

TI_GERICHTE 52.2023.5 vom 23. November 2022

TI Tribunale d'appello, 2022-11-23, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_52.2023.5

FR: TI_GERICHTE 52.2023.5 du 23 novembre 2022

IT: TI_GERICHTE 52.2023.5 del 23 novembre 2022

Regeste

Licenza edilizia per uno stabile d'appartamenti

Erwägungen

E. 1.1

La competenza del Tribunale cantonale amministrativo è data dall'art. 21 cpv. 1 LE. Certa è la legittimazione attiva dei ricorrenti, già vicini opposenti, personalmente e direttamente toccati dal giudizio impugnato di cui sono destinatari (cfr. art. 21 cpv. 2 LE e art. 65 cpv. 1 della legge sulla procedura amministrativa del 24 settembre 2013; LPAmM; RL 165.100). I due gravami, tempestivi (art. 68 cpv. 1 LPAmM), sono dunque ricevibili in ordine.

E. 1.2

Vertendo sul medesimo complesso di fatti, i gravami posso-no essere evasi con un unico giudizio (art. 76 cpv. 1 LPAmM), senza istruttoria (art. 25 cpv. 1 LPAmM). Per quanto interessa, la situazione dei luoghi emerge con sufficiente chiarezza dai piani e dalle fotografie agli atti. Il sopralluogo sollecitato dalle parti non appare idoneo a portare ulteriori elementi rilevanti ai fini del presente giudizio.

E. 2

Obbligo di motivazione

E. 2.1

Giusta l'art. 46 cpv. 1 LPAmM, 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, come accennato in narrativa, con il giudizio impugnato il Consiglio di Stato ha respinto i ricorsi dei vicini oppositori, disattendendo tra l'altro le censure relative al computo della strada privata nella superficie edificabile (consid. 4) e all'accesso sufficiente (consid. 3). In tale ambito, contrariamente a quanto lamenta la società insorgente, il Governo ha anche preso posizione su argomenti quali il numero di unità abitative servite dalla strada rispettivamente l'asserito aggravio della servitù di passo veicolare. Da questo profilo, non appare quindi essere incorso in violazioni dell'obbligo di motivazione. Non occorre comunque dilungarsi su tale aspetto formale (né sul rifiuto del Governo di assumere determinate prove) considerato che, come si vedrà di seguito, il giudizio impugnato va annullato nel merito.

E. 3

NAPR dispone in tal senso che per la misurazione delle altezze a partire da rampe di accesso a posteggi, autorimesse, piazzali, ecc. posti a livello inferiore rispetto al piano terra può essere concesso un supplemento di m 3.00, a condizione che ciò si dimostri necessario nell'ambito di una corretta progettazione. L'estensione delle rampe, precisa la norma, non deve di regola superare il 50% della lunghezza della facciata interessata.

E. 3.1

In base all'art. 32 NAPR, nella zona R5 l'altezza massima degli edifici non può superare m 16.60.

E. 3.2

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. L'altezza degli edifici va di principio misurata lungo il loro perimetro esterno. Gli ingombri verticali e l'impatto che ne deriva sono infatti determinati dalle facciate. Il loro sviluppo verticale va per principio misurato indipendentemente da eventuali arretramenti dei piani superiori rispetto ai piani sottostanti. In tal senso, l'art. 43 del regolamento di applicazione della legge edilizia del 9 dicembre 1992 (RLE; RL 705.110) dispone, ad esempio, che l'altezza degli attici, solitamente arretrati rispetto alle facciate sottostanti, è aggiunta a quella di queste ultime. Resta riservato il particolare criterio di misurazione per le costruzioni in pendio, articolate sulla verticale: per questi edifici, giusta l'art. 40 cpv. 2 seconda frase LE, l'altezza si misura per ogni singolo corpo situato a quote diverse, a condizione che tra gli stessi vi sia una rientranza di almeno 12 m (cfr. RtiD I-2011 n. 19 consid. 3.1; STA 52.2016.149 del 15 settembre 2017 consid. 2.1, 52.2015.121-236 del 5 aprile 2017 consid. 7.3 e rimandi, 52.2006.315 del 16 aprile 2007 consid. 4.1; Adelio Scolari, Commentario, II ed., Cadenazzo 1996, n. 1234 ad art. 40/41 LE).

