

TI_GERICHTE 52.2016.257 vom 6. April 2016

TI Tribunale d'appello, 2016-04-06, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_52.2016.257

FR: TI_GERICHTE 52.2016.257 du 6 avril 2016

IT: TI_GERICHTE 52.2016.257 del 6 aprile 2016

Regeste

Diniego della licenza edilizia per il risanamento e l'ampliamento di un pontile a lago

Erwägungen

E. 1

della legge sulla procedura amministrativa del 24 settembre 2013; LPAm; RL 165.100). Trattandosi di una procedura amministrativa, alla stessa stregua di un Municipio in ambito comunale l'Ufficio patriziale non necessitava dell'autorizzazione dell'Assemblea patriziale per presentare a suo nome l'impugnativa (cfr. art. 68 lett. h della legge organica patriziale del 28 aprile 1992; LOP; RL 188.100). La stessa è stata in seguito comunque concessa (cfr. doc. I-K allegati alla replica). Quanto alla potestà ricorsuale dell'AQR, anch'essa già opponente, la stessa deve essere riconosciuta in forza del combinato disposto degli art. 8 cpv. 1 e 21 cpv. 2 LE. Si tratta infatti un'associazione costituita nel 1989, giusta gli art. 60 segg. del Codice civile svizzero del 10 dicembre 1907 (CC; RS 210), allo scopo di salvaguardare gli interessi comunitari degli abitanti del quartiere di Rivapiana (che comprende il territorio fra via Rinaldo Simen ed il lago fino ai confini con Muralto e Tenero-Contra; cfr. art. 2 del suo statuto) e promuoverne lo sviluppo, facendosi interprete dei suoi bisogni nei confronti di enti pubblici e privati con particolare attenzione agli aspetti culturali, storici, economici, edificatori e di sicurezza, segnatamente per quanto concerne la configurazione edilizia privata (cfr. art. 3 del suo statuto).

E. 1.1

La competenza del Tribunale cantonale amministrativo è data dall'art. 21 cpv. 1 della legge edilizia cantonale del 13 marzo 1991 (LE; RL 705.100). Certa è la legittimazione del RI 1, già opponente, proprietario di un fondo direttamente toccato dal progetto edilizio in contestazione (art. 21 cpv. 2 LE; art. 65 cpv.

E. 1.2

Interposti contro il medesimo giudizio governativo ed avendo lo stesso fondamento fattuale, i due gravami possono essere evasi con un'unica decisione (art. 76 cpv. 1 LPAm), sulla base degli atti, integrati dalla perizia citata in narrativa (art. 25 cpv. 1 LPAm). Ad una valutazione anticipata, gli altri mezzi istruttori sollecitati (richiamo incarti, audizioni testimoniali) non appaiono idonei a fornire al Tribunale ulteriori elementi rilevanti per l'esito della controversia.

E. 1.3

Contestata è la qualità di resistente della CI AG, che è comparsa in lite in nome e per conto propri, indicando di essere subentrata alla GG SA in virtù dell'art. 44 LPAm in ragione dell'acquisto del mapp. 1740. Ha inoltre affermato che il suo subingresso sarebbe dipeso

non da ultimo a motivo che sussiste uno stretto vincolo di controllo di capitale, personale e contrattuale tra le due compagini societarie e dato che l'agire della GG SA sarebbe stato concordato con lei e da lei autorizzato e ratificato.

E. 1.3.1

Giusta l'art. 44 cpv. 1 LPAm, se l'oggetto di causa è alienato durante il procedimento l'acquirente può subentrare nel procedimento al posto dell'alienante. In tal caso, la parte subentrante risponde per tutte le spese giudiziarie, mentre la parte che si ritira risponde solidalmente per le spese già maturate (cpv. 2). Se non vi è alienazione dell'oggetto di causa, la sostituzione può avvenire solo con il consenso della controparte (cpv. 3).

