

# **TI\_GERICHTE 52.2023.206 vom 5. Dezember 2024**

TI Tribunale d'appello, 2024-12-05, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_52.2023.206](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_52.2023.206)

FR: TI\_GERICHTE 52.2023.206 du 5 décembre 2024

IT: TI\_GERICHTE 52.2023.206 del 5 dicembre 2024

## **Regeste**

Nullità di una licenza edilizia per residenze secondarie

## **Erwägungen**

### **E. 1.1**

Giusta l'art. 48 cpv. 5 LE, c ontro le decisioni del Consiglio di Stato, emanate quale Autorità di vigilanza sui Comuni, è dato ricorso al Tribunale cantonale amministrativo come all'art. 207 LOC. Secondo quest'ultima norma, ha anzitutto diritto di ricorso c hi è lesa nei suoi legittimi interessi (cpv. 1). Il Comune, prosegue il disposto (cpv. 2), è legittimato a ricorrere se lesa nella sua autonomia.

#### **E. 1.1.1**

La competenza del Tribunale cantonale amministrativo è quindi data dagli art. 48 cpv. 5 LE e 207 cpv. 1 LOC .

#### **E. 1.1.2**

Certa è inoltre la legittimazione attiva dei ricorrenti CO 4 , CO 5, CO 1 e CO 2, e CO 3 , personalmente e direttamente toccati dal giudizio impugnato, di cui sono destinatari ( art. 207 cpv. 1 LOC; art. 65 cpv. 1 LPAmM).

#### **E. 1.1.3**

Per quanto riguarda la legittimazione attiva del RI 1 , la stessa non appare invece scontata. Nella misura in cui l'Esecutivo comunale la fonda sulla lesione della propria autonomia comunale (cfr. ricorso, pag. 2), occorre in effetti considerare che, in base alla giurisprudenza del Tribunale federale, la questione delle abitazioni secondarie è di principio disciplinata e limitata direttamente a livello federale dall'art. 75b Cost. e dalle relative norme di attuazione, di modo che ai Comuni non rimane di massima alcun margine decisionale e, pertanto, nessuna autonomia (cfr. STF 1C\_68/2014 del 15 agosto 2014 consid. 2.1, non pubblicato nella DTF 140 II 378; cfr. pure: STF 1C\_10/2022 del 28 gennaio 2022 consid. 2.2). In concreto, il Municipio non spiega quale autonomia avrebbe nell'applicazione delle norme (art. 11 e 25 LAMM) di cui lamenta la violazione da parte dell'autorità di vigilanza. L'Esecutivo comunale non pretende neppure di essere toccato dalla decisione impugnata alla stregua di un privato, ovvero di avere un interesse diretto al suo annullamento ai sensi dell'art. 65 cpv. 1 LPAmM (cfr. STF 1C\_10/2022 citata consid. 2.1). Da questi profili l'impugnativa del RI 1 appare dunque irricevibile. Resta da chiedersi se la qualità per agire vada riconosciuta al RI 1 nella misura in cui insorge ad adiuvandum , ovvero a fianco dei ricorrenti privati, proprietari delle PPP. Facoltà, questa, che viene riconosciuta al Comune, nell'ambito del campo di applicazione dell'art. 21 cpv. 2 LE, i n caso di annullamento di una decisione del Municipio favorevole all'istante (cfr. STA

52.2005.182 del 26 luglio 2005 consid. 1). Sennonché, nel caso di specie, la legittimazione del RI 1 non si basa sull'art. 21 cpv. 2 LE, ma sull'art. 107 cpv. 2 LOC, che fa espressamente dipendere la legittimazione ricorsuale del Comune dalla lesione della sua autonomia. La questione, di portata pratica limitata in quanto anche i privati proprietari sono insorti avverso la controversa decisione governativa, non necessita di essere ulteriormente approfondita, ritenuto che (anche) il ricorso del RI 1 andrebbe comunque respinto nel merito.

### **E. 1.2**

Con queste precisazioni, i ricorsi, tempestivi (art. 68 cpv. 1 LPAmM), sono dunque ricevibili in ordine. Resta da verificare se e in che misura il giudizio censurato sia impugnabile in quanto tale (cfr. consid. 2).

