

# **TI\_GERICHTE 52.2023.57 vom 25. Januar 2023**

TI Tribunale d'appello, 2023-01-25, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_52.2023.57](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_52.2023.57)

FR: TI\_GERICHTE 52.2023.57 du 25 janvier 2023

IT: TI\_GERICHTE 52.2023.57 del 25 gennaio 2023

## **Regeste**

Divieto d'uso

## **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 della ricorrente, personalmente e direttamente toccata dal giudizio impugnato di cui è destinataria (art. 65 cpv. 1 della legge sulla procedura amministrativa del 24 settembre 2013; LPAm; RL 165.100). Il ricorso, tempestivo (art. 68 cpv. 2 LPAm), è dunque ricevibile in ordine.

### **E. 1.2**

Il giudizio può essere reso sulla base degli atti senza istruttoria (art. 25 LPAm). Nell'ambito di ricorsi interposti contro decisioni di natura provvisoria, il Tribunale non procede di regola all'assunzione di prove. Per quanto qui di rilievo, la situazione dei luoghi e dell'oggetto del contendere emergono in ogni caso con sufficiente chiarezza dai piani e dalle fotografie agli atti. A una valutazione anticipata (cfr. DTF 141 I 60 consid. 3.3), il sopralluogo (volto ad appurare che la posizione della Pensione - lontana e sopraelevata - rende poco credibili le (...) lamentele) non appare quindi idoneo a portare ulteriori elementi rilevanti ai fini del giudizio. Analoga conclusione vale per le altre prove offerte dalla ricorrente (richiamo di tutti gli incarti relativi alla domanda di costruzione a posteriori, audizione dell'arch. \_\_\_\_\_, incaricato di inoltrare la domanda di costruzione a posteriori).

### **E. 2**

L'ordine di cessare immediatamente l'utilizzazione non autorizzata di un edificio o impianto configura un provvedimento di natura cautelare, fondato sull'ordinamento edilizio e volto a impedire una fruizione dell'immobile non autorizzata, fintanto che non verrà semmai stabilito, nell'ambito di un procedimento di rilascio del permesso in sanatoria, se tale uso sia conforme al diritto materiale concretamente applicabile (cfr. RtiD II-2009 n. 23 consid. 2.1; Rdat II-2000 n. 40 consid. 2, II-1992 n. 28 consid. 3). Per molti aspetti, tale misura può essere paragonata all'ordine di sospendere i lavori di costruzione privi della necessaria autorizzazione previsto dall'art. 42 LE, essendo anch'esso destinato ad assicurare il mantenimento della situazione di fatto, nell'attesa che l'autorità accordi il permesso mancante o ordini il ripristino di una situazione conforme al diritto applicabile (cfr. RtiD II-2009 n. 23 consid. 2.1; STA 52.2016.156 del 19 luglio 2016, 52.2013.140 del 30 aprile 2013, 52.2008.277 del 22 agosto 2008 consid. 3.1; Adelio Scolari, Commentario, II ed., Cadenazzo 1996, n. 1261 seg.). Per principio un simile divieto cautelare non presuppone

l'esistenza di una violazione materiale del diritto; è sufficiente che l'opera sia stata realizzata senza permesso o sia utilizzata in contrasto con il permesso ricevuto. L'adozione di un divieto provvisorio d'utilizzazione esige che l'interesse pubblico o dei vicini a inibire la fruizione dell'opera non autorizzata prevalga su quello del proprietario, locatario o gestore a continuare a utilizzarla durante la procedura di rilascio del permesso (cfr. RDAT II-2000 n. 40, II-1992 n. 28; STA 52.2019.272 del 27 agosto 2019 consid. 3.1 confermata da STF 1C\_516/2019 del 22 ottobre 2019, 52.2018.332 del 23 aprile 2019 consid. 3 confermata da STF 1C\_294/2019 del 26 giugno 2019; 52.2017.403 del 3 ottobre 2017 e rimandi).

### **E. 3.1**

In concreto, con la decisione del 16 agosto 2022, il Municipio ha ordinato alla ricorrente di sospendere immediatamente l'utilizzo del fondo quale pensione per cani sino all'eventuale rilascio di un permesso di costruzione. L'ordine, configurato come una misura cautelare retta dall'ordinamento edilizio, mira a impedire che sia procrastinata un'attività sprovvista di autorizzazione sulla parte del fondo ubicata in zona agricola, su cui vi è un edificio in precedenza utilizzato a scopi di residenza secondaria (cfr. citata scheda dell'IEFZE). Il provvedimento si fonda sul presupposto che l'insediamento dell'attività di pensione per cani integri gli estremi di un cambiamento di destinazione soggetto a licenza edilizia. La deduzione non presta il fianco a critiche. Al di là del fatto che non è dato di sapere in che misura già l'edificio esistente (rilevato 4) - che sarebbe stato risanato/riattato e reso abitabile a metà degli anni '80 (cfr. relazione tecnica allegata alla domanda di costruzione a posteriori) - benefici di un permesso, è evidente che l'insediamento della nuova attività commerciale finalizzata alla tenuta di una ventina di cani, su una superficie di almeno 500 m<sup>2</sup> in cui sono state ritagliate svariate aree recintate e collocati diversi box e tettoie (cfr. piano di situazione allegato alla citata domanda), è un intervento soggetto a licenza edilizia. Il cambiamento delle modalità di utilizzazione che una simile trasformazione comporta non può essere considerato irrilevante dal profilo delle ripercussioni che ne derivano sull'ordinamento delle utilizzazioni. Pacifico è inoltre che l'attività unitamente alle relative opere non è sorretta da alcun titolo autorizzativo. Da questo profilo, l'ordine di sospendere l'utilizzazione instaurata appare quindi senz'altro giustificato. La violazione formale, ossia la mancanza del permesso che autorizza la nuova destinazione, basta di principio a legittimare un divieto d'uso adottato sotto forma di provvedimento cautelare.

