

## **TI\_GERICHTE 52.2002.267 vom 28. August 2003**

TI Tribunale d'appello, 2003-08-28, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_52.2002.267](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_52.2002.267)

FR: TI\_GERICHTE 52.2002.267 du 28 août 2003

IT: TI\_GERICHTE 52.2002.267 del 28 agosto 2003

### **Regeste**

Sentenza o decisione senza scheda

### **Volltext**

Tessin Tribunale cantonale amministrativo 28.08.2003 52.2002.267 Tessin Tribunale cantonale amministrativo 28.08.2003 52.2002.267 Ticino Tribunale cantonale amministrativo 28.08.2003 52.2002.267

Sentenza o decisione senza scheda

Incarto n. 52.2002.00267 Lugano 28 agosto 2003 In nome della Repubblica e Cantone del Ticino Il Tribunale cantonale amministrativo composto dei giudici: Lorenzo Anastasi, presidente, Stefano Bernasconi, Matteo Cassina segretario: Leopoldo Crivelli statuendo sul ricorso 26 giugno 2002 di \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, contro la decisione 5 giugno 2002 (n. 2635) del Consiglio di Stato che respinge l'impugnativa presentata dagli insorgenti avverso la risoluzione 19 giugno 2001 con cui il municipio di \_\_\_\_\_ ha stabilito che il riattamento dello stabile che sorge sulle part. n. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ RF è stato eseguito conformemente alla licenza edilizia 8 febbraio 2001 rilasciata a \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ e che non sono dati gli estremi per esigere la demolizione di due balconcini; viste le risposte: - 9 luglio 2002 del Consiglio di Stato; - 11 luglio 2002 di \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_; - 16 luglio 2002 del municipio di \_\_\_\_\_; preso atto della replica 24 settembre 2002 dei ricorrenti e delle dupliche: - 8 ottobre 2002 del Consiglio di Stato; - 9 ottobre 2002 di \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_; - 15 ottobre 2002 del municipio di \_\_\_\_\_; letti ed esaminati gli atti; ritenuto, in fatto A. Nel corso del 2000, i resistenti \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ hanno acquistato una vecchia casa d'abitazione, situata nel nucleo di \_\_\_\_\_ (part. n. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ RF). La facciata dell'immobile rivolta verso il giardino (facciata sud) si compone di un elemento centrale, caratterizzato da tre ordini di loggiati sovrapposti a cinque archi, affiancato da due corpi simmetrici, nei quali si apre una sola finestra per piano. In epoca remota, ma sicuramente posteriore all'edificazione dell'immobile, sul corpo laterale est sono stati costruiti dei piccoli ballatoi, muniti di ringhiera, larghi circa un metro e lunghi tre, che partendo dal loggiato raggiungevano delle cabine in muratura ad uso WC. Schema facciata sud c abine WC + ballatoio Lato ovest Lato est Il vigente piano particolareggiato del nucleo (PPNV) grava la parte est della facciata mediante un vincolo di conservazione integrale dell'edificio "con ordinamento compositivo che necessita di essere riequilibrato". B. Il 26 dicembre 2000 i resistenti hanno notificato al municipio l'intenzione di eseguire alcuni lavori di riattamento dell'edificio: "in primo luogo aggiustare il tetto e rifare la facciata. Quindi far sostituire l'attuale impianto ad olio con uno a gas (...) e provvedere alla parziale sostituzione degli attuali impianti sanitari". Alla domanda si sono tempestivamente opposti i vicini qui resistenti, proprietari del fondo

