

## **BGer 1C\_664/2015 vom 20. Februar 2017**

Bundesgericht, 2017-02-20, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_1C\\_664\\_2015](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_664_2015)

FR: TF 1C\_664/2015 du 20 février 2017

IT: TF 1C\_664/2015 del 20 febbraio 2017

### **Erwägungen**

#### **E. 1.1**

Presentato tempestivamente contro una decisione finale in ambito edilizio, il ricorso in materia di diritto pubblico è ammissibile sotto il profilo degli art. 82 lett. a e 86 cpv. 1 lett. d LTF. La legittimazione del ricorrente è pacifica.

#### **E. 1.2**

Secondo l' art. 42 cpv. 1 e 2 LTF , il gravame dev'essere motivato in modo sufficiente, spiegando nei motivi perché l'atto impugnato viola il diritto. Il Tribunale federale esamina in linea di principio solo le censure sollevate ( DTF 142 I 99 consid. 1.7.1 pag. 106). Quando il ricorrente, come in concreto, invoca la violazione di diritti costituzionali (diritto di essere sentito), nonché l'arbitrio nell'accertamento dei fatti e nella valutazione delle prove, poiché ciò equivale a sostenere ch'essi sono stati accertati in violazione dell' art. 9 Cost. ( DTF 136 I 304 consid. 2.4 pag. 313), il Tribunale federale, in applicazione dell' art. 106 cpv. 2 LTF , esamina le censure soltanto se siano state esplicitamente sollevate e motivate in modo chiaro e preciso ( DTF 142 I 99 consid. 1.7.2 pag. 106; 141 I 36 consid. 1.3 pag. 41).

#### **E. 1.3**

La vertenza concerne unicamente l'interpretazione e l'applicazione di norme del diritto comunale e cantonale. Il ricorrente deve pertanto dimostrare che i fatti posti a fondamento dell'impugnato giudizio sarebbero stati accertati in maniera arbitraria ( art. 95 e 97 LTF ; DTF 136 III 552 consid. 4.2 pag. 560). Chiamato a esaminare l'applicazione di tali disposizioni sotto il ristretto profilo dell'arbitrio, il Tribunale federale si scosta dalla soluzione ritenuta dall'ultima istanza cantonale solo se appaia manifestamente insostenibile, in palese contraddizione con la situazione effettiva, non sorretta da ragioni oggettive e lesiva di un diritto certo. Non basta, inoltre, che la decisione impugnata sia insostenibile nella motivazione, ma occorre che lo sia anche nel suo risultato ( DTF 140 I 201 consid. 6.1), ciò che spetta al ricorrente dimostrare ( DTF 133 II 396 consid. 3.2). Non risulta per contro arbitrio dal semplice fatto che anche un'altra soluzione potrebbe entrare in linea di conto o sarebbe addirittura preferibile ( DTF 141 I 70 consid. 2.2 pag. 72; 140 I 201 consid. 6.1 pag. 205).

#### **E. 2.1**

La Corte cantonale ha rilevato che, contrariamente al precedente ordinamento che prevedeva un termine di perenzione di due anni dall'accertamento della violazione e in ogni caso di cinque dall'esecuzione dell'opera (art. 57 della previgente legge edilizia), la legge edilizia in vigore dal 1991 non contempla termini entro i quali l'ordine di demolizione dev'essere impartito. Ha osservato che la giurisprudenza (sentenza 1C\_320/2011 del 30 maggio 2012 consid. 5.2) prevede nondimeno un termine di perenzione di trent'anni, che

inizia a decorrere dalla fine dell'esecuzione dei lavori di costruzione non regolamentari, tranne nei casi ove sussista un pericolo concreto per la vita e l'integrità degli abitanti o dei passanti.

#### **E. 2.1.1**

Ha aggiunto che un ordine di demolizione presuppone l'esistenza di una violazione materiale del diritto. Ha rilevato che il Municipio e il Consiglio di Stato, accertato che il muro litigioso non è mai stato autorizzato, hanno escluso una violazione materiale, ritenendo che gli interventi eseguiti nel 1974 sarebbero assimilabili a lavori di ordinaria manutenzione esentati da permesso dal diritto in vigore all'epoca. Secondo la Corte cantonale a torto, poiché dagli accertamenti effettuati nell'ambito della procedura civile risulta che il muro è stato interamente rifatto, ad eccezione di una ridotta parte centrale in basso. Ha quindi ritenuto che la sua ricostruzione, ancorché effettuata nei limiti dell'opera preesistente caduta in rovina, non è assimilabile a lavori di mera manutenzione, per cui l'intervento compiuto doveva essere autorizzato alla stregua di una nuova edificazione.

