

BGer 1C_310/2023 vom 30. Januar 2024

Bundesgericht, 2024-01-30, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_310_2023

FR: TF 1C_310/2023 du 30 janvier 2024

IT: TF 1C_310/2023 del 30 gennaio 2024

Erwägungen

E. 1.1

Il Tribunale federale vaglia d'ufficio e con pieno potere cognitivo se e in che misura un ricorso può essere esaminato nel merito (DTF 148 I 160 consid. 1). Presentato contro una decisione finale (art. 90 LTF) dell'ultima istanza cantonale in ambito edilizio (art. 82 lett. a e 86 cpv. 1 lett. d LTF), il ricorso in materia di diritto pubblico, tempestivo, è di massima ammissibile (DTF 133 II 409 consid. 1.1). La legittimazione dei ricorrenti è pacifica.

E. 1.2

Nell'ambito di un ricorso al Tribunale federale non possono di principio essere adottati fatti e mezzi di prova nuovi (art. 99 cpv. 1 LTF). In particolare, questa Corte non può tenere conto di fatti o mezzi di prova sopraggiunti dopo l'emanazione dell'atto impugnato, vale a dire veri nova (DTF 148 V 174 consid. 2.2; sentenza 1C_489/2022 del 3 agosto 2023 consid. 1.2). La relazione aggiuntiva del 31 maggio 2023 della F. _____ AG, prodotta dai ricorrenti, come pure quella del 18 luglio 2023 della G. _____ SA, prodotta da E. _____, sono successive all'emanazione della sentenza impugnata e non possono quindi essere prese in considerazione in questa sede.

E. 2

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. Il Tribunale federale, che non è un'istanza di appello, esamina in linea di principio solo le censure sollevate (DTF 148 IV 205 consid. 2.6; 146 IV 297 consid. 1.2). Quando i ricorrenti invocano la violazione di diritti costituzionali e di disposizioni di diritto cantonale e intercantonale, il Tribunale federale, in applicazione dell' art. 106 cpv. 2 LTF , vaglia le censure solo se siano state esplicitamente sollevate e motivate in modo chiaro e preciso (DTF 149 I 105 consid. 2.1; 147 I 73 consid. 2.1). La stessa conclusione vale anche quando si adduce l'arbitrio nell'accertamento dei fatti e nella valutazione delle prove (DTF 147 I 73 consid. 2.2).

La conclusione dei ricorrenti di annullare anche la decisione municipale è inammissibile. A causa del carattere devolutivo del ricorso, tale atto è infatti sostituito dalla sentenza del Tribunale cantonale amministrativo, di modo che solo quest'ultima pronuncia può essere oggetto di litigio (art. 86 cpv. 1 lett. d LTF; DTF 146 II 335 consid. 1.1.2).

E. 3

Nella misura in cui i ricorrenti criticano in modo generale la decisione impugnata, sostenendo che la Corte cantonale avrebbe commesso un diniego di giustizia e violato la garanzia del diritto di essere sentito, per non aver considerato elementi (reddito procapite, composizione dei nuclei famigliari, nonché patrimonio e pressione fiscale degli abitanti del comune) a loro dire determinanti ai fini del giudizio, il gravame non adempie gli esposti

requisiti di motivazione. Le censure sono pertanto inammissibili.

I ricorrenti misconoscono d'altro canto che non si è in presenza di un diniego di giustizia quando, come nel caso in esame, l'autorità ha statuito (sentenze 1C_285/2020 del 5 giugno 2020 e 1B_314/2018 del 12 luglio 2018 consid. 2.1). Inoltre, i giudici cantonali, pur non ritenendoli determinanti ai fini del giudizio poiché non conformi alla giurisprudenza del Tribunale federale, si sono confrontati con tutti i criteri di valutazione proposti dai ricorrenti e hanno motivato, seppur succintamente, ma in modo sufficiente, la decisione (DTF 147 IV 409 consid. 5.3.4; sulla differenza tra il diniego di giustizia formale e l'obbligo di motivare le sentenze vedi DTF 142 II 154 consid. 4.2). Sapere poi se la valutazione della Corte cantonale sia corretta o meno è un aspetto di merito e non concerne la garanzia del diritto di essere sentito.

