

BGer 1C_186/2026 vom 13. Mai 2026

Bundesgericht, 2026-05-13, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_186_2026

FR: TF 1C_186/2026 du 13 mai 2026

IT: TF 1C_186/2026 del 13 maggio 2026

Erwägungen

E. 1.1

Presentato tempestivamente contro una decisione finale (art. 90 LTF) dell'ultima istanza cantonale (art. 86 cpv. 1 lett. d LTF) in ambito edilizio, il ricorso in materia di diritto pubblico è di principio ammissibile (art. 82 segg. LTF). La legittimazione della ricorrente è inoltre data giusta l' art. 89 cpv. 1 LTF .

E. 1.2

Le conclusioni volte ad annullare la decisione governativa del 13 marzo 2024 e la decisione comunale del 28 agosto 2023 sono inammissibili poiché, in virtù del carattere devolutivo del ricorso, queste sono state sostituite dalla sentenza cantonale del 25 febbraio 2026, unica impugnabile dinanzi al Tribunale federale (art. 86 cpv. 1 lett. d LTF; DTF 146 II 335 consid. 1.1.2). Quest'ultimo, se accoglie il ricorso, giudica nel merito o rinvia la causa all'autorità inferiore per nuova decisione (art. 107 cpv. 2 LTF). Una conclusione puramente cassatoria, come quella formulata dall'insorgente, non è di principio sufficiente (DTF 136 V 131 consid. 1.2; 134 III 379 consid. 1.3). Dalla motivazione del gravame risulta tuttavia con evidenza la richiesta di autorizzare le opere litigiose. Le conclusioni risultano, pertanto, sufficientemente determinate (DTF 137 II 313 consid. 1.3).

E. 2.1

Con il ricorso in materia di diritto pubblico si può far valere la violazione del diritto federale (art. 95 lett. a LTF), che il Tribunale federale applica d'ufficio ed esamina liberamente (art. 106 cpv. 1 LTF ; DTF 150 II 346 consid. 1.5.1). Tuttavia, secondo l' art. 42 cpv. 1 e 2 LTF , il ricorso dev'essere motivato in modo sufficiente, spiegando nei motivi perché l'atto impugnato viola il diritto. Pertanto, il Tribunale federale esamina in linea di principio solo le censure sollevate (DTF 150 V 340 consid. 2); le critiche meramente appellatorie sono inammissibili (DTF 148 I 104 consid. 1.5; 141 IV 317 consid. 5.4). Quando viene invocata la violazione di diritti costituzionali, esso vaglia le censure solo se esplicitamente sollevate e motivate in modo chiaro e preciso, rispettando le esigenze di motivazione accresciuta dell' art. 106 cpv. 2 LTF (DTF 150 I 50 consid. 3.3.1; 150 V 340 consid. 2).

E. 2.2

Il Tribunale federale fonda inoltre la sua sentenza sui fatti accertati dall'autorità inferiore (art. 105 cpv. 1 LTF). Giusta l' art. 97 LTF , l'accertamento dei fatti può essere censurato soltanto se è stato svolto in modo manifestamente inesatto, ovvero arbitrario ai sensi dell' art. 9 Cost. (DTF 151 I 41 consid. 3.4; 150 II 537 consid. 3.1), oppure in violazione del diritto ai sensi dell' art. 95 LTF e l'eliminazione del vizio può essere determinante per l'esito del procedimento.

E. 3.1

Censurando la violazione del diritto di essere sentita, la ricorrente rimprovera anzitutto alla Corte cantonale una motivazione insufficiente. Essa si sarebbe limitata ad esporre le disposizioni applicabili senza confrontarsi con l'effettivo adempimento dei relativi presupposti, in particolare riguardo agli art. 24 e 24c LPT (RS 700), agli aspetti ambientali, ai diritti acquisiti e al principio della buona fede. Sostiene inoltre che non sarebbero state indicate le ragioni per cui quest'ultimo principio non troverebbe applicazione, alla luce delle assicurazioni ricevute e delle opere autorizzate. Contesta infine la rinuncia a un sopralluogo, ritenuto "imprescindibile per rilevare tutto quanto sostenuto", segnatamente il rispetto del requisito dell'ubicazione vincolata e la funzione protettiva della tettoia n. 1, senza che l'autorità inferiore abbia fornito alcuna motivazione.