E. 3.3

Il punto inferiore di misurazione è dato dal livello del terreno sistemato perpendicolarmente sottostante (cfr. RDAT II-1996 n. 35 consid. 4.1). Se il terreno è sistemato mediante la formazione di un terrapieno, la sua altezza va aggiunta a quella dell'edificio sovrastante, soltanto nella misura in cui supera il limite di 1.50 m a una distanza di 3.00 m dal filo della facciata (cfr. art. 41 LE; RtiD II-2006 n. 18 consid. 3). Se la sistemazione è ottenuta abbassando il livello del terreno naturale (mediante escavazione), il maggior sviluppo

verticale delle facciate che ne risulta va interamente preso in considerazione ai fini della misurazione dell'altezza (cfr. STA 52.2020.525 del 21 dicembre 2023 consid. 2.1, 52.2019.288 del 23 settembre 2020 consid. 3.3, 52.2016.504 del 16 marzo 2018 consid. 4.7, 52.2008.24/27/28 del 28 aprile 2008 consid. 3.1, 52.2005.39 del 20 aprile 2005 consid. 2.1; Scolari, op. cit., n. 1223 ad art. 40/41 LE). Per giurisprudenza, una trincea che occupa soltanto una frazione della facciata, scavata nel terreno per formare un'area di disimpegno (come l'accesso a un'autorimessa o a locali sotterranei), non è tuttavia da considerare quale livello del terreno sistemato. Le sue dimensioni non sono in effetti tali da determinare un aumento dell'impatto risultante dagli ingombri verticali dell'edificio sul paesaggio circostante (cfr. STA 52.2020.525 citata consid. 2.1, 52.2019.288 citata consid. 3.3, 52.2016.504 citata consid. 4.7, 52.2016.149 citata consid. 2.1, 52.2005.39 citata consid. 2.1; Scolari, op. cit., n. 1229 ad art. 40/41 LE). L'art. 8 cpv.

E. 3.4

In concreto, il progetto prevede di scavare tra l'edificio che insiste sullo zoccolo dell'autorimessa e il confine sud (part. _____) una trincea larga ca. 4 m, lungo tutta la facciata (cfr. sezioni B-B', C-C' e D-D'). Ancorché le sezioni non riportino il livello del terreno naturale (art. 12 cpv. 1 lett. b RLE) - verosimilmente pianeggiante e allineato a quello della strada privata (cfr. foto agli atti e piani demolizioni e costruzioni con prospetto S-O e sezione B-B') - è evidente che, determinata dal terreno così escavato, l'altezza del nuovo stabile disattende quella massima ammessa (m 16.60): misurata sulla verticale della facciata sud, dalla trincea ai piedi dell'autorimessa, la supera di oltre 2 m (cfr. sezione C-C'). SCHEMA (sezione C-C') La trincea non può beneficiare del supplemento d'altezza previsto dall'art. 8 cpv. 3 NAPR (proprio per la misurazione delle altezze a partire da rampe di accesso ad autorimesse poste a livello inferiore rispetto al piano terra), poiché supera il 50% della lunghezza della facciata interessata. Lo zoccolo dell'autorimessa non può essere ignorato in quanto non riconducibile a un terrapieno (art. 41 LE), che ingloba un'opera interrata; come ben risulta dai piani (cfr. sezioni B-B', C-C' e pianta piano interrato; cfr. pure replica pag. 4), al di là di un esile strato di terra che lo ricopre parzialmente, è una vera e propria costruzione comprendente spazi chiusi, il cui ingombro verticale va conteggiato insieme a quello dei piani arretrati sovrastanti (cfr. per un caso analogo: STA 52.2019.288 citata consid. 3.4 e rimandi). La situazione è dunque anche diversa da quella di una rampa separata da un terrapieno largo almeno 3 m (art. 41 LE), che potrebbe essere trascurata ai fini dell'altezza di un edificio arretrato (cfr. al riguardo: STA 52.2021.48 del 10 novembre 2022 consid. 6.4, 52.2005.39 del 20 aprile 2005 consid. 2.3 con schema, riguardante la trincea di una rampa spostata a 3 m di distanza dalla facciata di un edificio, da cui resta separata da un terrapieno largo altrettanto). Non porta ad altra conclusione la sentenza evocata dal Municipio (STA 52.2019.68 del 23 luglio 2020, riguardante una rampa che era parzialmente infossata sotto il profilo del terreno e non si estendeva peraltro lungo tutta una facciata). Come rettamente rilevano i ricorrenti (cfr. replica pag. 5), non può in effetti essere ignorato che lo zoccolo dell'autorimessa determina un ingombro verticale che resta percettibile dai fondi vicini (sud-ovest) e incide sul quadro del paesaggio (cfr. relazione tecnica con rendering vista ovest). La situazione di questa rampa è del resto pure diversa da quella di semplici canali o trincee di ridotta ampiezza (destinati ad es. solo a dar luce o aria a un piano, cd. pozzi-luce), che non si ripercuotono sugli ingombri verticali effettivamente apparenti (cfr. STA 52.2005.426 del 15 febbraio 2006 confermata da STF 1P.173/2006 del 26 ottobre 2006). Già solo per questo motivo, il giudizio governativo che ha confermato il permesso di costruzione deve essere annullato, siccome lesivo del diritto.

