



**PESTELACCI**  
**& PESTELACCI**

studio legale e notarile

**Avv. Silvio Pestelacci, notaio**

**Avv. Luca Pestelacci**

Avvocato specialista FSA  
Diritto della costruzione e immobiliare

Via L. Lavizzari 21  
Casella Postale 1737  
CH-6850 Mendrisio Stazione

Tel. 091 682 66 20  
Fax 091 682 66 21

studio@pestelacci.ch  
www.pestelacci.ch

**Raccomandata**

Lodevole

MUNICIPIO DEL COMUNE  
DI CASTEL SAN PIETRO

Via alla Chiesa 10  
6874 – Castel San Pietro

Mendrisio, 12 luglio 2024

## **OPPOSIZIONE**

**(art. 8 LE)**

Avverso la domanda di costruzione ordinaria presentata da MKS PAMP SA, Alle Zocche 1, 6874 Castel San Pietro, relativa all'edificazione di un nuovo stabile adibito a magazzino di deposito - parco serbatoi sostanze chimiche, al mapp. 1183 RFD Castel San Pietro (sez. 3).

\* \* \*

## IN FATTO ED IN DIRITTO

### I. In ordine

#### 1) Rappresentanza

Il sottoscritto legale è legittimato a rappresentare tutti gli opposenti come da procure prodotte in copia quali DOC. A, B, C, D, E e F.

#### 2) Tempestività

Ai sensi dell'art. 8 LE, nel termine di pubblicazione ogni persona che dimostri un interesse legittimo può presentare opposizione alla concessione di una licenza edilizia. La domanda di costruzione in oggetto è stata pubblicata dal 28 giugno 2024 al 12 luglio 2024 compresi. Presentata in data odierna, la presente opposizione è dunque tempestiva.

#### 3) Legittimazione degli opposenti

3.1) Secondo giurisprudenza, la legittimazione attiva va ammessa quando il vicino è particolarmente toccato dall'intervento oggetto della domanda di costruzione ed ha un interesse degno di protezione ad annullarlo o modificarlo (ad. es., RDAT 2017-II, pag. 53 e 54).

3.2) Il primo presupposto (interesse degno di protezione) è dato nelle seguenti situazioni (cfr. RDAT 2017-II, pag. 54):

- a) Se il fondo dell'opponente confina con quello oggetto dell'intervento edilizio, se è separato da quest'ultimo da una via di comunicazione, o se si trova nel raggio di 100 metri dallo stesso;
- b) Oltre alle suddette situazioni e distanze, il vicino è legittimato a presentare opposizione se è toccato dall'intervento in misura maggiore di qualunque altro membro della comunità. Al riguardo, *"entrano segnatamente in considerazione la vicinanza con il terreno dedotto in edificazione, la sussistenza o perlomeno la verosimiglianza di immissioni (materiali o immateriali) causate dalla costruzione di un edificio o impianto, rispettivamente dall'esercizio di un'attività ad essi collegata, la circostanza che un determinato impianto rappresenti un rischio o un pericolo, oppure ancora la presenza di altre situazioni particolari (RDAT 2017-II, pag. 55 e 56).*

3.3) Il secondo presupposto relativo alla legittimazione attiva degli opposenti *"esige che le censure sollevate siano suscettibili di procurare al vicino un vantaggio pratico, ravvisabile nel fatto che l'intervento contestato non potrà essere realizzato o richiederà modifiche sostanziali"* (RDAT

2017-II, pag. 54).

