono utilizzate, o si prestano ad esserlo, per l'abitazione ed il lavoro. Di principio, non sono quindi da computare nella SUL le superfici di spazi aperti non configurati come locali di edifici (cfr. RtiD II-2008 n. 22 consid. 3.1; STA 52.2004.118 del 9 luglio 2014 consid. 2). Locali non utilizzabili per l'abitazione e il lavoro, parzialmente chiusi e non riscaldabili, di principio non sono quindi conteggiati (cfr. STA 52.2008.173 del 20 luglio 2008 consid. 5; 52.2009.119 del 12 gennaio 2009 consid. 3).

4.3. Per costante giurisprudenza, decisiva ai fini del computo della superficie di un locale non è l'indicazione fornita dai piani circa la sua destinazione, ma l'oggettiva possibilità di utilizzarla a scopi abitativi o lavorativi (cfr. RtiD II-2008 n. 22 consid. 3.1; RDAT I-1994 n. 30 consid. 2.2; STA 52.2009.314 del 3 febbraio 2010 consid. 4, confermata da STF 1C_158/2010 del 3 agosto 2010 in RtiD I-2011 n. 18; STA 52.2006.20 del 1° marzo 2006 consid. 5.2.2; Scolari, op. cit., n. 1126 ad art. 38 LE). La superficie degli spazi non conteggiati nella SUL deve inoltre situarsi in un rapporto ragionevole coi bisogni oggettivi dell'utilizzazione principale dell'edificio. Locali non computabili sovradimensionati sono computati per la parte eccedente (cfr. STA 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).

4.4. In concreto, l'insorgente contesta anzitutto il mancato computo nella SUL delle lavanderie previste nei singoli appartamenti. La censura è infondata. La destinazione che il progetto attribuisce ai locali in questione appare oggettivamente plausibile. Questi vani, di grandezza variabile tra 1.7 e 10 m² e dotati di una sola finestra di dimensioni contenute (0.50 x 1.40 m), risultano ancora adeguatamente rapportati alle superfici dei singoli appartamenti in cui si collocano (alle unità più piccole [di 41-42 m²] corrispondono inoltre le lavanderie più esigue). La loro superficie, pari attorno al 10% della SUL delle singole unità e della SUL complessiva dello stabile (ca. 2'186 m²), non oltrepassa ancora i limiti comunemente ammessi per stabili d'appartamenti (cfr. ad es. STA 52.2019.68 del 23 luglio 2020 consid. 6.4, 52.2004.181/ 191 del 20 agosto 2004 consid. 3.4). Nessun elemento concreto induce a ritenere che questi locali possano oggettivamente essere utilizzati in futuro a scopi abitativi. Tanto più che, una volta arredate con la macchina da lavare, le lavanderie non si prestano a essere utilizzate per l'abitazione. Prima di essere impiegate per il soggiorno di persone, devono essere trasformate con interventi di una certa importanza, che non passano di regola inosservati (cfr. STA 52.2003.287 del 20 ottobre 2003 consid. 5.2). A ragione il Governo ha quindi tutelato la decisione del Municipio di non conteggiare questi locali nella SUL.

4.5. Esente da critiche va inoltre il mancato conteggio nella SUL dei terrazzi in rientranza (profondi tra 2.50 e 4 m ca.). Il fatto che siano parzialmente chiusi sui lati e coperti non permette di considerarli alla stregua di locali utilizzabili per l'abitazione (cfr. STA 52.2019.68 citata consid. 6.4, 52.2005.361/371 del 7 dicembre 2005 consid. 3). In facciata, oltre che su parte dei lati

sporgenti, gli stessi sono infatti completamente aperti (per una lunghezza di almeno 5 m; cfr. citate piante PT, 1P e 2P). Non si prestano dunque ad essere utilizzati per il soggiorno di persone a scopo residenziale. Nulla permette inoltre di ritenere che tali spazi possano in futuro essere chiusi e resi abitabili. Inconferente è pure il richiamo della parte ricorrente alla sentenza del 7 dicembre 2005, che anzi conferma il non computo nella SUL di simili terrazze o balconi (cfr. STA 52.2005.361/371 citata consid. 3.2).