E. 4

Distanze

E. 4.1

Nella zona residenziale R5, la distanza minima dai confini è di 6 m (art. 32 NAPR). La distanza tra due edifici su fondi contigui è invece la somma delle rispettive distanze dallo stesso confine (art. 9 cpv. 2 NAPR). Nel caso di edifici sorti prima dell'entrata in vigore del PR agosto 1977 a distanza inferiore rispetto a quella prescritta dalle NAPR, il nuovo edificio sul fondo vicino dovrà unicamente rispettare la distanza prescritta dal confine, ritenuto il rispetto di una distanza minima di m 6 dallo stabile esistente a distanza non regolamentare (art. 9 cpv. 2.1 NAPR). Non sottostanno invece alle distanze dai confini le costruzioni sotterranee (art. 11 cpv. 3 NAPR). Scostandosi parzialmente dall'art. 42 RLE (cfr. STA 52.2022.58 del 14 aprile 2023 consid. 2.3), l'art. 11 cpv. 1 NAPR considera costruzioni sotterranee quelle che non emergono dal terreno sistemato, come pure quelle sporgenti dal terreno naturale al massimo su un solo lato e aventi una copertura praticabile.

E. 4.2

In concreto, lo zoccolo dell'autorimessa (sovrastato anche da un parapetto) si avvicina fino a ca. 4 m al confine nord della part. _____, lungo il quale insiste un edificio principale risalente a prima del 1977 (cfr. pure foto inserita nel ricorso di _____ al Governo, pag. 2). Ora, come a ragione eccepiscono i ricorrenti _____ e _____, lo zoccolo non può essere ricondotto a una costruzione sotterranea ai sensi dell'art. 11 cpv. 1 NAPR, che sfugge alle distanze (cpv. 3): come visto poc'anzi sporge infatti sia dal terreno sistemato (escavato) sia da quello naturale, su più di un lato (cfr. sezioni B-B' e D-D'). In quanto costruzione principale, è dunque tenuta a rispettare sia la distanza minima da confine (6 m), sia quella identica verso l'edificio esistente a confine della part. _____, che tuttavia disattende. Anche da questo profilo, la decisione impugnata, unitamente al permesso di costruzione, non possono dunque essere confermati.

