

TI_GERICHTE 52.2021.22 vom 2. Dezember 2020

TI Tribunale d'appello, 2020-12-02, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_52.2021.22

FR: TI_GERICHTE 52.2021.22 du 2 décembre 2020

IT: TI_GERICHTE 52.2021.22 del 2 dicembre 2020

Regeste

Licenza edilizia per la trasformazione di rustici

Erwägungen

E. 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, personalmente e direttamente toccato dal giudizio impugnato, di cui è destinatario (art. 21 cpv. 2 LE; art. 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 può essere evaso sulla base degli atti (art. 25 cpv. 1 LPAm).

E. 2.1

Oggetto della lite è il progetto che prevede di ricostruire e trasformare in un'unica abitazione secondaria i due rustici di cui si è detto in narrativa, inclusi nel comprensorio del PUC-PEIP e già censiti dall'IEFZE approvato nel 1994 quali fabbricati meritevoli di conservazione categoria 1a. Controverso è in particolare se l'intervento possa essere autorizzato in applicazione 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). Nessuno del resto pretende - a giusta ragione - che il rifacimento e il cambiamento di destinazione totale dei due edifici un tempo adibiti a stalla-fienile in casa di vacanza possa essere autorizzato in base ad una delle altre disposizioni che regolano gli interventi fuori della zona edificabile (art. 24 a segg. LPT).

E. 2.2

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. 2.3

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; 90.2007.80 del 2 maggio 2008 consid 2.3; cfr. inoltre, ad es., STA 90.2020.63 del 21 dicembre 2020 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 90.2020.63 citata consid. 10.4, 52.2015.587 del 22 novembre 2018 consid. 3.3.4.2).

E. 2.4

Preliminarmente occorre segnatamente verificare se sussistano ancora le esigenze di tutela dei due rustici, che ne hanno determinato la classificazione nella categoria 1a. In effetti, secondo l'art. 9.3 NAPUC-PEIP, la classificazione non è valida a tempo indeterminato, ma dovrà essere modificata qualora lo stato dell'edificio sia alterato. In particolare, ai fini dell'autorizzazione alla trasformazione con cambiamento di destinazione degli edifici meritevoli di conservazione, è necessario, tra l'altro, che gli stessi presentino ancora, al momento dell'inoltro della domanda di costruzione, le caratteristiche che ne hanno determinato la relativa classificazione (cfr. pure STA 52.2002.377 del 29 settembre 2020 consid. 5.3).

E. 2.5

In concreto, dalla stessa domanda di costruzione risulta che, quando è stata inoltrata, la struttura basilare e l'aspetto dei due rustici differiva in modo importante rispetto all'anno (1991) in cui sono stati censiti ai fini dell'IEFZE (cfr. citate schede n. _____ e _____). Lo si deduce in particolare dalle piante di rilievo , che riflettono in grigio chiaro gli elementi ceduti o solo ipotizzati (proiezione originale), e dalle piante di progetto, che raffigurano in viola tutte le ricostruzioni delle parti crollate o immaginate (ripristinato , e ciò sebbene in base all'art. 12a lett. a del regolamento di applicazione della legge edilizia del 9 dicembre 1992 [RLE; RL 705.110] con tale colore andrebbero indicati unicamente gli elementi che saranno rimossi e successivamente ricollocati nella loro sede originaria). Da questi piani, confermati dalle fotografie agli atti (in particol da quelle scattate nel febbraio 2018 dall'autorità dipartimentale, cfr. risposta al Governo), ben emerge segnatamente come già nel 2018 il tetto dell'edificio a monte (sub A) fosse parzialmente crollato, insieme a una parte consistente delle sue mura perimetrali, in particolare delle facciate sud, est (con il timpano) e nord (cfr. rilievi piano terra e primo piano). Neppure il rustico a valle era inoltre

