

Il Consiglio di Stato

statuendo sul ricorso 12 giugno 2017 della **STAN - Società ticinese per l'arte e la natura-**, Locarno, (per sé e per Heimatschutz Svizzera -SHS-, Zurigo), avverso la licenza edilizia 9 maggio 2017, rilasciata dal Municipio di Novazzano a Michele De Francisci, Montagnola, mediante la quale si autorizza la (ri)costruzione, previa demolizione parziale dell'edificio esistente, con ampliamento e sopraelevazione di un complesso abitativo con autorimessa interrata ai mappali n. 101 e 1401 RFD Novazzano;

viste le risposte 3 agosto 2017 del Comune di Novazzano, rappresentato dal Municipio, Novazzano; 12 luglio 2017 del Dipartimento del territorio, Ufficio delle domande di costruzione; 2 agosto 2017 di Michele De Francisci, Montagnola, (rappr. dall'avv. Carlo Edy Pedrolini, Chiasso); la replica 25 settembre 2017 delle ricorrenti e le dupliche 10 ottobre 2017 del Comune di Novazzano; 11 ottobre 2017 del Dipartimento del territorio nonché 9 ottobre 2017 di Michele De Francisci;

letti ed esaminati gli atti;

ritenuto,

IN FATTO:

- A. Con domanda di costruzione 2 gennaio 2017, Michele De Francisci ha chiesto il rilascio della necessaria autorizzazione edilizia al fine di procedere all'edificazione di un nuovo complesso abitativo ai mappali n. 101 e 1401 RFD.

Secondo quanto illustra la relazione tecnica allegata alla domanda di costruzione, per quanto attiene alla **situazione**, *il sito di progetto (mappali n. 101, 1401) di 2'264 mq è situato nel Comune di Novazzano lungo la strada comunale all'interno del nucleo storico. L'area costituita dall'insieme dei due mappali, confina con il Municipio, con il mappale 105 e con il mappale 1170 di proprietà comunale, a cui è stato chiesto preventivamente con parere positivo da parte delle autorità competenti, un diritto di passo per l'accesso ad un'autorimessa interrata.*

Quanto al **progetto**, la medesima relazione tecnica riferisce che *il nuovo complesso residenziale per 24 appartamenti prevede la totale demolizione di gran parte degli edifici esistenti in avanzato stato di degrado con immediata ricostruzione secondo una volumetria che non supera quella*

attuale e la riattazione di un'ala esistente confinate con il mappale 105. Il principio architettonico suggerito dai parametri di piano regolatore è quello di mantenere la configurazione volumetrica esistente e gli allineamenti stradali sulla vecchia contrada e sulla via che porta alla Chiesa dei Santi Quirico e Giulitta. Il nuovo complesso è costituito da due unità con tetto a falde. La quota base di +/- 0,00 si trova a 342,90 m.s.l.m. I tre accessi pedonali alla proprietà rimangono invariati come nella situazione esistente: quello principale su via Indipendenza introduce alla prima corte interna che distribuisce gli accessi alle singole unità; quello secondario sempre su via Indipendenza da accesso direttamente all'unità 2; e il terzo su via alla Chiesa introduce ad una seconda corte e all'unità 1. Ogni unità è servita da un blocco scale e ascensore ed è distribuita su 3 livelli eccetto l'ala restaurata su 2 livelli e una minima parte confinante con il Municipio per la quale non vige il parametro di piano di 10 metri di altezza di gronda bensì un'altezza massima di 370,70 m.s.l.m. (due livelli). Un'autorimessa interrata per 39 posti auto e locali tecnici è collegata internamente ai due blocchi scale ed è accessibile dalla retrostante via Motta con una rampa a cielo aperto larga 4,50 mt. Ad ogni livello trovano spazio appartamenti di diverso taglio e numero di locali; al piano terra, oltre i 7 appartamenti rivolti verso le corti interne, si trovano anche le cantine allineate sul fronte di via Indipendenza per evitare di avere delle aperture al piano terra prospicienti la contrada a traffico limitato. Gran parte degli appartamenti si affaccia sulle corti interne con delle logge che riprendono la tipologia esistente. Altri appartamenti, ai due livelli superiori, si affacciano sulle due strade del nucleo attraverso aperture tradizionali con gelosie in legno. Infine, per ciò che attiene ai **materiali**, viene indicato che la struttura portante sarà in cemento armato con cappotto esterno. Il tetto a falde sarà realizzato con struttura in legno e rivestimento in coppi secondo l'attuale pendenza conforme alla zona nucleo. I serramenti saranno in alluminio color nero, con taglio termico e vetri isolati trasparenti. Le finiture interne avranno uno standard medio alto. L'isolamento dell'edificio e gli impianti tecnici saranno conformi alle normative vigenti. E' previsto un impianto di riscaldamento a gas.

- B. La domanda di costruzione è stata pubblicata dal 4 al 18 gennaio 2017 ed ha scontato l'opposizione 18 gennaio 2017 della STAN che l'ha avversata lamentando la disattenzione a vario titolo del piano particolareggiato del nucleo storico.
- Con notifica 22 marzo 2017, l'istante in licenza ha chiesto di poter derogare all'art. 10 delle norme di applicazione (e relative indicazioni planimetriche), prescindendo dalla ricostruzione del corpo sporgente (parte del sub. A mapp. n. 1401 RFD) verso la corte interna del mapp. n. 1401, a maggior valorizzazione degli spazi prospicienti l'essiccatoio mapp. n. 1170 RFD.
- Avverso tale notifica si è nuovamente opposta la STAN per le medesime ragioni con atto 4 maggio 2017.
- Spuntato l'avviso cantonale n. 99926 del 10 febbraio 2017, il Municipio di Novazzano ha rilasciato la licenza edilizia 9 maggio 2017 (formalmente

due licenze: una per la domanda di costruzione e una per la successiva notifica), comprensiva pure della deroga richiesta con la notifica dianzi citata. La prima opposizione presentata il 18 gennaio 2017 è stata parzialmente accolta ai sensi dei considerandi, mentre la successiva del 4 maggio 2017 è stata respinta.

Il Municipio, richiamate le condizioni di cui all'avviso cantonale, non ha approvato le aperture circolari previste sulle facciate est ed ovest, con obbligo di adeguarle alla tipologia tradizionale. Le cinque aperture rettangolari previste nella corte dovranno integrarsi nella sistemazione esterna e risultare complanari, senza sporgere dal terreno (cfr. cond. part. lic. ed., punti 5.2. 2e 5.3.). I relativi piani aggiornati dovranno essere presentati prima dell'inizio dei lavori (cfr. punto 5.4.).

C. Avverso la licenza edilizia in parola insorge la STAN con l'atto menzionato in ingresso, chiedendone l'integrale annullamento.

Narrati i fatti, esposte alcune considerazioni sul nucleo storico di Novazzano e più in generale sulla sostanza edilizia ed il pregio architettonico ed urbanistico di simili comparti e, pure con riferimento all'inventario ISOS, sui relativi indirizzi pianificatori ed edificatori, le ricorrenti stigmatizzano recisamente in ingresso il progetto oggetto di giudizio che ometterebbe di tenere nel debito conto l'edificato esistente, proponendo, con l'avallo di Comune e Cantone, *un'edificazione continua, compatta e omogenea di tipo condominiale, che azzera qualunque richiamo alla varietà disomogenea, in parte frammentaria e ricca di relazioni, alle sottili variazioni ritmiche delle aperture, tutti aspetti caratterizzanti e tipici dell'edilizia di origine rurale, tanto nella sua configurazione abitativa che negli edifici di natura utilitaria. In questa prospettiva, l'elevata qualità formale non può essere una semplice formula apodittica, ma deve essere esplicitata per comprenderne la fondatezza, soprattutto nel contesto del nucleo storico. In questa sede, proseguono le ricorrenti, vogliamo osservare la semplificante e ripetitiva unitarietà del progetto, contrapposta all'articolato tessuto esistente e a quanto è stato imposto dalle autorità per i singoli proprietari sul lato opposto della strada in conformità alla natura del tessuto stesso del nucleo; vogliamo altresì rilevare un piano terra a uso parcellare di cantine con relative feritoie o modeste aperture lungo tutto il corso della strada, soluzione inedita per le contrade del Mendrisiotto; o la massiccia alterazione dei livelli dei terreni nell'area nord del cortile tra l'essiccatoio. Singolare ma oltremodo significativa è l'apertura, o meglio il vero e proprio squarcio, ricavata nel primo progetto dallo spostamento e dalla distruzione del portale esistente, con un'interruzione brutale della cortina muraria del fronte sulla strada. Nella seconda versione del progetto a incongruità si aggiunge incongruità: l'apertura è riportata nella posizione originaria, come se si volesse preservarne l'integrità, quando invece si itera nel quel l'intervento di spacco e cesura del fronte. Vorrebbe forse apparire come una concessione o un ravvedimento, ma è di fatto un'affermazione ancor più perentoria dell'atteggiamento progettuale: tutto si realizza in una sintassi di uniformità e di rettifica e raddrizzamento, che cancella qualunque nesso con la*

sapiente empiria aggregativa e spaziale della trama storica del nucleo. A questo proposito appare assai strano che l'unico edificio preservato, il caseggiato che definisce la parte settentrionale dell'area, sia anche quello nello stato di conservazione più precario: è l'unico reperto del vecchio nucleo che sopravvive e che invece di d'indurre a un atteggiamento progettuale duttile e flessibile, rimane nel progetto solo come un tassello incongruo e isolato.

