

# **TI\_GERICHTE 52.2023.348 vom 30. August 2023**

TI Tribunale d'appello, 2023-08-30, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_52.2023.348](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_52.2023.348)

FR: TI\_GERICHTE 52.2023.348 du 30 août 2023

IT: TI\_GERICHTE 52.2023.348 del 30 agosto 2023

## **Regeste**

Licenza edilizia per uno stabile plurifamiliare

## **Erwägungen**

### **E. 1.1**

La competenza del Tribunale cantonale amministrativo è data dall'art. 21 cpv. 1 della legge edilizia cantonale del 13 marzo 1991 (LE; RL 705.100). Certa è la legittimazione attiva dei ricorrenti, vicini già oppositori, personalmente e direttamente toccati dal giudizio impugnato di cui sono destinatari (art. 21 cpv. 2 LE, art. 65 cpv. 1 della legge sulla procedura amministrativa del 24 settembre 2013; LPAm; RL 165.100). Il ricorso, tempestivo (art. 68 cpv. 1 LPAm), è dunque ricevibile in ordine.

### **E. 1.2**

Il giudizio può essere reso sulla base degli atti, senza istruttoria (art. 25 cpv. 1 LPAm).

### **E. 2**

Diritto di essere sentito I ricorrenti eccepiscono preliminarmente una violazione del diritto di essere sentito, rimproverando al Governo di non aver affrontato tutti i loro argomenti, segnatamente quello secondo cui la decisione del 12 febbraio 2018 che ha approvato la variante relativa all'attribuzione della part. \_\_\_\_\_ alla zona RSE, mediante procedura semplificata, sarebbe nulla.

### **E. 2.1**

Giusta l'art. 46 cpv. 1 LPAm, ogni decisione deve essere motivata per iscritto. La citata disposizione legale si limita a stabilire il principio della motivazione scritta e non precisa altrimenti il contenuto e l'estensione della motivazione, cosicché valgono le garanzie minime dedotte dall'art. 29 cpv. 2 della Costituzione federale della Confederazione Svizzera del 18 aprile 1999 (Cost.; RS 101), che comprende vari aspetti tra cui il diritto a una decisione motivata (cfr. DTF 138 I 232 consid. 5.1, 136 I 229 consid. 5.2). Per costante giurisprudenza, la motivazione di una decisione è sufficiente quando la parte interessata è messa in condizione di rendersi conto della portata del provvedimento che la concerne e di poterlo impugnare con cognizione di causa (cfr. DTF 143 III 65 consid. 5.2). In quest'ottica basta che l'autorità esponga, almeno brevemente, i motivi che l'hanno indotta a decidere in un senso piuttosto che in un altro. Essa non è quindi tenuta a pronunciarsi in modo esplicito ed esaustivo su tutti gli argomenti sollevati, ma può limitarsi alle sole circostanze che appaiono rilevanti per il giudizio in quanto atte a influire sulla decisione di merito (cfr. DTF 142 II 154 consid. 4.2, 138 I 232 consid. 5, 137 II 266 consid. 3, 134 I 83 consid. 4.1). Inoltre, sempre che ciò non ne ostacoli troppo la comprensione, la motivazione di una decisione può anche essere implicita, risultare dai diversi considerandi della stessa o da

rinvii ad altri atti (cfr. DTF 141 V 557 consid. 3.2.1; STF 2C\_583/2017 del 18 dicembre 2017 consid. 5.2.1, 2C\_630/2016 del 6 settembre 2016 consid. 5.2).