3.4) In concreto, gli opposenti l

3.5) La presente opposizione è

## II. Nel merito

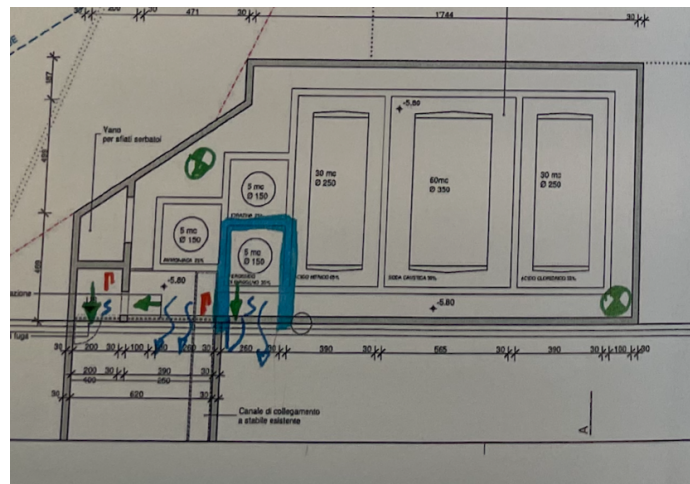
1) Contenuto della domanda di costruzione (informazioni errate o carenti; documentazione incompleta e/o carente).

1.1) Come si vedrà ai punti che seguono, la domanda di costruzione in discussione, specialmente considerata la tipologia di intervento (magazzino per deposito di sostanze chimiche pericolose - cfr. rapporto protezione incendi, pag. 21), è carente, indica circostanze inesatte, e non entra nel merito di numerosi aspetti d'importanza sostanziale riguardo ai reali interventi edilizi che si intendono realizzare.

1.2) Anzitutto, nel formulario domanda di costruzione viene indicato che nelle adiacenze del mapp. 1183 RFD Castel San Pietro non esiste un biotopo degno di protezione, rispettivamente una zona naturale protetta; ciò non è tuttavia manifestamente il caso. Difatti, sul mapp. 1182 RFD Castel San Pietro è presente sia una zona di protezione della natura (ZPN 2) che pure un biotopo degno di protezione, il tutto come risulta pure dalla misurazione ufficiale (DOC. P). Tali aspetti, e tutte le relative conseguenze, sono stati completamente ignorati in sede di domanda di costruzione. Ad esempio, proprio in presenza di biotopi o zone paesaggistiche protette, la

Opac impone una distanza dai corsi d'acqua di almeno 11 metri se si è in presenza di un alveo inferiore ad un metro (art. 41a cpv. 1 lett. a Opac). Il rispetto di tale distanza non risulta dai piani (e non è di certo rispettato riguardo il piazzale (pavimentazione drenante in calcestre) e la recinzione, o meglio muraglione, previsto.

- 1.3) Inoltre, nel formulario della domanda di costruzione non solo viene indicato che non verranno svolte attività di tipo industriale o artigianale, ma pure che non è nemmeno previsto un deposito per prodotti o sostanze, ciò che non è manifestamente il caso.
- 1.4) Alla domanda di costruzione era annesso un "addendum allo studio preliminare del 20.09.2023 - Parco Serbatoi Pamp. Della Widmer-CEC SA" (nel seguito indicato come addendum Widmer). Tale addendum avrebbe dovuto avere no. 6 allegati, che tuttavia non risultano nell'incarto edilizio, specialmente il rapporto dello studio preliminare. A fronte di tale mancanza, gli oppositori nemmeno possono esprimersi in modo completo in merito all'intervento edilizio prospettato.
- 1.5) Nell'addendum Widmer viene espressamente indicato che il serbatoio della soda caustica dovrà avere un sistema di mantenimento della temperatura, e dovrà quindi essere riscaldato. Tuttavia, nulla è dato a sapere riguardo tale sistema di riscaldamento, e gli atti prodotti in sede di domanda di costruzione non riportano nulla in tal senso. Anche circa tale aspetto, gli oppositori non possono esprimersi con cognizione di causa, data la mancanza di documentazione e informazioni.
- 1.6) Secondo l'addendum Widmer, le sostanze stoccate nel magazzino che si intende realizzare saranno poi "pompe alla stazione di rilancio già esistente all'interno dell'edificio di produzione". Anche riguardo tale impianto nulla è dato a sapere. Ciò che lascia oltremodo perplessi è che sui piani prodotti dall'istante non è riportato nessun canale di collegamento con lo stabile esistente, mentre sui piani allegati alla valutazione protezione incendi è chiaramente riportato un canale di collegamento allo stabile esistente, come risulta dalla figura che segue. A fronte dello scarno e inesatto contenuto della domanda di costruzione, è impossibile esprimersi in merito.



