

TI_GERICHTE 52.2018.258 vom 18. April 2018

TI Tribunale d'appello, 2018-04-18, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_52.2018.258

FR: TI_GERICHTE 52.2018.258 du 18 avril 2018

IT: TI_GERICHTE 52.2018.258 del 18 aprile 2018

Regeste

Licenza edilizia per la ristrutturazione e l'ampliamento di un edificio

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.

E. 1.2

Il giudizio può essere emanato sulla base degli atti, senza istruttoria (art. 25 cpv. 1 LPAmM). Non occorre richiamare dal Municipio le licenze edilizie che sarebbero state rilasciate negli ultimi 15 anni per altri interventi di sopraelevazione nel nucleo. Tali atti, come si vedrà più avanti (consid. 5), non appaiono decisivi ai fini della vertenza.

E. 2

Diritto a una motivazione sufficiente L'insorgente lamenta anzitutto una violazione del suo diritto di essere sentito, per il fatto che la precedente istanza non avrebbe sufficientemente argomentato la propria decisione, omettendo di trattare in maniera esaustiva parte delle censure sollevate. L'obiezione va respinta già solo perché immotivata: l'insorgente - contrariamente all'obbligo che gli incombe (art. 70 cpv. 1 LPAmM) - non spiega in effetti quali tematiche non sarebbero state esaminate dalla precedente istanza. A ciò aggiungasi che il diritto a una motivazione sufficiente - enunciato all'art. 46 cpv. 1 LPAmM e sgorgante dall'art. 29 cpv. 2 della Costituzione federale della Confederazione Svizzera del 18 aprile 1999 (Cost.; RS 101) - non impone all'autorità di esporre e discutere tutti i fatti, i mezzi di prova e le censure proposti. È sufficiente che dalla decisione impugnata emergano in maniera chiara i motivi su cui l'autorità fonda il suo ragionamento (cfr. DTF 139 IV 179 consid. 2.2, 138 IV 81 consid. 2.2, 137 II 266 consid. 3.2 e riferimenti). Dal punto di vista formale, il diritto a una motivazione è rispettato anche se la motivazione è implicita, risulta dai diversi considerandi componenti la decisione (STF 2C_505/2009 del 29 marzo 2010 consid. 3.1) oppure da rinvii ad altri atti (cfr. STF 2C_630/2016 del 6 settembre 2016 consid. 5.2 e rimandi). Nella fattispecie, vi è da ritenere che dalla pronuncia sia possibile desumere con sufficiente chiarezza le ragioni che hanno spinto l'Esecutivo cantonale a confermare il diniego della licenza edilizia basato sull'art. 34 NAPR e respingere - in modo più o meno diffuso - le diverse obiezioni sollevate dal ricorrente (relative al principio della buona fede, alla parità di trattamento, ecc.). La fondatezza o meno di tali argomenti non attiene al diritto di essere sentito, ma è questione di merito. Le motivazioni del Governo sono del resto state recepite dall'insorgente, che ha potuto impugnare con cognizione di

causa il giudizio, riproponendo in questa sede tutte le tesi sollevate senza successo . Da questo profilo, non è quindi ravvisabile alcuna violazione del diritto.

E. 3

Diritto di esprimersi sulle opposizioni

E. 3.1

Il ricorrente ribadisce che il Municipio avrebbe leso il suo diritto di essere sentito, per non avergli dato la possibilità di esprimersi sulle opposizioni.