più integro, ma privo di tetto e carpenteria e con i muri perimetrali parzialmente innalzati. Altrettanto certo è inoltre che nel 2018 non vi era alcun volume annesso alla facciata nord dell'edificio a monte (come quello che il progetto prevede di ripristinare e destinare a locale boiler), né tanto meno un corpo mediano, che collegava i due rustici. Di un tale blocco intermedio non vi è del resto traccia nemmeno nell'inventario allestito nel 1991, che ha censito solo i due edifici (sub A e B), limitandosi per il resto a rilevare la presenza esterna di muretti. Nemmeno il piano catastale del 1978 permette invero di affermare l'esistenza di un simile volume centrale (coperto dallo stesso tetto dell'edificio a valle), ma semmai solo dei muri a secco: su tale piano (cfr. supra consid. A), il subalterno tra i due rustici è infatti indicato con una lettera minuscola (b) (che secondo l'abrogato regolamento della legge sulle misurazioni catastali del 9 luglio 1935, allora in vigore, definiva le colture diverse dai fabbricati con una lettera minuscola, cfr. art. 51). Non fanno inoltre che avvalorare queste deduzioni le affermazioni del funzionario cantonale che si è occupato della pratica, il quale ha a sua volta osservato che i rustici sembrano proprio due edifici distinti che avevano qualche cosa in mezzo che in un certo senso li legava. Dalle tracce (poche) che si notano nell'elemento di mezzo, non mi sembra fosse abitato o chiuso da una porta... È vero che c'è un passaggio, ma non c'è traccia di soglie o di mazzette; nemmeno sulla parete dell'edificio alto. Inoltre, verso Nord, è evidente che la muratura dell'elemento di mezzo, non fosse legata all'edificio alto. Forse era uno spazio adibito ad altro... che so, un porcile, un deposito "freddo", una stalletta... ecc. (cfr. e-mail 9 aprile 2018 di cui al doc. E). Tant'è che persino la relazione tecnica allegata alla domanda di costruzione dà atto che è difficile provare l'ipotesi che inizialmente si trattava di un edificio unico con tre spazi distinti .

E. 2.6

Fermo quanto precede, forza è constatare che, già al momento in cui è stato inoltrato il progetto, i due rustici in questione, o quantomeno quello a monte, avevano perso le caratteristiche che avevano portato a classificarli come meritevoli di conservazione con possibilità di cambiarne la destinazione (stato, questo, che è peraltro ulteriormente peggiorato nel corso della procedura, cfr. foto del 29 gennaio 2019 prodotte dall'CO 1 al Governo e scatti annessi al verbale di sopralluogo svolto dalla precedente istanza). Per costante giurisprudenza, se un edificio richiede il rifacimento del tetto e la ricostruzione parziale dei muri perimetrali - come nel caso in esame -, allora lo stesso deve essere classificato quale diroccato, e meglio quale opera in rovina, inutilizzabile, ovvero non degna di conservazione (cfr. STA 90.2017.43 del 16 dicembre 2019 consid. 8.1 in RtiD II-2020 n. 9; inoltre, tra tante, STA 90.2006.35 del 2 marzo 2007 consid. 3.1, 90.2003.27 del 2 aprile consid. 3.2). A maggior ragione vale evidentemente questa conclusione per tutte quelle parti di costruzione che nemmeno esistono (più). A titolo abbondanziale, giova osservare che gli stabili non potrebbero invece essere annoverati tra gli edifici diroccati ricostruibili (categoria 1b), già solo perché non si trovano all'interno di un nucleo meritevole di conservazione, ossia costituito da un assieme di edifici che rappresentano degli elementi emergenti del paesaggio e formano una struttura edilizia unica, una trama architettonicamente valida e di pregio, ed hanno caratteristiche particolari per le loro peculiarità paesaggistico-ambientali (cfr. ris. gov. citata del 27 settembre 1994, cifra 3.2.1 e 3.3, che ha giudicato come meritevoli solo i gruppi di edifici delle località Taciallo, Bolle, Piano e Cortone; cfr. pure art. 11.1 e 17.1 NAPUC-PEIP e STA 90.2017.43 citata consid.

