

## **TI\_GERICHTE 52.1995.96 vom 22. Februar 1995**

TI Tribunale d'appello, 1995-02-22, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_52.1995.96](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_52.1995.96)

FR: TI\_GERICHTE 52.1995.96 du 22 février 1995

IT: TI\_GERICHTE 52.1995.96 del 22 febbraio 1995

### **Regeste**

Sentenza o decisione senza scheda

### **Erwägungen**

#### **E. 15**

LPT. Non comprendono infatti terreni idonei all'edificazione già edificati in larga misura o prevedibilmente necessari all'edificazione ed urbanizzati entro quindici anni. Le zone di mantenimento non sono tuttavia nemmeno zone inedificabili, ovvero zone edificabili soltanto a titolo eccezionale nei limiti ammessi dall'art. 24 LPT (DTF 118 Ia 452, 115 Ib 151). Le zone di mantenimento sono zone di utilizzazione particolari, rette dall'art. 18 LPT: norma, che permette al diritto cantonale di prevedere altre zone di utilizzazione oltre a quelle edificabili (art. 15 LPT), a quelle agricole (art. 16 LPT) ed alle zone protette (art. 17 LPT). Esse non sono edificabili soltanto a titolo eccezionale, quando ricorrono i presupposti dell'art. 24 LPT. Sono zone limitatamente edificabili (beschränkte Bauzonen), ovvero zone nelle quali l'attività edilizia può di principio essere autorizzata (giusta l'art. 22 LPT) soltanto quando risultano soddisfatte le particolari condizioni di edificabilità fissate dalle norme di zona. In altri termini, si tratta di comprensori limitatamente edificabili, così come sono limitatamente edificabili le zone agricole e le zone protette. Resta ovviamente riservata anche nelle zone di mantenimento la possibilità di rilasciare autorizzazioni eccezionali per interventi non conformi alla funzione per la quale sono previste qualora risultino soddisfatti i presupposti dell'art. 24 LPT (trattandosi di zone situate fuori del comprensorio edificabile l'art. 23 LPT non è comunque applicabile). Le zone di mantenimento possono essere concepite come zone a sé stanti, ossia come zone autonome (Grundzonen), oppure come zone sovrapposte ad altre zone (ad esempio zone agricole). L'impostazione tecnico-pianificatoria di queste zone non è di decisivo momento. Determinanti sono le finalità perseguite, che possono essere soltanto quelle di assicurare la conservazione della sostanza edificata costituita da piccoli insediamenti (casolari, maggenghi), degni di tutela, situati fuori delle zone edificabili. Insediamenti che non possono essere inclusi in una zona edificabile perché non ricorrono i presupposti dell'art. 15 LPT, ma che non possono nemmeno essere adeguatamente salvaguardati mediante permessi eccezionali fondati sull'art. 24 LPT, a causa dell'eccessivo rigore di tale ordinamento. (cfr. DTF 119 Ia 302 consid. 3a; ASPAN, La nouvelle OAT, Mémoires N. 53 b, cap. 2). Le zone di mantenimento non devono comunque costituire un espediente per eludere il divieto di istituire zone edificabili microscopiche. Né devono apparire come un semplice mezzo per aggirare le severe limitazioni poste dall'art. 24 LPT. 2.3. Nell'evenienza concreta, la legittimità della zona di mantenimento istituita dal Comune di \_\_\_\_\_ a NE della zona edificabile è quantomeno dubbia. Non solo perché tale zona non è prevista né dal testo, né dalla rappresentazione grafica del PD (cfr. art. 23 OPT), ma anche perché le costruzioni che