- 1.7) Come si vedrà nel seguito, dalla documentazione prodotta in sede di domanda di costruzione non è possibile determinarsi sul rispetto di numerose normative di protezione ambientale. A fronte di quanto sopra, gli opposenti si riservano di completare la presente opposizione a dipendenza dell'eventuale documentazione aggiuntiva che produrrà l'istante.
- 2) Mancato rispetto delle normative di protezione ambientale
- 2.1) Considerata la tipologia dell'impianto che si intende edificare (magazzino per stoccaggio sostanze chimiche pericolose), occorre valutare il rispetto di numerose normative di protezione ambientali, e segnatamente: Legge Federale sulla protezione dell'ambiente; Ordinanza contro l'inquinamento atmosferico; Ordinanza sulla protezione contro gli incidenti rilevanti; Legge Federale sulla protezione della natura e del paesaggio, ecc. Le prescrizioni materiali sulla protezione dell'ambiente devono essere rispettate anche quando la modifica o edificazione di un impianto non sono sottoposte ad uno studio d'impatto ambientale.
- 2.2) Al riguardo occorre anzitutto considerare che, secondo l'art. 8 LPamb, gli effetti sull'ambiente di una nuova installazione vanno considerati sia singolarmente che globalmente. Ciò comporta che, in caso specialmente di modifiche rispetto ai processi di produzione già esistenti, o trasformazioni e ingrandimenti, la situazione va valutata globalmente rispetto a tutti gli impianti, e quindi non limitatamente alla nuova installazione.
- 2.3) In concreto, dalle scarse informazioni di cui alla domanda di costruzione, appare in ogni caso evidente che si è in presenza di una modifica sostanziale del processo di produzione, nonché verosimilmente di un aumento o ingrandimento dei processi di produzione. In caso contrario, per quale motivo è necessaria l'edificazione di un nuovo magazzino di ben 432 mq, e un nuovo parco serbatoi di 260 mq? Inoltre, non è dato a sapere come verranno utilizzati gli spazi attualmente siti sul mapp. 1180 RFD Castel San Pietro ora adibiti a magazzino, che verranno verosimilmente comunque utilizzati riguardo al processo produttivo. Nell'addendum Widmer viene poi detto che i serbatoi sono stati dimensionati per i "i valori di consumo annuo forniti dal cliente", ma tali valori di consumo non sono specificati.
- 2.4) Alla luce di quanto sopra, il rispetto della legislazione ambientale non deve essere limitato alla nuova edificazione e impianto, ma esteso anche agli impianti (e attività produttiva) già esistente al mapp. 1180 RFD Castel San Pietro. Di conseguenza, l'istante dovrebbe produrre tutta la documentazione (perizia fonica, perizia per immissione di sostanze inquinanti nell'atmosfera, rapporto sulla protezione contro gli incidenti rilevanti, ecc.) anche riguardo all'attività esistente. Gli opposenti si riservano di prendere posizione al riguardo non appena noti tali dati e rapporti. Inoltre, già oggi lo scarico dei camion produce importanti immissioni foniche, come pure il pompaggio delle sostanze. Al riguardo deve quindi essere prodotta una perizia fonica. Inoltre, nel nuovo stabile al PT, come indicato nell'addendum Widmer, verranno depositati scarti e rifiuti di produzione, e al riguardo nessuna indicazione (dal profilo ambientale) è riportata.
- 2.5) A titolo cautelativo, e solo nel caso non dovesse essere ritenuto che in concreto va valutata la

