

TI_GERICHTE 52.2020.239 vom 29. April 2020

TI Tribunale d'appello, 2020-04-29, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_52.2020.239

FR: TI_GERICHTE 52.2020.239 du 29 avril 2020

IT: TI_GERICHTE 52.2020.239 del 29 aprile 2020

Regeste

Ordine di demolizione

Erwägungen

E. 1.1

La competenza del Tribunale cantonale amministrativo è data dagli art. 21 cpv. 1 e 45 LE. Certa è anzitutto la legittimazione attiva del ricorrente RI 1 (b), personalmente e direttamente toccato dal giudizio impugnato di cui è destinatario (art. 65 cpv. 1 della legge sulla procedura amministrativa del 24 settembre 2013; LPAmM ; RL 165.100). Altrettanto certa è l'abilitazione a ricorrere dell'ARE (a), data in applicazione degli art. 89 cpv. 2 lett. a della legge sul Tribunale federale del 17 giugno 2005 (LTF; RS 173.110) e 48 cpv. 4 OPT (cfr. DTF 136 II 359 consid. 1; STF 1C_480/2019 del 16 luglio 2020 consid. 2 e rimandi). Entrambi i ricorsi sono inoltre tempestivi. Resta da verificare se il giudizio sia impugnabile in quanto tale.

E. 1.2

. gli atti sono retrocessi al Municipio affinché proceda così come indicato al consid. 8.1.
2. La tassa di giustizia di fr. 2'500.- è posta a carico di RI 1, dedotto l'importo già versato a titolo di anticipo (fr. 1'800.-). 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 presidente
La vicecancelliera

E. 1.2.1

Secondo la giurisprudenza del Tribunale federale, la decisione che - come in concreto - rinvia la causa per nuovo giudizio all'istanza inferiore è in linea di principio una decisione incidentale ai sensi dell'art. 93 LTF (DTF 134 II 124 consid. 1.3; 135 V 141 consid. 1.1, 133 V 477 consid. 4.1.3); ciò vale anche quando il giudizio impugnato statuisce su una questione di fondo parziale (DTF 134 II 124 consid. 1.3 con rinvii, 133 V 477 consid. 4.2). Resta riservato il caso in cui all'istanza inferiore a cui vengono retrocessi gli atti non resta più alcun margine decisionale, dovendosi limitare a eseguire quanto disposto dall'autorità superiore (DTF 138 I 143 consid. 1.2, 135 V 141 consid. 1.1, 134 II 124 consid. 1.3). Questo Tribunale si riferisce a questa prassi anche per le decisioni simili rette dalla LPAmM (cfr. tra tante STA 52.2018.206 del 3 settembre 2018, 52.2016.430 del 20 dicembre 2018 consid. 2.1-2.2 confermata da STF 1C_75/2019 dell'8 marzo 2019 consid. 3.3).

E. 1.2.2

In concreto il giudizio del Governo, che ha annullato l'ordine di demolizione del 14 settembre 2018 (ad eccezione delle due baracche), senza estenderlo alle altre costruzioni sul fondo (come richiesto dall'ARE) e rinviando gli atti al Municipio, affinché richieda l'inoltro di nuove domande di costruzione (disp. n. 1.1-1.2, 2) o valuti quali provvedimenti ancora adottare (disp. n. 1.3), costituisce una decisione incidentale che non pone fine alla lite. Può dunque essere impugnata solo alle condizioni previste dall'art. 66 cpv. 2 LPAm, ovvero se (a) può provocare al ricorrente un pregiudizio irreparabile o (b) l'accoglimento del ricorso comporterebbe immediatamente una decisione finale, consentendo di evitare una procedura probatoria defatigante e dispendiosa. Ora, la controversa decisione non produce di per sé un pregiudizio irreparabile ai sensi dell'art. 66 cpv. 2 lett. a LPAm; nessuno del resto lo pretende. Non si può invece ignorare come, dal profilo dell'art. 66 cpv. 2 lett. b LPAm, l'accoglimento del ricorso dell'ARE potrebbe condurre immediatamente all'emanazione di una decisione finale. Nella misura in cui questa Corte, come si vedrà in seguito, può pronunciarsi direttamente sull'illegittimità materiale di tutte le costruzioni realizzate sul fondo e sui provvedimenti per ristabilire una situazione conforme al diritto, ciò permette senz'altro di evitare l'avvio di ulteriori diverse procedure (suscettibili di dar luogo ad altre impugnative dall'esito scontato), prescindendo da inutili formalismi e procrastini della lite (cfr. in senso analogo STA 52.2016.430 citata consid. 2.4 confermata da STF 1C_75/2019 citata consid. 3.3 e 3.4). A maggior ragione si giustifica una tale conclusione se si considerano gli stalli procedurali già intervenuti da quando sono stati accertati i primi abusi sul fondo. Seppur di carattere incidentale, la decisione governativa è dunque impugnabile.

