

# **BGer 1C\_502/2025 vom 7. November 2025**

Bundesgericht, 2025-11-07, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_1C\\_502\\_2025](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_502_2025)

FR: TF 1C\_502/2025 du 7 novembre 2025

IT: TF 1C\_502/2025 del 7 novembre 2025

## **Erwägungen**

### **E. 4.1**

L'insorgente osserva poi che, il 29 settembre 2023, le camere federali hanno adottato la revisione parziale della LPT introducendo, tra l'altro, un nuovo art. 25 cpv. 5 che stabilisce un termine di prescrizione trentennale per la pretesa al ripristino dello stato legale al di fuori della zona edificabile (cfr. FF 2023 2488). Poiché contro la revisione non è stato promosso il referendum e l'Ufficio federale dello sviluppo territoriale, con comunicato stampa del 15 ottobre 2025, ha già annunciato l'entrata in vigore scaglionata decisa dal Consiglio federale (al 1° gennaio 2026 e al 1° luglio 2026; cfr. RU 2025 640), egli postula l'applicazione anticipata del nuovo diritto in base al principio della

lex mitior e dell'economia processuale. Essendo trascorsi oltre 32 anni dalla loro costruzione, le opere abusive risalenti al 1993 sarebbero quindi prescritte e non dovrebbero più essere considerate nella presente procedura. Resterebbero dunque da esaminare solo gli interventi edilizi del 2011.

### **E. 4.2**

Le domande di costruzione in sanatoria vanno giudicate, di principio, sulla base del diritto in vigore al momento della realizzazione delle opere modificate o erette senza autorizzazione, a meno che quello posteriore risulti più favorevole ( DTF 123 II 248 consid. 3a/bb; sentenza 1C\_199/2023 del 12 maggio 2025 consid. 5.1). In ogni caso, occorre ammettere un'eccezione in favore dell'applicazione del nuovo diritto per quelle norme giuridiche che tutelano un interesse pubblico importante ( DTF 141 II 393 consid. 2.4; sentenza 1C\_22/2019 del 6 aprile 2020 consid. 8.1-8.2 con rinvii, non pubblicata in DTF 146 II 304 ). Il Tribunale federale ha già ammesso simili ragioni imperative nell'ambito del diritto sulla protezione delle acque, della natura, del paesaggio e dell'ambiente ( DTF 139 II 470 consid. 4.2 con rinvii), premesse non realizzate in concreto.

### **E. 4.3**

Nella fattispecie, la sentenza impugnata espone in modo dettagliato, tanto in fatto quanto in diritto, le ragioni che impediscono il rilascio della licenza edilizia in sanatoria. La Corte cantonale ha correttamente applicato il diritto vigente all'epoca dell'esecuzione delle contestate opere fuori zona edificabile e ha escluso la loro conformità al diritto federale. Il rustico litigioso non rientra infatti tra gli edifici legalmente eretti o modificati divenuti solo in seguito non conformi alla zona, poiché il contrasto con la zona agricola è sorto nel 1989 attraverso il cambiamento di destinazione da stalla a residenza secondaria. Difetta quindi il presupposto dell'art. 24 cpv. 2 vLPT in vigore fino al 31 agosto 2000 (RU 1979 1573), nonché delle successive versioni dell' art. 24c LPT entrate in vigore il 1° settembre 2000 (RU 2000, 2042), rispettivamente il 1° novembre 2012 (RU 2012, 5535); norme che, comunque, non ammettono un cambiamento totale di destinazione fuori zona edificabile. I

giudici cantonali hanno inoltre negato il permesso anche alla luce dell' art. 39 OPT (RS 700.1) e delle norme di attuazione del Piano di utilizzazione cantonale dei paesaggi con edifici e impianti protetti (NAPUC-PEIP). Il rustico, classificato nella categoria 4 dello IEFZE, ammette invero solo interventi conformi agli art. 22 e 24 LPT (la cui applicazione è stata esclusa), mentre le NAPUC-PEIP vietano espressamente le opere esterne come quelle eseguite dal ricorrente nel 2011 (pavimentazioni, pergole e grill).

