

Il Tribunale cantonale amministrativo

composto dei giudici: Flavia Verzasconi, presidente,
Matteo Cassina, Sarah Socchi

vicecancelliera: Barbara Maspoli

statuendo sul ricorso del 30 giugno 2018 di

Società Ticinese per l'Arte e la Natura (STAN), 6601 Locarno,
Heimatschutz Svizzera, 8000 Zurich,
patrocinati da: aw. dott. Giorgio De Biasio, 6948 Porza,

contro

la decisione del 30 maggio 2018 (n. 2553) del Consiglio di Stato
che ha respinto l'impugnativa presentata dalle ricorrenti avverso la
risoluzione del 9 maggio 2017 con cui il Municipio di Novazzano ha
rilasciato a OMISSIS la licenza edilizia per la demolizione e
ricostruzione con ampliamento degli edifici nel nucleo tradi-zionale
(part. 101 e 1401);

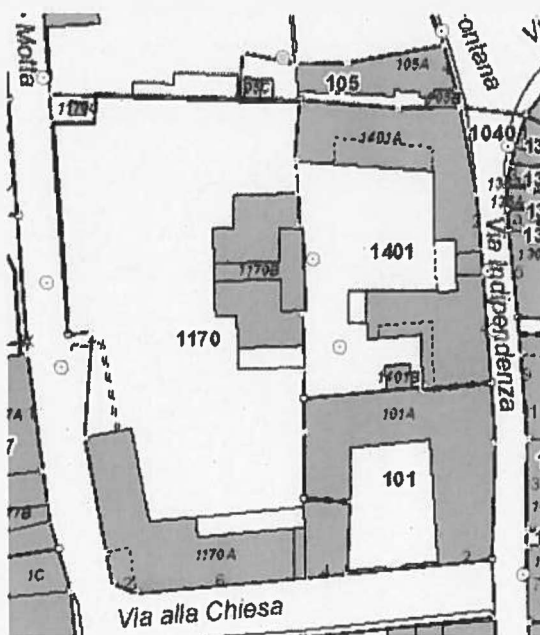
ritenuto,

in fatto

- A. a. OMISSIS è proprietario delle part. 101 e 1401 si-
tuate nel nucleo tradizionale di Novazzano, tra via Indipendenza
e via alla Chiesa. Sui terreni insistono delle case a corte, risalenti
al **XVII-XVIII** secolo. Verso ovest i fondi confinano con un terreno

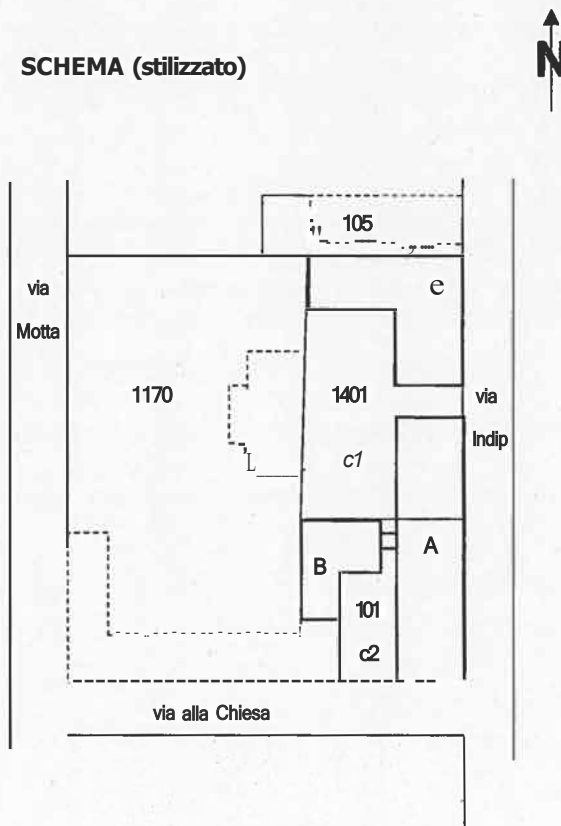
(part. 1170) di proprietà del Comune assegnato a una zona AP-EP, su cui si trova la Casa Comunale e un edificio (sub 8) un tempo adibito a essiccatoio, circondato da un parco.

ESTRATTO MAPPA



b. Con domanda di costruzione del 2 gennaio 2017, OMISSIS ha chiesto al Municipio il permesso di demolire e riedificare gran parte dei suoi stabili a corte, per realizzare un nuovo complesso residenziale di 23 appartamenti e un atelier (ripartiti in due unità). Il progetto prevede in sostanza di abbattere quasi tutti i volumi esistenti, fatta salva l'ala della casa più a nord (a confine con la part. 105). Sugli ingombri dei vecchi edifici - con determinati tagli e ampliamenti - saranno innalzate le due nuove unità: la prima formata da due blocchi (A e B) di tre livelli, collegati tra di loro (ai piani superiori) da una galleria a vetri. La seconda, costituita da un blocco a "L" (C), che, oltre a un corpo di pari altezza (parallelo a via Indipendenza), ingloberà l'ala ristrutturata più bassa lungo la part. 105. Non sarà invece ricostruita - ma demolita definitivamente - l'ala centrale (più corta), che sporge verso la corte sulla part. 1401.

SCHEMA (stilizzato)



Non sarà inoltre rieretta la parte di edificio (larga più di 3 m e alta tre livelli), che a pian terreno è attraversata dall'androne che conduce dal portale di via Indipendenza alla corte interna (c1): i blocchi A e C non saranno quindi contigui, ma coperti da un unico tetto a falde, che formerà un ampio varco. A est, le facciate di questi due volumi (A e C), rivolte sulla strada, saranno contraddistinte da quattro file di finestre di foggia diversa (rettangolari, quadrate e oblò). Sul lato opposto, verso la corte (c1), si aprirà invece un triplice ordine di logge, formato da terrazze sovrapposte, sorrette da pilastri (che saranno accessibili dagli appartamenti attraverso ampie finestre). Un analogo castello di logge è previsto sui lati interni (sud e ovest) dei blocchi B e A, verso la corte più piccola (c2; part. 101).

Il progetto prevede inoltre la costruzione di un'autorimessa interrata (part. 1401 e 101), con 37 posteggi, che sarà accessibile da via Motta attraverso una rampa che s'interra progressivamente nel terreno (part. 1170), a nord dell'essiccatoio.

- c. Nel termine di pubblicazione, la domanda ha tra l'altro suscitato l'opposizione della Società Ticinese per l'Arte e la Natura (STAN) e di Heimatschutz Svizzera (HS), che hanno censurato da svariati profili la conformità del progetto con le norme di attuazione del piano particolareggiato del nucleo tradizionale (NAPPNT), richiamando anche l'Inventario federale degli insediamenti svizzeri da proteggere (ISOS). In particolare, hanno tra l'altro criticato la mancata ricostruzione dell'ala che concorre a definire lo spazio a corte (pettine) sulla part. 1401, ritenendola lesiva dell'art. 10.1 NAPPNT (che non ammette la demolizione degli edifici che possono essere riattati, sopraelevati o sostituiti, senza la loro immediata ricostruzione).
- B. a. Con notifica di costruzione del 22 marzo 2017, l'istante in licenza ha quindi chiesto al Municipio una deroga all'art. 10cpv. 1 NAPPNT, per la non riedificazione di quest'ala.
- b. La STAN e HS si sono opposte anche a tale notifica, ribadendo essenzialmente le motivazioni già addotte.
- C. a. 1124 aprile 2017, il Consiglio comunale ha autorizzato il Municipio a sottoscrivere un contratto per la costituzione di un diritto di superficie per sé stante e permanente sulla part. 1170, volto a permettere l'edificazione della rampa d'accesso.
- b. Nel frattempo, il 10 febbraio 2017 i Servizi generali del Dipartimento del territorio hanno emanato il loro avviso favorevole (n. 99926).
- c. Con decisione del 9 maggio 2017, il Municipio ha rilasciato a OMISSIS la licenza edilizia, subordinandola ad alcune condizioni, tra cui la riconfigurazione secondo la tipologia tradizionale di determinate finestre circolari (facciata est, blocco A; facciata ovest, blocco 8). La prima opposizione di STAN e HS è stata di conseguenza parzialmente accolta; la seconda, respinta. Richiamando l'art. 26 NAPPNT, l'Esecutivo comunale ha in particolare concesso la deroga postulata, ritenendo che la mancata ricostruzione dell'ala centrale portasse a ottenere una

corte interna (c1) più grande e proporzionata, valorizzando il rapporto spaziale con l'essiccatoio.

