



Incarri n.  
52.2017.197  
52.2017.199  
52.2017.200

Lugano  
14 maggio 2018

In nome  
della Repubblica e Cantone  
Ticino

## **Il Tribunale cantonale amministrativo**

composto dei giudici: **Flavia Verzasconi, presidente,  
Matea Pessina, Sarah Socchi**

vicecancelliera: **Barbara Maspoli**

statuendo sui ricorsi 29 marzo 2017 di

a. **926 Montagnola,**

b.

patrocinati da: a

c. **Società Ticinese per l'Arte e la Natura (STAN), 6601 Locarno,  
Heimatschutz Svizzera, 8000 Zürich,  
rappresentate da: Società Ticinese per l'Arte e la Natura (STAN),  
6601 Locarno;**

contro

la risoluzione 22 febbraio 2017 (n. 774) del Consiglio di Stato che ha respinto le impugnative presentate dai ricorrenti avverso la decisione 10 giugno 2016 con cui il municipio di Collina d'Oro ha rilasciato a Alvaro Bühring la licenza edilizia per la costruzione di un complesso residenziale di 9 unità abitative (part. 1785 e 2366 di

Collina d'Oro, sezione Montagnola) e il cambiamento di destinazione di un edificio esistente (casa "ex custode", part. 2366);

ritenuto,

**In fatto**

- A. a. Elisabetta Pavesi è proprietaria della Casa Rossa a Montagnola (part. 290), già dimora del noto scrittore Hermann Hesse (dal 1931 al 1962), e dell'ampio giardino sottostante (part. 1785 e 2366, di complessivi 5'381 mq), su cui si trova anche un edificio (casa dell'ex custode, part. 2366 sub. G).  
I fondi sono assegnati dal piano regolatore vigente alla zona residenziale a ubicazione vincolata (RUV), comparto Mōja, servita da via Hermann Hesse.
- b. Dopo che era stato ritirato un primo progetto, nel giugno 2013 l'arch. Alvaro Bühring ha chiesto al municipio di Collina d'Oro il permesso di edificare sul predetto terreno, a valle della villa, un nuovo complesso residenziale di 9 unità abitative (7 unifamiliari e 2 bifamiliari) e di cambiare la destinazione della casa dell'ex custode in serra e vivaio.
- c. Tale progetto è stato tra l'altro avversato dai vicini (a) come pure dalle associazioni (c) Società Ticinese per l'Arte e la Natura (STAN) e Heimatschutz Svizzera (Heimatschutz) - tutti qui ricorrenti.  
Raccolto l'avviso favorevole (n. 85546) dei Servizi generali del Dipartimento del territorio, con decisione 23 giugno 2014 il municipio ha rilasciato la licenza richiesta. La stessa è stata tuttavia annullata dal Consiglio di Stato, che con giudizio 2 settembre 2015 ha rinvitato gli atti all'esecutivo locale affinché, esperiti degli accertamenti mancanti, raccolto un nuovo avviso cantonale e sentite le parti, si pronunciasse nuovamente. Il Governo aveva in sostanza riscontrato diverse carenze di ordine formale e materiale, che non mette qui conto di elencare.

B. a. Nell'ottobre 2015, l'arch. Alvaro Bühring ha presentato al municipio un progetto di variante, integrato dalla documentazione precedentemente mancante. Per quanto qui interessa, al pari del precedente, il progetto prevede l'edificazione di un nuovo complesso residenziale di 9 unità abitative (7 unifamiliari e 2 bifamiliari, part. 1785 e 2366), oltre alla modifica di destinazione della casa dell'ex custode in serra e vivaio.

Secondo i piani, il nuovo complesso sarà formato da 7 volumi lunghi e stretti, articolati su tre piani e collegati da un'autorimessa comune (PT), in cui sono distribuiti 27 posteggi. Ad essa sono pure collegati i 2 volumi bifamiliari più esterni (unità 1 e 9). Verso monte - ad eccezione dell'unità più a nord (1) - i volumi sono inoltre uniti da corpi destinati a locali tecnici, piscine fuori terra o camere con bagni, che insistono sul gradone dell'autorimessa (formando una sorta di pettine verso via Hermann Hesse). A valle il fronte dell'autorimessa - arretrato di ca. 5 m rispetto alla facciata est di 8 dei 9 volumi - risulta mascherato da ripide scarpate, in buona parte riconducibili a terrapieni inclinati o rimodellamenti del terreno naturale sbancato (che hanno rimpiazzato dei locali tecnici previsti dal precedente progetto); ne fa eccezione il tratto dell'unità 9, con un fronte murario alto fino a m 3.80 (incluso il parapetto sovrastante). Per il resto il gradone dell'autorimessa è in generale coperto da un esile strato di terra e funge da terrazza-giardino al primo piano di tutte le unità abitative.