E. 3.2

Il diritto di essere sentita (art. 29 cpv. 2 Cost.) comprende la facoltà per l'interessata di consultare l'incarto, di offrire mezzi di prova su punti rilevanti, di esigerne l'assunzione, di partecipare a quest'ultima e di esprimersi sulle relative risultanze nella misura in cui possano influire sulla decisione (DTF 148 II 73 consid. 7.3.1). Tale garanzia non impedisce tuttavia all'autorità di porre un termine alla procedura e di svolgere un apprezzamento anticipato delle prove richieste, qualora è convinta che queste non potrebbero condurla a modificare il suo giudizio. Nell'ambito di questa valutazione, le spetta un vasto margine di apprezzamento e il Tribunale federale interviene solo in caso di arbitrio (DTF 151 III 313 consid. 5.6; 147 IV 534 consid. 2.5.1). Dal diritto di essere sentita, la giurisprudenza ha poi dedotto il diritto a una decisione motivata. Questa norma non pone esigenze troppo severe e l'autorità giudicante deve esprimersi unicamente sulle circostanze significative, suscettibili di influire sul giudizio di merito, e non su ogni singola asserzione delle parti. Essa ha lo scopo, da un lato, di permettere agli interessati di comprendere le ragioni alla base della decisione e quindi di impugnarla con cognizione di causa e, dall'altro lato, di consentire all'autorità di ricorso di esaminarne la fondatezza (DTF 151 IV 18 consid. 4.4.4; 150 III 1 consid. 4.5).

E. 3.3

La Corte cantonale ha statuito senza istruttoria, ritenendo che la situazione dei luoghi e dell'oggetto del litigio emergessero con sufficiente chiarezza dagli atti. Con le sue critiche, la ricorrente non tenta di dimostrare l'arbitrarietà di tale apprezzamento, ma si limita a contrapporvi la propria valutazione. In particolare, invocando genericamente la necessità di un sopralluogo per verificare l'ubicazione vincolata, la funzione protettiva della tettoia n. 1 sull'accesso interrato, o l'assenza di una "modifica dell'identità del fondo", non indica quali circostanze decisive sarebbero emerse da tale prova. In ogni caso, le caratteristiche delle opere litigiose (volume, aspetto ed estensione) risultano chiaramente dagli atti e, peraltro, non sono contestate nel gravame. La rinuncia al sopralluogo non risulta quindi arbitraria e rientra nel vasto margine di apprezzamento dell'autorità inferiore (cfr. sentenze 1C_102/2022 del 9 luglio 2024 consid. 6.2 e 1C_514/2015 del 15 luglio 2016 consid. 2.2). La sentenza impugnata soddisfa inoltre le esigenze di motivazione. Infatti, la Corte cantonale ha dettagliatamente esposto il tenore degli art. 24 e 24c LPT , richiamato l' art. 42 OPT (RS 700.1) e spiegato, alla luce delle caratteristiche delle opere litigiose, le ragioni per cui esse non potessero essere autorizzate, segnatamente per l'assenza di un'ubicazione vincolata e per il mancato rispetto della conservazione dell'identità dell'edificio. In un paragrafo specifico, ha inoltre esaminato la buona fede della ricorrente, affrontando anche il preteso affidamento ingenerato dal comportamento delle autorità. Ciò posto, le motivazioni

del giudizio avverso permettono di comprenderne la portata e di impugnarlo con cognizione di causa. In quanto ammissibili, le censure sono pertanto infondate.

