

TI_GERICHTE 52.2017.479 vom 17. August 2017

TI Tribunale d'appello, 2017-08-17, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_52.2017.479

FR: TI_GERICHTE 52.2017.479 du 17 août 2017

IT: TI_GERICHTE 52.2017.479 del 17 agosto 2017

Regeste

Revoca autorizzazione LAFE

Erwägungen

E. 1.1

La competenza del Tribunale cantonale amministrativo è data dall'art. 9 della legge di applicazione della legge federale sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero del 21 marzo 1988 (LALAFE; RL 215.400). Pacifiche sono la legittimazione attiva dell'insorgente (art. 20 cpv. 2 lett. a LAFE) e la tempestività del gravame (art. 20 cpv. 3 LAFE).

E. 1.2

Il giudizio può essere reso sulla base degli atti, integrati dalle risultanze dell'udienza di sopralluogo del 30 settembre 2021 e dell'udienza del 1° settembre 2022, l'incarto edilizio prodotto dal Municipio e l'ulteriore documentazione esibita dal ricorrente. Le altre prove genericamente sollecitate dall'insorgente (perizia, testi, audizione personale, ecc.) non appaiono atte a portare ulteriori elementi rilevanti ai fini del giudizio. I fatti salienti, per quanto rilevanti, emergono sufficientemente dagli atti.

E. 2

Come accennato in narrativa, il gravame non ha potuto essere evaso ratificando la proposta di accordo giudiziale del 1° settembre 2022, con conseguente modifica della decisione impugnata. Proposta di transazione che, ferme determinate premesse, prevedeva in particolare che: 1. Per rispettare gli oneri relativi all'occupazione del fondo di cui alle autorizzazioni dell'Autorità di I istanza del Distretto di Lugano del 10 dicembre 1999 (n. 13531 e 13532), RI 1 è tenuto a portare a termine i lavori di ristrutturazione e ottenere il permesso di abitabilità dell'edificio sulla part. _____ RFD di _____, formato da due appartamenti, entro e non oltre il 31 luglio 2023 . 2. In caso di mancato rispetto del predetto termine, le suddette autorizzazioni del 10 dicembre 1999 (n. 13531 e 13532) sono considerate revocate, senza ulteriore diffida [...] Il ricorrente, pur dichiarando un'adesione di principio, di fatto non l'ha tuttavia accettata: con scritto del 7 settembre 2022, oltre a formulare delle riserve sull'abitabilità rispettivamente sull'esecuzione di alcune opere (es. palestra, sauna e sala giochi piano seminterrato, ascensore, tetto), ha infatti chiesto al Tribunale di annullare l'impugnata decisione di revoca del 17 agosto 2017 solo una volta ottenuta l'abitabilità dei due appartamenti, ritenuto che qualora non venga ottenuta l'abitabilità, spetterà al Tribunale cantonale amministrativo decidere in base ai fatti accaduti . Per finire - anche solo con riferimento ai due appartamenti - egli non ha quindi assunto l'impegno a ultimare i lavori e ottenere il permesso di abitabilità entro un determinato termine (fissato al 31 luglio 2023, con un margine di oltre 10 mesi, ben più ampio della durata di cantiere [ca. 6 mesi] ventilata dall'impresa di direzione lavori da lui interpellata,

cfr. offerta del 29 luglio 2022 della _____ SA). Tanto meno ha davvero preso atto che la responsabilità per la puntuale realizzazione delle opere conformemente alle licenze edilizie ottenute e l'organizzazione del cantiere spetta a lui in quanto proprietario. Al contrario, come conferma il memoriale annesso alle sue conclusioni (cfr. pag. 2), il ricorrente ha ulteriormente prospettato una possibile evoluzione delle cose analoga a quella passata (con eventi imprevedibili e anomali che potrebbero impedire ancora di ultimare per tempo i lavori, come quelli già accaduti , ad esempio a settembre 2016 allorché il contatore domestico dell'acqua AIL situato all'interno della mia proprietà chiusa a chiave è stato rimosso a mia insaputa senza rispettare plurime norme del regolamento ed altro e mai più restituito così che tutte le opere edili successive sono state eseguite con approvvigionamento esterno di acqua nuovamente con costi non necessari e ben altro potrei scrivere). Eventi o motivi su cui avrebbe quindi dovuto ancora esprimersi, in prima battuta, questo Tribunale. In queste circostanze, a dispetto delle critiche o del disappunto espresso dall'insorgente in sede di conclusioni, e come già indicato con l'ordinanza del 14 settembre 2022, non è quindi ben dato di vedere come la lite poteva essere conclusa mediante la tentata transazione. In queste circostanze, non resta che da chinarsi sulla liceità della contestata decisione di revoca rispettivamente le censure sollevate dal ricorrente con la sua impugnativa.

