

numero			Bellinzona
5053	fr	6	24 ottobre 2018

Repubblica e Cantone Ticino

Il Consiglio di Stato

statuendo sui ricorsi

- a) 24 aprile 2017 dei signori **Gianmario e Paola Medici**, Corteglia,
- b) 25 aprile 2017 della signora **Sarah Bernasconi**, Corteglia,
- c) 27 aprile 2017 della **Società ticinese per l'arte e la cultura (STAN)**, Locarno, della **Heimatschutz Svizzera**, Zurigo, e del **Gruppo Salvaguardia Nucleo di Corteglia**, Corteglia (rappresentate dalla STAN, Locarno)

contro la decisione 9 marzo 2017 del Municipio di Castel San Pietro con la quale viene rilasciata la licenza edilizia per la costruzione di un edificio a scopo residenziale ai mappali ni. 281, 2154 e 2155 RF di Castel San Pietro, sezione 3;

viste le risposte:

20 giugno 2017 del Comune di Castel San Pietro (rappresentato dal Municipio), 20 giugno 2017 del Dipartimento del territorio, Ufficio delle domande di costruzione, e 26 maggio 2017 delle Promoedil SA, Camponovo SA, Immobiliare Rudy Sagl e ILU Immobiliare SA, Ligornetto (tutte in Mendrisio e patrocinate dall'avv. Lisa Ferrario Petrini, Lugano);

nonché la replica 7 luglio 2017 dei signori Gianmario e Paola Medici, Corteglia, e le dupliche 19 luglio 2017 del Comune di Castel San Pietro (rappresentato dal Municipio), 22 agosto 2017 del DT, UDC, e 28 agosto 2017 delle Promoedil SA, Camponovo SA, Immobiliare Rudy Sagl e ILU Immobiliare SA, Ligornetto (tutte in Mendrisio e patrocinate dall'avv. Lisa Ferrario Petrini, Lugano);

in relazione al ricorso a);

20 giugno 2017 del Comune di Castel San Pietro (rappresentato dal Municipio), 20 giugno 2017 del Dipartimento del territorio, Ufficio delle domande di costruzione, e 26 maggio 2017 delle Promoedil SA, Camponovo SA, Immobiliare Rudy Sagl e ILU Immobiliare SA, Ligornetto (tutte in Mendrisio e patrocinate dall'avv. Lisa Ferrario Petrini, Lugano);

in relazione al ricorso b);

20 giugno 2017 del Comune di Castel San Pietro (rappresentato dal Municipio), 20 giugno 2017 del Dipartimento del territorio, Ufficio delle domande di costruzione, e 26 maggio 2017 delle Promoedil SA, Camponovo SA, Immobiliare Rudy Sagl e ILU Immobiliare SA, Ligornetto (tutte in Mendrisio e patrocinate dall'avv. Lisa Ferrario Petrini, Lugano);

nonché la replica 16 agosto 2017 della STAN e le dupliche 22 agosto 2017 del DT, UDC, e la duplica 22 agosto 2017 del DT, UDC;
in relazione al ricorso c);

letti ed esaminati gli atti;

premesso che l'evasione dei suddetti gravami, di cui agli incarti ni. EDI.2017.161/163/164 del Servizio dei ricorsi, avviene con un unico pronunciato, essendo rivolti contro un'unica decisione e basandosi sui medesimi accertamenti fattuali (art. 76 LPAm);

ritenuto,

IN FATTO:

- A. Con domanda di costruzione del 21 dicembre 2015 e successiva variante del 6 aprile 2016 Promoedil SA, Camponovo SA, Immobiliare Rudy Sagi e ILU immobiliare SA hanno chiesto alle competenti autorità il rilascio della licenza edilizia per demolire il deposito esistente al mapp. no. 281 RF di Castel San Pietro e costruire un nuovo edificio residenziale ai mapp. ni 2154 e 2155, in località Corteglia. I fondi si situano in zona residenziale (R3), secondo il vigente assetto pianificatorio comunale.
Con il formulario della domanda di costruzione è inoltre stata richiesta la concessione di una deroga sulle distanze dai mapp. ni. 630 e 1923.
2. I piani - completati a seguito della richiesta del DT con il disegno della facciata del fronte est, nonché l'integrazione del "Rapporto sull'infiltrazione di acque meteoriche per rapporto alle conseguenze sul regime idrico dell'area protetta" – propongono un edificio composto da due blocchi con un'angolatura ottusa così da formare una sorta di corte non edificata verso gli edifici esistenti nella zona nel nucleo.
È previsto l'inserimento di 22 unità abitative, con un piano completamente interrato ed uno seminterrato contenenti entrambi l'autorimessa, le lavanderie ed i locali tecnici. Al piano -1 si trovano inoltre le cantine, mentre al livello 0 si collocano pure 4 appartamenti. Il progetto prevede la costruzione di ulteriori 3 piani fuori terra, ritenuto che l'indicazione di 4 livelli concerne l'insieme della costruzione e non i singoli blocchi, in parte interrati. Il tetto dell'edificio è inoltre a falde.
3. La domanda originaria e la successiva variante sono state regolarmente pubblicate. Alla prima si sono opposti tutti i ricorrenti, mentre alla seconda solo la STAN e la signora Bernasconi.
4. Gli atti sono stati nel contempo trasmessi ai servizi cantonali che il 10 giugno 2016 hanno rassegnato il loro avviso favorevole (no. 95956).
In particolare l'Ufficio della natura e del paesaggio (UNP) si è così espresso sull'inserimento paesaggistico del nuovo complesso residenziale, tenuto

conto della variante espressamente richiesta e presentata il 6 aprile precedente:

"...si ritiene che nel complesso l'intervento si inserisca correttamente nel comparto paesaggistico interessato (...omissis...). Si esprime pertanto un preavviso favorevole a condizione che l'edificio proponga materiali e finiture adeguate e attente al contesto tradizionale adiacente, mentre il tinteggio previsto per le facciate dovrà essere scelto con cura, evitando quindi toni troppo brillanti, saturi e accesi (...omissis...). Per quale che riguarda la sistemazione esterna si ritiene che il disegno delle aree libere verdi piantumate, unitamente ai vari camminamenti pedonali e alle relative aree di sosta, così come la materializzazione delle bordure e dei muri siano promotori di un disegno di qualità dell'intera area".