### **E. 1.3**

Avendo il medesimo fondamento di fatto, i gravami possono essere decisi con un unico giudizio (art. 76 cpv. 1 LPAmM) sulla base degli atti, senza istruttoria (art. 25 cpv. 1 LPAmM). La situazione dei luoghi e dell'oggetto della controversia emerge con sufficiente chiarezza dalle tavole processuali. A una valutazione anticipata (cfr. DTF 141 I 60 consid. 3.3, 136 I 229 consid. 5.3 e rinvii), le prove sollecitate dai ricorrenti (ispezione a registro fondiario, richiamo dall'ARE dell'intero incarto, edizione dal Municipio/Ufficio tecnico degli incarti relativi alle domande di costruzione e alle licenze edilizie del mapp. \_\_\_\_\_, dell'incarto relativo alla domanda di costruzione inerente il mapp. \_\_\_\_\_, della risoluzione municipale del 19 novembre 2015 con il verbale di discussione), non appaiono idonee a portare ulteriori elementi rilevanti ai fini del giudizio. Gli atti prodotti dall'UDC (incarti dipartimentali inerenti le licenze edilizie del 17/20 dicembre 2012 e del 28/30 aprile 2014, incarto di vigilanza [comprensivo dei documenti della licenza edilizia del 19/20 novembre 2015]) bastano infatti per statuire sulle impugnative. Le questioni che si pongono, del resto, sono essenzialmente di natura giuridica.

### **E. 2.1**

Secondo la giurisprudenza del Tribunale federale, la decisione che rinvia la causa per nuovo giudizio all'istanza inferiore è in linea di principio una decisione incidentale ai sensi dell'art. 93 della legge sul Tribunale federale del 17 giugno 2005 (LTF; RS 173.110; DTF 135 V 141 consid. 1.1, 134 II 124 consid. 1.3, 133 V 477 consid. 4.1.3); ciò vale anche quando il giudizio impugnato statuisce su una questione di fondo parziale (cfr. 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 (cfr. 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 52.2020.423 del 7 maggio 2021 consid. 2.1, 52.2018.206 del 3 settembre 2018, 52.2015.36 del 5 ottobre 2015 consid. 2.3.1 e rinvii).

### **E. 2.2**

Nel caso concreto, il Consiglio di Stato ha accertato la nullità della licenza edilizia, rinviandogli gli atti al Municipio affinché ripeta la procedura nelle corrette forme (domanda di costruzione a posteriori), interpellando il Dipartimento del territorio. Il Governo ha altresì precisato che l'eventuale licenza edilizia dovrà disporre la limitazione d'uso delle unità

abitative ai sensi di quanto prescritto dall'art. 7 cpv. 3 LASEC e che con la nuova decisione il Municipio dovrà ordinare i provvedimenti necessari a garantire il rispetto del diritto. Con il giudizio impugnato l'autorità inferiore ha quindi deciso in modo vincolante che la licenza edilizia del 19/20 novembre 2015 è nulla, impartendo al Municipio istruzioni altrettanto vincolanti in merito all'uso secondario di quanto realizzato nel caso in cui, al termine della nuova procedura di rilascio del permesso a posteriori, venisse rilasciata la licenza edilizia. Benché tale giudizio non ponga di per sé termine al procedimento, va quindi assimilato ad una decisione finale. Ferme queste premesse, occorre ritenere che siano dati i presupposti per esaminare i ricorsi nel merito.

### **E. 3**

lamentano una violazione del diritto di essere sentiti di \_\_\_\_\_, precedente proprietario del fondo e istante in licenza, e della \_\_\_\_\_, antecedente proprietaria e venditrice delle unità di PPP, i quali non sarebbero stati coinvolti nella procedura di vigilanza. A torto. Quali proprietari delle PPP realizzate in base alla controversa licenza edilizia, i ricorrenti sono stati interpellati, unitamente al Municipio, nell'ambito della procedura di vigilanza in esame. Giustamente, poiché essi sono chiamati a rispondere (anche) del comportamento dei precedenti proprietari (cfr., *mutatis mutandis*, STA 52.2020.307 del 29 marzo 2022 consid. 3.3 e rimandi, confermata da STF 1C\_246/2022 del 18 maggio 2022). Il loro diritto di essere sentiti è dunque stato garantito. Neppure loro sostengono il contrario. Se ritenevano opportuno che, ai fini degli accertamenti necessari, venissero sentite terze persone, ad esempio come testimoni, avrebbero quindi dovuto richiederlo o produrre una loro dichiarazione nel contesto della procedura di vigilanza, oppure, ancora, far capo all'istituto della chiamata in causa (art. 45 LPAm), ciò che non risulta ch'essi abbiano fatto. Non possono invece pretendere d'invocare in questa sede la violazione del diritto di essere sentito di terzi, che non hanno avuto veste di parte nel procedimento. Gli insorgenti non rendono nemmeno verosimile, limitandosi a sollevare una generica censura, che a causa del lamentato difetto i fatti determinanti ai fini del giudizio non sarebbero stati sufficientemente acclarati, né ciò risulta altrimenti. La questione non necessita dunque di essere approfondita.