## **E. 2.2**

In concreto, il Governo si è chinato sulla censura relativa all'azzoneamento della part. \_\_\_\_\_ mediante la variante di poco conto del 12 febbraio 2018, di cui ha acquisito gli atti. Posto che i ricorrenti contestavano sia la legittimità della procedura semplificata, che la decisione di azzoneamento nel merito (considerata in contrasto con l'art. 38a cpv. 2 LPT; consid. 3, pag. 7), dopo aver illustrato il quadro normativo, ha rilevato: “[..] Nel caso in esame va osservato come la parcella in oggetto fosse già in passato destinata all'edificazione e inserita di conseguenza nella zona edificabile, e che solo per un errore, peraltro dettagliatamente descritto e spiegato nel rapporto di pianificazione datato aprile 2017, era stata inserita nella zona agricola nell'ambito della revisione del PR approvato dallo scrivente Consiglio con risoluzione del 10 novembre 2015. L'azzoneamento avvenuto tramite procedura semplificata aveva per oggetto una superficie inferiore ai 2000 mq, ossia in concreto una singola parcella di 1148 mq (cfr. estratto SIFTI), ovvero una superficie edificabile di ridotte dimensioni, che si accostava ad una zona edificabile densamente edificata e corrispondente di fatto all'abitato di \_\_\_\_\_. Nondimeno, data la ridotta superficie in oggetto, e il limitato numero di fondi confinanti siti nella zona edificabile (non più di cinque) si deve desumere un numero limitato di persone “toccate” dall'avvenuto azzoneamento. Non si può dunque ritenere aggirato lo scopo pianificatorio tendente a impedire l'edificazione in modo disperso delle costruzioni e la procedura semplificata con la quale Autorità comunale aveva richiesto l'azzoneamento della stessa, confermata anche dall'Ufficio della pianificazione locale, va tutelata e la censura dei ricorrenti in questo punto va pertanto respinta. Del resto non si può sottacere che al momento dell'adozione della modifica di poco conto, regolarmente pubblicata, nessuno dei confinanti o dei proprietari di fondi nelle vicinanze - compresi i ricorrenti che non spiegano in alcun modo per quale ragione non avrebbero potuto pienamente rendersi conto dell'azzoneamento che oggi avversano ritenendolo contrario al diritto di rango superiore - ha ritenuto di opporvisi ricorrendo.” Ora, a fronte di questa motivazione v'è da ritenere che il Governo abbia tutto sommato sufficientemente affrontato le obiezioni dei ricorrenti, rigettando, anche solo implicitamente, le loro tesi inerenti all'asserita nullità della decisione pianificatoria che ha riattribuito la part. \_\_\_\_\_ alla zona edificabile. La fondatezza o meno di tali argomenti, che gli insorgenti hanno comunque potuto contestare in questa sede, riproponendo le loro tesi rimaste inascoltate, è invece questione di merito, che verrà esaminata qui di seguito. La loro eccezione va quindi respinta.

## **E. 3**

Variante del PR

### **E. 3.1**

Secondo l'art. 33 cpv. 2 della legge sullo sviluppo territoriale del 21 giugno 2011 (LST; RL 701.100; nella versione in vigore fino al 31 dicembre 2021, vLST), il piano regolatore poteva essere modificato in caso di notevole cambiamento delle circostanze con la procedura ordinaria o con la procedura semplificata. Quest'ultima, disciplinata dagli art. 34 e 35 vLST, era prevista per le modifiche di poco conto. Oltre alle modifiche riguardanti le reti di smaltimento delle acque o per l'approvvigionamento idrico e di energie stabilite dal piano dell'urbanizzazione (cfr. art. 34 cpv. 2 vLST), in base al cpv. 1 dell'art. 34 vLST erano