L'insorgente allega inoltre che di notevole rilevanza è l'impatto della piattaforma sotterranea dei posteggi, un'immissione fortemente intrusiva che risponde alla densificazione dei nuclei familiari stabilita dal progetto. Più che la conseguenza, i posteggi appaiono la premessa alla radicalità dell'intervento e all'indifferenza rispetto al tessuto edificato esistente. Altre premesse avrebbero favorito un concetto di recupero selettivo degli edifici, adeguando le pretese di densità abitativa alle possibilità e alle opportunità dell'esistente secondo un "progetto dolce". L'impatto della piattaforma comporta uno stravolgimento dei livelli dei terreni, creando l'entrata/uscita della auto attraverso una rampa che si immette in via Motta, procedendo su un'area esterna alle proprietà, area che è adibita nel piano regolatore a spazio verde pubblico. In questo modo, attraverso lo strumento altamente opinabile in mancanza di una variante di piano regolatore della concessione del diritto di superficie per 100 anni (!), viene di fatto tolta una fruibilità per un'estensione di circa un terzo dello spazio verde a disposizione. Gli effetti toccano in modo pregiudizievole un'area d'interesse pubblico a fronte del soddisfacimento delle pretese di un singolo proprietario. Non solo l'impatto a confine verso l'essiccatoio determina un'alterazione delle quote del terreno con l'interramento per un'altezza cospicua della parte inferiore del fianco nord e il totale occultamento del basamento del fronte verso via Motta dell'edificio: una conseguenza, forse non del tutto valutata nella sua reale ampiezza dall'autorità comunale, che sul lato opposto ritiene giustificata la "non riedificazione di questa piccola area" in quanto porterebbe a valorizzare una corte interna più grande e proporzionata "il rapporto spaziale con l'edificio (ex essiccatoio mapp. 1070) posto di fronte rispettandone meglio le proporzioni" (cit. dalla risoluzione municipale, p. 2). Attraverso una lettura analitica del progetto appare gravosissima la mutazione orografica di gran parte del fmn 1170 tra essiccatoio e via Motta, compromesso nella sua funzione di verde pubblico a favore della comunità; e appare contemporaneamente fuori norma la stessa rampa che non rispetta le regole in materia.

Tutto ciò premesso, le ricorrenti sostengono che sia l'autorità comunale che quella cantonale non si sarebbero debitamente confrontate con gli aspetti sollevati con le opposizioni interposte, segnatamente per quanto attiene alla indicazioni, disattese, scatenanti dall'inventario ISOS, omettendo in tal modo di procedere alla necessaria ponderazione degli interessi in gioco.

Nel dettaglio, indebita risulterebbe a fronte del disposto di cui all'art. 10 delle norme di attuazione del piano particolareggiato del nucleo tradizionale di Novazzano (NAPPNT), la mancata ricostruzione del corpo di fabbrica verso la corte interna mapp. n. 1401 RFD. A maggior ragione

laddove il PR prevede per questa ala la possibilità di ampliamento a sottolineare la definizione spaziale a corte (pettine) sia nei rapporti volumetrici, sia nella tipologia.

Il medesimo disposto risulterebbe lesivo nella misura in cui il progettato edificio non farebbe stato, aperture comprese, di caratteri tipologici e relazioni formali corrette con il tessuto antico adiacente. L'intero nuovo complesso edilizio, per volumetria, proporzioni ed espressione formale si discosterebbe da tali parametri. Segnatamente, l'insorgente censura le 14 aperture circolari sul prospetto ovest così come le aperture nel complesso della facciata est, la cui serialità appare estranea ai canoni tradizionali dei nuclei storici, caratterizzati da tasselli eterogeni di dimensioni contenute, prospetti dal carattere unitario ma finemente diversificati, nient'affatto ripetitivi. Tale impostazione risulterebbe pure lesiva del disposto di cui all'art. 104 cpv. 2 LST che prevede l'inserimento ordinato e armonioso delle costruzioni nel paesaggio.

L'insorgente censura in seguito a vario titolo l'edificazione dell'autorimessa e della rampa parzialmente interrata (mapp. n. 1170 RFD di proprietà comunale) posta al suo servizio.

L'accesso in parola, previsto in zona AP/EP, collide con tale indicazione malgrado il consiglio comunale abbia approvato il 24 aprile 2017 la sottoscrizione di un contratto di diritto di superficie a favore del mappale n. 1401 RFD oggetto di edificazione, facendo tuttavia difetto la relativa, necessaria variante pianificatoria. Variante che, peraltro, non potrebbe essere considerata di poco conto ma comporterebbe per contro una sostanziale modifica del piano particolareggiato con quanto ne consegue.

La realizzazione dell'accesso e dell'autorimessa comporterebbe d'altro canto un'inammissibile sistemazione del terreno nonché della sua caratteristica di area verde, espressamente vietata all'art. 14.4 NAPPNT che non ammette modifiche altimetriche significative dei terreni.

La prevista rampa veicolare e relativi arredi (parapetti, illuminazione, segnaletica, cordoli), nella sua parte a cielo aperto, sarebbe lungi dall'integrarsi convenientemente nel contesto architettonico circostante, disattendendo in tal modo il disposto di cui all'art. 14.5 NAPPNT che ammette l'interramento delle autorimesse e dei locali tecnici sotto le corti e negli spazi liberi con facoltà tuttavia per il municipio di negare siffatti interventi qualora lesivi dell'edificato circostante. Pure le norme generali di PR (NAPR, art. 9 cpv. 1) richiedono un corretto inserimento nel paesaggio urbano e naturale.

Impedita risulterebbe anche la realizzazione contemplata a PR (piano delle utilizzazioni e piano del traffico) di un filare alberato.

La rampa risulterebbe fuori norma dal punto di vista tecnico (norma VSS), laddove contempla una pendenza dell'ordine del 18%.

Le cinque aperture rettangolari previste a progetto, verosimilmente volte all'areazione ed all'illuminazione del vano autorimessa, disattenderebbero il disposto di cui all'art. 14.4 NAPPNT, che non ammette l'edificazione fuori terra e disciplina nel dettaglio il tipo di pavimentazione ed altri particolari riferiti alle corti contemplate nel predetto disposto, prescrivendo l'impiego di materiali compatibili con la tradizione locale.

L'incremento del traffico veicolare previsto nella zona a seguito della creazione di 39 stalli di posteggio pregiudicherebbe la sicurezza dei pedoni, segnatamente dei bambini, stante la vicinanza del parco giochi dell'asilo, incrementerebbe il traffico nel nucleo interessando pure l'area pedonale con funzione di servizio tra via G. Motta e via alla Chiesa, con conseguente aumento delle immissioni foniche.

- D. Nella sede responsiva, Il Comune di Novazzano, che contesta cautelativamente la legittimazione ricorsuale delle insorgenti nella misura in cui l'opposizione 18 gennaio 2017 è stata firmata unicamente dal vicepresidente della STAN, considera sostanzialmente irricevibili nella presente sede con riferimento all'art. 12 LPN, quanto infondate le censure rivolte avverso l'impostazione del piano particolareggiato del nucleo tradizionale in relazione all'inventario ISOS, non recente e che peraltro non contempla gli edifici oggetto d'intervento. Il ricorso interposto dalla medesima insorgente avverso il primo piano particolareggiato del nucleo (ris. gov. n. 8891 del 19 ottobre 1993) venne respinto dall'allora Tribunale della pianificazione del territorio con sentenza 12 aprile 1995. D'altro canto, il Comune di Novazzano rivendica la piena conformità di quanto progettato con la disciplina pianificatoria e edilizia del PPNT e postula pertanto, sulla scorta di argomenti dei quali si dirà nel dettaglio, ove necessario, appresso, l'integrale riezione dell'impugnativa. Il Dipartimento del territorio riconferma dal canto suo in ingresso i contenuti dell'avviso cantonale n. 99926 del 10 febbraio 2017, così come l'Ufficio dei beni culturali (UBC) il proprio preavviso emesso in quel contesto. L'Ufficio della natura e del paesaggio (UNP) considera dal canto suo l'intervento prospettato quale *compromesso sostenibile in relazione all'aspetto della demolizione e conseguente perdita di sostanza storica, se si considera anche l'interesse pubblico relativo ad una riqualifica di questo importante tassello del nucleo ora in stato di abbandono. L'edificio verso la piazza viene infatti conservato, mentre si sostituisce la parte centrale del complesso edilizio. Segnala che il disegno del PT affacciato sul vicolo e l'inserimento della rampa di accesso all'autorimessa definiscono gli elementi più delicati del progetto, in relazione al loro inserimento paesaggistico*, ribadendo tuttavia che per quanto di sua competenza, *non vi sono gli estremi per un preavviso negativo*, rimandando alle condizioni poste nell'ambito dell'evasione della domanda. L'istante in licenza perora dal canto suo la riezione del gravame, confrontandosi punto per punto con le doglianze ricorsuali. Analogamente a quanto dianzi rilevato per ciò che attiene alla risposta di causa introdotta dal Comune di Novazzano, degli argomenti addotti si dirà, per quanto necessario, nel seguito.
- E. Mediante l'atto di replica, le ricorrenti, anche con riferimento alle risposte presentate dalle altre parti al procedimento, segnatamente dal comune e dall'istante in licenza, ribadiscono e sviluppano le precedenti allegazioni, tesi e conclusioni. Si rileva qui che quali mezzi di prova le ricorrenti chiedono espressamente l'esperienza del sopralluogo, l'allestimento di

