

TI_GERICHTE 52.2020.307 vom 20. Mai 2020

TI Tribunale d'appello, 2020-05-20, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_52.2020.307

FR: TI_GERICHTE 52.2020.307 du 20 mai 2020

IT: TI_GERICHTE 52.2020.307 del 20 maggio 2020

Regeste

Ordine di demolizione

Erwägungen

E. 1.1

La competenza del Tribunale cantonale amministrativo è data dagli art. 21 cpv. 1 e 45 della legge edilizia cantonale del 13 marzo 1991 (LE; RL 705.100). Certa è la legittimazione attiva dell'insorgente, personalmente e direttamente toccata dal giudizio impugnato di cui è destinataria (art. 21 cpv. 2 LE, 65 cpv. 1 della legge sulla procedura amministrativa del 24 settembre 2013; LPAm; RL 165.100). Il ricorso, tempestivo (art. 68 cpv. 1 LPAm), è dunque ricevibile in ordine.

E. 1.2

Il giudizio può essere reso sulla base degli atti, senza istruttoria (art. 25 cpv. 1 LPAm).

E. 1.3

Avuto riguardo all'importanza delle opere eseguite in contrasto con la legge, così come risulta chiaramente dagli atti, non v'è ragione di sospendere la procedura per discutere una soluzione, di cui nulla è dato di sapere, che dovrebbe tener conto di non meglio precisati sviluppi sullo stato della costruzione. Da respingere è la generica domanda dell'insorgente.

E. 2.1

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 del 20 dicembre 2018 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. 2.2

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 o se il proprietario poteva ritenere in buona fede che la costruzione fosse lecita e al mantenimento dello stato di fatto non ostano importanti interessi pubblici (cfr. DTF 132 II 21 consid. 6, 111 Ib 213 consid. 6; STF 1C_480/2019 del 16 luglio 2020 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).

E. 3.1

In concreto, come visto in narrativa, l'esistenza di una violazione del diritto materiale è già stata accertata con la decisione del Municipio del 16 marzo 2018, che ha negato la licenza edilizia a posteriori per tutti gli interventi realizzati all'edificio, scostandosi dal permesso del 2010. Tale rifiuto è stato confermato dal Consiglio di Stato con giudizio del 20 marzo 2019, che ha a sua volta escluso la possibilità di rilasciare un'autorizzazione eccezionale in base agli art. 24 segg. LPT, e in particolare anche all'art. 24 c LPT. Non vi è ragione di rimettere in discussione tale decisione, pacificamente cresciuta in giudicato, con cui l'insorgente peraltro nemmeno si confronta. Da questo profilo, nulla osta dunque all'adozione di un provvedimento di ripristino.

E. 3.2

Gli interventi attuati senza permesso sono senz'altro gravi e importanti. Come emerge dagli atti, lo stabile abitativo (risalente all'inizio degli anni '70) era un tempo formato da un volume principale di due piani (6.80 x 7.80), a cui era annesso a est un corpo arretrato più basso, adibito a soggiorno-cucina (4.50 x 6 m; cfr. piani 2010 e foto annesse alla scheda dell'inventario degli edifici fuori zona). Il progetto autorizzato nel 2010 prevedeva dal canto suo solo un leggero innalzamento (< 1 m) del volume a ovest, la modifica di un'apertura sulla facciata sud e alcuni interventi minori interni. La proprietaria non si è tuttavia manifestamente attenuta ai piani approvati. Lo stabile è stato infatti parzialmente demolito e ricostruito, trasformandolo in modo massiccio per diventare una nuova casa formata da un unico volume più grande su due piani. L'abitazione, su cui non è ancora stato posato il tetto, è stata ampliata in misura consistente, sia in orizzontale che in verticale. Come già osservato dal Governo nella passata procedura, le superfici dell'edificio - ampliato specialmente sul lato est e a monte - sono quasi raddoppiate (PT: 10.55 x 13.83 m, 1P: 6.80 x 13.83, oltre al piano interrato-vespaio esistente, cfr. piante del 2016). In tutte le sue facciate sono inoltre state ricavate nuove aperture, anche molto ampie (cfr. in particolare facciate sud ed est). Basta un semplice raffronto dei piani e delle fotografie agli atti per rendersi conto che la nuova costruzione, seppur non ancora ultimata, ben diverge dallo stabile originario, di cui è stata stravolta l'identità e di cui non è rimasto quasi più nulla. Gli interventi realizzati in spregio al permesso ricevuto sono insomma di estrema serietà e importanza. Essi si pongono 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 Rudolf Muggli, in: Aemiseger/Moor/Ruch/Tschannen, Praxiskommentar RPG: Bauen ausserhalb der Bauzone, Zurigo 2017, Vorbemerkungen zu den art. 24-24e und 37a, n. 16). A differenza di quanto