E. 5

Superficie edificata

E. 5.1

Giusta l'art. 38 cpv. 2 LE, la superficie edificabile è la superficie non ancora sfruttata dei fondi o di parti di fondi nella zona edificabile oggetto della domanda di costruzione. Nella superficie edificabile, soggiunge la norma, non vengono considerate le superfici viarie aperte al pubblico transito, le strade carrozzabili e pedonali definite dal piano regolatore, come pure le superfici forestali e i corsi d'acqua. La norma esclude in particolare dal computo della superficie edificabile due categorie di superfici viarie: (1) quelle aperte al pubblico transito e (2) le strade carrozzabili e pedonali definite dal piano regolatore. Per quanto riguarda queste ultime (2), le stesse sono in effetti sottratte a un uso diverso da quello previsto dal piano viario o del traffico (cfr. STA 52.2007.102 dell'8 agosto 2007 consid. 3.1); resta nondimeno riservato l'art. 38 cpv. 2 § LE, che, a determinate condizioni, permette di considerarle in tutto o in parte nella superficie edificabile (cfr. STA 52.2011.214 del 6 febbraio 2012 consid. 4.1). Relativamente alla prima categoria, secondo la giurisprudenza di questo Tribunale (STA 52.2007.102 citata consid. 3.1), il concetto di superficie viaria aperta al pubblico transito è più restrittivo di quello di strada aperta al pubblico posto a fondamento dell'art. 1 della legge federale sulla circolazione stradale del

19 dicembre 1958 (LCStr; RS 741.01). Non ogni strada privata priva di limitazioni della circolazione è esclusa dal computo della superficie edificabile. Determinante non è nemmeno la situazione dell'opera viaria dal profilo del diritto privato. Non conteggiabili come superfici edificabili sono in linea di massima soltanto le superfici delle strade private, che per la loro situazione concreta esplicano una funzione sostanzialmente analoga a quella che verrebbe assolta da un'opera pubblica di urbanizzazione. Sono quindi escluse dal computo della superficie edificabile le superfici delle strade che servono un numero importante di fondi, sono accessibili senza alcuna restrizione a una vasta e indeterminata cerchia di persone o vengono prese in considerazione dal piano delle zone o dal piano viario analogamente alle strade di servizio. Escluse dal computo nella superficie edificabile possono in particolare essere le strade private che collegano due strade pubbliche e che in assenza di limitazioni della circolazione permettono anche il transito, ovvero il semplice passaggio, di estranei. Sono invece computabili nella superficie edificabile le strade interne di un fondo che servono uno o più edifici d'abitazione. Conteggiabili, ove alla nozione di transito si attribuisca il significato di passaggio, possono inoltre essere le strade private a fondo cieco, che servono una cerchia limitata di utenti e non si prestano per la loro configurazione al semplice passaggio di estranei (STA 52.2007.102 citata consid. 3.1 e rimandi).

E. 5.2

Secondo l'art. 6 lett. a NAPR, per la definizione di superficie edificabile di un fondo valgono le norme della LE e del relativo regolamento, ma con le eventuali precisazioni o complementi introdotti dalle NAPR. Va pertanto tenuto conto dell'art. 47 NAPR, il quale definisce le strade private aperte al pubblico transito ai sensi della dell'art. 38 cpv. 2 LE (cfr. titolo a margine): secondo il cpv. 1, sono considerate strade aperte al pubblico transito : a) le strade destinate al servizio di più di 20 appartamenti ; b) le strade destinate al servizio di una zona residenziale estensiva (R3 o R2) con più di 10 case unifamiliari . La norma assimila dunque a strada privata aperta al pubblico transito tutte le opere viarie che - a prescindere dalla loro situazione e configurazione - sono destinate al servizio di più di 20 appartamenti o a più di 10 case unifamiliari (in zona R3 o R2). Oltre tale limite, le strade private - che dovrebbero anche soddisfare determinati requisiti generali e tecnici particolari (a dipendenza del numero di unità abitative a cui sono destinate: +/- 30, cfr. art. 47 cpv. 2 e 3 NAPR) - non possono quindi essere conteggiate nella superficie edificabile (art. 38 cpv. 2 LE). A certe condizioni, i proprietari possono semmai richiedere al Comune di assumerle (cfr. art. 47 cpv. 6 NAPR).