E. 3.1

L'autorizzazione per l'acquisto di un fondo è subordinata a condizioni e oneri per garantire un'utilizzazione del fondo conforme allo scopo fatto valere dall'acquirente (cfr. art. 14 cpv. 1 LAFE). Le autorizzazioni sono di regola subordinate almeno agli oneri indicati all'art. 11 cpv. 2 OAFE, da menzionare a registro fondiario; tra questi, l'obbligo di usare il fondo permanentemente per lo scopo per cui l'acquisto è autorizzato e di chiedere il consenso dell'autorità di prima istanza per ogni modifica dello scopo d'utilizzazione (lett. a) e, per le abitazioni di vacanza, il divieto di locarle tutto l'anno (lett. f). L'autorità di prima istanza può imporre ulteriori oneri per assicurare che il fondo sia usato conformemente allo scopo fatto valere dall'acquirente (art. 11 cpv. 3 OAFE). In Ticino, l'acquisto di un'abitazione di vacanza è generalmente subordinato al divieto permanente di locazione a terzi per lunga durata, all'obbligo di utilizzo personale, di regola almeno 15 giorni all'anno, e al divieto di alienazione nei primi 5 anni (cfr. Simone Albisetti , Loop e cortocircuiti degli art. 7 e 12 LAFE, in RtiD I-2020 pag. 302 seg.; cfr. pure per oneri simili: STF 2C_1069/2015 del 3 novembre 2016 consid. 4.1).

E. 3.2

Gli oneri a cui viene subordinata un'autorizzazione LAFE determinano restrizioni indirette di diritto pubblico della proprietà nella forma di limitazioni d'uso. Queste restrizioni d'uso o della facoltà di disporre devono essere ossequiate da ogni proprietario del fondo (cfr. STF 2C_1069/2015 citata consid. 3.4; Albisetti , op. cit., pag. 303 e rimandi). Anche in caso di acquisto per successione non soggetto ad autorizzazione (cfr. art. 7 lett. a LAFE), le restrizioni continuano a gravare l'immobile: l'erede subentra ex lege negli obblighi del de cuius , e in particolare negli oneri che gli incombevano (cfr. STF 2C_1069/2015 citata consid. 3.4 e 4.3; cfr. pure DTF 129 II 361 consid. 4.7; Albisetti , op. cit., pag. 303; Giorgio De Biasio/ Simone Albisetti , LAFE - Giurisprudenza scelta cantonale e federale [1997-2016], Lugano 2017, pag. 182 segg.).

E. 3.3

Secondo l'art. 25 cpv. 1 LAFE, l'autorizzazione è revocata d'ufficio se l'acquirente l'ha ottenuta fraudolentemente fornendo indicazioni inesatte oppure se, nonostante diffida, non adempie un onere.

E. 4.1

In concreto, come visto in narrativa, le autorizzazioni rilasciate il 10 dicembre 1999 dall'Autorità di I istanza al ricorrente e a sua madre _____ per l'acquisto, a scopo di residenza di vacanza, delle PPP costituite sul fondo base n. _____ RFD di _____ (ora: PPP _____ + _____, rispettivamente PPP _____ + _____) sono state tra l'altro subordinate all'onere di occupare il fondo acquistato per almeno 2 settimane all'anno. Tale onere, volto a garantire un'utilizzazione dell'immobile allo scopo per cui è stato acquistato (cfr. art. 14 cpv. 1 LAFE e 11 cpv. 3 OAFE) - ovvero il suo uso effettivo quale residenza di vacanza da parte dell'acquirente - implica evidentemente che gli appartamenti formanti le PPP siano abitabili. Condizione, questa, che richiede necessariamente che siano portati a termine i lavori di ristrutturazione iniziati nel 2004 per renderli tali, conseguendo il permesso di abitabilità, come del resto già indicato nella diffida del 14 settembre 2009.

E. 4.2

Ora, non vi è anzitutto alcun dubbio che il predetto onere gravi tuttora tutte le quote di proprietà per piani in oggetto. Irrilevante è il fatto che l'insorgente, successivamente al rilascio delle autorizzazioni, abbia ereditato le due PPP di cui era titolare sua madre e che tale acquisto non sottostava all'obbligo di autorizzazione in base all'art. 7 lett. a LAFE: come visto egli è infatti divenuto proprietario di tali fondi con tutti gli oneri LAFE già ancorati nella prima autorizzazione del 10 dicembre 1999 (n. 13531), menzionati a registro fondiario, che deve pertanto rispettare (supra consid. 3.2). A torto il ricorrente pretende dunque che quest'ultima autorizzazione non sarebbe passibile di revoca per mancato adempimento della citata restrizione. È ben vero che, in linea teorica, l'erede di un appartamento di vacanze (già proprietario di un'abitazione secondaria) potrebbe trovarsi in difficoltà nell'ossequiare un onere LAFE che gli impone di abitare per almeno due settimane all'anno, in due residenze differenti (cfr. Albisetti, op. cit., pag. 304). Nel caso concreto - a prescindere dal fatto che l'insorgente nemmeno invoca tale ipotesi - va in primo luogo considerato che egli non ha finora nemmeno mai richiesto una revoca totale o parziale di tale restrizione, per motivi imperiosi (cfr. art. 14 cpv. 4 LAFE e art. 11 cpv. 4 OAFE). Inoltre, v'è da ritenere che un'eventuale istanza di modifica non potrebbe comunque condurre a una soppressione tout court dell'onere, eludendo il fine per cui era stato istituito (assicurare l'uso del fondo quale residenza di vacanza), ma semmai solo ad allentarlo e rimodularlo come obbligo di salvaguardare la possibilità di un siffatto uso, per almeno due settimane all'anno (cfr. Albisetti, op. cit., pag. 305). Obbligo che continuerebbe pertanto a presupporre che l'immobile sia abitabile e non si trovi in un prolungato stato di cantiere e/o d'abbandono. Ogni critica del ricorrente sull'insussistenza del citato onere LAFE e del conseguente obbligo di portare a termini i lavori al fine di rendere abitabili le due residenze cade quindi nel vuoto.