- D. Con giudizio del 30 maggio 2018, il Consiglio di Stato ha respinto l'impugnativa interposta dalla STAN e da HS avverso la predetta decisione. In sintesi, dopo aver ammesso la legittimazione attiva delle insorgenti, il Governo ha anzitutto tutelato la predetta derogà, condividendone essenzialmente le ragioni. In questo contesto ha pure avallato tutte le altre parti demolite e le aggiunte previste *fuori dal perimetro originale*, che ha ritenuto *minori* (incluso il varco formato verso via Indipendenza). La rampa dell'autorimessa sulla part. 1170, ha proseguito, sarebbe invece conforme alla zona di situazione (AP-EP), poiché l'art. 22.4 NAPPNT prevede espressamente che l'accesso ai mapp. 1401 e 105 avvenga da via Motta, tramite questo fondo; ciò dovrebbe valere anche per la part. 101 (che condivide l'autorimessa), per cui sarebbe sproporzionato esigere una soluzione diversa. La precedente istanza, richiamando le norme comunali, ha poi essenzialmente respinto anche tutte le altre obiezioni relative all'autorimessa e alla rampa (sporgenze, sistemazione del terreno, pendenza, ecc.), ritenendo parimenti infondati i timori legati all'aumento di traffico su via Motta. Dopo aver precisato che il nucleo di Novazzano non è inventariato a livello federale, il Governo ha infine disatteso le critiche di natura estetica rivolte contro il progetto, che ha in pratica ritenuto conforme al principio d'inserimento ordinato e armonioso nel paesaggio (art. 104 cpv. 2 della legge sullo sviluppo territoriale del 21 giugno 2011; LST; RL 701.100) e alle clausole estetiche comunali.
- E. Avverso la suddetta risoluzione, la STAN e HS si aggravano ora davanti al Tribunale cantonale amministrativo, chiedendo che sia annullata insieme alla licenza edilizia. In buona sostanza, le ricorrenti - che lamentano tra l'altro anche un'incompletezza dei piani, dai quali non sarebbe sempre possibile comprendere l'entità dell'intervento (assenza di rilievi dello stato di fatto, di chiare indicazioni delle demolizioni e ricostruzioni, ecc.) - ribadiscono come il progetto non sia conforme alle norme del piano particola-

reggiato. La demolizione senza ricostruzione dell'ala centrale sarebbe lesiva dell'art. 10.1 NAPPNT; con la sua soppressione verrebbe a mancare la definizione spaziale a corte (a pettine), nei rapporti tipologici e volumetrici. Negano che possa essere concessa una deroga (giusta gli art. 26.1 NAPPNT e 74 delle norme di attuazione del piano regolatore, NAPR). Nel complesso, inammissibili e affatto trascurabili sarebbero le diverse demolizioni e aggiunte previste, scostandosi da quanto prevede il PPNT. Le aperture seriali sulle facciate est e ovest non sarebbero invece adeguate all'architettura tradizionale (art. 10.4 lett. e NAPPNT). Le insorgenti ripropongono inoltre le contestazioni rivolte contro il parcheggio interrato e la relativa rampa d'accesso, per la quale il Comune ha concesso il citato diritto di superficie per sé stante e permanente (a titolo gratuito), che sarebbe connesso all'edificazione di un autosilo pubblico. Un tale autosilo, non pianificato, sconvolgerà a loro dire l'orografia del comparto, in spregio all'art. 14 NAPPNT. Anche la rampa - che sarebbe altresì contraria alle prescrizioni VSS (pendenza minima, ecc.) - determinerà una significativa modifica dell'altimetria dei fondi coinvolti. Così pure l'autorimessa progettata, che altererà la corte. Ritengono che per tutte queste opere non sia data la conformità di zona e che al difetto non possa essere posto rimedio mediante l'art. 22.4 NAPPNT, sollevando inoltre dubbi sulla *logica pianificatoria* di un accesso da via Motta. Confrontandosi con le peculiarità dell'architettura tradizionale del nucleo, e richiamando anche l'ISOS, ribadiscono infine come il progetto disattenda il principio d'inserimento ordinato e armonioso nel paesaggio.

- F. All'accoglimento dell'impugnativa si oppone il Consiglio di Stato, senza formulare particolari osservazioni.
L'Ufficio delle domande di costruzione si riafferma nella sua posizione. Il Municipio e OMISSIS chiedono che il gravame sia respinto, contestando puntualmente le tesi delle insorgenti con argomentazioni che, per quanto occorre, verranno discusse in appresso.

- G. Con la replica e le dupliche, le ricorrenti rispettivamente il Municipio e l'istante in licenza si sono riconfermati nelle rispettive posizioni, sviluppando le loro tesi. Anche di questi argomenti, inclusa l'ipotesi di variante della rampa d'accesso proposta dal resistente De Francisci, si riferirà, nella misura del necessario, più avanti.

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 705.100). Pacifica in questa sede è l'abilitazione a insorgere della STAN e di HS, entrambe rientranti nel novero delle organizzazioni legittimate a 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). Il ricorso, tempestivo (art. 68 cpv. 1 LPAm), è dunque ricevibile in ordine.

1.2. Il giudizio può essere evaso sulla base delle tavole processuali, integrate dagli atti pianificatori acquisiti dall'Ufficio della pianificazione locale relativi al PPNT (cfr. scritto del 16 ottobre 2019). Il sopralluogo sollecitato dalle parti non appare idoneo a portare ulteriori elementi rilevanti ai fini del giudizio. Le foto agli atti e i piani, seppur non completi (consid. 2), bastano per statuare sull'impugnativa. Non occorre inoltre acquisire la perizia (sull'osservanza delle norme VSS) chiesta dalle ricorrenti.

2. Completezza della domanda

2.1. La domanda di costruzione deve essere corredata da progetti, di regola in scala 1:100, che devono fornire tutte le indicazioni atte a rendere chiaramente comprensibili la natura e l'estensione delle opere oggetto della domanda (art. 11 cpv. 1 del regolamento di applicazione della legge edilizia del 9 dicembre 1992; RLE; RL 705.11 O). Esigenza, questa, che serve a facilitare le verifiche dell'autorità e a definire esattamente i limiti del permesso. In

quest'ottica, l'art. 12 cpv. 2 RLE stabilisce che, nel caso di trasformazione o di rinnovazione, le demolizioni devono essere indicate con colore giallo e le nuove costruzioni con colore rosso.

2.2. In concreto, i piani di progetto non indicano compiutamente con il colore giallo le demolizioni delle case a corte esistenti sulle part. 1401 e 101. Le facciate non raffigurano i prospetti degli stabili da abbattere, ma solo quelli dei nuovi blocchi; nerrJmeno le sezioni ~~riprendono~~ i profili degli edifici esistenti. Solo le piante (in particolare la pianta PT) riportano in giallo la planimetria (sagoma) dei vecchi edifici. Da questo profilo, non si può quindi affermare che i piani di progetto siano conformi all'art. 12 cpv. 2 RLE; tanto meno che permettano di comprendere compiutamente l'estensione degli interventi, rispetto alle preesistenze. A maggior ragione se si considera che il progetto non è nemmeno stato corredato da piani di rilievo o fotografie, come peraltro raccomandano le Linee Guida cantonali relative agli Interventi nei nuclei storici del febbraio 2016 (cfr. pag. 34). Non occorre comunque soffermarsi su tale aspetto, poiché le citate piante, unitamente allo schema delle demolizioni e ricostruzioni (seppur non così preciso), permettono di dedurre con sufficiente certezza i vecchi ingombri (a livello planimetrico), raffrontandoli con quelli nuovi che - come si vedrà - non risultano in ogni caso conformi alle prescrizioni del nucleo.