L'accesso al complesso è previsto da nord, attraverso una rampa bidirezionale, che costeggia il viale della villa a monte (part. 209) e sbocca con esso su via Hermann Hesse.

b. Nel termine di pubblicazione, alla domanda si sono nuovamente opposti, tra l'altro, i ricorrenti

nonché la STAN e l'Heimatschutz.

Preso atto del nuovo avviso cantonale favorevole (n. 95210), il 10 giugno 2016 il municipio ha concesso all'arch. Bühring la licenza edilizia in variante, rigettando tutte le opposizioni.

C. Con giudizio 22 febbraio 2017, il Consiglio di Stato ha respinto le impugnative presentate dai vicini e dalle associazioni qui ricorrenti.

Disattesa una censura riferita alla completezza della domanda, il Governo ha anzitutto ritenuto che l'accesso al complesso da via Hermann Hesse fosse sufficiente di fatto e di diritto. Ha poi considerato il progetto conforme all'ordinamento delle distanze da confine, negando l'applicazione dell'art. 9 cpv. 1 lett. b delle norme d'attuazione del piano regolatore di Collina d'Oro (NAPR), che prevede una distanza maggiorata per facciate lunghe più di 16 m. Ha poi negato che la casa dell'ex custode dovesse essere conteggiata nella superficie utile lorda (SUL), essendo la sua destinazione non abitativa sufficientemente assicurata con le condizioni dettate dal municipio. Sulla base della perizia versata agli atti, ha poi constatato la conformità del progetto dal profilo delle immissioni foniche (rampa d'accesso e traffico indotto). Da ultimo, dopo aver respinto le censure relative allo smaltimento delle acque, ha avallato anche le conclusioni dell'Ufficio della natura e del paesaggio (UNP), considerando il complesso progettato rispettoso del principio d'inserimento ordinato e armonioso del paesaggio (art. 104 cpv. 2 della legge sullo sviluppo territoriale del 21 giugno 2011; LST; RL 7.1.1.1).

D. Con distinti ricorsi, i vicini oppositori, come pure la STAN e l'Heimatschutz, impugnano ora il predetto giudizio dinnanzi al Tribunale cantonale amministrativo, chiedendo che sia annullato assieme alla licenza edilizia rilasciata dal municipio.

a. ecce-  
piscono anzitutto che il complesso - da trattare quale costruzione unitaria con una lunghezza di facciata di ca. 55 m in base all'art. 9 cpv. 1 lett. c NAPR - rispetti la distanza minima maggiorata (m 8) da confine verso i fondi a est (art. 9 cpv. 1 lett. b NAPR). Essi negano poi che la superficie (ca. 104 mq) della casa dell'ex custode possa essere esclusa dal computo della SUL, prestandosi ad attività lavorative o all'abitazione ed essendo sovradimensionata quale vivaio e deposito piante. Insostenibili sarebbero pure le deduzioni del Governo in punto alla sufficienza di fatto dell'accesso, senza nemmeno aver esperito una visita dei luoghi: via Hermann Hesse, ribadiscono, non sarebbe in grado di assorbire

il traffico indotto dal complesso, garantendo sufficienti condizioni di viabilità e sicurezza (possibilità d'incrocio, ecc.); così pure lo sbocco della rampa su questa strada. Ribadite le censure riferite allo smaltimento delle acque chiare e meteoriche, gli insorgenti ripropongono infine le eccezioni di natura estetica, contestando le conclusioni a cui è pervenuto il Governo senza far capo ai necessari mezzi probatori (fotografie, rendering in 3D e/o un sopralluogo), ma riprendendo acriticamente le valutazioni dell'UNP.

b. contestano a loro volta il giudizio impugnato con censure e motivazioni essenzialmente analoghe a quelle dei ricorrenti dolendosi pure dell'incompletezza della domanda di costruzione.

c. Con il loro gravame, la STAN e l'Heimatschutz (c) censurano in particolare l'impatto del complesso sul paesaggio, che ritengono in sostanza negativo e per nulla attento alle peculiarità della collina in cui s'inserisce, che sbanca in modo importante distruggendone la morfologia. La Casa Rossa e il suo parco, aggiungono, meriterebbero di essere tutelati quali beni culturali.