E. 4.1

I ricorrenti rimproverano all'istanza inferiore di aver accertato i fatti sulla base della documentazione agli atti e aver rifiutato, senza particolari osservazioni, di assumere gli ulteriori atti istruttori da loro richiesti, in particolare l'edizione dei dati sulle transazioni immobiliari degli ultimi 5 anni.

E. 4.2

Il giudizio impugnato è stato reso sulla base degli atti. I giudici cantonali hanno ritenuto infatti che la situazione dei luoghi e dell'oggetto delle contestazioni emerge con sufficiente chiarezza dalle tavole processuali. Sulla base di una valutazione anticipata delle prove, essi hanno rifiutato d'assumere quelle sollecitate dai ricorrenti, ritenute inutili, poiché agli atti già erano state prodotte statistiche elaborate da dati ufficiali e studi eseguiti da professionisti del settore. Hanno quindi ritenuto che ulteriori indagini non fossero determinanti.

E. 4.3

I ricorrenti disattendono che la garanzia del diritto di essere sentito, sancita dall' art. 29 cpv. 2 Cost. , non impedisce all'autorità di procedere ad un apprezzamento anticipato delle prove richieste e rinunciare ad assumerle, se è convinta che 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 146 III 73 consid. 5.2.2; 145 I 167 consid. 4.1), fattispecie non realizzata in concreto. Le generiche contestazioni formulate dai ricorrenti non dimostrano infatti una violazione del loro diritto di essere sentito con una motivazione conforme alle esposte esigenze, spiegando in particolare per quale ragione la rinuncia ad assumere questi mezzi di prova sarebbe costitutiva di un apprezzamento anticipato delle prove arbitrario (DTF 147 IV 534 consid. 2.5.1; 140 I 285 consid. 6.3.1). Le critiche sollevate dai ricorrenti risultano quindi inammissibili.

E. 5.1

I ricorrenti contestano una violazione dell' art. 75b Cost. e dell'art. 6 della legge federale sulle abitazioni secondarie, del 20 marzo 2015 (LASEC; RS 702) ritenendo che la destinazione (residenziale primaria) delle unità abitative integrerebbe un abuso di diritto. Tenuto conto del mercato immobiliare, dell'andamento demografico, dell'attrattività fiscale, della situazione reddituale e patrimoniale dei cittadini di Ascona, nonché del prezzo di vendita degli appartamenti, gli insorgenti ritengono che non sussisterebbe infatti la

possibilità, né l'intenzione del costruttore, di vendere gli appartamenti a residenti o a persone intenzionate a stabilirsi nel Comune.

E. 5.2

La LAsSec concretizza l' art. 75b Cost. , entrato in vigore l'11 marzo 2012. La norma costituzionale prevede che la quota di abitazioni secondarie rispetto al totale delle unità abitative e della superficie utile lorda per piano utilizzata a scopo abitativo in un Comune non può eccedere il 20 % (cpv. 1). Nei Comuni in cui la quota di abitazioni secondarie supera il 20 % non possono essere autorizzate nuove abitazioni secondarie (art. 6 LAsSec).

L' art. 7 cpv. 1 lett. a LAsSec precisa che, nei Comuni in cui la quota di residenze secondarie supera il 20 % , possono essere autorizzate nuove abitazioni solamente se sono utilizzate come abitazione primaria o abitazione che, secondo l' art. 2 cpv. 3 LAsSec , è equiparata ad abitazione primaria (lett. a), o come abitazione sfruttata a scopi turistici (lett. b). Queste norme sono esaminate liberamente dal Tribunale federale (art. 106 cpv. 1 LTF).

Confrontati ad una simile restrizione, non si può escludere che taluni costruttori siano tentati di eludere la regolamentazione dichiarando falsamente di voler realizzare un edificio da destinare a residenza primaria o da locare come abitazione turistica a disposizione del pubblico (sentenza 1C_242/2021 del 19 agosto 2022 consid. 4.1). Un manifesto abuso di diritto può tuttavia essere sanzionato dall'autorità solo se è chiaro fin dall'inizio che l'opera non potrà essere utilizzata come annunciato (DTF 144 II 49 consid. 2.2; sentenza 1C_149/2020 dell'8 dicembre 2020 consid. 4.1).

