



RM 4332 – 25.03.2019

**MESSAGGIO MUNICIPALE 1468**

**concernente l'autorizzazione a stare in lite nell'ambito della procedura civile OR.2016.23  
pendente dinnanzi alla Pretura di Locarno-Campagna**

---

Gentile Signora Presidente,  
Egregi Consiglieri comunali,

con il presente messaggio vi sottoponiamo la richiesta di autorizzazione a stare in lite ai sensi dell'art. 13 cpv. 1 lett. I LOC nell'ambito di una procedura civile introdotta dalle signore Stella Schwaller e Mirjam Senn nei confronti di vari convenuti, fra i quali il Comune di Brissago.

**Fattispecie**

Stella Schwaller e Mirjam Senn sono proprietarie dei mappali 739, 740, 1134 e 1135 RFD di Brissago, fondi assegnati dal Piano regolatore alla zona estensiva e che intendono dedurre in edificazione.

A tale scopo il 30 giugno 2016 il Municipio di Brissago ha rilasciato una licenza preliminare a titolo informativo ai sensi dell'art. 15 cpv. 2 LE (**doc. A**). Tale licenza non esplica particolari effetti giuridici e l'autorizzazione formale a costruire necessita l'inoltro di una specifica istanza e lo svolgimento di una procedura ordinaria.

Il 30 agosto 2016 Stella Schwaller e Mirjam Senn (parti attrici) hanno inoltrato una petizione alla Pretura di Locarno Campagna nei confronti di diversi proprietari (parti convenute), fra i quali il Comune di Brissago. La procedura è intesa all'ottenimento di una servitù di accesso veicolare a favore dei fondi 739, 740, 1134 e 1135 RFD di Brissago.

Nell'ambito dell'azione giudiziaria le parti attrici hanno presentato diverse ipotesi di accesso veicolare al proprio fondo. La variante che coinvolge anche il Comune di Brissago prevede un attraversamento di mq 4 del percorso pedonale (scalinata) al mappale 742 RFD di Brissago.

La menzionata procedura è stata sospesa sino al 22 febbraio 2019, in quanto contemporaneamente le parti attrici hanno inoltrato un'istanza di assunzione di prove a titolo cautelare ai sensi dell'art. 158 del Codice di procedura civile. Si tratta di una procedura

cautelare che, di fatto, consente l'allestimento di una perizia giudiziaria prima della procedura ordinaria di merito.

La perizia è stata affidata dal Pretore all'arch. Fabio Giacomazzi, il quale è stato chiamato a rispondere a una serie di quesiti tecnici e valutare le indennità che sarebbero dovute ai singoli proprietari per la concessione della servitù di accesso veicolare.

Per quanto concerne il percorso che coinvolge la proprietà comunale, il perito è giunto alla seguente conclusione:

*“Il percorso pedonale comunale part. 742 verrebbe attraversato su una superficie ridotta di mq 4. Essendo l'area destinata alla circolazione pedonale pubblica, si tratta di un bene amministrativo senza valore patrimoniale; a registro fondiario è indicata una stima di CHF/mq o.50. Considerata anche l'entità della superficie interessata, si ritiene non vi siano i presupposti per un indennizzo”* (Referto peritale del 9 novembre 2017, pag. 10).

### **Nel merito**

Il Municipio di Brissago, pur se disponibile a valutare con tutte le parti coinvolte la possibilità di giungere ad un accordo conciliativo, ritiene che non vi siano i presupposti per la concessione di un diritto di passo necessario ai sensi dell'art. 694 CC.

Secondo l'art. 694 cpv. 1 CC il proprietario che non abbia un accesso sufficiente dal suo fondo ad una strada pubblica, può pretendere che i vicini gli consentano il passaggio necessario dietro piena indennità. La domanda deve essere diretta in primo luogo contro il vicino dal quale, a causa dello stato preesistente della proprietà e della viabilità, si può più ragionevolmente esigere la concessione del passo; in secondo luogo contro coloro per i quali il passaggio è di minor danno (art. 694 cpv. 2 CC).