in particolare considerate tali le modifiche che toccano un numero limitato di persone e che : (a) mutano in misura minima una o più disposizioni sull'uso ammissibile del suolo, oppure (b) interessano una superficie di terreno non superiore a 2'000 mq . L'art. 34 cpv. 1 vLST esigeva quindi che fosse sempre dato il requisito relativo al numero limitato di persone toccato (laddove il termine toccato presupponeva l'esistenza di un rapporto particolare, stretto e degno di nota con l'oggetto della variante, mentre la nozione di numero limitato di persone andava concretizzata caso per caso, posto che di principio poteva ancora essere ritenuto tale un numero di 15, 20 persone; cfr. Messaggio n. 6309 concernente il disegno di legge sullo sviluppo territoriale del 9 dicembre 2009, pag. 60; STA 90.2022.9-10 del 15 maggio 2024 consid. 3.2 e rinvii). Richiedeva inoltre, alternativamente, l'adempimento della condizione del mutamento minimo del disciplinamento del suolo (riferita in particolare a parametri edilizi [quali altezza massima, distanza dai confini, indice di sfruttamento, di occupazione o di edificabilità] e alle linee d'arretramento, cfr. art. 42 cpv. 1 del regolamento della legge sullo sviluppo territoriale del 20 dicembre 2011 [RLST; RL 701.110], nella versione in vigore fino al 31 dicembre 2021; vRLST) oppure della superficie non superiore a 2'000 m<sup>2</sup> (riferita alla sola area oggetto di modifica, cfr. art. 42 cpv. 2 vRLST; Messaggio n. 6309 citato, pag. 61). Ampliando e rendendo più flessibile il regime vigente sotto la vecchia legge cantonale di applicazione della legge federale sulla pianificazione del territorio del 23 maggio 1990 (LALPT; BU 1990, 365), l'art. 34 cpv. 1 vLST intendeva così rendere possibili anche modesti e giustificati azzonamenti (ad es. l'attribuzione di una particella di 1'500 m<sup>2</sup> alla zona edificabile), che prima erano invece esclusi a causa dell'adempimento cumulativo di tutti e tre i requisiti (cfr. Messaggio n. 6309 citato, pag. 61). Dal profilo procedurale, il Municipio allestiva gli atti e, previo avviso anche personale ai proprietari e previa approvazione del Dipartimento, pubblicava gli stessi per un periodo di 30 giorni, con facoltà di ricorso al Governo (cfr. art. 35 cpv. 1 e 3 vLST).

### **E. 3.2**

La procedura semplificata è stata recentemente oggetto di alcune modifiche della LST e del RLST, entrate in forza il 1° gennaio 2022, finalizzate a garantire i necessari adeguamenti alle modifiche della LPT entrate in vigore il 1° maggio 2014, a rendere gli strumenti di pianificazione più efficienti, a permettere una maggiore semplificazione e accelerazione delle procedure e ad apporre i dovuti correttivi alle norme rilevati dalla pratica (cfr. Messaggio n. 7630 concernente la modifica della LST e la richiesta di approvazione di un credito di CHF 5'000'000.- da destinare al fondo cantonale per lo sviluppo centripeto del

### **E. 3.3**

In concreto, dagli atti risulta che nell'ambito della revisione del PR di Capriasca (approvata con risoluzione governativa n. 4778 del 10 novembre 2015) la part. \_\_\_\_\_ era stata estromessa dalla zona residenziale semi estensiva R3 e attribuita alla zona agricola. Dopo aver riscontrato che tale assegnazione era frutto di un errore di pianificazione di cui nessuno s'era avveduto nel corso della procedura (riconducibile essenzialmente a una scorretta trasposizione del limite di zona del PR previgente, disponibile solo in formato cartaceo) - che l'allora proprietaria del fondo aveva invano tentato di contestare a posteriori con un'impugnativa accompagnata da un'istanza di restituzione dei termini (respinta dal Governo con decisione del 25 marzo 2015, confermata da questo Tribunale, STA 90.2014.44 del 24 febbraio 2016) - il 4 marzo 2016 il Municipio ha inoltrato una domanda di riesame volta a ottenere la rettifica della decisione di approvazione del PR. Tale domanda non è tuttavia stata accolta dall'Esecutivo cantonale, che con risoluzione del 14 febbraio

2017 ha escluso che lo sbaglio potesse essere emendato mediante un rimedio giuridico straordinario; nella decisione (pag. 8 seg.) ha nondimeno prospettato al Municipio la possibilità di elaborare una variante per riassegnare il fondo alla zona edificabile, secondo la procedura semplificata, negando peraltro che la correzione dell'involontario dezonamento ricadesse sotto il rigore dell'art. 38 a cpv. 2 LPT (cfr. risoluzione n. 623 del 14 febbraio 2017, in particolare pag. 8 seg.). Il Municipio ha quindi allestito la variante di poco conto per riassegnare la part. \_\_\_\_\_ alla zona edificabile RSE (con contestuale accertamento del limite del bosco e inserimento della linea di arretramento dalla strada), che è stata approvata dal Dipartimento del territorio il 12 febbraio 2018. La variante, successivamente pubblicata, non ha suscitato alcun ricorso, entrando in vigore.

