

BGer 1C_701/2024 vom 29. August 2025

Bundesgericht, 2025-08-29, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_701_2024

FR: TF 1C_701/2024 du 29 août 2025

IT: TF 1C_701/2024 del 29 agosto 2025

Erwägungen

E. 1.1

Secondo l' art. 54 cpv. 1 LTF , il procedimento si svolge di regola nella lingua ufficiale della decisione impugnata, che nella fattispecie è quella italiana. Non vi sono motivi per scostarsi da questa regola, né i ricorrenti lo chiedono espressamente. Nonostante il gravame sia steso in tedesco, questo giudizio è quindi redatto in italiano.

E. 1.2

Presentato contro una decisione finale dell'ultima istanza cantonale in ambito edilizio, il ricorso in materia di diritto pubblico, tempestivo (art. 100 cpv. 1 LTF), è ammissibile sotto il profilo degli art. 82 lett. a, 86 cpv. 1 lett. d e 90 LTF.

E. 1.3.1

I ricorrenti sono proprietari in comunione ereditaria con altre persone del fondo part. yyy di Gambarogno, confinante con quello oggetto degli interventi edilizi previsti dalla domanda di costruzione. Rilevato che in questa sede hanno presentato una procura sottoscritta da tutti i membri della comunione ereditaria, essi sono legittimati giusta l' art. 89 cpv. 1 LTF ad aggravarsi contro il predetto giudizio.

E. 1.3.2

Nella risposta al ricorso, l'opponente sostiene che la maggior parte delle censure sollevate sarebbero

"manifestamente superate" , siccome i lavori di costruzione sarebbero nel frattempo stati eseguiti, non essendo stato richiesto il conferimento dell'effetto sospensivo. Con questa argomentazione, l'opponente contesta in sostanza l'esistenza di un interesse pratico ed attuale alla disamina del ricorso.

Secondo la giurisprudenza, questo interesse deve essere dato non soltanto quando il ricorso è depositato, ma anche al momento in cui il Tribunale federale statuisce sullo stesso (DTF 150 II 409 consid. 2.2.1; 142 I 135 consid. 1.3.1 e rinvii). In concreto, il fatto che i lavori siano stati ultimati non pregiudica il giudizio sulla conformità del progetto alle disposizioni legali applicabili e non sana eventuali violazioni. Ai ricorrenti deve quindi essere tutt'ora riconosciuto un interesse pratico all'esame delle loro censure, rispettivamente all'annullamento della sentenza impugnata.

E. 1.3.3

I ricorrenti possono censurare la violazione di norme giuridiche suscettibili di incidere sulla loro situazione giuridica o fattuale, nella misura in cui ne traggano un vantaggio pratico in caso di accoglimento del ricorso (DTF 141 II 50 consid. 2.1; 137 II 30 consid. 2.2.3). In particolare, la conformazione interna dell'edificio può essere censurata unicamente nella

misura in cui può esplicare un effetto rilevante sulla situazione dei ricorrenti, come può essere il caso laddove è prevista la realizzazione di un appartamento supplementare, ciò che comporta un'utilizzazione più intensa dello stabile (DTF 133 II 249 consid. 1.3.2; sentenza 1C_378/2019 del 17 giugno 2020 consid. 1.2).

Quali parti nella procedura i ricorrenti sono inoltre legittimati a censurare la violazione di garanzie procedurali che il diritto conferisce loro in tale veste e la cui disattenzione equivale a un diniego di giustizia formale (DTF 146 IV 76 consid. 2; 141 IV 1 consid. 1.1; 138 IV 248 consid. 2). In concreto, sono quindi abilitati a fare valere che la Corte cantonale ha violato il loro diritto di essere sentiti, siccome avrebbe omesso di pronunciarsi su determinate censure sollevate.

E. 1.4

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). I documenti prodotti in questa sede dai ricorrenti il 13 e il 27 maggio 2025, sono successivi all'emanazione della sentenza impugnata e alla scadenza del termine di ricorso e sono pertanto inammissibili.