E. 1.3

Avendo il medesimo fondamento di fatto, i ricorsi possono essere decisi con un unico giudizio (art. 76 cpv. 1 LPAm).

E. 1.4

Le impugnative possono essere evase sulla base degli atti, integrati dagli atti acquisiti dal Tribunale (richiamo incarto edilizio del 1999, decisione di accertamento della natura parzialmente boschiva del fondo, documentazione pianificatoria, fotografie di cui all'inc. 90.2010.128). A una valutazione anticipata (cfr. DTF 141 I 60 consid. 3.3 e rimandi), le ulteriori prove sollecitate dalle parti (sopralluogo, testi, perizia tecnica, ecc.), in parte solo genericamente, non appaiono idonee a portare ulteriori elementi rilevanti ai fini del presente giudizio. In particolare, la situazione dei luoghi emerge in modo sufficientemente chiaro dai piani e dalle foto versate agli atti. Superflua, come si vedrà in seguito (consid. 7.3), appare inoltre l'audizione del padre del RI 1 e dell'arch. _____ (progettista e direttore dei lavori).

E. 1.5

Ai fini della risoluzione della lite non occorre attendere l'esito (art. 76 cpv. 1 LPAm) del ricorso con cui l'ARE chiede l'annullamento del PUC-PEIP, in particolare in quanto riferito al settore di Miglieglia (inc. 90.2010.128, regione 14, Malcantone). Come si vedrà meglio in seguito, l'ordine di demolizione e di ripristino postulato dall'Ufficio federale s'impone infatti indipendentemente dal fatto che il fondo si trovi all'interno o all'esterno del perimetro del PUC-PEIP.

E. 2

Giusta l'art. 43 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 il caso in cui le

differenze siano minime e senza importanza per l'interesse pubblico. L'accertamento dell'esistenza e dei limiti della violazione va di regola esperito nell'ambito di una procedura edilizia in sanatoria. Conformemente al principio di economia processuale e al divieto di formalismo eccessivo, si può tuttavia prescindere da tale accertamento quando la violazione materiale è già stata precedentemente acclarata, oppure quando il contrasto insanabile con il diritto materiale è palese e incontestabile (cfr. RDAT I-1996 n. 40 consid. 5.3, II-1994 n. 43 consid. 3.2; STA 52.2016.430 citata consid. 3.1 e rimandi, 52.2012.508 del 22 ottobre 2013 consid. 2; Adelio Scolari, Commentario, II ed., Cadenazzo 1996, n. 1264 ad art. 43 LE).

E. 3

Oggetto di controversia sono tutti gli interventi che il ricorrente ha realizzato sulla part. _____, scostandosi dalla licenza edilizia del 20 luglio 1999. La legittimità di tale permesso esula dai limiti del presente giudizio (seppure non sia dato di comprendere su quale base legale abbia potuto essere rilasciato; cfr. infra consid. 5). Tale autorizzazione è comunque cresciuta in giudicato e avrebbe permesso di tutelare la fiducia in essa riposta dal suo destinatario, perlomeno se l'avesse utilizzata correttamente. L'insorgente non si è tuttavia attenuto alla licenza edilizia generosamente rilasciatagli, ma ne ha oltremodo abusato. Gli interventi difformi - che egli ha peraltro continuato a perpetrare anche dopo il 2007 - sono molteplici e importanti. Come eccepisce l'ARE, l'attuale edificio nulla o ben poco condivide con la cascina originaria, che il progetto prevedeva semplicemente di ristrutturare e trasformare. Se anche non fosse stato demolito e ricostruito totalmente, come ipotizza l'ARE, è manifesto che il rustico ha subito un'alterazione radicale, come ben emerge dalle fotografie agli atti (cfr. foto del 2007 inc. DT 60080 e 23996, foto del 2014 di cui al dossier doc. B prodotto dall'ARE al Governo e di cui all'inc. 90.2018.128, foto stato attuale di cui al doc. O allegato dal ricorrente RI 1). A ovest, come visto in narrativa, è stato aggiunto un nuovo volume coperto da una falda (per due nuovi locali). Su questo lato, nel pendio a monte, è stato inoltre ricavato un vano interrato (di dimensioni imprecisate), che sporge con un muro di facciata (in cui si apre una porta grigia) e un lembo di tetto (sotto il quale vi è un lampione; cfr. pure inc. DT 60080, foto prospetto sud-ovest del 2007, in cui s'intravede una porta diversa, in legno a vetri). A est, previo sbancamento del pendio, è stata invece eretta una tettoia-legnaia (cfr. foto 2007, inc. DT 60080), che è poi stata ulteriormente trasformata in un deposito-legnaia chiuso su tutti i lati (con muri intonacati e finestre; cfr. foto 2014 e foto doc. O). Il rustico è stato inoltre sopraelevato (almeno di mezzo metro; cfr. rapporto di sopralluogo del 18 luglio 2007 e rapporto peritale dell'ing. _____, allegato alla proposta di sanzione del Municipio del 25 settembre 2008). Lo si intuisce del resto già solo dal bassorilievo evocato da RI 1, che nella cascina originale era grossomodo contenuto nel timpano, tra le due ampie aperture del fienile nel sottotetto (cfr. foto scheda IEFZE e prospetto sud 1999). Tali aperture - che all'evidenza contraddistinguevano il fronte principale del rustico - non esistono più; al loro posto sono state realizzate due finestre diverse, lunghe e strette, dotate di gelosie e collocate in altra posizione (cfr. in tal senso anche l'ubicazione del bassorilievo). Davanti alle stesse non sono nemmeno stati posati gli elementi in legno, che avrebbero dovuto riprendere il motivo delle chiusure della vecchia cascina. Differente è pure la sottostante finestra al pian terreno, bassa e larga, simile solo a quella del nuovo corpo aggiunto a ovest. Nessuna delle facciate ha mantenuto il suo aspetto originario: anche i muri, anziché essere mantenuti in rasa pietra (cfr. foto scheda IEFZE e relazione tecnica maggio 1999), sono stati rifatti o comunque ricoperti interamente da intonaco (lasciando solo affiorare, qua e là, qualche pietra). Alla facciata sud è stata inoltre applicata una lunga tenda da sole; su quella est è stata invece