E. 5.3

In concreto, il progetto ha conteggiato nella superficie edificabile (929 m²) del mapp. _____ il tratto di strada privata (ca. 145 m²) lungo il lato ovest. Tale strada, non censita come opera viaria dal piano del traffico, corre anche sulle part. _____ e _____ e serve pure i fondi a ovest (part. _____ e _____). Il Municipio ha difeso il computo, non assimilando questo braccio di via _____ a una superficie viaria aperta al pubblico transito ai sensi degli art. 38 cpv. 2 LE e 47 NAPR. Deduzione, questa, che il Governo ha avallato, rilevando in particolare come la strada privata sia a fondo cieco e non liberamente accessibile a chiunque, ma destinata a una cerchia determinata di utenti: con la futura costruzione, ha precisato, saranno 18 gli appartamenti serviti, nel rispetto dei parametri dell'art. 47 NAPR. Ora, è ben vero che la strada privata, a seguito del progetto, servirà meno di 20 appartamenti (19, in base ai dati rettificati in questa sede dal Municipio).

E ciò tenendo conto delle altre costruzioni esistenti , e meglio (cfr. risposta del Municipio, pag. 5): - part. _____: 2 appartamenti - part. _____: 11 appartamenti (progetto) - part. _____: 2 appartamenti - part. _____: 2 appartamenti - part. _____: 2 appartamenti Come rettamente eccepiscono tutti i ricorrenti, non può tuttavia essere ignorato che i fondi serviti da questa via sono per lo più assegnati alla zona residenziale intensiva R5 (part. _____, _____, _____ e _____, con i.s. 1.1, i.o. del 30% e altezza di m 16.60; solo la part. _____ è attribuita alla zona R3a, con i.s. 0.8, i.o. del 30% e altezza di m 10.60). Se è pur vero che allo stato attuale vi sono solo un paio di appartamenti per mappale, secondo quanto indicato dal Municipio, è manifesto che tali fondi per lo più non sfruttano interamente le possibilità edificatorie date dal PR, come del resto dimostra proprio il progetto litigioso. In queste circostanze, non v'è quindi chi non veda come l'interpretazione data dal Municipio all'art. 47 NAPR - facendo astrazione dall'assetto prospettato dal PR - permette in pratica a un unico fondo di erodere il margine di 20 appartamenti , rispettivamente a uno solo di quelli toccati dalla strada di sfruttarne la superficie a fini edificatori (aumentando di ca. il 20% la SUL), a esclusione degli altri (in concreto: -157 m² di superficie edificabile per la part. _____ e -212 m² per la part. _____, cfr. estratti registro fondiario). E ciò in modo affatto casuale e non secondo un disegno pianificatorio - e peraltro diversamente da quanto potrebbe eventualmente avvenire se la strada d'urbanizzazione fosse inserita nel piano viario (cfr. art. 38 cpv. 2 § LE). Nella misura in cui prescinde dal potenziale edificatorio della zona (in particolare R5), pervenendo a risultati lesivi della parità di trattamento, la decisione del Municipio di non considerare la controversa via una strada privata aperta al pubblico transito ai sensi dell'art. 38 cpv. 2 LE in combinato disposto con l'art. 47 cpv. 1 NAPR non può quindi essere tutelata (cfr. peraltro anche STA 52.2007.102 citata consid. 3.2 e 52.2005.129 del 25 ottobre 2005 consid. 3.3, in cui erano state considerate le possibilità di sfruttamento degli altri fondi). A maggior ragione se si considera che, interpretando in senso stretto anche la nozione di appartamenti , il Municipio non ha nemmeno considerato le altre utilizzazioni (come l'asilo nido insediato in due appartamenti preesistenti sulla part. _____), che ampliano la cerchia di utenti (segnatamente dipendenti) della strada privata (cfr. risposte del Municipio pag. 6; cfr. pure sue dupliche pag. 3).