E. 4.1

Nel merito, la Corte cantonale ha ritenuto che le opere litigiose non possono essere autorizzate ai sensi dell'art. 24 cpv. 1 vLPT, in vigore fino al 1° settembre 2000 (RU 1979 1573). Tale disposizione (analoga all'attuale) consente, in deroga al principio della conformità di zona, il rilascio di autorizzazioni per la costruzione o il cambiamento di destinazione di edifici o impianti soltanto se la loro destinazione esige un'ubicazione fuori della zona edificabile (art. 24 cpv. 1 lett. a LPT) e non vi si oppongono interessi preponderanti (lett. b). Ha sottolineato che l'ubicazione vincolata presuppone una necessità oggettiva di realizzare l'opera proprio in quel luogo per motivi tecnici, funzionali o legati alla natura del terreno (DTF 141 II 245 consid. 7.6.1; 138 II 570 consid. 4; 124 II 252 consid. 4a). Ha quindi negato l'adempimento di tale requisito, rilevando che l'insorgente avrebbe invocato unicamente ragioni personali e di pura comodità, segnatamente un accesso coperto ai locali sotterranei dell'abitazione. Tali esigenze sono state ritenute insufficienti poiché, secondo giurisprudenza, motivi puramente personali o di comodità non sono idonei a fondare un vincolo di ubicazione (DTF 129 II 63 consid. 3.1; 123 II 499 consid. 3b/cc; sentenza 1C_623/2022 del 9 dicembre 2024 consid. 5.1).

E. 4.2.1

L'insorgente rimprovera all'autorità inferiore di avere negato a torto quest'ultimo vincolo. Afferma sostanzialmente che i manufatti, in particolare la tettoia n. 1, risponderebbero a una necessità oggettiva, fondata su "motivi di ordine tecnico o di esercizio o legati alla configurazione o alla particolarità del suolo", segnatamente per la protezione dell'accesso ai locali sotterranei dell'abitazione. Aggiunge che all'autorizzazione delle opere non si opporrebbero interessi pubblici preponderanti, tanto più che la vicina, unica ad avere la vista sulla tettoia n. 1 e sulla casetta attrezzi, avrebbe confermato che tali opere non le arrecano disturbo.

E. 4.2.2

Con queste critiche, la ricorrente non spiega tuttavia, in modo circostanziato, per quali ragioni le opere litigiose dovrebbero essere realizzate proprio fuori della zona edificabile per motivi tecnici, funzionali o legati alla natura del terreno, anziché per semplici esigenze connesse all'uso dell'abitazione. Infatti, ripropone in modo appellatorio le censure già sollevate in sede cantonale, non confrontandosi minimamente con la decisiva giurisprudenza applicata dall'autorità inferiore, secondo cui semplici motivi personali o di comodità non fondano di massima un vincolo di ubicazione. Si limita piuttosto a richiamare la "presenza dell'accesso interrato alla fossa biologica, al locale tecnico e alla cantina coperto/protetto dalla tettoia n. 1", senza segnatamente indicare quali ulteriori circostanze, accertate in sede cantonale, avrebbero imposto di ammettere tale requisito. Il vincolo addotto si riduce così alla non meglio precisata protezione dei locali sotterranei, ritenuta correttamente insufficiente a giustificare un'ubicazione vincolata. La conclusione della Corte cantonale, secondo cui le opere sono destinate principalmente ad agevolare l'accesso e l'uso degli spazi abitativi, non viola pertanto il diritto federale (cfr. sentenza 1C_514/2015, citata, consid. 3.3). Parimenti infondata è la censura, anch'essa appellatoria, secondo cui il requisito succitato sarebbe adempiuto per il solo fatto che l'edificio si trova già fuori zona edificabile. Così argomentando, la ricorrente disattende la logica propria dell' art. 24 cpv. 1

LPT che, in deroga al principio di separazione tra territorio edificabile e non edificabile (art. 1 cpv. 1 LPT), ammette eccezioni solo a condizioni severe (DTF 124 II 252 consid. 4a; sentenza 1C_240/2020 del 26 febbraio 2021 consid. 3.1). L'assenza di un'ubicazione vincolata esclude pertanto il rilascio dell'autorizzazione, senza che occorra esaminare l'assenza di interessi preponderanti contrari ai sensi dell' art. 24 cpv. 1 lett. b LPT , sulla quale insiste la ricorrente (sentenza 1C_623/2022, citata, consid. 5.6.4). Per questi motivi, le censure risultano infondate.

