

BGer 1C_393/2024 vom 12. März 2025

Bundesgericht, 2025-03-12, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_393_2024

FR: TF 1C_393/2024 du 12 mars 2025

IT: TF 1C_393/2024 del 12 marzo 2025

Erwägungen

E. 1.1

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 della ricorrente è pacifica. Come rettamente rilevato da quest'ultima, davanti al Tribunale federale ella può impugnare anche la precedente sentenza incidentale di rinvio del Tribunale cantonale amministrativo del 19 agosto 2022, non contestata all'epoca e ripresa nel giudizio litigioso (art. 93 cpv. 3 LTF ; cfr. DTF 150 I 174 consid. 1.1.3).

E. 1.2

Il ricorso deve contenere le conclusioni, i motivi e l'indicazione dei mezzi di prova ed essere motivato in modo sufficiente, spiegando nei motivi perché e in che misura le diverse motivazioni della decisione dell'autorità cantonale di ultima istanza violano il diritto (art. 42 cpv. 1 e 2 LTF ; DTF 148 IV 205 consid. 2.6; 146 IV 297 consid. 1.2). Il Tribunale federale, che non è un'istanza di appello, esamina in linea di principio solo le censure sollevate (DTF 150 I 50 consid. 3.3.1; 150 IV 360 consid. 3.2.1). Quando la ricorrente invoca la violazione di diritti costituzionali, il Tribunale federale vaglia le censure solo se siano state esplicitamente sollevate e motivate in modo chiaro e preciso (art. 106 cpv. 2 LTF ; DTF 150 V 340 consid. 2; 150 I 80 consid. 2.1).

E. 1.3

Nella misura in cui la vertenza concerne l'interpretazione e l'applicazione di norme del diritto cantonale e comunale, queste disposizioni sono esaminate soltanto sotto il ristretto profilo dell'arbitrio (DTF 150 I 80 consid. 2.1; 149 II 225 consid. 5.2). Per motivare l'arbitrio non basta criticare semplicemente la decisione impugnata contrapponendole, come in concreto, un'interpretazione propria, ma occorre dimostrare per quale motivo l'accertamento dei fatti o la valutazione delle prove sono manifestamente insostenibili, in contraddizione palese con la situazione effettiva, gravemente lesivi di una norma o di un chiaro principio giuridico, o in contrasto intollerabile con il sentimento di giustizia e di equità (DTF 150 IV 360 consid. 3.2.1). Non basta quindi che la decisione impugnata sia insostenibile nella motivazione, ma occorre che lo sia anche nel risultato (DTF 147 II 454 consid. 4.4), ciò che spetta alla ricorrente dimostrare (DTF 144 III 145 consid. 2). Non risulta per contro arbitrio dal fatto che anche un'altra soluzione potrebbe entrare in linea di conto o sarebbe addirittura preferibile (DTF 148 II 121 consid. 5.2).

E. 2.1

La ricorrente censura il fatto che la domanda di costruzione è stata firmata soltanto da D. _____, ma non dai membri della Comunione ereditaria proprietaria del fondo www, sul quale D. _____ beneficia della menzionata servitù. Fa valere poi una violazione

dell'art. 6 cpv. 2.2 delle norme di attuazione del piano regolatore di Orselina (NAPR) poiché l'autosilo progettato sul fondo www sarebbe contiguo al blocco 1 previsto sulla particella vvv. Questa norma dispone che è ammessa l'edificazione in contiguità o a confine a condizione che il proprietario del fondo contiguo si assuma la maggior distanza (in modo da garantire la distanza tra edifici) o l'obbligo di contiguità; l'accordo si ritiene concluso con la firma dell'estratto planimetrico allegato alla domanda di costruzione.

E. 2.2

Riguardo alla mancata firma dei membri della Comunione ereditaria e al potere di disposizione sul fondo www, la Corte cantonale ha rilevato che considerata la servitù a carico dello stesso, D. _____, quale istante in licenza, fosse legittimato a presentare la domanda di costruzione, anche per la realizzazione in contiguità del blocco 1 e dell'autorimessa. Al riguardo ha rinviato, legittimamente, alla sua precedente sentenza del 19 agosto 2022. Nella stessa aveva ricordato che secondo l'art. 4 della legge edilizia cantonale del 13 marzo 1991 (LE; RL 705.100) la domanda di costruzione, corredata della documentazione necessaria, dev'essere presentata al Municipio dal proprietario della costruzione e firmata dal proprietario del fondo e dal progettista. L' art. 8 cpv. 2 del relativo regolamento di applicazione del 9 dicembre 1992 (RLE; RL 705.110) precisa che la domanda e i progetti devono essere firmati dalla persona che chiede la licenza, dal proprietario del fondo e dal progettista. Ha stabilito, fondandosi sulla sua prassi e la dottrina (ADELIO SCOLARI, Commentario [LALPT, LE e LAC], 1996, n. 737 ad art. 4 LE), che la firma della domanda da parte del proprietario del fondo è richiesta quale dimostrazione della facoltà dell'istante in licenza di disporre del fondo.