contermine (part. n. \_\_\_\_\_RF), rilevando, fra l'altro, che "i vincoli imposti sulle facciate obbligano i proprietari all'abbattimento dei vecchi cessi in facciata, comprese le mensole che formano una specie di terrazzino". Il municipio ha trasmesso l'opposizione ai proprietari, che hanno comunicato all'autorità comunale di voler eseguire soltanto un risanamento dell'immobile, senza modificarne l'aspetto esterno. C. L'8 febbraio 2001 il municipio ha rilasciato la licenza richiesta, stabilendo, a titolo di condizione accessoria, che: "l'ordinamento della facciata verso il giardino, ai sensi del PPNV (piano particolareggiato della zona nucleo villaggio) dovrà essere riequilibrato (demolizione corpi aggiunti)". La licenza è stata notificata anche agli oppositori, che non hanno sollevato obiezioni. D. Il 18 aprile 2001 gli oppositori hanno segnalato al municipio che i vicini avevano demolito le cabine ad uso WC, ma stavano completando il parapetto dei ballatoi d'accesso allo scopo di trasformarli in balconcini. Hanno quindi chiesto all'autorità comunale di esigere anche la demolizione dei ballatoi. Dopo aver interpellato il pianificatore comunale, il 19 giugno 2001 il municipio ha ritenuto che con la demolizione dei gabinetti fosse stato raggiunto lo scopo di riordinare e di riequilibrare la composizione delle facciate e che non vi fosse, di conseguenza, motivo per chiedere anche la demolizione dei balconcini. E. Con giudizio 5 giugno 2002 il Consiglio di Stato ha confermato il provvedimento, respingendo l'impugnativa contro di esso inoltrata dai vicini oppositori. Posto in evidenza il tenore impreciso della condizione alla quale la licenza edilizia è stata assoggettata, il Governo ha in sostanza ritenuto che la decisione impugnata rientrasse nei limiti del potere d'apprezzamento, che deve essere riconosciuto al municipio nell'applicazione del diritto autonomo comunale. Non essendo dati i presupposti per una revoca del provvedimento, la decisione è quindi stata confermata. F. Contro il predetto giudizio governativo, i soccombenti si sono aggravati davanti al Tribunale cantonale amministrativo, chiedendone l'annullamento. A mente dei ricorrenti, la condizione alla quale la licenza è stata subordinata non imponeva soltanto di demolire i gabinetti, ma esigeva che fossero rimossi anche i ballatoi d'accesso. In nessun caso permetteva di trasformarli in balconi sin sul loro confine, ovvero in manufatti che secondo l'art. 125 LAC costituiscono nuove aperture richiamanti distanze. G. Al ricorso si sono opposti il Consiglio di Stato, che non ha presentato osservazioni, ed il municipio che si è limitato a rievocare i fatti salienti. Ad identica conclusione sono pervenuti i vicini qui resistenti, contestando le tesi dei ricorrenti con argomenti di cui si dirà qui appresso. H. Con la replica e con le dupliche le parti non hanno aggiunto nulla di nuovo. Considerato, in diritto 1. La competenza del Tribunale cantonale amministrativo è data dall'art. 21 LE. Certa è la legittimazione attiva dei ricorrenti, proprietari di un fondo contermine a quello dedotto in edificazione e già oppositori. Il ricorso, tempestivo, è dunque ricevibile in ordine. Il giudizio può essere reso sulla base degli atti, senza istruttoria (art. 18 PAmM). La situazione dei luoghi e dell'oggetto della contestazione emerge chiaramente dalle planimetrie e dalla documentazione fotografica prodotta dai resistenti. Il sopralluogo chiesto dai ricorrenti non appare quindi atto a procurare a questo tribunale la conoscenza di ulteriori fatti rilevanti per il giudizio. 2. 2.1. L'attività edificatoria nella zona del nucleo di villaggio è definita da un piano particolareggiato di protezione (PPNV). L'art. 11 delle relative norme di attuazione (NAPPNV) scinde gli interventi ammissibili in due categorie, operando una distinzione fra gli edifici, i manufatti e gli spazi ambientali soggetti a vincolo d'intervento conservativo (art. 12 NAPPNV) e le nuove costruzioni, gli ampliamenti e le ricostruzioni (art. 13 NAPPNV). Gli edifici soggetti a vincolo d'intervento conservativo "possono essere riattati o trasformati a condizione che gli interventi tendano a valorizzare o comunque salvaguardare

le componenti morfologiche originarie" (art. 12 cpv. 2 NAPPNV). I criteri d'intervento particolari sono definiti in dettaglio dal capoverso seguente (cpv. 3). In base alla lett. c di questa disposizione, "per le parti di facciate soggette a vincolo di conservazione integrale con ordinamento compositivo che necessita di essere riequilibrato sono ammessi unicamente gli interventi di ripristino degli elementi morfologici originari". La disposizione mira essenzialmente a promuovere il recupero dell'aspetto originario delle facciate degli edifici, che sono state alterate in epoca successiva da interventi lesivi del loro equilibrio compositivo. La norma non conferisce all'autorità la facoltà di ordinare il ripristino dell'aspetto originario dell'immobile. In concorso con il capoverso precedente, abilita tuttavia il municipio a subordinare i permessi di riattare tali edifici alla condizione che siano valorizzate le componenti morfologiche originarie, rispettivamente che ne sia ristabilito l'equilibrio. L'obbligo di ripristino scaturisce quindi indirettamente dal divieto di attuare interventi che non siano volti a rimuovere i momenti di disturbo dell'aspetto compositivo, introdotti con il trascorrere del tempo nella morfologia delle facciate.