3. PPNT

3.1. La zona del nucleo tradizionale di Novazzano è soggetta a un piano particolareggiato (PPNT) approvato dal Consiglio di Stato il 19 ottobre 1993 (e in seguito oggetto di alcune varianti, tra cui quella avallata il 13 luglio 2010, che ha in parte rivisto le NAPPNT e altre modifiche, di cui si dirà semmai più avanti).

Il PPNT si compone delle norme di attuazione e di tre rappresentazioni grafiche (piano di utilizzazione, piano delle costruzioni e piano viario), accompagnate dal rapporto di pianificazione e dal programma di realizzazione (cfr. art. 2 NAPPNT). Scopo generale del PP è quello di promuovere un'edificazione e una sistemazione territoriale qualificata di questo comparto. Esso mira tra l'altro a promuovere le trasformazioni e i rinnovamenti del nucleo

tradizionale, salvaguardando nel contempo gli aspetti caratteristici della sua configurazione urbana, adeguando le normative d'intervento alle nuove esigenze di qualità abitativa e alle nuove funzioni del centro comunale in evoluzione (cfr. rapporto di pianificazione, febbraio 1992, pag. 4). In tal senso, si propone come strumento operativo in grado di garantire una rigorosa conservazione dei valori urbanistici e architettonici meritevoli di attenzione e un progressivo miglioramento di quelle parti del tessuto del nucleo suscettibili di cambiamenti (cfr. rapporto citato, pag. 4). Principali elementi di interesse del nucleo di Novazzano sono segnatamente la conformazione di villaggio lineare e quindi la *continuità dell'edificazione* sui due fronti della strada principale (spazio stradale, pubblico), nonché la *tipologia a corte* della maggior parte delle costruzioni (spazio privato). La conservazione e il recupero delle caratteristiche morfologiche e tipologiche di questi due spazi - l'uno pubblico, l'altro privato - sono il principale obiettivo dichiarato dal PP per quanto concerne il nucleo tradizionale (cfr. rapporto citato, pag. 5).

3.2. Il comparto fra via Indipendenza, via alla Chiesa e la strada cantonale - cui appartengono i fondi in discussione - fa parte del tessuto più antico del nucleo di Novazzano. Fino alla metà del 1800, il villaggio era infatti essenzialmente formato solo da questo comparto e dal fronte edificato a est di via Indipendenza. Le costruzioni erano case contadine del tipo a corte, con ballatoi su 2 o 3 lati, chiuse sul fronte stradale e aperte verso i fondi agricoli (con il quarto lato talvolta occupato da costruzioni agricole: stalle, essiccatoi, fienili). Questa parte più antica si contrappone a quella con case più "borghesi", che si è sviluppata tra la fine del 1800 e l'inizio del '900, a sud-ovest di via Indipendenza e a completamento del lato est. Procedendo da tali analisi e prendendo atto del fatto che, da un lato, in tempi più recenti erano stati effettuati interventi "moderni" che avevano snaturato i caratteri architettonici tradizionali degli edifici (pur non modificandone sostanzialmente la planimetria esistente), dall'altro, che vi erano comunque molti edifici antichi (specialmente nel comparto fra via Indipendenza e via alla Chiesa) essenzialmente intatti nella loro struttura originaria ma in evidente stato di degrado, il legislatore comunale ha stabilito le modalità d'intervento nel nucleo.

3.3. Il PPNT distingue in particolare le seguenti categorie d'intervento, che il piano delle costruzioni assegna ai singoli edifici: il *riattamento*, *sopraelevazione* o *sostituzione* (art. 10), il *riattamento limitato* (o zona senza obbligo di costruzione, art. 11), gli *ampliamenti* (art. 12) e il *mantenimento* o *trasformazione* (art. 13). Contempla inoltre le *demolizioni obbligatorie* e le *nuove costruzioni* (cfr. art. 10.5 e 15 NAPPNT).

Per quanto qui interessa, relativamente alle prime tre categorie, gli art. 10-12 NAPPNT prevedono quanto segue:

Art. 10 Riattamento, sopraelevazione, sostituzione (...)

10.1 Gli edifici esistenti possono essere riattati, sopraelevati oppure sostituiti. Non è ammessa la loro demolizione senza l'immediata ricostruzione.

10.2 La sostituzione degli edifici sugli ingombri esistenti deve avvenire rispettando le linee di costruzione e quelle di arretramento indicate nel Piano delle costruzioni.

10.3 I nuovi edifici dovranno avere caratteri tipologici e relazioni fonali corrette con il tessuto antico adiacente.

10.4 Modalità d'intervento:

- a) laddove non è altrimenti indicata nel Piano delle costruzioni l'altezza massima degli edifici alla gronda è di m. 10.00, misurata dalla quota della strada, rispettivamente dal terreno esistente in corrispondenza della linea di arretramento o di costruzione; (...)
- b) i tetti devono essere a falde, con pendenze simili a quelle esistenti e con copertura di tegole rosse o di coppi alla piemontese. Le gronde devono avere caratteristiche e sporgenze che si adattano a quelle tradizionali. Deroghe possono essere concesse in casi particolari e validamente motivati, secondo le modalità previste dall'art. 26. È esclusa la formazione di squarci nelle falde dei tetti e di lucernari ad eccezione degli sportelli per l'accesso al tetto (dimensioni massime cm 60 x 80);
- c) la tipologia delle aperture deve essere adeguata all'architettura tradizionale;
- d) in caso di riattazione non è ammessa la chiusura totale di loggiati e ballatoi esistenti; eventuali chiusure parziali sono possibili se interamente vetrate e arretrate rispetto ai pilastri o alle colonne;
- e) tutte le facciate sono da intonacare;

(...)

Art. 11 Zona senza obbligo di ricostruzione

Questi edifici, o loro parti, possono essere riattati, sopraelevati oppure sostituiti, rispettando le modalità d'intervento dell'art. 10.

In caso di sostituzione dell'edificio o del complesso di edifici di cui fanno parte, è ammessa la loro demolizione definitiva.

Art. 12 Ampliamenti

Le possibilità d'ampliamento degli edifici sono indicate nel Piano delle costruzioni. Gli interventi dovranno rispettare le modalità costruttive definite all'art. 10.

L'art. 14 NAPPNT contiene inoltre le seguenti disposizioni per le *costruzioni accessorie*, i *manufatti esterni*, gli *spazi liberi* e le *corti*:

- 14.1 Non è ammessa la costruzione di nuovi accessori e corpi posticci aggiunti agli edifici principali. Gli accessori indicati sul piano delle costruzioni devono essere demoliti in caso di interventi importanti di ristrutturazione o trasformazione delle costruzioni principali dello stesso fondo. Deroche sono ammesse se è dimostrato un bisogno non altrimenti realizzabile.
- 14.2 I muri di cinta, di sostegno e simili devono adeguarsi nelle loro caratteristiche formali alla tipologia tradizionale.
- 14.3 Non sono ammesse modifiche altimetriche significative dei terreni.
- 14.4 Le corti indicate sul piano delle costruzioni non sono edificabili fuori terra. Vi sono ammesse pavimentazioni in terra battuta, selciato, acciottolato o altri materiali compatibili con la tradizione locale.
- 14.5 Le autorimesse ed i locali accessori possono essere interrati sotto le corti e negli spazi liberi. Il Municipio può negare il permesso di costruzione nel caso l'inserimento previsto non sia adeguato al contesto architettonico circostante.
- 14.6 Le aree libere e i fondi non altrimenti indicati sul piano delle costruzioni non sono edificabili.

3.4.

3.4.1. Dalle suddette norme (art. 10 segg. NAPPNT) emerge anzitutto che il PPNT concede in generale ampie facoltà di intervento, in particolare per quanto attiene alla possibilità di demolire la sostanza storica. In particolare, le costruzioni rientranti nella categoria del *riattamento limitato* (o zona senza obbligo di ricostruzione, secondo la ridefinizione dell'art. 11 NAPPNT approvato nel 2010, che ha ripreso il previgente art. 9) possono anche essere demolite in modo definitivo, se il complesso di cui fanno parte viene sostituito. Si tratti infatti di edifici rustici che non sono stati ritenuti fondamentali nell'insieme del tessuto edilizio del nucleo (cfr. citato rapporto di pianificazione, pag. 8).

