

BGer 1C_489/2022 vom 3. August 2023

Bundesgericht, 2023-08-03, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_489_2022

FR: TF 1C_489/2022 du 3 août 2023

IT: TF 1C_489/2022 del 3 agosto 2023

Erwägungen

E. 1.1

Presentato contro una decisione finale dell'ultima istanza cantonale in ambito edilizio, il ricorso in materia di diritto pubblico, tempestivo (art. 100 cpv. 1 in relazione con l' art. 46 cpv. 1 lett. b LTF), è ammissibile sotto il profilo degli art. 82 lett. a, 86 cpv. 1 lett. d e 90 LTF. La ricorrente, proprietaria del fondo oggetto del prospettato cambiamento di destinazione, è legittimata giusta l' art. 89 cpv. 1 LTF ad aggravarsi in questa sede contro il predetto giudizio.

E. 1.2

Nell'ambito della procedura di ricorso dinanzi al Tribunale federale non possono di principio essere addotti fatti e mezzi di prova nuovi (cfr. 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; 144 V 35 consid. 5.2.4 e rispettivi rinvii). L'analisi tecnica del 9 settembre 2022 sullo stato di conservazione dell'edificio è successiva all'emanazione della sentenza impugnata ed è pertanto inammissibile in questa sede.

E. 2.1

La ricorrente ribadisce dinanzi al Tribunale federale la sua richiesta di eseguire un sopralluogo, che dimostrerebbe come la costruzione sia ancora in ottimo stato nonostante gli anni trascorsi dalla sua realizzazione.

E. 2.2

Misure probatorie (art. 55 LTF) sono ordinate solo in via eccezionale nella procedura di ricorso dinanzi al Tribunale federale, il quale fonda il suo ragionamento giuridico e statuisce sulla base dei fatti accertati dall'autorità inferiore (cfr. art. 105 cpv. 1 LTF ; DTF 136 II 101 consid. 2; sentenza 1C_534/2021 del 24 agosto 2022 consid. 3.2). La richiesta di eseguire un sopralluogo era già stata presentata dalla ricorrente dinanzi alla Corte cantonale, che l'ha respinta siccome superflua per l'esito del giudizio. In tale circostanza, sarebbe quindi spettato alla ricorrente esporre puntualmente le ragioni per cui la Corte cantonale avrebbe disatteso il suo diritto di essere sentita e il divieto dell'arbitrio rinunciando ad assumere la prova richiesta sulla base dell'apprezzamento anticipato della sua irrilevanza (cfr. DTF 147 IV 534 consid. 2.5.1; 144 II 427 consid. 3.1.3; 141 I 60 consid. 3.3). Alla richiesta di assunzione della prova, semplicemente ribadita in questa sede, non viene quindi dato seguito. Peraltro, l'asserito buon stato di conservazione dell'immobile non è di per sé stato messo in discussione dai giudici cantonali e non costituisce un accertamento decisivo per l'esito del giudizio.

E. 3.1

La ricorrente sostiene che l'accertamento della Corte cantonale secondo cui l'abitazione non dispone di un impianto di riscaldamento sarebbe arbitrario, giacché in loco vi sarebbe un termosifone in ghisa. Rimprovera inoltre ai giudici cantonali di non avere considerato la relazione dell'8 gennaio 2020 del suo progettista (arch. B. _____), incaricato dei lavori di ristrutturazione, il quale avrebbe descritto in modo preciso e pertinente la situazione dell'edificio. Adduce altresì che la casa avrebbe potuto essere utilizzata quale abitazione primaria già al momento della sua costruzione, siccome il permesso di abitabilità rilasciato dall'autorità comunale nel 1972 non menzionava alcuna restrizione al riguardo.

E. 3.2

Come già si è detto, il Tribunale federale fonda il suo ragionamento giuridico sull'accertamento dei fatti svolto dall'autorità inferiore (art. 105 cpv. 1 LTF). Secondo l' art. 97 cpv. 1 LTF , la ricorrente può censurare l'accertamento dei fatti soltanto se è stato svolto in modo manifestamente inesatto, vale a dire arbitrario (DTF 147 I 73 consid. 2.2; 143 I 310 consid. 2.2), o in violazione del diritto ai sensi dell' art. 95 LTF e l'eliminazione del vizio può essere determinante per l'esito del procedimento. La ricorrente può quindi censurare l'arbitrio nell'accertamento dei fatti e nella valutazione delle prove, ma deve motivare la censura in modo chiaro e preciso, conformemente alle esigenze poste dall' art. 106 cpv. 2 LTF (DTF 148 II 392 consid. 1.4.1; 147 I 73 consid. 2.2; 143 IV 500 consid. 1.1; 142 III 364 consid. 2.4).