2.2. Il PPNV assoggetta la parte est della facciata sud dello stabile dei resistenti ad un "vincolo di conservazione integrale con ordinamento compositivo che necessita di essere riequilibrato". L'estensione di tale vincolo è data dalla rappresentazione cartografica e dall'art. 12 NAPPNV, di cui si è appena detto. Le finalità del vincolo erano immediatamente deducibili dalla situazione in cui versava la facciata in questione prima del controverso intervento. Chiunque poteva rendersi conto che l'obbiettivo perseguito dalla disposizione pianificatoria era quello di rimuovere tanto le cabine ad uso WC, di cui si è detto in narrativa, quanto i relativi ballatoi di accesso, che al pari delle cabine alteravano in modo evidente gli equilibri compositivi dell'intera facciata. Trattandosi di manufatti posticci, presenti soltanto sull'ala est dell'immobile, un ripristino della simmetria, altrimenti perfetta della facciata, non poteva ragionevolmente prescindere dalla demolizione dei ballatoi. Non si può, in altri termini, ragionevolmente pensare che il vincolo in oggetto fosse riferito soltanto ai gabinetti.

3.

3.1. Con la notifica del 26 dicembre 2000 i resistenti hanno chiesto al municipio il permesso di riattare (rifare) la facciata. Alla domanda si sono opposti i vicini qui resistenti, rilevando, fra l'altro, che "i vincoli imposti sulle facciate obbligano i proprietari all'abbattimento dei vecchi cessi in facciata, comprese le mensole che formano una specie di terrazzino". Prendendo posizione sull'opposizione, di cui era stata data loro conoscenza, \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ hanno comunicato all'autorità comunale di voler eseguire soltanto un risanamento dell'immobile, senza modificarne l'aspetto esterno. Incontestabilmente, l'intenzione dei resistenti era comunque quella, peraltro attuata, di rimettere a nuovo le facciate, che sono state ridipinte.

3.2. L'8 febbraio 2001 il municipio ha rilasciato la licenza richiesta, stabilendo, a titolo di condizione accessoria, che: "l'ordinamento della facciata verso il giardino, ai sensi del PPNV (piano particolareggiato della zona nucleo villaggio) dovrà essere riequilibrato (demolizione corpi aggiunti)". La licenza è stata notificata ai vicini oppositori, che non hanno contestato la clausola accessoria, volta ad imporre la demolizione dei corpi aggiunti. A giusta ragione, poiché la licenza, richiamandosi al PPNV ed esigendo la demolizione dei corpi aggiunti, era formulata in termini che permettevano di ritenere accolta la richiesta di rimuovere tanto i WC, quanto i ballatoi di accesso. Soltanto questo era invero il significato che nelle particolari circostanze del caso concreto poteva in buona fede essere attribuito alla condizione in esame. Le osservazioni presentate dai resistenti alla chiara ed inequivocabile richiesta formulata dagli oppositori non permettevano di ritenere che il municipio, imponendo, a titolo di condizione accessoria della licenza, la demolizione dei corpi

