

TI_GERICHTE 52.2023.43 vom 7. Dezember 2022

TI Tribunale d'appello, 2022-12-07, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_52.2023.43

FR: TI_GERICHTE 52.2023.43 du 7 décembre 2022

IT: TI_GERICHTE 52.2023.43 del 7 dicembre 2022

Regeste

Licenza edilizia per la ristrutturazione di un edificio in zona agricola

Erwägungen

E. 1.1

la decisione impugnata al pari di quella del Municipio di Arogno che nega la licenza edilizia sono annullate.

E. 1.2

gli atti sono ritornati al Municipio per nuova decisione. 2. Non si preleva tassa di giustizia; agli insorgenti va retrocesso l'importo anticipato a tal fine. Il Comune rifonderà ai ricorrenti fr. 1'800.- a titolo di ripetibili per entrambe le sedi ricorsuali. 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

E. 3

aprile 2017 consid. 2.1 e 4.1). In base al cpv. 3, il quesito se l'identità dell'edificio o dell'impianto rimanga sostanzialmente immutata va valutato tenendo conto di tutte le circostanze. Valgono in ogni caso le seguenti regole: a. all'interno del volume esistente dell'edificio la superficie utile lorda computabile non può essere ampliata oltre il 60%, fermo restando che la posa di un'isolazione esterna è considerata quale ampliamento all'interno del volume esistente dell'edificio; b. si può procedere a un ampliamento esterno se sono rispettate le condizioni di cui all'articolo 24 c cpv. 4 LPT; in questo caso, l'ampliamento totale, sia in relazione alla superficie utile lorda computabile, sia in relazione alla superficie totale (somma della superficie utile lorda computabile e della superficie accessoria lorda) non deve superare il 30% o i 100 m²; gli ampliamenti all'interno del volume esistente dell'edificio sono computati solo per metà; c. i lavori di trasformazione non devono consentire una modifica rilevante dell'utilizzazione di edifici abitati in origine solo temporaneamente. Giusta l'art. 42 cpv. 1 OPT gli interventi sono pertanto ammessi nella misura in cui l'identità dell'edificio o dell'impianto unitamente ai dintorni rimane conservata nei tratti essenziali; sono inoltre ammessi miglioramenti volti a cambiare l'aspetto esterno. Le modifiche possono consistere in trasformazioni interne, ampliamenti esterni, come anche in cambiamenti (parziali) di destinazione. Il quesito di sapere se l'identità dell'edificio o dell'impianto resti sostanzialmente immutata, va valutato tenendo conto di tutte le circostanze (art. 42 cpv. 3 OPT; cfr. per degli esempi: STF 1C_312/2016 del 3 aprile 2017 consid. 3.3 con rif. , pubbl. in: ZBl 119/2018 pag. 314). Occorre segnatamente considerare gli aumenti della superficie utile lorda, ma anche le modifiche di

tutti gli altri aspetti determinanti dal punto di vista dell'identità sostanziale (volume, aspetto esteriore, cambiamenti di utilizzazione, estensione dell'urbanizzazione, accrescimento del comfort ecc.; DTF 132 II 21 consid. 7.1.2; STF 1C_617/2019 del 27 maggio 2019 consid. 5.2; STA 52.2010.63 del 15 marzo 2011 consid. 3.1.2). La valutazione globale deve dunque comprendere l'aspetto esterno dell'immobile, la tipologia e l'estensione della destinazione d'uso, il numero di unità abitative, l'accessibilità, lo scopo economico e l'impatto sull'urbanizzazione e sull'ambiente (STF 1C_312/2016 citata consid. 3.1, 1C_488/2010 dell'8 settembre 2011 consid. 2.3, pubbl. in: ZBI 113/2012 pag. 271). L'identità non è in ogni caso più data se sono superati i limiti quantitativi fissati dall'art. 42 cpv. 3 lett. a e b OPT per gli ampliamenti all'interno e all'esterno del volume esistente. Per gli ampliamenti all'esterno del volume occorre inoltre che sia rispettato l'art. 24 c cpv. 4 LPT (STF 1C_480/2019 del 16 luglio 2020 consid. 3.3, 1C_415/2014 del 1° ottobre 2015 consid. 3.6).

4. 4.1. Nella fattispecie il Consiglio di Stato ha anzitutto ritenuto che la costruzione esistente non è conforme alla zona agricola, per cui non entrerebbe in considerazione un permesso ordinario secondo l'art. 22 LPT. Visto che il requisito dell'ubicazione vincolata giusta l'art. 24 LPT non è adempiuto in concreto, ha quindi esaminato l'esistenza dei presupposti per un permesso eccezionale ai sensi dell'art. 24 c LPT, negandola, a causa del superamento delle possibilità di ampliamento, esterno e interno, dell'edificio, in considerazione degli interventi autorizzati (nel 1981) e quelli eseguiti senza permesso (nel 1988). Queste motivazioni non possono essere seguite.