L'Ufficio dei beni culturali (UBC), sebbene non investito dal progetto, ha comunque espresso il suo parere, rimandando tuttavia alla posizione assunta dall'UNP.

Gli altri uffici coinvolti hanno preso posizione sulle varie opposizioni, confermando il loro parere favorevole al rilascio della licenza.

5. Con decisione 9 marzo 2017 il Municipio di Castel San Pietro (di seguito il Municipio) ha concesso il rilascio della licenza. Accertata la conformità del progetto con tutti i parametri edificatori relativi alla zona in questione, esso ha esaminato l'aspetto dell'inserimento ordinato e armonioso ai sensi della Legge sullo sviluppo territoriale (Lst) in collaborazione con la CBN, competente in materia occupando il fondo una superficie di oltre mq. 2'000. Esso ha ritenuto di poter condividere le conclusioni positive dell'esame eseguito da quest'ultima commissione.

Per quanto concerne la questione legata alle infiltrazioni nel sottosuolo delle acque meteoriche, esperiti i dovuti accertamenti il Municipio ha concluso che sarebbe stato escluso qualsiasi influsso sulla sorgente fino alla profondità di scavo prevista.

Il Municipio si è poi addentrato nelle singole opposizioni, respingendole tranne quella della signora Sandra Lurati, dichiarata irricevibile.

6. Contro tale decisione insorgono ora i ricorrenti con i succitati atti separati, chiedendone l'annullamento per i seguenti motivi.

- 6.1. Ricorso a).

Abbandonate le censure relative alla situazione idrogeologica, i signori Medici ritengono che la trattazione degli aspetti paesaggistici da parte dei Servizi cantonali sia avvenuta in modo contraddittorio. In effetti, pur ammettendo la situazione di pregio del fondo da edificare (UBC), l'UNP avrebbe effettuato un esame sommario, emanando un giudizio non motivato a sufficienza.

A loro dire nel caso all'esame andava considerata l'importanza del luogo (IFP no. 1803 Monte Generoso), tenuto conto anche del fatto che il nucleo di Corteglia risulta inserito nell'inventario ISOS: non applicabile direttamente, ma comunque da tenere in debita considerazione in sede di esame, unitamente alle Linee guida elaborate dal Cantone.

Essi contestano poi il ruolo di consulenza esercitato dall'UNP nell'ambito della progettazione del complesso residenziale. Lo stesso giustificerebbe una ricusa del suddetto ufficio, che non avrebbe potuto esaminare il progetto in modo imparziale ed oggettivo. Per ovviare a tale questione, i ricorrenti chiedono che l'esame dell'inserimento, in applicazione dei disposti degli artt. 17a LPN e 25 cpv. 1 lett. e OPN, venga eseguito dalla Commissione federale per la protezione della natura e del paesaggio.

I signori Medici chiedono inoltre che l'UBC si esprima compiutamente sul progetto, non limitandosi a fornire mere raccomandazioni al Municipio.

Da ultimo essi contestano la validità del PR in vigore, siccome vecchio di 20 anni e non più conforme alla LPT. Anche per questo motivo la licenza andrebbe annullata e una nuova decisione sarebbe possibile solo previa revisione del PR comunale.

6.2. Ricorso b).

La signora Bernasconi si ritiene legittimata a ricorrere in quanto già opponente e proprietaria del mapp. no. 496 RF di Castel San Pietro, attraversato dal riale Orciolo.

La stessa teme che l'edificazione in narrativa porterebbe ad un aumento del flusso idrico nel suddetto riale, con possibili danni dovuti all'erosione sul suo fondo. Ella chiede pertanto che i promotori si assumano i costi per opere di premunizione atti a scongiurare tali eventi, ritiene inoltre necessaria la stesura di una prova a futura memoria.

La ricorrente teme inoltre che in caso di troppo pieno del sistema fognario comunale, il convogliamento delle acque scure nel riale non risulti più un'eccezione, ma possa avvenire di regola visto il numero di nuove unità abitative previsto. Anche su tale punto chiede l'allestimento di una perizia ed il potenziamento del sistema comunale di canalizzazioni con l'eliminazione dello scarico del troppo pieno nel riale: il tutto prima dell'edificazione avversata.

6.3. Ricorso c).

La STAN osserva avantutto come il nucleo di Corteglia sia inserito nell'ISOS, nonché citato nella scheda P10 del Piano direttore cantonale.

Il progetto in narrativa contrasterebbe gravemente con l'andamento delle curve del terreno esistente. Verso sud-est esso si opporrebbe in modo aggressivo verso gli edifici del nucleo, inoltre la struttura "a fette" tenterebbe di imitare le architetture del villaggio, che tuttavia mostrerebbero un fronte unitario.

Le facciate sarebbero caratterizzate da vari discorsi architettonici e materiali, creando un insieme caotico, contrario al principio dell'inserimento ordinato ed armonioso.

In sostanza il progetto non sarebbe conforme alle Linee guida cantonali (DT ottobre 2013).

L'autorimessa e l'ingresso alla medesima rappresenterebbero inoltre aspetti critici, inserendosi nella collina esistente in modo inappropriato.

Essa riprende poi per esteso il contributo dei giuristi Socchi ed Anastasi pubblicato nella Rivista ticinese di diritto I-2013 intitolato "La protezione del patrimonio costruito, con particolare riferimento all'inventario ISOS".

Non potendo gli opposenti verificare se le condizioni imposte dal Municipio verranno ossequiate, verrebbe impedito agli stessi di esercitare convenientemente il loro diritto di essere sentiti. Ciò in particolare per quanto concerne la scelta dei colori per il tinteggio delle facciate.

In conclusione essa chiede inoltre che il PR in vigore venga dichiarato decaduto con conseguente pubblicazione di una zona di pianificazione in relazione al nucleo in questione ed alle sue adiacenze, siccome obsoleto.

7. Risposte, repliche e dupliche.

7.1. Ricorso a).

7.1.1. Il Municipio ripercorre l'istoriato, facendo notare come in fase di pubblicazione della variante del 6 aprile 2016 (su richiesta delle istanze cantonali) i signori Medici non si siano opposti alla stessa.