3.4.2. Anche gli edifici appartenenti alla categoria del *riattamento-soprae/evazione-sostituzione* possono essere distrutti: in tal caso, l'art. 10.1 NAPPNT pone nondimeno un obbligo di ricostruzione immediata. La sostituzione non è inoltre libera, ma vincolata ai sensi dell'art. 10.2 NAPPNT agli *ingombri esistenti* - ossia alle superfici raffigurate sul piano delle costruzioni - e alle *linee di costruzione* e di *arretramento*, ovvero a quei segmenti che concorrono a definire l'occupazione dei fondi (cfr. art. 4.1 NAPPNT). Le linee di costruzione comportano l'obbligo di costruire sulla linea stessa; quelle di arretramento non determinano invece tale obbligo: le nuove costruzioni possono venire liberamente arretrate anche in misura maggiore (cfr. art. 4.2 NAPPNT). Il PPNT attribuisce alle linee di arretramento la funzione di parametri supplementari: in sede di approvazione, il Governo aveva segnatamente osservato come nel piano delle costruzioni tali linee corrispondessero sempre cori i limiti di una superficie colorata (definita nella legenda) e che, pertanto, erano da *considerare come un elemento aggiuntivo alla definizione del perimetro della superficie colorata che, anche da sola, stabilisce l'ingombro massimo per l'edificio*. In particolare, la loro utilità *si limita quindi all'indicazione del luogo dal quale deve essere misurata l'altezza dell'edificio* (cfr. art. 10.4 lett. a NAPPNT; citata risoluzione del 19 ottobre 1993, pag. 7 e 23, che aveva invitato il Comune a presentare una variante per meglio indicare tale significato; cfr. anche, su questo senso delle linee: STA 90.2004.54 del 7 febbraio 2006 consid. 6).

Corollario dell'obbligo di rispettare gli ingombri esistenti è infine l'art. 14 NAPPNT, che tutela dal canto suo lo spazio delle corti (da cui è bandita qualsiasi edificazione fuori terra, art. 14.4), dichiarando nel contempo inedificabile ogni altra area e/o fondo non altrimenti definito sul piano (art. 14.6).

3.4.3. Oltre a rispettare i predetti vincoli, i nuovi edifici devono inserirsi correttamente nel nucleo storico ai sensi dell'art. 10.3 NAPPNT, in particolare presentando *caratteri tipologici e relazioni formali corrette con il tessuto antico adiacente*. Da osservare sono infine le *modalità d'intervento* prescritte dall'art. 10.4 NAPPNT, che oltre all'altezza massima (lett. a), fissa una serie di prescrizioni volte a indirizzare la morfologia, l'espressione architettonica e i materiali di costruzione (cfr. lett. b-e, concernenti le

aperture, le facciate e i tetti). Norme, queste, che, con particolare riferimento alle diverse nozioni giuridiche indeterminate che contemplano, conferiscono all'Esecutivo comunale una certa latitudine di giudizio in punto all'individuazione dei loro contenuti precezionali, che le istanze di ricorso sono tenute a rispettare (cfr. DTF 96 I 369 consid. 4; RtiD 1-2013 n. 44 consid. 2.3 e rimandi).

3.4.4. Le predette regole valgono anche per gli *ampliamenti*, come pure per gli edifici (o loro parti) assegnati alla categoria del *riattamento limitato*, che non vengono rimossi definitivamente, ma *ristrutturati*, *sopraelevati* o *sostituiti* (cfr. il rinvio all'art. 10 degli art. 11 e 12 NAPPNT).

4. 4.1. Secondo l'art. 26.1 NAPPNT, *sentito il parere delle competenti autorità cantonali, il Muni ipio può concedere deroghe alle presenti norme in casi particolari e validamente motivati e qualora l'intervento proposto si giustifichi per un'elevata qualità formale*. Si rimanda, soggiunge la norma, a quanto disposto dall'art. 74 NAPR. Quest'ultima norma disciplina la *deroga generale*, in base alla quale il Municipio *può concedere o imporre deroghe in presenza di circostanze particolari, quando la loro applicazione si riveli contraria all'interesse pubblico o pregiudichi eccessivamente quello dei privati, senza che l'interesse pubblico o dei vicini lo giustifichi* (cpv. 1). Le deroghe, precisano entrambe le norme, devono essere adeguatamente motivate nella licenza edilizia (art. 26.2 NAPPNT e 74 cpv. 2 NAPR).

4.2. Le disposizioni che permettono all'autorità di concedere deroghe servono ad attenuare le conseguenze derivanti dalla rigida applicazione di una norma in casi particolari, nei quali l'interesse pubblico o quello ai terzi non permette di giustificare la restrizione imposta al singolo (cfr. RDAT 1-1993 n. 39; STA 52.2016.241 del 22 settembre 2017 consid. 3.3 e rimandi; ADELIO SCOLARI, Commentario, Cadenazzo 1996, n. 692 seg. ad art. 2 LE). L'art. 26 NAPPNT (al pari dell'art. 74 NAPR) presuppone segnatamente l'esistenza di una situazione *particolare*. Richiede inoltre che l'intervento proposto *si giustifichi per un'elevata qualità formale*.

Se sia specificatamente data o meno una situazione particolare

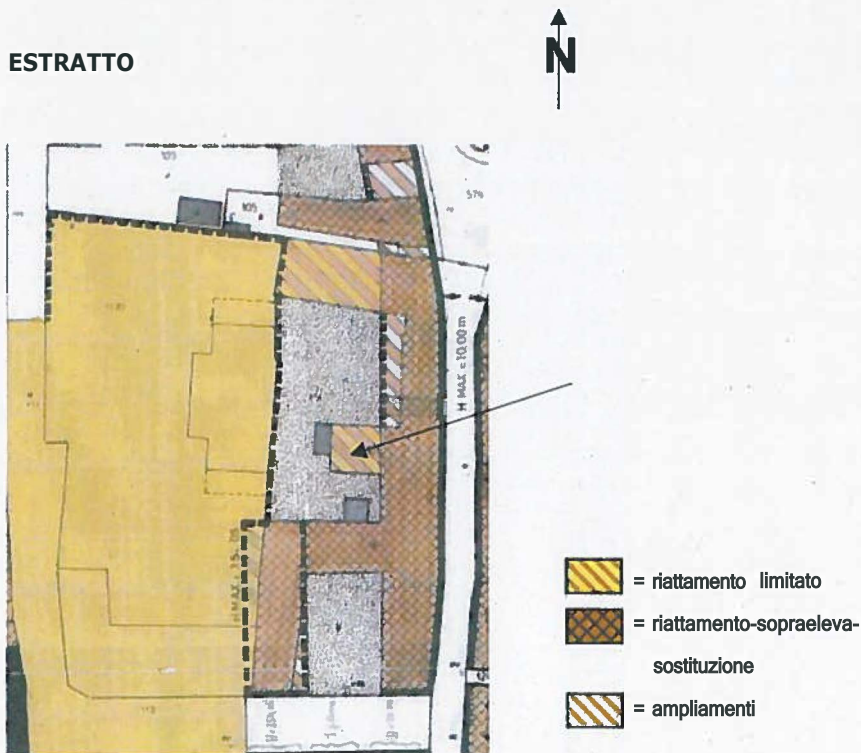
è essenzialmente questione di diritto, che le istanze di ricorso esaminano liberamente, dando comunque prova, soprattutto nel caso di norme di diritto comunale, di quel riserbo, che l'autonomia comunale impone di rispettare nell'ambito dell'interpretazione dei concetti giuridici indeterminati. Questione rimessa all'apprezzamento dell'autorità decidente, e quindi sindacabile da parte delle autorità di ricorso soltanto dal profilo della violazione del diritto per abuso di potere (art. 69 cpv. 1 LPAm), è invece quella volta a stabilire l'estensione della deroga (cfr. STA 52.2016.241 citata consid. 3.3; SCOLARI, op. cit., n. 606 ad art. 2 LE).

