

TI_GERICHTE 52.2017.459 vom 5. Juli 2017

TI Tribunale d'appello, 2017-07-05, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_52.2017.459

FR: TI_GERICHTE 52.2017.459 du 5 juillet 2017

IT: TI_GERICHTE 52.2017.459 del 5 luglio 2017

Regeste

Licenza edilizia a posteriori per un manufatto per la copertura di due posteggi

Erwägungen

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 attiva del ricorrente, istante in licenza, personalmente e direttamente toccato dal giudizio impugnato di cui è destinatario (art. 21 cpv. 2 LE; art. 65 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.

E. 1.2

. gli atti sono retrocessi al Governo affinché proceda ai sensi del consid. 4. 2. Non si preleva la tassa di giustizia. Al ricorrente va restituito l'importo di fr. 1'800.- versato a titolo di anticipo delle presumibili spese processuali. Non si assegnano 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 vicepresidente La
vicecancelliera

E. 2

Qui controversa è la tettoia di cui si è detto in narrativa, cui le precedenti istanze hanno negato l'autorizzazione a posteriori. Manufatto, rilevato dall'autorità comunale nel 2011, che il ricorrente ha pacificamente addossato alla sua casa dopo il 2004, verosimilmente tra il 2006 e il 2009, per coprire due stalli realizzati in precedenza (cfr. foto aeree di quegli anni, pubblicate sul geoportale dell'Ufficio federale della topografia swisstopo: map.geo.admin.ch, "SWISSIMAGE Viaggio nel tempo"; cfr. pure scritto del 12 luglio 2016 del ricorrente). Non essendo un'opera conforme alla funzione della zona agricola di situazione (cfr. art. 16 a LPT), è anzitutto palese che una tale costruzione non possa beneficiare di un permesso ordinario giusta l'art. 22 cpv. 2 lett. a LPT. Nemmeno l'insorgente lo pretende.

E. 3

Altrettanto evidente è che un tale manufatto non possa prevalersi di un'autorizzazione eccezionale fondata sull'art. 24 LPT. In base a questa norma, in deroga al principio della conformità di zona, fuori delle zone edificabili possono essere rilasciate autorizzazioni eccezionali per la costruzione o il cambiamento di destinazione di edifici o impianti soltanto

se - cumulativamente (DTF 124 II 252 consid. 4) - la loro destinazione esige un'ubicazione fuori della zona edificabile (lett. a) e se non vi si oppongono interessi preponderanti (lett. b). Per costante giurisprudenza, il requisito dell'ubicazione vincolata (lett. a) ha carattere oggettivo e alla sua realizzazione devono essere poste esigenze severe. Occorre infatti che sia necessario realizzare l'edificio o l'impianto fuori dal territorio edificabile per motivi d'ordine tecnico, inerenti all'esercizio o alla natura del terreno. Non sono sufficienti motivi finanziari, personali o di comodità (DTF 136 II 214 consid. 2, 129 II 63 consid. 3.1, 124 II 252 consid. 4a, 123 II 256 consid. 5; Bernhard Waldmann/Peter Hänni, Handkommentar RPG, Berna 2006, n. 8 segg. ad art. 24). Il vincolo può anche essere negativo, imposto cioè dall'esclusione di ogni altra ubicazione in zona edificabile, in particolare quando un edificio o impianto a causa delle immissioni generate non può essere realizzato all'interno delle zone edificabili (per es. una struttura per la tenuta di animali o uno stand di tiro; DTF 129 II 63 consid. 3.1; Waldmann/Hänni, op. cit., n. 8 segg. ad art. 24). In concreto, è chiaro che la costruzione adibita alla copertura di due posteggi al servizio dell'edificio abitativo non soddisfa tale requisito, così come concluso dalle precedenti istanze. Nessuna necessità imperativa impone infatti di realizzare la tettoia per le auto - dettata da bisogni di mera natura soggettiva - nel luogo prescelto, in zona agricola. Tanto meno vi sono particolari motivi che ne escludono la costruzione in zona edificabile. Non essendo ad ubicazione vincolata (art. 24 lett. a LPT), non può dunque essere autorizzata in virtù di tale norma, senza che occorra soffermarsi anche sugli interessi pubblici preponderanti contrari (cfr. art. 24 lett. b LPT).