E. 5.1

Come già accennato in narrativa, dando seguito al giudizio del 12 luglio 2016 della Commissione cantonale di ricorso, il 2 settembre 2016 l'Autorità di I istanza ha fissato un nuovo termine in contraddittorio, alla presenza del ricorrente e dell'autorità comunale, per

ultimare i lavori, in modo che il Comune potesse rilasciare il certificato di abitabilità. Dal verbale di tale incontro risulta che, in quell'occasione, il ricorrente ha anzitutto chiesto: “(..) quali sono i lavori necessari per ottenere l'abitabilità. Il tecnico comunale _____ risponde che devono essere portati a termine tutti i lavori previsti nella licenza edilizia, salvo varianti in corso d'opera approvate. Le sistemazioni esterne come garage, giardino e piscina non sono determinanti. È necessario quindi completare i lavori che riguardano l'edificio, compreso il tetto. Dovrà essere consegnata inoltre tutta la documentazione necessaria (es. certificato anti incendio, ecc.) (..)”. L'insorgente ha poi reso “(..) attenti i presenti che nel 2013 sono state apportate delle modifiche al progetto con variante della licenza approvata dal Comune. L'autorità LAFE conferma che le stesse sono state approvate.” Al termine della discussione, come già indicato, le parti hanno quindi concordato che: “(..) i lavori riguardanti l'edificio verranno completati entro un termine di sette mesi a partire da oggi (nel primo mese sarà inviato al Comune il programma lavori) secondo i piani approvati dal Comune, varianti comprese. Il proprietario s'impegna quindi a ultimare i lavori entro il 31 marzo 2017 in modo che l'edificio sia pronto per ottenere il certificato di abitabilità.”

E. 5.2

Dagli atti emerge che, successivamente, l'Autorità di I istanza, per il tramite di una delegazione, ha esperito una serie di sopralluoghi, riportando in particolare quanto segue nei verbali, in parte accompagnati da foto: 11.10.2016 (..) il cantiere è chiuso! Prendiamo atto che il sig. RI 1 ha inoltrato il programma dei lavori in data 29.9.2016 e viene messo agli atti e consegnato seduta stante; 25.11.2016 (..) il cantiere è fermo con i cancelli chiusi a chiave (..); 12.1.2017 (..) sono in esecuzione i lavori idrosanitari e riscaldamento; eseguiti i betoncini al PT e l'intonaco grezzo pronto per essere finito a gesso; mancano i serramenti e i betoncini al I.P; 7.3.2017 (..) il cantiere è chiuso a chiave (..). L'UTC del Comune di _____ consegna una copia dell'avviso di notifica pubblicato il 15.02.2017 (..); scaduto senza opposizioni. Tramite l'UTC le AIL dovranno rispondere e fare le osservazioni al mail del signor RI 1 per quanto riguarda la sospensione erogazione acqua al cantiere di _____. Viene pure verificata la documentazione riguardante la modifica per inserimento ascensore con modifica del tetto da 4 a 2 falde! L'8 marzo 2017, a richiesta del ricorrente, l'Autorità di I istanza gli ha concesso una proroga fino al 15 maggio 2017 per ottenere l'abitabilità. In seguito, la delegazione ha esperito ulteriori sopralluoghi, annotando in particolare quanto segue (cfr. verbali): 21.4.2017 (..) cantiere chiuso (..). S'informa del fatto l'avv. _____. L'Ufficio tecnico ci informa che alcune volte il cantiere è aperto. La licenza x torino lift e sopraelevazione tetto è stata negata dal Municipio. L'istante non contesta il diniego della licenza (..). 12.5.2017 (..) il cantiere è aperto con 2 operai della _____ e 2 gessatori della ditta _____ al lavoro nella casa; (..) sono state posate le finestre della facciata nord; è stato eseguito il betoncino al I.P e sono in corso le finiture dei soffitti e delle pareti a gesso. Sono presenti le finestre al PT (..) + una vasca idro-massaggio in deposito al I.P. Tutti i bagni e servizi sono ancora allo stato grezzo; gli impianti elettrici sono ancora in alto mare poiché non sono stati ancora posati gli interruttori ed eseguiti i cablaggi (..); mancano i fili. Al locale cantina non siamo potuti accedere (plastica). Il cantiere sia all'interno che all'esterno è in disordine. Le facciate esterne sono come all'inizio (..). 30.5.2017 (..) dall'ultimo sopralluogo sono parzialmente terminati i gessi e al PT sono stati tirati i cavi elettrici senza la posa degli interruttori; non è ancora stato posato il quadro principale (..); l'arch. _____ inoltrerà una variante a posteriori per confermare la licenza edilizia (2003) ai piani LAFE approvati