addossata una canna fumaria in acciaio, che fuoriesce dal tetto. Anche quest'ultimo - al di là delle pendenze e delle sporgenze (che la cascina originaria non aveva) - non rispetta né la quota, né i materiali approvati (coppi, cfr. piani e relazione tecnica maggio 1999). Sul tetto è stata inoltre collocata una grande parabola e un pannello solare (cfr. foto 2007 e 2014). Della vecchia cascina - trasformata in una moderna casa di vacanza - è in pratica rimasta solo l'ubicazione. L'edificio è insomma riconducibile a una vera e propria nuova costruzione, ben diversa dal progetto autorizzato con la licenza edilizia del 1999, di cui il ricorrente non si può all'evidenza più prevalere. Pure lo spazio circostante è stato alterato in modo importante e disseminato di costruzioni, tutte senza permesso. Sul lato ovest del fondo sono state posate due baracche per il deposito di attrezzi (ca. m 3 x 2.50 e m 2.50 x 1.50). A sud, sopra un'area pavimentata, è stata sistemata una doccia e una sorta di vasca idromassaggio. È stata inoltre eretta una pergola (cfr. foto 2014), che ricopre un tavolo in sasso con delle panchine (precedentemente posati, cfr. foto 2007). Un ulteriore tavolo con panchine è stato collocato su un'area lastricata davanti alla casa; poco distante sono stati piazzati un grande grill (incorporato in una struttura in pietra) e uno stenditoio. Il terreno è inoltre ovunque cosparso di manufatti che delimitano dei percorsi o le diverse aree prative del giardino (muretti, cinte, cancelli, scale, lampioni, ecc.). Anche il riale a valle del fondo, come eccipisce l'ARE, risulta manomesso da interventi costruttivi (ponticelli o passaggi, bordure, ecc.; cfr. foto 2014).

E. 4

Come visto in narrativa, l'illegittimità materiale dei predetti interventi è stata solo parzialmente accertata mediante la procedura sfociata nella decisione del 29 gennaio 2008, con cui il Municipio ha negato a RI 1 il permesso a posteriori da lui richiesto (solo) per l'ampliamento a ovest (spostamento locali di servizio), la tettoia a est, la canna fumaria e le due nuove baracche. Procedura nell'ambito della quale - a ben vedere - l'autorità cantonale aveva già rilevato come i diversi interventi attuati fossero difformi dall'autorizzazione del luglio 1999. E meglio che essi hanno modificato in modo sostanziale l'aspetto esterno, la volumetria e la struttura edilizia basilare del rustico originale, nonché le sue immediate adiacenze [...]. Gli interventi hanno determinato la perdita definitiva dei valori storico-architettonici del rustico originale, in particolare per il rifacimento del tetto non rispettoso dello stato originale (quote, pendenze e sporgenze), gli ampliamenti, la modifica delle aperture esistenti e la creazione di nuove, la posa della canna fumaria così come eseguita, la finitura esterna delle superfici murarie, gli elementi deturpanti sulle facciate e le importanti opere di sistemazione esterna (cfr. avviso cantonale n. 60080) . In ogni caso, al di fuori di quanto accertato in tale procedimento, è certo che tutte le opere litigiose (realizzate prima o dopo il 2007) si pongono in palese e insanabile contrasto con il diritto materiale, senza che occorra avviare le ulteriori inutili procedure edilizie in sanatoria indicate dal Governo, in un'ottica di economia processuale e di divieto di formalismo eccessivo . E ciò sia che si consideri il diritto vigente, sia quello in vigore al momento in cui sono stati realizzati gli interventi (cfr. STF 1C_480/2019 citata consid. 3.2, 1C_22/2019 del 6 aprile 2020 con rinvii).