E. 4

luglio 2007, ad art. 42, pag. 7 seg.).

E. 4.1

Resta da verificare se il manufatto possa essere autorizzato in base all'art. 24 c LPT e agli art. 41 segg. dell'ordinanza sulla pianificazione del territorio del 28 giugno 2000 (OPT; RS 700.1). Queste norme, introdotte con la revisione della LPT del 1998 (che ha ripreso, con alcune modifiche, il regime retto dal previgente art. 24 cpv. 2 vLPT), hanno subito alcune variazioni nel corso del tempo, dal momento dell'edificazione dell'opera a oggi (revisioni dell'OPT del 2007 e della LPT del 2012, cfr. per un riepilogo: Rudolf Muggli, in: Aemisegger/Moor/Ruch/Tschannen, Commentaire pratique LAT: construire hors zone à bâtir, Zurigo 2017, n. 1 segg. ad art. 24 c). Poiché alle domande di costruzione in sanatoria torna di principio applicabile il diritto vigente al tempo in cui le opere sono state realizzate, a meno che quello entrato successivamente in vigore risulti più favorevole al costruttore (cfr. al riguardo: DTF 123 II 248 consid. 3a/bb; STF 1C_179/2013 del 15 agosto 2013 consid. 1.2; tra le tante: STA 52.2009.133 del 28 marzo 2013 consid. 2.1; Adelio Scolari, Commentario, II ed., Cadenazzo 1996, n. 1282 ad art. 43 LE), va anzitutto ricordato il diritto anteriore.

E. 4.2

Secondo l'art. 24 c LPT (nella versione in vigore dal 1° settembre 2000), fuori delle zone edificabili, gli edifici e impianti utilizzabili in base alla loro destinazione ma non più conformi alla destinazione della zona sono per principio protetti nella propria situazione di fatto (cpv. 1). Con l'autorizzazione dell'autorità competente, soggiunge il cpv. 2, tali edifici e impianti possono essere rinnovati, trasformati parzialmente, ampliati con moderazione o ricostruiti, purché siano stati eretti o modificati legalmente. In ogni caso è fatta salva la

compatibilità con le importanti esigenze della pianificazione territoriale. L'articolo 24 c LPT è applicabile a edifici e impianti, costruiti o trasformati a suo tempo in conformità al diritto materiale, ma che per effetto di modifiche posteriori di atti legislativi o piani sono divenuti non conformi alla destinazione della zona (art. 41 OPT).

E. 4.3

In base all'art. 42 cpv. 1 OPT (nel testo valido dal 1° settembre 2000), trasformazioni a edifici e impianti a cui è applicabile l'articolo 24 c LPT sono ammesse nella misura in cui l'identità dell'edificio o dell'impianto unitamente ai dintorni rimanga conservata nei tratti essenziali. Sono ammessi miglioramenti volti a cambiare l'aspetto esterno. In base al cpv. 2, stato di riferimento determinante per la valutazione dell'identità è lo stato in cui si trovava l'edificio o l'impianto al momento della modifica legislativa o dei piani. Il quesito se l'identità dell'edificio o dell'impianto rimanga sostanzialmente immutata, soggiunge il cpv. 3, va valutato tenendo conto di tutte le circostanze. In ogni caso non è più garantita qualora siano superati determinati limiti quantitativi prescritti per gli ampliamenti all'esterno e all'interno del volume esistente dell'edificio (cfr. lett. a e b). Decisivo ai fini della valutazione del quesito dell'identità dell'edificio resta l'approccio complessivo; in tale contesto occorre segnatamente considerare gli aumenti della superficie utile lorda, ma anche le modifiche di tutti gli altri aspetti determinanti dal punto di vista dell'identità sostanziale (volume, aspetto esteriore, cambiamenti di utilizzazione, estensione dell'urbanizzazione, accrescimento del comfort, ecc.; cfr. Rudolf Muggli, in: Kommentar zum Bundesgesetz über die Raumplanung, Zurigo 2009, n. 21 segg. ad art. 24c LPT; Waldmann/Hänni, op. cit., n. 18 seg. ad art. 24c LPT; Ufficio federale dello sviluppo territoriale, Nuovo diritto della pianificazione. Autorizzazioni in virtù dell'art. 24 c LPT, Berna 2001, n. 3.1, pag. 8). In presenza di tali modifiche, la misura dell'ampliamento ammissibile secondo i limiti numerici dell'art. 42 cpv. 3 lett. a e b OPT va ridotta di conseguenza. Anche le parti costruttive aperte di nuova esecuzione (per es. balcone, tettoia per l'auto, terrazzo aggiunto, ecc.), non computabili a titolo fisso (superfici secondo l'art. 42 cpv. 3 OPT), vanno considerate nel quadro della valutazione generale (cfr. UST, op. cit., n. 3.3.2, pag. 10).