Secondo la giurisprudenza del Tribunale federale, l'autorità deve verificare se vi siano indizi concreti che facciano apparire come irrealistica l'intenzione o la possibilità di utilizzare l'abitazione come residenza primaria (DTF 145 II 99 consid. 3.1; 144 II 49 consid. 2.2; sentenze 1C_302/2022 del 3 febbraio 2023 consid. 4 e 1C_402/2021 del 6 marzo 2023 consid. 3.1). Occorre esaminare se, dichiarando di voler costruire un'abitazione primaria ai sensi dell' art. 2 cpv. 2 e 3 LAsSec , l'interessato non intenda in realtà aggirare le condizioni restrittive imposte dagli art. 75 Cost. e 6 LAsSec realizzando, a lungo termine, una residenza secondaria. Lo stesso vale anche se il committente sostiene di voler costruire una residenza primaria, ma in realtà intende, sin dall'inizio, avvalersi dell' art. 14 LAsSec , che consente di sospendere la limitazione d'uso quale abitazione primaria secondo l' art. 7 cpv. 1 LAsSec (DTF 145 II 99 consid. 3.1; 144 II 49 consid 2.4).

A seconda delle circostanze, vanno considerati quali indizi: l'ubicazione dell'immobile (zona di costruzione, accessibilità durante l'anno, distanza dai luoghi di lavoro), la concezione dei locali, funzionale ad un loro utilizzo durante tutto l'arco dell'anno, il prezzo di vendita, come pure le circostanze attinenti alle persone che intendono abitarci (residenza attuale, luogo di lavoro, dichiarazione sulle loro intenzioni). Qualora i futuri occupanti non siano noti, il criterio principale è quello della domanda di residenze primarie nello stesso comparto (DTF 145 II 99 consid. 3.1; 144 II 49 consid. 2.2; sentenza 1C_242/2021, citata, consid. 4.1). Nel caso in cui la domanda sia manifestamente insufficiente, la licenza edilizia può essere concessa solo se sono state fornite serie e concrete rassicurazioni in merito all'occupazione da parte di residenti stabili (DTF 145 II 99 consid. 3.1; sentenza 1C_402/2021, citata, consid. 3.1). Questo vale anche se il committente intende realmente commercializzare il progetto edilizio come residenza principale. Se questa intenzione non è realistica, occorre partire dal presupposto che la regolamentazione sarà aggirata. In tale evenienza, il fatto che il committente sia disposto ad assumersi il rischio finanziario del

progetto è irrilevante (145 II 99 consid. 3.1; sentenze 1C_285/2019 del 28 gennaio 2020 consid. 2.2 e 1C_242/2021, citata, consid. 4.1 in fine).

E. 5.3.1

I ricorrenti contestano anzitutto alla Corte cantonale di non aver considerato il criterio secondo cui la proprietaria avrebbe dovuto dimostrare l'esistenza di contratti che confermino l'effettivo acquisto delle unità poste in vendita quali abitazioni primarie.

E. 5.3.2

La censura è infondata. Nel contesto applicativo dell' art. 75b Cost. e delle sue disposizioni di attuazione, non vi è infatti motivo di allentare la ripartizione dell'onere della prova e quindi di richiedere sistematicamente al costruttore di dimostrare che la destinazione indicata sarà rispettata (sentenze 1C_127/2018 del 25 aprile 2019 consid. 2.1 e 1C_263/2016 del 21 febbraio 2017 consid. 4.3). La Corte cantonale ha dunque correttamente accertato che i futuri occupanti dei nuovi appartamenti non sono noti, circostanza che neppure i ricorrenti peraltro contestano, e ha proceduto all'esame dell'eventuale sussistenza di un abuso di diritto conformemente ai criteri (indizi) riconosciuti dalla giurisprudenza del Tribunale federale, in particolare valutando la situazione del mercato immobiliare e la domanda di proprietà analoghe.