E. All'accoglimento delle tre impugnative si oppone il Consiglio di Stato, senza formulare particolari osservazioni. L'Ufficio delle domande di costruzione (UDC), integrando le osservazioni dell'UNP, si riconferma nella propria posizione. Tanto il municipio, quanto l'arch. Bühring postulano il rigetto dei gravami, contestando puntualmente le tesi dei ricorrenti con argomentazioni di cui si dirà, all'occorrenza, nel seguito.

F. Con le repliche e le dupliche gli insorgenti rispettivamente il municipio e l'arch. Bühring, si sono riconfermati nelle proprie conclusioni e domande di giudizio, sviluppando ulteriormente le rispettive tesi contrapposte. L'UDC ha riaffermato le sue precedenti prese di posizione.

Considerato, **in diritto**

1. 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 7.1.2.1). Certa è la legittimazione attiva dei vicini ricorrenti (a e b), personalmente e direttamente toccati dal provvedimento impugnato (art. 21 cpv. 2 LE; art. 65 cpv. 1 legge sulla procedura amministrativa del 24 settembre 2013; LPAmM; RL 3.3.1.1). Ciò vale anche

....., art. 43 LPAmM). Pacifica è pure l'abilitazione ad agire della STAN e dell'Heimatschutz (c), entrambe rientranti nel novero delle organizzazioni di principio legittimate ad opporsi a tenore dell'art. 8 cpv. 1 LE e, pertanto, anche a ricorrere ai sensi dell'art. 21 cpv. 2 LE (cfr. al riguardo: STA 52.2017.192 del 19 luglio 2017, consid. 2).

I ricorsi, tempestivi (art. 68 cpv. 1 LPAmM), sono dunque ricevibili in ordine.

1.2. Avendo il medesimo fondamento di fatto, i ricorsi possono essere decisi con un unico giudizio (art. 76 cpv. 1 LPAmM).

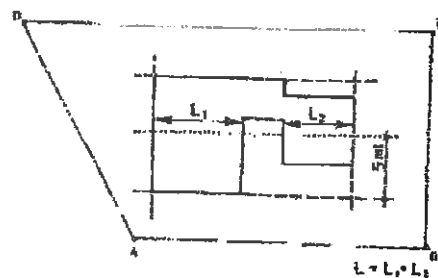
1.3. L'impugnativa può essere evasa sulla base degli atti, senza istruttoria (art. 25 cpv. 1 LPAmM). Ai fini del presente giudizio, i piani agli atti bastano per statuire sui ricorsi. Dato l'esito, non occorre in particolare assumere quelle prove, quale il sopralluogo, che il Governo ha ommesso di esperire.

## 2. Distanze da confine

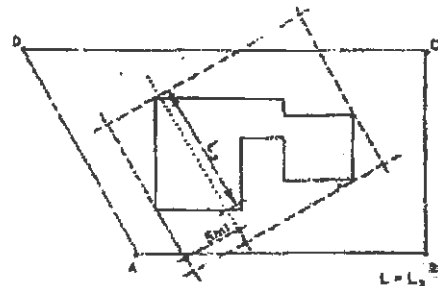
2.1. Nella zona residenziale a ubicazione vincolata (RUV) dev'essere rispettata una distanza minima da confine di 4 m (cfr. art. 54 cpv. 2 lett. d NAPR per rinvio dell'art. 61 cpv. 4 NAPR; art. 9 cpv. 1 lett. a NAPR).