aggiunti, si fosse limitato ad esigere la rimozione delle cabine ad uso WC ed avesse invece, implicitamente, permesso non solo di mantenere gli altrettanto disarmonici ballatoi d'accesso, ma addirittura di completarne il parapetto, trasformandoli in veri e propri balconi. Anche da questo profilo, i resistenti potevano interpretare la controversa clausola della licenza unicamente nel senso del vincolo di ripristinare la morfologia originaria, sancito dall'art. 12 cpv. 3 lett. c NAPPNV. A maggior ragione si giustifica questa conclusione ove si consideri che l'art. 12 cpv. 3 lett. n NAPPNV ammette la formazione di nuovi balconi soltanto "se non alterano le caratteristiche morfologiche originarie delle facciate o quando risultano integrati in un nuovo prospetto compositivamente equilibrato" . Ipotesi, queste, che nel caso in esame non sono sicuramente date. A torto reputa il Consiglio di Stato che gli oppositori avrebbero dovuto impugnare la licenza per esigere che fosse imposta anche la demolizione dei ballatoi d'accesso ai gabinetti. Considerate le chiare finalità dell'art. 12 cpv. 3 lett. c NAPPNV e l'altrettanto inequivocabile richiesta formulata con l'opposizione, i resistenti potevano, in buona fede, ritenere che il termine corpi aggiunti comprendesse anche i controversi ballatoi. Benché meno massicci dei gabinetti, anche questi manufatti posticci determinano in effetti un ingombro che permette di qualificarli con il termine di corpi aggiunti . 3.3. Stando così le cose, non appare ragionevolmente sostenibile la decisione con cui il municipio ha accertato che i lavori sono stati eseguiti conformemente alla licenza accordata. Le opere realizzate non sono conformi né all'art. 12 cpv. 3 lett. c NAPPNV, né alla condizione di demolire i corpi aggiunti contenuta nella licenza. La latitudine di giudizio che deve essere riconosciuta al municipio nell'applicazione del diritto autonomo comunale non lascia spazio ad una diversa conclusione. Contrariamente a quanto ritiene il Consiglio di Stato, questa conclusione non costituisce una revoca della licenza accordata, poiché la condizione di demolire i corpi aggiunti non poteva essere intesa in senso riduttivo, escludendo i ballatoi d'accesso ai gabinetti. 4. 4.1. Giusta l'art. 43 cpv. 1 LE, il municipio ordina la demolizione o la rettifica delle opere eseguite in contrasto con la LE, i PR od i RE, tranne nel caso in cui le differenze siano minime e senza importanza per l'interesse pubblico. Un'opera che lede in misura minima l'interesse pubblico, soggiunge la norma, ma che pregiudica quello del vicino, deve tuttavia essere fatta demolire quando questi abbia tempestivamente reclamato. Resta anche in questo caso riservato il principio di proporzionalità (cpv. 2). L'ordine di demolizione o di rettifica delle opere eseguite senza permesso in contrasto con il diritto sostanziale costituisce il mezzo conferito all'autorità per ristabilire una situazione conforme alla legge (A. Scolari, Commentario, IIa ed., ad art. 43 LE, n. 1278 seg.). Esso presuppone l'esistenza di una difformità di un certo rilievo, non sanabile mediante rilascio di un permesso in sanatoria. 4.2. Nell'evenienza concreta, la mancata rimozione dei ballatoi d'accesso alle cabine WC e la trasformazione di quest'ultimi in balconcini, mediante completamento del parapetto, integra gli estremi di una violazione materiale dell'art. 12 cpv. 3 lett. c NAPPNV. Allo stesso tempo costituisce un'inosservanza della condizione alla quale la licenza rilasciata ai resistenti è stata subordinata. La disattenzione, non sanabile mediante rilascio di un permesso a posteriori , non è irrilevante dal profilo dell'interesse pubblico. Contrariamente a quanto assume il municipio, essa si frappone in effetti al pieno conseguimento dell'obiettivo del vincolo di riequilibrare l'ordinamento compositivo della facciata dell'edificio, sancito dall'art. 12 cpv. 3 lett. c NAPPNV. La demolizione delle cabine WC, ma non dei relativi ballatoi d'accesso, ripristina soltanto parzialmente gli elementi morfologici originari. L'equilibrio della facciata, alterato dai ballatoi e dai gabinetti, non è ristabilito interamente. Il completamento del parapetto nel tratto occupato

dalle cabine rimosse, oltre a non essere mai stato autorizzato, si pone inoltre in chiaro ed insuperabile contrasto con l'art. 12 cpv. 3 lett. n NAPPNV. Già dal profilo dell'interesse pubblico tutelato dalle norme suddette sono di conseguenza date le premesse per ordinare la rimozione dei ballatoi. L'adozione di un provvedimento di ripristino appare ancor più giustificata dal profilo dell'interesse dei ricorrenti, che, ancora durante i lavori, si sono tempestivamente rivolti all'autorità comunale per sollecitare l'allontanamento dei ballatoi. L'interesse ad opporsi ad un manufatto che permette ai resistenti di affacciarsi direttamente sul loro fondo è invero innegabile. Dal profilo dell'adeguatezza, l'ordine di rimuovere i ballatoi si situa senz'altro in un rapporto ragionevole con il risultato perseguito. Anche se comporta una certa spesa, il ripristino migliora in effetti sensibilmente l'aspetto estetico della facciata sud dell'im-mobile, senza pregiudicarne in misura apprezzabile la fruibilità.

5. Sulla scorta delle considerazioni che precedono, il ricorso va dunque accolto, annullando la decisione municipale impugnata e quella governativa che la conferma, siccome lesive del diritto. Gli atti vanno rinviati al municipio affinché definisca i dettagli del ripristino, assegnando ai resistenti un termine adeguato per provvedervi con la comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a loro spese in caso d'inosservanza. La tassa di giustizia è posta a carico dei resistenti secondo soccombenza. Per questi motivi, visti gli art. 21, 43 LE; 12 NAPPNV di Ligornetto; 3, 18, 28, 60, 61, 65 PAmM; dichiara e pronuncia:

1. Il ricorso è accolto. §. Di conseguenza, sono annullate: 1.1. la decisione 5 giugno 2002 (n. 2635) del Consiglio di Stato; 1.2. la decisione 19 giugno 2001 del municipio di \_\_\_\_\_.

2. Gli atti sono rinviati al municipio di \_\_\_\_\_, affinché proceda come al considerando n. 5. 3. La tassa di giustizia di fr. 1'500.- è a carico dei resistenti in solido.

4. 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.