E. 5.4.1

I ricorrenti criticano poi, sulla base dello studio sul mercato immobiliare della F. _____ AG dell'11 marzo 2021, da loro commissionato e prodotto dinnanzi all'istanza inferiore, le constatazioni operate dai giudici cantonali in riferimento all'andamento demografico della popolazione residente nel Comune di Ascona, rilevando in particolare che il numero dei residenti sarebbe diminuito negli ultimi dieci anni.

E. 5.4.2

La Corte cantonale, dopo aver rettammente attestato che la quota di abitazioni primarie per Ascona è pari al 46.5 %, ha riassunto puntualmente, sulla base di dati ufficiali, le caratteristiche demografiche del Comune, accertando in particolare un'evoluzione stazionaria negli ultimi anni (tasso di crescita dello 0.3 %), in leggero aumento dal 2014 (fatta eccezione per il 2018). Ha altresì rilevato che tra il 2010 e il 2020 i nuovi arrivi hanno sistematicamente superato le partenze (tranne nel 2011), e precisato che tra il 1° gennaio 2016 e il 30 novembre 2021 vi sono stati 1'962 nuovi arrivi da altri Cantoni o dall'estero. Ha così escluso l'attendibilità della proiezione fino al 2045 (pari a -11 %) stimata dallo studio F. _____ AG, giudicandola speculativa.

E. 5.4.3

Il Tribunale federale, autorità giudiziaria suprema della Confederazione (art. 1 cpv. 1 LTF), non è un'autorità d'appello dinanzi alla quale sarebbe possibile discutere liberamente la valutazione delle prove e l'accertamento dei fatti. È infatti vincolato ai fatti ritenuti dall'autorità precedente (art. 105 cpv. 1 LTF), potendo scostarsene solo se il loro accertamento è stato svolto in modo manifestamente inesatto, ossia arbitrario, o in violazione del diritto (art. 105 cpv. 2 LTF ; DTF 148 IV 409 consid. 2.2). L'accertamento dei fatti della sentenza impugnata può essere censurato alle stesse condizioni; occorre inoltre che l'eliminazione dell'asserito vizio possa influire in maniera determinante sull'esito del procedimento (art. 97 cpv. 1 LTF). Se rimprovera all'autorità inferiore un accertamento dei fatti manifestamente inesatto, i ricorrenti devono sollevare la censura e motivarla in

modo preciso, come esige l' art. 106 cpv. 2 LTF . Non possono dunque limitarsi a criticare la decisione impugnata opponendovi semplicemente la propria opinione, come in una procedura di appello, ma devono dimostrare che essa è manifestamente insostenibile con un'argomentazione chiara e dettagliata; critiche appellatorie sono inammissibili (DTF 148 IV 356 consid. 2.1).

Con riferimento alla valutazione delle prove e all'accertamento dei fatti, il giudice - che in questo ambito dispone di un ampio margine di apprezzamento - incorre nell'arbitrio se misconosce manifestamente il senso e la portata di un mezzo di prova, se omette senza valida ragione di tener conto di un elemento di prova importante, suscettibile di modificare l'esito della vertenza, oppure se ammette o nega un fatto ponendosi in aperto contrasto con gli atti di causa o interpretandoli in modo insostenibile (DTF 148 IV 356 consid. 2.1; 148 I 127 consid. 4.3).

E. 5.4.4

Laddove i ricorrenti si limitano a richiamare le considerazioni già espresse nel memoriale di ricorso dinanzi all'istanza inferiore, e ribadire la loro interpretazione dei dati contenuti nella relazione 11 marzo 2021 dalla F._____ AG, contrapposta agli accertamenti dedotti dalla Corte cantonale, il gravame è inammissibile. Gli insorgenti non sostanziano infatti d'arbitrio con una motivazione conforme all' art. 106 cpv. 2 LTF gli accertamenti eseguiti dall'istanza inferiore, che sono di principio vincolanti per il Tribunale federale (art. 105 cpv. 1 LTF). Neppure si confrontano, se non in modo del tutto appellatorio, attraverso un generico inammissibile rinvio alle memorie della procedura cantonale, perché la motivazione delle censure dev'essere contenuta nell'atto di ricorso medesimo e non in un semplice rinvio agli atti cantonali (DTF 143 II 286 consid. 1.2.2 e 1.2.3), con gli argomenti addotti dai giudici cantonali, da cui si deduce di contro, seppur in termini generali, un segnale di attrattività del Comune, e dunque una domanda nel mercato immobiliare. D'altra parte, lo studio dell'11 marzo 2011 della F._____ AG da loro prodotto corrisponde, come una perizia privata, a un'allegazione di parte (DTF 142 II 355 consid. 6 e rinvii).