#### **E. 4.4**

Ora, nel proprio ricorso, l'insorgente non formula alcuna puntuale censura del diritto federale su questi specifici aspetti giuridici, peraltro corretti e decisivi per la vertenza, limitandosi a richiamare l'imminente entrata in vigore della citata revisione della LPT. Ciò posto, il suo generico argomento si rivela pretestuoso e inammissibile. Infatti, egli misconosce che la presente vertenza concerne una procedura edilizia in sanatoria avente per oggetto la sola verifica della conformità al diritto delle opere realizzate senza permesso, non invece le misure di demolizione e di ripristino disciplinate dalla nuova norma da lui invocata (RU 2025 640, cfr. art. 25 cpv. 5 nLPT). In concreto, né la decisione municipale del 2 maggio 2018 né la sentenza impugnata contengono un ordine di ripristino, in aggiunta al rifiuto della licenza edilizia. In ogni caso, la nuova LPT - non ancora in vigore e quindi inapplicabile a titolo anticipato (cfr. sentenze 1C\_182/2023 del 16 agosto 2024 consid. 3 e 1C\_452/2023 del 31 maggio 2024 consid. 8) - non modifica il tenore dell'attuale art. 24c LPT, sul quale si fonda la sentenza avversata, ad eccezione del suo titolo marginale (RU 2025 640). Ne consegue che, sotto il profilo della legalità degli interventi edilizi sul rustico litigioso, la nuova disciplina non potrebbe comunque condurre a un esito più favorevole per l'insorgente.

#### **E. 5.1**

Nel merito, il ricorrente censura la violazione del principio della buona fede ( art. 5 cpv. 3 e 9 Cost. ). Sostiene di avere sempre confidato, come già i precedenti comproprietari, nella regolarità delle trasformazioni edilizie eseguite nel 1993 dall'allora proprietario e di essere stato indotto in errore sul difetto di licenza al momento dell'acquisto. Nega quindi che l'abusività delle opere non da lui eseguite gli sia imputabile. Inoltre, egli rimprovera al Comune di non essere intervenuto per lungo tempo, rafforzando così il suo affidamento, anche quando nel 2011 avrebbe affidato i lavori edilizi esterni a un'impresa presso la quale operava l'ex vicesindaco, responsabile del cantiere. Tali circostanze avrebbero consolidato, a suo avviso, la convinzione che il rustico fosse conforme al diritto e che gli interventi eseguiti fossero legali.

#### **E. 5.2**

L' art. 9 Cost. invocato nel ricorso istituisce un diritto fondamentale del cittadino ad essere trattato secondo il principio della buona fede da parte degli organi dello Stato. In materia di diritto amministrativo, tale principio tutela l'amministrato nei confronti dell'autorità quando, assolate determinate condizioni, il medesimo abbia agito conformemente alle istruzioni e alle dichiarazioni di quest'ultima. Il principio tutela, in particolare, la fiducia riposta in un'informazione ricevuta dall'autorità o in un suo determinato comportamento suscettibile di destare un'aspettativa legittima, quando l'autorità sia intervenuta in una situazione concreta riguardo a 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 egli abbia preso delle disposizioni non

reversibili senza subire un pregiudizio e quando non siano intervenuti mutamenti legislativi posteriori al rilascio dell'informazione stessa ( DTF 148 II 233 consid. 5.5.1; 143 V 95 consid. 3.6.2). Inoltre, secondo la giurisprudenza del Tribunale federale, la tutela della buona fede può essere invocata soltanto quando il proprietario dell'opera edilizia poteva, dimostrando ragionevole attenzione e diligenza, presupporre di essere legittimato 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. 5.3.1**

In concreto, occorre anzitutto rilevare che, per invalsa giurisprudenza, nell'ambito di una misura di ripristino l'autorità può, in linea di principio, notificare l'ordine di demolizione, alternativamente o cumulativamente, al perturbatore per comportamento o a quello per situazione. Anche sul piano dei permessi di costruzione, il proprietario di un fondo, quale perturbatore per situazione, risponde di una situazione illecita sul proprio fondo, indipendentemente dalla sua colpa e dalla genesi dell'abuso ( DTF 143 I 147 consid. 5; 107 Ia 19 consid. 2a e rinvii; sentenze 1C\_55/2023 del 2 febbraio 2024 consid. 4.2 e 1C\_180/2021 del 19 agosto 2021 consid. 3.3). A ragione, la Corte cantonale ha quindi ritenuto che la realizzazione degli ampliamenti svolti nel 1993 da parte del precedente proprietario (cantina, deposito, servizio, cucina, portico, vano d'entrata) non giova al ricorrente ai fini del rilascio della licenza in sanatoria. La malafede del precedente proprietario gli è 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).