E. 5.4

Contrariamente a quanto sostengono gli insorgenti _____ e _____, la strada non è invece anche riconducibile a una strada pedonale ex art. 38 cpv. 2 LE, vincolata come tale nel PR. Essa è solo gravata da un vincolo di diritto di passo pubblico , che si sovrappone alla strada privata, ponendo la base per l'iscrizione di una servitù (cfr. art. 14 cpv. 2 NAPR; cfr. pure STA 90.2000.69 dell'11 novembre 2010 consid. 7; inoltre, decisione del Governo di approvazione del PR del 2 novembre 2000, n. 4779, pag. 70 seg. e 87). Tale vincolo, da solo, non osterebbe al computo della superficie gravata nelle quantità edificatorie: l'art. 14 cpv. 2.4 NAPR precisa in effetti che l' area rimane usufruibile dal privato , segnatamente per il calcolo delle quantità edificatorie .

E. 5.5

Fermo quanto precede, forza è constatare che - non potendo la strada privata aperta al pubblico transito sulla part. _____ (ca. 145 m²) essere conteggiata nella superficie edificabile - il progetto disattende sia l'indice di sfruttamento (1.1), che quello di occupazione (30%) prescritti dall'art. 32 NAPR. La SUL (1'015.50 m²) è infatti di gran lunga superiore a quella massima ammessa (862.40 m²), e così pure la superficie edificata

(278.08 > 235.20 m²), senza che occorra anche soffermarsi sui pozzi luce evocati dai ricorrenti _____ e _____. Anche per questo motivo, contrariamente a quanto concluso dal Governo, la licenza edilizia è da annullare.

E. 6

Area verde

E. 6.1

Nella zona residenziale intensiva R5, l'art. 32 NAPR impone un'area verde minima pari al 20%. Secondo l'art. 10 cpv. 1 NAPR, l'area verde deve consistere in un'area di principio unitaria, direttamente accessibile dagli edifici ai quali è annessa e non deve essere pavimentata, ma mantenuta a prato o giardino e possibilmente alberata (...). Dal conteggio dell'area verde devono in particolare essere escluse: - l'area occupata dalle costruzioni (SE); - tutte le superfici impiegate per accessi veicolari, per piazzali, aree e rampe di deposito e di carico, posteggi, ecc.; - le piscine. Nell'area verde, soggiunge la norma (cpv. 2), non è concessa alcuna costruzione fuori terra computabile negli indici. Sotto le superfici costituenti l'area verde possono essere realizzate costruzioni sotterranee e costruzioni sporgenti dal terreno naturale al massimo su un solo lato e aventi una copertura praticabile, ricoperta di vegetazione: lo spessore del terreno ricoprente non deve essere inferiore a 50 cm (cpv. 3). Tale 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 alberata) e sia direttamente accessibile dallo stabile al cui servizio si pone. Ammette inoltre che la stessa possa sovrastare delle costruzioni sotterranee (cfr. art. 11 NAPR), purché il terreno che le ricopra sia spesso almeno 0.50 m.

E. 6.2

L'art. 10 cpv. 4 NAPR prevede inoltre che, nel caso di edifici con più di sei appartamenti, all'interno dell'area verde dev'essere riservata un'area di svago e di ricreazione debitamente attrezzata su una superficie pari al 15% della SUL abitativa, conformemente ai disposti LALPT. Se la creazione di questa area di svago risultasse oggettivamente impossibile per ragioni tecniche o risultasse eccessivamente onerosa, aggiunge, i proprietari sono tenuti a corrispondere al Comune un contributo nei termini previsti dalla legge. 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. Scolari, op. cit., n. 267 e 287 segg. ad art. 29 LALPT). L'area di svago deve essere idonea allo scopo. Quest'esigenza non è soddisfatta se la superficie è troppo esigua e presenta una configurazione inadeguata. L'area di svago deve essere effettivamente a disposizione per il gioco dei bambini; l'esistenza di un prato verde in cui non si può giocare non adempie lo scopo della legge (cfr. STA 52.2019.631 del 4 novembre 2021 consid. 2; Scolari, op. cit., n. 1066-1067 ad art. 27 LE e rimandi).