5. 5.1. In concreto, il progetto prevede in buona sostanza la demolizione di quasi tutti gli edifici situati sulle part. 101 e 1401, fatta salva l'ala della casa più a nord (che verrà "solo" ristrutturata). Sugli ingombri dei vecchi stabili - ma con alcuni tagli e ampliamenti di cui si dirà ancora più avanti - saranno riedificate due nuove unità abitative formate da tre blocchi (A, B e C), così come descritto in narrativa (*supra*, consid. Ab). In base ai piani, non sarà in particolare ricostruita - ma rimossa definitivamente - l'ala centrale sporgente sulla corte della part. 1401. Partendo dall'assunto che tale corpo appartenesse alla categoria del *riattamento-sopraelevazione-sostituzione*, l'istante in licenza ha chiesto una deroga all'obbligo di ricostruzione sancito dall'art. 10.1 NAPNT (*supra*, consid. Ba). L'Esecutivo comunale, richiamando l'art. 26 NAPNT, l'ha dal canto suo concessa, ritenendo che la demolizione definitiva di quest'ala centrale permettesse di ottenere una corte interna (c1) più ampia, valorizzando nel contempo il rapporto spaziale con l'essiccatoio (part. 1170). A identica conclusione è essenzialmente pervenuto il Governo, che in tale contesto ha pure avallato tutti gli altri interventi (tagli e aggiunte) previsti al di fuori del perimetro originale degli edifici.

5.2. Ora, va anzitutto rilevato che - contrariamente a quanto assunto dalle parti (che si sono verosimilmente fondate su un'errata riproduzione del piano delle costruzioni contenuta nel citato schema delle demolizioni e ricostruzioni, cfr. piano n. 13) - il PPNT non assegna affatto l'ala centrale in questione alla categoria del *riattamento-sopraelevazione-sostituzione* (art. 10). Diversamente dalla maggior parte degli edifici situati sulle part. 1401 e

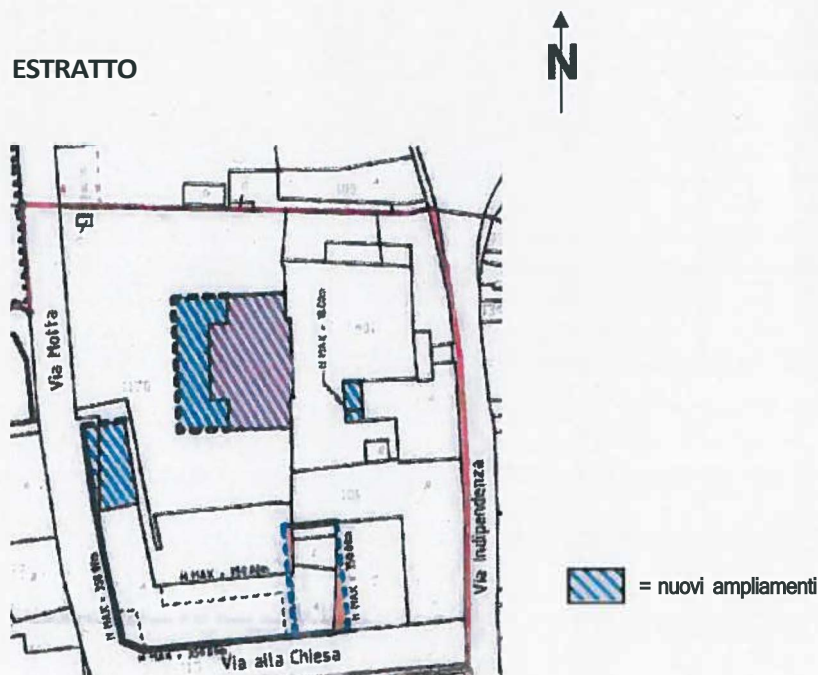
101, questo corpo - al pari dell'ala a confine con la part. 105 - appartiene alla categoria del *riattamento limitato* (art. 11). È questa infatti la destinazione, che gli ha inequivocabilmente attribuito il piano delle costruzioni approvato il 19 ottobre 1993:

ESTRATTO



Nessuna delle successive modifiche del PPNT ha poi mutato tale attribuzione. In particolare, la variante approvata dal Consiglio di Stato il 13 luglio 2010 si è solo limitata a introdurre una possibilità di ampliare la testata di quest'ala (al posto di una costruzione accessoria, da demolire ex art. 14.1 NAPPNT). Non ha anche "riqualificato" il fabbricato, assegnandolo alla categoria del *riattamento-sopraelevazione-sostituzione*. Gli atti pianificatori che accompagnano la variante non lasciano spazio a dubbi (cfr. fascicolo "Incarto per la pubblicazione e per l'approvazione da parte del CdS"): l'elenco descrittivo dei cambiamenti (rispetto al PP in vigore) - per quanto riguarda il mapp. 1401 - prevede solo l'*indicazione dell'ampliamento del sub A e dell'altezza massima relativa*; così pure il relativo piano delle costruzioni (che raffigura solo questa parte, oggetto di variante):

ESTRATTO



Ne discende che, da questo profilo, il progetto non si pone affatto in contrasto con l'art. 10.1 NAPPNT: ritenuto che esso prevede la sostituzione del complesso di edifici di cui fa parte il fabbricato in discussione, nulla ne impedisce la demolizione definitiva conformemente all'art. 11 NAPPNT. La sua mancata ricostruzione non richiede insomma alcuna deroga. Su questo aspetto, cadono quindi nel vuoto tutte le antitetiche argomentazioni sviluppate dalle parti. A ragione - pur procedendo da un'erronea lettura del piano delle costruzioni approvato - il Municipio ha nondimeno osservato che la variante del 201 O mirava unicamente a introdurre l'ampliamento - facoltativo, ma non obbligatorio (cfr. art. 12 NAPPNT) - della parte terminale del corpo in questione (in sostituzione dell'accessorio esistente, cfr. risposta pag. 8). È questo infatti proprio quanto risulta dagli atti pianificatori.

Da ultimo va puntualizzato che l'attribuzione dell'ala in questione alla categoria del riattamento limitato non potrebbe in ogni caso essere rimessa in discussione in questa sede, non essendo ravvisabile alcuna delle ipotesi che lo consentono a titolo eccezionale (cfr. DTF 127 1103 consid. 6b; STF 1C_521/2013 del 13 febbraio 2014 consid. 4; BENOIT BOVAYIFERYEL KILANI, Le controie incident des plans d'affectation lors de la procédure de permis de construire, in: RDAF I 2016 pag. 32 segg., 34 segg.). Per quanto le motivazioni delle insorgenti possano apparire degne di

nota, le stesse non possono insomma condurre a una modifica di quelle scelte pianificatorie, che la stessa STAN non aveva peraltro contestato nemmeno al momento dell'adozione del PPNT (cfr. sentenza del Tribunale della pianificazione del territorio del 12 aprile 1995, n. PR 73/94).

5.3. Quanto precede non permette tuttavia ancora di ritenere che il progetto sia conforme alle prescrizioni del PPNT. Al contrario, come si vedrà qui di seguito, i nuovi blocchi delle due unità residenziali disattendono infatti - da più punti di vista - gli ingombri esistenti, le corti e le linee di costruzione indicati sul piano delle costruzioni.

5.3.1. I nuovi edifici non rispettano anzitutto - a livello planimetrico - gli ingombri esistenti verso le corti (c1 e c2). Il progetto non si limita infatti a sfruttare la superficie dell'ampliamento (ca. 70-80 mq), che il piano delle costruzioni ammette in corrispondenza del blocco C - con lo scopo di permettere una profondità di costruzione di una decina di metri, sufficiente per una funzionale sistemazione delle esigenze abitative attuali (rapporto di pianificazione del 1992, pag. 8). Al contrario, raddoppia grossomodo tale superficie, oltrepassando il perimetro di tutti gli edifici verso le corti, al fine di applicare alle facciate dei nuovi blocchi C e A (ovest) e del blocco B (sud), una serie di castelli di logge a tre livelli (cfr. pianta PT e planimetrie doc. E1 e E2 prodotte dalle ricorrenti; non corretto risulta invece il citato schema delle demolizioni e delle ricostruzioni, perlomeno nella misura in cui non considera queste aree nella *superficie da aggiungere*). Ne discende che il progetto lede chiaramente l'obbligo di rispettare gli ingombri esistenti in caso di sostituzione (art. 10.2 NAPPNT), come pure il divieto di edificare nelle corti (art. 14.4 NAPPNT; *supra*, consid. 3.4.2). In corrispondenza del blocco C, il progetto sfiora a ben vedere pure la linea di arretramento tracciata sul piano delle costruzioni, che collima con il limite dell'ampliamento. Disattende quindi anche questo parametro, che - seppur aggiuntivo - concorre a definire l'occupazione del fondo (cfr. art. 4 cpv. 1 e 2 NAPR, *supra*, consid. 3.4.2).