#### **E. 3.1**

Il diritto di essere sentito, garantito dall'art. 29 cpv. 2 Cost., assicura al cittadino la facoltà di esprimersi prima che sia presa una decisione che modifica a suo scapito la sua situazione giuridica. Esso comprende il diritto per l'interessato di consultare l'incarto, di offrire mezzi di prova su punti rilevanti e di partecipare alla loro assunzione o perlomeno di potersi esprimere sui risultati in quanto possano influire sul giudizio che dovrà essere preso (cfr. DTF 129 V 73 consid. 4a, 126 I 15 consid. 2 a/aa, 124 I 241 consid. 2 e rispettivi rinvii).

#### **E. 3.2**

CO 1 e CO 2 con CO

### **E. 4**

Vigilanza - Competenza e prescrizione

#### **E. 4.1.1**

Giusta l'art. 48 cpv. 1 LE, l'applicazione della legge, dei regolamenti edilizi e dei piani regolatori è compito del Municipio. Il Consiglio di Stato, soggiunge la norma (cpv. 2), può intervenire d'ufficio per imporre all'autorità comunale l'applicazione della legge, dei piani e

dei regolamenti edilizi. Il disposto ricalca il principio generale della vigilanza sui comuni contenuto nell'art. 194 LOC, secondo cui i comuni, nel rispetto della loro autonomia, sono sottoposti alla vigilanza del Consiglio di Stato, che designa il Dipartimento competente (cfr. STA 52.2011.210 del 15 marzo 2012 consid. 4.1). Il Dipartimento del territorio, dispone dal canto suo l'art. 52 RLE, vigila sull'osservanza della legge nei comuni, facendone rapporto al Consiglio di Stato nei casi in cui si giustifichi l'intervento d'ufficio previsto dall'art. 48 cpv. 2 LE. L'art. 441 cpv. 4 RLE precisa a sua volta che il Consiglio di Stato esercita la vigilanza sull'applicazione della LASEC (art. 15 LASEC). Nelle procedure edilizie essa è esercitata secondo i disposti dell'art. 52 RLE. In base al regolamento sulle deleghe di competenze decisionali del 24 agosto 1994 (regolamento sulle deleghe; RL 172.220) la competenza del Dipartimento a vigilare è delegata all'UDC (cfr. allegato del regolamento).

#### **E. 4.1.2**

In concreto, la competenza dell'UDC ad intervenire quale autorità di vigilanza si fonda sugli art. 441 cpv. 4 e 52 RLE e il relativo regolamento sulle deleghe. Dopo aver constatato la possibile violazione della LASEC e aver dato alle parti la possibilità di esprimersi, l'Autorità dipartimentale ha chiesto l'intervento del Consiglio di Stato, al quale incombe la vigilanza in senso lato (art. 48 cpv. 2 LE). La competenza dell'UDC e del Consiglio di Stato ad intervenire quali autorità di vigilanza nel caso concreto è dunque certa.

#### **E. 4.2.1**

Giusta l'art. 196c cpv. 1 LOC, cui rinvia l'art. 48 cpv. 4 LE, l'autorità di vigilanza può adottare provvedimenti particolari o annullare le risoluzioni degli organi comunali, allorquando, cumulativamente a) l'agire degli organi locali violi manifestamente norme della Costituzione, di leggi o di regolamenti e b) lo impongano importanti e preponderanti interessi collettivi. Ne deriva che le decisioni dell'autorità inferiore possono essere annullate dall'Esecutivo cantonale, agente come autorità di vigilanza sui comuni e sui Dipartimenti, soltanto in caso di violazione manifesta di chiare disposizioni di legge, di norme procedurali essenziali e di interessi pubblici rilevanti, cioè solo in quanto siano dati i presupposti della revoca della licenza edilizia (art. 18 LE; cfr. DTF 107 Ib 35 consid. 4a e b; STA 52.2011.210 citata consid. 4.1; Adelio Scolari, Commentario, Cadenazzo 1996, n. 1379 ad art. 48 LE). La facoltà di annullare le risoluzioni degli organi comunali si prescrive nel termine di cinque anni dalla loro crescita in giudicato. È riservata ai terzi l'azione di risarcimento (196c cpv. 2 LOC).