E. 5.1

Certo è anzitutto, come si vedrà qui di seguito, che i lavori di trasformazione della vecchia cascina in casa di vacanza, unitamente a tutte le opere esterne poste al suo servizio, non potrebbero mai essere approvati dal profilo dell'art. 39 cpv. 2 OPT, che costituisce una norma d'esecuzione molto estesa dell'art. 24 lett. a LPT (in vigore dal 1° settembre 2000 e di

tenore identico all'art. 24 cpv. 1 vLPT, vigente dal 1° gennaio 1980, RU 1979, 1573; cfr. DTF 137 II 338; tra tante, STA 90.2010.128 R13/90.2020.63 del 21 dicembre 2020 consid. 5).

E. 5.2

Secondo il cpv. 2 dell'art. 39 OPT (in vigore dal 1° settembre 2000 e derivato dall'art. 24 cpv. 2 vOPT 89 [RU 1989, 1985]) i Cantoni possono autorizzare, siccome d'ubicazione vincolata, la modifica dell'utilizzazione di edifici esistenti, protetti perché tipici del paesaggio, se: a. il paesaggio e gli edifici formano un'unità degna di protezione e sono stati posti sotto protezione nell'ambito di un piano di utilizzazione; b. il carattere particolare del paesaggio dipende dal mantenimento di tali edifici; c. la conservazione duratura degli edifici può essere garantita solo con il cambiamento di destinazione; e d. il piano direttore cantonale contiene i criteri secondo cui va valutato il carattere degno di protezione dei paesaggi e degli edifici. Tali autorizzazioni possono essere rilasciate soltanto se l'aspetto esterno e la struttura edilizia basilare restano sostanzialmente immutati (cfr. art. 39 cpv. 3 OPT nella versione in vigore dal 1° novembre 2012 [RU 2012, 5537], che corrisponde al precedente art. 39 cpv. 3 lett. c OPT; cfr. pure l'art. 24 cpv. 3 vOPT 89). Devono inoltre essere soddisfatte le condizioni poste dall'art. 43 a OPT, il quale ha esteso a tutte le autorizzazioni rilasciate secondo la sezione

E. 5.3

Nel Canton Ticino, la problematica del cambiamento di destinazione degli edifici esistenti, protetti perché elementi tipici del paesaggio, è stata affrontata tramite la scheda di coordinamento 8.5 del piano direttore, approvata dalla Confederazione il 30 gennaio 2002. Essa costituiva il primo tassello necessario ai fini del rilascio di un'autorizzazione secondo l'art. 39 cpv. 2 OPT rispettivamente l'art. 24 cpv. 2 vOPT (cfr. art. 39 cpv. 2 lett. d OPT e art. 24 cpv. 3 lett. a vOPT; cfr. pure ARE, Rapporto d'esame del 14 novembre 2001 relativo all'approvazione di tale scheda, pag. 3). Successivamente, il Cantone Ticino si è dotato del piano di utilizzazione cantonale dei paesaggi con edifici e impianti protetti (approvato dal Gran Consiglio l'11 maggio 2010 e il 28 giugno 2012). Solo grazie all'adozione di tale piano, che costituiva l'ulteriore anello giuridico mancante per l'applicazione dell'art. 39 cpv. 2 OPT (cfr. lett.a), è divenuto possibile concedere dei permessi in base a tale norma (cfr. RtiD II-2004 n. 43; STA 52.2014.416 del 25 giugno 2019 consid. 3.1 e rimandi, 90.2007.80 del 2 maggio 2008 consid 2.3; cfr. inoltre, ad es., STA 90.2010.128 R13/90.2020.63 citata consid. 10). Fermo l'adempimento delle ulteriori condizioni poste dal diritto federale (cfr. art. 39 cpv. 3 e 43 a OPT), è dunque sulla base di tale piano e delle relative norme d'applicazione (NAPUC-PEIP) che va verificato se può essere rilasciata un'autorizzazione edilizia giusta l'art. 39 cpv. 2 OPT (cfr. pure STA 52.2015.587 del 22 novembre 2018 consid. 3.3.4.2).