E. 2.1

Secondo l'opponente, il ricorso nel suo complesso non rispetterebbe le esigenze di motivazione degli art. 42 cpv. 2 e 106 cpv. 2 LTF.

E. 2.2

Giusta l' art. 42 cpv. 2 LTF , nel ricorso occorre spiegare per quali ragioni l'atto impugnato viola il diritto. I ricorrenti devono quindi confrontarsi con le considerazioni esposte nella sentenza impugnata, spiegando per quali motivi tale giudizio lede il diritto (DTF 142 I 99 consid. 1.7.1). Il Tribunale federale esamina in linea di principio solo le censure sollevate; esso non è tenuto a vagliare, come lo farebbe un'autorità di prima istanza, tutte le questioni giuridiche che si pongono, se queste ultime non sono presentate nella sede federale (DTF 146 IV 297 consid. 1.2; 134 II 244 consid. 2.1). Il Tribunale federale fonda inoltre il suo ragionamento giuridico sull'accertamento dei fatti svolto dall'autorità inferiore (art. 105 cpv. 1 LTF). Secondo l' art. 97 cpv. 1 LTF , i ricorrenti possono 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. I ricorrenti possono quindi censurare l'arbitrio nell'accertamento dei fatti e nella valutazione delle prove, ma devono 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). In quest'ottica, critiche meramente appellatorie sono inammissibili (DTF 148 I 104 consid. 1.5). Anche l'applicazione del diritto cantonale è esaminata dal Tribunale federale sotto il profilo ristretto dell'arbitrio (DTF 148 I 145 consid. 6.1; 145 I 108 consid. 4.4.1). Le censure sollevate al riguardo, così come quelle di violazione dei diritti costituzionali, devono quindi adempiere le rigorose esigenze di motivazione dell' art. 106 cpv. 2 LTF (DTF 147 IV 329 consid. 2.3).

E. 2.3

Soltanto la sentenza dell'ultima istanza può essere oggetto dell'impugnativa dinanzi al Tribunale federale (art. 86 cpv. 1 lett. d LTF). Nella misura in cui i ricorrenti espongono argomentazioni ricorsuali concernenti le precedenti procedure ricorsuali, riguardanti in particolare la decisione del Consiglio di Stato del 2 agosto 2023, il gravame è inammissibile.

L'oggetto della contestazione dinanzi al Tribunale federale è determinato dalla decisione impugnata. L'oggetto del litigio, delimitato dalle conclusioni delle parti (art. 107 cpv. 1 LTF), può essere ridotto in questa sede, ma non può essere ampliato, né trasformato rispetto a quello dinanzi alla precedente istanza (DTF 142 I 155 consid. 4.4.2; 136 II 457 consid. 4.2). Nella misura in cui esulano dalle tematiche della lite dinanzi alla Corte cantonale, le censure sollevate con il ricorso in questa sede sono inammissibili. In particolare, la causa in esame verte sulla conformità del progetto della domanda di costruzione al diritto applicabile. La questione di sapere se le opere nel frattempo effettivamente realizzate rispettano o meno l'autorizzazione edilizia non è oggetto della presente causa e non deve essere vagliata in questa sede. Parimenti esulano dal tema della lite, gli eventuali danni che sarebbero stati causati al tetto dell'abitazione dei ricorrenti a seguito della sostituzione della copertura dell'edificio dell'opponente. In questa sede, sono altresì inammissibili le censure ricorsuali concernenti gli interventi di sistemazione esterna, che non sono oggetto della sentenza impugnata. Per tali interventi, la licenza edilizia è infatti stata negata dal Consiglio di Stato, siccome i piani erano incompleti e non permettevano di valutare compiutamente la sistemazione esterna prevista. A questo stadio della procedura, le opere esterne non sono state approvate, sicché le relative contestazioni dei ricorrenti esulano dall'oggetto del litigio e sono di conseguenza inammissibili.