nel 2013. Viene messa agli atti l'offerta AIL del 20 aprile 2017 per l'allacciamento definitivo dell'AP. È stata concordata l'esecuzione dell'allacciamento (sostituzione vecchio tubo con uno nuovo a partire dalla condotta comunale dalla strada). In tutte le occasioni ed incontri non è mai stato presente né l'architetto né la direzione lavori. Viene fatto notare che l'abitabilità non è fattibile in quanto per terminare i lavori occorrerà almeno diversi mesi; oggi non era presente nessun operaio nel cantiere. Il sig. RI 1 non voleva la presenza di operai al sopralluogo per ovvi motivi. Sul posto è depositato parte del pavimento in legno da posare nonché il telaio (2) delle porte di entrata. L'Ufficio tecnico tramite mail del 16.5.2017 ha chiesto di inoltrare la notifica completa di tutta la casa; l'avv. _____ invierà copia della mail alla Commissione. Pertanto la commissione prenderà atto del verbale e dei documenti e deciderà in merito sulla questione (..). Il ricorrente ha poi trasmesso all'Autorità di I istanza ulteriore corrispondenza relativa alle problematiche della licenza edilizia e dell'allacciamento dell'acqua potabile.

E. 5.3

Con decisione del 17 agosto 2017, l'Autorità di I istanza, ritenuti la diffida del 14 settembre 2009, la pronuncia del 12 luglio 2016 della Commissione cantonale di ricorso e i termini successivamente impartiti, preso atto che il ricorrente non aveva ultimato i lavori per tempo violando così l'onere imposto, ha disposto la revoca delle due autorizzazioni del 10 dicembre 1999.

E. 6

L'insorgente contesta come detto tale decisione, eccependo in primo luogo una violazione del diritto di essere sentito, per non esser stato preavvisato di tutti i sopralluoghi esperiti dall'Autorità di I istanza.

E. 6.1

Secondo costante giurisprudenza, la natura e i limiti del diritto di essere sentito sono determinati innanzitutto dalla normativa procedurale cantonale. Se questa risulta insufficiente, valgono le garanzie minime dedotte dall'art. 29 cpv. 2 della Costituzione federale della Confederazione Svizzera del 18 aprile 1999 (Cost.; RS 101). Il diritto di essere sentito ancorato in quest'ultima norma assicura al cittadino la facoltà di esprimersi prima che sia presa una decisione che lo tocca nella sua situazione giuridica e comprende tutte quelle facoltà che devono essergli riconosciute affinché possa far valere efficacemente la sua posizione nella procedura (cfr. DTF 136 I 265 consid. 3.2, 135 II 286 consid. 5.1). Tra queste, il diritto di consultare l'incarto, di offrire mezzi di prova su punti rilevanti e di partecipare alla loro assunzione o perlomeno di potersi esprimere sui risultati in quanto possano influire sul giudizio che dovrà essere reso (cfr. DTF 144 I 11 consid. 5.3 con rinvii; STF 1C_305/2020 del 24 agosto 2020 consid. 2.2). Anche l'art. 27 cpv. 2 LPAm dispone che le parti hanno il diritto di partecipare all'assunzione delle prove.

E. 6.2

La violazione del diritto di essere sentito implica, di principio, l'annullamento della decisione impugnata, a prescindere dalle possibilità di successo nel merito (cfr. DTF 144 I 11 consid. 5.3, 137 I 195 consid. 2.2, 135 I 279 consid. 2.6.1). Il Tribunale federale ritiene tuttavia che una violazione del diritto di essere sentito può essere sanata nell'ambito di una procedura ricorsuale, quando l'interessato ha avuto la possibilità di esprimersi dinanzi a un'autorità di ricorso che dispone del medesimo potere d'esame dell'autorità decidente. La sanatoria è di regola esclusa se il difetto è particolarmente grave. Si può nondimeno

prescindere da un rinvio all'istanza precedente, anche se la lesione è di una certa gravità, quando esso costituisca una formalità priva di senso e porti a inutili ritardi, inconciliabili con l'altrettanto importante interesse della parte toccata a un giudizio celere (cfr. DTF 142 II 218 consid. 2.8.1, 137 I 195 consid. 2.3.2, 136 V 117 consid. 4.2.2.2, 135 I 279 consid. 2.6.1, 133 I 201 consid. 2.2 e rimandi).