E. 1.3.2

Ora, legittimata a contestare il diniego della licenza era di principio unicamente la GG SA, ritenuto che si tratta dell'istante in licenza (cfr. art. 8 e 21 cpv. 2 LE). Quest'ultima, destinataria del giudizio governativo emanato in ragione della sua impugnativa, poi dedotto davanti al Tribunale dal RI 1 e dall'AQR, era direttamente e personalmente interessata alla conferma del provvedimento che ha imposto il rilascio del permesso da lei postulato. Era dunque legittimata ad intervenire in questa sede in qualità di resistente. Non ha però presentato una risposta ai gravami nei termini che le sono stati impartiti con le ordinanze del 30 maggio 2016. Di contro, la CI AG - che, nonostante i vincoli societari che la legano alla GG SA, resta pur sempre una persona giuridica distinta (cfr. Registro di commercio) - non è istante in licenza, né proprietaria dei fondi che ospitano il controverso manufatto (mapp. 843 e 844). Non ha partecipato alla procedura edilizia avviata con la domanda di costruzione del 16 gennaio 2014, né alla successiva procedura ricorsuale davanti al Consiglio di Stato. Non è stata dunque destinataria della risoluzione impugnata dalla GG SA, né del giudizio che l'ha annullata. Non ne aveva in effetti alcun titolo, ritenuto che la qualità di parte coincide sostanzialmente con la legittimazione a ricorrere (cfr. Marco Borghi/Guido Corti, Compendio di procedura amministrativa ticinese, Lugano 1997, n. 1 ad art. 15 LPamm). Non può dunque vantare in questa sede la qualità di parte a titolo originario. In verità, nemmeno lo pretende, giacché sostiene di essere subentrata all'istante ex art. 44 LPAm. Sennonché, in difetto dell'accordo delle controparti - come in concreto (il RI 1 ha espressamente contestato la sua qualità di resistente, mentre l'Associazione si è rimessa al giudizio di questa Corte) - il suo subingresso presupponeva l'acquisto dell'oggetto di causa durante il procedimento, ciò che non è in concreto avvenuto. Il trapasso riguarda infatti il solo mapp. _____, il quale non è oggetto della procedura, atteso che la domanda di costruzione riguarda il pontile ai mapp. _____ e _____. Il suo acquisto da parte della CI AG non è pertanto di alcuna rilevanza. Il passaggio di proprietà è peraltro avvenuto l'8 ottobre 2012, ben prima, quindi, dell'avvio della procedura edilizia e dell'emanazione della risoluzione municipale e di quella governativa all'origine del presente procedimento. Contrariamente a quanto pretende la CI AG, non si può rimproverare al RI 1 di non aver sollevato prima la questione e di aver quindi contravvenuto al principio della buona fede. Finché ad agire in causa è stata la GG SA non vi era infatti nulla da eccepire. Ciò non toglie che la qualità di parte costituisce un presupposto che l'autorità di ricorso è tenuta a verificare d'ufficio di volta in volta. La CI AG va pertanto esclusa dalla procedura e gli allegati di risposta e duplice da essa presentati, come pure i documenti annessi, sono dunque estromessi dagli incarti.

E. 2.1

Giusta l'art. 4 cpv. 1 LE, la domanda di costruzione, corredata della documentazione necessaria, deve essere presentata al Municipio dal proprietario della costruzione e firmata dal proprietario del fondo e dal progettista. L'art. 8 cpv. 2 del regolamento di applicazione della legge edilizia del 9 dicembre 1992 (RLE; RL 705.110) precisa a sua volta che la domanda ed i progetti devono essere firmati dalla persona che chiede la licenza, dal proprietario del fondo e dal progettista. La firma della domanda da parte del proprietario del fondo è richiesta quale dimostrazione della facoltà dell'istante in licenza di disporre del fondo. L'esigenza mira unicamente ad evitare all'autorità di doversi pronunciare su domande di costruzione non suscettibili di tradursi in realizzazioni concrete (cfr. RDAT II-2001 n. 33 consid. 2b, I-1996 n. 41 consid. 2.2). La norma tutela quindi soprattutto gli interessi dell'amministrazione, permettendo all'autorità di non dar seguito a domande presentate da richiedenti che non dimostrano o rendono quantomeno verosimile il loro diritto di disporre del fondo oggetto dell'intervento (cfr. Adelio Scolari, Commentario, Cadenazzo 1996, n. 737 ad art. 4 LE). Qualora l'autorità dia seguito ad una domanda di costruzione non firmata dal proprietario del fondo, rinunciando a prevalersi della facoltà concessa dall'art. 4 LE, la licenza che rilascia rimane comunque valida, poiché l'atto, per definizione, accerta soltanto che nessun impedimento di diritto pubblico si oppone all'esecuzione dei lavori previsti (art. 1 RLE). Non stabilisce anche che l'istante in licenza può effettivamente disporre del fondo. Eventuali impedimenti di diritto privato alla realizzazione dell'opera, qual è il difetto del diritto di disporre del fondo da parte dell'istante, sono sostanzialmente irrilevanti dal profilo dell'accertamento della sua conformità con le disposizioni di diritto pubblico concretamente applicabili. Contestazioni riguardanti il potere di disporre del fondo vanno fatte semmai valere davanti al giudice civile (cfr. STA 52.2010.125 del 15 marzo 2011 consid. 2.1 con rinvii, 52.2010.305 del 10 gennaio 2011 consid. 2.1).