genericamente afferma l'insorgente, alla demolizione dell'edificio e al ripristino dello stato naturale del terreno sussiste quindi un chiaro interesse pubblico (cfr. DTF 136 II 359 consid. 9; STF 1C_480/2019 citata consid. 5.2). Una tale misura, a cui non risulta opporsi alcun ostacolo di natura tecnica, s'avvera inoltre come l'unica soluzione idonea e necessaria per ristabilire una situazione di legalità. In particolare, nulla può più dedurre la ricorrente dalla licenza edilizia del 2010, che è diventata inutilizzabile poiché lo stabile originario che aveva autorizzato a ristrutturare e a sopraelevare leggermente - di fatto - non esiste più. In queste circostanze, a fronte dell'entità degli interventi edilizi eseguiti in contrasto con il diritto materiale applicabile, con le precedenti istanze occorre concludere che non si possa prescindere da una demolizione totale dell'edificio (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 ripristino), derivanti alla proprietaria che ha comunque posto l'autorità di fronte al fatto compiuto.

E. 3.3

Invano l'insorgente afferma di aver acquistato il fondo in buona fede, quando era già stato oggetto di una serie di interventi ad opera del precedente proprietario. Al riguardo va anzitutto osservato che un ordine di ripristino può essere impartito anche all'acquirente in buona fede di un'opera abusiva, che ha veste di perturbatore per situazione. Ad esso è pure opponibile la malafede del precedente proprietario (cfr. STA 52.2002.493 del 26 maggio 2003 consid. 2.1; Scolari, op. cit., n. 1307 ad art. 43 LE e rimandi). In concreto, dagli atti emerge comunque che, ad eccezione di alcuni lavori preliminari, gli interventi all'edificio sono stati soprattutto attuati tra aprile e novembre 2016 (fino al fermo lavori), ovvero quando la società ricorrente era proprietaria del fondo da ormai più di due anni (cfr. relazione tecnica del 25 novembre 2016 pag. 1; cfr. pure avviso cantonale n. 99937 pag. 1). L'insorgente - peraltro amministrata dallo stesso soggetto (_____) che è anche amministratore unico della ditta esecutrice dei lavori (cfr. ordine sospensione lavori del 23 novembre 2016) - ben doveva quindi conoscere i limiti del permesso rilasciato nel 2010 e, di riflesso, l'illegalità degli interventi messi in atto. Non poteva quindi non attendersi di essere confrontata, prima o poi, con un ordine di demolizione.

E. 3.4

In conclusione, il controverso ordine di demolizione e rimozione dello stabile risulta quindi 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). Per quanto una tale misura comporti un'inevitabile perdita di valori patrimoniali, non si può inoltre ignorare che la proprietaria ha agito a proprio rischio, sapendo o comunque dovendo sapere dell'illegalità dei suoi investimenti (cfr. DTF 136 II 359 consid. 9 e rinvii).

E. 4.1

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

E. 4.2

Dato l'esito, la tassa di giustizia (art. 47 cpv. 1 LPAm) segue la soccombenza. Non si assegnano ripetibili all'ARE (art. 49 cpv. 2 LPAm). Per questi motivi, decide: 1. Il

ricorso è respinto . 2. La tassa di giustizia di fr. 1'800.-, già anticipata dall'insorgente, resta a suo carico. 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 II
presidente La vicecancelliera

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