E. 6.3

In concreto, è ben vero che al ricorrente non sono stati preannunciati tutti i sopralluoghi effettuati dalla delegazione dell'autorità di prima istanza, avvenuti per lo più in presenza di soli funzionari dell'Ufficio tecnico. Tant'è che egli ha partecipato solo alle visite dei luoghi del 20 gennaio e del 30 maggio 2017. Nella misura in cui non l'ha invitato a partecipare anche agli altri sopralluoghi, senza particolari ragioni, non v'è dubbio che l'autorità di prime cure è incorsa in una violazione del diritto di essere sentito dell'insorgente. Nelle circostanze concrete, va tuttavia considerato che tale lesione può essere ritenuta sanata davanti a questo Tribunale, che può esaminare liberamente le questioni di fatto e di diritto che si pongono: al più tardi in questa sede, il ricorrente ha infatti potuto esprimersi puntualmente sulle risultanze dei sopralluoghi rispettivamente sui relativi verbali (cfr. ricorso, pag. 7, e memoriale doc. B, pag. 10 segg.). Non può inoltre essere ignorato che, al di là delle obiezioni se il cantiere fosse o meno chiuso un determinato giorno o sull'esecuzione di singole opere, nemmeno l'insorgente contesta il fatto che al 30 maggio 2017 non fossero finiti i lavori di ristrutturazione dei due appartamenti (intesi anche solo come lavori interni, senza alcun lavoro esterno se non quelli inerenti ringhiere-parapetti e conseguenti all'impianto termosanitario ed elettrico, cfr. memoriale doc. B, pag. 19 e 20). Tanto meno pretende che lo siano stati successivamente, come ha del resto chiaramente confermato l'istruttoria in questa sede, in cui è stato tra l'altro esperito anche un sopralluogo alla presenza delle parti (cfr. pure sullo stato dei lavori: Elenco dei lavori e delle prestazioni allegato dal ricorrente il 31 marzo 2022; cfr. inoltre offerte prodotte il 3 agosto 2022). Più che altro, l'insorgente lamenta infatti di essere stato coinvolto suo malgrado in una serie di problematiche (riguardanti il permesso di costruzione mancante e l'allacciamento dell'acqua al cantiere), che gli avrebbero impedito di ultimare i lavori necessari per ottenere l'abitabilità. In queste circostanze, è quindi evidente che un rinvio degli atti all'istanza inferiore per ripetere uno o più sopralluoghi per constatare lo stato di avanzamento dei lavori, quand'anche fosse concepibile, si rivelerebbe un'inutile formalità priva di senso.

E. 7.1

L'insorgente rimprovera alla precedente istanza di non aver considerato la problematica riguardante la licenza edilizia mancante. Sostiene in particolare di aver accettato in buona fede il termine del 31 marzo 2017, partendo dal presupposto (errato) che i lavori potessero essere terminati in base alle varianti anni 2013 e 2014 alla licenza del 2003 (che l'Autorità di I istanza aveva dichiarato essere state approvate). In seguito, l'autorità comunale avrebbe però preteso l'avvio di una nuova procedura edilizia per tali opere, che sono per finire state autorizzate solo con il permesso di costruzione del 13 luglio 2017.

E. 7.2

Ora, dagli atti emerge che con licenza edilizia del 26 novembre 2003 il Municipio di _____ ha autorizzato la ristrutturazione dell'edificio in oggetto, con trasformazioni interne ed esterne (nuove aperture, quattro abbaini e copertura delle terrazze), unitamente all'ampliamento di un'autorimessa all'ingresso del fondo e della piscina (di cui non ha però

