

## **TI\_GERICHTE 52.1997.362 vom 6. März 1998**

TI Tribunale d'appello, 1998-03-06, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_52.1997.362](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_52.1997.362)

FR: TI\_GERICHTE 52.1997.362 du 6 mars 1998

IT: TI\_GERICHTE 52.1997.362 del 6 marzo 1998

### **Regeste**

Sentenza o decisione senza scheda

### **Volltext**

Tessin Tribunale cantonale amministrativo 06.03.1998 52.1997.362 Tessin Tribunale cantonale amministrativo 06.03.1998 52.1997.362 Ticino Tribunale cantonale amministrativo 06.03.1998 52.1997.362

Sentenza o decisione senza scheda

Incarto n. 52.97.00362 Lugano 6 marzo 1998 In nome della Repubblica e Cantone del Ticino Il Tribunale cantonale amministrativo composto dei giudici: Lorenzo Anastasi, presidente, Raffaello Balerna, Stefano Bernasconi segretario; Leopoldo Crivelli statuendo sul ricorso 4 dicembre 1997 del Comune di \_\_\_\_\_ contro la decisione 19 novembre 1997 del Consiglio di Stato (n. 5903) che annulla la decisione 19 agosto 1997 con cui il municipio di \_\_\_\_\_ nega l'obbligo del permesso di costruzione per ripristinare l'attività di stabulazione in una stalla in disuso situata nel nucleo di \_\_\_\_\_ (part. n. \_\_\_\_\_ RF); viste le risposte: - 17 dicembre 1997 di \_\_\_\_\_; - 19 dicembre 1997 del Consiglio di Stato; - 23 dicembre 1997 del Dipartimento del territorio; - 7 gennaio 1997 di \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_; letti ed esaminati gli atti; ritenuto, in fatto A. Le resistenti \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ sono comproprietarie di una casa d'abitazione, situata \_\_\_\_\_ nel nucleo di \_\_\_\_\_ (part. n. \_\_\_\_\_ RF). Nei primi mesi dell'anno scorso, le resistenti hanno constatato che il vicino \_\_\_\_\_ stava eseguendo alcuni lavori nella stalla/fienile che sorge sul fondo contermina, a poco più di un metro dalla loro abitazione. In particolare, stava rifacendo il pavimento e le mangiatoie del locale a pianterreno destinato al ricovero degli animali e da tempo in disuso. Il 20 marzo 1997 \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ hanno quindi sollecitato il municipio ad esigere l'inoltro di una domanda di costruzione qualora l'intenzione del vicino fosse stata quella di ripristinare l'uso anteriore del locale stalla. Il 21 aprile 1997 il municipio di \_\_\_\_\_ ha evaso la richiesta, asserendo che i lavori in corso non richiedevano l'inoltro di una domanda di costruzione, poiché non determinavano alcun cambiamento di destinazione. Dopo un ulteriore, infruttuoso scambio di corrispondenza con l'autorità comunale, \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ sono insorte davanti al Consiglio di Stato contro l'inazione del municipio, chiedendo che venisse fatto ordine a quest'ultimo di esigere l'inoltro di una domanda di costruzione. Con decisione 19 agosto 1997 il municipio di \_\_\_\_\_ ha deciso di non obbligare \_\_\_\_\_ a presentare una domanda di costruzione per i lavori eseguiti sino a quel momento nella stalla. \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ hanno chiesto al Consiglio di Stato di considerare il ricorso inoltrato in precedenza siccome interposto contro questa nuova decisione. B. Con giudizio 19 novembre 1997 il Consiglio di Stato ha accolto l'impugnativa, annullando la decisione 19 agosto 1997 e facendo ordine al municipio di