Per quanto concerne l'esame del principio dell'inserimento armonioso ed ordinato, esso sostiene di essersi chinato con impegno ed attenzione sul medesimo, conscio della delicatezza della questione dal punto di vista dell'inserimento paesaggistico. Esso ha dunque fatto suo il vincolante avviso cantonale.

Per la questione pianificatoria, esso osserva come la stessa esuli dalla materia del contendere.

Conclude chiedendo che il ricorso venga respinto.

7.1.2. Il DT conferma il suo avviso positivo, dopo aver nuovamente consultato l'UNP, il quale osserva avantutto come i fondi in questione non si trovino nella zona del nucleo del villaggio, bensì in zona residenziale a tre piani R3. La stessa permetterebbe una costruzione intensiva, con tipologie alternative per rapporto a quella tradizionale.

Esso sostiene inoltre che *"l'ubicazione dell'edificio e la sistemazione esterna del fondo rispettano per quanto possibile la morfologia esistente e la situazione urbanistica del comparto. L'edificazione proposta si pone infatti quale continuazione della schiera di edifici tradizionali e riteniamo che, anche grazie alle condizioni poste nel nostro preavviso relative a materiali, necessaria cura delle finiture e tinteggi (che dovranno essere adeguati e attenti al contesto tradizionale del nucleo adiacente), l'integrazione del nuovo volume nel contesto costruito non sia eccessivamente problematica.*

Per quel che riguarda la sistemazione esterna si ribadisce quanto illustrato nel preavviso della domanda di costruzione, ovvero che il disegno delle aree libere verdi piantumate, unitamente ai vari camminamenti pedonali e alle relative aree di sosta, così come la materializzazione delle bordure e dei muri dovranno promuovere un disegno di qualità per l'intera area, e che l'orografia del terreno dovrà risultare il più possibile naturale, mentre le essenze e le piantumazioni proposte dovranno essere maggiormente legate alle specie autoctone caratteristiche di queste campagne rurali, evitando quindi l'impiego di un numero di essenze così diversificato, come indicato sul piano della sistemazione esterna e delle essenze.

Per quanto riguarda l'ubicazione all'interno dell'oggetto n. 1803 "Monte Generoso" dell'Inventario federale dei paesaggi, siti e monumenti naturali d'importanza nazionale (IFP), si rileva che la maggior parte del territorio del Comune di Castel San Pietro ne fa parte e che l'edificazione a dipendenza delle zone di piano regolatore risulta molto variegata. Nel caso specifico riteniamo che l'intervento proposto, viste le scelte progettuali e le condizioni poste, tenuto inoltre conto della zona di piano regolatore, si inserisca correttamente nel paesaggio d'importanza nazionale.

Per quanto concerne infine l'appartenenza all'ISOS con protezione di tipo regionale, si osserva che l'area di progetto è definita quale prati, vigne e campi sul dorso della collina con un obiettivo di salvaguardia di tipo a, ovvero conservazione della destinazione d'uso quale area coltivata o libera. Tale obiettivo stride con le possibilità edificatorie date dalla pianificazione comunale; ciò malgrado come scritto in apertura l'applicazione della Lst non può, in linea di principio, impedirne l'edificazione. Visto quanto segue, il nostro Ufficio ha quindi sostenuto l'inserimento di un'edificazione che riprendesse perlomeno i principi di crescita tradizionali nel nucleo, (allineando le costruzioni quale prolungamento dell'edificazione tradizionale esistente) e una tipologia il più possibile rispettosa del contesto".

7.1.3. I beneficiari della licenza a loro volta osservano come il progetto in questione sia il frutto di una collaborazione con l'UNP, dopo che un primo progetto aveva ottenuto un parere negativo.

Nel merito, essi sottolineano come i fondi da edificare siano inseriti in zona residenziale R3; sugli stessi non sarebbe pendente alcun vincolo, tantomeno essi si collocano in un contesto posto sotto tutela ai sensi della Legge sui beni culturali (LBC).

Non trattandosi di fondi posti al di fuori della zona edificabile, non rientrerebbe nei compiti della Confederazione di approvare la domanda di costruzione. Inoltre l'inserimento nell'ISOS come insediamento di importanza regionale non avrebbe conseguenze a livello di esame della domanda di costruzione.

Negli atti pianificatori comunali anche più recenti non risulterebbe comunque alcuna intenzione di sottoporre a speciale protezione il comparto R3.

Fate queste premesse, i resistenti osservano come l'unica censura da discutere sia quella relativa all'inserimento ordinato ed armonioso del nuovo complesso residenziale, sottolineando, avantutto, come l'UBC non abbia alcuna voce in capitolo, ragione per cui non sarebbe possibile ravvisare alcuna discrepanza con il parere positivo espresso dall'UNP.

Il progetto autorizzato sarebbe il frutto di una rielaborazione del progetto originario secondo le indicazioni dell'UNP (avente funzione anche di consulenza e comunque competente in questo caso ad applicare la Lst), con successive ulteriori lievi modifiche sottoposte a procedura di variante.

In ogni caso il progetto terrebbe conto del principio dell'inserimento ordinato ed armonioso in quanto: la costruzione andrebbe a completare la limitrofa corte storica, formando una grande corte con spazi esterni fruibili dagli abitanti e vari passaggi per i pedoni, senza spazi carrabili esterni; l'edificio

sarebbe composto da un'armonica aggregazione di vari volumi, enfatizzando il carattere aggregativo delle cortine limitrofe, inoltre con la formazione di logge spezzerebbe la monoliticità, accentuando l'alternanza tra pieni e vuoti, chiari e scuri; la particolare attenzione agli elementi naturali ed antropici andrebbe a mantenerne l'esistenza, interrando ad esempio integralmente l'autorimessa; la costruzione verrebbe adagiata sopra il terreno, rispettandone l'orografia e l'andamento altimetrico; l'architettura scelta andrebbe a richiamare elementi tipici delle preesistenze, con una reinterpretazione in chiave contemporanea; in tal senso verrebbero pure scelti i materiali ed i colori, nonché la foggia ed i materiali del tetto; con la formazione di una scarpata piantumata con essenze arboree si dovrebbe ottenere un buon rapporto con lo spazio pubblico antistante. Da ultimo essi ritengono che in questa sede non possa venir rivista la pianificazione comunale, chiedendo la reiezione del gravame.