E. 3.1.1

Al riguardo va anzitutto osservato che, in generale, sebbene la legge edilizia cantonale e la LPAm non impongano all'autorità di prime cure di fissare all'istante in licenza un termine per prendere posizione sulle opposizioni (art. 8 LE), diversamente da quanto indicato dal Governo, un diritto di replica scaturisce direttamente dal diritto di essere sentito ancorato all'art. 29 cpv. 2 Cost. In tutti i procedimenti di diritto amministrativo che si concludono con una decisione individuale e concreta, tale norma assicura infatti un diritto di replicare alle prese di posizione dell'autorità o della controparte, nella misura in cui contengono nuovi elementi, ammissibili dal profilo processuale e suscettibili d'influire sul provvedimento (cfr. DTF 138 I 154 consid. 2.3.2; STF 1C_221/2018 del 10 settembre 2018 consid. 2.2, 1C_325/2018 del 15 marzo 2019 consid. 5.2; per una distinzione con i progetti di decisione: DTF 131 II 13 consid. 4.2; STF 1C_325/2018 citata consid. 5.2). Questo diritto di replica "in senso stretto" si distingue da quello di prendere conoscenza e di pronunciarsi sulle allegazioni degli altri partecipanti alla procedura fondato sull'art. 6 n. 1 della Convenzione per la salvaguardia dei diritti dell'uomo e delle libertà fondamentali del 4 novembre 1950 (CEDU; RS 0.101) - applicabile in tutti i procedimenti giudiziari (ma non in quelli dinanzi ad altre autorità) - che non fa invece dipendere il diritto dalla pertinenza dell'allegazione (cfr. DTF 138 I 154 consid. 2.3.3 e 2.5; STF 1C_221/2018 citata consid. 2.2). Secondo la giurisprudenza dell'Alta Corte, il diritto di replica è dato anche quando un atto è notificato solo per conoscenza, senza che sia nel contempo assegnato un termine per replicare o prendere posizione. Ci si deve tuttavia aspettare che la parte che intende esprimersi lo faccia (o chieda perlomeno che le sia assegnato un termine per farlo) senza indugi, sennò si ritiene che vi abbia rinunciato. Al riguardo, la prassi considera che la rinuncia non possa essere presunta prima che siano trascorsi almeno dieci giorni dalla notificazione (cfr. STF 2D_66/2014 del 2 luglio 2015 in RtiD I-2016 n. 19 consid. 5 e rimandi).

E. 3.1.2

In concreto dagli atti emerge che il ricorrente - il quale non ha mai negato di essere venuto a conoscenza delle opposizioni del 10 settembre 2016 - con raccomandata del 15 dicembre 2016 ha chiesto al Municipio, per il tramite del suo legale, di indire un esperimento di conciliazione con gli oppositori, con l'auspicio di raggiungere un accordo (come già manifestato al tecnico comunale, in un incontro dell'ottobre 2016, cfr. scritto del 15 dicembre 2016). Egli non si è dunque tempestivamente attivato per esercitare il suo diritto di replica, ma piuttosto solo per chiedere un'udienza di conciliazione. Richiesta, quest'ultima, alla quale l'Esecutivo locale non era tuttavia tenuto a dar seguito. È ben vero che in base all'art. 9 cpv. 1 LE (così come all'art. 23 cpv. 1 LPAm), il Municipio può sempre convocare i privati interessati per un esperimento di conciliazione . Tale istituto, come ben si evince dal testo di legge, è tuttavia lasciato al beneplacito dell'autorità (cfr. anche STA 52.2014.374 del 26 aprile 2017). Per quanto esso tenda a limitare l'inutile

sovraccarico delle autorità e a prevenire l'aggravio di oneri e il disborso di spese di causa (evitabili con una migliore e serena informazioni delle parti, cfr. Messaggio n. 6645 del 23 maggio 2012 sulla revisione totale della legge di procedura per le cause amministrative del 19 aprile 1966, pag. 13; Marco Borghi/Guido Corti , Compendio di procedura amministrativa ticinese, Lugano 1997, ad art. 17), le norme che lo regolano non conferiscono alcun diritto al richiedente, il quale in caso di rifiuto non può nemmeno lamentare una lesione dell'art. 29 cpv. 2 Cost. (che non comprende anche un diritto a intavolare delle trattative con le controparti, cfr. replica al Governo, pag. 3). Ne discende che l'obiezione del ricorrente si rivela dunque infondata e, come tale, va respinta. In via abbondanziale va peraltro pure considerato che, stando agli atti, l'insorgente ha comunque potuto esercitare compiutamente i suoi diritti di difesa davanti al Consiglio di Stato, riproponendo tutte le proprie argomentazioni fattuali e giuridiche non solo con il ricorso, ma anche replicando alle ulteriori prese di posizione del Municipio e dei vicini. Un'eventuale lesione del diritto di essere sentito - così come osservato dal Governo - avrebbe quindi semmai potuto essere considerata sanata in quella sede, senza comportare un rinvio degli atti all'istanza inferiore (anche in un'ottica di economia processuale, cfr. DTF 137 I 195 consid. 2.3.2, 136 V 117 consid. 4.2.2.2, 133 I 201 consid. 2.2 e rinvi).

