

# **GR\_GERICHTE R 2021 119 vom 13. Dezember 2022**

GR Gerichte, 2022-12-13, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr\\_gerichte\\_R 2021 119](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R_2021_119)

FR: GR\_GERICHTE R 2021 119 du 13 décembre 2022

IT: GR\_GERICHTE R 2021 119 del 13 dicembre 2022

## **Regeste**

licenza edilizia | Baurecht

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Oggetto d'impugnazione è la licenza edilizia dell'8/17 novembre 2021 con cui il convenuto ha approvato il progetto della ricorrente di ristrutturazione e ampliamento della casa d'abitazione sul suo fondo n. C.\_\_\_\_\_, esclusa tuttavia la formazione di nuovi posti macchina. La competenza di questo Tribunale è data (cfr. art. 49 cpv. 1 lett. a della Legge sulla giustizia amministrativa [LGA; CSC 370.100]). La tempestività (art. 52 cpv. 1 LGA) nonché la forma (art. 38 LGA) del ricorso sono rispettate.

### **E. 2**

Controverso è il rifiuto del convenuto per la formazione dei due nuovi parcheggi esterni.

- 4 -

### **E. 3**

La modifica del progetto inoltrata in sede di replica con arretramento dei due posteggi e mantenimento di un posteggio nell'asserito garage esistente con rinuncia alla trasformazione dello stesso in lavanderia (che verrebbe inserita nel deposito sci) non è oggetto della licenza edilizia impugnata. Questa non può essere ritenuta una modifica di poco conto e non può essere trattata nel quadro di una condizione accessoria (art. 90 LPTC), eventualmente apponibile alla licenza edilizia, per cui non si entra nel merito della richiesta subordinata. Irrricevibile è pure la richiesta di cui alla quintuplica del 7 giugno 2022 di annullare la licenza edilizia impugnata in quanto priva d'interesse per la ricorrente, dacché si tratta di un ampliamento illecito dei petiti fuori termine di ricorso (cfr. sentenza del Tribunale amministrativo [STA] U 17 8/U 16 5 consid. 2.4). 4.1. Sotto il profilo formale, la ricorrente eccepisce che se il convenuto non avesse ritenuto idonea la formazione dei posteggi così come prospettata dalla ricorrente, non avrebbe dovuto dar seguito alla pubblicazione della domanda, ritenuto che senza un accesso veicolare la ricorrente non avrebbe presentato la domanda di trasformazione ma avrebbe mantenuto la situazione attuale con accesso e due posteggi. I posteggi sarebbero stati una condizione essenziale della domanda di costruzione. Posta l'intenzione di negare la licenza per i posteggi, il convenuto avrebbe dovuto chiedere alla ricorrente se era intenzionata a mantenere in essere la domanda. 4.2. Come osservato dal convenuto, il fatto che il convenuto abbia esposto pubblicamente la domanda di costruzione non significa che la ritenesse approvabile. Prima dell'esposizione l'autorità edilizia si limita a effettuare un esame materiale provvisorio risp. preliminare (v. art. 44 cpv. 1 OPTC). Il convenuto non era tenuto a soprassedere alla pubblicazione poiché poteva

ritenere che la ricorrente avesse un interesse alla trasformazione dell'abitazione nonostante sia stata negata la realizzazione dei nuovi

- 5 - parcheggi esterni. Tantomeno è ravvisabile un obbligo dell'autorità edilizia di sentire l'istante prima di emanare una decisione edilizia con vincoli e condizioni. 5.1. La ricorrente invoca inoltre la tutela dell'affidamento e il divieto di comportamento contraddittorio derivanti dal principio della buona fede (art.

## **E. 5**

cpv. 3 e art. 9 della Costituzione federale della Confederazione Svizzera [Cost.; RS 101]). L'Ufficio tecnico il 12 ottobre 2021 avrebbe chiesto la definizione dell'ubicazione dei posteggi. Ciò sarebbe dunque stato un segno che i posteggi erano ammissibili.

### **E. 5.2**

Per l'ammissione del legittimo affidamento serve, fra l'altro, che l'autorità che ha fornito l'informazione fosse competente per farlo o che il cittadino avesse fondati motivi per ritenere che lo fosse e che il cittadino non abbia potuto rendersi conto immediatamente dell'inesattezza dell'informazione ricevuta (cfr. STF 2C\_486/2014/2C\_487/2014 consid. 2.2 con rinvii, 1C\_8/2019 consid. 6.2 con riferimenti; DTF 126 II 377 consid. 3a, 137 I 69 consid. 2.5.1, 137 II 182 consid. 3.6.2).