Per consolidata giurisprudenza non occorre di regola un accesso necessario nel senso dell'art. 694 CC ove un terreno sia dotato di un accesso sufficiente secondo il diritto pubblico. Spetta in primo luogo all'autorità competente per il rilascio di un permesso di costruzione verificare che il fondo sia provvisto di un tale accesso. Chiamato a statuire su un'azione fondata sull'art. 694 CC, il giudice civile può fondarsi per principio sul permesso di costruzione, tanto più che l'accesso sufficiente del diritto pubblico deve adempiere normalmente requisiti più severi rispetto all'accesso necessario del diritto privato (ICCA 11.2009.99 dell'8.8.2011, consid. 10).

Nel caso concreto i fondi di proprietà delle istanti, ubicati nella zona di costruzione estensiva (art. 29 NAPR), si trovano in zona collinare sopra Brissago. Chiamati a statuire su analoghe fattispecie il Consiglio di Stato e il Tribunale cantonale amministrativo hanno ritenuto sufficiente dal punto di vista del diritto pubblico un accesso pedonale. Seguendo la menzionata giurisprudenza, ne consegue che non occorre un accesso necessario ai sensi dell'art. 694 CC.

D'altronde è lo stesso perito giudiziario è giunto alla conclusione che *“uno sfruttamento normale, secondi i parametri di zona stabiliti dal PR, dei fondi 739, 740, 1134 e 1135 RFD Brissago è adeguato e razionale, anche in assenza di un accesso veicolare diretto”* (complemento peritale del 5 febbraio 2019, pag. 2).

A quanto precede si aggiunga che, per stessa ammissione delle parti attrici, il percorso che coinvolge il fondo 742 RFD di proprietà del Comune non è il più indicato e comporta diversi svantaggi. Si tratta di un bene amministrativo, inalienabile, la cui destinazione dovrebbe essere parzialmente modificata dal Consiglio comunale. Fra le diverse varianti non si tratta tantomeno di quella maggiormente esigibile ai sensi dell'694 cpv. 2 CC.

### **Conclusionone**

In conclusione il Municipio, in applicazione dell'art. 13 cpv. 1 lett. I LOC e dell'art. 9 cpv. 1 lett. I del Regolamento comunale, chiede a questo lodevole consesso l'autorizzazione a stare in lite, a transigere o a compromettere nell'ambito della procedura OR.2016.23 pendente dinnanzi alla Pretura di Locarno-Campagna e nell'ambito di eventuali procedure di appello concernenti la medesima pratica.

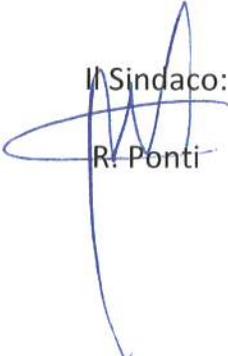
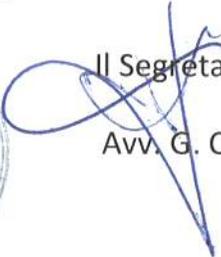
L'intero incarto della procedura è consultabile, previo appuntamento, presso la cancelleria comunale.

**Richiamati i contenuti del presente messaggio, l'Esecutivo vi invita a voler approvare le seguenti conclusioni:**

Il Municipio di Brissago è autorizzato a stare in lite, a transigere o a compromettere nell'ambito della procedura OR.2016.23 pendente dinnanzi alla Pretura di Locarno-Campagna e nell'ambito di eventuali procedure di appello concernenti la medesima pratica.

Con la massima stima.

PER IL MUNICIPIO

 Il Sindaco: R. Ponti		 Il Segretario: Avv. G. Cotti
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Allegati:

doc. A      Licenza edilizia preliminare



Brissago, 30 giugno 2016

vs. riferimento --

ns. incaricato UTC - Ivano Bondietti / 0822-2016  
telefono 091 786 81 75  
fax 091 786 81 71  
e-mail ed-privata@brissago.ch

Signora  
Stella Schwaller  
Rossorino  
6614 Brissago

**Inc. 5546.00.16**

**Domanda di costruzione preliminare per casa bifamiliare con area posteggi;  
part. 1134 RFD Brissago;**

Gentile signora Schwaller,

la presente per comunicarvi che il Dipartimento cantonale del Territorio, Servizi generali, con proprio avviso no. 97346 / 09.06.2016 del quale si produce copia, ha deciso di

***APPROVARE SOLO PARZIALMENTE***

la vostra domanda di costruzione preliminare del 10 maggio 2016.