7.1.4. In sede di replica, i ricorrenti confermano la loro posizione, segnatamente la richiesta di far allestire una perizia alla CFNP, in applicazione degli artt. 17a LPN e 25 cpv. 1 lett. e OPN; nonché la ricusa dell'UNP giusta l'art. 50 LPAm.

7.1.5. DT e Municipio non presentano osservazioni in sede di duplica.

7.1.6. I beneficiari della licenza confermano anch'essi la loro posizione, osservando, tuttavia, come la richiesta di ricusa dell'UNP e di allestimento di una perizia alla CFNP siano manifestamente tardive e comunque, la seconda, non possibile in assenza dell'autorizzazione da parte dell'autorità cantonale competente (art. 17a LPN).

7.2. Ricorso b).

7.2.1. Il Municipio si limita a rimandare a quanto contenuto nella licenza avversata in relazione alla perizia idrogeologica (ripreso dall'avviso cantonale), nonché allo studio 8 febbraio 2016 della CGA Sagl.

Esso aggiunge che la canalizzazione prevista risulta sufficientemente dimensionata in rapporto al PGS.

Per quanto concerne la perizia a futura memoria e la questione sui costi di eventuali lavori di arginamento del riale, esso ritiene si trattino di censure da risolvere in sede civile.

In conclusione il Municipio chiede pertanto che il ricorso venga respinto.

7.2.2. Il DT non presenta osservazioni particolari.

7.2.3. I beneficiari della licenza contestano in ordine la ricevibilità del gravame, ritenuto che nello stesso non viene sollevata alcuna censura riferita alla licenza stessa.

In ogni caso essi rimandano alla relativa documentazione per quanto concerne la problematica dello smaltimento delle acque.

7.3. Ricorso c).

7.3.1. Il Municipio risponde rinviando semplicemente alle argomentazioni sull'opposizione della SPAN contenute nella licenza avversata, rispettivamente nel relativo avviso cantonale, con particolare riferimento al parere dell'UNP.

Esso chiede che il ricorso venga respinto.

7.3.2. Il DT risponde con le medesime argomentazioni contenute nella risposta al ricorso a), allè quali si rimanda (pto. 7.1.2)

7.3.3. I beneficiari della licenza contestano preliminarmente la legittimazione della STAN a rappresentare il Gruppo a salvaguardia del Nucleo di Corteglia, non avendo quest'ultimo presentato opposizione entro i termini fissati dalla LE. Per il resto essi riprendono essenzialmente quanto espresso nella risposta al ricorso a), che si richiama.

7.3.4. Nella sua replica la ricorrente contesta unicamente le prese di posizione relative alla questione pianificatoria.

7.3.5. Nessuna particolare osservazione viene presentata dalle parti in sede di duplica.

Considerato,

IN DIRITTO:

1.

1.1. La competenza decisionale dello scrivente Consiglio, così come la legittimazione attiva dei ricorrenti Medici e della STAN sono pacifiche. Per quanto concerne la legittimazione attiva della signora Bernasconi e del Gruppo a salvaguardia del Nucleo di Corteglia, si osserva quanto segue.

1.2. L'art. 8 cpv. 1 LE prevede che contro la concessione della licenza edilizia può fare opposizione ogni persona che dimostri un interesse legittimo, nonché le organizzazioni costituite da almeno dieci anni cui compete, in base agli statuti, la salvaguardia dei beni tutelati dalla medesima LE. I soggetti che in base al precitato articolo hanno il diritto di fare opposizione contro il rilascio della licenza sono inoltre legittimati a ricorrere davanti al Consiglio di Stato (art. 21 cpv. 2 LE). Il concetto di interesse legittimo ai sensi dell'art. 8 cpv. 1 LE va interpretato conformemente a quello di interesse degno di protezione giusta l'art. 76 cpv. 1 lett. b) della Legge sul Tribunale federale (che ha sostanzialmente ripreso il concetto dell'art. 103 lett. a) dell'ora abrogata OG).

Tra i privati è legittimato a ricorrere soltanto chi appartiene a quella limitata e qualificata cerchia di persone la cui situazione risulta collegata con l'oggetto del provvedimento impugnato da un rapporto sufficientemente stretto ed intenso. Al fine di evitare che il ricorso di diritto amministrativo si traduca in un actio popularis, il ricorrente deve inoltre apparire portatore di

un interesse giuridico o fattuale, di natura personale, diretto ed attuale. In altri termini, **occorre che la decisione impugnata tocchi l'insorgente in misura più marcata di quanto non incida sugli interessi degli altri membri della collettività** (DTF 121 II 43 e segg; 120 Ib 386). Una situazione soggettiva d'interesse legittimo -quindi di legittimazione attiva alla proposizione di un ricorso- è data non soltanto a chi è stato concretamente leso nei suoi diritti "*bensi a chiunque possa trarre una utilità pratica dall'esito favorevole del ricorso o, in altri termini, a ognuno cui l'esito favorevole del ricorso contribuisce ad ovviare un pregiudizio economico, ideale, materiale o di altra natura*" (DTF 104 Ib 249, consid, 5b).

Rilevante è in particolare che con l'accoglimento nel merito del gravame, il ricorrente possa impedire la realizzazione di pregiudizi o menomazioni al godimento della sua proprietà (cfr. STA 52.97.00034 del 9 maggio 1997).

1.3 Nel caso in esame, lo scrivente Consiglio ritiene che non siano dati i presupposti per riconoscere al Gruppo rappresentato dalla STAN la legittimazione ricorsuale, non essendosi lo stesso opposto al rilascio della licenza edilizia, presupposto essenziale.

1.4. Anche alla signora Bernasconi non può essere riconosciuta la legittimazione per agire in giudizio contro il rilascio della licenza edilizia in oggetto: la sua posizione di proprietaria di un fondo posto ad una settantina di metri da quelli in questione, dai quali risulta diviso da altre proprietà, non le permette di essere considerata collegata con l'oggetto del provvedimento impugnato da un rapporto sufficientemente stretto ed intenso.