E. 4.4

Il quadro normativo vigente, ricalca a grandi linee la predetta regolamentazione, con la sostanziale differenza che con la citata revisione del 2011 (entrata in vigore il 1° novembre 2012) sono stati inclusi nel campo di applicazione dell'art. 24 c LPT anche gli edifici abitativi agricoli (cfr. cpv. 3). Il cpv. 4 seguente, dal canto suo, precisa 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, per un risanamento energetico oppure per migliorare l'integrazione dell'edificio nel paesaggio (cfr. STF 1C_48/2017 del 22 dicembre 2017 consid. 5, 1C_415/2014 del 1° ottobre 2015 consid. 3.6). Per gli ampliamenti interni è stata inoltre ripresa l'estensione, già introdotta con la revisione dell'OPT del 2007 (cfr. art. 42 cpv. 3 OPT vigente dal 1° settembre 2007; cfr. al proposito, UST, Spiegazioni relative alla revisione dell'OPT del

E. 4.5

Tornando al caso di specie, va anzitutto rilevato che l'applicabilità dell'art. 24 c LPT alla controversa tettoia - contrariamente a quanto assunto dalle precedenti istanze - non può dipendere dal momento in cui sono stati ricavati i due posteggi, ma solo da una preesistenza

dello stabile a cui è addossata. È infatti evidente che il manufatto debba essere valutato quale trasformazione esterna dell'edificio abitativo, al quale è funzionalmente e strutturalmente connesso. Non dei due stalli sottostanti. Il semplice uso di un fondo per la sosta di veicoli - quand'anche fosse al beneficio della tutela delle situazioni acquisite - non potrebbe del resto legittimare l'edificazione di una nuova costruzione (tettoia o garage) in base all'art. 24 c LPT. Un simile intervento travalicherebbe i limiti di questa norma, che ammette unicamente trasformazioni, ampliamenti o ricostruzioni di edifici o impianti esistenti (di cui resta conservata l'identità nei tratti essenziali). Non nuovi edifici o impianti. Già per questa ragione, nulla potrebbe quindi dedurre il ricorrente da un qualsiasi stallo esterno. Tanto più che non risulta che prima della costruzione della tettoia vi fossero dei parcheggi " esistenti" ai piedi dello stabile, protetti nella loro situazione di fatto giusta l'art. 24 c cpv. 1 LPT. Al contrario, da una semplice scorsa delle fotografie reperibili sul citato geoportale di swisstopo (SWISSIMAGE Viaggio nel tempo, anni 2001-2009), appare piuttosto evidente come dei posti auto siano stati approntati al più presto attorno al 2004-2006, quando è stata asfaltata tutta l'area circostante (strada-piazzale). A questo periodo risalgono del resto anche altre opere (piscina, stalla per cavalli, ecc.) - già oggetto di un ordine di demolizione confermato da questo Tribunale (cfr. STA 52.2008.302 del 6 ottobre 2008) - che erano state erette sul fondo senza permesso (cfr. anche immagini citate). Nulla può invece dedurre il ricorrente da tre posti auto che prevedevano i vecchi piani del progetto di ristrutturazione dell'edificio del 1993, su un'altra parte del terreno (più a sud). Posteggi che, oltretutto, non sono mai stati approvati, né realizzati (cfr. planimetria doc. C prodotto al Governo, in cui l'area è barrata, nonché citata autorizzazione cantonale del 13 aprile 1993: "è autorizzata unicamente la ristrutturazione dell'abitazione"). Ma non solo. Con riferimento alla citata decisione del 13 aprile 1993, va piuttosto ricordato come l'insorgente non avesse in realtà fatto uso di tale autorizzazione cantonale per ristrutturare l'edificio esistente, che aveva invece demolito e ricostruito sulla base di una successiva licenza edilizia, rilasciatagli nel 1995 dal solo Municipio di _____ e poi dichiarata nulla (cfr. al riguardo, cfr. STA 52.2005.390 del 3 gennaio 2006). In che misura l'intervento di demolizione e ricostruzione dello stabile sia poi stato approvato a posteriori è invece questione non nota al Tribunale e che nemmeno traspare dagli atti.