E. 2.2

Nella fattispecie, la domanda di costruzione per il risanamento e piccolo spostamento del pontile è stata firmata dalla GG SA in qualità di istante in licenza e controfirmata dall'Ufficio del demanio, posto che l'opera insiste sulla superficie del lago (mapp. _____). Parte di quest'ultima (passerella) occupa però pure il mapp. _____ (cfr. planimetrie del geometra revisore; piante e sezioni), di proprietà del Patriziato, il quale non ha apposto la propria firma sulla domanda, né sui piani. Benché potesse quantomeno dubitare del potere di disposizione dell'istante su quel fondo, il Municipio non si è tuttavia prevalso della facoltà conferitagli dall'art. 4 LE di respingere in limine la domanda di costruzione. Infatti, ha proceduto alla sua pubblicazione e ha trasmesso gli atti ai servizi dipartimentali per l'avviso di loro competenza. Solamente in un secondo momento, a seguito delle rimostranze del RI 1, ha invitato l'istante in licenza a sanare il difetto. Di fronte al suo rifiuto, ha comunque statuito sul progetto, negando il permesso anche a causa della mancanza della firma del Patriziato. Sennonché, dato che la licenza edilizia accerta unicamente che secondo l'autorità l'intervento è conforme alle prescrizioni di diritto pubblico concretamente applicabili, l'eventuale carenza della facoltà di disporre di uno dei fondi interessati da parte dell'istante era a quel punto irrilevante. Non poteva dunque giustificare il diniego (cfr. 52.2015.353 del 24 novembre 2015 consid. 2.2). Lo conferma il fatto che, qualora l'autorità decidente dia seguito ad una domanda di costruzione non firmata dal proprietario del fondo, il permesso che rilascia rimane comunque valido. A giusta ragione, il Governo non ha dunque tutelato la decisione municipale da questo profilo.

E. 3.1

I servizi dipartimentali hanno preavvisato favorevolmente il progetto in contestazione, essenzialmente perché riguarderebbe una struttura esistente, al servizio di un esercizio pubblico e al beneficio di un'autorizzazione demaniale. L'Ufficio caccia e pesca ha inoltre rimarcato che l'unico elemento strutturale soggetto a permesso sarebbe la nuova passerella. L'UPL ha invece vincolato il mantenimento dell'installazione all'attività del vicino esercizio pubblico. Hanno dunque ritenuto, in sostanza, che gli avversati interventi potessero essere autorizzati in virtù della tutela delle situazioni acquisite (Bestandesgarantie). Il Municipio ha invece negato il permesso, oltre che per l'assenza della firma del Patriziato sugli atti della domanda di costruzione, anche per delle criticità dal profilo dell'inserimento paesaggistico in virtù del diritto cantonale. Rilevata l'incompetenza dell'Esecutivo comunale ad esprimersi sul rispetto dell'art. 104 cpv. 2 della legge sullo sviluppo territoriale del 21 giugno 2011 (LST; RL 701.100), visto che i fondi si trovano fuori della zona edificabile, il Governo ha condiviso il parere dell'UNP, sottolineando come il pontile abbia contribuito a delineare il quadro paesaggistico antropizzato della riva, di cui sarebbe parte integrante, trattandosi di un'opera a ubicazione vincolata. Il RI 1 e l'AQR sostengono di contro che il progetto non riguarderebbe il risanamento di un manufatto esistente, bensì una nuova opera. Lamentano inoltre l'incompletezza delle informazioni fornite con gli atti della domanda e l'incompatibilità delle opere con le prescrizioni che tutelano il vicino bene culturale, il lago, il fiume, la foresta, e con le norme che disciplinano la navigazione e l'attracco dei natanti.

E. 3.2

A ragione il Governo ha ritenuto che l'Esecutivo comunale non fosse competente ad esaminare la compatibilità del progetto dal profilo paesaggistico sulla base del diritto cantonale. Trattandosi di interventi all'esterno del perimetro edificabile, competente era in effetti il solo UNP (cfr. art. 109 cpv. 1 lett. a e b LST e 109 cpv. 1 lett. b del regolamento della LST del 20 dicembre 2011; RLst; RL 701.110). Da questo profilo, il Municipio non poteva dunque negare il permesso. Contrariamente a quanto preteso dall'Esecutivo cantonale ciò non significa ancora che una licenza edilizia dovesse essere rilasciata. Tenuto conto delle censure riproposte in questa sede, occorre verificare se l'intervento controverso poteva essere autorizzato alla luce del diritto federale che disciplina l'edificazione fuori della zona fabbricabile.

E. 4.1

Rettamente, le autorità dipartimentali non hanno ritenuto che i lavori avversati potessero essere autorizzati mediante un permesso ordinario retto dall'art. 22 cpv. 2 lett. a della legge federale sulla pianificazione del territorio del 22 giugno 1979 (LPT; RS 700). Riguardano difatti un manufatto non conforme alle funzioni di zona (area lacustre e bosco). Nessuno ha mai preteso il contrario.