In questa zona, in base all'art. 9 cpv. 1 lett. b NAPR, per facciate lunghe oltre i 16 m la distanza minima da confine verso i fondi privati dev'essere aumentata di 1/3 della maggior lunghezza della facciata, fino a che sia raggiunta una misura pari a 8 m. Per il calcolo della distanza da confine si considera quale lunghezza

della facciata la misura del lato (parallelo al confine) del rettangolo che circoscrive l'edificio. Tale misura non è calcolata per le parti arretrate di m 5.00 dalla facciata considerata (art. 9 cpv. 1 lett. c NAPR). Tale disposizione è concretizzata dagli schemi di cui all'allegato 3 (recte: 1), che illustra il *calcolo della lunghezza della facciata*:



Lunghezza facciata per il lato A - B



Lunghezza facciata per il lato A - D

Assoggettamento al procedente per gli metri del confine

2.2. L'art. 9 cpv. 1 lett. c NAPR disciplina il modo di misurare la lunghezza delle facciate ai fini di stabilire le distanze. La norma dichiara decisivo non solo l'ingombro orizzontale costituito da una singola facciata, ma - entro certi limiti - la proiezione ortogonale di tutte le facciate rivolte sul lato del *rettangolo che circoscrive l'edificio* (parallelamente al confine). Rilevante ai fini della norma è dunque, anzitutto, la definizione di quest'area. Come ben si deduce dalle rappresentazioni grafiche (allegato 1) - che sono parte integrante della disposizione - concorrono a definire *il rettangolo che circoscrive l'edificio* giusta l'art. 9 cpv. 1 lett. c NAPR tutti i corpi dell'edificio (anche se stretti, arretrati e/o non fronteggianti il confine, cfr. disegni 1 e 2): di principio, l'area

rettangolare ingloba l'intera costruzione. Poco conta che sia formata da un unico volume o da più corpi non collegati internamente; la struttura interna non è di rilievo. La disposizione si applica del resto anche a edifici costruiti in contiguità, considerati un'unica costruzione (cfr. art. 9 cpv. 1 lett. d NAPR). Per l'art. 9 cpv. 1 lett. e NAPR non vanno però considerate le costruzioni sotterranee (emergenti al massimo 1 m dal terreno sistemato, cfr. art. 18 cpv. 1 NAPR), che possono di regola sorgere a 1 m dal confine.

Ferma l'area del rettangolo così definita, non tutta la *misura del suo lato* va poi conteggiata quale lunghezza di facciata: l'art. 9 cpv. 1 lett. c NAPR esclude infatti dal calcolo quelle parti di edificio che sono arretrate di 5 m dalla facciata considerata. Nella somma delle proiezioni ortogonali sul lato del rettangolo determinante, i corpi situati a una distanza superiore a 5 m non vanno pertanto computati.

2.3. In concreto, il municipio ha considerato il progetto rispettoso della distanza minima da confine (4 m) prescritta dagli art. 54 cpv. 2 lett. d NAPR, negando che tomasse applicabile la maggior distanza prescritta dall'art. 9 cpv. 1 lett. b NAPR. Al riguardo ha ritenuto che l'autorimessa, pur collegando le 9 unità abitative, fosse interrata e potesse sorgere fino a 1 m dal confine. I corpi (con i locali tecnici) a monte sarebbero invece arretrati più di 5 m rispetto alla facciata est delle unità abitative e pertanto irrilevanti ai fini del computo della distanza. Ad analoga conclusione è in sostanza approdato il Governo, negando in particolare che i corpi a monte determinassero un fronte continuo con le unità abitative: *il muro di sostegno sul lato ovest, che peraltro non contiene le piscine* (unità 2, 6, 7), già per le sue *caratteristiche* non potrebbe essere assimilato a un edificio; i locali ubicati a monte delle abitazioni apparirebbero invece arretrati di 15 m dal fronte est delle unità abitative, *con quanto ne deriva in applicazione dell'art. 9 cpv. 1 lett. e allegato 1 NAPR.*

Nessuna di queste valutazioni può essere condivisa.

2.4. Contrariamente a quanto ritenuto dalle precedenti istanze, problematica nelle circostanze concrete appare anzitutto la qualifica di opera sotterranea attribuita all'autorimessa, laddove più che apparire come un manufatto inglobato in un terrapieno o nel pen-