E. 3.2

A fronte di quanto precede, cadono nel vuoto anche le argomentazioni che l'insorgente ripropone in questa sede appellandosi al principio della buona fede, e meglio alla fiducia che avrebbe riposto nell'email del 21 dicembre 2016 del tecnico comunale, il quale - riferendosi alla sua richiesta del 15 dicembre 2016, di cui si è detto - gli aveva domandato, come prima mossa , di fornire alcune date possibili per un incontro di conciliazione. Anzitutto non è dato di vedere come una tale comunicazione poteva seriamente indurlo a rinunciare a formulare delle osservazioni a cui nemmeno aveva fatto cenno nella sua corrispondenza e che avrebbe semmai già potuto inoltrare. Nulla gli avrebbe in effetti impedito di esprimersi sulle opposizioni e, nello stesso tempo, chiedere un esperimento di conciliazione (cfr. pure Adelio Scolari , Commentario, Cadenazzo 1996, n. 817 ad art. 9 LE). Inoltre, il suddetto email - che aveva all'evidenza solo un carattere interlocutorio e, come indicato dal Governo, non proveniva nemmeno dall'autorità competente (cfr. sulle condizioni per avvalersi del principio della buona fede: DTF 137 I 69 consid. 2.5.1, 130 I 26 consid. 8.1) - non era nemmeno suscettibile di far credere che l'Esecutivo comunale avesse aderito alla sua richiesta di indire una conciliazione. Esperimento al quale, come visto, l'istante in licenza non aveva comunque diritto. Anche su questo punto il ricorso si rivela dunque infondato.

E. 4

Conformità con l'art. 34 NAPR

E. 4.1

La zona del nucleo di villaggio NV1 è disciplinata dall'art. 34 NAPR e comprende il nucleo antico di Caneggio e i suoi immediati dintorni (cpv. 1). Per questo comprensorio, il PR ha come finalità il rispetto dei caratteri morfologici, tipologici e storici del tessuto edilizio antico e della struttura urbanistica, come anche la salvaguardia degli spazi liberi di valore ambientale al suo interno e sul suo contorno (cpv. 2). Nella zona NV1, secondo l'art. 34 cpv. 4 NAPR, nel rispetto degli obiettivi sopraenunciati, sono ammessi - anche cumulativamente - interventi di: (a) riattamento (ossia di risanamento senza ampliamenti), (b) trasformazione

(con cambiamento di destinazione senza ampliamenti), (c) ricostruzione (ovvero di ripristino di un edificio demolito o distrutto, senza ampliamenti) e (d) demolizione (di edifici o parti in palese stato di rovina). A determinate condizioni, sono inoltre ammessi (e) ampliamenti, mentre sono escluse (f) nuove costruzioni (eccetto nel comparto edificabile C). In particolare, per quanto qui interessa, l'art. 34 cpv. 4 NAPR precisa che sono ammessi a ampliamenti giustificati da reali esigenze di uso e di abitabilità degli edifici. Le aggiunte devono correttamente inserirsi nel tessuto edilizio esistente. La norma aggiunge che, per edifici destinati alla residenza primaria e per interventi qualificati che portano ad una apprezzabile valorizzazione ambientale ed architettonica delle preesistenze, il Municipio ha la facoltà - sentito il parere delle competenti autorità cantonali - di concedere deroghe per ampliamenti più sostanziali. Gli interventi nella zona NV1, secondo l'art. 34 cpv. 5 NAPR, devono inoltre rispettare una serie di condizioni edificatorie concernenti la composizione delle facciate, la muratura perimetrale, le aperture, i balconi e loggiati, la sistemazione esterna e i tetti. In particolare, per quel che riguarda questi ultimi, la disposizione specifica che il rifacimento del tetto è ammesso se eseguito con il mantenimento della pendenza originaria. In linea di principio non possono essere modificate le linee di colmo e l'orientamento delle falde e le quote dei tetti.