#### **E. 4.2.2**

L'emanazione di una decisione costituisce un atto amministrativo. Se tale atto viene emanato in dispregio della legge, esso è inficiato da un vizio. La nullità, ovvero l'inefficacia assoluta, irrimediabile e rilevabile in ogni tempo, di una decisione viziata costituisce un caso eccezionale. Di regola, una decisione inficiata da difetti è soltanto annullabile. La nullità è tuttavia ammessa quando il difetto è particolarmente grave ed evidente, purché non sia pregiudicata in modo intollerabile la sicurezza del diritto (cfr. DTF 144 IV 362 consid. 1.4.3, 137 I 273 consid. 3.1, 133 II 366 consid. 3.1 e 3.2 e rimandi; STF 1C\_5/2019 del 12 luglio 2019 consid. 4.2), oppure se, come nel caso di specie, è esplicitamente prevista dalla legge (cfr. DTF 139 II 243 consid. 11.3 e 11.6; STF 1C\_322/2014 del 22 aprile 2015 consid. 3.4).

#### **E. 4.2.3**

In concreto, il Governo, nella sua veste di autorità di vigilanza, ha stabilito la nullità della licenza del 2015, ciò che è possibile in ogni tempo (cfr. supra consid. 4.2.2). Non torna dunque applicabile il termine di prescrizione di cinque anni stabilito dagli art. 196c cpv. 2 LOC. Tantomeno, è applicabile l'art. 46 cpv. 5 LE, che regola la prescrizione dell'azione volta a sanzionare le contravvenzioni alla LE, ai piani regolatori e ai regolamenti edilizi comunali. Da respingere sono dunque le censure dei ricorrenti su questo punto.

## **E. 5**

giugno 2023 di

CO 4 e CO 5,

patrocinati da: PA 3, ,

del

### **E. 5.1**

Brione Sopra Minusio era tra i comuni nei quali si presumeva che la quota di abitazioni secondarie superasse il 20% del totale delle abitazioni. Per questo motivo, figurava nell'Allegato dell' OASec 2012 . Tale presunzione non è stata confutata dal comune interessato facendo capo alla possibilità concessagli a tale scopo dall'art. 1 cpv. 3 dell'ordinanza citata . Tant'è che esso figurava pure nell'analogo Allegato dell'OASec, abrogato con effetto dal 1° gennaio 2018 e compare tutt'ora nel corrente elenco pubblicato dall'Ufficio federale dello sviluppo territoriale (ARE; cfr. art. 2 cpv. 4 OASec). Il Comune di Brione sopra Minusio rientrava pertanto nel campo d'applicazione dell'OASec 2012 e rientra pure in quello della LASec. Nessuno lo contesta.

#### **E. 5.2.1**

L'11 marzo 2012 è entrato in vigore l' art. 75b Cost., secondo cui la quota di abitazioni secondarie rispetto al totale delle unità abitative e della superficie utile lorda per piano utilizzata a scopo abitativo in un Comune non può eccedere il 20 % (cpv. 1). In due sentenze di principio del 22 maggio 2013 il Tribunale federale ha ritenuto che questa disposizione costituzionale si applicasse a tutte le licenze edilizie rilasciate in prima istanza dopo l'11 marzo 2012 ( DTF 139 II 243 consid. 11.1 e DTF 139 II 263 consid. 7). Era pure applicabile ai permessi di costruzione che, dopo l'11 marzo 2012, venivano modificati in misura rilevante nell'ambito di una procedura ricorsuale (DTF 139 II 263 consid. 7). Di contro, non si applicava alle autorizzazioni rilasciate prima dell'11 marzo 2012, che restavano quindi valide anche se, a seguito di una procedura di ricorso, erano cresciute in giudicato dopo tale data ( DTF 139 II 243 consid. 11.6; 139 II 263 consid. 3).