**Motivazioni del preavviso parzialmente negativo alla domanda preliminare e altre condizioni di diritto pubblico:**

1. In merito al diritto Cantonale / Federale:

- Quelle contenute nell'avviso cantonale no. 97346 del 9 giugno 2016

2. In merito al diritto Comunale e Cantonale delegato:

Il Municipio di Brissago decide di **negare** alla sig.ra Regula Schwaller la licenza edilizia preliminare informativa **per la formazione area posteggi** e di **rilasciarla per l'edificazione di una casa bifamiliare**, in quanto:

- il progetto coinvolge anche i **mappali 3381 RFD Brissago e 3595 RFD Brissago** in quanto l'accesso all'area posteggi sarebbe possibile unicamente passando su queste parcelle e con un ampliamento della strada privata. Nel caso in cui venga presentata la domanda definitiva necessiteremo l'accordo dei proprietari dei mappali 3381 RFD Brissago e 3595 RFD Brissago, valuteremo inoltre l'eventualità di far iscrivere a UR eventuali servitù prediali.

Altre condizioni di diritto comunale saranno da valutare con l'inoltro di una domanda di costruzione con procedura ordinaria.

Il Municipio si riserva il diritto di imporre altre condizioni nel rispetto delle normative di competenza comunale. E in particolare:

- **Disciplinamento delle residenze secondarie:**

La presente istanza prevede una licenza edilizia per l'edificazione di residenze a Brissago, comune nel quale, secondo le indicazioni federali, la percentuale del 20% di residenze secondarie è attualmente già superata.

In applicazione dell'art. 75 b della Costituzione e secondo quanto disposto dall'autorità superiore in materia ed in particolare dalla Legge federale sulle abitazioni secondarie del 20.03.2015, le abitazioni dello stabile in oggetto sono **vincolate a residenza primaria**.

Pertanto le nuove abitazioni dovranno essere utilizzate esclusivamente e permanentemente da persone domiciliate nel Comune di Brissago o da persone a scopo di lavoro e di formazione.

- **Calcolo del Volume SIA** dello stabile: Nuova costruzione: 1108 mc.
- Prima dell'inizio dei lavori si interPELLI l'**Ufficio Tecnico Comunale** per definire le modalità di intervento (impianto di cantiere, accessi, ecc.) e per valutare se gli interventi non compromettono le infrastrutture pubbliche esistenti.
- Durante i lavori, i **passaggi pubblici** dovranno rimanere agibili e in perfetto stato. Al termine dei lavori, il suolo pubblico dovrà essere ripristinato come allo stato primitivo. A tale riguardo farà stato la prova futura memoria redatta prima dell'inizio dei lavori.
- Come previsto all'art. 35 RUEn, l'istante o il proprietario dello stabile, prima del rilascio dell'abitabilità / collaudo finale, attesteranno che quanto eseguito è conforme al progetto approvato in particolare modo per quanto richiesto dal **Regolamento sull'Utilizzazione dell'Energia (RUEn)**, dalla norma SIA e da altre disposizioni in materia.
- Se il progetto definitivo prevedrà dei voli di elicottero, per gli stessi dovrà essere rispettato quanto previsto dalla Direttiva Municipale Concernente i Voli con Elicottero (DVE del 07 maggio 2013).
- Considerando che il particellare non ha possibilità di accesso veicolare: che venga versato, prima dell'inizio dei lavori, il contributo sostitutivo per la mancata formazione di **4 parcheggi**, pari a 5'000.-- CHF x 4 posteggi = 20'000.-- CHF (ventimila).  
Tutto ciò giusta quanto disposto dall'art. 39 delle vigenti NAPR e "Ordinanza Municipale concernente il versamento di contributi sostitutivi, da parte dei privati, per la mancata costruzione di posteggi" del 05.11.2008.
  - Il progetto prevede **2 Appartamenti** con SUL > 100 mq
  - Secondo il Piano Regolatore Generale sono richiesti **4 PA posti auto**
  - Il presente progetto prevede **0 PA posti auto**Viene pertanto richiesto il pagamento del contributo sostitutivo per 4 PA posti auto