E. 3.3

Con le esposte argomentazioni, la ricorrente si limita a criticare in modo generale la decisione impugnata, senza confrontarsi specificatamente con i considerandi della stessa, spiegando con una motivazione puntuale per quali ragioni violerebbero il divieto dell'arbitrio o determinate disposizioni legali. In particolare, la ricorrente non illustra in modo puntuale i motivi per cui gli accertamenti della Corte cantonale sarebbero manifestamente in contrasto con determinati atti e chiaramente insostenibili. Le predette censure non adempiono pertanto i requisiti di motivazione dell' art. 106 cpv. 2 LTF .

La ricorrente critica in modo generico l'accertamento della Corte cantonale relativo all'assenza di un impianto di riscaldamento, limitandosi ad accennare all'esistenza di un imprecisato termosifone. Disattende tuttavia che i giudici cantonali hanno constatato unicamente la presenza di un caminetto nel soggiorno. Omette altresì di considerare che, secondo la documentazione di vendita da lei stessa prodotta in causa (cfr. doc. D allegato al ricorso dinanzi al Consiglio di Stato), l'edificio consiste in una casa di vacanza destinata ad essere utilizzata essenzialmente nella bella stagione, non disponendo di un sistema di riscaldamento (

"Nutzung: Ferienhaus warme Jahreszeit, keine Heizung vorhanden"). La ricorrente non considera poi come l'installazione di un impianto di riscaldamento (termopompa) era oggetto della domanda di costruzione del 2018 relativa alla ristrutturazione dello stabile. Per quali ragioni, alla luce di queste constatazioni, l'accertamento della Corte cantonale relativo alla mancanza di un impianto di riscaldamento nella situazione attuale sarebbe manifestamente insostenibile, non è dato di vedere.

Contrariamente all'opinione della ricorrente, la Corte cantonale non ha d'altra parte ignorato le osservazioni dell'arch. B. _____, riassumendole anzi nella sua sentenza (cfr. sentenza impugnata, consid. 2.2). La Corte cantonale non le ha tuttavia condivise, ritenendo che, al momento determinante del 1° luglio 1972, l'edificio in questione non si prestava ad

un'utilizzazione quale abitazione primaria, ma costituiva una casa per l'estate oggettivamente inidonea ad essere abitata durante tutto l'anno.

La ricorrente adduce che il permesso di abitabilità rilasciato dall'autorità comunale nel 1972 non menzionava alcuna restrizione riguardo alla possibilità di utilizzare l'edificio quale l'abitazione primaria. Come rettamente rilevato dalla Corte cantonale, la domanda di costruzione del 1961, e quindi la licenza edilizia rilasciata il 10 maggio 1961, concernevano esplicitamente una casa di vacanza (

"Ferienhaus mit 3 Zimmer"), non un'abitazione primaria.

E. 3.4

Alla luce di quanto esposto, poiché nel gravame in questa sede non è sostanziato arbitrio alcuno, gli accertamenti contenuti nella sentenza impugnata sono vincolanti per il Tribunale federale (art. 105 cpv. 1 LTF).

E. 4

La Corte cantonale ha ritenuto che il prospettato cambiamento di destinazione da residenza secondaria ad abitazione primaria doveva essere valutato contestualmente con l'intervento edilizio di riattamento, che aveva lo scopo di rendere possibile la nuova utilizzazione. Ha rilevato che l'edificio esistente, costruito sulla base della licenza edilizia rilasciata il 10 maggio 1961, è una casa di vacanza con uno standard di costruzione modesto. Costituita di pareti in legno semplicemente intonacate, successivamente rivestite con lastre di eternit/ardesia per proteggerle dalle intemperie, l'abitazione è priva di un impianto di riscaldamento ed è stata costruita per essere abitata essenzialmente solo durante la stagione estiva. La precedente istanza ha, come visto, accertato che in tale situazione l'edificio rappresentava il 1° luglio 1972 una cosiddetta casa per l'estate, oggettivamente inidonea ad essere abitata tutto l'anno. Ha rilevato ch'era soltanto con i lavori di ristrutturazione previsti, in particolare mediante l'installazione dell'impianto di riscaldamento e la posa del materiale isolante e del rivestimento in pietra, che l'edificio verrebbe elevato ad un livello che lo renderebbe abitabile in modo durevole, ossia anche in inverno. La Corte cantonale ha concluso che la prospettata trasformazione comporterebbe un'utilizzazione essenzialmente diversa da quella originaria e contrasterebbe con l'esigenza di mantenere l'identità dell'edificio, segnatamente con l'art. 42 cpv. 3 lett. c OPT (RS 700.1).