In effetti, ella non solleva un solo motivo che possa portare ad annullare la licenza edilizia, limitandosi a contestare l'insufficienza del sistema comunale di smaltimento delle acque e paventando l'introduzione nel riale che costeggia la sua proprietà di una quantità di acque meteoriche tale da poter condurre all'erosione degli argini, questione che esula dal contesto in esame e che non compete a questo Consiglio dirimere.

Nella presente fattispecie non si intravede minimamente quali interessi specifici, legati alla proprietà della signora Bernasconi, sarebbero messi in pericolo dal rilascio dell'avversata licenza edilizia (cfr. A. Scolari, Commentario, ad art. 43 LE, n. 12). Invero ammettere nel caso di specie un interesse legittimo a ricorrere da parte della stessa equivarrebbe a far risorgere l'actio popularis, ormai soppressa dal 1995. Infatti gli interessi dell'insorgente non si differenziano per nulla da quelli che sono di pertinenza degli altri membri della comunità. Del resto la stessa non ha saputo indicare in che modo i suoi diritti verrebbero lesi più di un qualsiasi altro cittadino dalla nuova costruzione, se non giustificando la propria legittimazione con il fatto di confinare con il riale che scorre accanto alla sua proprietà. La ricorrente si erge dunque a tutrice delle acque del riale, che in ogni caso non sono pregiudicate dalla nuova struttura che sarà allacciata alle canalizzazioni. Di conseguenza si può concludere che la licenza edilizia avversata non si ripercuote in alcun modo sulla situazione giuridica o

fattuale della ricorrente, cosicché deve esserle misconosciuta la legittimazione ricorsuale per difetto di un interesse legittimo.

- 1.5. I ricorsi a) e c) (in quanto ricevibile) sono tempestivi e possono essere evasi sulla scorta della documentazione annessa agli incarti, senza che si renda necessario procedere ad ulteriori atti istruttori (art. 25 LPAmM).

Il ricorso b), sebbene tempestivo, va dichiarato irricevibile per carenza di legittimazione a ricorrere della signora Bernasconi.

2. Completezza dell'incarto.

Contrariamente a quanto sostenuto dai ricorrenti, l'incarto della domanda originaria, completato con la variante del mese di aprile 2016 (riguardante la facciata est, voluta più chiusa dall'UNP, con la formazione di una terza falda), risulta sufficientemente completo per permettere un esame compiuto del progetto.

Per quanto concerne i materiali utilizzati, la relazione architettonica riferisce di pareti esterne in cotto e calcestruzzo armato. Nel formulario della domanda di costruzione al punto 24 viene indicato l'uso di un tinteggio con intonaco plastificato in grana fine e di colore tenue

Nell'ambito dell'avviso cantonale, parte integrante della licenza edilizia, l'UNP ha condizionato il suo avviso favorevole a che *"l'edificio proponga materiali e finiture adeguate e attente al contesto tradizionale adiacente, mentre il tinteggio previsto per le facciate dovrà essere scelto con cura, evitando quindi toni troppo brillanti, saturi e accesi. Tinte tenui o nelle scale di grigio e beige sono in tal senso da preferire"*.

Ritenuto che la legge non impone formalmente l'indicazione dei materiali impiegati (cfr. art. 9 e sègg. RLE), i progetti devono d'altro canto fornire tutte le indicazioni atte a rendere chiaramente comprensibili la natura e l'estensione delle opere oggetto della domanda (art. 11 cpv. 1 RLE); nella concreta evenienza le indicazioni contenute nell'incarto della domanda erano sufficienti per comprendere la portata del progetto. Le condizioni contenute nell'avviso cantonale risultano pertanto adempiute.

Le fotografie del modello tridimensionale del progetto e delle adiacenze rendono inoltre chiaramente l'idea di come lo stesso verrà collocato sul territorio, per rapporto anche a quanto già esistente.

3. Esame pregiudiziale del PR.

- 3.1. Preliminarmente all'esame della conformità del progetto oggetto di giudizio con il piano regolatore, occorre pronunciarsi sulle censure ricorsuali in punto alle quali il piano regolatore in vigore risulterebbe inapplicabile siccome obsoleto e non adattato alla nuova situazione venutasi a creare con l'aggregazione con altri 4 Comuni nel 2004, nonché lo stesso sarebbe di fatto stato inapplicabile da subito, non rispettando il principio del dimensionamento delle zone edificabile per il fabbisogno prevedibilmente necessario per i 15 anni successivi.

Tali difetti sarebbero tali da compromettere in concreto l'applicabilità dello strumento pianificatorio, motivo per cui i ricorrenti sostengono che il piano

regolatore in esame non reggerebbe all'esame pregiudiziale della sua legalità nella presente sede (cfr. DTF 123 II 337 consid. 3a, 121 II 317 consid. 12c; sentenza 1P.51/2004 del 28 febbraio 2005, consid. 4.2. in RtiD II-2005 n. 21, pag. 121 segg.).

3.2. Secondo costante giurisprudenza, il controllo incidentale di un piano regolatore per rapporto al diritto di rango superiore è consentito soltanto in casi eccezionali, ovvero se al momento dell'adozione del piano il proprietario gravato non poteva rendersi pienamente conto delle limitazioni impostegli, se la procedura non gli ha offerto in quella sede la possibilità di tutelare adeguatamente i suoi interessi, oppure se viene fatto valere che a seguito di una modifica delle circostanze o del diritto di rango superiore è venuto meno l'interesse pubblico che aveva a suo tempo giustificato l'adozione del piano e la conseguente restrizione della proprietà (DTF 127 I 103 consid. 6a e 6b, 119 Ib 480 consid. 5c, 116 la 207 consid. 3b, 106 la 383 consid. 3b; STF 1A.145/1998-1P.359/1998 del 7 luglio 1999 parz. pubbl. in: R DAT II-1999 n. 62 consid. 10c, 1P.193/1997-1P.195/1997 del 5 settembre 1997 parz. pubbl. in: ZBI 1999 pag. 218 segg. consid. 3).

3.3. Ammesso e non concesso che il piano regolatore in questione possa apparire opinabile in ordine ad alcuni aspetti e rilevato brevemente che l'inventario ISOS non risulta in via di principio direttamente applicabile nei confronti dei privati (cfr. DTF 135 II 209, consid. 2.1.), si deve considerare che le condizioni di cui i ricorrenti potrebbero prevalersi per invocare con successo l'esperimento dell'esame pregiudiziale non sono comunque adempiute nel caso di specie.