### **E. 3.2**

Come rettamente rilevato dalle precedenti istanze, il divieto d'uso è inoltre sorretto da interessi pubblici preponderanti. Uno dei principi cardine della pianificazione del territorio è quello della separazione del territorio edificabile da quello non edificabile (cfr. DTF 147 II 309 consid. 5.5, 132 II 21 consid. 6.4). Manifesto è quindi l'interesse generale a impedire che fuori dal comprensorio fabbricabile siano effettuati interventi o attività di cui non sia stata valutata preventivamente la conformità con le restrittive disposizioni del diritto federale (art. 24 segg. LPT), nell'ambito di una procedura edilizia. Tale interesse pubblico è chiaramente prevalente sugli interessi privati di natura economica o a valenza sociale adottati dalla ricorrente (cfr. pure infra, consid. 3.4), la quale ha avviato la pensione per cani pur senza disporre di un permesso di costruzione, ponendo l'autorità di fronte al fatto compiuto. E ciò nonostante l'obbligo della licenza edilizia per la realizzazione di edifici e impianti è da considerarsi un fatto notorio, a maggior ragione se eseguiti fuori della zona edificabile (cfr. STF 1C\_480/2019 del 16 luglio 2020 consid. 5.1 e rimandi). Se e in che misura gli interventi attuati possano invece conseguire un'autorizzazione eccezionale a

posteriori - in particolare poiché a ubicazione vincolata negativa (art. 24 lett. a LPT) come pretende la ricorrente - è invece questione che esula dalla presente procedura e potrà essere vagliata nell'ambito della procedura dipendente dalla domanda di costruzione in sanatoria. Contrariamente a quanto crede l'insorgente, il solo fatto che una tale domanda sia per finire stata presentata (nei tempi che sarebbero stati concordati tra il suo architetto e l'Ufficio tecnico), nulla toglie invece all'interesse pubblico sotteso al divieto d'uso. Un tale provvedimento va infatti considerato indipendentemente dagli ordini con cui è stata sollecitata ad avviare la procedura edilizia in sanatoria; ecco pure perché non occorre sentire il suo architetto (cfr. supra consid. 1.2).

### **E. 3.3**

A questo stadio non appare poi nemmeno fuori luogo considerare degno di rilevanza l'interesse di eventuali vicini (da cui è pacificamente scaturita almeno una lamentela) a impedire che l'insorgente prosegua un'attività, non solo mai autorizzata, ma anche suscettibile di generare apprezzabili ripercussioni (derivanti in particolare dall'abbaiare dei cani) verso altre abitazioni, in particolare nella vicina zona residenziale (cfr. risposta del Municipio ad punto 1 e estratto piano delle zone). Invano l'insorgente sembra lamentare che la continuazione dell'attività sarebbe stata necessaria per allestire una perizia fonica da produrre nella procedura edilizia. Come ogni altra valutazione preventiva, la stessa può essere effettuata anche sulla base di una determinazione teorica delle immissioni.

### **E. 3.4**

A torto la ricorrente invoca infine la libertà economica garantita dagli art. 27 e 94 della Costituzione federale della Confederazione svizzera del 18 aprile 1999 (Cost.; RS 101), che protegge ogni attività economica privata esercitata a titolo professionale e volta al conseguimento di un guadagno o un reddito (cfr. DTF 143 I 403 consid. 5.6.1 e rinvii), includendo, in particolare, la libera scelta della professione, il libero accesso a un'attività economica privata e il suo libero esercizio (art. 27 cpv. 2 Cost.). Il Tribunale federale ha già avuto modo di precisare che il semplice fatto che un provvedimento pianificatorio possa avere un'incidenza su un'attività economica non è di principio contrario all'art. 27 Cost., nella misura in cui le limitazioni siano giustificate dalle necessità di una pianificazione territoriale conforme agli scopi dell'art. 75 Cost. e ch'esse non privino di qualsiasi contenuto la libertà di commercio e di industria (cfr. DTF 143 I 403 consid. 5.2; STF 1C\_593/2021 del 18 agosto 2022 consid. 6.2 e rinvii). In concreto, come visto il divieto d'uso è in particolare fondato su motivi di natura edilizia e di pianificazione del territorio. Il provvedimento non impedisce in generale all'insorgente di condurre (direttamente o tramite la sua società) una pensione per cani; tanto meno le vieta di utilizzare il fondo in questione conformemente a eventuali autorizzazioni conseguite in passato. A questo stadio, non sussiste quindi alcuna lesione della sua libertà economica, la quale non esime comunque la proprietaria dall'obbligo di conseguire la necessaria licenza edilizia per altre utilizzazioni (cfr. STF 1C\_250/2014 del 13 giugno 2014 consid. 4.2).

### **E. 3.5**

In conclusione, il giudizio impugnato non può che essere confermato, in quanto immune da violazioni del diritto.

### **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 è posta a carico della ricorrente, soccombente (art. 47 cpv. 1 LPAm). Non si assegnano ripetibili (art. 49 LPAm). Per questi motivi, decide: 1. Il ricorso è respinto. 2. La tassa di giustizia di fr. 1'500.-, già anticipata, è posta a carico della ricorrente, a cui va restituito l'importo versato in eccesso a titolo di anticipo. 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  
vicepresidente La vicecancelliera

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