#### **E. 5.2.2**

Il 1° gennaio 2016 sono entrate in vigore la LASec e la relativa Ordinanza del 4 dicembre 2015 (OASec; RS 702.1), che hanno abrogato l'Ordinanza sulle abitazioni secondarie del 22 agosto 2012 (OASec 2012), in vigore dal 1° gennaio 2013 al 31 dicembre 2015, e concretizzato gli art. 75be 197 cifra 9 Cost., che disciplinano, in particolare, l'ammissibilità della costruzione di nuove abitazioni, delle modifiche edilizie e dei cambiamenti di destinazione di abitazioni esistenti nei comuni in cui la quota di abitazioni secondarie supera il 20% ( art. 1 LASec ). Le relative disposizioni transitorie stabiliscono anzitutto che la legge si applica a tutte le domande di costruzione che devono essere decise in prima istanza o su ricorso dopo la sua entrata in vigore, ovvero quelle che non sono ancora passate

in giudicato al 1° gennaio 2016 ( art. 25 cpv. 1 LASEc; cfr., al riguardo, DTF 144 II 328 consid. 2.4; cfr. pure, sulle critiche espresse in dottrina, Ernst Hauser/ Christoph Jäger , in: Stephan Wolf/Aron Pfammatter (curatori), *Zweitwohnungsgesetz (ZWG) - unter Einbezug der Zweitwohnungsverordnung (ZWV)*, Berna 2021, pag. 241 n. 16, pag. 242 n. 18; Jean-Baptiste Zufferey / Valérie Bodevin , *Les résidences secondaires en droit suisse - Sources législatives et administratives - Jurisprudence 2015-2022*, Zurigo 2023, pag. 18 n. 13). Le norme transitorie prevedono inoltre che le autorizzazioni edilizie rilasciate conformemente al diritto procedurale cantonale prima del 31 dicembre 2012 con decisione passata in giudicato restano valide ( art. 25 cpv. 4 LASEc ). Su questo aspetto, la norma ha così concretizzato la prassi del Tribunale federale che considerava acquisite le autorizzazioni passate in giudicato prima dell'entrata in vigore - l'11 marzo 2012- dell'articolo costituzionale e soltanto annullabili quelle la cui entrata in forza di cosa giudicata è intervenuta prima del 1° gennaio 2013 ( DTF 139 II 243 consid. 11.6; STF 1C\_555/2023 del 12 giugno 2024 consid. 2.3, 1C\_439/2017 del 6 agosto 2018 consid. 3.2). Infine, l' art. 25 cpv. 5 LASEc stabilisce che le autorizzazioni passate in giudicato conformemente al diritto procedurale cantonale tra il 1° gennaio 2013 e l'entrata in vigore della LASEc restano valide a condizione che siano state rilasciate in base all'OASEc 2012 (cfr. STF 1C\_281/2018 del 12 settembre 2019 consid. 3.2, 1C\_439/2017 citata consid. 3.2). Ciò vale anche per i permessi rilasciati entro il 31 dicembre 2012 ma che, pur non essendo stati impugnati, sono cresciuti in giudicato dopo il 1° gennaio 2013 (cfr. STF 1C\_555/2023 citata consid. 2.3, 1C\_439/2017 citata consid. 3.3; cfr. Jäger/Hauser , op. cit., n. 41 ad art. 25; François Bianchi , *La loi sur les résidences secondaires: une première approche*, in: *Schweizerische Zeitschrift für Beurkundungs- und Grundbuchrecht*, 96/2015 pag. 293, 298 seg.).

### **E. 5.3.1**

Nel caso concreto, la licenza edilizia del 17/20 dicembre 2012 è stata oggetto di un ricorso al Consiglio di Stato, sfociato nella decisione governativa del

### **E. 5.3.2**

La licenza edilizia del 28/30 aprile 2014 è stata correttamente subordinata alla condizione che le abitazioni fossero utilizzate esclusivamente a scopo primario. Come tale, essa non poneva dunque problemi sotto il filo della normativa sulle abitazioni secondarie. Dato che anche in questo caso l'allora istante in licenza non si è attenuto al permesso ricevuto, che peraltro nessuno invoca, non occorre soffermarsi oltre sullo stesso.