due perizie giudiziali (sui contenuti della domanda di costruzione da parte di persona cognita della materia in relazione al valore architettonico ed urbanistico di parte del nucleo storico, sulla conformità della rampa di accesso veicolare sotto il profilo tecnico per cura di un esperto del traffico) ed inoltre l'assunzione agli atti, con relativa possibilità di formulare eventuali osservazioni complementari, delle dianzi citate ris. gov. n. 8891 del 19 ottobre 1993 (primigenia approvazione del PPNT) e relativa sentenza dell'allora Tribunale della pianificazione del territorio 12 aprile 1995, nonché della risoluzione governativa di approvazione della revisione del PPNT attualmente in vigore (ris. gov. n. 3683 del 13 luglio 2010).

Il Comune di Novazzano, che si oppone all'allestimento del perizie richieste dalle ricorrenti, così come il Dipartimento del territorio non formulano particolari osservazioni in sede di duplice.

Infine, l'istante in licenza ribadisce brevemente dal canto suo quanto allegato in precedenza, contestando punto per punto gli argomenti di controparte, non senza stigmatizzare in conclusione il carattere defatigatorio dell'assunzione probatoria richiesta dall'insorgente.

Considerato,

IN DIRITTO:

1. In ordine.

1.1. E' data la competenza di questo Consiglio a dirimere la vertenza, così come la legittimazione ricorsuale dell'insorgente, già opponente, destinataria della decisione querelata (art. 8, 21 LE). Se la STAN (e SHS) fossero legittimate ad interporre opposizione è invece questione di merito che verrà esaminata in appresso.

Il ricorso, tempestivo (art. 50 LE; 13 cpv. 3, 68 cpv. 1 LPAm), è pertanto ricevibile in ordine può essere evaso sulla base degli atti, completi degli incarti comunale e cantonale, assortiti di planimetrie e svariati rilievi fotografici, anche di modelli, (senza contare le vedute *street view* da google.com/maps; v. sul tema dell'ammissibilità di simili immagini: STF 1C_326/2011 del 22 marzo 2012, consid. 2.1. e 1C_138/2014 del 3 ottobre 2014, consid. 2.3., entrambe citate in STF 1C_382 /2015, consid. 6.5.), dai quali è possibile evincere i fatti la cui conoscenza si rende necessaria all'evasione del gravame, senza che occorra procedere ad alcun complemento istruttorio (art. 25 cpv. 1 LPAm).

1.2. Quanto all'assunzione probatoria richiesta dalle ricorrenti, la stessa appare insuscettibile di approdare nelle predette circostanze alla conoscenza di nuovi, rilevanti elementi di giudizio. Ciò vale per il sopralluogo, così come per le perizie richieste con l'atto di replica sull'ammissibilità del progetto in relazione al pregio della sostanza edilizia del nucleo tradizionale e sulla conformità della rampa di accesso, tutti aspetti che riguardano direttamente il giudizio che questa autorità di ricorso è chiamata a rendere e che non risulta necessario affidare a periti esterni, nemmeno a fronte dei

contatti tra committenza, progettista ed autorità stigmatizzati dalle ricorrenti.

La risoluzione governativa n. 8891 del 19 ottobre 1993 di approvazione del PPNT e la relativa sentenza dell'allora Tribunale della pianificazione del territorio 12 aprile 1995 sono state trasmesse alle ricorrenti dall'autorità comunale, mentre non compete a questa autorità di ricorso di procurarle la risoluzione governativa di approvazione della revisione del PPNT attualmente in vigore (ris. gov. n. 3683 del 13 luglio 2010), cui l'insorgente stessa aveva ed ha pieno accesso in tale veste secondo quanto dispone l'art. 32 LPAm.

- 1.3. Infine, si considera con riferimento alla relativa censura ricorsuale, che sia l'avviso cantonale, sia la licenza edilizia comunale hanno evaso le censure sollevate dalle opposenti con argomenti che, per quanto possano apparire loro stringati, sono lungi dal configurare carente motivazione e conseguente diniego di giustizia materiale. I pronunciati di cui trattasi hanno in ogni caso consentito alle ricorrenti adeguata comprensione delle ragioni alla base della reiezione delle opposizioni interposte (sul tema cfr. STA 52.2012.494, consid. 2).

Il ricorso introdotto, completo in ogni punto, comprova quanto si afferma.

2. Legittimazione ricorsuale.

- 2.1. In ordine alla contestazione sollevata dal Comune di Novazzano, che si rimette in sede di duplice al giudizio di questa autorità, in punto alla legittimazione ricorsuale delle ricorrenti che hanno introdotto la prima opposizione firmata unicamente dal vicepresidente STAN, si riprende qui brevemente quanto considerato dal Tribunale cantonale amministrativo nell'ambito di recente, analoga fattispecie riguardante le stesse ricorrenti per la medesima ragione (cfr. STA 52.2017.192).

In quel giudizio, la Corte cantonale ha segnatamente considerato che giusta l'art. 21 cpv. 1 LE, contro le decisioni del municipio è dato ricorso al Consiglio di Stato e, contro le decisioni di quest'ultimo, al Tribunale cantonale amministrativo. Sono legittimati a ricorrere, prosegue la norma (cpv. 2), l'istante, le persone che hanno fatto opposizione, il Dipartimento del territorio e, in seconda istanza, il comune. Per l'art. 8 cpv. 1 seconda proposizione LE sono pure legittimate a far opposizione le organizzazioni costituite da almeno 10 anni cui compete, in base agli statuti, la salvaguardia dei beni tutelati dalla legge. In base all'art. 1 del decreto esecutivo del 22 febbraio 1995 che designa le organizzazioni legittimate a fare opposizione ai sensi dell'art. 8 LE, sono legittimate a ricorrere (*recte*: a fare opposizione) le organizzazioni elencate in allegato. Secondo l'art. 3 cpv. 1 del medesimo decreto, le organizzazioni che adempiono le condizioni dell'art. 8 cpv. 1 LE sono iscritte, a richiesta, nell'elenco di quelle legittimate a ricorrere (*recte*: a fare opposizione).

In concreto, la STAN è menzionata al n. 5 dell'elenco delle organizzazioni legittimate a fare opposizione allegato al citato decreto del 22 febbraio 1995. Di principio, era dunque legittimata ad apporsi alla domanda di costruzione presentata dal resistente e, successivamente, a ricorrere

contro la licenza edilizia rilasciata dal municipio. Lo stesso vale invero anche per SHS, a prescindere dal fatto ch'essa non figura nell'elenco menzionato. Determinante non è infatti quest'ultima circostanza, posto che l'iscrizione è facoltativa e non ha dunque carattere costitutivo (cfr. art. 3 cpv. 1 decreto esecutivo 22 febbraio 1995), bensì il fatto che SHS è stata fondata nel 1905 ed ha come scopo, tra l'altro, quello di proteggere il paesaggio e gli insediamenti dall'alterazione, dalla deturpazione e dalla distruzione nonché di favorire l'inserimento armonioso nel territorio delle costruzioni e degli impianti per traffico, se del caso intervenendo nel processo legislativo o inoltrando i necessari rimedi giuridici (cfr. art. 2 n. 1 e 2, art. 3 n. 7 dello statuto, cfr. heimatschutz.ch; STA 52.2013.208 del 17 giugno 2014, consid. 2.2.). Pure SHS rientra pertanto nel novero delle organizzazioni di principio legittimate ad apporsi a tenore dell'art. 8 cpv. 1 LE e, quindi, a ricorrere contro il rilascio della licenza edilizia.

Non è dunque necessario esaminare la legittimazione ricorsuale delle insorgenti giusta l'art. 12 della legge federale sulla protezione della natura e del paesaggio del 1° luglio 1966 (LPN), poiché la stessa è già data in base al diritto (edilizio) cantonale. Inoltre la STAN, quale sezione cantonale di SHS (art. 1 statuto STAN), è legittimata ad inoltrare l'impugnativa anche a nome e per conto dell'associazione centrale.