E. 4.2

Non entra in linea di conto neppure un permesso eccezionale ex art. 24 LPT (che ha sostanzialmente ripreso il previgente art. 24 cpv. 1 vLPT). Benché la controversa installazione risponda di principio al requisito dell'ubicazione vincolata (art. 24 lett. a LPT; art. 24 cpv. 1 lett. a vLPT), essendo destinata ad agevolare l'accesso ai natanti e a permettere il loro attracco temporaneo, contrasta in effetti con preponderanti interessi pubblici (art. 24 lett. b LPT; art. 24 cpv. 1 lett. b vLPT). Il criterio che presiede alla valutazione dei contrapposti interessi in gioco è orientato in primo luogo alle finalità e ai

principi della pianificazione del territorio giusta gli art. 1 e 3 LPT (cfr. DTF 117 Ib 28 consid. 3, 114 Ib 268 consid. 3b; STF 1A.251/2003 del 2 giugno 2004 consid. 3.2 in: ZBl 2005 pag. 380 segg.). Questi prevedono la protezione delle basi naturali della vita, come il suolo, l'aria, l'acqua, il bosco ed il paesaggio (art. 1 cpv. 2 lett. a e 3 cpv. 2 LPT). In particolare, le rive dei laghi e dei fiumi devono essere tenute libere ed il loro pubblico accesso e percorso va agevolato (art. 3 cpv. 2 lett. c LPT). L'art. 18 cpv. 1bis della legge federale sulla protezione della natura e del paesaggio del 1° luglio 1966 (LPN; RS 451) considera inoltre le zone ripuali degne di particolare tutela. Ne discende che vanno di principio mantenute libere da costruzioni (cfr. STF 1C_43/2015 del 6 novembre 2015 consid. 7.5 e rimandi). In concreto, la costruzione di pontili per l'ormeggio di natanti, anche solo temporaneo, si pone in contrasto con gli obiettivi pianificatori, ambientali e di circolazione sul lago perseguiti dalle autorità (cfr. RDAT II-1994 n. 70 consid. 3.3 e 4). La politica volta al raggruppamento delle imbarcazioni in impianti di stazionamento collettivi ubicati in luoghi idonei ed attrezzati - così da poter tutelare maggiormente l'ambiente, gestire correttamente la navigazione, risolvendo i conflitti con altre attività svolte sul lago (pesca, nuoto ecc.), e agevolare infine il pubblico accesso e la godibilità delle rive (cfr. Piano direttore del 1990, schede di coordinamento 9.15-9.20, riprese dall'attuale Piano direttore alla scheda P7) - fonda difatti un interesse pubblico preponderante ai sensi dell'art. 24 lett. b LPT, che vieta il rilascio di un permesso eccezionale per attracchi privati sul lago (cfr. STA 52.2002.233 citata consid. 3.2; RDAT II-1994 n. 70 consid. 4). In effetti, l'approvazione di simili manufatti costituisce indubbiamente un ulteriore ostacolo al perseguimento dell'obiettivo di restituire alla collettività il libero accesso delle rive dei laghi (cfr. STA 52.2013.66 del 6 maggio 2015 consid. 5.2.2, 52.2002.233 del 4 dicembre 2003 consid. 3.2, 52.1999.138 del 30 settembre 1999 consid. 3.1). In applicazione dell'art. 24 LPT non è/era quindi possibile autorizzare il risanamento, lo spostamento e l'ampliamento dell'impianto esistente.

E. 5

A questo punto, stante che la domanda di costruzione riguarda un'opera esistente fuori del comparto fabbricabile, resta da verificare se la licenza edilizia possa essere rilasciata in base all'art. 24 c LPT.

E. 5.1

L'art. 24 c cpv. 1 LPT dispone che fuori delle zone edificabili gli edifici ed impianti utilizzabili in base alla loro destinazione, ma non più conformi alla destinazione della zona, sono per principio protetti nella propria situazione di fatto (cosiddetta *Besitzstands-garantie*). Con l'autorizzazione dell'autorità competente, prosegue la norma (cpv. 2), tali edifici e impianti possono essere rinnovati, trasformati parzialmente, ampliati con moderazione o ricostruiti, purché siano stati eretti o modificati legalmente (cosiddetta *erweiterte Besitzstands-garantie*). Tralasciando il cpv. 3 (concernente gli edifici abitativi agricoli e gli edifici annessi), che qui non interessa, il cpv. 4 prevede che l'aspetto esterno di un edificio può essere modificato soltanto se ciò è necessario per un'utilizzazione a scopo abitativo conforme agli standard attuali o per un risanamento energetico, oppure per migliorare l'integrazione dell'edificio nel paesaggio. In ogni caso è fatta salva la compatibilità con le importanti esigenze della pianificazione territoriale (cpv. 5).

