

**Autorizzazioni in virtù dell'articolo 24c LPT:  
trasformazioni a edifici e impianti divenuti non conformi alla  
destinazione della zona**

All'elaborazione del presente testo hanno collaborato:

Willi Metzler, Amt für Raumplanung des Kantons Thurgau

Christoph de Quervain, Ufficio federale dello sviluppo territoriale

Andreas Rickenbach, Koordinationsstelle Baugesuche des Kantons Aargau

Anne-Marie Steiner, Ufficio federale dello sviluppo territoriale

Friedrich Weber, Ufficio federale dello sviluppo territoriale

Christian Wiesmann, Office des constructions et de l'aménagement du territoire du Canton de Fribourg

## Indice

<b>1</b>	<b>Scopo dell'articolo 24c LPT</b>	4
<b>2</b>	<b>Ambito d'applicazione</b>	5
2.1	Modifica legislativa	5
2.2	Uso non agricolo	6
2.3	Utilizzabilità in base alla destinazione	6
2.4	Principali casi d'applicazione	7
<b>3</b>	<b>Identità</b>	8
3.1	Principio d'identità	8
3.2	Stato di riferimento	8
3.3	Applicazione dei limiti numerici dell'articolo 42 capoverso 3 OPT	9
3.4	Utilizzazione ammissibile prima della modifica legislativa determinante come limite per le autorizzazioni giusta l'articolo 24c LPT	10
3.5	Combinazione di cambiamento di destinazione e ampliamento	11
<b>4</b>	<b>Ponderazione degli interessi</b>	13
<b>5</b>	<b>Concorrenza con altre disposizioni</b>	14
5.1	Articolo 16a LPT	14
5.2	Articolo 24 LPT	14
5.3	Articolo 24a LPT	15
5.4	Articolo 24b LPT	16
5.5	Articolo 24d capoverso 1 LPT	17
5.6	Articoli 24d capoverso 2 LPT e 39 capoverso 2 OPT	18
5.7	Articolo 37a LPT/Articolo 43 OPT	19
5.8	Articolo 39 capoverso 1 OPT	20
<b>Allegato 1</b>	<b>Definizione sussidiaria della superficie utile lorda (SUL)</b>	21
<b>Allegato 2</b>	<b>Esempi di calcolo relativi all'articolo 42 capoverso 3 OPT (cifra 3.3)</b>	22
	<b>Tabella di calcolo da fotocopiare</b>	

### 1 Scopo dell'articolo 24c LPT

L'articolo 24c LPT ha lo scopo di attenuare la limitazione delle possibilità di sviluppo costruttivo di edifici e impianti situati su un terreno che è stato assegnato a una zona non edificabile.

## 2 Ambito d'applicazione

Giusta il primo capoverso di questa disposizione e l'articolo 41 OPT, l'articolo 24c LPT trova applicazione solo per gli edifici e impianti (in seguito: edifici) che:

- sono situati fuori delle zone edificabili;
- sono stati eretti o modificati<sup>1</sup> legalmente;
- sono stati oggetto di una modifica legislativa in base alla quale sono stati assegnati a una zona non edificabile;
- in seguito a tale modifica legislativa sono divenuti non conformi alla destinazione della zona, non essendo stati utilizzati a scopi agricoli; e
- sono ancora utilizzabili in conformità alla destinazione.

La ricostruzione presuppone inoltre che sia dato un interesse ininterrotto all'utilizzazione dell'edificio (art. 42 cpv. 4 OPT).

### 2.1 Modifica legislativa

Le seguenti modifiche di atti legislativi o piani configurano casi di «modifica legislativa determinante» che dà origine all'applicabilità dell'articolo 24c LPT:

- di regola si tratta dell'entrata in vigore della prima legge contro l'inquinamento delle acque *il 1° luglio 1972* ove per la prima volta fu introdotta una separazione rigorosa tra zona edificabile e zona non edificabile;
- in comparti di territorio che *dopo il 1° luglio 1972* si trovavano ancora in zona edificabile<sup>2</sup>, la modifica legislativa determinante consiste nell'assegnazione alla zona non edificabile nel quadro della pianificazione d'utilizzazione o nell'infruttuosa decorrenza del termine del 1° gennaio 1988<sup>3</sup>, previsto dall'articolo 35 capoverso 1 lettera b LPT;

---

1 Le modifiche non autorizzate non impediscono l'applicazione dell'articolo 24c LPT se possono essere annullate o autorizzate a posteriori.