2.2. L'opposizione 18 gennaio 2017 della STAN, interposta anche a nome e per conto di SHS, è stata siglata dal vicepresidente Benedetto Antonini.

Sempre nel medesimo giudizio, il Tribunale cantonale amministrativo considera in proposito che, giusta l'art. 54 del codice civile svizzero del 10 dicembre 1907 (CC), le persone giuridiche hanno l'esercizio dei diritti civili tosto che siano costituiti gli organi a ciò necessari conformemente alla legge ed agli statuti. Esse esercitano i loro diritti civili per mezzo dei loro organi, i quali sono chiamati ad esprimerne la volontà (cfr. art. 55 cpv. 1 CC). Nell'ambito di una procedura giudiziaria, le persone giuridiche agiscono per il tramite degli organi che le rappresentano. Il potere di rappresentanza degli organi di una persona giuridica, rispettivamente dei suoi rappresentanti contrattuali, è determinato dalla sua organizzazione nonché dalle disposizioni speciali relative alla forma giuridica da essa adottata (cfr. Bruno Cocchi/Francesco Trezzini/ Giorgio A. Bernasconi, Commentario al codice di diritto processuale civile svizzero, Lugano 2011, pag. 236 seg.).

La STAN è un'associazione ai sensi degli art. 60 segg. CC. Giusta l'art. 69 CC, la direzione -che, nella prassi, può assumere anche altre denominazioni- ha il diritto e il dovere di curare gli interessi dell'associazione e di rappresentarla secondo le facoltà concesse dagli statuti. La norma attribuisce all'organo direttivo il diritto e il dovere di occuparsi della gestione corrente e di rappresentare l'associazione.

Secondo dottrina e giurisprudenza, per le associazioni non iscritte a registro di commercio (cfr. art. 52 cpv. 2 CC) -qual'è (ancora) la STAN (cfr. art. 9, 16a del nuovo statuto, adottato dall'assemblea il 21 maggio 2017)- ciascun membro della direzione dispone del potere di rappresentanza, a meno che una limitazione dello stesso sia stata altrimenti resa nota in

modo adeguato. Dal profilo materiale, l'estensione del potere di rappresentanza è comunque circoscritta a quegli atti (giuridici) che sono conformi allo scopo sociale (cfr. DTF 117 IV 437, consid. 1c per il diritto di presentare querela; Anton Heini/Urs Scherrer in: Basler Kommentar, ZGB I, Basilea 2014, ad art. 69 n. 32 segg.; Anton Heini/Wolfgang Portmann/Matthias Seemann, Grundriss des Vereinsrechts, Basilea 2009, pag. 130 n. 414 seg.; Hansmichael Riemer in: Berner Kommentar, ZGB, Das Personenrecht, Berna 1990, ad art. 69 n. 67). In sostanza, ciascun membro dell'organo direttivo di un'associazione non iscritta a registro di commercio può fare, in nome della stessa, tutti gli atti conformi allo scopo sociale (Arthur Meier-Hayoz/Peter Forstmoser, Gesellschaftsrecht, 11 ed., Berna 2012, § 20 n. 69; cfr., per analogia, art. 718 cpv. 1 seconda proposizione e 71 cpv. 1 codice delle obbligazioni del 30 marzo 1911; CO).

Secondo l'art. 5 dello statuto della STAN, gli organi sociali della stessa sono a) l'assemblea dei soci, b) il consiglio direttivo, c) l'ufficio presidenziale -non menzionato quale organo nel precedente statuto- e d) l'ufficio di revisione dei conti. In base allo statuto attualmente in vigore, il CD è formato da un minimo di 5 a un massimo di 15 membri eletti dall'assemblea ogni 3 anni e rieleggibili (art. 8 statuto). In precedenza, in costanza dello statuto in vigore al momento dell'introduzione dell'opposizione 18 gennaio 2017, era formato da un minimo di 9 ad un massimo di 15 membri, eletti dall'assemblea (art. 8 vecchio statuto). Il CD è (ed era), in generale, responsabile del buon funzionamento dell'associazione (art. 9 vecchio e nuovo statuto). Per il disbrigo degli affari correnti, è (ed era) istituito nel suo seno un ufficio presidenziale (UP), composto da 3 a 5 persone, di cui erano membri di diritto il presidente ed il segretario (cfr. art. 8 vecchio statuto; oggi membro di diritto è pure il vicepresidente, cfr. art. 9 statuto).

Al momento dell'inoltro dell'opposizione, l'UP contava (come oggi) fra i suoi membri il vicepresidente Benedetto Antonini.

Come illustrato, la STAN era legittimata ad inoltrare ricorso contro la licenza edilizia (art. 21 cpv. 2 LE in combinazione con l'art. 8 cpv. 1 seconda proposizione LE e l'art. 1 decreto esecutivo 22 febbraio 1995). Ancorché lo statuto vigente al momento determinante non si esprimesse al riguardo, la presentazione dell'opposizione (e del successivo ricorso, interposto sotto l'egida del nuovo statuto, siglato da presidente e segretario) rientrava senz'altro, quale iniziativa opportuna per il conseguimento dello scopo sociale (cfr. pure art. 6 n. 3 dello statuto della HS), nelle competenze del consiglio direttivo.

Conseguentemente, in assenza di una diversa regolamentazione dei poteri di firma iscritta a registro di commercio o altrimenti notificata, a ciascun suo membro, e quindi anche a Benedetto Antonini quale membro del consiglio direttivo e vicepresidente dell'ufficio presidenziale, competeva il potere di rappresentare (con firma individuale) la STAN e, dunque, di inoltrare per conto di quest'ultima (nonché di SHS) l'opposizione alla domanda di costruzione oggetto di giudizio.

L'atto compiuto dal membro di direzione legittimato a rappresentare l'associazione, ovvero da un suo organo, esprime direttamente la volontà di quest'ultima (cfr. art. 55 CC; Cocchi/Trezzini/Bernasconi, op. cit., pag. 237), la quale ha poi peraltro interposto ricorso, confermando l'agire del suo vicepresidente.

3. Conformità con il diritto comunale autonomo.

3.1. Le ricorrenti censurano a vario titolo la disattenzione delle prescrizioni del diritto autonomo comunale di cui alle norme di attuazione del piano particolareggiato del nucleo tradizionale di Novazzano (NAPPNT).

In proposito, occorre premettere che le censure (che parrebbero) rivolte direttamente avverso le risultanze dello strumento pianificatorio risultano irricevibili nella presente sede nella misura in cui la ricorrente STAN ha già avversato, peraltro senza successo, la risoluzione governativa n. 8891 del 19 ottobre 1993 di approvazione del PPNT (cfr. la relativa sentenza dell'allora Tribunale della pianificazione del territorio 12 aprile 1995, che ha formalmente dichiarato irricevibile il gravame 22 novembre 1993 interposto dalla STAN, rilevando altresì che lo stesso sarebbe stato comunque respinto anche nel merito del contendere) e che non sussistono le condizioni (né le ricorrenti vi accennano ad alcun titolo) per cui risultino legittimate a censurare la revisione del PPNT attualmente in vigore, adottata con risoluzione governativa n. 3683 del 13 luglio 2010. In effetti, 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 (cfr. DTF 127 I 103 consid. 6a e 6b, 119 Ib 480 consid. 5c, 116 Ia 207 consid. 3b, 106 Ia 383 consid. 3b; STF 1A.145/1998-1P.359/1998 del 7 luglio 1999 parz. pubbl. in: RDAT 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).
Ciò che non è il caso.

Premesso inoltre che le censure relative al corretto inserimento della nuova costruzione, sia secondo i relativi disposti del diritto comunale (art. 10 NAPPNT), sia secondo la LST (art. 104 cpv. 2 LST), saranno evase appresso nel medesimo considerando, nel merito del contendere si considera quanto segue.

3.2. Con notifica 22 marzo 2017, l'istante in licenza ha chiesto di poter derogare all'art. 10 NAPPNT e relative indicazioni planimetriche, prescindendo dalla ricostruzione del corpo sporgente (parte del sub. A mapp. n. 1401 RFD) verso la corte interna del mapp. n. 1401, a maggior valorizzazione degli spazi prospicienti l'essiccatoio mapp. n. 1170 RFD. La STAN ha avversato tale richiesta con opposizione 4 maggio 2017. Il

Municipio di Novazzano l'ha percontro avallata, richiamando l'art. 26 NAPPNT.

Secondo le ricorrenti, tale esito disattenderebbe il disposto di cui all'art. 10 NAPPNT. Ciò, a maggior ragione laddove il PR prevede per questa ala la possibilità di ampliamento, a sottolineare la definizione spaziale a corte (pettine), sia nei rapporti volumetrici, sia nella tipologia.

