

# **BGer 1A.70/2001 vom 3. Oktober 2001**

Bundesgericht, 2001-10-03, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_1A.70\\_2001](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1A.70_2001)

FR: TF 1A.70/2001 du 3 octobre 2001

IT: TF 1A.70/2001 del 3 ottobre 2001

## **Regeste**

Equilibrio ecologico

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Il Tribunale federale esamina d'ufficio e con piena cognizione l'ammissibilità dei ricorsi che gli vengono sottoposti, senza essere vincolato, in tale ambito, dagli argomenti delle parti o dalle loro conclusioni ( DTF 127 I 92 consid. 1, 126 I 81 consid. 1, 125 I 253 consid. 1a). a) L' art. 103 lett. a OG conferisce la facoltà di interporre ricorso di diritto amministrativo a chiunque è toccato dalla decisione impugnata e ha un interesse degno di protezione al suo annullamento o alla sua modificazione ( DTF 122 II 130 consid. 2a); la giurisprudenza ha riconosciuto tale facoltà agli abitanti di una località o di un quartiere esposti alle immissioni di un vicino impianto o edificio (cfr. DTF 126 II 300 consid. 1c; 124 II 293 consid. 3a, pagg. 303-304). In concreto, la legittimazione a ricorrere di G.\_\_\_\_\_ - peraltro non contestata - è manifesta, essendo egli proprietario della particella n. YYY, su cui si trova una casa d'abitazione e che dista circa 70 m dall'edificio litigioso. Stando agli accertamenti contenuti nella sentenza 4 ottobre 1993 del Tribunale federale sarebbero legittimati anche A.\_\_\_\_\_ e C.\_\_\_\_\_, che abitano una casa, sita sul fondo n. ZZZ, vicina al fondo litigioso ma di proprietà del padre (cfr. DTF 119 Ib 179 consid. 1c, 112 Ib 320, consid. 4 inedito; sentenza inedita del 15 maggio 1992 in re R., consid. 2b). Difficile è riconoscere la legittimazione degli altri litisconsorti, che del resto non spendono parola per affermarla, e tantomeno adducono motivi per dimostrarla: la questione può tuttavia rimanere indecisa, atteso che occorre in ogni caso entrare nel merito della vertenza per la riconosciuta legittimazione di altri ricorrenti. b) Secondo gli art. 97 e 98 lett. g OG, combinati con l' art. 5 PA , la via del ricorso di diritto amministrativo è aperta contro le decisioni delle autorità cantonali d'ultima istanza fondate sul diritto federale - o che vi si sarebbero dovute fondare - sempre che non sia realizzata nessuna delle eccezioni previste agli art. 99 a 102 OG o nella legislazione speciale ( DTF 126 I 50 consid. 1, 126 II 171 consid. 1a, 124 II 409 consid. 1d/dd). Il ricorso di diritto amministrativo è pure ammissibile contro le decisioni cantonali fondate nel medesimo tempo sul diritto federale e sul diritto cantonale, in quanto sia in gioco la violazione di norme di diritto federale direttamente applicabili. Realizzandosi una simile connessione tra le norme di diritto cantonale e quelle di diritto federale, il Tribunale federale esamina liberamente, nell'ambito del ricorso di diritto amministrativo, se il diritto cantonale sia conforme alle norme superiori federali (cfr. 104 lett. a OG; DTF 126 V 30 consid. 2, 125 I 10 consid. 2a, 124 II 409 consid. 1d/dd, 123 II 231 consid. 2 e rinvii). Per contro, è il rimedio del ricorso di diritto pubblico a essere dato contro decisioni fondate esclusivamente sul diritto cantonale e che non presentino alcuna connessione con l'applicazione del diritto federale ( DTF 125 II 10 consid. 2a, 123 II 359 consid. 1a/aa, 121