E. 4.2

Al pari di norme analoghe previste dai PR di altri Comuni, la suddetta regolamentazione mira essenzialmente a salvaguardare l'aspetto architettonico del nucleo. Per essere autorizzati, gli ampliamenti, oltre ad essere correttamente integrati nel tessuto edilizio, devono apparire giustificati da reali esigenze di uso e di abitabilità degli edifici, ovvero effettivi bisogni funzionali. La giurisprudenza ha già avuto modo di stabilire che per un ampliamento dettato da reali bisogni tecnici o funzionali occorre intendere un intervento indispensabile ai fini di un'ulteriore utilizzazione dello stabile. Determinanti non sono le esigenze personali e soggettive dei proprietari pro tempore, ma le necessità oggettive derivanti dalla destinazione dell'edificio. Possono quindi essere autorizzati soltanto gli interventi effettivamente indispensabili per assicurare la continuazione dell'utilizzazione dell'immobile e per adeguarne la fruibilità agli attuali standard abitativi. Un'estensione sostanziale delle preesistenti possibilità di utilizzazione è di principio esclusa (RDAT II-2002 n. 32 consid. 2, II-2000 n. 29 consid. 2; STA 52.2000.177 del 12 febbraio 2001 consid. 3.1 con rinvii). Il concetto di reali esigenze di uso e di abitabilità degli edifici è di natura indeterminata e, come tale, riserva all'autorità comunale una certa latitudine di giudizio ai fini dell'individuazione del suo contenuto precettivo. Nella misura in cui è riferito a una norma del diritto autonomo comunale, l'autorità superiore è tenuta a rispettare questo margine d'interpretazione. Essa può scostarsi dall'interpretazione data dal municipio soltanto quando questa appare insostenibile, sprovvista di valide ragioni o lesiva dei diritti costituzionali dei cittadini. Ove non sussista una simile violazione del diritto, l'autorità cantonale di ricorso non può annullare una decisione del municipio senza esporsi al rimprovero di essersi arrogata un potere di cognizione che contraddice il principio dell'autonomia comunale. Irrilevante al riguardo è il fatto che l'interpretazione data dall'autorità di ricorso al concetto giuridico indeterminato appaia altrettanto sostenibile di quella attribuitagli dall'autorità comunale (cfr. DTF 96 I 369 consid. 4; RDAT II-2002 n. 32 consid. 2, II-2000 n. 29 consid. 2).

E. 4.3

In concreto, lo stabile del ricorrente si sviluppa attualmente su tre livelli: un piano cantina , in gran parte fuori terra, comprendente una cantina, un ripostiglio e un vano disponibile; un pian terreno con una sala da pranzo, uno studio-camino e una cucina; un primo piano che include un bagno, un atrio e due camere e infine un sottotetto adibito a solaio, coperto da un tetto con due spioventi. Con il controverso progetto, l'insorgente ha chiesto al Municipio di poter innalzare l'edificio fino a ca. m 1.60 alla gronda e ca. m 1.10 al colmo, ricoprendolo con un tetto a tre falde (a "L"), parzialmente riorientate di 90° (sull'asse E-O). L'intervento si ripropone di realizzare un terzo livello abitabile fuori terra, destinato a un ampio soggiorno e un terzo bagno (in aggiunta ai due che saranno ricavati al livello inferiore). Grazie al progetto, la superficie abitabile dell'edificio aumenterà da poco meno di 100 mq a circa 150 mq. Richiamandosi anche alla giurisprudenza sviluppata per gli ampliamenti dettati da bisogni tecnici o funzionali, il Municipio ha ritenuto che l'intervento travalicasse i limiti dell'art. 34 cpv. 4 NAPR, non essendo sorretto da esigenze funzionali e che snaturasse l'edificio esistente. In particolare ha considerato che la sopraelevazione non fosse oggettivamente necessaria ai fini di un'ulteriore utilizzazione dell'edificio, visto che lo stesso già dispone di sufficienti spazi per essere destinato a residenza primaria ed essere dotato di tutti i servizi necessari. A identica conclusione è essenzialmente pervenuto il Governo, tutelando la predetta valutazione, concludendo a sua volta che anche senza l'innalzamento l'edificio sarebbe perfettamente abitabile. Tale valutazione, per quanto opinabile possa apparire, regge alle critiche del ricorrente. L'interpretazione data dalle precedenti istanze al concetto di natura interminata di reali esigenze di uso e di abitabilità degli edifici - tenuto anche conto del riserbo di cui deve dar prova questo Tribunale (cfr. supra) - non appare affatto insostenibile. Non risulta irragionevole negare l'esistenza di esigenze funzionali oggettivamente fondate, tali da giustificare in concreto un innalzamento fino a m 1.60 dello stabile per ricavare al posto del sottotetto (solaio) un terzo piano abitabile (con un'altezza interna variabile tra 2 e 3 m circa). L'attuale edificio è, a non averne dubbio, in grado di assolvere convenientemente la sua funzione abitativa, ritenuto che già dispone di un soggiorno-sala da pranzo, di uno studio, di due camere, di una cucina e di adeguati servizi, oltre a vani ripostiglio e/o disponibili. Anche se non particolarmente spaziosa, la casa può senz'altro essere utilizzata come residenza primaria, perlomeno da due persone o da una famiglia di tre membri. Per quanto la sopraelevazione con un terzo piano dotato di un quinto ampio locale luminoso da destinare allo svago possa rendere l'abitazione più attrattiva e concorrenziale sul mercato, si deve comunque negare che essa risulti dettata da un'obiettiva necessità, riconducibile all'attuale situazione dell'edificio, il quale non richiede invero un aumento del 50% della sua superficie abitabile per assolvere la sua funzione. In queste circostanze, corretta risulta la deduzione secondo cui l'intervento non scaturisce dalle condizioni di fruibilità dello stabile e non risulta quindi realmente indispensabile, ma piuttosto destinato a soddisfare particolari esigenze di natura soggettiva del ricorrente. Ben potevano quindi le precedenti istanze concludere che l'intervento non rientrasse nei limiti degli ampliamenti ammessi dall'art. 34 cpv. 4 NAPR. A questo riguardo, a nulla mutano le Linee guida cantonali sugli interventi nei nuclei storici del febbraio 2016 edite dal Dipartimento del territorio, laddove osservano che pure le aumentate esigenze di comfort possono richiedere un diverso uso degli spazi e una maggiore superficie per abitante (pag. 10). Al di là del fatto che, in base a queste Linee guida, una ristrutturazione può anche limitarsi a meri interventi interni e che un progetto deve in ogni caso sempre essere ben ponderato e approfondito (pag. 11), non v'è chi non veda come tali direttive non possano in ogni caso sostituirsi alle norme concretamente