E. 6.3

In concreto, secondo i calcoli annessi alla domanda, il progetto prevede di formare un'area verde di 328.9 m². Tale area, come rettamente eccepiscono i ricorrenti _____ e _____, non risulta tuttavia conforme all'art. 10 cpv. 3 NAPR, poiché in buona parte

sovrasta il piano inferiore adibito a cantine e autorimessa, ricoprendolo solo con un esile strato di terra (m 0.20; cfr. sezioni e piante piano interrato e PT). Anche da questo profilo - pur osservando il parametro quantitativo minimo (156.80 m²) derivante dall'art. 32 NAPR (20% di 784 m², non 929; supra consid. 5) - il progetto non poteva dunque essere autorizzato. In che misura i nuovi piani prodotti in questa sede dalla resistente (che prevedono di incrementare lo spessore del terreno ricoprente) siano atti a emendare il difetto, è invece questione che, dato l'esito, può rimanere aperta. Va comunque da sé che fintanto che l'area verde non è conforme all'art. 10 cpv. 3 NAPR, neppure quella di svago - da realizzare al suo interno - può risultare rispettosa dell'art. 10 cpv. 4 NAPR, così come obiettano i ricorrenti _____ e _____.

E. 7

Posteggi

E. 7.1

La realizzazione di posteggi e autorimesse è disciplinata dall'art. 49bis NAPR. Questa norma stabilisce che per le costruzioni e ricostruzioni è obbligatoria la formazione di posteggi o autorimesse su area privata, nel rispetto dei seguenti valori minimi e massimi, da calcolare proporzionalmente alle attività che si intendono insediare (cpv. 1). In particolare, per gli edifici con destinazione residenziale, all'interno della zona R5, è previsto un fabbisogno di 1 posto auto ogni 70 m² di SUL per unità abitativa o frazione eccedente 20 m² di SUL, ritenuto ad ogni modo 1 posto auto per unità abitativa (cfr. cpv. 1 lett. b). Per principio, la norma, comune ad altri ordinamenti, esige 1 posteggio per ogni unità abitativa. Tale fabbisogno aumenta inoltre a dipendenza della superficie utile lorda dell'appartamento: per ogni 70 m² di SUL - o frazione superiore a 20 m² di SUL - occorre approntare un parcheggio supplementare (ovvero, per ogni unità abitativa: 1 posteggio se SUL < 90 m²; 2 posteggi se la SUL è > 90 m² ma < 160 m² [140 + 20]; 3 posteggi se la SUL è > 160 m² ma < 230 m² [210 + 20], e così via).

E. 7.2

In concreto, il progetto prevede la realizzazione di 11 appartamenti: 2 al pian terreno, 3 al primo e 3 al terzo piano con una SUL inferiore a 90 m²; 2 unità al secondo piano con una SUL tra 99.1 e 111.2 m² e infine un attico che, contrariamente a quanto risulta dal calcolo dei posteggi annesso al progetto (su cui si è fondato anche il Municipio) ha una SUL di 171.9 m² e non 147 m² (cfr. piano degli indici, n. 4). Insostenibile è in particolare la pretesa della resistente di considerare per questo appartamento una SUL limitata alla sola superficie calpestabile, senza muri perimetrali (cfr. duplica pag. 4 e planimetria doc. 10). Per definizione, nella SUL si considera infatti la somma della superficie di tutti i piani destinati all'abitazione, incluse le superfici dei muri e delle pareti nella loro sezione orizzontale (cfr. art. 38 cpv. 1 LE, per rimando dell'art. 6 lett. a NAPR). Ferme queste premesse, è evidente che il nuovo stabile d'appartamenti esige in tutto 15 posteggi in base ai parametri dell'art. 49bis cpv. 1 lett. b NAPR: - 8 per gli appartamenti al PT, 1P e 3P (< 90 m²) - 4 per i 2 appartamenti al 2P (> 90 m² < 160 m²) - 3 per l'attico (> 160 m²). La norma non richiede invece posteggi aggiuntivi per ospiti. Considerato che il progetto prevede solo 14 posti auto (12 nell'autorimessa e 2 esterni), al di là delle obiezioni relative alle loro dimensioni, anche su questo punto esso non risulta pertanto conforme alle NAPR. Pure per tale motivo, il giudizio impugnato che ha tutelato la licenza edilizia non può dunque essere confermato.