2 In mancanza di delimitazione della zona edificabile è decisivo se il comprensorio si trovava nel perimetro del progetto generale delle canalizzazioni rispettivamente nel territorio edificabile ristretto (art. 27 e 28 dell'ordinanza generale del 19 giugno 1972 sulla protezione delle acque: RU 1972 1138).

Anche se l'abrogazione o la modifica di piani di utilizzazione concernenti progetti fuori della zona edificabile (piani viari, zone speciali per serre, impianti sportivi ecc.) rappresenta una modifica legislativa, essa limita tuttavia solo in casi eccezionali le possibilità di sviluppo.

3 In base alla giurisprudenza del Tribunale federale relativa agli articoli 35 capoverso 1 lettera b e 36 capoverso 3 LPT, nei Comuni che entro il 31.12.1987 non disponevano di una pianificazione dell'utilizzazione corrispondente ai requisiti della LPT, il piano regolatore esistente risultava invalidato per quanto concerne la delimitazione tra zona edificabile e non; dall'1.1.1988 in quei Comuni era riconosciuta come zona edificabile solo l'area in larga misura edificata. Gli edifici successivamente eretti ignorando tale giurisprudenza in zone toccate da questa situazione giuridica, erano di regola illegali sia dal punto di vista materiale sia da quello formale; essi erano infatti stati edificati senza un'autorizzazione eccezionale giusta l'articolo 24 LPT e senza l'approvazione dell'autorità cantonale competente, e non erano inoltre né conformi alla destinazione della zona né di ubicazione vincolata. La successiva assegnazione a una zona edificabile conforme al diritto federale poteva sanare tali vizi. I problemi si pongono invece laddove i terreni interessati sono stati in seguito assegnati alla zona non edificabile. Mentre, di regola, non sarà necessario esigere la demolizione di tali edifici in virtù della protezione della buona fede, non v'è per contro alcuna possibilità di applicazione dell'articolo 24c LPT, e ciò non solo per la mancanza di una successiva modifica legislativa, ma anche per l'illegalità dell'edificio originario.

- in Cantoni o Comuni che già prima del **1° luglio 1972** applicavano una separazione rigorosa tra zone edificabili e non, la modifica legislativa determinante può risiedere nella messa in vigore delle **disposizioni cantonali** rispettivamente nell'assegnazione a una zona non edificabile secondo tale disciplinamento.

### 2.2 Uso non agricolo

I fondamenti di questo criterio sono ampiamente esposti nei *Commenti relativi all'ordinanza sulla pianificazione del territorio* in «Ufficio federale dello sviluppo territoriale (2000/01): Nuovo diritto della pianificazione del territorio. Commenti relativi all'ordinanza sulla pianificazione del territorio e raccomandazioni per l'attuazione. Berna» (in seguito «Rapporto esplicativo»), p. 43 seg.

Nell'esame della domanda se ex edifici agricoli erano utilizzati a scopi non agricoli al momento della modifica legislativa determinante, occorre osservare quanto segue:

- Se l'utilizzazione agricola era già stata abbandonata prima della modifica legislativa determinante senza essere sostituita da un'altra utilizzazione, all'atto di tale modifica l'edificio non risultava più conforme alla destinazione della zona. L'articolo 24c LPT non è tuttavia applicabile in quanto qualsivoglia nuova utilizzazione corrisponderebbe a un inammissibile cambiamento totale di destinazione; rimangono possibili autorizzazioni giuste l'articolo 24a LPT (vedi cifra 5.3).
- Le abitazioni che al momento della modifica legislativa determinante erano occupate da non agricoltori, per i quali tuttavia sussisteva ancora una sostanziale necessità agricola (l'alloggio per gli anziani dopo la morte della generazione precedente, prima che vi si installi la generazione successiva), non adempiono il criterio dell'utilizzazione non agricola.