### **E. 5.3.3**

Quanto alla licenza edilizia del 19/20 novembre 2015, che non pone(va) limitazioni circa la destinazione degli appartamenti, essa è stata rilasciata ed è passata in giudicato, quantomeno nei confronti dell'istante in licenza, tra il 1° gennaio 2013 ed il 1° gennaio 2016. Non essendo fatto valere che il permesso fosse conforme all'OASEc 2012, né ciò risultando altrimenti, esso è giustamente stato dichiarato nullo in applicazione degli art. 197 n. 9 cpv. 2 Cost. e art. 8 cpv. 2 OASEc 2012 in relazione con l'art. 25 cpv. 5 LASEc (cfr. STF 1C\_281/2018 citata consid. 3.3). Nulla possono dedurre gli insorgenti dal progetto del 2012, sia perché la domanda del 2015 concerneva un'opera chiaramente differente, sia perché, come accennato, anche il relativo permesso va considerato nullo (cfr. supra consid. 5.3.1). La decisione impugnata, che ha accertato la nullità della licenza, non è dunque arbitraria, né tantomeno lesiva del principio di proporzionalità e della sicurezza del diritto.

Contrariamente a quanto preteso, la dichiarazione di nullità del permesso non è neppure contraria alla garanzia costituzionale della proprietà, che, notoriamente, tutela unicamente l'esercizio legittimo della proprietà privata, nei limiti tracciati dall'ordinamento giuridico nell'interesse pubblico, in particolare considerando le esigenze della pianificazione del territorio, nelle quali rientra anche la limitazione - dal 2012 prevista anche a livello federale - delle residenze secondarie (cfr. DTF 146 I 70 consid. 6.1, 145 II 140 consid. 4.1, 117 Ib 243 consid. 3a). Da ultimo, essendo stato realizzato dopo l'11 marzo 2012, l'edificio in discussione configura una nuova costruzione, alla quale non è quindi applicabile l'art. 11 LASEC. Per abitazioni realizzate in virtù del diritto anteriore s'intendono in effetti quelle che sono state realizzate prima dell'11 marzo 2012 nel rispetto delle disposizioni in vigore o la cui realizzazione risultava autorizzata in tale data con decisione passata in giudicato (cfr. art. 10 LASEC). Ciò detto, le censure dei ricorrenti vanno disattese.

6. Buona fede 6.1. L'art. 9 Cost. istituisce un diritto fondamentale del cittadino a essere trattato secondo il principio della buona fede da parte degli organi dello Stato. In materia di diritto amministrativo, tale principio tutela l'amministrato nei confronti dell'autorità, quando, assolate determinate condizioni, il medesimo abbia agito conformemente alle istruzioni e alle dichiarazioni di quest'ultima. Il principio tutela in particolare la fiducia riposta in un'informazione ricevuta dall'autorità o in un suo determinato comportamento suscettibile di destare un'aspettativa legittima, quando l'autorità sia intervenuta in una situazione concreta riguardo a determinate persone, quando essa era competente a rilasciare l'informazione o il cittadino poteva ritenerla competente sulla base di fondati motivi, quando affidandosi all'esattezza dell'informazione egli abbia preso delle disposizioni non reversibili senza subire un pregiudizio e quando non siano intervenuti mutamenti legislativi posteriori al rilascio dell'informazione stessa (cfr. DTF 143 V 341 consid. 5.2.1, 131 II 627 consid. 6.1, 130 I 26 consid. 8.1; cfr. inoltre DTF 137 I 69 consid. 2.5.1).

6.2. Nel caso concreto, come testé illustrato, la licenza edilizia rilasciata il 19/20 novembre 2015 dal Municipio è nulla. Non è dunque suscettibile di esplicare effetti giuridici. In tali circostanze, la pretesa violazione del principio della buona fede e dell'affidamento non consente di confermare la validità del controverso permesso. Certo, i ricorrenti fanno valere che in data 11/12 ottobre 2017 il Municipio ha confermato all'arch. \_\_\_\_\_ che le abitazioni sul mapp. \_\_\_\_\_ non soggiacevano alla LASEC e potevano quindi essere utilizzate quali residenze secondarie e che a tale comunicazione, ribadita pure dall'Ufficio tecnico comunale in data 27 luglio 2020, si faceva riferimento nei rogiti di compravendita. Si tratta tuttavia di aspetti fattuali che potranno se del caso essere presi in considerazione, sotto il profilo del principio della proporzionalità, nell'ambito della eventuale futura adozione di misure di ripristino volte a esigere il rispetto dell'obbligo di destinare le PPP a residenza primaria (cfr. STA 52.2021.141 del 28 febbraio 2022 consid. 4.2, 52.2020.37 del 7 febbraio 2022 consid. 4.2).