applicabili, e meglio a quelle che il Legislatore comunale ha adottato per disciplinare gli interventi edilizi ammissibili all'interno di un determinato nucleo.

E. 4.4

Sfugge inoltre alla critica la decisione delle precedenti istanze di negare la sussistenza delle condizioni per rilasciare una deroga per ampliamenti più sostanziali secondo l'art. 34 cpv. 4 NAPR, in fine. Non è in effetti dato di comprendere in che modo la controversa sopraelevazione porterebbe ad una apprezzabile valorizzazione ambientale ed architettonica delle preesistenze, tale da giustificare la concessione di una tale deroga. E ciò già solo se si considera che l'innalzamento comporta un rifacimento del tetto, con una modifica delle linee di colmo e dell'orientamento delle falde, oltre che delle quote, di principio neppure ammessa dall'art. 34 cpv. 5 NAPR. Inoltre, per quanto occorra dar atto che l'intervento consentirebbe di eliminare l'ampia finestra (grigliata con traversine) al primo piano sulla facciata est (cfr. relazione tecnica) - la quale è all'evidenza un elemento avulso dall'architettura tradizionale del nucleo -, dal profilo della valorizzazione architettonica, ben più di una perplessità suscita pure la serie di nuove porte-finestre (alte m 1.60) delimitate da ringhiera, che verrebbero innalzate fin quasi alla radice del tetto; aperture, non presenti sui prospetti dello stabile, che non è ben chiaro come possano riflettere la disposizione, le dimensioni e le proporzioni di quelle esistenti sul posto (cfr. le condizioni poste dall'art. 34 cpv. 5 NAPR per le aperture) e, di riflesso, qualificare il disegno delle facciate. Del resto, il progetto non spende parola sulla valorizzazione ambientale e architettonica dell'intervento; ancora meno il ricorrente, che si limita essenzialmente a far valere motivazioni di natura soggettiva non pertinenti rispettivamente a richiamare - a torto, come si vedrà qui di seguito - il principio della parità di trattamento.