### **E. 3.4**

Ferme queste premesse, a ragione il Governo ha escluso che vi fossero le premesse per rimettere in discussione l'attuale situazione pianificatoria del fondo. In particolare, nessuno dei motivi adottati dai ricorrenti permette di ritenere che la decisione che ha approvato la variante che lo ha riattribuito alla zona edificabile, rimasta incontestata, sia addirittura da considerare nulla. Trattandosi di una modifica che interessava un singolo fondo di meno di 2'000 m<sup>2</sup>, vicino al quale, al di là del serbatoio comunale e del bosco a nord-ovest, vi sono essenzialmente quattro o cinque fondi con case mono- o bifamiliari serviti dalla stessa strada, non è anzitutto dato di vedere perché la modifica non poteva manifestamente essere considerata di poco conto ai sensi dell'allora vigente art. 34 vLST. I ricorrenti non spiegano in particolare perché la variante non avrebbe toccato un numero limitato di persone, né interessato una superficie non superiore a 2'000 m<sup>2</sup> (art. 34 cpv. 1 lett. b vLST). Irrilevante è invece che fosse o no adempiuta anche la condizione del mutamento minimo del disciplinamento del suolo previsto dalla lett. a del cpv. 1: come visto, tale requisito non era cumulativo (e ciò proprio per non impedire anche eventuali modesti e giustificati azionamenti, supra consid. 3.1). La variante, sottoposta alla procedura semplificata vigente a quel momento (art. 35 vLST), non prevedeva quindi la fase d'informazione e partecipazione della popolazione, né l'approvazione da parte del Governo (cfr. pure Messaggio n. 6309 citato, pag. 61). Trattandosi di una modifica di secondaria importanza, nella rinuncia alla predetta fase non è del resto ravvisabile alcuna violazione dell'art. 4 LPT (cfr. DTF 135 II 386 consid. 4.2.3; Rudolf Muggli, Kommentar zum Bundesgesetz über die Raumplanung, n. 25 ad art. 4; Bernhard Waldmann/Peter Hänni, Raumplanungsgesetz, Berna 2006, n. 25 ad art. 4). Peraltro, anche laddove è prescritta, l'omessa partecipazione della popolazione non rende una pianificazione nulla, ma tutt'al più annullabile mediante impugnazione (cfr. Rudolf Muggli, in: Praxiskommentar RPG: Baubewilligung, Rechtsschutz und Verfahren, Zurigo/Basilea/Ginevra 2020, n. 29 ad art. 4). I motivi di nullità di ordine procedurale e competenza adottati dai ricorrenti - già implicitamente respinti dal Governo - cadono di riflesso nel vuoto. Identica sorte vale per l'asserito errore nel merito della decisione di approvazione della variante: invano i ricorrenti pretendono segnatamente che alla riattribuzione del fondo alla zona edificabile ostasse l'art. 38 a cpv. 2 LPT rispettivamente che tale aspetto non sarebbe nemmeno stato esaminato dalla pianificazione. In realtà, dagli atti risulta che tale disposizione è stata considerata in sede di avallo della modifica da parte dell'autorità dipartimentale (cfr. decisione del 12 febbraio 2018, pag. 7), la quale ha richiamato quanto già considerato dal Governo nella risoluzione del 14 febbraio 2017 relativa alla domanda di riesame. Ovvero, che la correzione del dezonamento accidentale (confermato anche dalla sua mancata considerazione negli apporti per la compensazione agricola e nelle riduzioni di zona segnalate nella decisione di

revisione del PR del 2015) non richiamasse la rigida osservanza dell'art. 38 a LPT, non trattandosi dal profilo sostanziale di un "aumento" di superficie edificabile, ma piuttosto di riassegnazione alla corretta destinazione di una porzione di territorio erroneamente e involontariamente esclusa dall'area edificabile (cfr. decisione del 14 febbraio 2017, pag. 8 seg.). Ora, in queste spiegazioni non è d'acchito ravvisabile alcun errore di diritto manifesto. E in ogni caso, nessun motivo da cui deriverebbe addirittura, a titolo eccezionale, la nullità della decisione pianificatoria, pacificamente cresciuta in giudicato (cfr. DTF 138 II 501 consid. 3.1). Tutte le relative obiezioni dei ricorrenti su questo punto vanno quindi respinte.