approvato la copertura). Tale decisione è cresciuta in giudicato (dopo che il Governo ha respinto un ricorso dell'insorgente e di sua madre contro il rifiuto riguardante la piscina, ris. gov. del 16 marzo 2004; cfr. incarto edilizio prodotto dal Municipio). Per quanto qui interessa, dagli atti risulta che, a seguito della ripresa dei lavori del 2010, dopo aver lamentato degli errori di progettazione della proprietà per piani rispettivamente del progetto approvato nel 2003 (che avrebbero in particolare reso difficoltoso il collegamento degli appartamenti alle parti comuni nel piano seminterrato e/o nel sottotetto), il 14 settembre 2011 il ricorrente ha inoltrato all'Autorità di I istanza dei piani con delle modifiche. Questi ultimi prevedevano dei cambiamenti interni, ma anche un ridimensionamento di alcune aperture, modifiche alle terrazze (con una diversa copertura, tettoie) e al tetto (leggero ampliamento degli abbaini). Da parte sua, il 26 settembre 2012 l'Autorità di I istanza ha approvato tali modifiche (cfr. pure email del 26 febbraio 2013 agli atti). La variante non è invece stata sottoposta a una formale procedura di rilascio della licenza edilizia (nonostante delle apparenti indicazioni in tal senso del tecnico comunale, cfr. incarto LA FE, scambi email del 21 novembre 2012 e 26 febbraio 2013). Dagli atti risulta comunque che, successivamente - mentre era pendente il ricorso contro la revoca delle autorizzazioni del 24 luglio 2014 (poi annullata dalla Commissione cantonale di ricorso) - il Municipio ha inopinatamente comunicato all'Autorità di I istanza che le modifiche apportate, di poco conto, non necessitano di ulteriore approvazione (cfr. incarto LA FE, scritto del 24 settembre 2014 e piani allegati). Un nullaosta da parte dell'Ufficio tecnico e dell'autorità preposta alla LA FE è poi giunto anche per un'altra modifica informalmente richiesta dal ricorrente per l'ascensore (vano prescelto per alloggiare i montanti idrici, termici ed elettrici; cfr. incarto LA FE, scambi email del 23 ottobre, 21 e 25 novembre 2014).

E. 7.3

Come visto, al momento di fissare il nuovo termine per ultimare i lavori, all'udienza del 2 settembre 2016 sono state ricordate sia le modifiche apportate al progetto autorizzato con la prima licenza (approvate dall'autorità LA FE), sia l'obbligo di completare i lavori secondo i piani approvati dal Comune, varianti comprese. Formulazione, questa, che, vista pure l'esplicita ratifica dell'Esecutivo comunale (cfr. incarto LA FE, risoluzione del 12 settembre 2016), poteva tutto sommato essere intesa nel senso che le opere erano da ultimare in conformità alla licenza edilizia del 2003 e alle suddette modifiche già informalmente avallate dalle autorità tra il 2012 e il 2014 - e non tanto, come pretende ora il Municipio, che avrebbero dovuto essere conformi a eventuali successive varianti, chiaramente da approvare mediante una procedura edilizia (cfr. sua risposta). Sennonché, dagli atti risulta che l'insorgente non si è attenuto ai piani e alle modifiche di cui si è detto, ma che nell'ottobre 2016 ha nuovamente deciso di modificare il progetto, sostituendo il tetto esistente a quattro falde con uno a due falde (con relativi abbaini e torretta lift; cfr. incarto LA FE, memoriale LICENZA EDILIZIA del ricorrente, pag. 2). Variante a cui non ha rinunciato neppure a seguito di difficoltà emerse con il proprio architetto (cfr. incarto LA FE, suo email del 14 dicembre 2016 all'UTC e predetto memoriale, pag. 4). E ciò nonostante fosse a quel momento palese, non solo l'importanza di rispettare il termine stabilito per ultimare i lavori, ma anche la problematica edilizia, e meglio che i piani validi sono quelli approvati in data 26.11.2003; il municipio di _____ tiene validi i piani approvati dalla LA FE per cercare di venirle incontro (in realtà non vi è nessuna licenza edilizia; cfr. email del 13 dicembre 2016 dell'arch. _____ al ricorrente, doc. B all. 31; cfr. pure memoriale doc. B, pag. 23). Sta di fatto che l'insorgente - sebbene intendesse in realtà mantenere il tetto come esistente, modificandolo solo in un secondo tempo, dopo aver ottenuto l'abitabilità (cfr.