Il 72 consid. 1b). c) I ricorrenti hanno presentato un ricorso di diritto amministrativo ai sensi degli art. 97 e seguenti OG. In sostanza, rimproverano specialmente all'autorità cantonale d'aver violato la legislazione federale sulla protezione dell'ambiente in generale e di averla disattesa in particolare con riferimento alle immissioni provenienti dalla contestata stalla. Il ricorso di diritto amministrativo è quindi, da tale profilo, ammissibile. Certo, i ricorrenti fanno valere anche la lesione di norme del diritto cantonale, segnatamente degli art. 17 e 21 del regolamento ticinese sull'igiene del suolo e dell'abitato del 14 ottobre 1958 (RISA; RL n. 6.2.2.1) e degli articoli 8, 34 e 41 delle norme di attuazione del piano regolatore approvato il 24 marzo 1992 (NAPR), come pure dell' art. 141 del regolamento organico comunale di Marolta, approvato il 15 luglio 1992. Tuttavia, le prime di queste norme possono essere considerate come mere disposizioni d'esecuzione del diritto federale ai sensi degli art. 97 segg. OG, mentre le disposizioni comunali sono invocate per sostenere che erano applicabili in luogo del diritto federale, posto a fondamento della decisione impugnata. I ricorrenti non erano quindi tenuti a proporre, su questi punti, un ricorso di diritto pubblico, vista la sussidiarietà di tale rimedio ( art. 84 cpv. 2 OG ; DTF 118 Ib 234 consid. 1a, 1b e riferimenti). Con il ricorso di diritto amministrativo si può infatti far valere la violazione del diritto federale, compreso l'eccesso o l'abuso del potere di apprezzamento ( art. 104 lett. a OG; DTF 125 II 1 consid. 2a; 114 Ib 180 consid. 3), il diritto federale comprendendo d'altra parte anche i diritti costituzionali del cittadino ( DTF 125 II 497 consid. 1b/aa, 508 consid. 3a pag. 509, 123 II 385 consid. 3 e rinvii). Il Giudice amministrativo federale può così essere adito con censure relative alla violazione di questi diritti, che esamina nello stesso modo di quando statuisce come Giudice costituzionale, su un ricorso di diritto pubblico. In questo caso il suo potere d'esame è limitato secondo i principi che valgono per il ricorso di diritto pubblico ( DTF 122 IV 8 consid. 1a e 2a, 118 Ia 8 consid. 1b e c, 118 Ib 130 consid. 1a, 196 consid. 1c).

## **E. 2**

In questa sede i ricorrenti non criticano - né sarebbero più abilitati a farlo - la licenza edilizia rilasciata a H. \_\_\_\_\_ dal Municipio di Marolta il 19 maggio 1994 e cresciuta in giudicato il 23 novembre 1994, con sentenza del Tribunale cantonale amministrativo. Essi censurano invece la decisione su variante della domanda di costruzione rilasciata il 19 gennaio 2000, e che si riferiva alle modificazioni apportate dalla variante stessa all'originario e approvato progetto, in particolare per quel che riguarda le dimensioni della fossa del colaticcio. Gli altri aspetti della licenza non sono più contestati. a) I ricorrenti definiscono inesatto l'accertamento delle dimensioni della fossa di colaticcio compiuto dalla Corte cantonale. Sostengono infatti che l'allargamento del diametro dell'impianto dagli 11 m dell'originario progetto ai 13 m del progetto presentato in sede di variante comporta un aumento della capacità della fossa da 310 m<sup>3</sup> a 430 m<sup>3</sup>, e non a soli 320 m<sup>3</sup>, come ritenuto dalla precedente istanza. b) L'accertamento dei fatti vincola il Tribunale federale se l'istanza inferiore, come in concreto, è un'autorità giudiziaria e i fatti non risultino manifestamente inesatti o incompleti oppure siano stati accertati violando norme essenziali di procedura; le irregolarità devono in quel caso essere evidenti ( art. 105 cpv. 2 OG ; DTF 124 II 293 consid. 4a, 121 II 359 consid. 2b). Al riguardo, la possibilità di allegare fatti nuovi o di far valere nuovi mezzi di prova è alquanto ristretta ( DTF 126 II 26 consid. 2b pag. 29, 114 Ib 27 consid. 8b; Fritz Gygi, Bundesverwaltungsrechtspflege, 2a ed., Berna 1983, pag. 286 e seg.): per costante giurisprudenza, sono ammesse soltanto quelle prove che l'istanza inferiore avrebbe dovuto prendere in considerazione d'ufficio e la cui mancata amministrazione costituisca una violazione di regole essenziali di procedura ( DTF 121 II