E. 4.3.1

La Corte cantonale ha poi escluso un'autorizzazione ai sensi dell' art. 24c LPT . Ha anzitutto ricordato che, secondo l'art. 24 cpv. 2 vLPT, il diritto cantonale poteva ammettere trasformazioni e ampliamenti di edifici e impianti, purché compatibili con le esigenze della pianificazione territoriale. In proposito, ha quindi richiamato le normative cantonali applicabili alle trasformazioni parziali fuori zona edificabile vigenti dal 1980 - non contestate nel gravame. Ha poi rilevato che l' art. 24c LPT , entrato in vigore il 1° settembre 2000, tutela la situazione acquisita di edifici e impianti fuori zona edificabile non più conformi alla destinazione di zona (cpv. 1) consentendone, con autorizzazione, il rinnovo, la trasformazione parziale, un ampliamento moderato o la ricostruzione, purché siano stati eretti o modificati legalmente (cpv. 2). Richiamando l' art. 42 cpv. 1 OPT , ha ricordato che l'identità dell'edificio o dell'impianto, unitamente ai dintorni, deve rimanere conservata nei tratti essenziali e che lo stato di riferimento determinante è quello in cui si trovava l'edificio al momento dell'assegnazione a una zona non edificabile (cpv. 2) - di regola il 1° luglio 1972 (cfr. DTF 129 II 396 consid. 4.2.1). Ha poi correttamente rilevato, sulla base dell' art. 42 cpv. 3 OPT , che l'identità va valutata considerando tutte le circostanze, in particolare gli aumenti di superficie utile lorda e accessoria, il volume, l'aspetto, la destinazione, l'urbanizzazione e l'accrescimento del comfort (DTF 132 II 21 consid. 7.1.2; sentenza 1C_617/2019 del 27 maggio 2020 consid. 5.2). L'identità non è in ogni caso più data se sono superati i limiti quantitativi fissati dall' art. 42 cpv. 3 lett. a e b OPT .

E. 4.3.2

Applicando tali principi, l'autorità inferiore ha giudicato che la tettoia di circa 30 m² addossata all'abitazione (lato sud) e il suo ampliamento di 57 m² costituiscono superfici rilevanti rispetto all'edificio di complessivi 127 m². A queste si aggiungerebbero le due tettoie presso la piscina, una lunga oltre 10 metri sul lato nord e larga 3.5 metri, l'altra di oltre 7 metri addossata alla facciata ovest, nonché la casetta attrezzi di 55 m². Sostiene che, considerate globalmente, tali opere sono sproporzionate rispetto alla situazione esistente nel 1972, caratterizzata da un edificio semplice e di dimensioni contenute. Esse supererebbero quindi i limiti di ampliamento ammessi, tanto secondo il diritto previgente quanto secondo quello attuale, modificando in modo sostanziale l'aspetto e l'identità delle preesistenze, caratterizzate da un edificio semplice circondato da spazi verdi liberi e una piscina, con conseguente perdita dell'identità originaria.

E. 4.4

L'insorgente censura sostanzialmente il fatto che le singole opere non sarebbero state esaminate separatamente, tenendo conto delle rispettive caratteristiche e della loro evoluzione, bensì nell'ambito di una valutazione globale. Rileva che la tettoia n. 1 sarebbe già esistita al momento dell'acquisto del fondo nel 2000 e sarebbe stata collegata alla tettoia sud autorizzata con licenza edilizia nel 1989. Essa svolgerebbe una funzione di protezione

dell'accesso ai locali sotterranei, segnatamente in caso di precipitazioni. Le ulteriori tettoie presso la piscina avrebbero inoltre reso il sedime più "ordinato e armonioso", senza incidere negativamente sul paesaggio; una di esse sarebbe stata oggetto di un ampliamento marginale. Anche la casetta attrezzi sarebbe preesistente all'acquisto del fondo, integrata nel contesto circostante e oggetto di preavvisi favorevoli dell'Ufficio cantonale della natura e del paesaggio, dell'Ufficio dei beni culturali e della Sezione forestale. Ne deduce che l'autorità inferiore avrebbe accertato i fatti in modo manifestamente inesatto e che le opere dovrebbero essere autorizzate secondo l' art. 24c LPT .