- Alla fine dei lavori e prima del rilascio dell'abitabilità sarà richiesto il **rilievo dei tetti** (verifica delle quote approvate nella licenza edilizia) eseguito dal geometra revisore (Andreotti & Partners SA - Locarno). In fase esecutiva si richiede pertanto di attenersi scrupolosamente a quanto previsto dal progetto approvato.
  - A fine lavori e prima del rilascio dell'abitabilità / collaudo finale, sarà richiesto il **collaudo RASI** e il **collaudo Antincendio**, rilasciato da un tecnico riconosciuto, che comprovi il rispetto delle normative in materia di polizia del fuoco. Raccomandiamo di consultare il tecnico già durante la fase esecutiva delle opere.
  - Che il **balcone sito all'appartamento B** del primo piano non sporga più di 1.10 metri dalla facciata.
  - Per le **nuove piantagioni** vi invitiamo a rispettare le distanze da confine così come riassunto nel compendio "I rapporti di vicinato nel Canton Ticino" (V. Jacomella / M. Lucchini - ed. Casagrande).
  - Durante l'edificazione dello stabile non sarà ammessa alcuna **interruzione o limitazione del traffico** su via Riasco e via Costa di Dentro.
  - Le parti dell'opera **cancellati con dei tratti rossi non sono approvati**. In particolare si rammenta che i muri della sistemazione esterna, nella fascia di 3 ml. dal confine, possono avere un'altezza massima di 2.50 ml. La sistemazione esterna sarà oggetto di variante oggetto di un'istanza separata.
  - A norma dell'art. 30 RLE l'opera e le sue adiacenze dovranno essere progettate ed eseguite garantendo **la sicurezza**. Secondo l'art. 58 / 363 CO (responsabilità del proprietario, del progettista e dell'esecutore dell'opera per il mancato ossequio delle prescrizioni e norme UPI / SIA in materia di sicurezza nelle costruzioni), il rilascio del permesso di abitabilità / controllo finale sarà vincolato al rispetto di tali normative.
  - Si rammenta che se sono previsti dei **parapetti, porte-finestre, vetrate e serramenti speciali in vetro**, gli stessi dovranno rispettare le normative UPI / SIA per la prevenzione degli infortuni. Alla fine dei lavori la ditta esecutrice dovrà rilasciare un attestato che certifichi il rispetto di tali normative.
  - Non essendo ancora definito **il colore della facciata**, lo stesso dovrà essere oggetto di successiva istanza di notifica.
  - Prima dell'inizio dei lavori sia presentata **una prova futura memoria**, redatta a spese dell'istante, nella quale si comprovi lo stato dei beni pubblici adiacenti all'area di cantiere.
2. Contro la presente decisione è dato **ricorso** al Consiglio di Stato nel termine di 30 giorni dalla notificazione.

3. Tassa - art. 19 LE e 29 RLE, risp. OM 21.12.2010

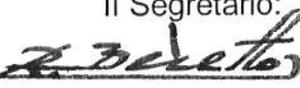
Tassa licenza edilizia	Fr. 250.--
Spese di pubblicazione	Fr. --.--
Spese di perizie	Fr. --.--
Totale	<u>Fr. 250.--</u>

Vi rammentiamo che il presente preavviso è rilasciato dal Municipio a titolo informativo come previsto dall'art. 15 LE cpv 2 e non rappresenta una licenza edilizia. Vi ricordiamo che l'istante ha rinunciato alla procedura ordinaria e pertanto non possiamo esprimerci su eventuali opposizioni di terzi.