E. 5.4

In concreto, anche partendo dall'assunto che la vecchia cascina sul fondo fosse un rustico inventariato meritevole di conservazione 1a, da considerare compreso nel perimetro del PUC-PEIP (cfr. art. 9 NAPUC-PEIP) - e a prescindere da ogni contestazione che ancora sussiste a questo riguardo (cfr. inc. 90.2010.128) - è certo che il complesso degli interventi effettuati all'edificio e ai suoi dintorni non potrebbe manifestamente mai conseguire un'autorizzazione in base all'art. 39 cpv. 2 OPT. La volumetria del rustico non è infatti stata mantenuta, come richiede l'art. 15.2.1 NAPUC-PEIP. I muri perimetrali non sono stati

conservati nella loro sostanza, preservandone la forma e la struttura originaria (cfr. art. 15.2.1 e 2 NAPUC-PEIP). L'edificio è inoltre stato sopraelevato e ampliato, ciò che non è ammesso (cfr. art. 15.3.1 NAPUC-PEIP; cfr. pure il successivo capoverso, che consente deroghe solo a determinate condizioni restrittive, ad es. se l'aggiunta è indispensabile per realizzare un servizio igienico e il nuovo corpo è interrato). Come già visto, le aperture esistenti sono inoltre tutte state modificate, mentre i muri in rasa pietra sono stati completamente sommersi da intonaco, in modo inammissibile (cfr. art. 15.4.1 e 15.4.4 NAPUC-PEIP). Il tetto rifatto lede chiaramente l'art. 15.6 NAPUC-PEIP, che impone di rispettare il suo stato originario, in particolare di conservarne le quote, le pendenze delle falde e le sporgenze originarie, come pure il materiale di copertura (cfr. art. 15.6.1 e 15.6.2 NAPUC-PEIP). La canna fumaria in acciaio applicata lungo la facciata est urta invece con l'art. 15.7 NAPUC-PEIP, il quale esige che nuove canne fumarie siano il più discrete possibili. Parimenti contrari alle disposizioni del piano di utilizzazione sono poi tutti gli interventi di sistemazione esterna attuati sul terreno, all'evidenza non finalizzati alla conservazione e al recupero del paesaggio agricolo tradizionale caratteristico (art. 15.8.1 NAPUC-PEIP). Nessuna delle opere esterne potrebbe infatti essere autorizzata: in particolare, non potrebbero esserlo le varie recinzioni (cfr. art. 15.8.3), i muri, i terrazzamenti, la maggior parte delle pavimentazioni e i lampioni, ecc. (cfr. art. 15.8.4), le nuove scale (cfr. art. 15.8.6), la pergola (cfr. art. 15.12), il grill fisso (cfr. art. 15.13), la parabola (cfr. art. 15.16). Identica conclusione vale per la legnaia sul lato est, che è ora un deposito chiuso con muri e finestre (cfr. art. 15.14.3 NAPUC-PEIP). Nel complesso, è evidente che l'aspetto esterno e la struttura edilizia basilare dell'edificio sono stati profondamente alterati, ciò che è pure chiaramente contrario ai principi generali degli interventi edilizi (cfr. art. 13 NAPUC-PEIP), oltre che all'art. 39 cpv. 3 OPT.

E. 6

dell'OPT quelle precedentemente previste dall'art. 39 cpv. 3 lett. a-b, d-f OPT (in vigore fino al 1° novembre 2012; cfr. pure art. 24 cpv. 3 vOPT 89).

E. 6.1

Altrettanto evidente è poi che gli interventi di trasformazione dell'edificio, insieme alle diverse opere esterne, non potrebbero essere approvati in virtù dell'art. 24 c LPT, che regola gli edifici e impianti esistenti (non più conformi alla destinazione della zona) protetti nella propria situazione di fatto (cfr. cpv. 1). Secondo questa disposizione, con l'autorizzazione dell'autorità competente, tali edifici e impianti possono essere rinnovati, trasformati parzialmente, ampliati con moderazione o ricostruiti (cfr. cpv. 2, sia nella versione in vigore dal 1° novembre 2012 [RU 2012 5535] che in quella precedente [RU 2000 2042]). Tale norma ha sostituito il vecchio art. 24 cpv. 2 vLPT (in forza tra il 1° gennaio 1980 e il 31 agosto 2000; RU 1979, 1573), che, unitamente agli art. 74 segg. della legge cantonale di applicazione della legge federale sulla pianificazione del territorio del 23 maggio 1990 (LALPT; BU 1990, 365), già permetteva, a determinate condizioni, simili interventi (cfr. Scolari, op. cit., n. 539 segg. ad art. 71/72 LALPT). Sennonché, nessuna delle predette disposizioni consente di apportare a edifici protetti nella loro situazione di fatto - come poteva essere considerata la vecchia cascina agricola - trasformazioni tali da sovvertirne l'identità in modo sostanziale (cfr. art. 42 cpv. 1 OPT [nella versione in vigore dal 1° novembre 2012 e in quella dal 1° settembre 2000]; DTF 132 II 21 consid. 7.1.1, 110 Ib 141 consid. 3; cfr. anche Scolari, op. cit., ad art. 71/72 LALPT, n. 543). Ipotesi, questa, che in concreto - al di là delle importanti modifiche attuate alla sua struttura e al suo aspetto

esterno - si verifica già solo per l'intervenuto cambiamento di destinazione totale del rustico, da stalla-fienile (in disuso) a casa d'abitazione (cfr. DTF 140 II 509 consid. 2.1 e rimandi, 113 Ib 306 consid. 3b; UST, Nuovo diritto della pianificazione. Commenti relativi all'ordinanza sulla pianificazione del territorio, Berna 2001, Autorizzazioni in virtù dell'art. 24c LPT, n. 3.5, pag.