### **E. 5.3**

Nello scritto del 12 ottobre 2021 il Tecnico comunale ha chiesto al progettista della ricorrente se poteva "inserire in una situazione i posteggi possibili per questa nuova struttura nella zona edificabile e accessibili". Come evidenziato dal convenuto, le proposte e affermazioni del Tecnico comunale non potevano essere ritenute vincolanti da parte della ricorrente risp. del suo progettista, siccome l'autorità edilizia competente per decisioni e posizioni vincolanti in materia nel comune convenuto è il Municipio. Ma anche ammettendo che egli fosse stato competente per dare una conferma che i posteggi previsti sarebbero stati autorizzati, va osservato che in detto scritto il Tecnico comunale ha richiesto che i posteggi fossero accessibili. È vero che la richiesta di inserire i posteggi, malgrado la premessa della loro accessibilità, appare insolita visto che,

- 6 - come si vedrà sotto, un accesso veicolare al fondo n. C. \_\_\_\_\_ non è dato. Ciò non basta tuttavia per ammettere che la ricorrente in base a questa richiesta del Tecnico comunale, in cui si fa esplicitamente riferimento al requisito dell'accessibilità, poteva confidare che i posteggi sarebbero stati approvati. 6.1. La ricorrente sostiene che vi sono due posti auto esistenti (coperti). Il diniego dei due nuovi posteggi non coperti sostitutivi sarebbe illegale, privo d'interesse pubblico e sproporzionato, poiché il fondo sarebbe urbanizzato e il proprietario ne avrebbe diritto d'accesso con il proprio veicolo. Se del caso basterebbe un cartello stradale che vieti l'accesso, tranne ai proprietari del fondo in questione. Secondo la ricorrente vi sarebbe un accesso esistente. Come per altre particelle nei dintorni, l'accesso al fondo n. C. \_\_\_\_\_ avverrebbe, da tempo immemore, transitando dal ponte che attraversa il "H. \_\_\_\_\_". La ricorrente è dell'avviso che vi sia stata una soppressione di un suo diritto acquisito di accesso veicolare al fondo. L'agire del convenuto contravverrebbe al principio della buona fede, della sicurezza del diritto e della trasparenza, sarebbe sproporzionato e non sorretto da alcun interesse. Mai prima d'ora sarebbe stato vietato l'accesso con veicoli alla ricorrente. Visto poi che altri mappali avrebbero degli accessi e che i rispettivi veicoli transiterebbero sul sentiero comunale, sarebbe escluso che ci si possa fondare su elementi di

sicurezza per negare l'accesso alla ricorrente. Nel PGU la maggior parte delle strade sarebbe puntinata in verde (puntinatura per sentieri). Anche i centri storici di grandi città della Svizzera sarebbero solo pedonali ma l'accesso veicolare sarebbe garantito ai proprietari del centro. 6.2. Nella domanda di costruzione è stato, tra l'altro, indicato che vi sono due posti auto esistenti, ovvero nel locale al piano terra che stando alla ricorrente verrebbe utilizzato come garage. Il progetto in esame prevede la trasformazione di questo locale in lavanderia e deposito sci e la

- 7 - realizzazione di due posti auto esterni. Nel PGU in vigore il tracciato su cui la ricorrente intende transitare con un veicolo per raggiungere i posteggi progettati sul fondo n. C.\_\_\_\_\_ è segnato come "sentiero" (esistente). Ne discende che un accesso veicolare al fondo n. C.\_\_\_\_\_ non è possibile. Il PGU è vincolante e non può essere messo in discussione in questa sede nel contesto di un controllo incidentale, siccome la ricorrente non ha comprovato l'adempimento dei relativi criteri (cfr. STA U 21 64 consid. 2.1 segg.; STF 1C\_20/2019 consid. 3.4 con rinvii). La ricorrente non ha fatto valere e non ha dimostrato che in occasione della revisione del piano non aveva potuto rendersi conto delle restrizioni imposte o che non aveva avuto la possibilità di contestarle. Inoltre, le circostanze di fatto e di diritto non sono (notevolmente) mutate dall'emanazione del piano. 6.3. Si ricorda oltretutto che la constatazione dell'assenza di un accesso privato veicolare non significa che il fondo n. C.\_\_\_\_\_ non sia urbanizzato, siccome la sufficienza dell'urbanizzazione non presuppone la possibilità di giungere fino al relativo fondo con un veicolo (cfr. ad es. DTF 136 III 130 consid. 3.3.2), posto che il diritto cantonale e comunale non prescrivono tale requisito. Per inciso, il convenuto ha fatto notare che il ponte in pietra sulla "H.\_\_\_\_\_" sarebbe molto vecchio (addirittura medioevale) e che rischierebbe di essere danneggiato dal passaggio di veicoli a motore. In generale, l'intero tratto di sentiero non sarebbe adatto alla circolazione di veicoli. Quindi anche volendo ammettere la possibilità di transitare su un sentiero pedonale con veicoli, per ragioni di sicurezza sembra che non si possa comunque transitare sul sentiero in discussione. 6.4. Per quanto la ricorrente intenda appellarsi a un diritto di parità di trattamento, sostenendo che altre particelle vicine avrebbero accesso tramite il sentiero comunale, non può essere seguita. Le particelle n. I.\_\_\_\_\_, J.\_\_\_\_\_, K.\_\_\_\_\_, L.\_\_\_\_\_ e M.\_\_\_\_\_ menzionate dalla ricorrente in base al PGU sono accessibili attraverso strade carrozzabili di