E. 2.4

Sono inoltre parimenti inammissibili le censure ricorsuali concernenti la conservazione dei muri a secco e la protezione degli alberi di importanza locale. La Corte cantonale ha infatti dichiarato immotivata e non comprovata la critica. In questa sede, i ricorrenti fanno essenzialmente valere la violazione degli art. 21 cpv. 2 e 33 cpv. 4 lett. i delle norme di attuazione del piano regolatore del Comune di Gambarogno, nel tenore approvato dal Consiglio di Stato il 30 agosto 2023 (NAPR), che disciplinano la tutela di questi elementi protetti. Disattendono tuttavia che, nel loro ricorso alla Corte cantonale, essi avevano soltanto brevemente accennato ai suddetti elementi, senza seriamente addurre concreti elementi tali da rendere verosimile un loro pregiudizio. In tali circostanze, sarebbe quindi spettato ai ricorrenti esporre le ragioni per cui la Corte cantonale avrebbe violato il diritto ritenendo che le critiche non fossero sufficientemente motivate e non dovessero pertanto essere vagliate nel merito. La censura sollevata in questa sede non adempie le citate esigenze di motivazione ed è quindi inammissibile.

E. 2.5

Contrariamente alla tesi dell'opponente, altre censure ricorsuali, segnatamente quelle concernenti la violazione del diritto di essere sentiti dei ricorrenti, rispettano per contro le citate esigenze di motivazione e possono essere vagliate in questa sede. Dalla lettura del ricorso si possono infatti chiaramente comprendere quali sono le regole giuridiche ch'essi reputano disattese da parte della precedente istanza.

E. 3.1

I ricorrenti lamentano una violazione del loro diritto di essere sentiti, siccome la Corte cantonale non si sarebbe pronunciata sulle loro censure riguardanti il sistema di deflusso delle acque meteoriche, le manchevolezze dell'incarto energia e la canalizzazione prevista sul fondo contiguo part. zzz quale opera di urbanizzazione.

E. 3.2

Il diritto di essere sentito (art. 29 cpv. 2 Cost.) comprende l'obbligo per il giudice di motivare le sue decisioni (DTF 147 IV 409 consid. 5.3.4; 139 IV 179 consid. 2.2). Questa garanzia esige che l'autorità si confronti con le censure sollevate e le esamini seriamente, dando atto di questo esame nella motivazione della sua decisione (DTF 144 IV 386 consid. 2.2.3; 142 IV 245 consid. 4.3). La motivazione è sufficiente quando gli interessati possono cogliere la portata della decisione e, se del caso, impugnarla con cognizione di causa, permettendo altresì all'istanza di ricorso di esaminarne la fondatezza. L'autorità deve quindi almeno succintamente esporre le argomentazioni su cui si è fondata; non occorre che esamini espressamente ogni allegazione in fatto e in diritto sollevata, potendosi limitare ai punti rilevanti per il giudizio (DTF 147 IV 249 consid. 2.4, 409 consid. 5.3.4; 146 IV 297 consid. 2.2.7; 144 IV 386 consid. 2.2.3).

E. 3.3.1

Nel ricorso dinanzi alla Corte cantonale i ricorrenti hanno lamentato la mancanza di informazioni sul sistema di smaltimento delle acque meteoriche in relazione segnatamente con la nuova copertura del tetto e le nuove grondaie. Nella replica hanno inoltre sostenuto che le modalità di eliminazione delle acque meteoriche non sarebbero conformi alle disposizioni legali siccome non avverrebbero mediante infiltrazione. Hanno segnatamente invocato una violazione dell' art. 7 cpv. 2 LPAc (RS 814.20).