A torto il Governo ha omissis di rilevare questi contrasti, limitandosi a osservare - in modo del tutto generico - che gli ulteriori interventi proposti *al di fuori del perimetro dell'edificio originale con*

il predetto schema delle demolizioni e ricostruzioni sarebbero manifestamente minori. Una tale affermazione - al di là del fatto che non è stata nemmeno inquadrata in una deroga alle predette norme (ex art. 26 NAPPNT) - è indifendibile già solo perché il citato schema, come appena accennato, nemmeno tiene conto di tali aggiunte. Insostenibile è in ogni caso anche l'ulteriore asserzione del Governo, secondo cui gli interventi in questione sarebbero più che altro volti *alle necessarie correzioni in ordine ad un confacente ed armonico allineamento dei nuovi edifici verso la corte interna.* Oa un punto di vista oggettivo, nulla impedisce al proprietario di sostituire i propri edifici attenendosi agli ingombri indicati sul piano delle costruzioni, che verso le corti prevede degli allineamenti già del tutto confacenti e armonici.

5.3.2. Non va inoltre esente da critiche - prima ancora che per ragioni di ordine estetico e/o di rispetto dei criteri d'intervento nel nucleo (art. 10.4 NAPPNT) - l'ampio varco che il progetto prevede tra i blocchi A e C, senza la ricostruzione di un'apprezzabile parte di edificio, attraversata al pian terreno dall'androne (che dal portale di via Indipendenza conduce alla corte c1). Non v'è chi non veda come questo vuoto disattenda manifestamente l'obbligo di ricostruire immediatamente l'edificio demolito, nel rispetto degli ingombri esistenti giusta gli art. 10.1 e 10.2 NAPPNT. Il PPNT salvaguarda infatti questa parte di costruzione non solo per il passaggio verso la corte, ma anche quale ingombro dello stabile esistente, attribuito alla categoria del riattamento-sopraelevazione-sostituzione (cfr. piano delle costruzioni). Né la semplice copertura del tetto che ricopre i blocchi A e C, né tanto meno il terrazzo (sorretto da un pilastro) che collega due logge sulla corte (cfr. prospetti est-ovest e pianta 2P), sono evidentemente in grado di colmare tale vuoto. Ma non solo.

Omettendo di sostituire questa parte di costruzione, il progetto si pone pure in netto contrasto con la linea di costruzione tracciata lungo via Indipendenza, che comporta invece l'obbligo di (ri)costruire sulla stessa (cfr. art. 4.2 NAPPNT). Il PPNT - conformemente ai suoi obiettivi (consid. 3.1 e 3.2) - non ammette insomma la formazione di un vero e proprio spacco del fronte edificato lungo via Indipendenza.

Motivi particolari che impongano in concreto di scostarsi dalle prescrizioni in questione non se ne intravedono. Insostenibile risulta invece l'opposta deduzione del Governo, che - senza ancora una volta confrontarsi con i chiari vincoli pianificatori, né tanto meno avallando una deroga (che nessuno ha invero sollecitato, né concesso) - ha tutelato il progetto, limitandosi sommariamente ad affermare che *il vuoto creato al piano terreno, primo e secondo dell'ala est (..) evidenzerebbe il percorso pedonale pubblico indicato nel piano del traffico (ed iscritto pure a registro fondiario).*

5.3.3. Non conforme agli art. 10.1 e 10.2 NAPPNT risulta infine il taglio di due parti (2 x 9 mq) dell'edificio esistente sulla part. 101, che verrà sostituito dalla galleria (alta e stretta, m 3 x 3), che collega i blocchi A e B ai livelli superiori (1 P e 2P). Anche in questo caso, non è francamente dato di vedere quale particolare ragione imponga di scostarsi dagli ingombri definiti dal PPNT; oltretutto per realizzare un corpo vetrato, che risulta avulso dall'architettura tradizionale del nucleo. Nessuno del resto lo spiega.

5.4. Ne discende che, già solo per tutti i diversi contrasti di cui si è detto, la licenza edilizia e il giudizio impugnato che la tutela non possono essere confermati.

5.5. Considerato che tali difetti richiedono all'evidenza una nuova progettazione, non mette conto di esaminare se il nuovo complesso - così come disegnato - disattenda pure le modalità d'intervento prescritte dall'art. 10.4 NAPPNT e la clausola dell'art. 10.3 NAPPNT. Per quanto attiene alle aperture - la cui *tipologia, deve essere adeguata all'architettura tradizionale* (art. 10.4 lett. c NAPPNT) - giova nondimeno osservare come la tradizione richieda notoriamente la prevalenza dello sviluppo verticale (oltre che del pieno sul vuoto; cfr. citate Linee Guida Cfr. Intonali, pag. 16; cfr. pure Commento alle NAPR del febbraio 1992, pag. 4). Non è quindi dato di comprendere come possano rispondere a questa regola basilare le finestre (m 0.60 x 0.60) delle cantine al pian terreno, lungo via Indipendenza (che non trovano peraltro alcuna relazione di proporzione con le aperture e i muri pieni ai livelli superiori; cfr. facciata est). Analoga conclusione vale a ben vedere per buona parte delle aperture sulle corti: molte finestre

dei locali che collegano le logge sono infatti manifestamente più larghe che alte. In alcuni casi - sebbene i prospetti non ne diano atto - la larghezza (> 6 m) raggiunge addirittura più del doppio dell'altezza (m 2.70-2.75; cfr. facciata ovest e sezione D-D con le piante 1P e 2P). Già solo per tale motivo, non è quindi possibile ritenerle *adeguate all'architettura tradizionale*, come richiede l'art. 10.4 NAPPNT. Insostenibile risulta l'opposta valutazione del Municipio. Poco conta che l'Ufficio della natura e del paesaggio non abbia dal canto suo censurato questi aspetti, limitandosi a definire *il disegno del PT* uno degli aspetti più delicati del progetto (cfr. risposta al Governo del 12 luglio 2017). Da ricordare è semmai come nemmeno l'autorità cantonale - nell'ambito della verifica del rispetto del principio d'inserimento ordinato e armonioso nel paesaggio (art. 104 cpv. 2 LST) - può di principio fare astrazione dai criteri di giudizio posti dalle norme comunali (cfr. al riguardo: STA 52.2012.259 del 14 febbraio 2014, in: RtiD 11-2014 n. 13 consid. 4.2).

6. Rampa d'accesso e autorimessa

6.1. Giusta l'art. 22 cpv. 2 lett. a della legge federale sulla pianificazione del territorio del 22 giugno 1979 (LPT; RS 700), ripreso dall'art. 65 cpv. 2 lett. b LST, l'autorizzazione a costruire è rilasciata solo se gli edifici e gli impianti sono conformi alla funzione prevista per la zona di utilizzazione. Ciò significa che nelle singole zone possono essere autorizzati soltanto insediamenti la cui destinazione si integra convenientemente nella funzione assegnata alla zona di situazione. Non basta che non si pongano in contrasto con la funzione di zona, ossia che non ostacolino l'utilizzazione conforme alle finalità pianificatorie perseguite dalla zona. Per essere autorizzati, le nuove costruzioni devono apparire collegate da un nesso adeguato alla funzione della zona in cui si collocano (cfr. RDAT 11-2002 n. 77 consid. 3.1, 1-2002 n. 59 consid. 2.1, 11-1994 n. 56 consid. 4.1; ALEXANDER RUCH, Kommentar zum Raumplanungsgesetz, Zurigo 1999, n. 70 seg. ad art. 22; SCOLARI, op. cit., n. 472 ad art. 67 LALPT).