- 8 - quartiere e/o strada nazionale (alcune sovrapposte da sentieri pedonali). Il fondo n. N.\_\_\_\_\_, ulteriormente citato dalla ricorrente, per quanto intravedibile non dispone di parcheggi per autoveicoli. E semmai l'ultimo corto tratto che si dirama dalla strada collettrice (inserito quale "sentiero" nel PGU) fosse utilizzato per accedere al fondo n. N.\_\_\_\_\_ con un veicolo, la situazione non è certo paragonabile a quella in oggetto, data la larghezza e la conformazione del tracciato (semi-piazzale di ghiaia). 6.5. Infine i presupposti per ammettere la protezione di una situazione acquisita non sono evidentemente adempiti. Qui non si tratta di valutare una ristrutturazione dell'asserito "garage", bensì di una nuova formazione di due parcheggi esterni. L'argomentazione dei diritti acquisiti si rivela perciò infondata.

## **E. 7**

La ricorrente osserva infine che, nel caso che il ricorso dovesse essere respinto, andrebbero restituite tutte le tasse prelevate (tassa di allacciamento alla canalizzazione e alla depurazione), poiché la licenza non le interesserebbe più. Al riguardo il convenuto sottolinea giustamente che le tasse prelevate non fanno parte della presente procedura e che

ad ogni modo si tratta di tasse provvisorie (cfr. decisione del Tribunale amministrativo A 03 92 del 6 ottobre 2003), le quali eventualmente, se si rinuncerà all'edificazione secondo la licenza edilizia in oggetto, potranno essere restituite.

#### **E. 8**

Visto quanto sopra, può rimanere aperta la questione se sono date le condizioni secondo la legislazione sulla protezione delle acque per la realizzazione dei posteggi nell'ubicazione prevista o se eventualmente essi andrebbero realizzati in posizione arretrata al di fuori dello spazio riservato alle acque, dacché come appena visto sopra il fondo n. C.\_\_\_\_\_ non è dotato di un accesso veicolare per cui non possono essere costruiti dei parcheggi per veicoli. Pur volendo entrare nel merito della richiesta

- 9 - subordinata della replica della ricorrente, questa andrebbe dunque respinta.

#### **E. 9**

In conclusione, i posteggi previsti nel progetto della ricorrente non possono essere realizzati. Il convenuto ha quindi giustamente richiesto il pagamento del contributo sostitutivo ai sensi dell'art. 73 cpv. 1 LE secondo cui qualora l'impianto dei parcheggi prescritti non sia possibile su terreno proprio o garantito su terreno di terzi mediante accordo contrattuale ed i parcheggi non possano nemmeno essere realizzati in un impianto in comune, per ogni parcheggio mancante va versato un contributo sostitutivo unico. In rigetto del ricorso, la licenza edilizia risp. la cifra 6 del dispositivo della stessa qui impugnata va dunque confermata.

#### **E. 10**

I costi processuali per la presente procedura, composti da una tassa di Stato fissata a CHF 3'000.00 e spese di cancelleria, sono addossati alla ricorrente soccombente in causa (art. 73 cpv. 1 LGA). Al convenuto non sono assegnate ripetibili giusta la regola nell'art. 78 cpv. 2 LGA. III. Per questi motivi il Tribunale giudica: 1. Per quanto ricevibile il ricorso è respinto. 2. Vengono prelevate le seguenti spese processuali: - una tassa di Stato di CHF 3'000.00 - e le spese di cancelleria di CHF 212.00 totale CHF 3'212.00 Tali spese sono poste a carico della A.\_\_\_\_\_ SA. 3. [Vie di diritto]

- 10 - 4. [Comunicazioni]

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