Ha ritenuto che l'esigenza della firma mira unicamente a evitare all'autorità comunale di doversi pronunciare su domande di costruzione non suscettibili di tradursi in realizzazioni concrete, deducendone che tale norma tutela soprattutto gli interessi dell'amministrazione, permettendo all'autorità di non dar seguito a domande presentate da richiedenti che non dimostrano o rendono quantomeno verosimile il loro diritto di disporre del fondo oggetto dell'intervento. Ha sottolineato che, qualora l'autorità, rinunciando a prevalersi della facoltà conferitale dall'art. 4 LE, dia seguito a una domanda di costruzione non firmata dal proprietario del fondo, la licenza edilizia ch'essa rilascia rimane comunque valida. Ciò poiché tale permesso, come stabilito dall'art. 1 RLE, è un atto amministrativo col quale l'autorità accerta che nessun impedimento di diritto pubblico si oppone all'esecuzione dei lavori previsti (cpv. 1); la licenza non procura al suo titolare alcun diritto nuovo (cpv. 2). Ne ha concluso ch'essa non stabilisce che l'istante in licenza può effettivamente disporre del fondo. Ha aggiunto che eventuali impedimenti di diritto privato alla realizzazione dell'opera, quale potrebbe essere il difetto del diritto di disporre del fondo da parte di D. _____, sono essenzialmente irrilevanti sotto il profilo dell'accertamento della conformità del progetto edilizio con le disposizioni di diritto pubblico concretamente applicabili. Ne ha concluso che eventuali contestazioni riguardanti il potere di disporre del fondo vanno fatte valere, semmai, davanti al giudice civile.

Sempre in quella sentenza, l'istanza precedente aveva rilevato che, vista la servitù a carico della particella www, il Municipio poteva ritenere che D. _____ fosse legittimato a presentare la domanda anche per la costruzione del blocco 1 e dell'autorimessa in contiguità. Ha osservato che le questioni della firma e del potere di disposizione del fondo erano state condivise anche dal Consiglio di Stato, visto che la licenza edilizia non stabilisce chi abbia effettivamente la disponibilità dei fondi. Ha aggiunto che, sia come che sia, con la

sentenza del 16 febbraio 2009 il giudice civile ha accertato che D._____ è legittimato a erigere sulla particella www un congruo numero di posteggi, ritenendo che, pertanto, non vi erano impedimenti, neppure sotto il profilo del diritto privato, all'inoltro della sua domanda.

E. 2.3

Nella sentenza qui impugnata del 23 maggio 2024, la Corte cantonale, ribadita la fondatezza dei motivi adottati nella sua precedente decisione, ha sottolineato, rettamente, che con le sue critiche la ricorrente disattende ch'essa ha fondato il precedente giudizio su quanto stabilito dal Pretore, con sentenza passata in giudicato.

E. 2.4

Anche dinanzi al Tribunale federale la ricorrente non tenta di confutare questa conclusione né, come stabilito nella sentenza qui impugnata, non sostiene né censura la facoltà di D._____ di erigere sul fondo www i posteggi in virtù della menzionata servitù, della quale ella non contesta né la validità né la portata stabilita nella sentenza pretorile del 16 febbraio 2009. Né ella fa valere che al rilascio della licenza edilizia si opporrebbe la citata transazione giudiziale conclusa dalle parti davanti al Pretore il 6 ottobre 2011.

E. 2.5

D'altra parte, anche nel ricorso in esame ella non adduce alcuna argomentazione suscettibile di giustificare l'implicita richiesta di modificare, nella fattispecie, la consolidata giurisprudenza cantonale resa in applicazione dell'art. 4 LE, applicabile per analogia anche all'art. 6 cpv. 2.2 NAPR, con la quale ella non si confronta. L'istanza precedente ha infatti riconfermato che scopo della firma litigiosa è di evitare che l'autorità comunale esamini progetti manifestamente irrealizzabili, motivo per cui di massima soltanto essa può prevalersi del fatto che la domanda di costruzione non sarebbe stata sottoscritta dal proprietario del fondo.