E. 5.5.1

I ricorrenti lamentano che i prezzi definiti dalla proprietaria sarebbero fuori scala per il mercato immobiliare del Comune e comunque eccessivi, tenuto conto in particolare dell'ubicazione degli appartamenti e delle caratteristiche del comparto. Deducono che per gli immobili di fascia alta non vi sarebbe la richiesta di residenze primarie e l'offerta risulterebbe quindi rivolta ad abitazioni secondarie.

E. 5.5.2

La Corte cantonale ha concluso che, a fronte delle loro caratteristiche, tutti gli alloggi sono idonei ad essere impiegati come residenze primarie. Circostanza questa che neppure i ricorrenti contestano. Il progetto in esame prevede infatti l'edificazione di uno stabile di otto appartamenti in un quartiere residenziale, in zona R3, a sud dell'autostrada A13 e a nord del Parco dei Poeti, servito dai mezzi pubblici e nelle vicinanze della scuola elementare, composto da 2 unità abitative di 2.5 locali e 71 m² di superficie interna, 4 unità di 3.5 locali e 108 m² e 2 unità di 4.5 locali e 143 m². Tutti gli appartamenti sono inoltre dotati di terrazze e cantina.

La Corte cantonale ha poi accertato che il prezzo medio per un appartamento di proprietà ad Ascona è di fr. 1'104'000.--, nettamente superiore alla media del distretto (fr. 837'000.--) e a

quella cantonale (fr. 779'000.--), rilevando che i prezzi di transazione per oggetti di tipo medio si attestano a circa fr. 10'000.-- al m2, mentre per appartamenti di lusso ad almeno fr. 13'000.-- al m2. Ha poi concluso che questi valori, anche apportando una correzione verso l'alto per tenere conto della sola superficie abitabile netta, non si scostano da quelli indicati nel prospetto di vendita e il prezzo degli otti appartamenti non permette di conseguenza di ritenere manifestamente abusiva la loro destinazione d'uso.

E. 5.5.3

La conclusione dei giudici cantonali è condivisibile. I ricorrenti sostengono in modo del tutto generico che la popolazione del Comune di Ascona invecchierebbe in proporzione maggiore rispetto alla regione del Locarnese, e che dunque simili prezzi non si giustificerebbero e ciò anche a fronte dell'ubicazione, non particolarmente attrattiva e senza vista panoramica, della progettata costruzione. Con simili argomentazioni, gli insorgenti non dimostrano tuttavia in modo puntuale in che misura le conclusioni tratte dalla Corte cantonale sarebbero non solo criticabili ma addirittura arbitrarie, limitandosi a proporre, in termini appellatori e quindi inammissibili (DTF 148 IV 205 consid. 2.6), una loro valutazione dei dati contenuti nelle analisi agli atti, correlando in maniera del tutto soggettiva, e finanche discutibile, l'invecchiamento demografico e i prezzi nel mercato immobiliare. Essi non spiegano invece, con una motivazione conforme all' art. 42 cpv. 2 LTF , in che termini la definizione dei prezzi di vendita da parte della proprietaria permetterebbe di ritenere che la stessa avrebbe manifestamente l'intenzione di eludere l' art. 75b Cost. e delle sue disposizioni di attuazione. La proprietaria ha del resto confermato di non aver acquisito l'immobile a titolo oneroso, e che, tenuto conto dei costi di costruzione e della possibilità di adeguare le finiture degli appartamenti, potrebbe apportare delle riduzioni ai rispettivi prezzi, qualora avesse delle difficoltà nella vendita. Non si intravedono del resto ragioni, e nemmeno i ricorrenti lo adducono, di mettere in dubbio tali affermazioni, ritenuto che è anzitutto nell'interesse del promotore di trovare degli acquirenti in un lasso di tempo ragionevole. Inoltre, come rilevato poc'anzi, gli appartamenti si prestano pienamente, per tipologia e ubicazione, alla residenza primaria, e neppure il comparto, tenuto proprio conto delle sue caratteristiche, appare come un quartiere destinato prevalentemente alla villeggiatura, così che risulta tutt'altro che inverosimile la scelta operata dalla proprietaria di voler realizzare delle residenze principali, avendo rinunciato ad un progetto iniziale che prevedeva di preservare la superficie utile principale secondaria dei due appartamenti nello stabile esistente.