E. 5.1

La ricorrente sostiene che il prospettato cambiamento di destinazione da residenza secondaria ad abitazione primaria sarebbe conforme all' art. 24c LPT e in particolare all' art. 42 OPT , ritenendo rispettato il requisito dell'identità dell'edificio.

E. 5.2.1

Secondo l' art. 24c LPT , fuori delle zone edificabili, gli edifici e impianti utilizzabili in base alla loro destinazione ma non più conformi alla destinazione della zona, sono per principio protetti nella propria situazione di fatto (cpv. 1). Con l'autorizzazione dell'autorità competente, tali edifici e impianti possono essere rinnovati, trasformati parzialmente, ampliati con moderazione o ricostruiti, purché siano stati eretti o modificati legalmente (cpv. 2). Lo stesso vale per gli edifici abitativi agricoli e gli edifici annessi utilizzati a scopo di sfruttamento agricolo, eretti o trasformati legalmente prima che il fondo in questione diventasse parte della zona non edificabile ai sensi del diritto federale. Il Consiglio federale emana disposizioni al fine di evitare ripercussioni negative per l'agricoltura (cpv. 3).

L'aspetto esterno di un edificio può essere modificato soltanto se ciò è necessario per un'utilizzazione a scopo abitativo conforme agli standard attuali o per un risanamento energetico, oppure per migliorare l'integrazione dell'edificio nel paesaggio (cpv. 4). In ogni caso è fatta salva la compatibilità con le importanti esigenze della pianificazione territoriale (cpv. 5).

Secondo l' art. 41 cpv. 1 OPT , la norma appena citata è applicabile a edifici e impianti costruiti o trasformati legalmente prima che il fondo in questione diventasse parte della zona non edificabile ai sensi del diritto federale (edifici e impianti secondo il diritto anteriore).

E. 5.2.2

L' art. 42 OPT dispone che una trasformazione è considerata parziale e un ampliamento è considerato moderato se l'identità dell'edificio o dell'impianto, unitamente ai dintorni, rimane conservata nei tratti essenziali. Sono ammessi miglioramenti volti a cambiare l'aspetto esterno (cpv. 1). Il quesito se l'identità dell'edificio o dell'impianto rimanga sostanzialmente immutata va valutato tenendo conto di tutte le circostanze (cpv. 3 primo periodo). Lo stato di riferimento determinante per la valutazione dell'identità è quello in cui si trovava l'edificio o l'impianto al momento dell'assegnazione a una zona non edificabile (cpv. 2). Al riguardo di regola fa stato l'entrata in vigore, il 1° luglio 1972, della legge federale dell'8 ottobre 1971 contro l'inquinamento delle acque, che ha esplicitamente introdotto il principio di separazione del territorio edificato da quello ineditato (DTF 129 II 396 consid. 4.2.1; sentenze 1C_464/2016 del 7 giugno 2017 consid. 3.2 e 1C_312/2016 del 3 aprile 2017 consid. 2.1, in: ZBl 119/2018 pag. 314).

L' art. 42 OPT concretizza le modifiche ammissibili ai sensi dell' art. 24c cpv. 2 LPT . Esse possono consistere sia in trasformazioni interne sia in ampliamenti esterni sia in cambiamenti di destinazione (sentenza 1C_312/2016, citata, consid. 2.1). Come detto, la questione di sapere se l'identità dell'edificio rimanga sostanzialmente immutata deve essere valutata tenendo conto di tutte le circostanze (art. 42 cpv. 3 primo periodo OPT). L' art. 42 cpv. 3 lett. a e b OPT prevede limiti quantitativi determinati, il cui superamento comporta il mancato rispetto del requisito dell'identità dell'edificio. L'art. 42 cpv. 3 lett. c OPT esige inoltre che i lavori di trasformazione non devono consentire una modifica rilevante dell'utilizzazione di edifici abitati in origine solo temporaneamente. Questa disposizione concerne innanzitutto gli edifici agricoli abitati o abitabili originariamente soltanto durante l'estate (come in particolare i rustici). Le abitazioni secondarie costruite secondo il diritto previgente usate originariamente anche in inverno, che non erano abitate in permanenza, non sono però esplicitamente escluse dal campo di applicazione della norma (sentenza 1C_312/2016, citata, consid. 2.1; rapporto esplicativo dell'Ufficio federale dello sviluppo territoriale [ARE], ottobre 2012, pag. 10). Se l'identità dell'edificio unitamente ai suoi dintorni non viene conservata nei tratti essenziali, la trasformazione è sostanziale e il rilascio di un'autorizzazione eccezionale giusta l' art. 24c LPT non entra in considerazione (sentenze 1C_128/2018 del 28 settembre 2018 consid. 5.3; 1C_312/2016, citata, consid. 3.1).