E. 4.5.1

Lamentando genericamente un accertamento manifestamente inesatto dei fatti, la ricorrente non tenta di dimostrarne l'arbitrarietà (art. 9 Cost.). Infatti, omette di spiegare in che misura la Corte cantonale avrebbe misconosciuto il senso e la portata di un mezzo di prova, omesso senza valida ragione di tener conto di un elemento di prova importante suscettibile di modificare l'esito della vertenza, oppure ancora ammesso o negato un fatto ponendosi in aperto contrasto con gli atti di causa o interpretandoli in modo insostenibile (DTF 150 I 50 consid. 3.3.1; 148 I 127 consid. 4.3). La censura, insufficientemente motivata, è quindi inammissibile (art. 106 cpv. 2 LTF ; DTF 151 I 41 consid. 3.4). In ogni caso, le circostanze invocate, in particolare la cronologia delle opere, corrispondono a quanto accertato nel giudizio impugnato. Gli accertamenti dell'autorità inferiore vincolano quindi il Tribunale federale (art. 105 cpv. 1 LTF).

E. 4.5.2

Con riferimento alla licenza edilizia del 1989, la Corte cantonale ha rilevato che essa è stata rilasciata dal Municipio senza il necessario coinvolgimento dell'autorità cantonale, nonostante riguardasse un intervento fuori zona edificabile. Sulla base dell'art. 25 cpv. 2 vLPT, che già subordinava interventi fuori zona edificabile alla previa autorizzazione cantonale, l'ha quindi considerata nulla. Nella misura in cui la ricorrente si prevale di tale licenza per ottenere il rilascio della licenza in sanatoria, essa non si confronta minimamente con questa motivazione decisiva (art. 42 cpv. 2 LTF). In ogni caso, la soluzione adottata è conforme al diritto federale. L' art. 25 cpv. 2 LPT costituisce infatti una regola procedurale fondamentale a garanzia del principio di separazione tra territorio edificabile e non edificabile (DTF 150 II 489 consid. 3.7.4). L'autorizzazione dell'autorità cantonale ha una natura costitutiva (DTF 151 II 918 consid. 3.3) e la sua assenza comporta di massima la nullità della licenza edilizia (DTF 111 Ib 213 consid. 5b; sentenze 1C_645/2023 del 10 dicembre 2024 consid. 3.2; 1C_260/2021, 1C_262/2021 del 1° dicembre 2022 consid. 6.1). Ciò vale, in ogni caso, quando l'autorità cantonale non ha avuto conoscenza della domanda di costruzione - circostanza incontestata nella fattispecie (DTF 151 II 918 consid. 4.1 e 4.5; 132 II 21 consid. 3.2.2 e 3.3). Come si vedrà, la licenza invocata nel gravame non è comunque decisiva sotto il profilo della buona fede (cfr. consid. 5.3).

E. 4.5.3

Per il resto, l'insorgente si limita ad affermare che le opere litigiose contribuirebbero a "migliorare la situazione del sedime" rendendolo più armonioso e ordinato. Tuttavia, non si confronta con il criterio determinante della conservazione dell'identità dell'edificio secondo l' art. 24c LPT , l' art. 42 OPT e il diritto previgente. Le sue critiche si fondano, pertanto, su criteri estranei alle disposizioni applicabili e alla relativa giurisprudenza, senza che la ricorrente spieghi perché essi sarebbero rilevanti sotto il profilo del diritto federale. Va

comunque ribadito che la conservazione dell'identità dell'edificio presuppone che il volume, l'aspetto e la destinazione restino sostanzialmente invariati e che le trasformazioni rimangano di entità ridotta (DTF 132 II 21 consid. 7.1.1; sentenze 1C_35/2025 del 6 ottobre 2025 consid. 3.3.1 e 1C_617/2019, citata, consid. 5.2), proprio per evitare un aggravamento del contrasto con l'inedificabilità della zona (sentenza 1C_626/2020 del 17 giugno 2022 consid. 4.4.2). Come visto, gli interventi eseguiti nel tempo, per una superficie complessiva di oltre 177 m