dio naturale, costituisce l'ampio gradone che collega (tra il piano terreno e il primo livello) i 9 volumi tra cui s'inserisce, ma con la facciata a valle per lo più artificiosamente mascherata da una serie di scarpate a macchia (che degradano ripide, fino ai camminamenti antistanti; cfr. facciate est e sezioni D-D; cfr. inoltre, piano di situazione PT). Eloquentemente è l'impressione che se ne può ricavare non solo dove queste sistemazioni sono riconducibili a terrapieni inclinati (cfr. ad es. unità 3 e 4), ma anche dove rispondono a un rimodellamento artificioso del terreno naturale (cfr. ad es. unità 7 e 8) che, ai fini della realizzazione del complesso, viene sensibilmente sbancato (fino a una profondità di ca. 20 m e per una decina di metri d'altezza; cfr. sezioni D-D). Così come l'espedito di inserire un'intercapedine di terra fra i muri che delimitano un'autorimessa sul lato rivolto a valle e l'esile strato di terra vegetale posato sulla sua soletta di copertura non permette di configurare il manufatto alla stregua di un terrapieno che congloba una costruzione sotterranea (cfr. STA 52.2006.315 del 16 aprile 2007, consid. 4; 52.2004.112 del 10 maggio 2004, consid. 2), non è ben dato di vedere come possa essere ritenuta interrata un'autorimessa di apprezzabile estensione, alta di fatto almeno quanto il primo piano dei volumi che intercala, ma mascherata *ad hoc* da riporti di terra e per il resto solo coperta da un esile strato di erba (0.20 m). Nelle specifiche circostanze si deve negare che l'artificio messo in atto dal progetto permetta di considerare l'autorimessa quale costruzione sotterranea, che non incide sulla lunghezza di facciata (art. 9 cpv. 1 lett. e NAPR). Al contrario, questo manufatto, al di là degli strati di terra che mirano a camuffarlo, va considerato un corpo di fabbrica, che è parte integrante del complesso residenziale con cui forma un'unica costruzione (unità 1-9). Conclusione, questa, che s'imporrebbe peraltro anche solo considerando lo sviluppo verticale (m 3.80) dell'opera in corrispondenza dell'unità 9, che impedisce in ogni caso di ritenerla sotterranea.

Il gradone dell'autorimessa concorre pertanto a definire il rettangolo - parallelo al confine dei fondi a est - che circonda l'intera costruzione (art. 9 cpv. 1 lett. c NAPR). Da ciò discende che, già per tale motivo, su questo lato la lunghezza di facciata - dedotte le parti arretrate di 5 m - supera abbondantemente 28 m (> 50 m), richiamando il rispetto della distanza minima da confine di 8 m (art. 9 cpv. 1 lett. b NAPR). Distanza che il progetto all'evidenza

non rispetta verso i fondi a est (quali le part. 1256, 1257, 1452, 1531), così come rettamente affermano i vicini ricorrenti (cfr. linea di arretramento di 4 m riportata sulle piante di progetto); in più punti, essa è infatti pari al massimo a m 5.60 (cfr. ad es. unità 1, 2, 3, 4, 8).

2.5. Neppure con riferimento ai corpi che si sviluppano a monte il giudizio impugnato può comunque essere confermato. Su questo lato (ovest) le unità abitative non sono collegate da un muro, come impropriamente ritenuto dal Governo, ma da veri e propri corpi di fabbrica, che insistono sul gradone dell'autorimessa comune. Ancorché arretrati diversi metri dalla facciata a valle (est) delle unità abitative, anche questi corpi sono parte integrante del complesso, con cui formano una sola costruzione, da considerare nel rettangolo che la circonda. Lo si deduce inequivocabilmente dalle rappresentazioni grafiche dell'art. 9 cpv. 1 lett. c NAPR (allegato 1), che considerano tutte le parti della costruzione, anche se arretrate o strette.

Ciò vale anzitutto per i corpi destinati a locali tecnici, camere e bagni al servizio delle unità 3, 4 e 5 (cfr. i relativi incarti, piante e calcoli indici). Invero, già solo considerando questi corpi, che si innalzano per m 3.70 dalla copertura dell'autorimessa (quota 481.70 m.s.m) - risultando solo un paio di metri più bassi dei volumi perpendicolari (quota 483.70 m.s.m; cfr. anche facciata est) - il progetto disattenderebbe la distanza minima da confine, come a ragione osservano i vicini insorgenti. Il lato del rettangolo che circonda anche solo questa parte dell'edificio presenta in effetti uno sviluppo pari a m 48 m (unità 3-6, incluso il locale tecnico dell'unità 2) e una lunghezza di facciata determinante - dedotte le parti arretrate più di 5 m - pari a 24 m (cfr. doc. B prodotto dai ricorrenti Campia davanti al Governo). Lunghezza che richiama una distanza minima di ca. m 6.60, che il progetto comunque non rispetta.