situazione nel suo insieme (ovvero con l'attività di produzione sita al mapp. 1180 RFD Castel San Pietro), si rileva come anche relativamente al nuovo edificio e impianto non sono stati condotti i necessari studi circa il rispetto delle normative di protezione dell'ambiente. Non è stato prodotto un rapporto contro gli incidenti rilevanti, che in concreto si impone ex art. 1 cpv. 3 lett. a OPIR, segnatamente considerato che nelle immediate vicinanze del mapp. 1183 RFD Castel San Pietro non solo sono presenti un biotopo e una zona di protezione della natura, ma pure abitazioni residenziali. Non è poi dato a sapere nulla rispetto all'eventuale inquinamento fonico prodotto dai vai e vieni di camion per il trasporto di sostanze; al riguardo deve essere pure prodotta una specifica valutazione fonica.

- 2.6) Ciò che preoccupa inoltre è la mancanza di sufficienti dettagli rispetto alla protezione del suolo. Infatti, il progetto indica unicamente che è prevista una piazzola di travaso, ma nulla è indicato sull'eventuale perdita di sostanze al di fuori di tale piazzola, segnatamente sulla strada di accesso che è prevista in calcestruzzo drenante, rispettivamente i dettagli relativi alla piazzola drenante.
- 2.7) Alla luce di quanto sopra, e data la mancanza di specifica documentazione, non si può che concludere che il progetto in pubblicazione non rispetta le normative di protezione ambientale. Gli oppositori si riservano di prendere maggiormente posizione nel seguito (o dinnanzi al CdS).

3) Sovradimensionamento delle zone edificabili

- 3.1) Come noto, a fronte dell'entrata in vigore della nuova scheda R6 del Piano direttore cantonale, i comuni devono effettuare una valutazione del dimensionamento delle proprie zone edificabili, e se queste risultano sovradimensionate devono essere ridotte.
- 3.2) A mente degli oppositori, l'analisi relativa al dimensionamento delle zone edificabili del Comune di Castel San Pietro non è terminata. Anche sotto questo profilo, la licenza edilizia prospettata non può essere rilasciata. Si tratta infatti di un terreno ai margini dell'edificato, e a diretto contatto con la zona agricola e con zone di protezione, e sarebbe quindi evidentemente uno dei terreni, in caso di sovradimensionamento, da non più attribuire alla zona edificabile. Si riporta qui di seguito un'immagine satellitare che ben dimostra la situazione.



- 3.3) Data la tipologia del terreno (completamente ineditato, al margine dell'edificato e a contatto con la zona agricola), nessun intervento edilizio può essere autorizzato al mapp. 1183 RFD Castel San Pietro fintanto che non sarà noto l'eventuale sovradimensionamento delle zone edificabili del Comune.
- 4) Deroga alla distanza dal confine - art. 15 NAPR
- 4.1) Secondo l'art. 15 NAPR *"previa convenzione fra due o più proprietari confinanti il Municipio può concedere - allo scopo di un miglior inserimento volumetrico - una deroga alla distanza da confine stabilita per singole zone. Il confinante dovrà assumersi la minore distanza in modo da garantire quella minima richiesta tra edifici. Il Municipio annota l'accordo nel registro degli indici"*.
- 4.2) L'edificazione in discussione non rispetta la distanza minima di 5 metri verso il mapp. 1180 RFD Castel San Pietro. Vero che agli atti figura una convenzione tra i privati confinanti (ovvero, sempre l'istante), ma si contesta che questo è fatto al fine di un miglior inserimento volumetrico. Difatti, la scelta della posizione del nuovo magazzino è evidentemente dettata da meri motivi produttivi. Quindi, in concreto non è rispettato l'art. 15 NAPR, e di conseguenza pure la distanza minima dal confine.
- 5) Muro di recinzione
- 5.1) Come previsto nella relazione tecnica, il fondo *"sarà interamente recintato con elementi prefabbricati pieni di calcestruzzo, per un'altezza di 2 metri"*. Non si tratta quindi di una semplice recinzione, bensì di un vero e proprio muro come già presente sul mapp. 1180 RFD Castel San Pietro.