2 , presentano un'estensione considerevole rispetto all'abitazione originaria di 127 m

2 , circostanza che emerge anche dalle fotografie agli atti. La Corte cantonale poteva quindi ritenere che le opere litigiose hanno modificato in modo sostanziale l'aspetto, la comodità e il volume dell'immobile rispetto allo stato del 1972. Non ha quindi violato il diritto federale negando il rilascio della licenza edilizia in sanatoria.

E. 4.5.4

Inoltre, la censura secondo cui ogni manufatto avrebbe dovuto essere esaminato separatamente si rivela inammissibile. L'insorgente, che non contesta il superamento complessivo dei margini di ampliamento esterno accertato dall'autorità inferiore, non spiega infatti per quali ragioni il diritto federale imporrebbe in concreto un simile approccio (art. 42 cpv. 2 LTF), posto comunque che tutte le opere litigiose sono oggetto della medesima domanda di costruzione presentata dall'interessata. Non risulta poi decisivo il richiamo al nuovo art. 25 cpv. 5 LPT , entrato in vigore il 1° gennaio 2026 e concernente il termine di prescrizione trentennale per la pretesa al ripristino dello stato legale fuori zona edificabile (cfr. FF 2023 2488; RU 2025 640). La procedura in esame riguarda infatti una domanda di costruzione in sanatoria e verte unicamente sulla conformità al diritto delle opere eseguite senza autorizzazione, non su provvedimenti di demolizione o di ripristino. Né la decisione municipale del 28 agosto 2023 né il giudizio impugnato contengono, del resto, ordini di tale natura. In ogni caso, l'invocata novella legislativa non ha modificato le condizioni materiali dell' art. 24c LPT (RU 2025 640). In quanto ammissibili, le censure sono pertanto infondate.

E. 5.1

La ricorrente censura infine la violazione del principio della buona fede. Sostiene di essersi affidata alle "rassicurazioni" ricevute dalle autorità, nonché alle opere autorizzate nel tempo. Ribadisce che taluni manufatti erano già presenti al momento dell'acquisto del fondo e che la tettoia addossata sul lato sud dell'edificio era stata autorizzata con licenza edilizia del 1989. Richiama inoltre diverse licenze edilizie rilasciate negli anni, ritenendo che esse avrebbero consolidato la convinzione circa la legalità della situazione esistente e che dovrebbero "giocoforza condurre all'applicazione dell' art. 24 LPT , rispettivamente [...] dell' art. 24c LPT ".

E. 5.2

L' art. 9 Cost. istituisce un diritto fondamentale della cittadinanza ad essere trattata secondo il principio della buona fede da parte degli organi dello Stato. Nel diritto amministrativo, tale principio tutela quindi l'amministrato nei confronti dell'autorità quando, assolve determinate condizioni, il medesimo abbia agito conformemente alle istruzioni e alle dichiarazioni di quest'ultima. In particolare, esso tutela la fiducia riposta in un'informazione ricevuta dall'autorità o in un suo comportamento suscettibile di destare un'aspettativa legittima, quando l'autorità sia intervenuta in una situazione concreta nei confronti di

determinate persone, quand'essa era competente a rilasciare l'informazione o il cittadino poteva ritenerla competente sulla base di fondati motivi, quando affidandosi all'esattezza dell'informazione dell'autorità egli abbia preso delle disposizioni non reversibili senza subire un pregiudizio, nonché quando non siano intervenuti mutamenti legislativi posteriori al rilascio dell'informazione (DTF 148 II 233 consid. 5.5.1; 143 V 95 consid. 3.6.2). La tutela della buona fede può essere invocata soltanto quando la persona proprietaria dell'opera edilizia poteva, dimostrando ragionevole attenzione e diligenza, presupporre di essere legittimata all'edificazione dell'opera (DTF 136 II 359 consid. 7.1; sentenze 1C_280/2022 del 15 marzo 2024 consid. 4.2 e 1C_590/2021 del 13 febbraio 2023 consid. 8.1).