E. 5.2

L'art. 24 c LPT è concretizzato dagli art. 41 e 42 OPT. In particolare, l'art. 41 cpv. 1 OPT precisa che l'art. 24 c LPT è applicabile a edifici e impianti costruiti o trasformati legalmente prima che il fondo in questione diventasse parte della zona non edificabile ai sensi del diritto federale (edifici e impianti secondo il diritto anteriore). La garanzia delle situazioni acquisite concerne dunque, prescindendo dagli edifici abitativi agricoli, le costruzioni realizzate a suo tempo in conformità con il diritto materiale e che sono divenute non conformi alla destinazione della zona in seguito a un cambiamento di regolamentazione. Con la nozione "a suo tempo" s'intende, di regola, il 1° luglio 1972, data che coincide con l'entrata in vigore della legge federale contro l'inquinamento delle acque dell'8 ottobre 1971 (LIA; RU 1972, 1120), che ha introdotto la distinzione tra territorio edificabile e non edificabile. Nel campo d'applicazione dell'art. 24 c LPT rientrano tuttavia pure edifici ed impianti eretti dopo tale data, allorquando, in seguito ad una modifica pianificatoria, vengono a trovarsi in un'area che prima era edificabile. In tal caso, fa quindi stato la data dell'esclusione dal comparto fabbricabile. Infine, vi rientrano anche le costruzioni costruite tra il 1° luglio 1972 e l'entrata in vigore della LPT (1° gennaio 1980) in un comparto che non era attribuito alla zona edificabile, ma che si situava all'interno del perimetro del progetto generale delle canalizzazioni (PGC; DTF 129 II 396 consid. 4.2.1). L'art. 42 OPT specifica a sua volta che una trasformazione è considerata parziale e un ampliamento moderato se l'identità dell'edificio o dell'impianto unitamente ai dintorni rimane conservata nei tratti essenziali; sono ammessi miglioramenti volti a cambiare l'aspetto esterno (cpv. 1). Stato di riferimento determinante per la valutazione dell'identità, sancisce il cpv. 2, è lo stato in cui si trovava l'edificio o l'impianto al momento dell'assegnazione a una zona non edificabile. Il quesito se l'identità dell'edificio o dell'impianto rimanga sostanzialmente immutata, dispone ancora il cpv. 3, va valutato tenendo conto di tutte le circostanze. Essa, in ogni caso, non è più garantita se la superficie utilizzata in modo non conforme alla destinazione della zona è ampliata oltre i limiti assoluti previsti dal cpv. 3 lett. a e lett. b. Per quanto concerne la ricostruzione, l'art. 42 cpv. 4 OPT stabilisce segnatamente che un edificio o impianto può essere ricostruito soltanto se al momento della distruzione o della demolizione era ancora utilizzabile secondo la destinazione e vi era ancora un interesse alla sua utilizzazione. La tutela delle situazioni acquisite non si estende quindi agli edifici o impianti abbandonati da tempo, inutilizzabili o pronti alla demolizione; le rovine non possono essere trasformate in nuove costruzioni (cfr. STF 1C_125/2012 del 30 ottobre 2012 consid. 2.1, 1C_136/2009 del 4 novembre 2009 consid. 5.1; cfr. anche Bernhard Waldmann/Peter Hänni, Handkommentar Raumplanungsgesetz, Berna 2006, n. 23 ad art. 24 c).

E. 5.3

Requisito fondamentale per invocare con successo la tutela delle situazioni acquisite di cui all'art. 24 c LPT è anzitutto che l'edificio o l'impianto oggetto degli interventi di cui si chiede l'approvazione sia stato costruito legalmente. A questo riguardo, dagli atti non risulta che il pontile sia stato posto al beneficio di un titolo autorizzativo ai sensi del diritto edilizio e pianificatorio. Nemmeno l'istante in licenza l'ha del resto mai preteso, limitandosi ad invocare il fatto di essere titolare di un'autorizzazione all'uso speciale dell'area demaniale (n. 3.155.1432 del 25 marzo 2010). Senonché, tale circostanza è irrilevante ai fini del presente giudizio, diversamente da quanto sembrano assumere le istanze cantonali. Un'autorizzazione per l'uso speciale dell'area pubblica va infatti tenuta distinta da un permesso di costruzione, ritenuto che sostanzialmente diverse sono le premesse, la natura e le finalità delle due autorizzazioni (cfr. STA 52.2007.310 del 15 novembre 2007 consid.