### 2.3 Utilizzabilità in base alla destinazione

Questo criterio costituiva già una condizione per la ricostruzione in base all'articolo 24 capoverso 2 vLPT<sup>4</sup> (DTF del 9.3.1993, 1A.173/1992, consid. 3d). A tal proposito il Tribunale federale si è pronunciato come (ibid., consid. 4a):

«Affinché una casa d'abitazione sia utilizzabile in conformità alla destinazione, il Tribunale amministrativo esige che 'le costruzioni portanti, i pavimenti e il tetto siano per la maggior parte intatti, le finestre e le porte esistenti, gli impianti per la cucina, ancorché molto semplici, e il cammino funzionanti o almeno meritevoli di risanamento' (...), 'in altre parole... che l'edificio, in relazione alla sua destinazione, sia ancora agibile'.

V'è da chiedersi se per una casa d'abitazione agibile siano necessari effettivamente solo le parti costruttive più elementari menzionate. Il Tribunale amministrativo avrà presumibilmente formulato tali requisiti con riferimento alle regioni di montagna, dove i contadini utilizzano in condizioni precarie diversi alloggi temporanei a varie quote. Ad ogni modo, anche in siffatte condizioni occorre intendere il concetto di costruzioni 'portanti' intatte nel senso più ampio quando si tratta di spazio abitativo utilizzabile in conformità alla destinazione.»

---

4 L'abbreviazione vLPT indica qui di seguito la vecchia legge sulla pianificazione del territorio, testo in vigore fino al 31 agosto 2000.

Nella DTF del 24.1.1994 (1A.76/1993, consid. 4b) il Tribunale federale si è espresso sullo stesso argomento:

«Le fotografie prodotte mostrano il grave stato d'abbandono degli edifici. Le indicazioni dei rapporti evidenziano il cattivo stato tecnico. I pavimenti hanno in parte ceduto. La costruzione portante interna è in buona parte distrutta. Le pareti esterne risultano considerevolmente danneggiate. Gli edifici annessi sono in parte crollati. Mancano completamente gli impianti sanitari, di riscaldamento e di cucina. Gli edifici si trovano in uno stato che a tutta evidenza non consente più il loro uso conforme alla destinazione.»

### 2.4 Principali casi d'applicazione

L'articolo 24c LPT si applica principalmente ai seguenti casi:

- edifici abitativi agricoli, la cui utilizzazione è stata legalmente modificata a scopi non agricoli prima della modifica legislativa determinante;
- edifici abitativi non agricoli eretti legalmente prima della modifica legislativa determinante e successivamente non modificati illegalmente;
- edifici a scopo di sfruttamento agricolo, la cui utilizzazione è stata legalmente modificata a scopi non agricoli prima della modifica legislativa determinante;
- edifici autorizzati o eretti legalmente in virtù del diritto speciale (edifici militari, ferroviari ecc.) prima della modifica legislativa determinante e che in quel momento erano ancora utilizzati in conformità alla destinazione<sup>5</sup>;
- rinnovamento e ricostruzione di edifici commerciali eretti legalmente prima della modifica legislativa determinante<sup>6</sup>;
- altri tipi di edifici eretti legalmente prima della modifica legislativa determinante (sedi di società di tiro, scuole, edifici sacri, capanne per attività sportive tradizionali, colonie per esploratori, autorimesse indipendenti, ecc.).

---

5 Le possibilità di un cambiamento dell'utilizzazione (ammissibile solo un parziale cambiamento di destinazione) sono comunque ridotte (vedi più avanti le cifre 3.1 e 3.5, nonché il Rapporto esplicativo, p. 44).

6 Cambiamenti di destinazione e ampliamenti di edifici utilizzati a scopi commerciali, non conformi alla destinazione della zona, sono trattati negli articoli 37a LPT e 43 OPT (cfr. in merito anche la cifra 5.7).

## 3 Identità

### 3.1 Principio d'identità

Con la traslazione dell'articolo 24 capoverso 2 vLPT nell'articolo 24c LPT il legislatore non ha voluto modificare in modo sostanziale la regolamentazione previgente. Anche in base all'articolo 24c LPT un edificio può essere modificato soltanto nella misura in cui resta sostanzialmente uguale allo stato di riferimento (ciò che vien definito il «principio d'identità»). Tale identità fa riferimento alla giurisprudenza del Tribunale federale relativa all'articolo 24 capoverso 2 vLPT<sup>7</sup> e presenta caratteristiche diverse, menzionate anche alla cifra 2.4.4 capoverso 4 del Rapporto esplicativo. Vanno considerati segnatamente gli aumenti della superficie utile, le modifiche di volumetria, le modifiche di utilizzazione e le trasformazioni all'interno del volume dell'edificio, le modifiche dell'aspetto esterno, l'estensione dell'urbanizzazione ma anche l'accrescimento del comfort e i costi di ristrutturazione commisurati al valore dell'edificio in quanto tale.