5. Sistemazione del terreno

5.1. Giusta l'art. 40 cpv. 1 LE, l'altezza di un edificio è misurata dal terreno sistemato al punto più alto del filo superiore del cornicione di gronda o del parapetto. Secondo l'art. 40 cpv. 2 primo periodo LE, per edifici contigui l'altezza è misurata per ogni sin-golo edificio. Analogamente, soggiunge il secondo periodo, si procede per costruzioni in pendio, articolate sulla verticale, a condizione che si verifichi tra i corpi situati a quote diverse una rientranza di almeno 12 metri.

5.2. Per principio, l'altezza degli edifici è misurata sulla verticale delle facciate, a partire dal terreno sistemato sino al punto superiore determinante; il punto inferiore di misurazione è dato dal livello del terreno sistemato perpendicolarmente sottostante (cfr. RDAT II-1996 n. 35 consid. 4.1). Il terreno naturale può essere sistemato mediante la formazione di terrapieni la cui altezza va aggiunta a quella dell'edificio sovrastante soltanto nella misura in cui supera il limite di 1.50 m ad una distanza di 3.00 m dal filo della facciata (cfr. art. 41 LE; RtiD II-2006 n. 18 consid. 3).

5.3. L'art. 41 LE fissa unicamente un criterio di misurazione. Per le limitazioni delle opere di sistemazione del terreno (muri, terra-pieni) fanno quindi stato le norme previste dagli ordinamenti edilizi o, in loro assenza, i principi giurisprudenziali ad essi generalmente applicabili (cfr. STA 52.2008.34 del 2 febbraio 2010 consid. 4). Le NAPR della sezione di _____ non prescrivono un'altezza massima per i muri di cinta, i muri di sostegno e i terrapieni eretti verso fondi privati. Per principio, in quanto riconducibile a una lacuna che va colmata, fa dunque stato l'altezza massima di m 2.50 fissata dall'art. 134 cpv. 1 della legge di applicazione e complemento del Codice civile svizzero del 18 aprile 1911; LAC; RL 211.100; cfr. RtiD II-2012 n. 21 consid. 2.2; RDAT I-2004 n. 31 consid. 2.1; STA 52.2014.394 del 13 gennaio 2016 consid. 2.7 e rimandi; Scolari, op. cit., n. 1186 ad art. 39 LE).

5.4. In concreto, il progetto prevede di sistemare il terreno a est con un terrapieno, che degrada verso i fondi privati confinanti (part. _____ e _____). Nella fascia determinata dalla distanza da confine, questo terrapieno, in corrispondenza della part. _____, non supera l'altezza di m 2.50 (cfr. piani integrazioni DDC del 28 aprile 2021, sezione B). È ben vero che agli atti manca invece una sezione tracciata a sud della sezione B, in particolare verso la part. _____. Dai piani agli atti è comunque possibile dedurre la quota di quest'ultimo fondo, che in corrispondenza dell'angolo sud-est del garage, nell'ipotesi più sfavorevole, ruota attorno a 476.20 msm (cfr. citata pianta PT e prospetto est). Su questo lato, la sistemazione potrebbe quindi effettivamente superare m 2.50 (Δ quote 479.37 [Q giardino] - 476.20 [Q mapp. _____] = 3.17 m; cfr. piani citati). A tale difetto può tuttavia facilmente essere posto rimedio, subordinando il permesso alla condizione che, nella fascia a sud della sezione B, verso la part. _____ (tra la parete dell'autorimessa e il confine est), l'altezza del terrapieno non dovrà superare m 2.50 dal terreno naturale. Tale correzione non è atta a incidere sull'autorimessa che - anche computando lo strato di terreno sovrastante, che su questo lato andrà ridotto di conseguenza (al massimo di ca. 0.20 m, fino alla quota di 479.20 msm; cfr. infra schema sezione) - può essere considerata un'opera sotterranea. Con queste correzioni, la costruzione non sporge infatti più di m 1.50 dal terreno sistemato (art. 42 RLE; cfr. STA 52.2013.96 del 27 marzo 2014 in RtiD II-2014 n. 20 consid. 3.1.3, 52.2022.58 del 14 aprile 2023 consid. 2.3.1 e

rimandi), e ciò anche conteggiando la maggior altezza del terrapieno a confine, nella misura in cui supera il limite di m 1.50 (cfr. art. 41 LE). Una sezione trasversale praticata in corrispondenza dell'angolo sud-est dell'autorimessa può, nell'ipotesi meno favorevole, essere tratteggiata come segue: SCHEMA SEZIONE

Ferma questa premessa, parimenti da escludere è che la predetta sporgenza dell'autorimessa possa in qualche modo determinare un sorpasso dell'altezza dello stabile, in particolare del sovrastante blocco B, su cui non va in ogni caso computata, nella misura in cui dista più di 12 m (cfr. art. 40 cpv. 2 LE; cfr. citata pianta PT). Per il resto, non si ravvisano altrimenti sorpassi d'altezza dei due blocchi dello stabile (cfr. piani integrazione DDC del 28 aprile 2021, sezioni A e B; cfr. pure inserimenti con sezioni ufficiali 1-4), che nemmeno l'insorgente sostanza invero in modo puntuale.