E. 6.2

Non ne va diversamente per le altre norme che regolano degli interventi fuori della zona edificabile, e meglio gli art. 24 a (cambiamenti di destinazione senza lavori di trasformazione), 24 b (aziende accessorie non agricole), 24 d cpv. 1 (utilizzo di edifici abitativi agricoli a scopi abitativi extra-agricoli), 24 d cpv. 2 (edifici e impianti degni di protezione, ovvero per i quali è stata istituita un'apposita protezione ai sensi della legge sui beni culturali, cfr. art. 69 cpv. 2 della legge sullo sviluppo territoriale del 21 giugno 2011; LST; RL 701.100), 24 e (tenuta di animali a scopo di hobby) e 37 a (edifici e impianti utilizzati a scopi commerciali), che risultano a priori inapplicabili alla fattispecie. 7. Assodata la manifesta violazione materiale di tutte le costruzioni sul fondo, resta ora da verificare se si giustifichi la loro demolizione integrale e il ripristino del terreno al suo stato originario, così come postula l'ARE. 7.1. L'ordine di demolire un'opera edificata senza permesso e per la quale un'autorizzazione non può essere rilasciata non è di regola contrario al principio di proporzionalità. Si può prescindere dal provvedimento di ripristino quando l'opera eseguita diverge solo in modo irrilevante da quanto autorizzato, quando la demolizione non persegue 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. DTF 132 II 21 consid. 6, 111 Ib 213 consid. 6; STF 1C_480/2019 citata consid. 5.1, 1C_106/2017 del 31 maggio 2017 consid. 3.2). La proporzionalità dell'ordine di demolizione impartito va verificata comparando, da un lato, gli oneri che il ripristino della situazione conforme al diritto comporta per l'astretto e, d'altro lato, i vantaggi che ne deriverebbero per l'interesse pubblico e per quello dei vicini (cfr. fra le tante, STA 52.2008.219 del 7 gennaio 2009 consid. 5). Chi pone l'autorità di fronte al fatto compiuto deve comunque attendersi ch'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_480/2019 citata consid. 5.1). 7.2. In concreto gli interventi che il ricorrente ha realizzato senza permesso sul proprio fondo sono gravi e importanti. Tutte le opere realizzate si pongono infatti in chiaro contrasto con uno dei principi cardine della pianificazione del territorio, segnatamente quello della separazione del territorio edificabile da quello non edificabile (cfr. DTF 132 II 21 consid. 6.4; cfr. pure Muggli, op. cit., Vorbemerkungen zu den art. 24-24e und 37a, n. 16). Alla demolizione e ripristino dello stato naturale del terreno sussiste quindi un importante interesse pubblico (cfr. DTF 136 II 359 consid. 9; STF 1C_480/2019 citata consid. 5.2), indipendentemente dal fatto che il fondo sia o meno incluso nel perimetro del PUC-PEIP (che peraltro non farebbe che rafforzare tale interesse, cfr. pure l'art. 39 cpv. 5 OPT richiamato dall'ARE). Certo è pure che la demolizione di tutto quanto eretto sul fondo s'avvera come l'unica soluzione idonea e necessaria per ristabilire una situazione di legalità. Come visto, nulla può infatti più dedurre il ricorrente dal permesso che egli era stato inopinatamente accordato in passato: il controverso rustico è infatti ormai diventato un vero e proprio nuovo edificio, ben diverso da quello del progetto approvato nel 1999, che avrebbe dovuto conservare la struttura e i tratti essenziali della cascina originaria (un'ex stalla-fienile, con struttura in sassi, tetto in coppi, costruzione tipica della nostra zona, di

proporzioni e aspetto piacevole [...], cfr. relazione tecnica maggio 1999). Un ripristino del rustico come ai piani approvati nel 1999 (così come aveva indicato l'autorità dipartimentale nell'avviso del 21 ottobre 2008) non entra quindi in considerazione, poiché della "tipica costruzione" non è di fatto rimasto più nulla. Al contrario, a fronte dell'entità degli interventi edilizi eseguiti in contrasto con il diritto materiale applicabile, occorre concludere che non si possa prescindere dalla demolizione totale della casa d'abitazione, unitamente a tutte le opere circostanti (cfr. pure STF 1C_106/2017 citata consid. 3.6, 1C_619/2014 del 24 febbraio 2015 consid. 4 in RtiD II-2015). Dal profilo della proporzionalità si può senz'altro attribuire un peso accresciuto all'interesse pubblico al ripristino di una situazione conforme al diritto, piuttosto che agli inconvenienti, in particolare di natura economica (spese di demolizione), derivanti al proprietario, che ha comunque posto l'autorità di fronte al fatto compiuto.