Si ritiene avantutto in proposito che, ai sensi dell'art. 10.1 NAPPNT, gli edifici esistenti possono essere riattati, sopraelevati oppure sostituiti. Non è ammessa la loro demolizione senza l'immediata ricostruzione. La sostituzione degli edifici sugli ingombri esistenti, prescrive il secondo capoverso della norma, deve avvenire rispettando le linee di costruzione e quelle di arretramento indicate nel piano delle costruzioni.

L'art. 26 NAPPNT dispone che, sentito il parere delle competenti autorità cantonali, il Municipio 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 inoltre a quanto disposto dall'art. 74 NAPR (art. 26.1 NAPPNT). Le deroghe devono essere adeguatamente motivate nella licenza edilizia (art. 26.2 NAPPNT). Il Municipio può sottoporre all'avviso di esperti le domande di costruzione che richiedono la concessione di deroga (art. 26.3 NAPPNT).

L'art. 74 NAPR, base legale generale per la concessione di deroghe (si veda altresì l'art. 67 LST), prevede dal canto suo che il Municipio può concedere o imporre deroghe alle presenti norme in circostanze particolari, quando la loro applicazione si riveli contraria all'interesse pubblico o pregiudichi eccessivamente l'interesse dei privati, senza che l'interesse pubblico o quello dei vicini lo giustifichi (cpv. 1). La decisione sulle deroghe deve essere motivata nella licenza edilizia (cpv. 2).

La parte di edificio (del sub. A mapp. n. 1401 RFD) che si intende demolire, corpo sporgente ad ovest verso la corte (censita come tale a PP), è soggetta secondo il piano delle costruzioni attualmente in vigore (componente del PP; cfr. art. 2 lett. B NAPPNT) a riattamento, sopraelevazione e sostituzione e pertanto sottoposta alla disciplina di cui all'art. 10 NAPPNT dianzi citato. La sua parte terminale, qualificata di accessorio nel precedente piano delle costruzioni (come tuttora il sub. B a meridione, edificato in contiguità con l'edificio sub. A mapp. n. 101 RFD), è stata considerata quale possibile ampliamento (altezza massima 10 metri) nel nuovo piano delle costruzioni, approvato il 13 luglio 2010 (ris. gov. n. 3683). Possibilità disciplinata all'art. 12 NAPPNT che rinvia all'art. 10 NAPPNT qualora sfruttata.

Tale demolizione, così come la demolizione del predetto accessorio sub. B ed altri interventi di demolizione minori per complessivi 179 mq, nonché 4 aggiunte (3 delle quali di pochi metri quadri) per complessivi 70 mq, erano già previste nella domanda di costruzione presentata il 2 gennaio 2017. Lo schema delle demolizioni e delle ricostruzioni colà allegato corrisponde perfettamente al piano allegato alla notifica presentata il 22 marzo 2017.

In tale ordine di idee, malgrado nella domanda di costruzione originaria l'istante in licenza non abbia formalmente postulato il rilascio di una deroga all'obbligo di ricostruzione previsto all'art. 10 NAPPNT, le ragioni alla base

della presentazione della successiva notifica, sorta di (inutile) variante in corso di approvazione del progetto, non appaiono chiare.

- 3.2.1. Ciò premesso, la determinazione dell'esecutivo di permettere la demolizione in parola senza ricostruzione, determinazione delle cui ragioni ha dato conto nella decisione di rilascio della licenza edilizia ed una volta preso atto delle risultanze dell'avviso cantonale che ha avallato l'intervento nel suo insieme (art. 26.2 NAPPNT), merita tutela (ancorché il richiamo alla ris. gov. n. 3683 del 13 luglio 2010 risulti ingiustificato, non interessando direttamente il paragrafo citato -§ 3.4.2.- l'obbligo di ricostruzione e relative deroghe).

Con riferimento all'art. 26.1 NAPPNT e relativo potere di apprezzamento che la norma riserva all'autorità comunale, non appare in effetti affatto fuori luogo, a fronte delle peculiarità del progetto, ritenere che *la non riedificazione di questa piccola area porti ad ottenere una corte interna più grande e proporzionata, valorizzando il rapporto spaziale con l'edificio (ex-essiccatoio mapp. 1170) posto di fronte, rispettandone meglio le proporzioni* (cfr. lic. ed., pag. 2).

La pregevole corte interna, elemento tipico dell'architettura rurale del Mendrisiotto connessa alle attività agricole che facevano capo alle masserie di un tempo (corti contemplate come visto nel PP e da esso tutelate; cfr. il piano delle costruzioni), risulta effettivamente oggettivamente valorizzata dall'eliminazione del corpo di fabbrica oggetto di giudizio, così come innegabilmente l'essiccatoio antistante, tramite il suo maggior dimensionamento ed una migliore relazione con la prevista edificazione. Il richiamo di segno opposto delle ricorrenti alla definizione spaziale a corte (pettine), sia nei rapporti volumetrici, sia nella tipologia, non porta a diversa conclusione.

D'altro canto, la possibilità di ampliamento della testata del corpo di fabbrica di cui trattasi, introdotta con la variante di PP approvata nel 2010, è solo tale, senza contare che vi insiste attualmente una costruzione accessoria la quale, come il sub. B, deve essere demolita in caso di interventi importanti di ristrutturazione o trasformazione delle costruzioni principali dello stesso fondo (cfr. art. 14.1 NAPPNT).

Gli ulteriori interventi proposti al di fuori del perimetro dell'edificio originale con il predetto schema delle demolizioni e delle ricostruzioni risultano manifestamente minori quanto più che altro volti alle necessarie correzioni in ordine ad un confacente ed armonico allineamento dei nuovi edifici verso la corte interna, mentre il vuoto creato al piano terreno, primo e secondo dell'ala est sul fronte di via Indipendenza evidenzia il percorso pedonale pubblico indicato nel piano del traffico (ed iscritto pure a registro fondiario).

Vale infine la pena di rammentare che il corpo di fabbrica che si intende demolire è stato, verosimilmente mancando una chiara indicazione nel processo pianificatorio, assoggettato alla disciplina dell'art. 10 NAPPNT soltanto in ordine alla possibilità di ampliamento della sua testata al posto dell'accessorio esistente, sancita con la variante 2010 del PP. Era invero precedentemente sottoposto alla categoria del riattamento limitato (cfr. il

piano delle costruzioni precedentemente in vigore), disciplina riservata ad edifici rustici, non abitati, attualmente utilizzati in modo svariato (depositi, laboratori artigianali, stalle, ecc.), casi in cui è ammesso un riattamento limitato e la loro trasformazione. Edifici che, non essendo fondamentali nell'insieme del tessuto edilizio del nucleo, possono anche essere demoliti e non più ricostruiti (cfr. rapporto di pianificazione febbraio 1992, pag. 8). La categoria del riattamento limitato, ancora contemplata negli allegati grafici del PP in vigore, non trova peraltro riscontro nelle norme di attuazione.

3.3. L'insorgente ha in seguito censurato sotto vari aspetti l'edificazione dell'autorimessa e della rampa parzialmente interrata (mapp. n. 1170 RFD di proprietà comunale) posta al suo servizio. A migliore illustrazione delle circostanze allega all'atto di replica una serie di fotografie di modelli in scala relativi alla prevista rampa di accesso, servita da via Motta (che con via Indipendenza, via alla Chiesa e via Franscini costituisce l'anello stradale attorno al comparto ove insistono i terreni che si intende edificare).

3.3.1. Avantutto, l'accesso in parola, previsto in zona AP/EP colliderebbe con tale indicazione pianificatoria malgrado il consiglio comunale abbia approvato il 24 aprile 2017 la sottoscrizione di un contratto di diritto di superficie a favore del mappale n. 1401 RFD oggetto di edificazione, facendo tuttavia difetto la relativa, necessaria variante di piano regolatore. Variante che, peraltro, non potrebbe essere considerata di poco conto ma comporterebbe per contro una sostanziale modifica del piano particolareggiato con quanto ne consegue.

In proposito, si rileva in primo luogo come effettivamente il mappale n. 1170 RFD di proprietà comunale sia inserito parte in zona AP, parte in zona EP.

La parte in zona EP -01- comprende l'ex essiccatoio, ove si prevedono locali per l'amministrazione comunale e per le associazioni. Nella parte in zona AP interessata dall'intervento contestato, ovvero la rampa di accesso mentre l'autorimessa sotterranea è ubicata al mappale edificando 1401 RFD, insiste un parco giochi -01- (cfr. il piano delle utilizzazioni con precisazione delle zone d'utilizzazione nell'area prevista quale centro civico). Si noti ancora che, con la variante di PP 2010, sui mappali n. 1170 e 101 RFD sono state eliminate le previste aree di posteggio pubblico sotterraneo e in superficie (mapp. 1170) e quella privata sotterranea (mapp. 101 RFD anch'esso posto in edificazione; cfr. piano del traffico).