E. 5.3

In concreto, la ricorrente si limita sostanzialmente a sminuire la rilevanza degli interventi edilizi di ristrutturazione progettati, adducendo ch'essi sarebbero esigui e volti unicamente ad adeguare l'edificio alle esigenze di comodità attuali. Adduce che, nella situazione

esistente, la casa in questione sarebbe in pratica già adatta ed abitabile quale abitazione primaria. Le argomentazioni ricorsuali non considerano tuttavia gli accertamenti della Corte cantonale sulle caratteristiche dell'edificio e sulla natura dei lavori di trasformazione progettati, vincolanti per il Tribunale federale (art. 105 cpv. 1 LTF). Certo, la licenza edilizia rilasciata nel 2018 e frattanto rinnovata non è formalmente oggetto della presente impugnativa. Nella fattispecie, i lavori di trasformazione sono tuttavia volti a permettere l'utilizzazione durevole dell'edificio e sono quindi strettamente connessi con il prospettato cambiamento di destinazione da abitazione secondaria in primaria (cfr. sentenza 1C_464/2016, citata, consid. 3.4). L'entità delle trasformazioni e dei lavori previsti, unitamente al cambiamento di destinazione, è quindi rilevante per statuire sul quesito dell'identità dell'edificio, che come visto deve essere valutata tenendo conto di tutte le circostanze (cfr. sentenze 1C_464/2016, citata, consid. 3.4; 1C_128/2018, citata, consid. 6.1).

L'edificio esistente, autorizzato nel 1961, è stato realizzato quale casa di vacanza e presenta un solo piano abitabile di tre locali, costruito con semplici pareti in legno sopra lo zoccolo in calcestruzzo in cui è ubicata la cantina. Lo stato di riferimento determinante per la valutazione dell'identità è quello in cui esso si trovava il 1° luglio 1972, sicché il rivestimento in lastre di eternit/ardesia per proteggere le facciate dalle intemperie, eseguito nel 1983, non deve essere considerato. Né occorre tenere conto della pensilina a copertura della scala d'ingresso realizzata successivamente. Lo standard di costruzione modesto e l'assenza di un impianto di riscaldamento confermano che l'edificio, non allacciato alla rete delle canalizzazioni, costituiva una casa di vacanza utilizzata in estate, che non si prestava ad essere abitata in modo durevole per tutto l'anno e in particolare nel periodo invernale. Con i previsti interventi edilizi, l'edificio viene elevato a un livello tale da renderlo abitabile in permanenza. Il progetto di ristrutturazione prevede infatti, oltre alla riorganizzazione degli spazi interni e ad un nuovo rivestimento delle facciate in pietra ricostruita, l'isolamento termico delle pareti e del tetto, l'installazione di un sistema di riscaldamento mediante una termopompa aria-acqua e la posa di un nuovo boiler. In confronto all'utilizzazione quale casa di vacanza per la stagione estiva, la trasformazione in abitazione primaria comporta un'intensificazione dell'uso, di natura durevole, che modifica in modo significativo l'identità dell'edificio. La ricorrente sostiene che la prevista ristrutturazione consentirebbe di adeguare l'edificio agli standard attuali e migliorerebbe l'inserimento nel paesaggio circostante. Tuttavia, il fatto che sia eventualmente realizzata una delle fattispecie previste dall' art. 24c cpv. 4 LPT (utilizzo abitativa conforme agli standard attuali, risanamento energetico, migliore integrazione nel paesaggio), non dispensa la ricorrente dall'obbligo di rispettare l'identità dell'edificio, esigenza che rimane prioritaria (sentenze 1C_518/2021 del 12 giugno 2023 consid. 3.3; 1C_312/2016, citata, consid. 3.1). In concreto, la trasformazione da casa di vacanza utilizzata soltanto in modo temporaneo, e limitatamente al periodo estivo, in abitazione primaria abitata in permanenza è di natura sostanziale. Il requisito del mantenimento dell'identità dell'edificio non è in tali circostanze ossequiato, sicché la richiesta autorizzazione eccezionale giusta l' art. 24c LPT non può essere rilasciata.

E. 6

Ne segue che, in quanto ammissibile, il ricorso deve essere respinto. Le spese giudiziarie seguono la soccombenza e sono pertanto poste a carico della ricorrente (art. 66 cpv. 1 LTF).

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