E. 5.3

In concreto, il fatto che talune opere fossero già presenti al momento dell'acquisto del fondo non giova alla ricorrente. Anche sul piano dei permessi di costruzione, il proprietario di un fondo, considerato perturbatore per situazione, risponde infatti di uno stato illecito su di esso, indipendentemente dalla propria colpa e dalla genesi dell'abuso (DTF 143 I 147 consid. 5; sentenze 1C_502/2025 del 7 novembre 2025 consid. 5.3.1; 1C_55/2023 del 2 febbraio 2024 consid. 4.2). La malafede del precedente proprietario gli è quindi imputabile quale successore, anche se questi gli avesse taciuto l'assenza della licenza (cfr. sentenze 1C_450/2024 del 1° maggio 2025 consid. 6.2 e 1C_171/2017 del 3 ottobre 2017 consid. 4.4). In questo senso, la ricorrente non può neppure prevalersi della licenza edilizia rilasciata nel 1989 (cfr. consid. 4.5.2), poiché i precedenti proprietari avrebbero dovuto riconoscerne i motivi di nullità, mancando l'autorizzazione cantonale (sentenze 1C_78/2023 del 30 ottobre 2023 consid. 4.3 e 1C_566/2019 del 5 agosto 2020 consid. 5.2).

Per il resto, l'insorgente non precisa quali concrete assicurazioni avrebbe ricevuto. La semplice inattività delle autorità non è comunque sufficiente a fondare un affidamento tutelabile (sentenza 1C_502/2025, citata, consid. 5.3.2). In particolare, dal fatto che il Municipio si sia pronunciato nel tempo su interventi edilizi concernenti lo stesso fondo - quali la sostituzione della caldaia nel 2023, i lavori di manutenzione nel 1996 o la tinteggiatura delle facciate nel 1990 - l'interessata non poteva ragionevolmente dedurre che le opere litigiose sarebbero state autorizzate o tollerate. Peraltro, non dimostra l'esistenza di assicurazioni vincolanti in tal senso. A ciò si aggiunge che, come visto, l'autorità comunale non sarebbe stata comunque competente a rilasciare autonomamente una licenza edilizia, essendo necessaria l'autorizzazione dell'autorità cantonale (art. 25 cpv. 2 LPT ; DTF 151 II 918 consid. 3.3).

In ogni caso, trattandosi di un mappale situato fuori zona edificabile, la ricorrente avrebbe dovuto verificare la possibilità di realizzare gli interventi eseguiti nel 2008 e nel 2011, nonché presentare una regolare domanda di costruzione. Non può quindi prevalersi della sua buona fede per le opere da lei realizzate senza autorizzazione. Infatti, la malafede non presuppone che l'uso fosse stato espressamente vietato, ma è sufficiente che la persona interessata sapesse, o dovesse sapere secondo l'ordinaria diligenza, che la situazione fattuale era contraria al diritto (DTF 136 II 359 consid. 7.1; sentenze 1C_51/2024 del 20 novembre 2024 consid. 3.4 e 1C_371/2022 del 1° dicembre 2022 consid. 6.2). L'obbligo di ottenere una licenza edilizia per interventi che esulano dall'ordinaria manutenzione è un fatto notorio, tanto più fuori zona edificabile (sentenze 1C_645/2023, citata, consid. 4.2 e 1C_78/2023, citata, consid. 4.3).

E. 6

In esito, il ricorso deve essere respinto, nella misura della sua ammissibilità. Le spese seguono la soccombenza (art. 66 cpv. 1 LTF).

L'emanazione di questa sentenza rende priva di oggetto la domanda di conferimento dell'effetto sospensivo.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.