3.3.2 Giusta l'art. 22 cpv. 2 lett. a LPT, 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 tale funzione, ossia che non ostacolino l'utilizzazione conforme alle finalità

perseguite dal piano regolatore. Per essere autorizzate, le nuove costruzioni devono apparire collegate da un nesso adeguato alla funzione della zona in cui si collocano (RDAT II-2002 n. 77 consid. 3.1; I-2002 n. 59 consid. 2.1; II-1994 n. 56 consid. 4.1; Alexander Ruch, Kommentar zum Raumplanungsgesetz, Zurigo 1999, ad art. 22, n. 70 seg.; Adello Scolari, Commentario, II ed., Cadenazzo 1996, ad art. 67 LALPT n. 472).

Di principio, alla luce delle precedenti, invalse indicazioni giurisprudenziali e dottrinali, la non conformità di quanto progettato con la funzione di zona pare effettivamente evidente.

Senonché, l'art. 22.4 NAPPNT prevede espressamente che l'accesso ai mappali 1401 e 105 deve avvenire da via G. Motta tramite il mapp. 1170, con quanto ne consegue in ordine alla censura ricorsuale in essere. Il Municipio ed i proprietari interessati, soggiunge la norma, ne concorderanno la realizzazione tramite apposita convenzione. In tal senso va interpretato nel caso di specie il rilascio della licenza edilizia, così come la risoluzione del Consiglio comunale n. 41 del 21 aprile 2017 inerente alla concessione del relativo diritto di superficie per sé stante e permanente.

Aggiungasi infine che la realizzazione di un separato accesso veicolare a servire unicamente il mappale n. 101 RFD, che usa della stessa autorimessa interrata nel contesto della medesima edificazione, apparirebbe in tali circostanze priva di concreta giustificazione quanto sproporzionata.

3.3.3. Quanto alle ulteriori censure rivolte avverso la prevista autorimessa e la rampa di accesso, si considera quanto segue.

Ai sensi dell'art. 22.1 NAPPNT, nel comprensorio del piano particolareggiato, ad eccezione dell'area delle nuove costruzioni, la formazione di posteggi privati è ammessa solo se è garantito un adeguato accesso da una strada di servizio (via Motta, strada pedonale con funzione di servizio; cfr. il piano del traffico), 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. Le modalità per la formazione di parcheggi sono regolate dalle norme generali del PR (art. 60).

L'art. 22.2 NAPPNT prescrive inoltre che 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.

Condizioni, queste, che il progetto oggetto di giudizio soddisfa.

Premessa la chiara indicazione formulata all'art. 22.4 NAPPNT in punto all'accesso veicolare al mappale edificando n. 1401 RFD da via Motta e dal mappale n. 1170 RFD, le censure relative alla presunta lesione dell'art. 14 NAPPNT (costruzioni accessorie; manufatti esterni, spazi liberi, corti) si rivelano prive di fondamento.

Non sono in effetti rilevabili modifiche, significative come prescrive la relativa norma, dell'altimetria dei mappali coinvolti (spazio verde mapp. n. 1170 RFD e corte mapp. n. 1401 RFD; cfr. art. 14.3 NAPPNT), fatta eccezione per il limitato spazio occupato dalla rampa di accesso veicolare

che consente tuttavia di evitare, conformemente allo spirito del PP, il discutibile risultato connesso con la realizzazione di posti auto esterni in un nucleo tradizionale. Va inoltre considerato, che fatta eccezione per la rampa, compiutamente indicata nella planimetria generale e in sezione, non sono previsti interventi sul mappale n. 1170 RFD. Il modello in scala allestito dalle ricorrenti le cui fotografie sono state versate in atti, e dal quale traggono spunto per illustrare le proprie tesi, rappresenta una, eventuale, sistemazione del terreno in relazione alla, eventuale, edificazione di un autosilo pubblico sotterraneo, ad oggi nemmeno (non più) contemplato nel piano del traffico e nel piano delle utilizzazioni.

L'art. 14.5 NAPPNT consente in effetti, non casualmente, la realizzazione di autorimesse, locali tecnici e accessori interrati sotto le corti e negli spazi liberi, né vi è nella concreta evenienza ragione di ritenere che l'autorimessa in questione, completamente interrata, non si inserisca adeguatamente nel contesto architettonico circostante (cfr. art. 14.5. seconda frase NAPPNT).

Nemmeno la sistemazione a verde del parco giochi, con la medesima eccezione relativa alla rampa, viene mutata. La corte interna, che non fa stato di nessuna edificazione fuori terra (art. 14.4 NAPPNT) sarà sistemata a verde, ancorché l'art. 14.4 seconda frase NAPPNT consenta pavimentazioni in terra battuta, selciato, acciottolato o altri materiali compatibili con la tradizione locale.

Le cinque aperture sulla corte mapp. n. 1401 RFD previste nella soletta superiore dell'autorimessa (invero di dimensioni ridotte, poco più di 1 mq e destinate alla necessaria ventilazione del manufatto in funzione della sua destinazione), oggetto di specifica clausola accessoria e relativo considerando nella licenza edilizia avversata (cfr. lic. ed. cit., pag. 2 *in fine* e condizione particolare punti 5.3 e 5.4 del dispositivo), non potranno sporgere dal terreno (art. 14.4 NAPPNT prima frase) e dovranno inserirsi adeguatamente nel contesto architettonico circostante (art. 14.5. NAPPNT seconda frase).

La prevista rampa di accesso, pur a fronte della larghezza del suo imbocco misurabile in ca. 15 metri, non appare suscettibile di compromettere la formazione dell'alberatura prevista sul piano delle utilizzazioni e sul piano del traffico lungo il relativo tratto di via Motta.

Infine, il progetto resiste anche alle censure delle ricorrenti in punto alla pendenza dell'accesso veicolare (cfr. art. 1.2 NAPPNT; 60 cpv. 1 NAPR, che richiama la norma VSS unicamente per quanto attiene al dimensionamento degli stalli di posteggio; 30 cpv. 1 RLE), sia in prossimità di via Motta (cfr. la norma VSS 640.050, tab. 2), sia nella parte verso i posteggi sotterranei (lieve esubero dell'1% -19% a fronte del 18%- su di un breve tratto; cfr. la norma VSS 640.291a, tab. 11) come pure a quelle, invero generiche, concernenti l'aumento del traffico veicolare su via Motta (strada di servizio, con parallela funzione pedonale, con quanto ne deriva, nel tratto dinanzi alla chiesa; cfr. il piano del traffico).

A parte il fatto che lo sbocco di via Motta sulla strada cantonale verso est risulta chiuso e che, come sottolinea l'autorità comunale, l'utenza accede alla scuola dell'infanzia principalmente da via alle Scuole, non v'è ragione

di temere né per la sicurezza dell'utenza pedonale, in parte su di un tratto pedonalizzato, né per quella del parco giochi attiguo all'entrata/uscita, delimitata, dell'autorimessa, mentre lo studio fonico in atti allegato alla domanda di costruzione dimostra come le immissioni sonore riconducibili al traffico indotto ingenerato dal progetto risultino rispettose dei parametri di legge (cfr. studio fonico Think Energy SA, Mendrisio, 20 dicembre 2016, § 5.4.3).

4. Inserimento nel paesaggio.

- 4.1. Le ricorrenti censurano il corretto inserimento nel paesaggio dell'opera contestata, sia in relazione al previsto stabile, sia in relazione alla parte fuori terra dell'accesso veicolare all'autorimessa sotterranea.

Il progetto oggetto di giudizio ometterebbe di tenere nel debito conto, anche con riferimento alle risultanze dell'inventario ISOS, l'edificio esistente, proponendo un'edificazione continua, compatta e omogenea di tipo condominiale, semplificante e ripetitiva, che azzerava qualunque richiamo alla varietà disomogenea tipica dell'edilizia di origine rurale. In tale ordine di idee, particolarmente censurabili si rivelerebbero il piano terra a uso parcellare di cantine con relative feritoie o modeste aperture lungo tutto il corso della strada (lato est) o ancora l'apertura sulla facciata est, con conseguente spacco e cesura di quel fronte.

Incomprensibile, alla luce del suo stato precario, sarebbe la scelta progettuale consistente nella conservazione dell'edificio lato nord, così come censurabile risulterebbe l'impatto, fortemente intrusivo, della piattaforma sotterranea dei posteggi.

Il progettato edificio non farebbe in definitiva stato, aperture comprese, di caratteri tipologici e relazioni formali corrette con il tessuto antico adiacente. L'intero nuovo complesso edilizio, per volumetria, proporzioni ed espressione formale si discosterebbe da tali parametri, con conseguente lesione del disposto di cui all'art. 104 cpv. 2 LST che prevede l'inserimento ordinato e armonioso delle costruzioni nel paesaggio.