2.4). Resta impregiudicato il fatto che, come questa Corte ha più volte ricordato (cfr., a titolo di esempio, STA 52.2010.63 del 15 marzo 2011 consid. 3.2.2, 52.2005.279 del 20 marzo 2006 consid. 4), anche opere venute a trovarsi fuori del perimetro edificabile in contrasto con la funzione della zona e mai formalmente autorizzate possono beneficiare della tutela delle situazioni acquisite e delle facilitazioni previste dall'art. 24 c LPT, nella misura in cui sono state costruite in conformità col diritto vigente al momento in cui sono state realizzate. In questi casi, l'autorizzabilità dell'opera va accertata a titolo pregiudiziale. Si tratta dunque di determinare quando è stata costruita e se il diritto applicabile all'epoca lo consentisse. Ora, per quanto riguarda il pontile qui in discussione, controverso è l'anno in cui è stato realizzato. La GG SA sostiene che risalirebbe sicuramente a prima dell'inizio degli anni '70 (cfr. ricorso del 17 febbraio 2015 n. 2 a pag. 3), senza tuttavia fornire alcun elemento concreto a sostegno della sua tesi. Di contro, l'AQR ha sempre asserito che sarebbe stato edificato tra il 1978 ed il 1980. Come prova ha prodotto l'edizione n. 35 del suo bollettino ("Rivapiana informa") dell'aprile 2012, che riporta i contenuti di un'intervista a _____, ex gestore e proprietario dell'_____, il quale fa risalire il manufatto proprio a quegli anni. L'AQR ha inoltre versato agli atti tre fotografie aeree del 1971, 1977 e 1983, riprese dal sistema d'informazione delle immagini aeree (LUBIS-Viewer) dell'Ufficio federale di topografia. Soltanto nell'ultimo scatto è visibile il pontile, costituito peraltro di un'unica passerella, priva delle piattaforme laterali (cfr. doc. 10). Dal canto suo, il Patriziato ha trasmesso una decisione del Municipio datata 18 agosto 1972, con la quale si ingiungeva ai titolari della struttura alberghiera di rimuovere un pontile eretto abusivamente per la fine del mese di settembre, pena l'esecuzione d'ufficio della misura (doc. H). Non vi sono però elementi per ritenere che si tratti del medesimo manufatto, né, quindi, che l'ordine di rimozione non sia stato ossequiato (o eseguito d'ufficio). Tutto sommato, gli elementi a disposizione portano a ritenere che la passerella principale che costituiva la struttura originale del pontile sia stata edificata, nella migliore delle ipotesi, tra il 1° luglio 1972 e il 1980 (e, quindi, prima dell'entrata in vigore della LPT), allorquando un permesso per un'opera all'esterno delle aree edificabili (zona lago) poteva però essere rilasciato soltanto per edifici e impianti che rispondevano ad un bisogno oggettivamente fondato, ciò che non è sicuramente il caso del controverso pontile (cfr. art. 19 e 20 LIA; art. 27 e 28 dell'ordinanza generale sulla protezione delle acque del 19 giugno 1972; OPA; RU 1972, 1138; Adelio Scolari, Commentario della legge edilizia, Bellinzona 1976, n. 9 seg. ad art. 16 vLE). Tantomeno poteva di conseguenza essere autorizzata l'aggiunta, in un secondo tempo, di tre piattaforme laterali. Mancando il primo presupposto, l'istante non può invocare la tutela delle situazioni acquisite per ulteriori trasformazioni. Già per questo motivo, il rilascio di un permesso eccezionale ex art. 24 c LPT va dunque escluso. Anche prescindendo da ciò, gli interventi in contestazione si porrebbero comunque in contrasto con tale norma sotto altri profili e non potrebbero pertanto essere autorizzati.

E. 5.4

Nel gravame inoltrato al Consiglio di Stato la stessa GG SA si esprimeva nei seguenti termini, al fine di giustificare la necessità degli interventi dedotti in edificazione: A partire da quel momento [dalla data della sua costruzione], almeno per quanto è dato sapere da parte della ricorrente, la struttura in parola non è più stata oggetto di adeguate manutenzioni (ordinarie e/o straordinarie), di modo che risulta ora difficilmente praticabile, e per certi versi pericolosa (...). Va per altro considerato che, a motivo della modifica del rilievo e dell'andamento della riva bianca intervenuti nel corso degli anni, in concorso con il mutare del livello del lago, la struttura in parola risulterebbe allo stato, comunque ed in ogni caso,