### **E. 5.3.2**

L'interessato invoca inoltre l'affidamento maturato per avere assegnato nel 2011 la realizzazione delle opere esterne all'impresa dell'allora vicesindaco, nonché la prolungata inattività del Comune. Tuttavia, non dimostra l'esistenza di alcuna assicurazione vincolante dell'esecutivo comunale sulla regolarità delle opere pregresse, rispettivamente sull'ammissibilità degli interventi esterni (pavimentazione in beole, pergola, grill, legnaia). La semplice inattività dell'autorità non è di per sé sufficiente a fondare un affidamento tutelabile. In ogni caso, anche a voler ammettere una tolleranza protratta, il ricorrente non può prevalersi della buona fede per tali lavori, nella misura in cui li ha eseguiti, rispettivamente ordinati, senza ottenere previamente un permesso di costruzione. La malafede non presuppone, infatti, 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 (cfr. 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). Contrariamente a quanto preteso nel gravame, l'obbligo di ottenere una licenza edilizia per interventi che esulano dall'ordinaria manutenzione è un fatto notorio, tanto più fuori zona edificabile nella misura in cui dev'essere obbligatoriamente coinvolta anche l'autorità cantonale competente ( art. 25 cpv. 2 LPT ; sentenze 1C\_645/2023 del 10 dicembre 2024 consid. 4.2 e 1C\_78/2023 del 30 ottobre 2023 consid. 4.3).

### **E. 5.3.3**

Non muta l'esito nemmeno il fatto che taluni lavori interni fossero stati eseguiti dal vicesindaco tramite la propria società F.\_\_\_\_\_ SA (nel frattempo fallita). Quale singolo municipale in un organo collegiale (cfr. art. 80 cpv. 1 della legge organica comunale del 10

marzo 1987 [LOC; RL 181.100]), egli non era infatti legittimato a rilasciare da solo assicurazioni in materia edilizia. In questo senso, va quindi condivisa la motivazione della Corte cantonale, secondo cui eventuali rassicurazioni verbali del vicesindaco durante l'esecuzione dei lavori non sarebbero, come visto, rilevanti sotto il profilo della buona fede per difetto dell'autorità competente. Analogamente, la licenza edilizia emanata nel 2010 per la posa di condotte elettriche e idriche non poteva legittimare gli interventi esterni svolti nel 2011. Peraltro, l'insorgente non sostiene che tale permesso includesse un'attestazione di conformità delle opere pregresse o un'autorizzazione implicita per nuove costruzioni. Ciò posto, dal semplice allacciamento dell'immobile alla nuova rete idrica ed elettrica, avvenuto un anno prima, egli non poteva ragionevolmente desumere che il Comune avrebbe autorizzato o tollerato l'esecuzione di ulteriori opere edilizie esterne, quale naturale conseguenza diretta. Peraltro, l'autorità comunale non sarebbe stata comunque autorizzata a rilasciare autonomamente un permesso di costruzione fuori zona edificabile, senza ottenere preliminarmente il preavviso dell'autorità cantonale ( art. 25 cpv. 2 LPT ; sentenza 1C\_170/2024 del 5 marzo 2025 consid. 3, destinata alla pubblicazione, con rinvii). Pertanto, considerata la destinazione agricola del fondo, l'interessato avrebbe dovuto procedere ad ulteriori verifiche sulla possibilità di sfruttamento del mappale e, in ogni caso, richiedere un regolare permesso per qualsiasi ulteriore intervento edilizio.

In queste specifiche circostanze, non è quindi realizzato un caso di tutela del principio della buona fede ai sensi della succitata giurisprudenza.

## **E. 6**

In quanto ammissibile, il ricorso deve quindi 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.