Al riguardo, nel suo giudizio, la Corte cantonale si è limitata ad addurre che

"per quanto concerne il deflusso delle acque meteoriche, si può senz'altro ritenere che lo stesso avverrà come in precedenza, ovvero tramite le grondaie del tetto esistenti, senza incidere sul fondo confinante" . La Corte cantonale non si è espressa sulle modalità di eliminazione delle acque meteoriche, tramite infiltrazione o meno, e sulla loro conformità o meno al diritto. Omettendo di pronunciarsi sulle contestazioni dei ricorrenti, esaminandole compiutamente, la Corte cantonale ha violato il loro diritto di essere sentiti.

E. 3.3.2

Riguardo all'incarto energia allegato alla domanda di costruzione, nella procedura di ricorso dinanzi alla Corte cantonale i ricorrenti ne hanno contestato la correttezza. Hanno in particolare addotto ch'esso era stato determinato erroneamente sulla base dell'installazione di una pompa di calore, in realtà inesistente. Hanno altresì sostenuto che non era stato considerato che il sistema di riscaldamento era caratterizzato da riscaldamenti fissi a resistenza elettrica che, contestualmente alla presenza di uno scaldacqua elettrico per il riscaldamento dell'acqua calda sanitaria, implicava l'applicazione di un fattore di ponderazione più elevato.

Nella sentenza impugnata, la Corte cantonale ha succintamente ritenuto che i ricorrenti non hanno comprovato che l'incarto energia era incompleto ed inattendibile, omettendo altresì di confrontarsi con le argomentazioni del Consiglio di Stato. Ora, la decisione governativa si limitava a rilevare che l'indicazione nel formulario dell'incarto energia di una pompa di calore sarebbe dovuta a una svista manifesta, il riscaldamento avvenendo in concreto

tramite radiatori alimentati dalla rete elettrica, e che l'incarto energia agli atti sarebbe sufficientemente completo ed attendibile. Nella sentenza impugnata, la Corte cantonale si è dal canto suo limitata a fare riferimento alla decisione governativa e alle analoghe prese di posizione dell'Ufficio delle domande di costruzione. Non ha per contro esaminato le censure dei ricorrenti concernenti la correttezza dal profilo materiale del contenuto dell'incarto energia e non si è pertanto pronunciata al proposito. In particolare non è stato chiarito se l'errata indicazione di una termopompa come sistema di riscaldamento abbia influito sui calcoli della verifica energetica. Né è stato esaminato se la valutazione è conforme al regolamento cantonale sull'utilizzazione dell'energia, del 15 marzo 2023 (RUEn, RL 740.110), normativa invocata dai ricorrenti nel ricorso dinanzi alla Corte cantonale. Il mancato esame delle censure ricorsuali comporta la violazione del loro diritto di essere sentiti.

E. 3.3.3

Dinanzi alla Corte cantonale, i ricorrenti hanno inoltre criticato la realizzazione della canalizzazione delle acque di scarico attraverso il fondo part. zzz. Hanno addotto che il fondo part. www sarebbe già allacciato alla rete fognaria comunale, sicché si tratterebbe di un ulteriore nuovo allacciamento, in quanto tale ingiustificato. I ricorrenti hanno altresì addotto che la possibilità di realizzare la nuova canalizzazione sul fondo part. zzz non sarebbe assicurata, giacché il proprietario dello stesso non avrebbe concesso al richiedente una servitù sul suo fondo e non sarebbe nemmeno obbligato a farlo essendo la particella www già sufficientemente servita dalla canalizzazione comunale.

Nella fattispecie, la Corte cantonale ha stabilito che la canalizzazione litigiosa costituisce un'opera di urbanizzazione. Tuttavia, non si è pronunciata sulle esposte argomentazioni ricorsuali, con cui i ricorrenti hanno in sostanza contestato la canalizzazione sotto il profilo dell'urbanizzazione (art. 19 LPT ; RS 700). Si tratta al riguardo di un aspetto rilevante sotto il profilo del rilascio della licenza edilizia (art. 22 cpv. 2 lett. LPT), che avrebbe dovuto essere vagliato dalla Corte cantonale. Né quest'ultima ha esaminato le censure relative al mancato rispetto della distanza della canalizzazione dal limite del bosco secondo l'art. 7 NAPR e dal corso d'acqua ai sensi dell'art. 4 cpv. 2 NAPR. La Corte cantonale non si è espressa nella sua decisione sulla portata di queste norme comunali. La breve asserzione nella risposta al ricorso in questa sede secondo cui esse non sarebbero violate non permette di sanare la carente motivazione della sentenza impugnata.