solo limitatamente utilizzabile per i suoi originari scopi - anche qui nella denegata ipotesi che non fosse strutturalmente compromessa - in quanto troppo vicina alla riva, così da obbligarne i natanti in avvicinamento e/o in partenza a manovre nelle immediate adiacenze della riva, circostanza che - ovviamente - aumenta il pericolo di danni a persone e cose. Riferendosi alle risultanze del referto peritale dell'ottobre 2011 aggiungeva che: la struttura in parola si presenta ormai in uno stato assai precario - verosimilmente a motivo della totale carenza di manutenzione - che richiede tassativamente almeno un intervento conservativo al fine di salvaguardare la funzionalità della struttura conforme alla sua originaria destinazione. Ancora più significative sono le descrizioni dell'impianto contenute nella perizia, accompagnate da diverse fotografie scattate in occasioni di sopralluoghi: Attualmente il pontile si trova in disuso, provvisoriamente adagiato alla riva (foto 3, 4, 5) e non più nella sua posizione originale. Osservando le diverse pendenze che il pontile ha, si può desumere che alcuni galleggianti sono rotti e non svolgono più la loro funzione. L'assito in legno portante di pavimentazione è in più punti ceduto a causa del marciume (foto 11, 12) ed è addirittura mancante (foto 9). Si ritiene che tutto l'assito non sia più in grado di svolgere la sua funzione. Dei due pali necessari per ormeggiare il pontile, ne è rimasto uno solo che presenta evidenti segni di corrosione (foto 6). La passerella col grigliato è sconnessa (foto 8 e 14) e non presenta alcuna protezione tipo ringhiere o altro. Osservando in maniera dettagliata i grigliati si può riconoscere come la corrosione sia ben progredita ed abbia intaccato la sezione portante. Oltretutto non vi è una base d'appoggio per la passerella. Il perito ha pure indicato che i nodi di ancoraggio dei bracci laterali del pontile non permettono più un movimento fluido e non garantiscono più una tenuta a lungo termine. Ha inoltre considerato presumibile che il pontile si sia rovinato, toccando sovente il fondale. A causa del suo stato precario e visto che quasi tutti gli elementi che lo costituiscono presentano gravi deficienze, carenze strutturali e/o di sicurezza, ha concluso che non fosse più idoneo all'utilizzo e che fosse necessaria la completa ristrutturazione o la sostituzione. Ha pertanto suggerito di vietarne l'accesso. Da tutto quanto esposto discende che l'installazione in rassegna non è più utilizzabile per la sua destinazione (attracco temporaneo di natanti), siccome deteriorata dopo numerosi anni di abbandono ed incuria (dagli accertamenti peritali sono tra l'altro trascorsi sette anni). Molti dei suoi elementi costitutivi sono in pessimo stato di conservazione o rotti, e quindi inservibili per la loro funzione (galleggianti, palo rimanente di fissaggio del pontile, pavimentazione, grigliati della passerella, nodi di ancoraggio). Altri sono addirittura mancanti (secondo palo di fissaggio e parte della pavimentazione; cfr. fotografie allegate alla perizia e materiale fotografico agli atti). L'opera si presenta dunque pressoché in rovina (cfr. pure doc. L allegato al ricorso del Patriziato). Adagiata sulla riva, non si trova per di più nella posizione originale (come confermato dalle immagini aeree reperibili sul sito internet dell'Ufficio federale di topografia), a ulteriore dimostrazione che gli elementi di fissaggio hanno ceduto. La nuova collocazione risulta peraltro sfavorevole all'ormeggio dei natanti, rendendola del tutto inservibile, a detta della stessa istante, quantomeno in alcuni periodi dell'anno (cfr. relazione tecnica), e questo anche qualora versasse in condizioni ottimali. Allo stato attuale, non garantisce in ogni caso un attracco sicuro alle imbarcazioni secondo quanto prevede l'art. 21 del regolamento della legge cantonale d'applicazione alla legge federale sulla navigazione interna del 31 marzo 1993 (RCNav; RL 781.110; cfr. pure art. 59 dell'ordinanza federale sulla navigazione nelle acque svizzere dell'8 novembre 1978; ONI; RS 747.201.1). Come conferma un'attenta lettura dei piani di progetto, la domanda di costruzione non concerne quindi tanto il rilascio della licenza per il semplice risanamento,

comprensivo di un discreto ampliamento, dell'opera esistente, quanto piuttosto per una vera e propria ricostruzione/sostituzione della stessa, indispensabile per recuperarne la funzionalità e la fruibilità. Sennonché, facendo difetto il requisito dell'utilizzabilità del manufatto al momento di procedere alla sua ricostruzione, anche da questo profilo non è possibile rilasciare un permesso eccezionale in virtù dell'art. 24 c LPT.