E. 5.6.1

I ricorrenti osservano anche che dal 2016 nel Comune di Ascona vi sarebbe una notevole diminuzione delle transazioni, che attesterebbe una contrazione della domanda nel mercato immobiliare, e che nel 2019 e 2020 sarebbero state rilasciate un numero notevole di licenze edilizie. Rilevano pure che, secondo lo studio della F._____ AG, nel 2020 ad Ascona vi sarebbe un esubero di 1'160 appartamenti in offerta, e che pertanto non vi sarebbe una richiesta di residenze primarie.

E. 5.6.2

La Corte cantonale ha accertato che gli appartamenti in discussione rientrano, per tipologia e dimensioni, nel segmento principale del mercato immobiliare asconese, ovvero quello che ha visto i maggiori investimenti negli ultimi anni (2017 - 2021). I giudici cantonali hanno inoltre rilevato che l'attività edilizia (richiesta di autorizzazioni e licenze edilizie rilasciate

per rapporto al parco immobiliare) risulta più bassa rispetto ai Comuni limitrofi, nonché considerato dubbioso il dato riferito all'esubero di appartamenti evidenziato dagli insorgenti, poiché dedotto da un rapporto tra gli annunci e gli abbonamenti di ricerca attivi su non meglio precisati portali online. La Corte cantonale ha così concluso che sussiste una situazione sostanzialmente equilibrata tra domanda e offerta di appartamenti in proprietà e non vi sono dunque elementi oggettivi sufficienti che permettono di propendere per un manifesto eccesso di offerta.

E. 5.6.3

I ricorrenti non censurano esplicitamente un accertamento arbitrario dei fatti rilevanti, che risultano anzi conformi ai dati agli atti, riferiti al mercato immobiliare. Limitandosi ad esporre una loro interpretazione delle cifre, diversa da quella accertata dai giudici cantonali, i ricorrenti non si confrontano con i considerandi della sentenza impugnata in modo conforme agli art. 42 cpv. 2 e 106 cpv. 2 LTF. Non dimostrano che la decisione secondo cui sussiste un equilibrio tra domanda e offerta di appartamenti in proprietà, né tantomeno che la valutazione di queste prove, sarebbe addirittura insostenibile e quindi arbitraria. D'altro canto, la Corte cantonale ha concluso sulla base di un accertamento oggettivo dei dati. Ha infatti spiegato puntualmente, e sulla scorta di cifre ufficiali, le ragioni per le quali l'eccesso di offerta riguarderebbe gli appartamenti fino ad un milione di franchi, mentre per le unità tra uno e due milioni di franchi, ovvero nella fascia di prezzo nella quale si posizionano gli appartamenti in esame, ci sarebbe un sostanziale equilibrio. Appaiono inoltre condivisibili le argomentazioni della Corte cantonale, secondo cui non può essere escluso l'interesse di alcuni residenti al trasferimento da alloggi più datati ad appartamenti di recente realizzazione e con standard attuali. Come neppure si può escludere a priori l'interesse di alcuni proprietari al cambiamento di destinazione, da primaria a secondaria, di residenze antecedenti l'11 marzo 2012. Entrambe queste circostanze, avverso le quali i ricorrenti contrappongono solo generiche interpretazioni soggettive, contribuiscono, unitamente all'assenza di altri elementi oggettivi sufficienti, ad escludere in concreto la sussistenza di un manifesto eccesso di offerta.