Invitiamo pertanto l'istante ad inoltrare regolare Domanda di costruzione tenendo conto delle condizioni richieste dal diritto comunale e da quanto espresso nell'avviso cantonale n. 97346 del 9 giugno 2016.

Rammentiamo inoltre che al momento dell'approvazione definitiva dell'istanza, le autorità Cantionali e Comunali potranno richiedere altre condizioni nel rispetto del diritto pubblico.

Cordiali saluti.

Il Sindaco:  PER IL MUNICIPIO  Il Segretario:   
Roberto Ponti Riccardo Beretta

Allegati: - Avviso cantonale no. 97346 del 09.06.2016 (f.c.)  
- Polizza di versamento

Copia p.c. a: - Progettista  
- Cassa comunale  
- Ufficio tecnico comunale

Palazzo amministrativo 3  
Via Franco Zorzi 13  
telefono 091 814 25 27  
fax 091 814 25 59  
e-mail dt-sg@ti.ch

Repubblica e Cantone Ticino  
Dipartimento del territorio

RICEVUTO

10 GIU. 2016

UTC BRISSAGO

Funzionario  
incaricato

Raffaella Bianchi

**Servizi generali**  
**6501 Bellinzona**

telefono  
e-mail

091 814 04 07  
raffaella.bianchi@ti.ch

**Raccomandata**

Municipio del Comune di Brissago

6614 BRISSAGO

Bellinzona

9 giugno 2016



Ns. riferimento

Vs. riferimento

rb

**Avviso cantonale n. 97346**

**Domanda di costruzione preliminare a titolo informativo (art. 15 cpv. 2 LE)**

Comune / Sezione: Brissago  
Mappale: 1134  
Zona: ZE  
Oggetto: Edificazione casa bifamigliare primaria con area posteggi  
Istante: Stella Schwaller, Rossorino, 6614 Brissago

Signor Sindaco,  
signori Municipali,

con riferimento alla domanda di costruzione preliminare in oggetto, vi comunichiamo qui di seguito, per quanto riguarda il diritto cantonale e/o federale delegato, i preavvisi che dovranno essere tenuti in considerazione per l'allestimento dell'eventuale domanda di costruzione definitiva, riservandoci di chiedere ulteriori documenti ai sensi dell'art. 19 RLE e di imporre ulteriori oneri e/o condizioni.

**Sezione del militare e della protezione della popolazione**

Servizio costruzioni

a condizione sia versato il contributo sostitutivo di legge, il cui importo sarà stabilito con l'inoltro della domanda di costruzione definitiva.

---

## Sezione protezione dell'aria, dell'acqua e del suolo

### Protezione dell'aria

#### *Impianti a combustione*

All'inoltro della domanda definitiva si dovrà presentare la seguente documentazione tecnica per poter valutare la conformità del progetto presentato con la normativa vigente in materia di protezione dell'aria, in particolare l'Ordinanza federale contro l'inquinamento atmosferico (OIAt) del 16 dicembre 1985:

- piani (pianta e sezione) con l'ubicazione degli impianti e dei relativi punti d'espulsione dei gas di scarico;
- i dati tecnici degli impianti di combustione (potenza in kW, tipo di combustibile utilizzato, certificato d'omologazione, dichiarazione delle emissioni, rendimento termico, ecc.).

Dovranno essere rispettate le Raccomandazioni sull'altezza minima dei camini sui tetti dell'Ufficio federale dell'ambiente, in particolare le cifre 2 e 3. Per maggiori informazioni consultare la documentazione reperibile al seguente percorso: [www.ti.ch/aria](http://www.ti.ch/aria) > Basi legali.

### Prevenzione dei rumori

In considerazione che l'istanza presentata è preliminare informativa, al momento non siamo in grado di stabilire la conformità del progetto alla normativa istituita dalla Legge federale del 7 ottobre 1983 sulla protezione dell'ambiente (LPAmb), in particolare dall'art. 11, all'Ordinanza federale del 15 dicembre 1986 contro l'inquinamento fonico (OIF).