Il paragone dev'essere di principio effettuato sull'intero edificio; gli edifici uniti e gli edifici con utilizzazione mista vanno pertanto considerati come un'unità. In casi speciali tuttavia i nuovi edifici indipendenti vanno computati al potenziale di ampliamento di un edificio esistente, come per esempio nel caso di ampliamento senza relazione materiale (cfr. cifra 3.3.2 punto 4, nonché l'allegato 2, esempio 4) o nei casi della cifra 5.2.1, capoverso 3.

### 3.2 Stato di riferimento

Lo stato di riferimento è sostanzialmente lo stato all'epoca in cui ha avuto luogo la modifica legislativa determinante.

Non vanno più considerate le utilizzazioni abbandonate a partire dalla modifica legislativa determinante.

#### *Esempi*

---

Nel 1983 è stato demolito il ripostiglio annesso ad una casa unifamiliare assegnata nel 1981 a una zona non edificabile. Al posto del ripostiglio sono state sistemate delle aiuole. Lo stato di riferimento è l'utilizzazione del 1981, senza tuttavia tenere conto del ripostiglio.

Un capanno da cacciatore, eretto legalmente nel 1927, serve dal 1978 come stalla per le pecore e si trova fuori della zona edificabile. Lo stato di riferimento è l'uso come stalla per pecore e non come capanno da cacciatore.

---

<sup>7</sup> Vedi ad esempio DTF 112 Ib 94, consid. 3 p. 97; DTF 113 Ib 314, consid. 3a p. 317.



### 3.3 Applicazione dei limiti numerici dell'articolo 42 capoverso 3 OPT

#### 3.3.1 Principio

- Rispetto alla situazione del 1.7.1972<sup>8</sup>, la superficie utile lorda (*SUL*)<sup>9</sup> non può essere ampliata:
  - più del 30% (all'interno dell'edificio esistente le nuove superfici vanno computate soltanto per metà) e
  - oltre 100 m<sup>2</sup> (anche le superfici all'interno dell'edificio esistente vanno computate integralmente); e
- Rispetto alla situazione del 1.7.1972<sup>8</sup>, la *SUL unitamente alle superfici accessorie* non possono essere ampliate:
  - oltre il 30% (all'interno dell'edificio esistente le nuove superfici vanno computate soltanto per metà) e
  - oltre 100 m<sup>2</sup> (anche le superfici all'interno dell'edificio esistente vanno computate integralmente).

#### 3.3.2 Considerazioni di dettaglio

- *Le superfici* di nuova esecuzione devono essere attribuite o alla *SUL* o alle superfici accessorie, anche se secondo le indicazioni dell'istante rimarranno inutilizzate. Non devono invece essere computate le superfici non utilizzabili (secondo l'allegato 1: superfici con un'altezza inferiore a 1 metro).
- Vigè la *presunzione* che i *locali accessori esistenti*, che si trovano in stretta relazione costruttiva e funzionale con l'abitazione utilizzata in modo non conforme alla destinazione della zona (in edifici originariamente utilizzati a scopo agricolo p. es. la cantina, il solaio accessibile dall'abitazione, le autorimesse, i locali riscaldamento e naffa) siano stati utilizzati anch'essi in modo non conforme alla destinazione della zona e siano quindi da attribuire alle superfici accessorie esistenti. Ciò non vale per gli altri locali (segnatamente la parte utilizzata a scopo di sfruttamento agricolo, cosiddetto *Ökonomieteil*), qui di seguito definiti superfici non sistematicamente utilizzate in modo non conforme alla zona. È possibile provare il contrario: occorre tuttavia documentare un'utilizzazione sistematica e intensiva non conforme alla destinazione della zona al momento della modifica legislativa determinante.
- L'utilizzazione della parte a scopo di sfruttamento agricolo per il posteggio di proprie auto o biciclette, la tenuta di animali propri e il deposito di mobilia propria può avvenire *oltre i limiti dell'articolo 42 capoverso 3 OPT* se sono adempiuti i seguenti presupposti<sup>10</sup>:
  - rispetto delle condizioni previste dall'articolo 24a LPT (in particolare: nessuna modifica costruttiva e nuova decisione in caso di mutate circostanze);
  - nessun ampliamento passato e attuale fuori del volume esistente dell'edificio (gli eventuali ampliamenti della parte abitativa devono essere stati effettuati all'interno del volume esistente dell'edificio).