4. Distanza dalla strada 4.1. Secondo l'art. 6 cpv. 6 lett. a NAPR la distanza verso strade o piazze con linee di arretramento o di costruzione è quella stabilita sui piani grafici. La distanza verso strade o piazze senza siffatte linee è di almeno m 4.00 dal ciglio stradale o marciapiede (lett. b). Le linee di arretramento, precisa la stessa norma (lett. d) si applicano a tutte le costruzioni sia principali, sia secondarie; esse non si applicano ad edifici o impianti di piccola entità quali cinte, siepi, accessi, posteggi e pergole. Tale distanza vale pure per le costruzioni e parti interrato (cfr. art. 14 cpv. 2 e 54 cpv. 3 NAPR). L'art. 6 cpv. 6 lett. f NAPR disciplina invece le facoltà di deroga. 4.2. In concreto, dagli atti risulta che, in occasione della modifica pianificatoria di cui si è detto poc'anzi (che ha attribuito il fondo alla zona RSE), è stato commesso un nuovo errore: i piani della variante sono infatti stati elaborati sulla base di una planimetria che non corrispondeva al piano catastale, non riproducendo correttamente i confini tra la part. \_\_\_\_\_ e la strada comunale esistente di cui alla part. \_\_\_\_\_ (cfr. risposte del Municipio in questa sede e al Governo, pag. 4).

4). Trasponendo la strada di servizio vincolata nel piano del traffico sul piano per il registro fondiario risulta in particolare che una striscia di strada a sud-est (quantificata dal Municipio in ca. 12 m<sup>2</sup>) sfiora sulla part. \_\_\_\_\_ (risposte citate, pag. 4). Di riflesso, contrariamente a quanto inopinatamente indicato dal Governo (menzionando impropriamente dei limiti grossolanamente disegnati con tratti eccessivamente spessi o la superficie stradale così come visibile sulle immagini aeree), in quel punto la linea di arretramento della strada non è situata a 4 m dal limite del fondo, ma a una distanza superiore. Un tale errore pianificatorio non può evidentemente essere corretto nel quadro di una procedura di rilascio della licenza edilizia, ma richiede una variante di PR mediante procedura semplificata (cfr. al riguardo il nuovo art. 34 lett. b LST, che permette di sottoporre a tale procedura le modifiche che comportano correzioni dei limiti di zona determinate da ragioni tecniche, tra le quali in base all'art. 42 cpv. 2 RLST vanno anche annoverate le rettifiche di incongruenze o errori manifestamente dovuti a sviste [lett. b] o quelle derivanti dalla trasposizione dei piani regolatori in forma di geodati digitali [lett. c]). Ferme queste premesse, forza è constatare che il nuovo stabile - collocato esattamente a 4 m dal confine con la part. \_\_\_\_\_ (cfr. piante di progetto) - invade la fascia di arretramento stradale, perlomeno in corrispondenza dell'angolo sud-est, se non anche del portico (cfr. pure il piano di cui alla pag. 16 del ricorso e piano doc. C prodotto davanti al Governo). Già solo per questo motivo - e non potendo entrare in questione il rilascio di una deroga ai sensi dell'art.

## **E. 6**

Indice di occupazione

### **E. 6.1**

Secondo l'art. 37 cpv. 2 LE, l'indice di occupazione (i.o.) è il rapporto espresso in per cento tra la superficie edificata e la superficie edificabile del fondo. La superficie edificabile è la

superficie non ancora sfruttata dei fondi o parti di fondi nella zona edificabile oggetto dell'istanza di costruzione; non vengono tra l'altro considerate le superfici viarie aperte al pubblico transito e le strade carrozzabili e pedonali definite dal piano regolatore (cfr. art. 38 cpv. 2 LE). La superficie edificata è invece la proiezione orizzontale sulla superficie del fondo di tutti gli ingombri degli edifici principali ed accessori (cfr. art. 38 cpv. 3 LE).