97 consid. 1c). c) I piani allegati all'originaria domanda di costruzione del 16 dicembre 1989 prevedevano una fossa del colaticcio del diametro di 11 m, con un'altezza utile di 3,25 m e una capacità utile di 310 m<sup>3</sup>; la domanda presentata in variante il 5 dicembre 1995 prevede invece, secondo i piani contenuti nell'incarto, una fossa del diametro di 13 m, e quindi più larga, ma meno profonda, visto che l'altezza utile indicata è di 2,5 m, sicché l'aumento della capacità utile è di soli circa 10 m<sup>3</sup>, per un totale di 320 m<sup>3</sup>. Il progetto in variante, con le allegate misurazioni, è stato esaminato e approvato sia dal Dipartimento del territorio (cfr. avviso del 22 luglio 1998) sia dalla Sezione della protezione dell'aria e dell'acqua, Ufficio delle canalizzazioni (cfr. osservazioni del 16 settembre 1998). Il Tribunale amministrativo poteva quindi fondarsi sulle indicazioni fornite dai servizi specialistici dell'amministrazione cantonale, e ritenerle ragionevolmente esatte, senza dover assumere altre prove. Indiscutibile, e peraltro non contestato dai ricorrenti, è comunque il fatto che nel progetto in variante il citato impianto risulta spostato a valle, più vicino alla stalla rispetto alla posizione originariamente prevista e più distante dalle abitazioni del vicinato. In queste circostanze, il Tribunale federale è vincolato dai fatti accertati dall'ultima istanza cantonale, non potendo gli stessi essere ritenuti come accertati in modo manifestamente inesatto o incompleto; il sopralluogo richiesto in questa sede non appare necessario, posto che gli atti di causa, da cui sono desumibili le caratteristiche del progetto e dell'area litigiosa in quanto influenti per la decisione, sono sufficienti per pronunciarsi sul gravame. Si giustifica pertanto di non dare seguito alla domanda ( art. 113 OG in relazione con l' art. 95 OG ; DTF 123 II 248 consid. 2a, 122 II 274 consid. 1d, 120 Ib 224 consid. 2b).

### **E. 3**

Sempre con riferimento alle modifiche apportate alla fossa del colaticcio e al sovrastante letamaio in sede di variante, i ricorrenti le ritengono incompatibili con gli art. 8, 34, 39 e 41 NAPR. a) Trattandosi di presunte violazioni del diritto comunale avvenute nell'ambito del rilascio della licenza edilizia, nel caso in cui sia loro riconosciuta una portata propria, il potere d'esame del Tribunale federale è limitato ai principi applicabili al ricorso di diritto pubblico, vale a dire innanzitutto al divieto dell'arbitrio ( DTF 118 Ib 130 consid. 1a, 196 consid. 1c, 118 Ia 8 consid. 1b e c; cfr. anche 123 I 275 consid. 2, 120 Ib 379 consid. 1b). Secondo la giurisprudenza, un giudizio non può considerarsi arbitrario per il solo fatto che un'altra soluzione sarebbe immaginabile o persino preferibile. Una decisione è arbitraria unicamente quando violi gravemente una norma o un principio giuridico chiaro e indiscusso o quando contrasti in modo intollerabile con il sentimento della giustizia e dell'equità ( DTF 127 I 60 consid. 5a pag. 70, 126 I 168 consid. 3a pag. 170, 124 I 247 consid. 5 e rinvii). Il Tribunale federale si scosta dalla soluzione scelta dall'ultima istanza cantonale solamente se essa appaia insostenibile, in contraddizione palese con la situazione effettiva, non sorretta da ragione oggettiva e lesiva di un diritto certo; inoltre quando il giudizio impugnato è arbitrario nel suo risultato e non solo nella sua motivazione ( DTF 127 I 54 consid. 2b pag. 56, 123 I 1 consid. 4a e rinvii). b) Va premesso che le censure esposte a questo proposito dai ricorrenti si rivelano inammissibili già perché essi si limitano a riproporre sostanzialmente, in maniera appellatoria, le critiche già sollevate a più riprese dinanzi alle precedenti istanze; oppongono in realtà alle argomentazioni sviluppate dalla Corte cantonale una propria, diversa versione, senza però dimostrare ove e in quale misura quelle argomentazioni violerebbero il divieto dell'arbitrio. A prescindere dalla loro inammissibilità, le censure ricorsuali sono comunque infondate: la sentenza impugnata contiene precise indicazioni sulle modifiche subite dal progetto, in particolare dalla fossa del colaticcio, e la Corte cantonale fornisce una dettagliata motivazione per concludere che