7. Il RI 1 chiede di avere accesso a tutti gli atti, per verificare se le segnalazioni inoltrate dai privati rispettino le prescrizioni formali dell'art. 48 cpv. 2 RALOC. Ora, non è dato di vedere in che modo il Comune potrebbe contestare sotto il profilo formale tali segnalazione, posto che tale competenza spetterebbe semmai all'UDC quale autorità di vigilanza, il quale, dandovi seguito, ha implicitamente dimostrato di non ravvisare problemi da questo profilo. La censura/richiesta è in ogni caso superata, posto che alle parti sono stati messi a disposizione gli incarti dipartimentali, compreso l'incarto di vigilanza che contempla le predette segnalazioni (cfr. risposte dell'UDC, pag. 1), senza che il RI 1 abbia poi preso ulteriormente posizione sull'argomento.

8. 8.1. Sulla scorta delle considerazioni che precedono, il ricorso del RI 1 è respinto nella misura in cui è ricevibile, mentre i ricorsi dei ricorrenti privati sono respinti. 8.2. La tassa di

giustizia è posta a carico di CO 4 e CO 5, CO 1 e CO 2, e CO 3, in solido, secondo soccombenza (art. 47 cpv. 1 e 2 LPAm), ritenuto che il Comune ne va esente, essendo comparso in lite per esigenze di funzione (art. 47 cpv. 6 LPAm). Non si assegnano ripetibili (art. 49 LPAm). Per questi motivi, decide: 1. Nella misura in cui è ricevibile, il ricorso del RI 1 è respinto. 2. I ricorsi di CO 4 e CO 5, rispettivamente di CO 1 e CO 2 e CO 3 sono respinti. 3. La tassa di giustizia di fr. 3'600.-, è posta a carico di CO 4 e CO 5, CO 1 e CO 2, e CO 3, secondo quanto da essi già anticipato. Non si assegnano ripetibili. 4. 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). 5. Intimazione a: Per il Tribunale cantonale amministrativo La presidente Il cancelliere

## **E. 6**

giugno 2023 di

CO 1 e CO 2,,

CO 3,,

patrocinati da: PA 2, ,

contro

la risoluzione del 3 maggio 2023 (n. 2213) del Consiglio di Stato che accerta la nullità della decisione del 19/20 novembre 2015 con la quale il Municipio di Brione sopra Minusio ha rilasciato a \_\_\_\_\_ la licenza edilizia per l'edificazione di un immobile sul mapp. \_\_\_\_\_ di quel Comune;

Estratto facciata sud

La notifica non precisava la destinazione degli appartamenti.

Il Dipartimento del territorio, dispone dal canto suo l'art. 52 RLE, vigila sull'osservanza della legge nei comuni, facendone rapporto al Consiglio di Stato nei casi in cui si giustifichi l'intervento d'ufficio previsto dall'art. 48 cpv. 2 LE. L'art. 441 cpv. 4 RLE precisa a sua volta che il Consiglio di Stato esercita la vigilanza sull'applicazione della LASEC (art. 15 LASEC). Nelle procedure edilizie essa è esercitata secondo i disposti dell'art. 52 RLE.

In base al regolamento sulle deleghe di competenze decisionali del 24 agosto 1994 (regolamento sulle deleghe; RL 172.220) la competenza del Dipartimento a vigilare è delegata all'UDC (cfr. allegato del regolamento).

4.1.2. In concreto, la competenza dell'UDC ad intervenire quale autorità di vigilanza si fonda sugli art. 441 cpv. 4 e 52 RLE e il relativo regolamento sulle deleghe. Dopo aver constatato la possibile violazione della LASEC e aver dato alle parti la possibilità di esprimersi, l'Autorità dipartimentale ha chiesto l'intervento del Consiglio di Stato, al quale incombe la vigilanza in senso lato (art. 48 cpv. 2 LE). La competenza dell'UDC e del Consiglio di Stato ad intervenire quali autorità di vigilanza nel caso concreto è dunque certa.