## **E. 6.2**

In concreto, contrariamente a quanto assunto dal Governo, il fondo dispone di una superficie edificabile pari a ca. 1'136 m<sup>2</sup>. Dalla superficie del fondo (1148 m<sup>2</sup>), in linea con quanto sopra indicato (consid. 4.2), deve infatti essere dedotta l'area (ca. 12 m<sup>2</sup>) vincolata dal piano del traffico a strada di servizio. Visto l'indice di occupazione (30%) prescritto dall'art. 33 cpv. 2 NAPRP, la superficie edificata massima fruibile è dunque pari a 340.80 m<sup>2</sup>. In concreto, gli ingombri previsti dal progetto non oltrepassano questa soglia (333.43 + 7.16 = 340.59 m<sup>2</sup>; cfr. schema calcolo i.o. annesso alla domanda). A maggior ragione deducendo l'area (7.16 m<sup>2</sup>) del corpo scale non avallato dal Governo (cfr. calcolo citato sub 9, superficie accessori). Su questo punto, nell'esito, il giudizio impugnato va quindi esente da critiche.

## **E. 7**

Indice di sfruttamento

### **E. 7.1**

Giusta l'art. 37 cpv. 1 LE, l'i.s. è il rapporto tra la superficie utile lorda (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.

### **E. 7.2**

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; Adelio Scolari, Commentario, II ed. Cadenazzo 1996, 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).

### **E. 7.3**

In concreto, il fondo dispone come detto di una superficie edificabile pari a ca. 1'136 m<sup>2</sup> ; può dunque sfruttare una superficie utile lorda pari al massimo a 681.60 m<sup>2</sup> (1'136 x 0.6, cfr. art. 33 cpv. 2 NAPRP). Il progetto non si attiene tuttavia a tale limite: la SUL riportata nella domanda (681.09 m<sup>2</sup> , cfr. schema calcolo i.s), cumulata a quella (1.29 m<sup>2</sup> ) delle intercapedini rettamente conteggiate dal Governo (giudizio impugnato, consid. 9.7), seppur di poco, supera infatti i 682 m<sup>2</sup> . Non occorre verificare se tale difetto possa essere sanato mediante una clausola accessoria, visto che il permesso è comunque da annullare.

#### **E. 7.4**

Invano gli insorgenti pretendono invece che nella SUL debbano anche essere computate le lavanderie previste nei singoli appartamenti. La destinazione che il progetto attribuisce ai locali in questione appare oggettivamente plausibile. Questi vani, di grandezza variabile tra ca. 2.65 e 6.55 m<sup>2</sup> e dotati di una sola finestra di dimensioni (0.70 x 1.40 m) non eccessive (coerente con il disegno della facciata, cfr. prospetto est), risultano senz'altro adeguatamente rapportati alle superfici dei singoli appartamenti in cui si collocano. La loro superficie, ben al di sotto del 10% della SUL delle singole unità e di quella complessiva dello stabile, non oltrepassa i limiti comunemente ammessi per stabili d'appartamenti (cfr. STA 52.2023.124 del 9 ottobre 2024 consid. 4.4, 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).

#### **E. 7.5**

A ragione il Governo ha inoltre escluso che nel calcolo debbano essere conteggiate le scale che collegano il piano interrato e il PT. Al piano cantina vi sono infatti solo vani non computabili nella SUL. Non porta ad altra conclusione il fatto che, anche passando da questo livello (entrando da una porta rivolta sul giardino), sia possibile raggiungere i piani superiori destinati all'abitazione: da questo profilo i vani in questione restano tutt'al più riconducibili a vie d'accesso secondarie, che come tali non devono essere conteggiate ai fini dell'i.s. (cfr. STA 52.2016.645 del 25 giugno 2018 consid. 8.3 e rimandi).