6. Area verde 6.1. Le percentuali di area verde esprimono di regola il rapporto tra l'area verde e la superficie edificabile di un fondo. In generale, questo genere di parametri concorre a definire un equilibrio fra aree edificate e non, garantendo il mantenimento a verde di determinate aree e limitando lo sfruttamento di un fondo (cfr. D anielia Ivanov , Die Harmonisierung des Baupolizeirechts unter Einbezug der übrigen Baugesetzgebung, Friburgo 2006, pag. 93 seg.; Piermarco Zen-Ruffinen/Christine Guy-Ecabert , Aménagement du territoire, construction, expropriation, Berna 2001, pag. 385; Peter Hänni , Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutz- recht, Berna 2016, pag. 324; cfr. inoltre STPT 90.2001.100 del 20 febbraio 2003 consid. 8, 90.2001.90 del 23 gennaio 2003 consid. 4.5; STA 52.2005.288 del 3 febbraio 2006 consid. 2.1). In tal senso, l'area verde può anche essere definita quale quota parte della superficie che deve essere mantenuta libera da costruzioni (cfr. ad es. STA 52.2007.131 del 19 giugno 2007 consid. 5.1, confermata da STF 1C_247/2007 dell'11 marzo 2008). Generalmente gli indici relativi alle aree verdi rispondono inoltre al principio pianificatorio di strutturare gli insediamenti secondo i bisogni della popolazione, inserendovi molti spazi verdi e alberati (cfr. art. 3 cpv. 2 della legge sulla pianificazione del territorio del 22 giugno 1979 [LPT; RS 700]; sentenza del 3 agosto 2009 del Verwaltungsgericht di Berna, VGE 100.2009.102, in BVR 2009 pag. 551 segg., 553; Bernhard Waldmann/Peter Hänni, Raumplanungsgesetz, Berna 2006, n. 48 ad art. 3; inoltre, Hänni , op. cit., pag. 324). Permettono poi, in particolare nelle zone a forte densità di abitazione, di garantire un ambiente naturale, contrastando nel contempo anche l'eccessiva impermeabilizzazione del suolo (cfr. Zen-Ruffinen/Guy-Ecabert , op. cit., pag. 385; BVR 2009 pag. 554). Quali superfici possano essere computate nelle aree verdi dipende comunque dalle prescrizioni concretamente applicabili, segnatamente dalla regolamentazione del PR (cfr. art. 30 cpv. 1 n. 5 lett. a del regolamento della legge sullo sviluppo territoriale del 20 dicembre 2011 [RLST; RL 701.110] e, in precedenza, art. 29 cpv. 1 lett. c della legge cantonale di applicazione della legge federale sulla pianificazione del territorio del 23 maggio 1990 [BU 1990, 365]; cfr. anche Ivanov , op. cit., pag. 94; cfr. STA 52.2018.171 del 27 maggio 2019 consid. 5.1 in RtiD I-2020 n. 4).

6.2. Secondo l'art. 11 NAPR, per tutte le nuove costruzioni è obbligatoria la formazione di un'area verde direttamente accessibile a tutti gli utenti dell'edificio (cpv. 1). Quest'area deve costituire una superficie unitaria, non pavimentata ma possibilmente alberata, la cui destinazione deve essere vincolata nel registro comunale degli indici. Essa non potrà in nessun caso servire a posteggio, depositi o simili (cpv. 2). Le percentuali minime di area verde da riservare rispetto alla superficie edificabile di un fondo, soggiunge il cpv. 3, sono specificate nelle disposizioni normative di zona. Per la zona residenziale semi-intensiva R3, l'art. 39 NAPR prescrive una percentuale del 45%. Questo parametro regola indirettamente anche l'indice di occupazione di un fondo, ovvero il rapporto espresso in per cento tra la superficie