- 4.2. In proposito, occorre avantutto ritenere che, a far tempo dal 1° gennaio 2012, la LST ha abrogato e sostituito il decreto legislativo sulla protezione delle bellezze naturali e del paesaggio del 16 gennaio 1940 (DLBN) ed il relativo regolamento di applicazione del 22 gennaio 1974 (RBN), che prevedevano due clausole estetiche negative (divieto di alterazione dei siti pittoreschi e divieto di deturpazione dei paesaggi pittoreschi), introducendo un principio operativo, assimilabile ad una clausola estetica positiva, che esige che gli interventi si inseriscano nel paesaggio in maniera ordinata e armoniosa (art. 104 cpv. 2 LST). L'art. 100 del regolamento della LST 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. Il principio dell'inserimento ordinato e armonioso è applicato dall'Ufficio della natura e del paesaggio (UNP; art. 109 cpv. 1 LST) nell'esame delle domande di costruzione che riguardano i progetti edilizi fuori delle zone edificabili (lett. a), i nuclei, le rive dei laghi ed i paesaggi d'importanza

federale e cantonale (lett. b), nonché le zone edificabili, se il progetto comporta un impatto paesaggistico significativo (lett. c). Per il resto, all'interno della zona fabbricabile, tale principio è applicato dai comuni, che possono chiedere il parere del Cantone (cfr. art. 109 cpv. 2 LST).

Indiscussa nel caso di specie, trattandosi di un nucleo tradizionale, la competenza dell'autorità cantonale ad applicare l'art. 104 cpv. 2 LST, disposto il cui tenore appare analogo nel suo contenuto precettivo all'art. 10 cpv. 3 NAPPNT, che prescrive dal canto suo che i nuovi edifici dovranno avere caratteri tipologici e relazioni formali corrette con il tessuto antico adiacente (si veda, più in generale, anche l'art. 9 cpv. 1 NAPR che codifica il principio del corretto inserimento nel paesaggio urbano e naturale).

Norme, quest'ultime, in punto alle quali il Municipio ha in sostanza richiamato, condividendoli espressamente, gli esiti della valutazione esperita da parte dei servizi dipartimentali.

- 4.2.1. Secondo la giurisprudenza del Tribunale cantonale amministrativo, nell'interpretazione del concetto d'inserimento ordinato e armonioso nel paesaggio 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 (cfr. DTF 114 la 343 consid. 4b; STA 52.2014.63 del 23 febbraio 2015 consid. 3.3., confermata da: STF 1C_195/2015 dell'11 maggio 2015; 52.2013.35, consid. 5. e rimandi; Lorenzo Anastatsi/Davide Socchi, La protezione del patrimonio costruito, con particolare riferimento all'inventario ISOS, in: RtiD 1-2013, pag. 367 segg.).

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 (cfr. STF 1C_434/2012 del 28 marzo 2013 consid. 3.3., pubbl. in: ZBI 115/2014 pag. 441 segg.). 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 (cfr. DTF 115 la 363 consid. 3a, 115 la 114 consid. 3d; STA 52. 2010.147, consid. 3.3.1; Anastatsi/Socchi, op. cit., pag. 359 con rinvii). Occorre bensì che lo sfruttamento delle possibilità edificatorie vigenti appaia irragionevole, come, ad esempio, quando si tratta di proteggere un sito, un edificio o un insieme di costruzioni che presentano qualità estetiche notevoli, mancanti all'immobile progettato o messe in pericolo dalla sua realizzazione (STF 1C_258/2007 del 28 agosto 2017 consid. 6.2. con rimandi). Secondo l'Alta Corte, la citata clausola estetica non deve neppure assumere la funzione di una zona di pianificazione ed essere usata per mettere fuori gioco le prescrizioni edilizie vigenti e salvaguardare la pianificazione futura (STF 1C_434/2012, consid. 3.3.).

Va ancora 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 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 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).

Inoltre, come ha recentemente rilevato il Tribunale cantonale amministrativo (cfr. STA 52.2016.78, nota anche alle ricorrenti), l'ISOS va anzitutto preso in considerazione nel quadro dell'allestimento del piano direttore cantonale e dei piani di utilizzazione (DTF 135 II 209, consid. 2.1. in re Rütli) mentre, di principio, non ha invece una portata diretta nell'ambito dell'esame di una domanda di costruzione (cfr. DTF 135 II 209, consid. 5.1.; STF 1C_130-150/2014 citata, consid. 3. 2). Nel singolo caso, può tuttavia essere preso in considerazione quale valido sostegno scientifico per la valutazione delle qualità spaziali e storico-architettoniche di un insediamento censito come degno di tutela, segnatamente nell'ambito di una domanda di costruzione che implichi l'esercizio di apprezzamento e la ponderazione di interessi contrapposti (cfr. DTF 135 II 209, consid. 2.1.; STA 52.2014.63 del 23 febbraio 2015, consid. 3.4.; 52.2011.516 del 10 ottobre 2012, pubbl. in: RtiD 1-2013 n. 44, consid. 4.1. con rinvii; Anastasi/Socchi, op. cit., pag. 350 seg.).

- 4.2.2. Infine, si rileva ancora che il concetto di inserimento ordinato e armonioso nel paesaggio costituisce una nozione giuridica indeterminata (*unbestimmte Gesetzesbegriffe*; Adelio Scolari, Diritto amministrativo, Parte generale, II ed., Cadenazzo 2002, n. 396 segg.) che, come tale, conferisce all'autorità decidente una certa latitudine di giudizio ai fini dell'individuazione del suo contenuto normativo. Chiamato a statuire sull'interpretazione data dalle istanze inferiori, questo Consiglio giudica di per sé con pieno potere cognizione, che esercita tuttavia con riserbo. Nella misura in cui la norma riserva alle autorità di prime cure anche un certo margine discrezionale, il sindacato di legittimità è invece circoscritto alla violazione del diritto, segnatamente sotto il profilo dell'abuso del potere di apprezzamento (art. 69 cpv. 1 lett. a LPAm). Ove la valutazione estetica appaia plausibile, non è dunque censurabile (cfr. DTF 100 Ia 82 consid. 4a, 96 I 369 consid. 4; STA 52.2015.67 del 22 dicembre 2016, consid. 6.3., 52.2013.35 del 3 novembre 2014, consid. 5.3. e rimandi, 52.2010.

147 del 24 agosto 2010, consid. 2.3., confermata da: STF 1C_442-448/2010 del 16 settembre 2011, pubbl. in: RtiD 1-2012 n. 11).

- 4.3. In concreto, si considera preliminarmente che Novazzano non figura tra gli insediamenti svizzeri da proteggere d'importanza nazionale (cfr. appendice all'ordinanza riguardante l'inventario degli insediamenti svizzeri da proteggere -OISOS-; art. 5, 6 LPN).

In altre parole, il villaggio non è censito nell'ISOS (inventario federale degli insediamenti svizzeri da proteggere d'importanza nazionale; v. anche lo specifico sito in map.geo.admin.ch e relativa applicazione interattiva). Censita è soltanto la frazione di Brusata (casale/piccolo villaggio; ISOS 3792).

Nell'ottobre 1993 lo strumento in parola era stato posto in consultazione presso i comuni ed attribuiva al nucleo di Novazzano la qualifica provvisoria di *villaggio d'importanza regionale*. Il limite del nucleo preso in considerazione dall'inventario comprendeva il perimetro edificato (P) ed il gruppo edilizio (G) che sono stati considerati anche nel piano particolareggiato allora in fase di approvazione (cfr. ris. gov. n. 8891 del 19 ottobre 1993 di approvazione del PPNT).

Ci si limiterà qui in ogni caso a rilevare, come già il Comune di Novazzano in corso di procedura, che le doglianze della ricorrente STAN in ordine alle proposte pianificatorie alla base dell'adozione del PP e della sua successiva revisione nel 2010, doglianze precipuamente volte alla conservazione (anche) degli stabili oggetto d'intervento sulla scorta degli accertamenti esperiti nell'ambito dell'allestimento del predetto inventario ISOS, sono state comunque respinte con l'approvazione del PP (cfr. la precitata ris. gov. n. 8891 del 19 ottobre 1993 e relativo rapporto di pianificazione, che connotava gli edifici in questione, eretti prima del 1845, come versanti in uno stato generale *molto cattivo*), nella seguente sede ricorsuale (cfr. sentenza TPT del 12 aprile 1995) ed ancora in sede di revisione del PP (cfr. ris. gov. n. 3683 del 13 luglio 2010, che riconfermava la bontà delle scelte operate a suo tempo dal Municipio, così come il pregio in definitiva modesto degli edifici tradizionali del comparto).