esigere l'inoltro di una domanda di costruzione per il ripristino dell'uso a scopo di stalla del locale a pianterreno dello stabile in contestazione. Esperito un sopralluogo ed accertato che \_\_\_\_\_ intendeva ripristinare l'uso originario del locale suddetto, abbandonato da 15-20 anni, il Governo ha in sostanza ritenuto che l'entrata in vigore della LPT, della LPAmb e della LALPT rendessero inevitabile l'avvio di una procedura di rilascio del permesso di costruzione. Ha quindi inviato gli atti all'autorità comunale affinché ordinasse l'inoltro di una domanda di costruzione. C. Contro il predetto giudizio governativo, insorge davanti al Tribunale cantonale amministrativo il comune di \_\_\_\_\_, chiedendone l'annullamento. Secondo l'insorgente, la stalla, pur essendo rimasta inutilizzata, non avrebbe mai perso la destinazione originaria. Né sarebbe deperita ad un punto tale da rimanere esclusa dalla tutela delle situazioni acquisite. D. All'accoglimento del ricorso si oppone il Consiglio di Stato, che non formula osservazioni. Ad identica conclusione pervengono le resistenti, che contestano partitamente le tesi dell'insorgente. \_\_\_\_\_ condivide invece l'impugnativa, ribadendo che la stalla non ha mai cambiato la primitiva destinazione. Considerato, in diritto 1. La competenza del Tribunale cantonale amministrativo e la legittimazione attiva del comune ricorrente sono incontestabilmente date dall'art. 21 LE. Il ricorso, tempestivo, è dunque ricevibile in ordine e può essere deciso sulla base degli atti, senza istruttoria (art. 18 cpv. 1 PAmM). 2. 2.1. Il permesso di costruzione è l'atto amministrativo che legittima la realizzazione di un'opera edilizia e la sua successiva utilizzazione. Esso non si limita ad accertare che l'opera prevista rispetta le norme del diritto edilizio relative a distanze, altezze ed indici, ma stabilisce anche che la destinazione è conforme alla funzione assegnata alla zona di utilizzazione. Condizione, questa, che deve necessariamente essere soddisfatta affinché il permesso possa essere rilasciato (art. 22 cpv. 2 lett. a LPT). 2.2. Le costruzioni legittimamente realizzate beneficiano della garanzia della proprietà, intesa come tutela delle situazioni acquisite, sancita dall'art. 22 ter Cost. Possono quindi essere mantenute anche nel caso in cui vengano a trovarsi in contrasto con il diritto edilizio entrato in vigore in epoca successiva (cfr. art. 39 RLE). La garanzia costituzionale della proprietà così intesa non si estende soltanto all'opera edilizia in quanto tale, ma comprende anche la sua destinazione. Edifici o impianti la cui destinazione non è conforme alla funzione prevista per la zona di utilizzazione in cui sorgono possono quindi essere conservati ed ulteriormente utilizzati (cfr. art. 70 LALPT). La cessazione dell'attività può essere ordinata soltanto nei casi in cui il contrasto con la destinazione della zona sia grave e non diversamente sanabile (art. 70 cpv. 4 LALPT; cfr. Scolari, Commentario, II ed., ad art. 70 LALPT, N. 520). 2.3. La garanzia in discussione esplica comunque i suoi effetti soltanto nella misura in cui l'opera edilizia tutelata continua a sussistere. Si estingue al momento in cui l'opera scompare in seguito a distruzione od a demolizione. Cessa inoltre anche nel caso in cui il proprietario vi rinunci per atti concludenti, lasciandola deperire ad un punto tale da svuotarla di qualsiasi valore intrinseco (Zimmerlin, Baurecht des Kt. Aargau, II ed., § 224, N. 4 d). Il mero disuso di un'opera edilizia non può per principio essere interpretato alla stregua di una rinuncia del proprietario alla tutela delle situazioni acquisite in quanto riferita alla destinazione originaria. Sintanto che la costruzione viene mantenuta in buono stato di conservazione, la semplice mancata utilizzazione non comporta la decadenza della tutela suddetta. Una rinuncia è tuttavia da ammettere in caso di cambiamento di destinazione. 2.4. Per cambiamento di destinazione rilevante dal profilo del diritto pianificatorio e della polizia delle costruzioni si intende generalmente una modifica delle modalità di utilizzazione di una costruzione esistente suscettibile di produrre ripercussioni sostanzialmente diverse e localmente percettibili sull'ordinamento delle utilizzazioni