- 5.2) Una simile recinzione, o meglio manufatto, deve ovviamente rispettare le distanze minime dai corsi d'acqua, ciò che non è manifestamente il caso (art. 41a cpv. 1 Opac; art. 16 cpv. 4 Napr). Tale opera, come e dove prevista, non può di certo essere realizzata, e non si inserisce in modo armonioso nel contesto, specialmente verso il mapp. 1182 RFD Castel San Pietro per le sue

particolarità naturalistiche.

5.3) Si rileva inoltre che, contrariamente a quanto prescritto dalle NAPR, è prevista la piantumazione di piante unicamente al confine con il riale, e non verso le altre abitazioni.

6) Parcheggi

6.1) Secondo quanto indicato nella domanda di costruzione, sul mapp. 1183 RFD Castel San Pietro verrà realizzato un solo parcheggio. Già verificando i piani relativi all'intervento prospettato, è evidente che ciò non sarà il caso. All'ingresso è infatti prevista una "area parcheggio" che permette lo stazionamento di ben più di un'auto.

6.2) Inoltre, già oggi il mapp. 1183 RFD Castel San Pietro è utilizzato (verosimilmente abusivamente) quale parcheggio dall'istante. Tale uso andrebbe immediatamente e a titolo cautelare vietato. Come si evince dalla seguente fotografia, già oggi vengono parcheggiati ben più di un solo autoveicolo. È quindi inimmaginabile che in futuro, sul mapp. 1183 RFD Castel San Pietro, verrà parcheggiato un solo autoveicolo come preteso dall'istante.



6.3) Alla luce di quanto sopra, il progetto così come presentato non può essere approvato. Deve essere infatti indicato il veritiero numero di parcheggi, e prodotta la relativa perizia sul traffico per valutarne tutte le implicazioni.

7) Mancanza della documentazione ex art. 14 RALE

7.1) Secondo l'art. 14 RALE, i progetti per posa di serbatoi di liquidi nocivi devono indicare segnatamente le misure di protezione contro l'inquinamento delle acque e i dettagli delle opere di prevenzione di travasi durante il riempimento (piazzole di travaso).

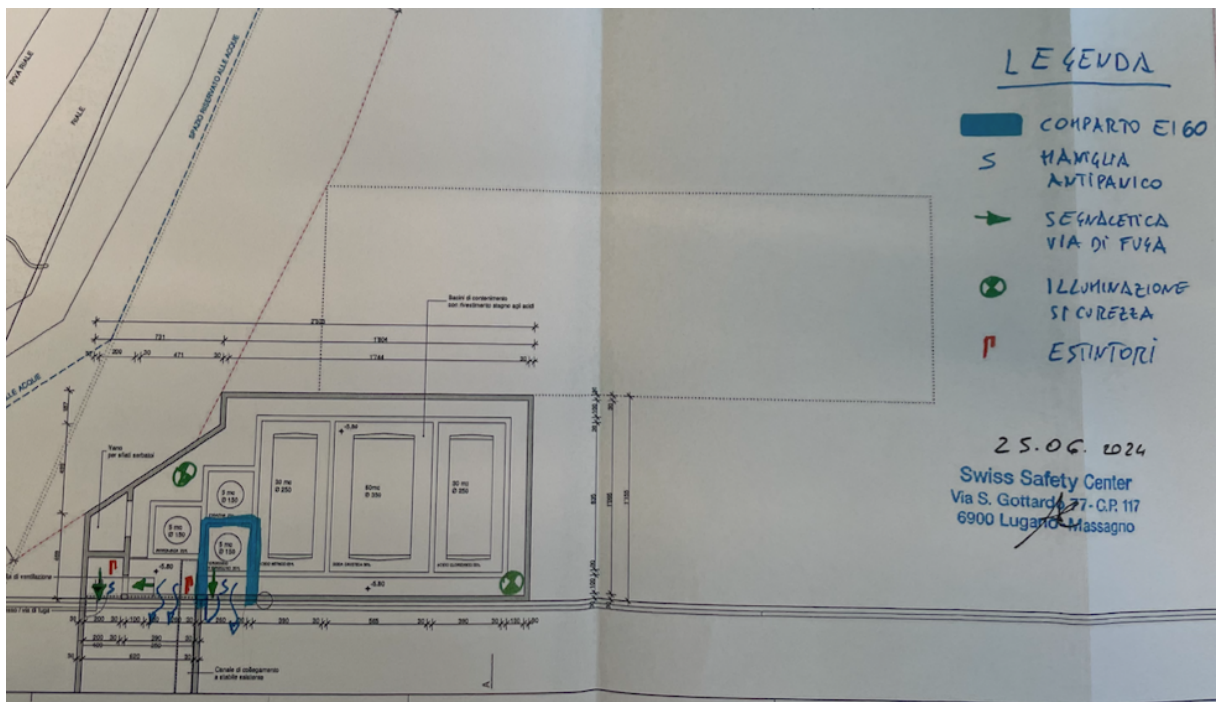
7.2) In concreto, nulla è stato indicato dall'istante riguardo la protezione delle acque e i dettagli