E. 4.6

Ciò detto, per quanto qui interessa, è quindi chiaro che un'eventuale autorizzazione della tettoia per le auto sulla base dell'art. 24 c LPT può solo dipendere dallo stabile abitativo a cui è addossata. Potrebbe inoltre essere rilasciata soltanto, tra l'altro, nella misura in cui il potenziale dato dalla norma e dalle relative disposizioni dell'ordinanza - in particolare nella versione vigente al momento della costruzione del manufatto (consid. 4.1-4.3) - non sia già stato esaurito da tutti precedenti interventi all'edificio. Potenziale - per principio sfruttabile una sola volta (cfr. UST, Nuovo diritto della pianificazione. Commenti relativi all'ordinanza sulla pianificazione del territorio, n. 2.4.4, ad art. 42, pag. 46; Muggli, op. cit, n. 28 e rimandi ad art. 24 c LPT) - che va stabilito in base allo stato (identità) in cui si trovava lo stabile al momento in cui il fondo è diventato parte della zona non edificabile ai sensi del diritto federale (cfr. art. 42 cpv. 2 OPT, che di regola coincide con il 1° luglio 1972, data dell'entrata in vigore della prima legge contro l'inquinamento delle acque [LIA; RU 1972, 1120], che ha notoriamente introdotto la separazione rigorosa tra zona edificabile e non edificabile). Se ciò sia il caso, è questione su cui il Tribunale non è in grado di pronunciarsi, ritenuto che mancano agli atti tutti gli elementi necessari (quali ad es. la documentazione attestante lo stato in cui si trovava l'edificio alla data di riferimento, l'entità dei precedenti

interventi autorizzati, ecc.). Il Governo non si è del resto nemmeno chinato su tale aspetto, né in generale con i diversi requisiti posti dagli art. 24 c LPT e 41 segg. OPT (previgenti e attuali), che a torto ha dichiarato d'acchito inapplicabili. Considerato che non spetta a questa Corte rimediare alle carenze poste in essere dalla precedente istanza, gli atti le sono rinviati affinché, raccolti tutti gli elementi occorrenti, si pronunci nuovamente sull'impugnativa del ricorrente.

E. 5.1

Visto tutto quanto precede, il ricorso deve essere parzialmente accolto, con conseguente annullamento della decisione impugnata. Gli atti sono rinviati al Consiglio di Stato affinché proceda ai sensi del precedente considerando.

E. 5.2

Dato l'esito, si prescinde dal prelievo di una tassa di giustizia (art. 47 cpv. 1 LPAmM). Non vengono assegnate ripetibili all'insorgente, che non si è avvalso dell'assistenza di un legale (art. 49 cpv. 1 LPAmM). Per questi motivi, dichiara e pronuncia: 1. Il ricorso è parzialmente accolto. §. Di conseguenza: 1.1. la decisione del 5 luglio 2018 (n. 3152) del Consiglio di Stato è annullata;

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