6.2. Il fondo part. 1170 sul quale è prevista la rampa d'accesso all'autorimessa è assegnato alla zona AP-EP, retta dall'art. 17

NAPPNT. La norma precisa che tale zona è destinata alle attrezzature ed edifici d'interesse pubblico (cfr. art. 17.1 NAPPNT). In particolare, l'art. 17.2 NAPPNT annovera tra gli edifici pubblici (EP), *la casa comunale, la sala per il CC e la sala multiuso al mapp. 1170 (n. 01)*. Tra le attrezzature pubbliche (AP), *il verde pubblico (parco giochi) annesso alla casa comunale al mapp. 1170 (n. 01)*; il piano delle utilizzazioni del PPNT raffigura in verde quest'area, che corrisponde alla superficie della part. 1170 libera da costruzioni.

6.3. L'art. 22 NAPPNT, che disciplina i *posteggi privati* (cfr. titolo a margine), prevede dal canto suo quanto segue:

- 22.1 Nel comprensorio del piano particolareggiato (..) la formazione di nuovi posteggi privati è ammessa solo se è garantito un adeguato accesso da una strada di servizio, se non viene modificata la struttura edilizia esistente (con portoni, passaggi o altro) e se i posteggi con più di 5 posti-auto sono raggruppati in posizione discosta o sotterranea(..).
- 22.2 La formazione di eventuali rampe d'accesso ai nuovi posteggi sotterranei deve avvenire all'interno del limite del piano, ma fuori dalle corti e dalle linee d'arretramento.
- 22.3 L'accesso ai mapp. 109, 110 e 963 deve avvenire tramite il posteggio al mapp. 228.
- 22.4 L'accesso ai mappali 1401 e 105 deve avvenire da Via G. Motta tramite il mapp. 1170. Il Municipio e i proprietari interessati ne concorderanno la realizzazione tramite apposita convenzione.
- 22.5 Gli accessi ai mapp. 102 e 103 devono avvenire da Via G. Motta.

In generale, la realizzazione di nuovi posteggi è dunque consentita solo se è assicurato *un adeguato accesso da una strada di servizio* (art. 22.1 NAPPNT). Per alcuni fondi, valgono nondimeno determinate regole: in particolare, in base all'art. 22.4 NAPPNT, l'accesso alle part. 1401 e 105 deve aver luogo da via Motta, mediante la part. 1170. Tale norma è stata introdotta con la citata variante del PPNT del 2010, che - contestualmente alla ridefinizione dell'assetto pianificatorio della part. 1170 - ha inteso permettere di realizzare *dal retro* l'accesso alla part. 1401 e all'attigua part. 105, e cioè in modo indipendente da via Indipendenza e dai portici-cortili, *usufruendo dell'accesso previsto sul mapp. 1170 per servire l'essiccatoio-sala multiuso* (cfr. rapporto

di pianificazione del dicembre 2009, pag. 5). Da notare che tale modifica, nelle previsioni del piano, era stata accompagnata anche da una riapertura dello sbocco sulla strada cantonale del tratto nord di via Motta, che il Governo non ha tuttavia approvato (cfr. citata decisione del 13 luglio 2010, pag. 14 seg. e 16).

6.4. Per quanto qui interessa, da una lettura combinata degli art. 17 e 22.4 NAPPNT si evince quindi che la superficie (libera da costruzioni) della part. 1170 non può essere interamente destinata a verde pubblico (parco giochi, AP n. 01). Nella misura del necessario, conformemente allo scopo dell'art. 22.4 NAPPNT, una parte del terreno deve essere ritagliata per dare un accesso ai fondi part. 1401 e 105 - evidentemente comune (come indica anche l'uso del singolare *l'accesso*)-, che va concordato con il Municipio (anche in vista delle esigenze del futuro edificio pubblico, sala multiuso).

6.5. In concreto, il progetto prevede di realizzare sulla porzione nord della part. 1170 una rampa d'accesso, che dopo un ampio slargo di ca. 16 m su via Motta (per dividere il traffico in entrata e uscita), s'interroa progressivamente nel terreno. Il manufatto, delimitato da scale e muri, presenta un tratto a cielo aperto di circa una ventina di metri, con una sorta di "pianerottolo" a metà percorso (cfr. planimetria generale, sezione E-E, piani fognatura: pianta PT e piano interrato). La rampa è stata concepita per dare accesso alla nuova autorimessa sulle part. 1401 e 101, ma pure per servire un futuro autosilo interrato sul mapp. 1170 (di ca. 30 posti). Quest'ultima circostanza - oltre a emergere dalle tavole di progetto (cfr. planimetria e piani citati) - è stata espressamente confermata dall'Esecutivo comunale (cfr. ad es. risposta, pag. 12). Risulta inoltre dal messaggio municipale del 21 marzo 2017, approvato dal Consiglio comunale, concernente la "Sottoscrizione di un contratto di costituzione di un diritto di superficie a favore del mapp. 1401" e dalla relativa convenzione (da cui affiora, tra l'altro, la rinuncia dell'autorità comunale a riscuotere un canone anche per la garanzia che, qualora *fosse edificato un autosilo comunale, come negli attuali intenti del proprietario del fondo, sarà garantita la possibilità di utilizzare la rampa*[..], cfr. punti 6 e 7).

6.6. Ora, contrariamente a quanto concluso dalle precedenti istanze, appare piuttosto chiaro che già solo la rampa d'accesso si pone - da più punti di vista - in conflitto con le norme del PPNT, e in particolare con gli art. 17 e 22.4 NAPPNT.

6.6.1. Tale manufatto risulta anzitutto problematico poiché - come appena visto - è strutturato in funzione di un autosilo pubblico, che è ancora da pianificare (vedi ad es. l'ampio slargo dell'accesso, la direzione d'uscita verso lo sbocco [chiuso] della strada cantonale, la pendenza della rampa con il pianerottolo, le scale, ecc.). In tal senso, configura quindi un'inammissibile anticipazione di una pianificazione futura della zona AP-EP, di cui nulla è dato di sapere (modalità, tempistiche, ecc.), tanto meno se potrà essere approvata (ad es. dal profilo del traffico indotto e della rete stradale). Da questo profilo la rampa, sovradimensionata, non risulta pertanto conforme alla zona di situazione. Se a una diversa conclusione si possa giungere per *l'ipotesi di variante* prodotta in questa sede dal resistente De Francisci (doc. I e piani del 26 settembre 2018) - che ha essenzialmente rivisto l'imbocco da via Motta, il "pianerottolo" e la pendenza della rampa (lasciando invero aperto un altro collegamento per un autosilo pubblico) - è questione che può rimanere indecisa. Già perché il manufatto è collocato in un'ubicazione diversa - in particolare, la sua parte fuori terra si trova in una posizione ben più centrale (a ca. 10m dal confine con la part. 103, anziché 3 m), che frammenta peraltro maggiormente l'area di verde pubblico -, tale modifica non può in ogni caso essere ricondotta a una variante d'importanza minima, che potrebbe essere approvata da questo Tribunale senza particolari formalità (cfr. STF 1C_207/2010 del 21 aprile 2011, in: RtiD 11-2011 n. 13 consjd. 4.4; STA52.2012.137-142-161 del 13 novembre 2012 consid. 2.3; SCOLARI, op. cit, n. 684 ad art. 2 LE).

6.6.2. Ma non solo. La rampa d'accesso non risulta nemmeno conforme all'art. 22.4 NAPPNT poiché, stando agli atti, non tiene conto della part. 105. In prossimità di questo fondo la rampa è interrata e distante almeno 6 m dal confine (ca. 10 m, nella citata ipotesi di variante). Non è quindi dato di comprendere come

possa risultare compatibile con la regola secondo cui (anche) *l'accesso alla pari*. 105 deve awenire dal mapp. 1170. Il progetto è del tutto silente su tale aspetto; così pure la convenzione stipulata con l'autorità comunale. Non conforme al testo e alle finalità degli art. 17 e 22 cpv. 4 NAPPNT risulterebbe in ogni caso l'eventualità che per la part. 105 debba essere realizzato un secondo accesso - separato - che vada a sottrarre ulteriore superficie da destinare a verde pubblico (parco giochi).