la variante presentata non viola i menzionati disposti delle norme di piano regolatore. Sulla scorta delle indicazioni scaturite dall'esame delle competenti autorità in merito all'inserimento paesaggistico dell'edificazione litigiosa (e in particolare dei preavvisi della Commissione delle bellezze naturali), il Tribunale cantonale amministrativo poteva concludere, senza cadere nell'arbitrio, che la variante e il progetto di ampliamento della fossa in contestazione rispettano sia l'art. 8 NAPR - che tutela i siti e i paesaggi pittoreschi - sia l'art. 34 NAPR, che impone il rispetto di esigenze di ordine paesaggistico in caso di costruzione di stalle di ampie dimensioni. Né è arbitrario escludere l'applicazione dell'art. 41 NAPR (concernente le zone di protezione della natura), entrato in vigore solo il 18 febbraio 1997, all'intervento edilizio in discussione, oggetto della variante inoltrata il 5 dicembre 1995; a maggior ragione se si considera che questo intervento non costituisce un nuovo progetto edilizio, ma un adeguamento - dettato invero da esigenze tecniche in parte imposte dalle autorità cantonali - di un progetto già approvato in precedenza e in relazione al quale i lavori di costruzione sono già iniziati e conclusi (cfr. licenza edilizia del 19 maggio 1994).

#### **E. 4**

Gli insorgenti pretendono che l' art. 141 del regolamento organico comunale, in vigore dal 15 luglio 1992, e secondo il quale i letamai devono situarsi ad una distanza minima di 100 m dall'abitato e dalle zone edificabili, osti all'approvazione del controverso progetto di fossa per colaticcio. a) Giusta l'art. 11 cpv. 1 della legge federale sulla protezione dell'ambiente del 7 ottobre 1983 (LPAmb.), gli inquinamenti atmosferici, intesi quali alterazioni dello stato naturale dell'aria, in particolare con riferimento agli odori ( art. 7 cpv. 3 LPAmb ), sono limitati da misure applicate alla fonte. La legge federale prevede a questo scopo un doppio livello d'intervento ( DTF 121 II 378 consid. 11a, pag. 400; 120 Ib 436 consid. 2a/aa; 117 Ib 28 consid. 6a; Schrade/Loretan, Kommentar zum Umweltschutzgesetz, Zurigo 1998, n. 3 ad art. 11). In primo luogo, ai sensi dell' art. 11 cpv. 2 LPAmb , indipendentemente dal carico inquinante esistente, le emissioni devono essere limitate a titolo preventivo, nella misura massima consentita dal progresso tecnico, dalle condizioni di esercizio e dalle possibilità economiche. Le limitazioni basate su questi principi figurano nelle ordinanze, che fissano in particolare i valori limite di emissione ( art. 12 cpv. 1 lett. a LPAmb ) e le prescrizioni per le costruzioni e le attrezzature ( art. 12 cpv. 1 lett b LPAmb ). La legge prevede inoltre la facoltà di inasprire i limiti delle emissioni se è certo o probabile che gli effetti - tenuto conto del carico inquinante esistente - diventino dannosi o molesti ( art. 11 cpv. 3 LPAmb ). Le misure di limitazione preventiva delle emissioni fondate sull' art. 11 cpv. 2 LPAmb non devono a ogni modo essere applicate in maniera rigida e assoluta, ma nel rispetto del principio della proporzionalità, e, come d'altronde lascia intendere il testo stesso della normativa, nei limiti di una gestione economicamente sopportabile dell'impianto inquinante (cfr. Schrade/Loretan, op. cit. , n. 35 ad art. 11). L'ordinanza federale contro l'inquinamento atmosferico del 16 dicembre 1985 (OIAAt) contiene negli allegati 1-4 le disposizioni sulle limitazioni preventive delle emissioni giusta l'art. 3 dell'ordinanza medesima. Il rispetto di una distanza minima tra un impianto per l'allevamento tradizionale o per l'allevamento intensivo degli animali e la zona abitata è una prescrizione complementare alle regole generali di limitazione delle emissioni. Essa è prevista all' art. 3 cpv. 2 lett. a OIAAt , in relazione con la cifra 512 dell'allegato 2 ( DTF 126 II 43 consid. 4a), che rinvia espressamente alle raccomandazioni della Stazione federale di ricerche di economia aziendale e di genio rurale, che ha sede a Tänikon. Queste raccomandazioni sono contenute in particolare nel rapporto FAT n. 476 del 1996 intitolato