E. 2.6

La ricorrente, richiamando semplicemente il tenore degli art. 4 LE e 8 cpv. 2 RLE, non si confronta con i menzionati argomenti, decisivi. 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, la ricorrente è tenuta, 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). Sostiene che sarebbe arbitrario, snaturando il senso letterale degli art. 4 LE e 8 cpv. 2 RLE, permettere che il titolare di una servitù di posteggio possa presentare e ottenere una licenza edilizia che implica la demolizione di uno stabile senza la firma o il consenso del suo proprietario. Osserva che sarebbe insostenibile equiparare il titolare di un diritto di costruzione in forza di una servitù al proprietario del fondo. Si limita poi ad addurre che sarebbe insostenibile affermare che la sentenza del Pretore del 16 febbraio 2009 sop-prima le esigenze della firma degli art. 4 LE e 8 cpv. 2 RLE.

Al riguardo ella non fa tuttavia valere che la Corte cantonale non avrebbe interpretato correttamente il contenuto o la portata di tale decisione, o della citata transazione giudiziale (cfr. DTF 148 III 1 consid. 2.4.3). Né dimostra che l'istanza precedente avrebbe interpretato arbitrariamente il vero senso, la portata e lo scopo che le citate norme intendono tutelare, e che non sarebbe giunta, sotto il profilo della ratio legis, a un risultato interpretativo soddisfacente dell'art. 4 LE (DTF 150 IV 48 consid. 3.2; 150 III 174 consid. 4; 148 II 299 consid. 7.1), questioni con le quali non si confronta.

Osservando che le proprietarie del fondo www rimangono tali nonostante la servitù, ella disattende che, come rettamente ritenuto dai giudici cantonali, il rilascio della licenza edilizia litigiosa non muta tale accertamento. Al riguardo, adducendo che in futuro esse sarebbero limitate nell'esercizio del loro diritto di proprietà, la ricorrente misconosce che ciò non deriva di massima dall'accennata, criticata interpretazione degli art. 4 LE e 6 cpv. 2.2 NAPR, ma piuttosto dalla costituzione, all'epoca, della citata servitù. Non si è quindi in presenza dell'asserita violazione della garanzia della proprietà (art. 26 Cost.).

E. 3.1

La tesi dell'istanza precedente è inoltre sostenuta dalla dottrina cantonale, con la quale la ricorrente non si confronta. Anche la dottrina sottolinea che scopo dell'art. 4 LE è di verificare la conformità dell'opera prevista con le norme del diritto pubblico, che l'esigenza della firma tutela soprattutto gli interessi dell'autorità e che la licenza edilizia non accerta con effetti vincolanti che l'istante ha effettivamente il potere di disporre del fondo dal profilo civile, e ancor meno gli conferisce un simile potere; eventuali impedimenti di diritto privato alla realizzazione dell'opera, come il difetto del diritto di disporre del fondo da parte dell'istante in licenza, sono sostanzialmente irrilevanti dal profilo dell'accertamento della conformità dell'opera con le norme di diritto pubblico: tali contestazioni vanno quindi semmai fatte valere davanti al giudice civile, l'autorità amministrativa potendo limitarsi quindi a un giudizio di apparenza. L'eventuale difetto del potere di disporre del fondo da parte dell'istante in licenza non costituisce pertanto un impedimento di diritto pubblico suscettibile di ostare al rilascio del permesso. Si precisa che il consenso del proprietario del fondo dedotto in edificazione costituisce solo un presupposto per l'avvio della procedura di rilascio del permesso, ma non anche un requisito della licenza edilizia. Sempre secondo la dottrina, qualora una costruzione venisse realizzata senza il permesso del proprietario del fondo sulla base di una valida licenza edilizia rimarrebbe la facoltà del proprietario di richiedere semmai, datene le condizioni, la rimozione dell'opera abusiva in base alle norme del diritto civile (ATHOS MECCA/DANIEL PONTI, Legge edilizia annotata, 2a ed., 2016, pag. 61 e segg., pag. 71 segg. relative alla portata dell'art. 8 cpv. 2 RLE).