Il piano regolatore in parola è stato in effetti approvato dal Consiglio di Stato il 29 dicembre 1994 (ris. gov. no. 11624). Modifiche puntuali relative all'azzoneamento dei fondi situati a confine con il territorio del Comune di Mendrisio sono state approvate con ris. gov. del 6 giugno 2007. In tale ambito non è stata proposta alcuna modifica della restante zona edificabile, ivi compreso il fondo in questione, a quell'epoca ancora appartenente alla part. no. 281, in seguito frazionata, dando vita ai due nuovi mappali in questione.

Posto che i precedenti proprietari della part. no. 280 (ora appartenente ai signori Medici) non si erano opposti all'azzoneamento nel lontano 1994 e che la STAN risulta attiva dal 1908, gli stessi 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.

La relativa censura deve pertanto essere respinta.

4. Aspetti paesaggistici (Lst/LBC/ISOS/NAPR).

4.1. Gli insorgenti criticano la licenza edilizia per quanto attiene alla questione dell'inserimento ordinato ed armonioso nel paesaggio del nuovo edificio, così come in relazione all'inventario ISOS.

Compendiando qui le varie tesi ricorsuali, i ricorrenti sostengono avantutto che la valutazione del progetto operata dalle istanze inferiori risulterebbe

insufficiente, segnatamente in rapporto al suo impatto sul nucleo di Corteglia, inserito nell'inventario ISOS come bene d'interesse regionale.

In sostanza, la nuova edificazione comprometterebbe la visione del nucleo, contrastando inoltre gravemente con l'andamento delle curve del terreno esistente. Verso sud-est essa si opporrebbe in modo aggressivo verso gli edifici del nucleo, inoltre la struttura "a fette" tenterebbe di imitare le architetture del villaggio, che tuttavia mostrerebbero un fronte unitario.

Le facciate sarebbero caratterizzate da vari discorsi architettonici e materiali, creando un insieme caotico, contrario al principio dell'inserimento ordinato ed armonioso.

Di riflesso, risulterebbero pure violate le indicazioni dell'inventario ISOS.

- 4.2. La Lst, entrata in vigore il 1° gennaio 2012, prevede all'art. 104 cpv. 2 una clausola estetica positiva (principio operativo), applicabile a tutto il territorio cantonale. Tale norma esige che gli interventi si inseriscano nel paesaggio in maniera ordinata e armoniosa. L'art. 100 del regolamento della legge sullo sviluppo territoriale del 20 dicembre 2011 (RLst) precisa che l'inserimento ordinato e armonioso si verifica quando l'intervento si integra nello spazio circostante, ponendosi in una relazione di qualità con le preesistenze e le caratteristiche dei luoghi (cfr. al riguardo, STA 52.2013.35 del 3 novembre 2014 consid. 5.; 52.2012.259 del 14 febbraio 2014, consid. 4.; L. Anastasi/D. Socchi, La protezione del patrimonio costruito, con particolare riferimento all'inventario ISOS, in RtiD I-2013, pag. 355 segg. con-rinvii).

In linea di massima, una costruzione si integra nel paesaggio se la sua ubicazione, le sue dimensioni e le sue caratteristiche architettoniche non ne pregiudicano gli equilibri (cfr. STA 52.2001.63 del 3 agosto 2001, consid. 2.1.; cfr. anche B. Waldmann/P. Hänni, Handkommentar Raumplanungsgesetz, Berna 2006, ad art. 3 n. 27).

Il concetto di inserimento ordinato e armonioso nel paesaggio costituisce una nozione giuridica indeterminata (*unbestimmter Gesetzesbegriff*), che, come tale, conferisce all'autorità decidente una certa latitudine di giudizio ai fini del suo contenuto normativo. Nell'interpretazione di tale concetto l'autorità non deve affidarsi alla sua sensibilità soggettiva, ma deve fondarsi su criteri oggettivi, dimostrando che la loro applicazione ad una determinata fattispecie deve condurre al divieto o alla limitazione del diritto di costruire (DTF 114 la 343 consid. 4b; STA 52.2010.269 del 4 novembre 2010, consid. 3.; Anastasi/Socchi, op. cit., pag. 357 seg. con rimandi). Le istanze di ricorso sono tenute a rispettare tale latitudine di giudizio, intervenendo con riserbo, anche se dispongono di pieno potere di cognizione.

Ove la valutazione estetica appaia plausibile, l'autorità di ricorso non può censurarla sostituendo il suo apprezzamento a quello dell'istanza decidente (cfr. STA 52.2010.147 citata, consid. 2.3. con rimandi e RtiD I-2012 n. 11, consid. 2.2.1.; STF 1P.678/2004 del 21 giugno 2005 consid. 4., pubbl. in ZBI 107/2006 pag. 430 seg.; STA 52.2012.90).

La clausola estetica possiede una portata autonoma e va attuata in aggiunta alle vigenti prescrizioni edilizie; essa non deve comunque svuotare di ogni contenuto, in maniera generalizzata, le prescrizioni edilizie dei piani

regolatori. In tal senso, il Tribunale federale ha ripetutamente rilevato che le costruzioni che rispettano le prescrizioni di zona non possono essere considerate contrarie all'obbligo di inserirsi adeguatamente nel contesto paesaggistico, soltanto perché comportano volumi e sfruttamenti maggiori di quelli degli edifici circostanti (DTF 115 la 363 consid. 3a; 115 la 114 consid. 3d; STA 52.2010.147 del 24 agosto 2010, consid. 3.3.1. confermata da STF 1C.442/2010 e 1C.448/2010 del 16 settembre 2011, in RtiD I-2012 n. 11 consid. 3.3.; Anastasi/Socchi, op. cit., pag. 359 con rinvii).