delle opere di prevenzione durante il travaso. In assenza di tali dettagli, la licenza edilizia non può essere concessa.

8) Mancato rispetto delle misure di prevenzione e di lotta contro gli incendi

8.1) La perizia antincendio allegata alla domanda di costruzione indica anzitutto che per il parco serbatoi è "necessario garantire un ricambio d'aria" e che "la ventilazione può essere di tipo naturale o di tipo meccanico". Tuttavia, dalla documentazione prodotta dall'istante non risulta essere prevista nessuna ventilazione per il parco serbatoi, né naturale né meccanica.

8.2) Inoltre, secondo la perizia antincendio, "le sostanze liquide acide/basiche presenti devono essere separate (locali con caratteristiche antincendio) da sostanze comburenti (perossidi)". Il piano allegato alla perizia antincendio impone la realizzazione di una simile separazione, che tuttavia non figura nei progetti di cui alla domanda di costruzione.



8.3) Il progetto in pubblicazione non rispetta quindi le prescrizioni di prevenzione agli incendi, e non può quindi essere rilasciata la relativa licenza edilizia.

9) Conclusioni

Come sopra esposto, il progetto in pubblicazione non rispetta le NAPR nonché numerose normative legali, segnatamente quelle riguardo alla protezione dell'ambiente. Inoltre, non è possibile verificare completamente ulteriori aspetti data la sommaria documentazione prodotta, evidentemente insufficiente. Gli oppositori si riservano quindi di maggiormente

sostanziare e motivare la presente opposizione nel seguito, a dipendenza dell'eventuale ulteriore documentazione che verrà prodotta dall'istante.

\* \* \*

**PQM,**

richiamati in diritto gli art. 1 ss. LPamm, gli art. 1 ss. LE, gli art. 1 ss LPamb, nonché ogni altra norma al caso applicabile, ed in particolare quelle citate ai singoli considerandi, riservato ogni più ampio sviluppo delle tesi in fatto ed in diritto in corso di procedura, si chiede

**a giudicare:**

1. La presente opposizione è accolta.  
  
§. Di conseguenza, è negata la licenza edilizia alla domanda di costruzione ordinaria presentata da MKS PAMP SA, Alle Zocche 1, 6874 Castel San Pietro, relativa all'edificazione di un nuovo stabile adibito a magazzino di deposito - parco serbatoi sostanze chimiche, al mapp. 1183 RFD Castel San Pietro
  
2. Protestate tasse, spese e ripetibili.

Con ossequio.

Avv. Luca Pestelacci

Si produce:

DOC. A: |

DOC. B: |

DOC. C: |

DOC. D: |

DOC. E: |

DOC. F: |

DOC. G: |

DOC. H: |

DOC. I: e

DOC. L: €

DOC. M: |

DOC. N: |

DOC. O: |

DOC. P: |