La dottrina sottolinea inoltre che la normativa edilizia ticinese permette una suddivisione tra proprietario del fondo e istante in licenza, nel senso che le due persone interessate siano differenti, anche per motivi derivanti dalle possibilità date dal diritto privato, per esempio da servitù. Si evidenzia che nella verifica della formalità della firma, il Municipio non deve addentrarsi nei complessi rapporti di proprietà derivanti dal diritto civile, potendosi limitare, come avvenuto nella fattispecie, a un giudizio di mera apparenza, la problematica del diritto di disporre dei fondi dovendo semmai essere risolta tra istante e proprietario davanti al giudice civile, e non dall'autorità amministrativa, chiaramente incompetente a giudicare nella materia (MARCO LUCCHINI, Compendio giuridico per l'edilizia, 2a ed. 2015, pag. 23 segg.; cfr. JEAN- BAPTISTE ZUFFEREY, Droit public de la construction, 2024, n. 76 seg. pag. 43 seg. e n. 1068 cifra 2 pag. 550; vedi in generale sul tema, SACHA VALLATI, Dienstbarkeiten und Bauvorhaben, 2021, n. 90 seg. pag. 42, n. 94 pag. 43 e n. 104 pag. 47; lo stesso, Dienstbarkeiten im Baubewilligungsverfahren - gängige Praxis und mögliche Optimierung, in: Baurecht 2021 pag. 177 segg.).

E. 3.2

La ricorrente non tenta di dimostrare che notoriamente lo scopo dell'art. 4 LE non è di accertare chi sia il proprietario del fondo oggetto di un progettato intervento edilizio, ciò

che attiene di massima al diritto civile, ma di evitare all'autorità di esaminare domande di costruzione che non potrebbero realizzarsi. Viste le particolarità della fattispecie e lo scopo degli art. 4 LE e 8 cpv. 2 RLE, la soluzione scelta dal Municipio e avallata dalla Corte cantonale, non appare arbitraria né nella motivazione né nel risultato. Del resto, la soluzione proposta dalla ricorrente comporterebbe implicitamente che dovrebbe essere l'istante in licenza a dover adire il giudice civile allo scopo di poter realizzare quanto perseguito con la servitù, soluzione opinabile, visto che la ricorrente non sostiene ch'egli, sulla base della citata servitù, non potrebbe realizzare, sotto il profilo del diritto pubblico, l'autorimessa litigiosa. Al riguardo la ricorrente disattende inoltre che nella sentenza del Pretore della Giurisdizione di Locarno-Città del 16 febbraio 2009 si ricorda per l'appunto che con lettera del 4 ottobre 2006 il Municipio di Orselina informava D._____ di non poter dar seguito alla sua precedente domanda di costruzione del 22 agosto 2006 fintanto che la stessa non fosse stata firmata anche dalle proprietarie della particella www. Scopo di quella vertenza civile era proprio di far accertare il suo diritto di disporre e di realizzare i posteggi oggetto di quella domanda di costruzione.

E. 3.3

Infine, la ricorrente non fa valere, a ragione, che la normativa e la criticata interpretazione delle norme cantonali e comunali violerebbe l' art. 22 LPT , relativo all'autorizzazione edilizia, secondo cui essa è rilasciata solo se gli edifici o gli impianti sono conformi alla funzione prevista per la zona d'utilizzazione e il fondo è urbanizzato. In effetti, secondo la giurisprudenza del Tribunale federale, la procedura di rilascio del permesso edilizio ha fondamentalmente il solo scopo di stabilire se il progetto di costruzione è conforme alle norme di diritto pubblico. La persona dell'istante in licenza, in particolare il suo diritto di costruire secondo il diritto civile, non è invece in primo piano (sentenze 1C_13/2020 del 13 ottobre 2020 consid. 3.1, 1C_246/2015 del 4 marzo 2016 consid. 2.4 e 5.2 e 1C_116/2013 dell'11 ottobre 2013 consid. 1.2). Dall' art. 22 LPT non deriva di massima un obbligo per le autorità competenti per il rilascio di una licenza edilizia di esaminare esse medesime questioni preliminari di diritto civile inerenti al diritto di costruire dell'istante. Ciò a maggior ragione considerato che, ai sensi dell' art. 22 cpv. 1 LPT , il compito di disciplinare le competenze e la procedura in tale ambito spetta ai Cantoni (sentenza 1C_628/2020 del 21 luglio 2021 consid. 2.3).

E. 4

Ne segue che, in quanto ammissibile, il ricorso dev'essere respinto. Le spese seguono la soccombenza (art. 66 cpv. 1 LTF).

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