E. 2.7

Da questo profilo, nulla potrebbe invece dedurre l'insorgente dalla domanda preliminare preavvisata favorevolmente dall'autorità dipartimentale nel 2016 (cfr. citato avviso del 26 settembre 2016 e scritto del Municipio del 4 ottobre 2016): a prescindere dallo stato in cui versavano a quel momento gli stabili, è evidente che un tale atto aveva semplice valore informativo (cfr. pure citato avviso pag. 2), senza effetti giuridici particolari (cfr. art. 15 LE) e in particolare senza l'apertura della via ricorsuale prevista dall'art. 21 cpv. 1 LE per le decisioni formali (cfr. tra tante, STA 52.2016.483 del 21 agosto 2017 consid. 2 confermata da STF 1C_536/2017 del 1° dicembre 2017). 3. Ad ogni modo, anche qualora entrambi gli edifici fossero stati ancora sufficientemente intatti e meritevoli di conservazione al momento della presentazione della domanda di costruzione ordinaria (2018), i controversi lavori non potrebbero essere autorizzati. In effetti, questi ultimi si pongono in chiaro urto con le prescrizioni d'intervento per gli oggetti classificati nella categoria 1a (art. 15 NAPUC-PEIP). In particolare, è certo che l'ampliamento dato dal nuovo corpo di collegamento centrale - che permette in pratica di raddoppiare il volume interno del rustico a valle e ottenere degli spazi considerevoli (cucina e salotto di 24.72 m²) - contrasta sia con l'art. 15.2.1 NAPUC-PEIP, che impone di mantenere la volumetria originale, sia con l'art. 15.3.1 NAPUC-PEIP, giusta il quale la trasformazione e ogni altro intervento sugli oggetti non deve comportare alcuna sopraelevazione o aggiunta, nemmeno se interrata, e nemmeno in forma di costruzione accessoria. Identica conclusione vale per l'aggiunta sul lato nord dell'accessorio destinato al locale boiler (2.16 x 3 m). Nemmeno il ricorrente pretende del resto - a ragione - che per questi aumenti di volumetria potrebbe essere rilasciata una deroga ex art. 15.3.2 NAPUC-PEIP (norma secondo cui è possibile concederla per la realizzazione di un ampliamento di dimensioni contenute - segnatamente per la realizzazione di un servizio igienico in caso di trasformazione - unicamente in quei casi in cui il rispetto della tipologia dell'oggetto ne renderebbero manifestamente impossibile la trasformazione. In questi casi, precisa la disposizione, tale ampliamento dovrà essere realizzato in modo da determinare il minor impatto possibile sull'edificio protetto, e dovrà essere di principio interrato). Inammissibile risulta inoltre l'innalzamento dei due edifici: nonostante sia di minima entità (< 30 cm), il ricorrente non adduce infatti alcun motivo di ordine tecnico, tale da giustificare una deroga al divieto di sopraelevazione (cfr. art. 15.3.3 NAPUC-PEIP). Già solo a fronte di tali motivazioni, e senza che occorra soffermarsi sugli altri interventi previsti agli stabili e ai loro dintorni, è certo che il progetto non potrebbe in ogni caso essere approvato in base all'art. 39 cpv. 2 OPT. Per la stessa ragione, non occorre dilungarsi sulle ulteriori censure sollevate dall'CO 1 (quali l'incompletezza degli atti annessi al progetto, la mancanza di un'analisi dell'importanza per il paesaggio dei rustici o l'insufficienza degli obblighi di gestione dell'unità paesaggistica posti a carico del proprietario). 4. 4.1. Sulla scorta delle considerazioni che precedono, il ricorso va respinto. 4.2. Dato l'esito, la tassa di giustizia è posta a carico del ricorrente, secondo soccombenza (art. 47 cpv. 1 LPAmM). All'CO 1, dotato di un servizio giuridico, non si assegnano ripetibili, non essendo la procedura particolarmente complessa (art. 49 cpv. 1 LPAmM). Per questi motivi, decide: 1. Il ricorso è respinto. 2. La tassa di giustizia di fr. 1'800.-, già anticipata, è posta a carico del ricorrente. 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. 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

e 6.2). Già solo per questi motivi, è quindi escluso che i due edifici possano essere ricostruiti e trasformati in un'unica abitazione secondaria in base all'art. 39 cpv. 2 OPT.

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