È ben vero che, di principio, l'autorità cantonale non applica il diritto comunale, ma se le norme del diritto comunale prescrivono determinati canoni estetici al fine di assicurare un ordinato ed armonioso inserimento delle costruzioni nel quadro paesaggistico, l'UNP non può farne astrazione. Nell'ambito della verifica del rispetto del principio sancito dall'art. 104 cpv. 2 Lst deve tenerne adeguatamente conto. Qualora le regole non lascino spazio all'apprezzamento, all'autorità cantonale non può essere riconosciuto un margine discrezionale suscettibile di portare a conclusioni in contrasto con i criteri di giudizio definiti dal diritto comunale che la stessa autorità cantonale ha peraltro avallato in sede di pianificazione (STA 52.2012.259, consid. 4.2.).

Sotto un profilo più generale appare tuttavia utile ricordare che alla valutazione estetica è sottoposto qualsiasi progetto, anche se rispetta perfettamente le prescrizioni edilizie di zona (M. Pessina, Alcune considerazioni circa l'applicazione del principio dell'inserimento ordinato ed armonioso delle costruzioni nel paesaggio, in RtiD I-2015 pag. 351 e segg.). Questo Consiglio, nei limiti dianzi illustrati, fruisce di pieno potere cognitivo nel rivedere l'apprezzamento delle istanze inferiori, in particolare di quelle che gli sono subordinate (STA 52.2013.35, consid. 5.3. e rinvii).

Quanto alle rispettive competenze, si considera che, conformemente all'art. 109 cpv. 1 Lst, il principio dell'inserimento ordinato ed armonioso è applicato dall'autorità cantonale (-UNP- ex art. 109 RLst, assistito dalla Commissione del paesaggio -CP- nei casi di grande rilevanza territoriale ex artt. 111 Lst e 112 RLst) nell'esame delle autorizzazioni a costruire che riguardano i progetti edilizi fuori dalle zone edificabili (lett. a), i nuclei, le rive dei laghi ed i paesaggi d'importanza federale e cantonale (lett. b) e le zone edificabili, se il progetto comporta un impatto paesaggistico significativo (lett. c). Per il resto, il principio dell'art. 104 cpv. 2 Lst è applicato dai Comuni (art. 109 cpv. 2 Lst).

La distinzione fra competenze cantonali e comunali non è di poco conto, perché il giudizio dell'autorità cantonale, se competente in materia, è vincolante per il municipio ai fini del rilascio della licenza edilizia, conformemente all'art. 7 LE (Anastasi/Socchi, op. cit., n. 6.2 i).

Nel caso di specie, va rilevato secondo l'art. 109 cpv. 1 lett. b Lst che il progetto in esame comporta un impatto paesaggistico significativo, superando inoltre i mq. 2000 di superficie, con quanto ne deriva.

- 4.3. In sede di avviso cantonale, l'UNP (competente in materia e abilitata a fornire consulenza in fase di progettazione, esclusa dunque la possibilità di accettarne la ricusa, peraltro non possibile contro un intero ufficio, ma

semmai contro un suo collaboratore) ha in primo luogo sottolineato che, sulla scorta della variante del 6 aprile 2016 *"si osserva infatti un miglioramento rispetto alla domanda precedente (n.d.r. quella originaria), in particolar modo per quale che riguarda l'ubicazione dell'edificio e la sistemazione esterno del fondo"*.

In effetti, in fase di esame della domanda di costruzione del 21 dicembre 2015, l'UNP in data 9 marzo 2016 aveva richiesto un complemento informativo onde meglio comprendere la portata dell'intervento. In particolare esso chiedeva una modifica del fronte est, intesa ad ottenere una facciata più chiusa, simile a quella sul fronte sud-ovest, nonché la posa di una terza falda del tetto, così da poter chiudere correttamente il volume della testata così come avviene per la cortina edilizia tradizionale adiacente. Gli istanti hanno dunque dato seguito a tale indicazione, producendo i nuovi piani del 6 aprile 2016, regolarmente pubblicati.

Sentita la Commissione del paesaggio (CP), *vista l'importanza paesaggistica del luogo*, l'UNP ha formulato preavviso positivo all'odierno progetto alle condizioni (cfr. avv. cant. n. 95956, pag. 13/14): *"che l'edificio proponga materiali e finiture adeguate e attente al contesto tradizionale adiacente, mentre il tinteggio previsto per le facciate dovrà essere scelto con cura, evitando quindi toni troppo brillanti, saturi e accesi (...omissis...)*. *Per quale che riguarda la sistemazione esterna si ritiene che il disegno delle aree libere verdi piantumate, unitamente ai vari camminamenti pedonali e alle relative aree di sosta, così come la materializzazione delle bordure e dei muri siano promotori di un disegno di qualità dell'intera area"*.

- 4.4. In concreto, a mente della scrivente istanza, la valutazione operata in questo caso dall'autorità cantonale, che gode del margine di apprezzamento di cui si è scritto in precedenza, regge, sotto un profilo generale, alle critiche ricorsuali.

La volumetria proposta forma un angolo ottuso seguendo l'andamento del terreno naturale. La stessa non risulta formata da un blocco unitario, bensì da vari blocchi uniti tra loro e raggiungenti diverse altezze scalari, riproducendo pertanto l'andamento degli edifici posti sull'altro lato della strada e facenti parte della zona del nucleo. Con gli stessi e con quelli posti sulla confinante part. no. 281, si forma una sorta di continuità, che permette di creare al centro del nuovo e del vecchio costruito uno spazio libero verdeggiante, formato da un terreno a terrazzamenti, con camminamenti. L'accesso all'autorimessa sotterranea (senza alcun posteggio esterno) è inoltre previsto a lato della costruzione, quindi non visibile dal nucleo stesso, entrando nel pendio sul lato nord-est., La struttura è in definitiva prossima ad un'impostazione tradizionale nell'aspetto della costruzione con elementi più moderni intesi a movimentare le facciate così come le proporzioni generose di parte di esse (prevalenza del verticale sull'orizzontale), si integrano convenientemente con l'edificato circostante, rispettando anche il principio dell'inserimento ordinato ed armonioso nel paesaggio. Anche la foggia del tetto, a falde con tegole, si inserisce ordinatamente ed armoniosamente nel paesaggio.

In questi termini, la valutazione positiva operata dall'UNP e dalla CP merita conferma.

Le immagini tridimensionali in atti, così come le planimetrie annesse alla domanda di costruzione, ne confermano la sostanza.