4.2.1. Giusta l'art. 196ccpv. 1 LOC, cui rinvia l'art. 48 cpv. 4 LE, l'autorità di vigilanza può adottare provvedimenti particolari o annullare le risoluzioni degli organi comunali, allorquando, cumulativamente a) l'agire degli organi locali violi manifesta-mente norme

della Costituzione, di leggi o di regolamenti e b) lo impongano importanti e preponderanti interessi collettivi.

Ne deriva che le decisioni dell'autorità inferiore possono essere annullate dall'Esecutivo cantonale, agente come autorità di vigilanza sui comuni e sui Dipartimenti, soltanto in caso di violazione manifesta di chiare disposizioni di legge, di norme procedurali essenziali e di interessi pubblici rilevanti, cioè solo in quanto siano dati i presupposti della revoca della licenza edilizia (art. 18 LE; cfr. DTF 107 Ib 35 consid. 4a e b; STA 52.2011.210 citata consid. 4.1; Adelio Scolari, Commentario, Cadenazzo 1996, n. 1379 ad art. 48 LE). La facoltà di annullare le risoluzioni degli organi comunali si prescrive nel termine di cinque anni dalla loro crescita in giudicato. È riservata ai terzi l'azione di risarcimento (196c cpv. 2 LOC).

4.2.3. In concreto, il Governo, nella sua veste di autorità di vigilanza, ha stabilito la nullità della licenza del 2015, ciò che è possibile in ogni tempo (cfr. supra consid. 4.2.2). Non torna dunque applicabile il termine di prescrizione di cinque anni stabilito dagli art. 196c cpv. 2 LOC. Tantomeno, è applicabile l'art. 46 cpv. 5 LE, che regola la prescrizione dell'azione volta a sanzionare le contravvenzioni alla LE, ai piani regolatori e ai regolamenti edilizi comunali. Da respingere sono dunque le censure dei ricorrenti su questo punto.

Per questi motivi,

Per il Tribunale cantonale amministrativo

La presidente

Il cancelliere

## **E. 10**

aprile 2013. Nella misura in cui ammette l'uso secondario delle abitazioni, tale permesso, cresciuto in giudicato dopo il 1° gennaio 2013, sarebbe dunque valido unicamente se fosse stato rilasciato conformemente all'OASec 2012 (art. 25 cpv. 5 LASEc). Ora, secondo l'art. 4 OASec 2012 nei comuni con una quota di abitazioni secondarie superiore al 20% potevano essere rilasciate autorizzazioni soltanto per la costruzione di abitazioni che: (a) sono utilizzate quali abitazioni primarie; oppure (b) non sono strutturate o arredate individualmente e vengono messe durevolmente a disposizione di clienti alle usuali condizioni di mercato, esclusivamente per soggiorni di breve durata, sempre che (1) siano sfruttate nel quadro di forme di alloggio strutturate oppure (2) il proprietario abiti nella stessa casa. L'art. 8 cpv. 1 OASec 2012 stabiliva dal canto suo che le autorizzazioni edilizie per nuove abitazioni secondarie potevano essere rilasciate in virtù del diritto anteriore sulla base di un piano regolatore speciale inerente a un progetto se detto piano: (a) è stato approvato prima dell'11 marzo 2012; e (b) disciplina gli elementi essenziali dell'autorizzazione edilizia riguardanti l'ubicazione, la posizione, le dimensioni e l'aspetto degli edifici e degli impianti, nonché la modalità e l'indice del loro sfruttamento. Infine, fatte salve le autorizzazioni di cui sopra (art. 4 lett. b e 8 cpv. 1), giusta l'art. 8 cpv. 2 OASec 2012 erano nulle le autorizzazioni edilizie per la costruzione di abitazioni secondarie concesse tra il 1° gennaio 2013 e la sostituzione dell'OASec 2012 da parte della legislazione d'esecuzione ordinaria, cioè la LASEc. Ferme queste premesse, v'è da ritenere che (anche) la licenza edilizia del 17/20 dicembre 2012 fosse/sia da considerare nulla in virtù degli art. 197 n. 9 cpv. 2 Cost. e art. 8 cpv. 2 OASec 2012 in relazione con l'art. 25 cpv. 5 LASEc (STF 1C\_439/2017 citata consid. 3.4). Posto che la stessa non è comunque stata sfruttata dall'allora istante in licenza, che non vi si è attenuto, e che non è neppure oggetto del giudizio governativo impugnato, la questione non va approfondita oltre.

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