E. 3.4

Ne consegue che, omettendo di pronunciarsi sulle predette argomentazioni ricorsuali, la Corte cantonale ha violato il diritto dei ricorrenti di essere sentiti.

E. 4.1

I ricorrenti rimproverano alla Corte cantonale di avere arbitrariamente omesso di accertare che il progetto prevede la realizzazione di due appartamenti mediante la trasformazione degli spazi esistenti al piano inferiore (piano terra) in un nuovo appartamento, finora inesistente. I ricorrenti adducono che il piano inferiore è stato dotato di nuovi riscaldamenti elettrici fissi, di una cucina e di un bagno allacciato alla rete fognaria comunale mediante la prevista nuova canalizzazione. Sostengono che la Corte cantonale sarebbe incorsa nell'arbitrio, siccome si sarebbe limitata ad accertare un semplice intervento di riattamento e di manutenzione dello stabile esistente, senza considerare la modifica dell'utilizzazione degli spazi esistenti al piano inferiore a scopi abitativi.

E. 4.2

Secondo l' art. 112 cpv. 1 lett. b LTF , le decisioni impugnabili mediante ricorso al Tribunale federale devono contenere i motivi determinanti di fatto e di diritto, segnatamente l'indicazione delle disposizioni legali applicate. Dalla decisione deve risultare chiaramente quale sia la fattispecie accertata sulla quale la precedente istanza si è fondata e quali siano le considerazioni giuridiche ad essa pertinenti (DTF 146 IV 231 consid. 2.6.1; 141 IV 244 consid. 1.2.1; 138 IV 81 consid. 2.2; 135 II 145 consid. 8.2). La motivazione è in particolare carente quando la decisione impugnata non contiene gli accertamenti di fatto che sono necessari all'esame del diritto federale oppure quando la motivazione giuridica della sentenza impugnata è così incompleta o lacunosa che non può essere verificato come è stato applicato il diritto federale determinante per la causa. La motivazione è altresì difettosa quando singole caratteristiche della fattispecie che sono rilevanti per la sussunzione giuridica non sono state sufficientemente chiarite (DTF 135 II 145 consid. 8.2; sentenza 1B_470/2020 del 22 dicembre 2020 consid. 4.3 e rinvii). Se una decisione non adempie le esigenze dell' art. 112 cpv. 1 lett. b LTF , il Tribunale federale può, in applicazione dell' art. 112 cpv. 3 LTF , rinviarla all'autorità cantonale affinché la completi o annullarla. Non può per contro sostituirsi all'autorità cantonale per supplire al mancato adempimento di questi presupposti (DTF 141 IV 244 consid. 1.2.1; sentenze 6B_1016/2021 del 18 ottobre 2021 consid. 2.2, in: RtiD I-2022 pag. 134 segg.; 1B_470/2020, citata, consid. 4.3).