"Distances minimales à observer pour les installations d'élevage d'animaux". b) Per costante giurisprudenza, con l'entrata in vigore il 1° gennaio 1985 della LPAmb, il 1° marzo 1986 dell'OIA, e, successivamente, delle altre ordinanze di applicazione, le disposizioni di diritto cantonale e comunale sulla protezione dell'ambiente che corrispondono a quelle di diritto federale, o che risultano meno rigorose, hanno perso la loro portata autonoma e non sono più applicabili ( DTF 120 Ib 287 consid. 3c/aa e riferimenti citati). Il Tribunale federale non ha escluso che disposizioni cantonali e comunali possano in casi speciali mantenere una valenza propria, a lato o a completazione di quelle federali. Si tratta a questo riguardo, ad esempio, delle limitazioni dei contenuti urbanistici di un quartiere o di una zona, delle limitazioni degli effetti indiretti di un impianto sulla popolazione locale o ancora di altri inconvenienti per gli abitanti dei quartieri vicini, come la messa in pericolo dei pedoni ( DTF 118 Ib 590 consid. 3a, pag. 595; 117 Ib 379 consid. 4b; 116 Ib 175 consid. 3b e riferimento citato; cfr. anche Anne-Christine Favre, *Quelques questions soulevées par l'application de l'OPB*, RDAF 1992, pag. 293). Una regolamentazione cantonale o comunale, anche più restrittiva rispetto alle normative federali in materia di protezione dell'ambiente, è comunque esclusa se la tematica è esaustivamente trattata dalla legislazione federale e se una delega in tal senso non è esplicitamente prevista da essa (cfr. art. 65 LPAmb ; Alain Chablais, *Protection de l'environnement et droit cantonal des constructions*, tesi Friburgo 1996, pag. 57 e segg.). Alla luce di queste considerazioni, le conclusioni dei Giudici cantonali reggono di fronte alle censure dei ricorrenti. La disciplina comunale di cui all' art. 141 del regolamento organico sussiste, indipendentemente dal diritto federale, ma nelle circostanze concrete è priva di effetto per l'applicazione delle apposite prescrizioni sulle distanze minime tra impianti di allevamento del bestiame e zone abitate giusta la cifra 512 dell'allegato 2 OIA (cfr. sentenza inedita del 18 novembre 1992 in re P., inc. n. 1A.169/1991). Le raccomandazioni FAT non solo regolano esaurientemente questo aspetto della protezione dell'ambiente, ma, come rettamente osservato dalla Corte cantonale, sono in grado di meglio assicurare, nello spirito dell' art. 11 cpv. 2 LPAmb , l'applicazione flessibile e proporzionata delle misure di protezione dell'ambiente. Il rapporto in questione considera e soppesa tutta una serie di criteri, dal numero di animali in stabulazione, alla durata della loro permanenza in stalla, ai fattori di natura topografica, geografica (altitudine) e meteorologica (direzione e intensità dei venti). La norma comunale, prescindendo invece dalla ponderazione di questi diversi aspetti, e disponendo un'applicazione rigida del criterio della distanza minima, non solo è difficilmente compatibile con l' art. 65 cpv. 1 LPAmb , ma risulta in definitiva contraria anche all' art. 11 cpv. 2 LPAmb . Anche su questo punto la decisione impugnata merita pertanto di essere tutelata. Giova infine osservare che, rispetto al progetto contenuto nella licenza edilizia rilasciata il 19 maggio 1994, la variante in contestazione prevede uno spostamento della fossa del colaticcio verso la stalla, e più lontana dalle abitazioni del vicinato: l'abitazione di G.\_\_\_\_\_ sul fondo n. YYY si trova ora a 76 m dalla concimaia, rispetto ai 59 m in precedenza, mentre quella sul fondo n. ZZZ a 78 m, rispetto ai 64 m in precedenza.