Ad ogni modo non vi è ragione di non considerare anche gli altri corpi con i locali tecnici e le piscine fuori terra (cfr. incarti unità 2, 6, 7 e 8). Questi manufatti, che si sviluppano sul gradone dell'autorimessa, non sono affatto semplici muri come affermato dal Governo, ma veri e propri corpi di fabbrica, che presentano un identico sviluppo verticale rispetto ai citati corpi con le camere e i bagni

(solo con meno aperture; cfr. incarti citati, sezioni B-B, C-C e D-D). Anch'essi vanno quindi a riempire il rettangolo che circonda l'intero complesso, che pure da questo profilo richiama una distanza minima di 8 m (art. 9 cpv. 1 lett. b NAPR), determinando un fronte unitario che presenta una lunghezza di facciata superiore a 28 m. Del resto, come a ragione osservano i ricorrenti, basta un colpo d'occhio al prospetto est per rendersene conto.

2.6. Già per questi motivi, il giudizio impugnato non può essere confermato siccome lesivo dell'ordinamento delle distanze da confine. Il difetto, importante, non può essere emendato mediante l'imposizione di clausole accessorie, ma richiede all'evidenza un intero ripensamento del progetto. A maggior ragione, considerato che esso neppure rispetta l'indice di sfruttamento, così come si vedrà qui di seguito.

### 3. Superficie utile lorda

3.1. Giusta l'art. 37 cpv. 1 LE, l'indice di sfruttamento (i.s.) è il rapporto tra la superficie utile lorda degli edifici (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 (cfr. art. 38 cpv. 1 LE, art. 40 cpv. 1 regolamento di applicazione delle legge edilizia del 9 dicembre 1992; RLE; RL 7.1.2.1.1).

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 utilizzare la superficie di un determinato vano a fini 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; 52.2006.20 del 1° marzo 2006, consid. 5.2.2; ADELIO SCOLARI, Commentario, II ed., Cadenazzo 1996, ad art. 38 LE, n. 1126). La superficie degli spazi non conteggiati nella SUL deve inoltre situarsi in un rapporto ragionevole con i 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., ad art. 38 LE, n. 1129).

3.2. In concreto, il progetto prevede di mantenere la casa dell'ex custode (part. 2366) - un edificio abitativo (di 6 vani), articolato su due piani - trasformandola in un *deposito agricolo* rispettivamente in *serra e vivaio* (eliminando bagno e cucina). Questi spazi, in base al parere di una ditta attiva nel ramo del giardinaggio (annesso alla domanda), si presterebbero per il deposito di diverse piante in autunno-inverno e come semenzaio e produzione di piante nel periodo primaverile (livello 0, con locali molto arieggiati e luminosi), rispettivamente per il deposito di macchinari, attrezzi da giardino e angolo per la loro manutenzione (livello -1).

Le superfici di questo stabile (103.40 mq) non sono state conteggiate nella SUL complessiva del progetto (2'110.40 mq), che secondo il *calcolo indice di sfruttamento* rientrerebbe in quella massima ammessa (2'152.40 mq, cfr. anche relazione tecnica).

Il municipio ha tutelato tale impostazione, subordinando la licenza alla condizione che l'edificio in questione non potrà essere utilizzato a scopo abitativo e/o commerciale, ma solo quale serra e vivaio, imponendo l'eliminazione dei corpi riscaldanti, del bagno e della cucina e disponendo l'iscrizione a registro fondiario della restrizione a uso non abitativo. Con queste premesse, pure il Governo ha ritenuto corretto escludere dal conteggio della SUL la superficie della casa dell'ex custode. A torto.

3.3. Ancorché si possa prestare all'uso indicato, l'edificio in questione non appare ragionevolmente commisurato ai bisogni prevedibili dei residenti delle nuove unità abitative (al cui servizio dovrebbe porsi). Non è in particolare dato di vedere come la manutenzione delle aree verdi che circondano il nuovo complesso possa richiedere di destinare un intero edificio di due piani (> 100 mq) a serra e vivaio. Neppure la relazione tecnica lo spiega. Già perché non risulta porsi in un rapporto ragionevole con i bisogni prevedibili dell'utilizzazione principale, il mancato computo nella SUL dei vani dello stabile in questione non può essere tutelato, così come a ragione eccediscono i vicini insorgenti.