E. 4.3

In concreto, la Corte cantonale ha rilevato che il progetto prevede essenzialmente il riattamento, rispettivamente il risanamento, degli spazi interni dell'edificio. Non ha accertato se si tratta di un'unica abitazione o di due unità abitative distinte. Secondo la domanda di costruzione, in particolare secondo il modulo relativo alle caratteristiche dell'edificio, si tratta di una casa unifamiliare, con un'unica abitazione. Dai piani del progetto sembrerebbero risultare due appartamenti, uno per ogni piano. La sentenza impugnata non contiene accertamenti specifici su questo aspetto, in particolare con riferimento alla situazione preesistente e ad eventuali precedenti autorizzazioni. Non è segnatamente stato appurato se il progetto comporta una trasformazione dei locali esistenti al piano inferiore. Dalla domanda di costruzione risulta inoltre che lo stabile è destinato ad essere utilizzato quale residenza secondaria, ed è soggetto alla legge federale sulle abitazioni secondarie (LASEC; RS 702). Il Comune di Gambarogno rientra in effetti nei Comuni in cui la quota di abitazioni secondarie supera il 20 per cento. Questa circostanza non è stata considerata dalla Corte cantonale, che non si è espressa sulla conformità dell'intervento sotto il profilo della LASEC. Gli accertamenti relativi all'eventuale trasformazione dei locali al piano inferiore e all'eventuale ampliamento dell'abitazione esistente sono rilevanti per l'applicazione del diritto federale e devono quindi essere chiariti dall'autorità cantonale (cfr. art. 11 LASEC). Alla luce della mancanza di sufficienti accertamenti contenuti nella sentenza impugnata, essa deve essere annullata in applicazione dell' art. 112 cpv. 3 LTF . Spetterà all'autorità cantonale completare gli accertamenti fattuali e pronunciarsi in seguito nuovamente sulla conformità dell'intervento edilizio progettato al diritto applicabile. In tali circostanze, poiché essa dovrà esprimersi di nuovo anche sull'applicazione degli art. 33 e art. 33 quater delle norme di attuazione del piano regolatore del Comune di Gambarogno nel tenore previgente l'approvazione del 30 agosto 2023 (vNAPR), rispettivamente dell'art. 33 NAPR attualmente in vigore, le censure ricorsuali sollevate al riguardo non devono essere vagliate in questa sede.

E. 5.1

I ricorrenti ritengono arbitrario l'accertamento secondo cui la tinteggiatura delle facciate dell'abitazione in oggetto è già avvenuta. Adducono che le fotografie annesse alla domanda di costruzione, su cui si è fondata la Corte cantonale, mostrerebbero in realtà la situazione precedente i lavori di pittura.

E. 5.2

La censura è fondata. La Corte cantonale, che ha rinunciato ad esperire un sopralluogo ritenendolo superfluo siccome la situazione dei luoghi e dell'oggetto delle contestazioni emergeva con sufficiente chiarezza dagli atti, ha accertato che la tinteggiatura delle facciate e delle persiane era già stata eseguita e che erano stati mantenuti i colori originali (cfr. sentenza impugnata, pag. 18 consid. 6.3.3 e pag. 30 consid. 17). La Corte cantonale si è fondata sulla relazione tecnica e sulle fotografie allegate alla domanda di costruzione. Da tali fotografie risulta tuttavia la situazione prima della ritinteggiatura. L'accertamento secondo cui le facciate dell'abitazione sono state effettivamente tinteggiate mantenendo gli stessi colori originali è manifestamente in contrasto con gli atti ed è pertanto arbitrario.

E. 6.1

Ne segue che il ricorso deve essere accolto nella misura della sua ammissibilità. La sentenza impugnata è annullata e la causa è rinviata alla Corte cantonale per una nuova decisione nel senso dei considerandi. Visto l'esito del gravame, le ulteriori censure non devono essere esaminate in questa sede.

E. 6.2

Le spese giudiziarie seguono la soccombenza e sono quindi poste a carico dell'opponente (art. 66 cpv. 1 LTF). Ritenuto che il ricorso è accolto essenzialmente per motivi di ordine formale, segnatamente per una motivazione insufficiente della sentenza impugnata e un accertamento dei fatti carente sotto il profilo dell' art. 112 cpv. 1 lett. b LTF , si giustifica di prelevare una tassa di giustizia ridotta (sentenza 2C_863/2008 del 31 marzo 2009 consid. 4; GRÉGORY BOVEY, in: Commentaire de la LTF, 3aed. 2022, zzz all' art. 66 LTF). Non si assegna ripetibili ai ricorrenti, che non hanno fatto capo al patrocinio di un avvocato (art. 68 cpv. 1 LTF).

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