

## **TI\_GERICHTE 52.2002.343 vom 4. August 2003**

TI Tribunale d'appello, 2003-08-04, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_52.2002.343](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_52.2002.343)

FR: TI\_GERICHTE 52.2002.343 du 4 août 2003

IT: TI\_GERICHTE 52.2002.343 del 4 agosto 2003

### **Regeste**

Sentenza o decisione senza scheda

### **Erwägungen**

#### **E. 42**

cpv. 3 OPT (cfr. USTE, op. cit., n. 3.3.2 e 3.5). Di principio, un'autorizzazione giusta l'art. 24c LPT presuppone inoltre una relazione materiale tra l'edificio principale e il progetto di trasformazione. È possibile derogare a questo requisito, in casi eccezionali, se una simile relazione non è concretamente attuabile e se l'impianto accessorio è attribuito all'edificio principale in modo da risultare ragionevolmente utilizzabile solo per tale edificio (cfr. RDAF 1989 p.82; USTE, op. cit., es. 4, p. 35; Zen-Ruffinen / Guy-Ecabert, Aménagement du territoire, construction, expropriation, n. 605). 3.3. Nelle concrete evenienze, è incontestato che i previsti uffici non soddisfano il requisito dell'ubicazione vincolata. Le ragioni addotte dai ricorrenti per giustificare la realizzazione sono infatti legate a contingenze personali e non hanno, per contro, natura oggettiva, immanente al sedime o al genere d'attività prospettato. Dal profilo della destinazione dell'opera, nulla impedisce invero di insediare gli uffici in zona edificabile, che, peraltro, già a Lamone, è situata nelle immediate vicinanze dell'abitazione dei ricorrenti. La licenza edilizia non può quindi venir rilasciata in base all'art. 24 LPT. 3.4. Resta pertanto da verificare se il controverso intervento con-figuri una trasformazione parziale o un moderato ampliamento di un edificio preesistente non conforme alla destinazione della zona, ai sensi dell'art. 24c cpv. 2 LPT. Come esposto in narrativa, la prevista sopraelevazione dell'autorimessa comporterebbe il raddoppio della superficie di tale struttura, creando nuovi vani di ca. 55 mq. Se valutata in relazione unicamente a questo elemento della costruzione, l'entità dell'ampliamento travalicherebbe pertanto ampiamente, già dal profilo quantitativo, i limiti di intervento ammissibili. Il Consiglio di Stato, aderendo, su questo aspetto, alle tesi ricorsuali, ha tuttavia ritenuto che l'aumento di superficie vada considerato in rapporto a tutta la casa, che, senza contare l'autorimessa, si estende su ca. 180 mq. Orbene, pur essendo fisicamente collegate da un muro lungo 1,3 m, nel quale è peraltro stata ricavata un'apertura in modo da permettere il passaggio, l'abitazione ed il garage costituiscono due costruzioni distinte. In effetti, tra i due corpi non vi è né una parete comune né un passaggio diretto e la distanza minima tra gli stessi è di 1,3 m, raggiunta precisamente in corrispondenza della struttura che li unisce, all'estremità nord-ovest della casa e sud-est del garage. Di conseguenza, non essendovi un'effettiva unitarietà materiale tra la costruzione principale ed il corpo accessorio, i lavori in esame non possono essere considerati alla stregua di un ampliamento moderato, dal momento che non sono neppure adempiuti i rigidi presupposti per far rientrare sotto questo concetto la costruzione di un edificio separato. Non vi sarebbero in effetti eccessive difficoltà a creare gli uffici ingrandendo l'edificio principale. Ne consegue

dunque che l'aumento della superficie deve essere rapportato unicamente al manufatto adibito a garage, ampliato pertanto in misura maggiore del 30%, soglia prescritta dall'art. 42 cpv. 3 OPT. Ad ogni modo, anche se valutate in relazione a tutta la proprietà degli insorgenti, le opere progettate non potrebbero comunque venir autorizzate. In effetti, pur non raggiungendo la suddetta soglia assoluta, l'ampliamento sarebbe in ogni caso rilevante, per volume e superficie. L'aspetto esterno dell'immobile risulterebbe peraltro modificato in modo tangibile, proprio perché le modifiche riguarderebbero un elemento costruttivo comunque incorporato dal complesso e di ridotte dimensioni. Inoltre, e soprattutto, i nuovi locali avrebbero una destinazione ben diversa da quella abitativa che contraddistingue la costruzione esistente. Non verrebbe in effetti creato uno studio privato, peraltro usuale in abitazioni signorili e certo compatibile con la funzione residenziale, ma verrebbero realizzati degli uffici a scopo professionale. Lo si deduce dalla superficie, dalla struttura, che prevede spazi per la segreteria, per i servizi e per l'archivio, e dall'accesso, indipendente dall'entrata dell'abitazione. La vocazione di questi vani sarebbe pertanto prettamente commerciale. Già di per sé, una simile diversità di destinazione è suscettibile di ridurre considerevolmente i limiti degli interventi ammissibili, dal profilo della superficie dell'ampliamento. A prescindere dalle assicurazioni che forniscono i ricorrenti, l'infrastruttura, così come concepita, potrebbe infine oggettivamente prestarsi, in futuro, all'esercizio di un'attività professionale da parte di persone non necessariamente residenti in loco. In definitiva, i ricorrenti non possono quindi prevalersi del principio della tutela delle situazioni acquisite, di cui all'art. 24c LPT, per ottenere il permesso di ampliare le costruzioni insistenti sulla loro proprietà, secondo le modalità e con le finalità prospettate. Questa deduzione non contraddice peraltro la decisione 20 ottobre 1982, con cui il Tribunale federale ha negato, nella specie, la sussistenza dei presupposti di un'espropriazione materiale. Al contrario, già in quella sede è stata espressamente riservata la possibilità di effettuare soltanto modesti interventi, necessari per garantire la continuazione dell'odierna destinazione, ossia unicamente lavori a tutela delle situazioni acquisite. 4. In esito alle considerazioni che precedono, il ricorso deve pertanto essere respinto. La tassa di giustizia, le spese e le ripetibili seguono la soccombenza (art. 28, 31 PAmM). Per questi motivi, visti gli art. 22, 24, 24c LPT; 41, 42 OPT; 21 LE; 3, 18, 28, 31, 43, 46, 60 e 61 PAmM; dichiara e pronuncia: 1. Il ricorso è respinto. 2. La tassa di giustizia e le spese, di complessivi fr. 1'200.--, sono a carico dei ricorrenti in solido, i quali, con analogo vincolo, rifonderanno al Comune di \_\_\_\_\_ fr. 1'500.-- a titolo di ripetibili. 3. Contro la presente decisione è dato ricorso di diritto amministrativo al Tribunale federale di Losanna nel termine di 30 giorni dalla notifica. 4. Intimazione a: Per il Tribunale cantonale amministrativo Il presidente Il segretario