la componono non appaiono come un gruppo di edifici raccolti, formanti un'unità insediativa chiaramente distinta dal profilo spaziale dalla zona edificabile principale (cfr. DTF 119 Ia 302 consid. 3a). Si tratta in effetti soltanto di un gruppetto di casette sparse, prive di particolari pregi, che non formano un complesso unitario chiaramente individuale sul terreno. Nel dubbio ed in assenza di esplicite contestazioni da parte del ricorrente \_\_\_\_\_ in ordine all'eventuale illegittimità di tale zona, che non è comunque manifesta, la questione può tuttavia rimanere aperta. 3. In concreto, il rustico dei resistenti è stato riattato e trasformato in casa d'abitazione grazie alla discutibile autorizzazione eccezionale che il Dipartimento delle pubbliche costruzioni ha rilasciato nel 1989 al precedente proprietario. Con la sostanziale trasformazione attuata grazie a questo permesso si sono esaurite le possibilità d'intervento offerte dall'art. 24 LPT e dalla legislazione cantonale d'applicazione (art. 11 DEPT, rispettivamente 75 LALPT). Sulla base del regime d'eccezione retto da tali norme non v'è spazio per autorizzare l'ampliamento in contestazione. Resta nondimeno da verificare se l'ampliamento possa essere autorizzato sulla base dell'art. 36 cifra 3 NAPR entrato successivamente in vigore. Norma che, come detto, permette di autorizzare eccezionalmente piccoli ampliamenti volti a facilitare l'utilizzazione primaria degli edifici. Controversa non è la finalità dell'ampliamento. Nemmeno l'insorgente contesta che l'ampliamento sia destinato ad agevolare l'utilizzazione primaria dello stabile. L'aggiunta è in effetti volta a permettere la realizzazione di una scala interna che consenta di passare dal soggiorno/cucina alla camera da letto senza dover uscire dall'esterno. Oggetto di contestazione è l'entità dell'ampliamento. Secondo l'insorgente l'aggiunta, benché ridotta dal Consiglio di Stato da m 2,63 a 1,80, rimarrebbe comunque eccessiva. A tal proposito, va anzitutto rilevato che l'art. 36 NAPR di \_\_\_\_\_ ammette soltanto "piccoli" ampliamenti. Il termine "piccolo" è un concetto giuridico indeterminato che riserva all'autorità decidente un certo margine discrezionale ai fini dell'individuazione del suo contenuto precettivo. Nell'interpretazione di tale norma l'autorità non è tuttavia libera di decidere come meglio le aggrada. Essa deve in particolare attenersi allo scopo principale della zona di mantenimento, che è quello di conservare la sostanza edilizia esistente (cfr. il titolo della sezione 3 dell'OPT, ove si colloca l'art. 23 OPT), tutelandone l'utilizzazione residenziale (cfr. art. 36 cifra 1 NAPR). L'autorità deve inoltre considerare che l'art. 36 cifra 3 NAPR non ammette gli ampliamenti in genere, ma soltanto piccoli ampliamenti, ovvero aggiunte particolarmente limitate dal profilo quantitativo, sia per rapporto alla costruzione preesistente, sia in termini assoluti. Tali, insomma, da non alterare in misura apprezzabile l'identità della costruzione esistente. Utili ai fini dell'individuazione del contenuto precettivo insito nel concetto giuridico in esame sono le indicazioni fornite dalla giurisprudenza sviluppatasi nell'ambito dell'applicazione dell'art. 24 cpv. 2 LPT attorno al concetto di "ampliamento parziale"; giurisprudenza che considera "rilevante" l'ingrandimento di 1/3 di una casa d'abitazione (cfr. DTF 112 Ib 99; Bandli, Bauen ausserhalb der Bauzonen, N. 252). Ora, "piccolo", secondo l'art. 36 cifra 3 NAPR di \_\_\_\_\_, non può essere considerato un ampliamento che altera in misura significativa l'identità dell'edificio preesistente. "Piccola", in definitiva, può essere considerata soltanto un'aggiunta che non eccede i limiti di un ampliamento parziale secondo l'art. 24 cpv. 2 LPT. Ferme queste premesse, l'aggiunta rimasta ancora in contestazione può essere considerata piccola se vien valutata in termini assoluti. Tutto sommato, l'aumento volumetrico è infatti soltanto di soli 64 mc. Nell'ambito dell'applicazione dell'art. 36 cifra 3 NAPR non ci si può tuttavia limitare ad una valutazione dell'aumento volumetrico in termini assoluti. Dato che l'aggiunta non deve alterare l'identità dell'edificio su cui si innesta, l'aumento va anche

rapportato alla sostanza edilizia preesistente. E da questo profilo, l'ampliamento in esame non appare affatto "piccolo". La volumetria dell'edificio esistente, considerato unicamente nella sua struttura chiusa e abitabile (escluse quindi la pergola e la scala esterna), è infatti soltanto di 159 mc. L'aumento della volumetria è quindi del 40 %. Percentuale, questa, che, situandosi oltre i limiti di quanto la giurisprudenza ammette nell'ambito dell'applicazione dell'art. 24 cpv. 2 LPT, eccede anche quanto può essere concesso in base all'art. 36 cifra 3 NAPR. Pur trattandosi di norme appartenenti ad ordinamenti diversi, non si può invero ammettere che l'autorità comunale consideri "piccolo" in base al proprio diritto autonomo un ampliamento che il diritto federale reputa "rilevante", in quanto atto a modificare in misura non trascurabile la fisionomia dell'edificio preesistente. Ne discende che la correzione apportata dal Consiglio di Stato per ridurre le dimensioni dell'ampliamento non può essere confermata perché insufficiente. Per ridurre l'incremento della volumetria al di sotto del limite ammesso dalla giurisprudenza dianzi citata, occorre infatti contenere il prolungamento delle facciate laterali al di sotto di m 1.50 (calcolo:  $2.90 \times 1.50 \times 6.55 = 28.43 + 3.60 \times 1.50 \times 4.60 = 24.84$ ); in totale 53 mc pari a 1/3 di 159 mc). 4. Così stando le cose, il ricorso di \_\_\_\_\_ va parzialmente accolto, riformando il giudizio governativo impugnato e la licenza in contestazione nel senso che l'ampliamento è autorizzato soltanto nella misura di m 1.50. Per gli stessi motivi, il ricorso del comune va invece respinto. 5. La tassa di giustizia segue la soccombenza, ritenuto che il comune non è insorto a tutela di suoi interessi economici. Le ripetibili, in quanto non compensate, sono a carico del comune. Per questi motivi; visti gli art.15, 18, 22, 24 LPT; 23 OPT; 36 NAPR di \_\_\_\_\_; 3, 18, 28, 31, 51, 60, 61, 65 PAmm, dichiara e pronuncia: 1. Il ricorso del comune di \_\_\_\_\_ è respinto. 2. Il ricorso di \_\_\_\_\_ è parzialmente accolto. §. Di conseguenza la decisione 5 luglio 1994 (n. 6079) del Consiglio di Stato è riformata nel senso che la licenza edilizia 6 aprile 1994 rilasciata ai resistenti dal Municipio di \_\_\_\_\_ per l'ampliamento della casa che sorge sulla part. n. \_\_\_\_\_ RFD è confermata limitatamente ad un ampliamento di m 1.50. 3. Le spese e la tassa di giustizia di fr. 1'000.-- (mille) sono a carico dei resistenti in solido nella misura di fr. 500.-- (cinquecento) e del ricorrente \_\_\_\_\_ per il resto. 4. Il comune di \_\_\_\_\_ rifonderà al ricorrente fr. 1'000.-- (mille) a titolo di ripetibili. 5. Intimazione a: \_\_\_\_\_ Per il Tribunale cantonale amministrativo: Il presidente: \_\_\_\_\_ Il segretario: \_\_\_\_\_

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