#### **E. 8**

Posto che il giudizio impugnato che tutela la licenza edilizia non può essere confermato già per i diversi motivi sin qui illustrati, non mette conto di soffermarsi sulle ulteriori obiezioni evocate dai ricorrenti, quali quelle riguardanti i posteggi o l'albero di pregio paesaggistico protetto dal PR. A prima vista, giova nondimeno rilevare che, se anche gli stalli nell'autorimessa potrebbero essere riconfigurati come prospettato dal Governo (cfr. giudizio impugnato, consid. 10.2 e 10.3; cfr. pure norma VSS 40 291a [edizione 31 marzo 2019], STA 52.2022.303 del 15 dicembre 2023 consid. 3.2), meno evidente appare in che misura i posteggi più esterni che affiancano l'accesso non siano suscettibili di ostacolarne la visibilità (cfr. art. 29 NAPR e VSS 40 273a [edizione 31 marzo 2019], ad C n. 10). Per quanto riguarda l'albero protetto, se è ben vero che l'art. 8 NAPRP permette di eliminare gli oggetti appartenenti alla categoria dei monumenti naturali MN 5 Alberi di pregio paesaggistico (cfr. cpv. 1) qualora la loro conservazione ostacolasse una razionale utilizzazione del fondo , va in ogni caso rilevato che ciò può avvenire solo a condizione che

sullo stesso fondo o nelle immediate vicinanze venga predisposta una piantagione sostitutiva, nell'ambito di un progetto di alberatura, di piantagione o di rinaturazione (cfr. cpv. 4). In tal senso, di primo acchito problematico appare quindi perlomeno il fatto che il progetto si sia in pratica limitato a constatare la presenza della pianta protetta che intralchierebbe l'edificazione razionale del fondo, proponendone la sostituzione con un'altra della stessa specie, da collocare nella parte più a valle del fondo, a ridosso del bosco (cfr. relazione tecnica, pianta piano PT e sezione 2-2). E ciò senza quindi presentare un vero progetto ai sensi dell'art. 8 cpv. 4 NAPRP, che si confronti necessariamente con le peculiarità e il valore dell'albero tutelato dal PR, spiegando in che modo la piantagione sostitutiva rappresenti una soluzione equivalente, segnatamente dal profilo del suo pregio paesaggistico. Aspetti, questi, su cui nemmeno le precedenti istanze appaiono invero essersi chinate, e in particolare il Municipio che si è più che altro limitato ad ammettere l'esistenza dell'intralcio dato dalla pianta all'uso del fondo, subordinando per il resto il permesso alla condizione di presentare un progetto di dettaglio concernente la sostituzione dell'albero, solo prima dell'inizio dei lavori (cfr. licenza edilizia, condizione ad n. 6 lett. j; cfr. in generale sulla problematicità di simili clausole: STA 52.2010.171 del 22 giugno 2010 consid. 2).

### **E. 9.1**

Sulla base di tutte le considerazioni che precedono, il ricorso è accolto. Di conseguenza, è annullato il giudizio governativo, insieme alla licenza edilizia rilasciata ai resistenti.

### **E. 9.2**

La tassa di giustizia (art. 47 cpv. 1 LPAm) è posta a carico degli istanti in licenza soccombenti, che rifonderanno inoltre ai ricorrenti un'adeguata indennità a titolo di ripetibili per entrambe le sedi di giudizio (art. 49 cpv. 1 LPAm). Per questi motivi, decide: 1. Il ricorso è accolto. Di conseguenza, sono annullate: 1.1. la decisione del 30 agosto 2023 (n. 4013) del Consiglio di Stato; 1.2. la licenza edilizia del 3 settembre 2021 rilasciata dal Municipio di Capriasca a CO 1 e CO 2. 2. La tassa di giustizia di fr. 2'500.- è posta in solido a carico di CO 1 e CO 2, che sono inoltre tenuti a rifondere ai ricorrenti, complessivamente, un identico importo a titolo di ripetibili per entrambe le sedi di giudizio. 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.