memoriale doc. B, pag. 23) - il 27 gennaio 2017 ha inoltrato la notifica per l'ulteriore variante al tetto. Variante che il competente Municipio ha però respinto con decisione del 17 marzo 2017 (poiché contraria all'altezza e alle disposizioni sui corpi tecnici prescritti dalle NAPR, doc. B all. 35) - senza che il ricorrente (assistito da architetti e da un legale) potrebbe all'evidenza rimproverargli alcunché (come ad es. di non aver preannunciato le difformità o magari di non aver autorizzato in modo irritato altri esterni, disegnati in nero come già approvati, cfr. memoriale doc. B, pag. 23; cfr. inoltre, sull'impossibilità di invocare la buona fede rispetto a eventuali indicazioni ricevute da un funzionario dell'Ufficio tecnico, STF 1C_68/2021 del 7 dicembre 2021 consid. 4.3). Per finire solo l'8 giugno 2017, l'insorgente - dopo discussioni con l'Ufficio tecnico (cfr. email del 15 e 16 maggio 2017, doc. B all. 39) - ha presentato una notifica per le modifiche già effettuate rispetto alla licenza edilizia del 2003 (aggiornamento in corso d'opera come da disegni approvati da LAFE), che l'Esecutivo comunale ha approvato nel giro di circa un mese, con licenza edilizia del 13 luglio 2017 (cfr. incarto edilizio prodotto dal Municipio). In queste circostanze, è quindi evidente che la problematica relativa al permesso (parzialmente a posteriori) mancante - che il ricorrente avrebbe chiaramente potuto raccogliere prima, al più tardi nel dicembre 2016 - non costituiva un impedimento oggettivo alla prosecuzione dei lavori (che il Municipio non ha peraltro mai sospeso ex art. 42 della legge edilizia cantonale del 13 marzo 1991; LE; RL 705.100), in particolare di quelli interni (in specie di quelli previsti prima della posa dei serramenti, pianificata solo a gennaio [piano 2] e febbraio 2017 [piano 1-0] dal programma lavori settembre 2016 del ricorrente; cfr. incarto LAFE e doc. B all. 24b). Va in effetti osservato che una notifica di variante non era tanto necessaria per le piccole trasformazioni all'interno dell'edificio (cfr. art. 3 cpv. 1 lett. d del regolamento di applicazione della legge edilizia del 9 dicembre 1992; RLE; RL 705.110), ma piuttosto per eventuali opere esterne o modifiche dell'aspetto esteriore dello stabile (cfr. art. 6 cpv. 1 RLE), come ad es. l'apertura di nuove finestre o eventuali trasformazioni al tetto (che il ricorrente non intende comunque attuare, cfr. memoriale doc. B, pag. 23; memoriale conclusioni pag. 2). Da questo profilo, il mancato rispetto del termine del 31 marzo 2017 - che l'Autorità di I istanza ha comunque prorogato fino al 15 maggio 2017, con una dilazione che avrebbe all'evidenza permesso di coprire ogni eventuale differimento dei lavori in attesa del permesso edilizio mancante (rilasciato come detto nel lasso di ca. un mese) - va quindi imputato unicamente al ricorrente.

E. 8

L'insorgente addebita inoltre il mancato rispetto del termine all'agire di terzi, e in particolare alla soppressione dell'allacciamento dell'acqua al fondo, che sarebbe intervenuto senza sua colpa da parte di AIL, dopo l'udienza del 2 settembre 2016.

E. 8.1

Dagli atti risulta effettivamente che il 9 settembre 2016 un tecnico di AIL avrebbe rimosso il contatore idrico presente sul fondo del ricorrente. Dalle spiegazioni fornite dall'azienda emerge in sostanza che tale contatore, riferito a una fornitura temporanea per impianti da cantiere, sarebbe stato levato poiché situato in una botola precaria ed esposto a rischi di danneggiamento e intemperie. Vista l'inattività del cantiere, AIL avrebbe quindi sospeso temporaneamente l'erogazione dell'acqua, che poteva però essere ripristinata, previa regolare domanda e saldo della fattura (cfr. scritto di AIL del 16 marzo 2016, doc. B all. 52; cfr. pure email di AIL del 13 dicembre 2016, doc. B all. 47). L'azienda ha invece escluso qualsiasi nesso tra la sospensione momentanea dell'acqua e l'ottenimento dell'abitabilità,

necessaria ai fini dell'installazione di un contatore domestico (art. 29 del regolamento per la fornitura dell'acqua potabile nel comune di _____ [doc. B all. 44]), per il quale poteva essere inoltrata una specifica richiesta (cfr. citato scritto di AIL del 16 marzo 2017; cfr. pure email di AIL del 14 dicembre 2016, doc. B all. 48). L'insorgente - che afferma di aver inoltrato una regolare domanda scritta per un allacciamento temporaneo da cantiere già nel periodo natalizio di dicembre 2016 (cfr. memoriale doc. B, pag. 29; cfr. pure suo scritto del 2 marzo 2017, doc. B all. 51) - non ha poi però dato seguito alla fattura di AIL per il ripristino dell'acqua da cantiere (cfr. citato scritto di AIL del 16 marzo 2017 e suo email del 17 marzo 2017, doc. B all. 52): [...] Avendo io capito, forse errando, che per l'abitabilità fosse necessario il contatore domestico funzionante, avevo già dato incarico a _____ di chiedervi l'installazione di un nuovo contatore domestico [...] Visto lo stato dei lavori, betoncini e intonaci eseguiti, mi è necessario il contatore dell'acqua domestico che quindi chiedo mentre il contatore di cantiere, che ben serviva a dicembre, oggi sarebbe, a mio parere, una duplicazione di costo non compatibile con il suo utilizzo temporale (45 giorni) ed i consumi (gessi e poco altro). [...]). Per finire, il 1° agosto 2017 ha invece accettato l'offerta di AIL del 20 aprile 2017 per l'allacciamento definitivo (indicando quale data desiderata per l'esecuzione l'11 settembre 2017, cfr. doc. B all. 65b).