E. 5.5

In concreto, gli interventi postulati pongono non pochi problemi anche dal profilo del rispetto dell'identità del pontile, ritenuto che al momento della sua realizzazione, stato di riferimento determinante per effettuare un raffronto, era privo delle piattaforme laterali. Da sole, queste ultime ne hanno modificato a tal punto l'aspetto, aumentando peraltro sensibilmente i punti di ormeggio e quindi il traffico dei natanti, da esaurire qualsiasi possibilità residua di nuove trasformazioni o ampliamenti. La domanda di costruzione all'esame prevede in aggiunta la sostituzione della passerella in metallo con una nuova pedana, più lunga (16.20 m contro 11.00 m; cfr. piante), delimitata lateralmente da importanti parapetti e sorretta verso riva da un basamento (dove al momento non vi è alcuna base d'appoggio) e da un nuovo palo infisso nel fondale (cfr. sezioni). Le piattaforme saranno inoltre traslate di alcuni metri (ca. 5.00 m) verso il centro del lago. Due nuovi pali ne garantiranno la stabilità. Il tutto richiederà un rimodellamento del fondale, invero non ben identificato nei piani di progetto. Stando alle autorizzazioni per l'uso speciale dell'area pubblica, la superficie demaniale occupata passerà da 55.00 m² a 61.00 m². Nel complesso, l'identità del pontile originale non può dunque dirsi preservata. La domanda di costruzione sconta dunque il contrasto col diritto anche da questo profilo.

E. 5.6

Da ultimo, va rilevato che gli stessi interessi pubblici preponderanti che hanno condotto al rifiuto del permesso ex art. 24 LPT non permettono neppure l'approvazione del progetto in virtù dell'art. 24 c cpv. 5 LPT. Di principio, alla ricostruzione di un edificio o impianto sulla riva - come un pontile - si oppongono difatti importanti esigenze della pianificazione, segnatamente il già richiamato principio fondamentale di cui all'art. 3 cpv. 2 lett. c LPT, che prescrive di tenere libere le rive dei laghi e di agevolarne il pubblico accesso e percorso. Scopo della norma non è solo quello di evitare che le rive dei laghi e dei fiumi vengano ulteriormente edificate, ma anche quello di riportarle, col tempo, al loro stato naturale (cfr. STF 1A.251/2003 citata consid. 3.1 segg.; cfr. pure RDAF 2006 pag. 625 segg.; Waldmann/Hänni, op. cit., n. 23 ultimo paragrafo ad art. 24 c).

E. 6.1

Sulla scorta delle considerazioni che precedono, i ricorsi vanno accolti. Di conseguenza, la decisione del Consiglio di Stato è annullata ed è confermato il diniego della licenza edilizia, sebbene per motivi diversi rispetto a quelli invocati dal Municipio.

E. 6.2

Benché abbia rinunciato ad esprimersi nel presente procedimento promosso dagli oppositori, l'istante in licenza non può sottrarsi all'obbligo di pagare le spese processuali e le ripetibili, dal momento che ha provocato la procedura ricorsuale dinanzi all'istanza inferiore impugnando la risoluzione municipale che ha negato la licenza, in difetto della quale gli oppositori non sarebbero stati costretti ad aggravarsi al Tribunale per ottenere ragione (cfr. sul tema STA 52.2012.406 del 2 gennaio 2013; DTF 128 II 90 consid. 2; STF 2C_527/2014 del 24 marzo 2015 consid. 2.4 e 2C_434/2013 del 18 ottobre 2013 con rimandi). Ferme

queste premesse, la tassa di giustizia per entrambe le sedi ricorsuali è posta a carico della _____ e della CO 1 (che si è opposta alla propria esclusione), in solido, secondo soccombenza (art. 47 cpv. 1 e 2 LPAmM). Queste ultime rifonderanno al Patriziato di Minusio, assistito da un legale davanti al Tribunale, una congrua indennità a titolo di ripetibili, mentre non se ne assegnano alla AQR, in quanto non patrocinata (art. 49 cpv. 1 e 3 LPAmM). Per questi motivi, dichiara e pronuncia: 1. È accertato che la CO 1 non ha qualità di parte nelle procedure di cui agli inc. 52.2016.257 e 52.2016.258; è di conseguenza esclusa dalle stesse. 2. I ricorsi sono accolti. §. Di conseguenza: 1.1. la decisione del 6 aprile 2016 (n. 1450) del Consiglio di Stato è annullata; 1.2. la risoluzione del 16 gennaio 2015 del Municipio, che ha negato la licenza edilizia, è confermata. 3. La tassa di giustizia di fr. 2'500.- è posta a carico della _____ e della CO 1, in solido. Queste ultime rifonderanno al Patriziato di Minusio fr. 2'000.- a titolo di ripetibili. Alla RICO2 1 va di conseguenza restituita la somma di fr. 1'500.- versata a titolo di anticipo delle spese processuali. 4. Contro la presente decisione è dato ricorso in materia di diritto pubblico al Tribunale federale a Losanna entro il termine di 30 giorni dalla sua notificazione (art. 82 segg. della legge sul Tribunale federale del 17 giugno 2005; LTF; RS 173.110). 5. Intimazione a: ; ; ; ; . Per il Tribunale cantonale amministrativo II
vicepresidente Il vicecancelliere

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