edificata e la superficie edificabile del fondo (cfr. art. 37 cpv. 2 e 38 cpv. 3 LE), che le NAPR di Rivera non prevedono. 6.3. In concreto, il progetto prevede la formazione di un'area verde di circa 1'570 m² (cfr. schema di calcolo area verde; inoltre citata pianta PT) che, tenuto conto della superficie complessiva (2'920 m²) dei due fondi dedotti in edificazione, si aggira attorno al 55% (ca. 53.7%). La stessa rispetta dunque ampiamente (+ 256 m²) la percentuale minima (45%) fissata dall'art. 39 NAPR. Poco conta che parte di questa superficie sovrasta l'autorimessa. Quest'opera, come visto, può infatti essere assimilata a una costruzione sotterranea, inglobata in un terrapieno o comunque ricoperta da giardino e non sporgente più di 1.50 m dal terreno sistemato (cfr. citate sezioni A e B, prospetto est e pianta PT; cfr. pure supra consid. 5.4). Da questo profilo, nulla osta al suo computo nell'area verde. Una simile autorimessa non dovrebbe del resto nemmeno essere computata nella superficie edificata ai fini dell'indice di occupazione (cfr. art. 38 cpv. 3 LE; STA 52.2022.58 del 14 aprile 2023 consid. 2.3.1, 52.2009.72 del 17 giugno 2010 consid. 4.1 e rimandi). Vi sarebbe nondimeno da chiedersi se - con le correzioni di cui si è detto poc'anzi (cfr. supra consid. 5.4) - alla parte di giardino che ricopre l'autorimessa nella fascia a sud della sezione B, verso la part. _____, possa ancora essere attribuita la qualifica di area verde ai sensi dell'art. 11 cpv. 2 NAPR, nella misura in cui potrà assottigliarsi fino a 0.20-0.30 m (cfr. art. 11 cpv. 2 NAPR che richiede un'area non pavimentata, possibilmente alberata). Tale questione è comunque irrilevante poiché, anche se si volesse negare tale qualifica a questa parte di giardino (ca. 115 m², considerando per eccesso tutta l'area rettangolare tra le sezioni A e B, verso l'angolo sud-est dell'autorimessa), la percentuale minima prescritta dall'art. 39 NAPR resta comunque abbondantemente garantita. Ogni obiezione su questo punto cade quindi nel vuoto.

E. 7

Rampa d'accesso

E. 7.1

Secondo l'art. 44 cpv. 1 NAPR, gli accessi a strade e piazza pubbliche non devono arrecare disturbo alla circolazione. Per una profondità di almeno 4 m dal filo esterno del campo stradale, precisa tra l'altro il cpv. 2, l'accesso deve avere una pendenza massima non superiore al 5%.

E. 7.2

In concreto, la rampa di accesso all'autorimessa prevista dal progetto lungo via _____, nei primi 4 m dal filo esterno della strada, presenta una pendenza pari al 5% (cfr. citata sezione A e pianta PT). Rispetta dunque pienamente la suddetta norma, così come già indicato dal Governo. Infondata è l'opposta generica obiezione della parte ricorrente.

E. 8

Altre censure Da respingere sono infine le sommarie censure - generiche e immotivate (art. 70 cpv. 1 LPAm) - riferite ad altri aspetti (quali il posteggio esterno e la rampa per disabili, la zona parcheggi e la cabina ascensore), che il Municipio avrebbe fatto notare nella pregressa licenza edilizia del luglio 2021, revocata. L'insorgente non sostanzia infatti alcun contrasto con delle normative, né tanto meno spiega perché le opere concretamente previste dal progetto qui in esame non potrebbero essere autorizzate.

E. 9.1

Sulla base di tutte le considerazioni che precedono, nella misura in cui è ricevibile, il ricorso è parzialmente accolto. La decisione del Consiglio di Stato è di conseguenza annullata, mentre la licenza edilizia del 30 novembre 2021 è confermata alle condizioni di cui si è detto al consid. 5.4.

E. 9.2

La tassa di giustizia (art. 47 cpv. 1 LPAm), commisurata al dispendio occasionato dall'impugnativa, è suddivisa fra le parti secondo il rispettivo grado di soccombenza. Gli insorgenti rifonderanno inoltre all'istante in licenza, vittoriosa in misura preponderante, un'adeguata indennità a titolo di ripetibili per entrambe le sedi di giudizio (art. 49 cpv. 1 LPAm). Per questi motivi, decide: 1. Nella misura in cui è ricevibile, il ricorso è parzialmente accolto . Di conseguenza:

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