6.6.3. Se il predetto fondo è stato trascurato, non si può invece ignorare come la rampa d'accesso - oltre alla part. 1401 - sia destinata a servire anche la part. 101. L'autorimessa progettata (con 37 P) insisterà infatti su entrambi i fondi, coprendo pure il fabbisogno di stalli della part. 101 (= blocco B + parte del blocco A, con circa metà degli appartamenti e l'atelier, cfr. piante agli atti). Tale circostanza, contrariamente a quanto assunto dal Governo, non è affatto trascurabile. In particolare, a fronte del chiaro testo dell'art. 22.4 NAPPNT, non è semplicemente possibile affermare che sarebbe *privo di giustificazioni e/o sproporzionato* esigere un altro accesso. La mancata menzione del mapp. 101 nella norma non è in particolare riconducibile a una lacuna da colmare (cfr. STF 1C_4/2015 del 13 giugno 2018 consid. 4.3 e rinvii). Tale fondo dispone in effetti già di uno sbocco su via alla Chiesa, dalla corte interna. È ben vero che un tale accesso non consentirebbe alla part. 101 di soddisfare integralmente il suo fabbisogno di posteggi (dal momento che parcheggi con più di 5 posti-auto devono essere raggruppati in posizione discosta o sotterranea e che all'interno delle corti non sono ammesse rampe d'accesso, cfr. art. 22.1 e 22.2 NAPPNT). Il legislatore comunale non ha tuttavia ommesso di considerare tale aspetto: il fabbisogno teorico di questo fondo (stimato in 13-18 posti) è infatti stato valutato in sede di pianificazione dei posteggi pubblici, con la citata variante del 201 O. Variante che - oltre alle modifiche di cui si è già detto - ha pure inteso favorire, da un lato, l'allontanamento delle automobili dai cortili e dagli edifici, dall'altro, la creazione di nuovi posteggi pubblici (in particolare nella zona a sud-ovest, verso via alle Scuole, part. 237), e ciò anche per i fondi privati

che - come la part. 101 - non sono in grado di soddisfare integralmente il proprio fabbisogno (cfr. rapporto di pianificazione del dicembre 2009, pag. 6-8).

In queste circostanze occorre quindi concludere che, di principio, l'accesso al mapp. 101 attraverso la part. 1170 non possa essere autorizzato in base all'art. 22 cpv. 4 NAPPNT, poiché questa norma non estende anche a tale fondo l'accesso da via Motta, attraverso il fondo (part. 1170) assegnato a zona AP-EP. Neppure entro questi termini, appare data la conformità di zona. Se e in che misura possa semmai essere concessa una deroga relativamente a questo aspetto (art. 26 NAPPNT) è questione che può rimanere aperta. Va da sé che, quand'anche si potesse intravedere una *situazione particolare* nella possibilità (altrimenti preclusa) di realizzare un'autorimessa interrata comune (con la part. 1401), nella ponderazione degli interessi andrebbero in ogni caso soppesate anche le conseguenze derivanti da una simile opera in termini di traffico indotto, non solo per il parco giochi (part. 1170), ma soprattutto per via Motta (tenuto in particolare conto che la realizzazione di tutti i 37 posteggi determinerebbe un incremento di traffico su questa via pari al 126%: da 200 a 452 veicoli/giorno, cfr. studio fonico agli atti, pag. 10). In particolare, andrebbe considerato che via Motta - a seguito della mancata approvazione dello sbocco sulla strada cantonale (*supra*, consid. 6.3 in fine) - permette (attualmente) di dare accesso ai fondi confinanti solo dal suo tratto a sud, e meglio da quello antistante la chiesa, classificato quale *strada pedonale con funzione di servizio*, che il legislatore ha tuttavia inteso riqualificare, valorizzandone il carattere di piazza-sagrato (cfr. rapporto citato, pag. 4; cfr. anche risoluzione del 13 luglio 201 Odel Consiglio di Stato, pag. 14 seg.).

6.7. Visto quanto precede - e senza che si renda necessario chinarsi anche sulle ulteriori censure riferite alla rampa e all'autorimessa (pendenza, sporgenze nella corte, ecc.) - è dunque certo che, anche da questo profilo, il progetto non risulta conforme al diritto.

7. Posto che la controversa licenza edilizia e il giudizio che la tutela non possono essere confermati per i difetti sin qui illustrati, non occorre nemmeno soffermarsi sulle altre obiezioni sollevate dalle ricorrenti, relative segnatamente al principio d'inserimento ordinato e armonioso nel paesaggio (art. 104 cpv. 2 LST). Al riguardo - e con particolare riferimento all'ISOS da esse più volte richiamato - giova nondimeno precisare che Novazzano, come a ragione indicato dal Governo, non è inserito in questo inventario. Esso figura infatti unicamente come villaggio d'importanza regionale nell'elenco delle località visitate, in calce alla pubblicazione dell'ISOS (volume 1, Mendrisiotto). Propriamente parlando, non è quindi un oggetto dell'inventario ISOS (STA 90.2014.39/40 del 25 ottobre 2017 consid. 6.4; cfr. anche STF 1C_381/2017 del 9 aprile 2018 consid. 6.4; JCRG LEIMBACHER, in: Keller/Zufferey/Fahrlander, Kommentar NHG, Zurigo 2018, n. 19 ad art. 5 e rimandi). La relativa scheda a cui esse si richiamano non ha dunque una portata paragonabile alle raccomandazioni fornite dall'ISOS in relazione agli insediamenti d'importanza nazionale (cfr. STA 90.2014.39/40 citata consid. 6.4; STF 1C_381/2017 citata consid. 6.4).
8. 8.1. Sulla base di tutte le considerazioni che precedono, l'impugnativa va dunque accolta, annullando la contestata licenza edilizia e la decisione governativa che la conferma, siccome lesive del diritto.
- 8.2. Dato l'esito, la tassa di giustizia (art. 47 cpv. 1 LPAm) è posta a carico dell'istante in licenza, secondo soccombenza. Quest'ultimo rifonderà inoltre alle ricorrenti, assistite da un legale, adeguate ripetibili per entrambe le istanze. Il Comune non deve contribuire al pagamento degli oneri processuali, essendo comparso in lite per esigenze di funzione e non per tutelare suoi interessi pecuniari (cfr. art. 47 cpv. 6 LPAm), rispettivamente non quale unico antagonista (cfr. MARCO BORGHI/GUIDO CORTI, Compendio di procedura amministrativa ticinese, Lugano 1997, n. 2b ad art. 31).

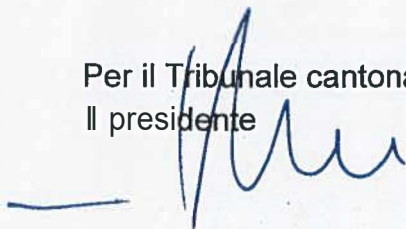
Per questi motivi,

decide:

1. Il ricorso è accolto.
 - §. Di conseguenza, sono annullate:
 - 1.1. la decisione del 30 maggio 2018 (n. 2553) del Consiglio di Stato;
 - 1.2. la licenza edilizia del 9 maggio 2017 rilasciata dal Municipio di Novazzano a Michele De Francisci.
2. La tassa di giustizia di fr. 3'000.- è posta a carico di OMISSIS, il quale è inoltre tenuto a rifondere alle ricorrenti, complessivamente, un identico importo a titolo di ripetibili per entrambe le sedi. Alle insorgenti va restituito l'importo (fr. 1'800.-) 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: **Società Ticinese per l'Arte e la Natura (STAN)**,
6601 Locarno,
Heimatschutz Svizzera, 8000 Zürich,
patr. da: avv. dott. Giorgio De Biasio, 6948 Porza;
OMISSIS
Municipio di Novazzano, 6883 Novazzano,
patr. da: avv. Claudio Cereghetti, 6903 Lugano;
Dipartimento del territorio, Ufficio domande di costruzione, 6500 Bellinzona;

Consiglio di Stato, 6501 Bellinzona.

Per il Tribunale cantonale amministrativo
Il presidente



La vicecancelliera

