

TI_GERICHTE 52.2023.131 vom 8. November 2024

TI Tribunale d'appello, 2024-11-08, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_52.2023.131

FR: TI_GERICHTE 52.2023.131 du 8 novembre 2024

IT: TI_GERICHTE 52.2023.131 del 8 novembre 2024

Regeste

Licenza edilizia per il cambiamento di destinazione a residenza secondaria

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 dell'insorgente, istante in licenza e proprietario, 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. 1.2

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

E. 2.1

A seguito dell'accoglimento in data 11 marzo 2012 dell'iniziativa popolare denominata "Basta con la costruzione sfrenata di abitazioni secondarie", la Costituzione federale della Confederazione Svizzera del 18 aprile 1999 (Cost.; RS 101) è stata integrata con una nuova disposizione sulla costruzione di abitazioni secondarie (art. 75 b Cost.). Secondo tale norma, la quota di abitazioni secondarie rispetto al totale delle unità abitative e della superficie lorda per piano utilizzata a scopo abitativo di un Comune non può eccedere il 20% (cpv. 1). La legge, prosegue il disposto (cpv. 2), obbliga i Comuni a pubblicare ogni anno il loro piano delle quote di abitazioni principali unitamente allo stato dettagliato della sua esecuzione. Il 1° gennaio 2016 sono entrate in vigore la legge federale sulle abitazioni secondarie (LASEC; RS 702) e la relativa ordinanza del 4 dicembre 2015 (OASEC; RS 702.1), che hanno abrogato la precedente OASEC 2012, in vigore dal 1° gennaio 2013 al 31 dicembre 2015, e concretizzato l'art. 75 b Cost. La LASEC disciplina l'ammissibilità della costruzione di nuove abitazioni nonché delle modifiche edilizie e dei cambiamenti di destinazione di abitazioni esistenti nei Comuni in cui la quota di abitazioni secondarie supera il 20% (cfr. art. 1). I Cantoni possono comunque emanare prescrizioni che limitano la realizzazione e l'uso delle abitazioni in modo più severo rispetto alla legge (cfr. art. 3 cpv. 2 LASEC).

E. 2.2

In base all'art. 4 cpv. 1 LASEC, ogni Comune elabora annualmente un inventario delle abitazioni. In particolare, nell'inventario delle abitazioni devono figurare almeno il numero complessivo delle abitazioni e il numero delle abitazioni primarie (cfr. art. 4 cpv. 2 LASEC).

Sulla base di tale inventario, la Confederazione determina per ogni Comune la quota di abitazioni secondarie rispetto al totale delle abitazioni (cfr. art. 5 cpv. 1 LASEC). Il Registro federale degli edifici e delle abitazioni (REA) costituisce la base per l'accertamento e la pubblicazione del numero complessivo delle abitazioni e della quota di abitazioni secondarie (cfr. art. 1 e 2 OASEC). L'ordinanza sul REA del 9 giugno 2017 (OREA; RS 431.841) ne regola tra l'altro le definizioni (tra cui quella di edificio, cfr. art. 2) e il contenuto (art. 7 seg.).

E. 2.3

In concreto, è pacifico che la quota di abitazioni secondarie nel Comune di Comano si attesta al di sotto della soglia del 20% fissata dall'art. 75 b Cost. e 1 LASEC (9.7 %; cfr. inventario delle abitazioni reperibile sul geoportale swisstopo). Al caso di specie, tornano dunque applicabili unicamente le limitazioni d'uso previste dalle NAPR, segnatamente dall'art. 66 NAPR.

E. 3

1 60% Da 4 fino a 8 2 75% Oltre 8 2 80% L'art. 66 NAPR prevede inoltre la possibilità di concedere delle deroghe (in determinati casi elencati alle lett. a-g) e la tutela delle situazioni acquisite per residenze secondarie esistenti al momento della sua entrata in vigore, che qui non interessano. Precisa inoltre che, a garanzia della salvaguardia della destinazione a residenza primaria, il Municipio può fissare obblighi e diritti con i proprietari nell'ambito della licenza edilizia o a registro fondiario.

E. 3.1

In base all'art. 66 NAPR, le costruzioni nelle zone NV, EN, Rs, Re, Re+ e Ri e nel comparto PRP di Priminzino devono essere destinate alla residenza primaria nel rispetto delle seguenti disposizioni: Numero appartamenti per edificio Numero massimo appartamenti secondari ammessi SUL minima di residenza primaria per edificio 1 - 100% 2 1 50%

E. 3.2

In concreto, come visto in narrativa, il Municipio ha negato il permesso a posteriori per il cambiamento di destinazione da residenza primaria a secondaria dell'abitazione unifamiliare del ricorrente, poiché in contrasto con l'art. 66 NAPR (che, per edifici con 1 appartamento, non ammette residenze secondarie). In corso di procedura, oltre a richiamare la licenza edilizia del 2016, riallacciandosi alla definizione dell'art. 2 lett. b OREA, ha in particolare spiegato come la villa sulla part. _____ fosse da considerare un edificio distinto. Ognuno dei quattro edifici sulle part. _____, _____, _____ e _____, ha rilevato, sarebbe infatti dotato di un'entrata dall'esterno e separato dagli altri da un muro divisorio verticale portante (dal pian terreno al tetto). Ha quindi negato che il complesso potesse essere ricondotto a un unico edificio di 5 appartamenti, rigettando le tesi opposte dell'insorgente riguardanti l'autorimessa sotterranea e le altre parti comuni (cfr. risposta al Governo; cfr. pure risposta in questa sede).