(RDAT 1992 II N. 28; DFGP, Commento alla LPT, ad art. 22 N. 12; Scolari, Commentario, II ed. N. 647). La modifica è rilevante ed implica l'avvio di una procedura di rilascio del permesso di costruzione, sia quando comporta l'applicazione di norme diverse da quelle applicabili all'uso anteriore, sia quando determina un'intensificazione dell'uso delle opere di urbanizzazione o un'alterazione apprezzabile delle ripercussioni ambientali (STA 28 febbraio 1992 in re comune di \_\_\_\_\_; Mäder, Das Baubewilligungsverfahren, Zürcher Schriften zum Verfahrensrecht, N. 209 seg.). 3. In concreto, il Consiglio di Stato ha ravvisato nel ripristino dell'uso della stalla in oggetto un cambiamento di destinazione soggetto a permesso di costruzione. Dato che il locale adibito a stalla non ha mai avuto altra destinazione all'infuori di quella per la quale è stato legittimamente realizzato molti anni orsono, la tesi del Consiglio di Stato può reggere soltanto se tale destinazione originaria è stata abbandonata e sostituita da nuove, diverse modalità di utilizzazione. In altri termini il cambiamento di destinazione ritenuto dal Governo sussiste soltanto nella misura in cui il locale in questione ha perso la sua destinazione iniziale, beneficiante della tutela delle situazioni acquisite. Orbene, a mente di questo Tribunale, tale condizione - nelle circostanze concrete - non appare soddisfatta. Il fatto che negli ultimi 15-20 anni la stalla non sia più stata utilizzata per il ricovero di bestiame non sta ancora ad indicare che il proprietario abbia definitivamente rinunciato per atti concludenti alla destinazione originaria e che questa abbia cessato di fruire della tutela delle situazioni acquisite discendente dall'art. 22 ter Cost. Il fabbricato ha continuato ad essere utilizzato come fienile, ovvero per scopi agricoli, ed al locale riservato agli animali non è mai stata attribuita una diversa destinazione. Lo stabile è inoltre integro e come tale beneficia della tutela delle situazioni acquisite. In tali circostanze, non appare lecito concludere che tale tutela non comprenda anche la primitiva destinazione del locale utilizzato per il ricovero degli animali. Nel semplice disuso di una costruzione altrimenti mantenuta in buono stato di conservazione non è ravvisabile alcuna rinuncia del proprietario alla destinazione iniziale. Nel ripristino dell'utilizzazione preesistente, interrotta o sospesa, non sono quindi ravvisabili gli estremi di un cambiamento di destinazione soggetto a permesso di costruzione. 4. Stando così le cose, il ricorso va accolto, annullando la decisione governativa impugnata siccome lesiva del diritto e confermando la risoluzione con cui il municipio di \_\_\_\_\_ ha stabilito che la stalla poteva essere riutilizzata senza ulteriori formalità. Resta comunque riservata l'eventuale applicazione degli art. 70 cpv. 4 LALPT e 16 segg. LPAmb. Le spese e la tassa di giustizia seguono la soccombenza. Per questi motivi, visti gli art. 1, 21 LE; 39 RLE; 70 LALPT; 3, 18, 28, 31, 60, 61, 65 PAmM; dichiara e pronuncia: 1. Il ricorso è accolto. §. di conseguenza: 1.1. la decisione 19 novembre 1997 (n. 5903) del Consiglio di Stato è annullata. 1.2. la decisione 19 agosto 1997 del municipio di \_\_\_\_\_ è confermata. 2. Le spese e la tassa di giustizia di fr. 800.- sono a carico delle resistenti in solido. 3. Intimazione a: \_\_\_\_\_ Per il Tribunale cantonale amministrativo II  
presidente Il segretario