E. 8.1

Posto che il giudizio impugnato che tutela la licenza edilizia non può essere confermato già per i diversi difetti sin qui illustrati, non mette conto di soffermarsi sulle ulteriori obiezioni evocate dai diversi ricorrenti, quali l'accesso sufficiente (art. 19 cpv. 1 della legge sulla pianificazione del territorio del 22 giugno 1979; LPT; RS 700). A prima vista, alla luce della servitù di passo veicolare iscritta a registro fondiario, non corredata da particolari limitazioni o condizioni d'uso, non appare comunque inverosimile che il fondo dedotto in edificazione possa disporre di un accesso sufficiente dal profilo giuridico come assunto dal Governo (cfr. in generale sul tema: STA 52.2020.277 del 17 dicembre 2021 consid. 3.1-3.2, 52.2019.451 del 18 dicembre 2020 consid. 4.3.2, in: RtiD II-2021 n. 45). Sul piano fattuale invece giova in linea di principio ricordare che, affinché un accesso sia sufficiente, non occorre che le possibilità d'incrocio siano date su tutta la sua lunghezza, ma basta che lo siano per garantire la sicurezza dei suoi utenti (cfr. STA 52.2022.303 del 15 dicembre 2023 consid. 2.3 e rimandi). In generale non è inoltre escluso che, nonostante eventuali difformità di una strada esistente con le normative applicabili, un accesso possa comunque essere ritenuto sufficiente (cfr. STF 1C_396/2022 del 7 luglio 2023 consid. 6.2, 1C_225/2017 del 16 gennaio 2018 consid. 5.3.3).

E. 8.2

Visto l'esito, non occorre neppure dilungarsi sulle ulteriori obiezioni, quali quelle riguardanti la completezza degli atti annessi alla domanda, la perizia fonica o le direttive antincendio, o quella riferita al controllo incidentale del PR - controllo che un sovradimensionamento del PR non è comunque da solo atto a giustificare (cfr. DTF 144 II 41 consid. 5.2), a maggior ragione in un comparto urbano centrale (R5) in cui, nell'ultimo decennio, nelle immediate vicinanze, sono stati costruiti altri condomini o stabili d'appartamenti (cfr. part. _____ e _____, _____ e _____). A essere ancora occupato anche da case attorniate da giardini, risalenti a inizio '900, è semmai più che altro il comparto in zona R3a lungo via _____ (a cui appartiene la part. _____).

E. 9.1

Sulla base delle considerazioni che precedono, i ricorsi sono accolti. Di conseguenza, sono annullati il giudizio governativo, come pure la licenza edilizia che conferma.

E. 9.2

La tassa di giustizia (art. 47 cpv. 1 LPAm) è posta a carico dell'istante in licenza soccombente, che rifonderà 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. I ricorsi (a) e (b) sono accolti. Di conseguenza, sono annullate: 1.1. la decisione del 23 novembre 2022 (n. 5703) del Consiglio di Stato; 1.2. la licenza edilizia del 2 agosto 2021 rilasciata dal Municipio di Mendrisio a CO 1. 2. La tassa di giustizia di fr. 2'500.- è posta a carico di CO 1, la quale è inoltre tenuta a rifondere un identico importo a titolo di ripetibili per entrambe le sedi, sia ai ricorrenti _____, _____ e _____ (fr. 2'500.-), che all'insorgente RI 1 (fr. 2'500.-). Agli stessi va inoltre retrocesso 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.