E. 8.2

Ora, premesso che spettava al ricorrente in quanto proprietario verificare preventivamente le condizioni necessarie per la ripresa dei lavori (allacciamenti all'acqua, elettricità, ecc.), e in generale l'organizzazione del cantiere, in concreto occorre constatare che nemmeno i problemi connessi all'erogazione dell'acqua (emersi a ottobre 2016, cfr. memoriale doc. B, pag. 27) erano oggettivamente tali da impedire l'avanzamento dei lavori. Non è in effetti dato di vedere perché gli stessi non potevano semplicemente essere risolti sollecitando prontamente l'allacciamento temporaneo per cantiere, saldando tutto quanto reclamato da AIL e rimandando semmai a un secondo tempo ogni discussione o polemica su altre questioni (natura del contatore, contratto, responsabilità della rimozione, contestazioni fatture scoperte, ecc.; cfr. scambi di corrispondenza con l'azienda: email 13, 14 dicembre 2016, 9 e 12 gennaio 2017, 21 febbraio 2017 e scritti del 2 e 16 marzo 2017, doc. 43, 45, 47-52, 66; cfr. pure memoriale doc. B, pag. 29 seg.). In ogni caso, non può essere ignorato che, sebbene si dolesse dell'assenza di acqua sul cantiere (cfr. pure email del 2 marzo 2017 all'Autorità di I istanza con richiesta di proroga, doc. B all. 68), come visto l'insorgente ha poi espressamente rinunciato al relativo allacciamento (cfr. supra, citato email del 17 marzo 2017; cfr. pure già il suo scritto del 2 marzo 2017 a AIL: [...] ho [...] la quasi certezza che non mi sarà installato a breve un contatore di cantiere dato che l'ho richiesto a dicembre 2016 e la pratica non è stata iniziata da parte di AIL e comunque ora il contatore di cantiere è secondario [...]). Dagli atti emerge in effetti che il ricorrente, per sua stessa ammissione, ha semplicemente ovviato a tale mancanza con il proprio sforzo fisico (per riempire e svuotare le taniche) ed economico (il mio tempo distolto ad altre attività; cfr. memoriale doc. B, pag. 27 e pag. 16, in cui fa riferimento alle ore spese a riempire personalmente le taniche alla fontana comunale; cfr. pure le foto inserite nei plichi 8a e 8b allegati al doc. B, che raffigurano una o due taniche sul cantiere, alla fontana o in un'automobile). Scelta che non fa che confermare l'entità relativa del problema, che avrebbe semmai anche potuto essere risolto in modo più efficace e celere con l'ausilio di terzi (trasporti di acqua sul posto). Per quanto riguarda l'allacciamento definitivo, basta invece rilevare che la controversa revoca non è intervenuta perché non è per finire stato rilasciato il certificato di abitabilità o allacciato il fondo alla rete di distribuzione dell'acqua, ma perché l'insorgente non ha

terminato i lavori di riattamento dell'edificio, in particolare dei due appartamenti, tuttora allo stato di cantiere. Anche su questo punto, le sue critiche all'autorità di prime cure di non aver tenuto conto delle peripezie legate alla rimozione dell'acqua da parte di AIL cadono quindi nel vuoto. A maggior ragione alla luce della proroga ch'essa gli ha comunque concesso fino al 15 maggio 2017 (supra consid. Db, 5.2 e 7.3).

E. 9

Ferme queste premesse, a giusta ragione l'Autorità di I istanza ha quindi revocato le due autorizzazioni del 1999. Contrariamente a quanto eccepisce il ricorrente, la revoca non avrebbe dovuto essere preceduta da nessuna ulteriore diffida. A seguito del giudizio del 12 luglio 2016 della Commissione cantonale di ricorso, l'autorità di prima istanza non era infatti tenuta a ripetere la diffida del 2009, ma solo a riassegnare formalmente (“riattivare”) un nuovo termine per l'ultimazione dei lavori, così da ottenere il rilascio del permesso di abitabilità. Termine che come visto è stato fissato in sette mesi, in contraddittorio con il ricorrente, e che l'Autorità di I istanza ha ulteriormente posticipato al 15 maggio 2017, senza che possa esserle mossa alcuna critica per non aver dato seguito all'ennesima richiesta di proroga (email del 13 maggio 2017, doc. B all. 70), rimasta inascoltata. In conclusione, la decisione dell'Autorità di I istanza deve quindi essere confermata, siccome immune da violazioni di diritto.

E. 10.1

Sulla base delle considerazioni che precedono, il ricorso è respinto.

E. 10.2

Dato l'esito, la tassa di giustizia (art. 47 cpv. 1 LPAMM), commisurata al dispendio di tempo occasionato dall'impugnativa, è posta a carico del ricorrente, secondo soccombenza. Non si assegnano ripetibili (art. 49 cpv. 1 LPAMM). Per questi motivi, decide: 1. Il ricorso è respinto. 2. La tassa di giustizia di fr. 5'000.-, dedotto l'anticipo già versato, è posta a carico del ricorrente. 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 La
presidente La cancelliera

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