

TI_GERICHTE 52.2017.212 vom 14. März 2017

TI Tribunale d'appello, 2017-03-14, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_52.2017.212

FR: TI_GERICHTE 52.2017.212 du 14 mars 2017

IT: TI_GERICHTE 52.2017.212 del 14 marzo 2017

Regeste

Ordine di messa fuori servizio delle serpentine nella lavanderia e nel locale tecnico

Erwägungen

E. 21

cpv. 1 e 45 della legge edilizia cantonale del 13 marzo 1991 (LE; RL 705.100). La legittimazione attiva dell'insorgente, già istante in licenza, è certa [art. 21 cpv. 2 LE; art. 65 cpv. 1 della legge sulla procedura amministrativa del 24 settembre 2013 (LPAm; RL 165.100)]. Il ricorso, tempestivo (art. 68 cpv. 1 LPAm), è dunque ricevibile in ordine. 1.2. Il giudizio può essere emanato sulla base degli atti, senza istruttoria (art. 25 cpv. 1 LPAm). La situazione dei luoghi e dell'oggetto della contestazione emerge in modo sufficiente dalle carte processuali e, in particolare, dalle fotografie richiamate dal ricorrente medesimo. Il sopralluogo genericamente sollecitato non appare idoneo a procurare a questo Tribunale la conoscenza di ulteriori fatti rilevanti per il giudizio. 2. 2.1. Nel caso concreto, è indubbio che il ricorrente, discostandosi dal permesso ottenuto, non si è attenuto a tutte le condizioni impostegli. In particolare, non ha rispettato la condizione di non munire i locali al piano seminterrato di impianti di riscaldamento. La posa di serpentine allacciate al sistema di riscaldamento all'interno del locale tecnico/lavanderia è pertanto formalmente abusiva. Neppure l'insorgente pretende il contrario. Controversa è la legittimità, segnatamente sotto il profilo della proporzionalità, della misura di ripristino ordinata dal Municipio. 2.2. 2.2.1. Giusta l'art. 43 cpv. 1 LE, il Municipio ordina la demolizione o la rettifica delle opere eseguite in contrasto con la legge, i regolamenti edilizi o i piani regolatori, tranne nel caso in cui le differenze siano minime e senza importanza per l'interesse pubblico. L'adozione di un provvedimento di ripristino presuppone dunque l'esistenza di una violazione materiale del diritto concretamente applicabile, ovvero di una difformità non sanabile mediante il rilascio di un permesso di costruzione a posteriori (cfr. Adelio Scolari, Commentario, Cadenazzo 1996, ad art. 43 LE n. 1287). L'accertamento dell'esistenza e dei limiti di una simile violazione va di principio effettuato nell'ambito di un procedimento di rilascio della licenza a posteriori, che il proprietario dell'opera è sollecitato a promuovere inoltrando una domanda di costruzione in sanatoria (cfr. Athos Mecca/Daniel Ponti, Legge edilizia annotata, Locarno 2016, ad art. 1 pag. 38 e rif. ivi citati). Conformemente al principio di economia processuale e al divieto di formalismo eccessivo, si può eccezionalmente prescindere da tale formalità quando particolari circostanze lo giustificano, segnatamente quando la violazione materiale è già stata accertata in precedenza oppure quando l'illegalità materiale della costruzione risulti chiara e indiscutibile (cfr. STA 52.2015.27 del 25 aprile 2017 consid. 3.1 e rif. ivi citati, 52.2010.420 del 6 aprile 2011 consid. 3.1 e rif. ivi citati). 2.2.2. Nel caso concreto, l'ordine di ripristino non ha fatto seguito ad un procedimento (sfociato in una decisione negativa) di

rilascio del permesso di costruzione in sanatoria. Tale circostanza è tuttavia irrilevante, dal momento che la violazione materiale è già stata accertata nell'ambito della pregressa procedura di rilascio della licenza, conclusasi con il rilascio del permesso alle condizioni indicate, alle quali il ricorrente non si è attenuto completamente. In quella sede è stato infatti appurato che per evitare un sorpasso dell'i.s. ammesso dalle norme di zona fosse necessario subordinare la licenza a delle condizioni volte ad assicurare che determinate superfici, tra cui quella del locale tecnico/lavanderia, non potessero essere utilizzate a fini abitativi e potessero quindi essere escluse dal computo della superficie utile lorda (SUL). L'insorgente non ha contestato tale accertamento, insorgendo contro le condizioni impostegli con la licenza edilizia, ma le ha accettate, salvo poi discostarsene parzialmente in sede d'esecuzione dei lavori. Ora, in queste particolari circostanze, non vi è alcun motivo di dare avvio ad una (nuova) procedura di rilascio della licenza in sanatoria. L'espletamento di una siffatta procedura significherebbe non soltanto premiare un comportamento manifestamente contrario alla buona fede, ma anche consentire al ricorrente di rimettere in discussione una decisione - quella di questo Tribunale, che ha confermato la condizione di licenza imposta dal Municipio, aggiungendone delle altre - che ha omesso di contestare tempestivamente e che, pertanto, essendo cresciuta formalmente in giudicato, va considerata quale accertamento vincolante, per l'autorità e le parti, nella successiva procedura di ripristino. Irrilevante è dunque il fatto evocato dall'insorgente secondo cui, di per sé, la sola posa delle serpentine nel locale tecnico/lavanderia non sostanzierebbe alcuna violazione materiale, poiché con o senza queste ultime il locale in questione, data la sua attuale conformazione, non potrebbe comunque essere riconvertito in locale abitativo e sarebbe quindi perfettamente legale. Decisivo è piuttosto che, procedendo a tale posa, il ricorrente ha omesso di adottare uno dei provvedimenti imposti - ed accettati - per poter escludere la relativa superficie dal computo della SUL ed evitare così il sorpasso dell'i.s. massimo (0.3) prescritto per la zona di situazione. Nemmeno il ricorrente pretende del resto che qualora si dovesse computare la superficie del locale tecnico/lavanderia (mq 46.00), l'i.s. massimo, già raggiunto dal progetto autorizzato (cfr. licenza edilizia), sarebbe superato. Di principio, sono dunque date le premesse per l'adozione delle opportune misure volte a ripristinare una situazione conforme al diritto.