7.3. Nulla può in particolare dedurre a suo favore RI 1 dal principio della buona fede, ove solo si consideri che egli, quale istante e proprietario del fondo, ben conosceva i limiti del permesso accordatogli nel 1999. Realizzando degli interventi che si sono manifestamente scostati da tale licenza edilizia, l'insorgente - già assistito da un professionista del settore ("[...] la trasformazione del rustico, seguita quale direzione lavori dall'arch. _____ [...] il quale [...] era in quel tempo il tecnico comunale di Miglieglia", cfr. ricorso pag. 6) - non poteva quindi non attendersi di essere confrontato, prima o poi, con un ordine di demolizione. A maggior ragione dopo la decisione di diniego del permesso del 2008. Peraltro anche le violazioni dell'ordinamento edilizio commesse dalle persone ausiliarie professioniste del ramo sono, di massima, ascritte pure al committente, che di regola non può quindi prevalersi con successo del principio della buona fede (cfr. STF 1C_106/2017 citata consid. 4.2 e rimandi). Va poi ricordato che l'obbligo della licenza edilizia per le costruzioni è da considerarsi un fatto notorio, a maggior ragione se eseguite fuori della zona edificabile (cfr. STF 1C_480/2019 citata consid. 5.1 e rimandi). Per il resto, nella misura in cui accenna genericamente a dei non meglio precisati contatti che avrebbero avuto suo padre e l'architetto nel corso dei lavori (eseguiti dal 1999) o invoca genericamente la tolleranza delle autorità, il ricorrente non dimostra invece ch'esse gli avrebbero rilasciato concrete assicurazioni vincolanti riguardo alla possibilità di realizzare gli interventi eseguiti in contrasto con il progetto approvato (cfr. DTF 137 I 69 consid. 2.5.1, 131 II 627 consid. 6.1; STF 1C_106/2017 citata consid. 4.2). Ecco perché non occorre nemmeno sentire questi ultimi quali testi (cfr. supra, consid. 1.4).

7.4. Invano il ricorrente tenta di giustificare gli interventi con dei problemi di stabilità del pendio (ampliamento a ovest) o altre asserite necessità, in particolare quella di disporre di una legnaia o di almeno una baracca per custodire un trattorino-falciatrice (per mantenere gli oltre 4'000 mq di prato che caratterizza la zona). Anzitutto va ricordato che le difformità messe in atto dall'insorgente non si limitano a queste opere, ma riguardano come visto tutte le costruzioni sul fondo. In ogni caso, per quanto riguarda le pretese instabilità del terreno, è evidente che simili inconvenienti non permettono al proprietario di un fondo di prescindere dal conseguire un'autorizzazione edilizia. Peraltro, in concreto, simili difficoltà non gli hanno comunque impedito di sbancare il pendio per realizzare una legnaia e un vano interrato a monte. Non è poi dato di vedere come il ricorrente possa addurre un bisogno di mantenere un'area prativa di oltre 4'000 m², visto che la superficie del fondo non soggetta alla legislazione forestale si limita a ca. 1'500 m² (cfr. citata decisione di accertamento del 30 giugno 1999 con planimetria).

7.5. Considerato che i primi lavori sul fondo sono stati ultimati al più presto attorno al 2000 (proseguendo anche dopo il 2007, cfr. ad. es. la pergola e la tettoia trasformata in deposito chiuso), altrettanto certo è che a un ordine di ripristino non osti il