I giudici cantonali hanno nondimeno stabilito che ciò non giustifica l'annullamento della decisione municipale e di quella governativa. In effetti, anche qualora nell'ambito di una decisione di rinvio fosse accertato che il manufatto sia abusivo, ossia che non potrebbe essere oggetto di una licenza edilizia in sanatoria, non si potrebbe comunque ordinarne la demolizione, perché la facoltà di farlo è perentoria sia che si applichi la legge edilizia del 1973, vigente all'epoca della sua edificazione, sia il termine di 30 anni attualmente previsto dalla giurisprudenza: il termine di prescrizione è infatti trascorso, in quanto iniziato a decorrere dalla fine dei lavori di ricostruzione nel 1979. La Corte cantonale ha respinto la tesi dell'insorgente secondo cui la prescrizione non sarebbe ancora subentrata, poiché i lavori di costruzione sarebbero terminati soltanto nel 2012 in concomitanza con la demolizione dell'altro muro, in mattoni. Decisivo è infatti il momento della ricostruzione di quello sito a 40 cm dalla facciata sud della di lui casa e non il periodo in cui è stato realizzato quello in mattoni e ancor meno l'epoca della demolizione di quest'ultimo.

#### **E. 2.1.2**

Nella decisione impugnata è stato accertato che non sussistono motivi di polizia che consentirebbero di ordinare la demolizione del muro, non pericolante. La sicurezza degli abitanti in caso d'incendio, come appurato durante il sopralluogo, è garantita dall'uscita di sicurezza al piano terreno (entrata principale) e da quella del primo piano, con scala esterna, per cui non vi è alcuna necessità, come preteso dal ricorrente, di una via di fuga supplementare sul lato sud dell'edificio.

È stato poi assodato che, riguardo alle tracce di umidità sui muri interni della casa, dagli atti di causa non risulta ch'esse siano dovute alla presenza del muro litigioso piuttosto che a un isolamento difettoso e/o a una ventilazione insufficiente della casa del ricorrente, né risulta che ne sarebbe compromessa la salubrità dell'edificio. In merito alle pretese immissioni negative ai sensi dell' art. 684 CC , si è osservato che tale questione doveva se del caso essere sottoposta al foro civile.

#### **E. 2.2**

Il ricorrente si limita a rilevare che, nonostante il sopralluogo, non sarebbe stata considerata la distanza di soli 40 cm tra le pareti confinanti e che sarebbe evidente che sia in caso di incendio sia in relazione alle infiltrazioni di umidità il suo edificio sarebbe esposto a un

pericolo e a danni maggiori. Con questi generici accenni appellatori, egli non dimostra del tutto che la Corte cantonale avrebbe accertato i fatti in maniera addirittura insostenibile e quindi arbitraria ( DTF 142 II 355 consid. 6 pag. 258 seg.; 136 II 101 consid. 3 pag. 104) e ancor meno che lo sia la conclusione per la quale in concreto non sussistono motivi di polizia che potrebbero imporre la demolizione del muro. Aggiunge, sempre in maniera generica e appellatoria, che contrariamente a quanto accertato nell'impugnato giudizio il suo immobile sarebbe accessibile unicamente dalla stradina comunale, per cui non vi sarebbero altre vie di fuga in caso di incendio, senza peraltro spiegare perché non avrebbe potuto addurre o eventualmente correggere tali fatti nel quadro del sopralluogo.

#### **E. 2.2.1**

Precisato ch'egli non ha chiesto l'allestimento di una perizia sulla pretesa pericolosità del muro litigioso, il ricorrente sostiene nondimeno che l'assenza della stessa dovrebbe condurre il Tribunale federale a accertare una non meglio precisata "violazione formale arbitraria" che dovrebbe essere sanata. L'assunto chiaramente non regge, ritenuto che non vi è alcuna necessità di assumere questo mezzo di prova che, tenuto conto delle procedure da lui avviate, egli poteva peraltro chiedere nella sede cantonale. Per di più, il Tribunale federale procede all'assunzione di nuove prove solo in casi eccezionali, condizione manifestamente non realizzata in concreto ( DTF 136 II 101 consid. 2 in fine pag. 104).

Certo, Il ricorrente accenna a una violazione del diritto di essere sentito nell'ambito del sopralluogo esperito dal giudice delegato della Corte cantonale, rinviando, peraltro in maniera inammissibile perché la motivazione delle censure dev'essere contenuta nell'atto di ricorso medesimo ( DTF 138 IV 47 consid. 2.8.1 pag. 54; 134 I 303 consid. 1.3 e rinvii pag. 306), alla premessa delle sue posteriori considerazioni finali inoltrate al Tribunale amministrativo. Nelle stesse egli afferma di voler concludere la ricostruzione dei fatti che " in sede di sopralluogo è stata interrotta dall'irruzione premeditata di un parente dei convenuti ". La pretesa lesione sarebbe ravvisabile nella circostanza che le conclusioni scritte non potrebbero descrivere, sotto il profilo di norme di polizia edilizia peraltro neppure indicate, una corretta rappresentazione della situazione di fatto. Con questo generico rilievo, del quale non v'è peraltro traccia nel verbale di udienza e di sopralluogo, il ricorrente non dimostra alcuna lesione del diritto di essere sentito. In effetti, egli neppure sostiene che il diritto comunale o cantonale offrirebbe garanzie più estese di quello costituzionale o convenzionale, segnatamente riguardo al diritto di essere sentito oralmente ( DTF 134 I 140 consid. 5.3 pag. 148 e rinvii), né fa valere una violazione dell'obbligo di verbalizzazione delle risultanze del sopralluogo, sulle quali, come pure sulla documentazione fotografica allestita in quell'ambito, egli ha potuto esprimersi per iscritto prima dell'emanazione della sentenza impugnata ( DTF 142 I 86 consid. 2.2 e 2.3 pag. 89 seg. e consid. 2.5 pag. 92).