E. 3.3

Ora, seppur per motivi parzialmente diversi da quelli adottati dal Governo (che si è impropriamente focalizzato sul carattere unitario del complesso, venuto meno con l'avvenuto frazionamento), la valutazione del Municipio merita conferma. Anzitutto, tenuto conto del riserbo di cui devono dar prova le autorità di ricorso nell'interpretazione e applicazione delle norme di diritto comunale autonomo (cfr. DTF 145 I 52 consid. 3.6, 96 I

369 consid. 4; STF 1C_616/2020 del 2 agosto 2021 consid. 4.1, 1C_650/2019 del 10 marzo 2019 consid. 2; RtiD I-2013 n. 44 consid. 2.3 e rimandi), non appare insostenibile intendere la nozione di edificio dell'art. 66 NAPR uniformemente all'ordinamento sotteso al REA, che funge da base per l'applicazione della legislazione federale in materia di residenze secondarie. In particolare, secondo l'art. 2 lett. b OREA, è definita tale la costruzione immobiliare duratura, coperta, ben ancorata al terreno, in grado di accogliere persone e che serve per l'abitazione, il lavoro, la formazione, la cultura, lo sport o per qualsiasi altra attività umana, ritenuto che, se si tratta di case abbinata, a gruppi o a schiera, è considerata edificio indipendente ogni costruzione dotata di una propria entrata dall'esterno e separata dalle altre costruzioni da un muro divisorio verticale portante dal piano terra al tetto. Edifici contigui sono quindi da considerare quali edifici distinti se separati da un muro portante divisorio (cd. criterio di demolizione); i limiti delle particelle non costituiscono invece un criterio determinante (cfr. Ufficio federale di statistica [UST], Catalogo delle caratteristiche, versione 4.2, 2022, pag. 6 seg.; UST, Direttiva sulla registrazione degli edifici nella Misurazione ufficiale e nel Registro federale degli edifici e delle abitazioni, versione 1.2, 2023, pag. 4 e 19 seg. con esempi). Ferme queste premesse, non risulta lesivo del diritto ritenere che la casa dell'insorgente, ancorché integrata in un complesso residenziale, costituisca un edificio abitativo distinto (con 1 abitazione), separato dallo stabile contiguo sulla part. _____ da un muro divisorio portante dal piano terreno al tetto (cfr. piante PT e IP agli atti). Così è del resto stata registrata nel REA (cfr. la scheda dell'edificio, sub www.madd.bfs.admin.ch/searchform) e pure riportata nella domanda di costruzione in oggetto (cfr. formulario ad punto 10). Anche dalla licenza edilizia del 2016 - che per la destinazione d'uso per residenza primaria richiama peraltro l'art. 66 NAPR (cfr. condizione n. 1.3) - ben risulta come il Municipio non abbia autorizzato l'edificazione di un solo stabile con 5 appartamenti, ma di tre ville e due appartamenti. Contrariamente a quanto afferma l'insorgente, poco conta invece che la sua costruzione condivida con gli altri tre edifici sulle part. _____, _____ e _____ l'autorimessa sotterranea e altre opere comuni (quali la rampa di accesso, le opere di smaltimento delle acque o altre esterne), il cui utilizzo è in parte regolato da servitù iscritte a registro fondiario (cfr. estratto di cui al doc. E) e che comportano oneri di gestione e manutenzione ripartiti fra i proprietari. Anche in base al REA, edifici collegati fra loro da un garage sotterraneo vanno considerati come edifici indipendenti (cfr. UST, Direttiva citata, pag. 22). Invano l'insorgente pretende inoltre che l'entrata principale dei residenti alle rispettive unità avverrebbe dall'interno attraverso l'autorimessa comune (..), mentre invece l'entrata al piano terreno dal livello della strada comunale (via _____) costituirebbe solo un'entrata secondaria riservata agli ospiti e ai fornitori. In realtà, dai piani agli atti e dalla citata scheda del REA si evince chiaramente che l'entrata principale è quella esterna da via _____, identificata con il numero civico 32, e non quella supplementare dal garage (cfr. pure UST, Catalogo citato, pag. 9; cfr. peraltro anche le immagini agli atti e le viste reperibili su Google Maps, cfr. al riguardo STF 1C_293/2024 del 12 agosto 2024 consid. 2.2, 1C_382/2015 del 22 aprile 2016 consid. 6.5 e rimandi). Indipendentemente dal frazionamento dei fondi evocato dal Governo (che nemmeno per il REA costituisce un criterio determinante, cfr. supra), la deduzione del Municipio di considerare la casa dell'insorgente quale edificio distinto con un'unica abitazione non presta quindi il fianco a critiche. Immune da violazioni del diritto è di riflesso pure la conclusione secondo cui, in applicazione dell'art. 66 NAPR, lo stesso non può essere adibito a residenza secondaria. La decisione del Municipio di negare il permesso a posteriori per il postulato cambiamento di

destinazione, tutelata dal Governo, va dunque confermata.

E. 4.1

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

E. 4.2

Dato l'esito, la tassa di giustizia è posta a carico dell'insorgente, soccombente (art. 47 cpv. 1 LPAm), che rifonderà al Comune, non dotato di un servizio giuridico, adeguate ripetibili per questa sede (art. 49 cpv. 1 e 2 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 l'importo di fr. 1'500.- al Comune di Comano a titolo di ripetibili per questa sede. 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.