E. 5.7

I ricorrenti lamentano infine che la Corte cantonale non avrebbe considerato altri elementi di valutazione, a loro avviso decisivi ai fini del giudizio, quali la composizione dei nuclei familiari degli abitanti di Ascona, nonché la loro situazione patrimoniale, reddituale e fiscale. Richiamando l'analisi dell'11 marzo 2021 esperita dalla F._____ AG, gli insorgenti osservano che ad Ascona vi sarebbe una presenza maggiore di nuclei monofamiliari di quasi il 50 % della popolazione, con una quota del 48 % di persone singole e del 78 % di nuclei composti da 1 o 2 persone. Osservano anche che la quota di persone anziane ravviserebbe per Ascona una percentuale del 31 % per rapporto alla media svizzera, concludendo ad un invecchiamento della popolazione di Ascona e una diminuzione delle persone residenti, causa decessi. I ricorrenti rilevano pure che il reddito medio procapite degli abitanti di Ascona, come pure il loro patrimonio, sarebbe inferiore alla media svizzera, mentre l'incidenza fiscale sarebbe superiore a quella di altri cantoni.

Con queste generiche argomentazioni, scostandosi dai criteri ritenuti dalla giurisprudenza del Tribunale federale, e prevalendosi di un'interpretazione del tutto soggettiva dei dati contenuti nelle analisi agli atti, i ricorrenti si limitano sostanzialmente ad accennare ad una pretesa ipotizzata contrazione della domanda nel mercato immobiliare del Comune di

Ascona riferito alle abitazioni primarie. Disattendono tuttavia che un abuso di diritto può essere accertato dalle autorità solo se è manifesto, ovvero se l'insufficienza della domanda di residenze primarie del tipo in questione è chiara fin dall'inizio. Circostanza che i ricorrenti non spiegano, né tantomeno dimostrano.

E. 5.8

Sulla scorta di quanto precede, la conclusione della Corte cantonale, secondo cui, visti il numero di abitanti, l'andamento demografico, le caratteristiche degli appartamenti e del quartiere, nonché gli indici di mercato esaminati, non vi sia ragione per ritenere che ad Ascona la domanda di abitazioni primarie non sarà in grado di assorbire gli otto appartamenti in esame, non presta pertanto il fianco a critiche. I criteri esaminati non permettono infatti di ritenere come manifestamente abusiva la controversa destinazione d'uso. Non sussistono in definitiva elementi evidenti che permettono di concludere ad un'elusione nell'applicazione dell' art. 75b Cost. e delle sue disposizioni di attuazione, né tantomeno può dirsi perfezionato un manifesto abuso di diritto.

E. 6.1

I ricorrenti rimproverano infine alla Corte cantonale la violazione delle norme cantonali e comunali sulle altezze delle costruzioni e sul modo di misurarle. Sostengono che l'istanza precedente sarebbe incorsa nell'arbitrio per aver determinato l'altezza dello stabile, interpretando l'art. 7 cpv. 7 delle norme di attuazione del piano regolatore (NAPR) in contrasto con l'art. 40 cpv. 1 della legge edilizia cantonale del 13 marzo 1991 (LE; RL 705.100).

E. 6.2

L'applicazione del diritto cantonale e comunale è esaminata dal Tribunale federale sotto il profilo ristretto dell'arbitrio (DTF 148 II 465 consid. 8.1; 147 IV 433 consid. 2.1). Per motivare l'arbitrio non basta criticare semplicemente la decisione impugnata contrapponendole una versione propria, ma occorre dimostrare per quale motivo tale decisione è manifestamente insostenibile, in contraddizione palese con la situazione effettiva, gravemente lesiva di una norma o di un chiaro principio giuridico, o in contrasto intollerabile con il sentimento di giustizia e di equità. La decisione deve inoltre essere arbitraria nel suo risultato e non solo nella sua motivazione (DTF 147 II 454 consid. 4.4). Non risulta per contro arbitrio dal semplice fatto che anche un'altra soluzione potrebbe entrare in linea di conto o sarebbe addirittura preferibile (DTF 148 II 121 consid. 5.2). Conformemente alle esigenze di motivazione degli art. 42 cpv. 2 e 106 cpv. 2 LTF, i ricorrenti devono quindi confrontarsi con i considerandi della decisione impugnata e spiegare in modo chiaro e preciso per quali ragioni essi sono manifestamente insostenibili.