#### **E. 2.2.2**

Nella misura in cui rinvia alle procedure civili, sostenendo che il muro in esame dovrebbe essere demolito in applicazione dell' art. 641 cpv. 2 CC , le critiche esulano manifestamente dall'oggetto del litigio in esame.

#### **E. 2.3**

Nel merito, in sostanza il ricorrente sostiene che in realtà il manufatto litigioso, unitamente a quello in mattoni, costituirebbe un muro a L e di fatto un'opera incompiuta. Afferma che

la costruzione del muro sul lato nord del fondo yyy sarebbe iniziata nel 1974 e ripresa nel 1979, con la costruzione della sua parte est, adducendo che le vicine avrebbero avuto l'intenzione di realizzare un'opera ben più complessa di un semplice muro. Si diffonde poi su un asserito loro progetto di costruzione per una casa abitativa sulla particella yyy e su una convenzione conclusa da quest'ultime con i proprietari del fondo zzz, con la quale si impegnavano a rimuovere la parte alta del muro in mattoni.

Riguardo all'accertata prescrizione, questione decisiva per l'esito della vertenza, il ricorrente osserva che l'opera litigiosa non sarebbe mai stata terminata, poiché solo in seguito all'accordo intervenuto tra le vicine e i proprietari del fondo zzz vi sarebbe stata una rinuncia definitiva alla costruzione dell'opera completa. Ne ravvisa l'intenzione di utilizzare il muro perimetrale per una futura nuova costruzione: aspetto che dovrebbe essere ulteriormente approfondito. Critica, sempre in maniera superficiale, il fatto che la Corte cantonale, stabilendo che la prescrizione ha iniziato a decorrere dalla fine dei lavori di ricostruzione, ossia nel 1979, non si sarebbe chinata su questo aspetto. Al suo dire, i lavori non sarebbero tuttavia terminati in quella data, poiché nel 1986 il precedente vicino avrebbe allestito un progetto per la riattazione della sua proprietà, manifestando l'intenzione di realizzare un edificio abitabile con pareti perimetrali corrispondenti alle mura già costruite. Ciò dimostrerebbe che l'opera litigiosa non potrebbe essere ritenuta come terminata.

Egli considera pertanto arbitraria la conclusione della Corte cantonale di ritenere quale momento determinante per l'inizio della prescrizione la data di ricostruzione del muro e non il momento in cui è stato realizzato quello in mattoni o ancora quando quest'ultimo è stato demolito, poiché la costruzione del muro dovrebbe essere esaminata nella prospettiva di una sua asserita futura utilizzazione a scopo edificatorio. Il fatto che non si sarebbe più proceduto a lavori di ampliamento del muro, non implicherebbe che lo stesso possa essere considerato come un'opera terminata da oltre trent'anni, tenuta presente l'asserita intenzione del proprietario precedente di costruire un edificio abitabile.

#### **E. 2.4**

Ora, queste ipotesi e supposizioni, sulle quali si fonda e si esaurisce il gravame, secondo cui l'edificazione del muro dovrebbe essere inserita nel contesto di una futura costruzione "di ben altre fattezze e dimensioni" e che pertanto il muro a L sino al 1986 non potrebbe essere considerato come una costruzione terminata, non implicano chiaramente una motivazione carente del giudizio impugnato (al riguardo vedi DTF 138 I 232 consid. 5.1 pag. 237) e ancor meno un diniego di giustizia formale. La circostanza che i giudici cantonali, valutando gli atti di causa e le risultanze del sopralluogo, non abbiano seguito gli argomenti, invero non sempre di facile comprensione, addotti dal ricorrente e siano giunti a un'altra conclusione riguardo all'inizio del termine di prescrizione, né costituisce un accertamento arbitrario dei fatti né una valutazione arbitraria delle prove, e neppure tale conclusione è insostenibile nel risultato. Insistendo infatti sull'assunto secondo cui i lavori relativi al muro sarebbero terminati soltanto nel 2012 con la demolizione di quello in mattoni, il ricorrente, mischiando e confondendo procedure diverse, disattende che quest'ultimo non concerne l'opera litigiosa e, come rettamente ritenuto dalle autorità cantonali, esula dall'oggetto del litigio.

#### **E. 3**

In quanto ammissibile, il ricorso dev'essere pertanto 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.