In quanto tende ad avere una vocazione "agricola" - al di là dell'eventuale quesito della conformità di zona - vi è invero da ritenere che l'edificio, da un profilo oggettivo, si presti più che altro a un'attività lavorativa, che come tale ne impone il conteggio nella SUL. Nella misura in cui saranno destinati a semenzaio e vivaio - ovvero alla preparazione e messa a coltura dei semi per far nascere piantine destinate al trapianto - i locali saranno in effetti utilizzati per una vera e propria pratica di lavoro, che rientra nell'attività del giardiniere. In tale contesto, appare parimenti evidente che ogni eventuale deposito non ha una destinazione autonoma, ma di locale al servizio di quest'attività lavorativa, che come tale va conteggiato nella SUL (cfr. RDAT 1985 n. 77; SCOLARI, op. cit., ad art. 38 LE, n. 1130).

Non potendosi escludere dal computo della SUL, è di conseguenza certo che la superficie della casa dell'ex custode determina un ampio sorpasso (> 60 mq) dell'indice di sfruttamento massimo (0.4) prescritto per la zona residenziale ad ubicazione vincolata, comparto Mōja (cfr. art. 61 cpv. 4 NAPR). Zona alla quale è stato peraltro volutamente attribuito un indice ridotto (0.4), diverso da quello della zona residenziale R (0.5), ritenuto eccessivo; e ciò, per favorire un'edificazione estensiva, in un'area già costruita con queste caratteristiche (cfr. rapporto di pianificazione marzo 2002 relativo alla variante di PR approvata dal Consiglio di Stato con risoluzione n. 619 dell'11 febbraio 2003).

4. Fermo quanto precede, considerato che il controverso permesso non risulta conforme al diritto già per i gravi difetti del progetto sin qui illustrati, il giudizio impugnato deve essere annullato, senza che si renda necessario esaminare le ulteriori censure sollevate dagli insorgenti.
5. 5.1. Sulla base delle considerazioni che precedono, i ricorsi vanno dunque accolti, annullando la contestata licenza e la decisione governativa che la conferma, siccome lesive del diritto.
- 5.2. Dato l'esito, la tassa di giustizia (art. 47 cpv. 1 LPAm) è posta a carico del resistente, secondo soccombenza. Il comune

ne va esente essendo comparso in lite per esigenze di funzione e non per tutelare suoi interessi particolari.

L'arch. Bühring è inoltre tenuto a rifondere ai vicini ricorrenti, assistiti da un legale, un'adeguata indennità a titolo di ripetibili (art. 49 cpv. 1 LPAm) per entrambe le istanze.

Per questi motivi,

**dichiara e pronuncia:**

1. I ricorsi (a), (b) e (c) sono accolti.
  - §. Di conseguenza, sono annullate:
    - 1.1. la decisione 22 febbraio 2017 (n. 774) del Consiglio di Stato;
    - 1.2. la licenza edilizia 10 giugno 2016 rilasciata dal municipio di Collina d'Oro all'arch. Alvaro Bühring.

2. La tassa di giustizia di fr. 2'500.- è posta a carico di Alvaro Bühring, il quale è inoltre tenuto a rifondere, a titolo di ripetibili per entrambe le istanze, un'identica somma sia in solido

(fr. 2'500.-).

A tutti gli insorgenti va restituito il rispettivo importo (fr. 1'000.-) versato a titolo di anticipo delle presunte spese processuali.

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. legge sul Tribunale federale del 17 giugno 2005; LTF; RS 173.110).

4. Intimazione a:

6926 Montagnola,

6926 Montagnola,

patr. da: avv.

patr. da: a'

**Società Ticinese per l'Arte e la Natura (STAN), 6601 Locarno,**

**Heimatschutz Svizzera, 8000 Zürich,**

rappr. da: **Società Ticinese per l'Arte e la Natura (STAN), 6601 Locarno;**

**Municipio di Collina d'Oro, 6926 Montagnola,**

**Alvaro Bührin, 6968 Sonvico,**

**Dipartimento del territorio, Ufficio domande di costruzione, 6500 Bellinzona;**

**Consiglio di Stato, 6501 Bellinzona.**

Per il Tribunale cantonale amministrativo  
Il presidente



La vicecancelliera