Pertanto alla presentazione della domanda di costruzione definitiva, bisognerà completare l'incarto con la seguente documentazione:

- pianta in scala con l'ubicazione di tutti gli impianti tecnici e dei relativi punti d'emissione del rumore (griglie d'aspirazione o espulsione, parti meccaniche rumorose, ecc.);
- planimetria ufficiale in scala con l'indicazione della posizione dell'impianto e delle finestre dei locali sensibili al rumore delle abitazioni più prossime o dei fondi non ancora edificati dove, secondo il diritto pianificatorio vigente, potrebbero sorgere edifici con locali sensibili al rumore;
- documentazione fotografica per poter avere una visione tridimensionale della zona;
- scheda tecnica ufficiale del fornitore degli impianti, con l'indicazione della potenza o pressione sonora (con la distanza di misura) espressa in dB(A);
- grado di sensibilità al rumore della zona secondo quanto stabilito dagli art. 43 e 44 OIF;
- quantitativo annuo di giorni di funzionamento degli impianti;
- media di funzionamento giornaliera degli impianti durante il periodo diurno (07:00/19:00);
- media di funzionamento giornaliera degli impianti durante il periodo notturno (19:00/07:00).

Nel caso in cui dovesse risultare che i limiti d'esposizione al rumore saranno superati richiederemo la presentazione di accorgimenti tecnici, costruttivi o d'esercizio atti a contenere le immissioni foniche entro i parametri di legge, per il tramite di una perizia fonica che ne certifichi l'efficacia.

## Risparmio energetico

Al momento dell'inoltro della domanda di costruzione definitiva, la stessa dovrà essere corredata con la documentazione completa relativa alle esigenze contemplate nel Regolamento sull'utilizzazione dell'energia (RUE) del 16 settembre 2008. L'incarto energia è scaricabile dal sito [www.ti.ch/incarto-energia](http://www.ti.ch/incarto-energia).

## Protezione e smaltimento acque

All'inoltro della domanda di costruzione definitiva dovranno essere presentati i progetti tecnici delle canalizzazioni elencati nell'art. 13 del Regolamento di applicazione della Legge edilizia (RLE).

## Gestione dei rifiuti

All'inoltro della domanda di costruzione definitiva dovrà essere presentato il concetto di smaltimento dei rifiuti di cantiere.

Il concetto, composto da un foglio informativo e da un formulario, è scaricabile dal sito [www.ti.ch/rifiuti](http://www.ti.ch/rifiuti), rubrica *Sportello*.

Per lo smaltimento e/o la ricerca di materiale di scavo/sterro si invita ad usufruire della Borsa dei Materiali ([www.ti.ch/boma](http://www.ti.ch/boma)), la piattaforma di scambio che offre la possibilità di contattare in modo confidenziale un fornitore o un richiedente con lo scopo di fissare un accordo bilaterale per il riutilizzo del materiale.

L'elenco aggiornato delle discariche autorizzate per materiali inerti è scaricabile dal sito [www.ti.ch/rifiuti](http://www.ti.ch/rifiuti), l'elenco delle imprese di smaltimento autorizzate è consultabile sul sito [www.rifiuti.ch](http://www.rifiuti.ch), mentre l'elenco degli impianti di riciclaggio dei rifiuti edili minerali è ottenibile presso l'Ufficio dei rifiuti e dei siti inquinati della SPAAS.

## **Ufficio di sanità**

### Radon

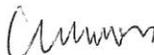
Si richiama il progettista al rispetto dei limiti di concentrazione radon fissato dall'art. 110 e seg. dell'Ordinanza federale sulla radioprotezione del 22 giugno 1994 (ORaP).

Vi rammentiamo che a norma dell'art. 15 LE la licenza preliminare ha solo valore d'informazione, senza effetti giuridici particolari, avendo l'istante rinunciato alla procedura ordinaria.

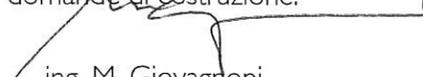
Vogliamo gradire l'espressione della nostra stima.

### **Per i Servizi generali**

Il Capo Staff: .

  
avv. L. Matasci

Il Capo dell'Ufficio  
domande di costruzione:

  
ing. M. Giovagnoni

Incarto di ritorno