E. 5

Parità di trattamento nell'illegalità

E. 5.1

Il diritto all'uguaglianza di trattamento nell'illegalità può essere ammesso in via eccezionale soltanto quando non in un caso isolato e neppure in alcuni casi, bensì secondo una prassi costante, un'autorità deroga alla legge e dà a vedere che anche in futuro non deciderà in modo conforme alla stessa (cfr. DTF 132 II 485 consid. 8.6; sul principio di uguaglianza: DTF 142 I 195 consid. 6.1). Date queste condizioni, un cittadino ha allora diritto di esigere di beneficiare anch'egli dell'illegalità, sempre che ciò non leda altri interessi legittimi (cfr. DTF 139 II 49 consid. 7.1). Secondo costante giurisprudenza, il principio della legalità dell'attività amministrativa prevale però su quello della parità di trattamento. Qualora un'autorità riconosca esplicitamente l'illegittimità di una determinata prassi anteriore e affermi chiaramente di volersi in futuro conformare alla legge, il principio dell'uguaglianza di trattamento deve cedere il passo a quello della legalità (cfr. DTF 139 II 49 consid. 7.1, 136 I 65 consid. 5.6, 131 V 9 consid. 3.7; STF 1C_274/2016 del 1° giugno 2017 consid. 4.2).

E. 5.2

In concreto, il ricorrente invoca la prassi dell'autorità locale, che in passato avrebbe autorizzato sopraelevazioni più importanti di quella in oggetto. Davanti al Governo, il Municipio ha osservato che memore di situazioni analoghe dove il risultato è stato delle sopraelevazioni poco rispettose del contesto storico e urbanistico ha preferito negare la licenza edilizia, specificando che dagli eventuali errori commessi si è cercato di imparare e

di implementare la sensibilità verso le peculiarità dei nostri nuclei . Così facendo, l'Esecutivo comunale sembra quindi aver ammesso che in passato l'art. 34 cpv. 4 NAPR non sia sempre stato applicato correttamente, ovvero che siano stati autorizzati anche ampliamenti non dettati da reali esigenze di uso e di abitabilità degli edifici rispettivamente che siano state concesse deroghe per interventi più sostanziali, anche se non portavano a un'apprezzabile valorizzazione ambientale e architettonica delle preesistenze. Questa circostanza, contrariamente a quanto pretende il ricorrente, non impone ora il richiamo di tutti i dossier riguardanti le licenze edilizie concesse durante gli ultimi 15 anni per innalzamenti nel nucleo di Caneggio. Al di là del fatto che l'insorgente, da parte sua, non menziona invero nemmeno un caso analogo al suo in cui le norme non sarebbero state applicate in modo corretto, vi è in ogni caso da ritenere che la posizione assunta dal Municipio - al di là della locuzione ha preferito - lascia chiaramente intendere che in futuro non persevererà in eventuali errori commessi in passato, ma deciderà in modo conforme alla legge. Già per questa ragione, non sono quindi date le condizioni affinché l'insorgente possa eccezionalmente invocare con successo un diritto alla parità di trattamento nell'illegalità, così come concluso dal Governo.

E. 6

Considerato che la licenza edilizia non poteva in ogni caso essere rilasciata per le lesioni delle norme di cui si è detto, in questa sede non mette conto di verificare d'ufficio se il progetto si porrebbe in contrasto anche con il regime relativo alle distanze tra edifici (art. 34 cpv. 9 NAPR) rispettivamente con gli art. 66 della legge sullo sviluppo territoriale del 21 giugno 2011 (LST;RL 701.100) e 86 del regolamento della legge sullo sviluppo territoriale del 20 dicembre 2011 (RLst; RL 701.110), su cui le precedenti istanze non si sono comunque chinate.

E. 7

Sulla base di quanto precede, il ricorso va respinto. La tassa di giustizia (art. 47 cpv. 1 LPAm) è posta a carico dell'insorgente, il quale è inoltre tenuto a rifondere ai vicini oppo-nenti CO 4, assistiti da un legale, adeguate ripetibili per questa sede (art. 49 cpv. 1 LPAm). Per questi motivi, decide: 1. Il ricorso è respinto . 2. La tassa di giustizia di fr. 1'800.-, già anticipata dal ricorrente, resta a suo carico. L'insorgente è inoltre tenuto a rifondere a CO 4e CO 5 complessivi fr. 1'500.- 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 vicepresidente
La
vicecancelliera