Segnatamente, il Consiglio di Stato ha considerato che *la variante in esame conferma le categorie con le loro prescrizioni edificatorie così come previste dal PP in vigore. Per tutte le categorie di edificazione è ammessa, fra i diversi tipi di intervento, la possibilità di demolizione degli edifici esistenti (cfr. art. 10 delle NAPP) con l'obbligo di immediata ricostruzione per quanto riguarda la categoria del riattamento, sopraelevazione e sostituzione. Nell'esame preliminare il DT invitava il Municipio ad approfondire questa impostazione che, di principio, ammette la demolizione indiscriminata degli edifici formanti il tessuto storico di Novazzano. In particolare, il Dipartimento ricordava come il nucleo di Novazzano sia qualificato come villaggio di interesse regionale ISOS e classificato come sito pittoresco ai sensi del decreto legislativo sulle bellezze naturali (DLBN) del 16 gennaio 1940 e relativo regolamento di applicazione del 22 gennaio 1974. Esso contempla edifici che costituiscono esempi di architettura tradizionale di un interesse non*

trascurabile, come ad esempio gli stabili accanto alla chiesa parrocchiale lungo via Motta e le case a corte sul fmn. 1401. Il DT invitava inoltre il Municipio a considerare, con la nuova impostazione urbanistica, l'ipotesi di conservare lo stabile sul fmn 1170 che nel PP in vigore viene sacrificato per lasciare spazio alla piazza centrale del centro civico. Lo scrivente Consiglio condivide di principio le osservazioni formulate dal Dipartimento, osserva tuttavia come già sia ammessa la possibilità data dalle norme d'attuazione in vigore (1993) di procedere alla demolizione totale degli stabili e di come tale teorica possibilità non abbia condotto, anche per motivi contingenti, alla sostituzione globale del tessuto storico. Occorre ricordare che tale normativa scaturì in seguito alle analisi condotte nell'ambito del PP 1993, in particolare quelle sullo stato degli edifici del nucleo. (cfr. PP.NCN, piano R-07, Stato degli edifici, Rapporto di pianificazione del febbraio 1992) (cfr. ris. gov. n. 3683 del 13 luglio 2010, pag. 14).

4.3.1. Con riferimento alle specifiche censure formulate dalle ricorrenti, che rimproverano al progetto in esame, rampa d'accesso compresa, di non relazionarsi correttamente, per volumetria, proporzioni ed espressione formale, così come le aperture, con l'edificato adiacente, si considera avantutto come il progettista incaricato, professionista di chiara fama, attinente, nativo e domiciliato nella regione cui non può certamente essere addebitato di non conoscere le tipologie proprie dell'architettura tradizionale del Mendrisiotto, ha percontro impostato il progetto (che, ancorché tale rilievo non appaia qui determinate, ha peraltro l'indiscutibile pregio di rivitalizzare un comparto facente oggi stato di un complesso di edifici prevalentemente in stato di degrado che più che altro squalificano i luoghi) in modo da riproporre in chiave moderna l'edificato preesistente.

La relazione tecnica allegata alla domanda di costruzione, riportata in ingresso, riferisce in effetti che *il nuovo complesso residenziale per 24 appartamenti prevede la totale demolizione di gran parte degli edifici esistenti in avanzato stato di degrado con immediata ricostruzione secondo una volumetria che non supera quella attuale e la riattazione di un'ala esistente confinate con il mappale 105. Il principio architettonico suggerito dai parametri di piano regolatore è quello di mantenere la configurazione volumetrica esistente e gli allineamenti stradali sulla vecchia contrada e sulla via che porta alla Chiesa dei Santi Quirico e Giulitta.*

In tale ordine di idee, la censura delle ricorrenti secondo cui si proporrebbe nel caso di specie un'edificazione continua, compatta e omogenea di tipo condominiale, semplificante e ripetitiva, non può trovare accoglimento. A ben vedere, l'edificato attuale propone ad esempio un fronte maggiormente compatto ed omogeneo (quanto anonimo) su via Indipendenza.

Più in generale, va rilevato come l'impostazione progettuale sia lungi dal perseguire il tipo di edificazione recisamente avversata dalle ricorrenti: la conformazione degli edifici e degli spazi immediatamente attigui, i loro volumi, la diversa configurazione delle varie facciate, delle aperture ed il

loro ritmo, tutto concorre invero ad evitare qualsiasi banalizzazione dell'operazione di riattamento e ricostruzione prospettata, nell'evidente richiamo, soprattutto nelle testate nord e sud così come nelle terrazze al posto degli antichi ballatoi che danno sulle corti interne, all'edificato preesistente, determinato quanto asservito ad una vita rurale e relative attività che non esistono più.

Il risultato consiste nella coniugazione, percettibile quanto mai banale checché ne dicano le ricorrenti, di parti di edificio che maggiormente richiamano le tipologie dell'edificato tradizionale e parti di foggia più moderna, pur sempre adeguatamente relazionate con le preesistenze circostanti. In questo senso, il rimando delle insorgenti alla varietà disomogenea tipica dell'edilizia di origine rurale appare eccessivo, non solo a fronte del predetto esito ma non potendosi inoltre certo pretendere, salvo casi eccezionali ed altre necessità di conservazione che qui non ricorrono, di imporre la perfetta replicazione di strutture edilizie e relative fogge del tutto estranee, per non dire altro sotto il profilo funzionale, all'odierno abitare.

Né il principio dell'inserimento ordinato e armonioso nel paesaggio (art. 104 cpv. 2 LST; 9 cpv. 1 NAPR), né il diritto comunale autonomo (art. 10 cpv. 3 e 4 NAPPNT) perseguono simile risultato.

Significativo l'assenso al progetto del competente UBC, pur insistendo gli edifici in questione all'interno del perimetro di rispetto della Chiesa dei Santi Quirico e Giulitta, così come quello, assortito delle opportune condizioni accessorie di dettaglio, formulato dall'UNP.

Certo, alcune scelte progettuali possono risultare maggiormente discutibili, come ad esempio, anche secondo quanto rilevano le ricorrenti, la cesura, ancorché non completa, sulla facciata est in corrispondenza dell'antico portone ed oggi del passaggio pedonale pubblico o la destinazione, peraltro legittima, del piano terra su tale fronte (cantine) e relative svariate aperture di modeste dimensioni. Tali impostazioni rientrano tuttavia ancora nelle opzioni possibili nel rispetto dei relativi parametri di legge e non giustificano una loro correzione, tanto meno nell'odierna sede ricorsuale a scapito del riserbo che si impone a fronte del potere di apprezzamento delle autorità inferiori.

Le stesse hanno percontro imposto le necessarie condizioni in punto alle aperture circolari sulla parte meridionale del fronte ovest e sul fronte est, estranee al contesto (Municipio: forma rettangolare, v. *supra*), così come per quanto attiene alla rampa di accesso, per la quale l'UNP ha imposto nell'avviso cantonale l'adozione di tutte le misure necessarie, con particolare attenzione all'inserimento della stessa nel parco giochi, volte a *mascherare o integrare nel migliore dei modi l'intervento* (ad esempio tramite copertura vegetale delle parti fuori terra, un'illuminazione discreta, una confacente posa della prevista alberatura ecc.). Rampa, il cui impatto effettivo, alla luce delle sue dimensioni e collocazione in definitiva marginale nell'ambito del mappale n. 1170 RFD (sul quale deve essere ricavato l'accesso veicolare in questione a seguito della relativa indicazione pianificatoria), appare di per sé, tutto sommato, contenuto.

5. Il ricorso è pertanto respinto.
La tassa di giustizia (art. 47 LPAm) segue la soccombenza delle ricorrenti che rifonderanno altresì all'istante in licenza qui resistente, patrocinato, un'indennità a titolo di ripetibili (art. 49 LPAm).

PER QUESTI MOTIVI:

visti i citati disposti di legge;

su proposta del Servizio dei ricorsi,

DECIDE:

1. Il ricorso, nella misura in cui risulta ricevibile, è respinto.
2. La tassa di giustizia di complessivi fr. 1'800.- (milleottocento) è posta a carico delle ricorrenti in solido in ragione di fr. 900.- (novecento) cadauna. Le ricorrenti rifonderanno altresì a Michele De Francisci, Montagnola, (rappr. dall'avv. Carlo Edy Pedrolini, Chiasso), complessivi fr. 1'500.- (millecinquecento) a titolo di ripetibili, sulla scorta del medesimo vincolo ed in parti uguali.
3. Contro la presente decisione è data facoltà di ricorso al Tribunale cantonale amministrativo, Lugano, nel termine di 30 giorni dalla notifica.
4. Intimazione: (Invio per raccomandata)
- STAN -Società ticinese per l'arte e la natura-, CP 1146, 6601 Locarno.
Comunicazione: (Invio per posta A)
- Comune di Novazzano, rappresentato dal Municipio, 6883 Novazzano;
- avv. Carlo Edy Pedrolini, CP 1543, 6830 Chiasso 1.
Comunicazione: (Invio per posta interna)
- Dipartimento del territorio, UDC, Residenza (dt-sg.udc@ti.ch);
- Servizio dei ricorsi del Consiglio di Stato (can-sracs@ti.ch).

PER IL CONSIGLIO DI STATO

Il Presidente:


Claudio Zali

Il Cancelliere:


Arnoldo Coduri

8.0004

R
DIE POSTEN
LA POSTE
LA POSTA

6501 Bellinzona



PP

98.41.908983.00006035

Recommandé Suisse



Retirata 06.06.2018

**Servizio di segreteria del Consiglio di Stato
6501 Bellinzona**

2553

STAN - Società ticinese per l'arte e la natura

Casella postale 1146

6601 Locarno

1.0026