E. 6.3

L'art. 7 cpv. 7 NAPR prevede che "la copertura dell'edificio, piana o di altra forma, dev'essere compresa nel profilo del tetto a falda risultante dalle disposizioni di zona, computato dalla quota di gronda a filo della facciata". La norma rimanda inoltre ad uno schema esplicativo (schema allegato n. 2A), riportato anche nella decisione impugnata. I ricorrenti non si confrontano con il tenore di questa disposizione, che, come rilevato dai giudici cantonali, persegue essenzialmente lo scopo di limitare ingombri su tetti piani. Né essi si esprimono sull'interpretazione da parte della Corte cantonale che, procedendo da un'interpretazione letterale del testo normativo, spiega i motivi per cui, nella presente fattispecie, i parapetti arretrati e le vasche per i fiori siano da assimilare ad ingombri che

rientrano in un ipotetico tetto a falde disegnato lungo il filo delle quattro facciate, secondo le altezze, alla gronda e al colmo, previste per la zona di riferimento. Ora, quando la decisione impugnata, come in concreto, si fonda su diverse motivazioni indipendenti e di per sé sufficienti per definire l'esito della causa, i ricorrenti sono tenuti, pena l'inammissibilità, a dimostrare che ognuna di esse viola il diritto (DTF 142 III 364 consid. 2.4 in fine; 138 I 97 consid. 4.1.4).

Limitandosi in sostanza a ribadire l'inapplicabilità dell'art. 7 cpv. 7 NAPR, poiché ritenuto contrario all'art. 40 cpv. 1 LE che impone il computo dell'altezza al filo superiore del cornicione di gronda o del parapetto, i ricorrenti esprimono semplicemente la loro opinione, diversa da quella della Corte cantonale, ma non sostanziano arbitrio alcuno. La censura risulta pertanto inammissibile.

L'art. 40 LE, riguardante le modalità di misurazione dell'altezza degli edifici, non precisa d'altro canto espressamente la questione dei parapetti arretrati. Nel caso specifico, posto che le NAPR definiscono anche l'altezza al colmo e facendo capo all'art. 7 cpv. 7 NAPR, la Corte cantonale ha trattato i parapetti alla stregua di corpi posti al di sotto del profilo dell'ipotetico tetto a falda, escludendone così il loro computo nell'altezza dell'edificio. Ancorché opinabile, simile interpretazione non risulta manifestamente insostenibile, e neppure raggiunge gli estremi dell'arbitrio nel suo risultato. D'altro canto, anche la dottrina ravvisa che, in simili particolari circostanze, manufatti che non fungono da effettivi parapetti posati a filo della facciata e destinati a evitare la caduta nel vuoto, ma che, come in concreto, sono adeguatamente arretrati rispetto al perimetro del tetto e servono soltanto a delimitare la superficie accessibile senza incrementare l'ingombro effettivamente percepibile, sono esclusi dal computo sull'altezza (MARCO LUCCHINI, Compendio giuridico per l'edilizia, 2a ed. 2015, pag. 206).

E. 7

Ne segue che il ricorso deve essere respinto nella misura della sua ammissibilità. Le spese giudiziarie e le indennità per ripetibili seguono la soccombenza e sono quindi poste a carico dei ricorrenti in solido (art. 66 cpv. 1 e 68 cpv. 1 e 4 LTF).

Non si assegnano ripetibili della sede federale al Comune di Ascona, che ha presentato le osservazioni al gravame nell'esercizio delle sue attribuzioni ufficiali (art. 68 cpv. 3 LTF ; DTF 134 II 117 consid. 7).

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