## **E. 5**

I ricorrenti criticano infine l'interpretazione data dalla Corte cantonale al rapporto FAT n. 476. Essi contestano i calcoli effettuati per stabilire la distanza minima che il litigioso progetto edilizio deve rispettare dalle abitazioni vicine, asserendo che questi calcoli non terrebbero adeguatamente conto di fattori molto importanti quali l'intensità e la direzione dei venti, la topografia del luogo, le particolarità climatiche di Marolta e la durata effettiva del periodo di alpeggio degli animali. a) A questo proposito i ricorrenti lamentano una

violazione degli art. 17 e 21 cpv. 1 RISA. La censura, peraltro nuova perché non sollevata in sede di ricorso al Tribunale cantonale amministrativo, è inconferente: le citate disposizioni cantonali corrispondono alle norme di diritto federale successivamente entrate in vigore, e previste nella LPAmb, nell'OIAAt, e nei relativi allegati, e non hanno quindi più alcuna portata autonoma ( DTF 120 Ib 287 consid. 3c/aa e riferimenti citati). b) Resta da esaminare se il Tribunale amministrativo ha applicato correttamente l' art. 3 cpv. 2 lett. a OIAAt in relazione con la cifra n. 512 dell'allegato 2 e le relative raccomandazioni FAT n. 476. aa) Come già si è rilevato, l'accertamento dei fatti da parte della Corte cantonale vincola il Tribunale federale, a meno che risultino manifestamente inesatti, incompleti oppure siano stati accertati violando norme essenziali di procedura ( art. 105 cpv. 2 OG ). Ne deriva che la possibilità di fare valere nuove allegazioni di fatto o nuovi mezzi di prova è limitata (RDAT 1995 I 20t pag. 413 consid. 5d; cfr. anche consid. 2a più sopra). Orbene, nella misura in cui si deve ammettere che sono state accertate in modo vincolante le unità di bestiame grosso che possono essere stabulate nella stalla litigiosa, la durata del periodo dell'alpeggio, le distanze effettive, e la direzione più frequente dei venti, si giustifica di richiamare i circostanziati e convincenti motivi della decisione impugnata e di rinviarvi. I calcoli eseguiti dall'Ufficio cantonale della protezione dell'aria sulla scorta delle raccomandazioni FAT, che indicavano una distanza reale di 10 m e una "di sicurezza" di 21 m, sono stati confermati sia dal Tribunale amministrativo cantonale, sia dall'UFAFP: quest'ultimo, nelle sue osservazioni al ricorso di diritto amministrativo del 3 agosto 2001, ha concluso che "vista la distanza minima di 21 m e la distanza effettiva rispetto agli edifici più vicini della zona abitata, sono da escludere immissioni eccessive". Non muta la soluzione il fatto che l'UFAFP, per sua ammissione, non ha potuto verificare il valore di correzione segnalato al capitolo 2.2. del rapporto FAT, il quale, in casi particolari, prevede la presa in considerazione del fattore vento. Dagli accertamenti delle autorità cantonali è infatti risultato che questo parametro non è influente nel caso di specie, dato che la sola stagione in cui i venti soffiano in direzione delle abitazioni del vicinato è quella estiva, durante la quale la stalla non è occupata perché i bovini sono sull'alpe. Per il calcolo della distanza si è invece, contrariamente agli assunti ricorsuali, tenuto conto sia del fattore di correzione topografico, sia di quello dell' altitudine, come prescritto nella tabella 2 del rapporto FAT n. 476 (cfr. consid. 6, secondo paragrafo, della decisione impugnata). bb) Visto quanto precede, non si può imputare alla Corte cantonale di aver proceduto a un accertamento incompleto dei fatti, in dispregio di norme di procedura essenziali. I mezzi di prova richiesti in sede di ricorso e in particolare l'allestimento di una perizia da parte della Stazione di ricerche di economia aziendale e di gestione rurale di Tänikon devono essere negati giacché superflui ai fini del giudizio. Il Tribunale cantonale amministrativo, concludendo che il carico inquinante del controverso allevamento è tutto sommato modesto e non provoca alcun nocumento alle vicine aree già abitate o edificabili, ha correttamente interpretato le norme legali applicabili.

## **E. 6**

Nella misura in cui è ammissibile, il ricorso di diritto amministrativo deve essere respinto e la decisione impugnata confermata. La spese processuali seguono la soccombenza ( art. 156 cpv. 1 OG ). I ricorrenti verseranno alla controparte, assistita da un avvocato, un'adeguata indennità per ripetibili della sede federale ( art. 159 cpv. 1 OG ).