2.3. 2.3.1. Secondo l'art. 44 cpv. 1 LE, ove la misura del ripristino risulti impossibile o sproporzionata, il Municipio la sostituisce con una sanzione pecuniaria, il cui ammontare sia superiore di almeno un quarto al vantaggio di natura economica che può derivare al contravventore. Il principio della legalità e quello dell'uguaglianza esigono che le costruzioni realizzate senza autorizzazione, in contrasto con il diritto materiale, siano per principio fatte rettificare o demolire. Ammettere il contrario significherebbe premiare l'inosservanza della legge, favorire la sua violazione e far sorgere l'impressione che l'autorità non sia in grado o non voglia esigerne il rispetto (cfr. Scolari, op. cit., ad art. 43 LE n. 1277). L'ordine di demolire o di rettificare un'opera edificata senza permesso e per la quale un'autorizzazione non può essere rilasciata non è di regola contrario al principio della proporzionalità. Si può prescindere dal provvedimento di ripristino quando l'opera eseguita diverge solo in modo irrilevante da quanto autorizzato, quando la demolizione o la rettifica non perseguono scopi d'interesse pubblico, oppure se il proprietario poteva ritenere in buona fede che la costruzione fosse lecita e al mantenimento dello stato di fatto non ostino importanti interessi pubblici (cfr. STF 1C.514/2008 del 2 febbraio 2009 consid. 3.1; DTF 111 Ib 213 consid. 6). La proporzionalità dell'ordine impartito va verificata comparando, da un lato, gli oneri che il ripristino della situazione conforme al diritto comporta per l'astretto e, dall'altro, i vantaggi

che ne deriverebbero per l'interesse pubblico e per quello dei vicini (cfr. fra le tante: STA 52.2011.147 del 31 maggio 2012 consid. 3.1). Chi pone l'autorità di fronte al fatto compiuto deve comunque attendersi che essa si preoccupi maggiormente di ristabilire una situazione conforme al diritto, piuttosto che degli inconvenienti che ne derivano per chi ha costruito (cfr. DTF 132 II 21 consid. 6.4; STF 1C.167/2007 del 7 dicembre 2007 consid. 6.1, 1P.336/2003 del 23 luglio 2003 consid. 2.1, 1A.103/2002 del

E. 22

gennaio 2003 consid. 4.2; STA 52.2013.264 del 4 febbraio 2015). 2.3.2. Nella fattispecie, l'ordine di ripristino impartito risulta sorretto anche da un sufficiente interesse pubblico, posto che si tratta di non oltrepassare l'i.s. massimo, attualmente già raggiunto; parametro, questo, che tende a limitare la densità fondiaria dei terreni. Visto il chiaro testo delle condizioni di licenza, il ricorrente non poteva d'altronde ritenere in buona fede che fosse lecito scostarsi dal permesso ricevuto. Ferme queste premesse, occorre a questo punto esaminare se la misura in contestazione sia, sotto il profilo della proporzionalità, idonea a ripristinare una situazione conforme al diritto. Nella fattispecie, il Municipio ha assegnato al ricorrente un termine di un mese dalla crescita in giudicato dell'ordine per la messa fuori servizio delle serpentine. Praticamente, si tratta di procedere all'eliminazione delle serpentine nell'ultimo tratto del collettore, con relativa sigillatura, ed alla piombatura del collettore interessato. È stato inoltre imposto di iniettare cemento liquido nelle serpentine allo scopo di renderle definitivamente inutilizzabili. In concreto, il provvedimento è rispettoso del principio della proporzionalità. È in effetti idoneo a raggiungere lo scopo e non comporta - nemmeno il ricorrente lo pretende - costi rilevanti o difficoltà pratiche di realizzazione. La decisione del Municipio, volta sostanzialmente a ripristinare una situazione assimilabile a quella che vi sarebbe stata se il ricorrente si fosse attenuto integralmente alle condizioni di licenza, appare sostenibile e merita dunque di essere confermata. In tali circostanze, non vi è spazio per prescindere dal provvedimento adottato, sostituendolo con una sanzione pecuniaria, misura sussidiaria prevista dal diritto cantonale qualora il ripristino risulti impossibile o sproporzionato, che peraltro l'insorgente neppure propone di irrogare in sostituzione della contestata misura di ripristino. 3. 3.1. Sulla scorta delle considerazioni che precedono, il ricorso è respinto. 3.2. La tassa di giustizia è posta a carico del ricorrente, secondo soccombenza (art. 47 cpv. 1 LPAm), il quale rifonderà al resistente, assistito da un legale, adeguate ripetibili per questa istanza (art. 49 cpv. 1 LPAm). Per questi motivi, dichiara e pronuncia: 1. Il ricorso è respinto. 2. La tassa di giustizia di fr. 1'500.-, già anticipata, è posta a carico del ricorrente. Egli verserà inoltre a CO 1 fr. 500.- a titolo di ripetibili. 3. 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). 4. Intimazione a: ; ; . Per il Tribunale cantonale amministrativo Il presidente Il vicecancelliere