Va peraltro rammentato che l'art. 104 cpv. 2 Lst si limita essenzialmente ad imporre alle costruzioni di inserirsi in modo ordinato ed armonioso nel paesaggio. Non richiede anche che ne migliorino la qualità o lo abbelliscano, apportandovi un valore aggiunto. Ad una simile esigenza accenna invero il messaggio accompagnante la Lst, laddove riconduce il principio dell'inserimento armonioso al postulato sancito dall'art. 3 cpv. 2 lett. b LPT, ravvisandovi un principio che opera nel senso della valorizzazione cioè in modo attivo, che per giurisprudenza è rispettato quando la costruzione produce un effetto favorevole, un abbellimento del quadro generale del paesaggio (cfr. messaggio n. 6309 del 9 dicembre 2009, pag. 117). In mancanza di una chiara ed inequivocabile esplicitazione di questa indicazione a livello del testo di legge, il Tribunale cantonale amministrativo ha tuttavia già avuto modo di chiarire che non si può scorgere nell'art. 104 cpv. 2 Lst un obbligo più esteso di quello che risulta dal suo tenore letterale, quanto meno nei casi -come in concreto- dove non è in discussione un paesaggio degradato o bisognoso di interventi di recupero (cfr. al riguardo: STA 52.2012.479 del 24 aprile 2014 in RtiD II-2014 n. 14, consid. 3.2.2., pag. 76) (STA 52.2014.63).

- 4.5. Con riferimento alle relative censure ricorsuali, occorre ancora brevemente considerare come a torto gli insorgenti rimproverino alle precedenti istanze di non aver esaminato il progetto in base all'ISOS.
Tale strumento diviene in effetti vincolante per i privati soltanto nella misura in cui viene recepito dai piani d'utilizzazione (cfr. Anastasi/Socchi, op. cit., n. 5.4. e rif.); ciò che non è il caso nell'odierna fattispecie.
Quanto alla richiesta di adozione di misure di salvaguardia della pianificazione, la stessa risulta irricevibile in questa sede, non essendovi alcuno studio pianificatorio in atto contro il quale il progetto potrebbe collidere.
- 4.6. Da ultimo si osserva che l'UBC in sede di avviso cantonale non ha formulato un suo avviso sulla scorta della relativa legge a protezione dei beni culturali, in quanto - in assenza di un bene particolare da porre sotto tutela - esso si è espresso a mero titolo di raccomandazione, non vincolante.
5. Da ultimo e brevemente, si osserva che o progetto rispetta tutti i parametri contenuti all'art. 53 NAPR di Castel San Pietro, che regola l'edificabilità in zona residenziale a tre piani (R3).
6. Sulla scorta di quanto precede, i ricorsi, in quanto ricevibili, vanno respinti. La tassa di giustizia segue la soccombenza (art. 47 LPAmM). Si giustifica la rifusione di un'indennità a titolo di ripetibili ai resistenti, in quanto rappresentati da un legale iscritto nell'apposito registro cantonale (art. 49 LPAmM).

PER QUESTI MOTIVI:

visti la LE, il RLE, la Lst, le NAPR di Castel San Pietro, la LPAm, la dottrina e la giurisprudenza in materia ed ogni altra norma in concreto applicabile;

su proposta del Servizio dei ricorsi,

DECIDE:

1.
 - 1.1. Il ricorso a) è **respinto**.
 - 1.2. Il ricorso b) è **irricevibile**.
 - 1.3. Il ricorso c), in quanto ricevibile, è **respinto**.
2. La tassa di giustizia di complessivi fr. 1'200.- (milleduecento) è posta a carico dei ricorrenti in ragione di un terzo ognuno (fr. 400.-) tenuto conto del vincolo di solidarietà tra i signori Medici.
3. I ricorrenti, tenuto conto della solidarietà tra i signori Medici, rifonderanno ognuno complessivi fr. 800.- (ottocento) a Promoedil SA, Camponovo SA, Immobiliare Rudy Sagl, e ILU Immobiliare SA, a titolo di ripetibili.
4. Contro la presente decisione è data facoltà di ricorso al Tribunale cantonale amministrativo, Lugano, nel termine di 30 giorni dalla notifica.
5. Intimazione: (Invio per raccomandata)
 - a Gianmario e Paola Medici, Via alle Corti, 6873 Corteglia;
 - a Sarah Bernasconi, Via alla Selva, Corteglia;
 - alla STAN, CP 1146, Via Borghese 42, 6601 Locarno.

Comunicazione: (Invio per posta A)

- al Comune di Castel San Pietro, tramite il Municipio, 6874 Castel San Pietro;
- alla Promoedil SA e LLCC, tramite l'avv. Lisa Ferrario Petrini, Via Ferruccio Pelli 2, CP 6316, 6901 Lugano.

Comunicazione: (Invio per posta interna)

- al Dipartimento del territorio, Ufficio delle domande di costruzione, Residenza (dt-sg.udc@ti.ch);
- al Servizio dei ricorsi del Consiglio di Stato (can-srscs@ti.ch).

Il Presidente:

Claudio Zali

PER IL CONSIGLIO DI STATO

Il Cancelliere:

Arnoldo Coduri

6501 Bellinzona

PP


10 pro clima

98.41.908983.00007163

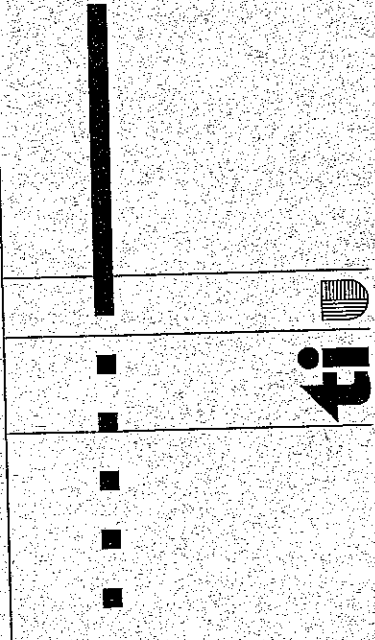
Recommandé Suisse

R

DIE POST
LA POSTE
LA POSTA



8.0004



Servizio di segreteria del Consiglio di Stato
6501 Bellinzona

10026

5053
STAN
Via Borghese 42 - Casella postale 1146
6601 Locarno

RITIRATA 29.10.2018