termine di perenzione trentennale (cfr. DTF 136 II 359 consid. 8, 132 II 21 consid. 6.3). Con la precisazione che in una recentissima decisione il Tribunale federale ha comunque stabilito che l'obbligo di ripristino di una situazione conforme al diritto non si perime dopo 30 anni (cfr. comunicato stampa del 28 aprile 2021 relativo alla sentenza di quel giorno 1C_469/2019, 1C_483/2019). È ben vero che per motivi riconducibili al principio dell'affidamento, in particolare laddove l'autorità ha tollerato per molti anni una situazione contraria al diritto di cui era a conoscenza (o che avrebbe potuto riconoscere usando la dovuta diligenza), la giurisprudenza ha finora ammesso la possibilità di invocare un termine di perenzione più corto (cfr. DTF 136 II 359 consid. 7.1, 132 II 21 consid. 6.3). Ciò vale tuttavia solo per colui che può appellarsi alla propria buona fede, ovvero per chi riteneva o poteva ritenere che l'uso di un'opera fosse lecito (rispettivamente coperto da licenza edilizia; cfr. DTF 136 II 359 consid. 7.1, 132 II 21 consid. 6.3). Ipotesi che in concreto, come visto poc'anzi (consid. 7.3), chiaramente non si verifica. 7.6. Fermo quanto precede, conformemente a quanto richiede l'ARE, occorre quindi concludere che l'ordine di demolizione e rimozione totale del rustico e di tutte le costruzioni sulla part. _____ risulta in concreto giustificato e proporzionato, e in particolare necessario per ripristinare una situazione conforme al diritto, al cui rispetto sussiste come detto un'importante interesse pubblico, anche in un'ottica di parità di trattamento (cfr. STF 1C_215/2014 dell'11 dicembre 2014 consid. 3.6). Tanto più che gli atti dimostrano pure che la presenza della casa di vacanza ha indotto il ricorrente, più che a risanare la zona (come afferma), a moltiplicare viepiù le opere sul suo fondo, aggiungendo nel tempo nuovi manufatti e interventi di sistemazione esterna, peraltro apparentemente anche in conflitto con l'area forestale e il reale sottostante (cfr. foto del 2007 e 2014). Per quanto un simile provvedimento comporti un'inevitabile perdita di valori patrimoniali, non si può inoltre ignorare che il ricorrente ha agito a proprio rischio, sapendo o comunque dovendo sapere dell'illegalità dei suoi investimenti. A ciò aggiungasi che egli ha potuto approfittare di una situazione d'illegalità per circa una ventina d'anni e non ha invece un diritto a che un simile stato delle cose perduri ulteriormente (cfr. DTF 136 II 359 consid. 9 e rinvii).

8. 8.1. Sulla base delle considerazioni che precedono il ricorso dell'ARE (a) deve dunque essere accolto, mentre quello dell'insorgente RI 1 (b) è respinto. La decisione impugnata è di conseguenza annullata e gli atti sono rinviati al Municipio affinché emani nei confronti di RI 1 un ordine di demolizione e rimozione integrale della casa d'abitazione e di tutte le costruzioni e opere di sistemazione esterna realizzate sul fondo part. _____, ripristinando il terreno al suo stato naturale originale (che dovrà evidentemente essere conforme alla decisione di accertamento del bosco del 30 giugno 1999, cfr. consid. Ac), entro 90 giorni dalla crescita in giudicato del presente giudizio e con le comminatorie di rito di cui all'art. 43 cpv. 3 LE.

8.2. L'emanazione del presente giudizio rende priva d'oggetto l'evasione della domanda di provvedimenti cautelari dell'ARE, intesa a vietare al proprietario l'utilizzo dei diversi manufatti, ordinando il deposito delle chiavi presso il Comune, il sigillamento di porte e finestre e l'interruzione degli allacciamenti esistenti (cfr. pure STF 1C_220/2015 del 4 maggio 2015 consid. 2.2). In quanto formulata anche nel merito la stessa è invece inammissibile, già solo poiché richiesta per la prima volta con le ultime osservazioni del 30 marzo 2021 (cfr. inoltre l'art. 70 cpv. 2 LPAmM). Spetterà semmai al Municipio esaminare se adottare o meno ulteriormente siffatti provvedimenti (cfr. anche STF 1C_220/2015 citata consid. 2.2).

8.3. Dato l'esito, la tassa di giustizia (art. 47 cpv. 1 LPAmM) è posta a carico del ricorrente RI 1, secondo soccombenza. All'ARE, dotato di un servizio giuridico, non sono assegnate ripetibili, non trattandosi in concreto di una procedura particolarmente

complessa (art. 49 cpv. 2 LPAm). Per questi motivi, decide: 1. Il ricorso di RI 1 (b) è respinto, mentre il ricorso dell'ARE (a), nella misura in cui è ricevibile, è accolto. Di conseguenza: 1.1. la decisione del 29 aprile 2020 (n. 2127) del Consiglio di Stato è annullata;

E. 11

e seg.; DFJP/OFAT, Etude relative à la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, Berna 1981, n. 39 e 41 ad art. 24; cfr. pure Bernhard Waldmann/Peter Hänni , Raumplanungsgesetz, Berna 2006, ad art. 24 c , n. 18 seg.; Rudolf Muggli , in: Aemisegger/Moor/Ruch/Tschannen, Praxiskommentar RPG: Bauen ausserhalb der Bauzone, Zurigo 2017, n. 33 e 37 ad art. 24 c LPT e rimandi). Già solo per questo motivo, è quindi certo che non potrebbe essere rilasciata alcuna autorizzazione secondo l'art. 24 c LPT o il previgente art. 24 cpv. 2 vLPT. Nessuno del resto lo pretende.

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