4.2. Anzitutto è pacifico che l'edificio oggetto della domanda di costruzione era già esistente al 1° luglio 1972. Nessuno lo mette in dubbio. Allorquando sono stati autorizzati i primi lavori di ristrutturazione dell'edificio sul mapp. PART 2, M_____ e V_____ avevano indicato alle Autorità competenti la loro intenzione di riprendere l'azienda agricola familiare per dedicarsi loro stessi a titolo principale all'attività agricola. Attività che verosimilmente è stata anche messa in atto, come lasciano supporre le licenze edilizie rilasciate negli anni successivi per interventi di ristrutturazione, ampliamento e ammodernamento degli stabili e degli impianti agricoli esistenti sul fondo PART 1. Al di là di queste licenze, che comunque non riguardano l'attuale fondo PART 2 dove sorge l'edificio abitativo oggetto della presente domanda di costruzione, nell'incarto non vi è però nessun'altra documentazione che possa permettere di dirimere già in questa sede la questione, da esaminare preliminarmente, della conformità con la zona agricola degli interventi autorizzati nel 1981 e quelli eseguiti senza permesso nel 1988. Le precedenti istanze si sono in effetti limitate a comparare la situazione al 1° luglio 1972 con quella al momento della presentazione dell'ultima domanda di costruzione qui oggetto di giudizio nell'ottica del rilascio di un permesso secondo l'art. 24 c LPT. In particolare, non è stata fatta nessuna verifica né per accertare se al momento delle passate ristrutturazioni dell'immobile esisteva un'azienda agricola ai sensi dell'art. 7 LDFR, né per stabilire il bisogno di locali abitativi per i componenti dell'azienda agricola e per la generazione precedente, né tantomeno risultano esser state verificate le altre condizioni per un permesso ordinario nella zona agricola, che poteva eventualmente entrare in considerazione vista l'attività svolta dagli allora istanti. Agli atti non vi sono nemmeno elementi che indichino se attualmente è ancora svolta una qualche attività agricola e la sua estensione. Questo esame è imprescindibile perché permetterà anzitutto di verificare se il permesso richiesto può essere rilasciato sulla base degli art. 16 e segg. LPT. In caso contrario, consentirà di avere la base da cui partire per determinare in che misura gli interventi successivamente eseguiti e quelli da eseguire possono se del caso rientrare nel margine concesso dall'art. 24 c LPT in caso ristrutturazioni di costruzioni abitative agricole

divenute contrarie alla zona agricola a seguito della dismissione dell'attività agricola. 4.3. La decisione del Consiglio di Stato che avalla acriticamente la presa di posizione del Dipartimento del territorio, così come quella con cui il Municipio ha negato la licenza edilizia devono quindi essere annullate. Gli atti sono ritornati al Municipio affinché accerti anzitutto se sul fondo in questione vi è a tutt'oggi un'azienda agricola per cui i lavori potrebbero essere conformi alla destinazione di zona. A dipendenza dell'esito di questa verifica preliminare, occorrerà valutare se gli interventi eseguiti sulla base della licenza del 1981 sono stati approvati in modo materialmente conforme al diritto e se quelli del 1988 potevano/possono conseguire un permesso ordinario (cfr. consid. 2) o se potevano beneficiare già a quel momento di un permesso eccezionale e in che misura. Dopo tale verifica si potrà decidere se i lavori qui contestati possono essere ritenuti a loro volta conformi ai criteri di cui all'art. 24 c LPT e delle relative norme dell'OPT (cfr. consid. 3) e, se del caso, rilasciare la licenza edilizia. 5. 5.1. Visto quanto precede il ricorso è parzialmente accolto e la decisione impugnata, al pari di quella del Municipio di Arogno di diniego della licenza edilizia sono annullate. Gli atti sono ritornati all'Esecutivo comunale per nuova decisione previo esperimento dei necessari accertamenti. 5.2. Per giurisprudenza, il rinvio degli atti con esito aperto comporta che chi ricorre venga considerato come vincente (STF 2C_75/2018 del 24 agosto 2018 consid. 6.2, tra tanti STA 52.2022.81 del 20 marzo 2023 consid. 5.2 e rinvii). Pertanto non si preleva tassa di giustizia dal Comune (art. 47 cpv. 6 LPAm), il quale rifonderà ai ricorrenti un'indennità per ripetibili per entrambe le sedi ricorsuali (art. 49 cpv. 1 LPAm). Per questi motivi, decide: 1. Il ricorso è parzialmente accolto. Di conseguenza:

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