8 Oppure rispetto a un eventuale diverso momento della modifica legislativa determinante, cfr. in merito anche cifra 2.1.

9 Per la definizione di *SUL*, vedi cifra 3.3.2, punto 7.

10 Vedi in proposito allegato 2, esempio 5.

- Le modifiche dei *dintorni* soggette ad autorizzazione (per es. la costruzione di parcheggi) sono da trattare di regola come progetti di costruzione indipendenti a meno che non presentino una relazione materiale con l'edificio esistente (cfr. allegato 2, esempio 4).
- I limiti numerici dell'articolo 42 capoverso 3 lettere a e b OPT si basano sulla supposizione che la modifica rispetto allo stato di riferimento determinante consista prevalentemente in un ampliamento. Se vengono modificati altri aspetti dell'identità<sup>11</sup>, determinanti dal punto di vista dell'uguaglianza sostanziale, la misura dell'ampliamento ammissibile va ridotta di conseguenza<sup>12</sup>.
- Le *parti costruttive* aperte di nuova esecuzione (per es. balcone, tettoia per l'automobile, terrazzo aggiunto ecc.) non vengono computate in modo fisso nel calcolo delle superfici secondo l'articolo 42 capoverso 3 lettere a e b OPT, non devono però modificare in modo determinante l'identità dell'edificio e possono essere tenute in considerazione ai sensi del punto precedente (vedi allegato 2, esempi 3a e 3b).
- Le normative cantonali esistenti per la definizione della SUL possono essere applicate nella misura in cui fanno sostanzialmente riferimento alla norma ORL 514 420<sup>13</sup>. Altrimenti fa stato la definizione dell'allegato 1.

### 3.4 Utilizzazione ammissibile prima della modifica legislativa determinante come limite per le autorizzazioni giusta l'articolo 24c LPT

Come esposto alla cifra 1 l'articolo 24c LPT mira ad attenuare i limiti posti alla possibilità di sviluppo costruttivo di edifici situati su un fondo assegnato a una zona non edificabile. In base a questa disposizione non va quindi autorizzato nulla di più di quanto sarebbe stato ammissibile prima della modifica legislativa determinante<sup>14</sup>.

#### *Esempio*

Nel 1978, su un fondo di 800 m<sup>2</sup> sito in zona R2 è stata costruita una casa unifamiliare con una SUL di 200 m<sup>2</sup>. L'indice di sfruttamento era dello 0.3. Nel 1986 il fondo è stato assegnato alla zona agricola. L'articolo 42 capoverso 3 OPT consentirebbe ora un ampliamento di 60 m<sup>2</sup> (30% di 200 m<sup>2</sup>). Poiché già prima del dezonamento la SUL ammissibile era di 240 m<sup>2</sup> (0.3 x 800 m<sup>2</sup>) e la casa conta una SUL di 200 m<sup>2</sup>, il potenziale d'ampliamento in zona edificabile era limitato a soli 40 m<sup>2</sup> SUL. In base alla limitazione qui descritta secondo cui il dezonamento da zona edificabile a zona non edificabile non deve creare maggiori possibilità d'espansione costruttiva, anche secondo l'articolo 24c LPT, in questo caso la SUL può essere ampliata solo di 40 m<sup>2</sup>. I rimanenti 20 m<sup>2</sup> possono essere edificati in forma di locali accessori annessi, per esempio un ripostiglio per biciclette.

11 Vedi in proposito cifra 3.1.

12 Vedi in proposito i casi alla cifra 3.5.3, dove sia gli ampliamenti sia le trasformazioni dell'identità connesse con la demolizione e la ricostruzione già supererebbero i limiti ammessi.

13 Se fanno riferimento al progetto di norma «Ausnützungsziffer» dell'Associazione «Normen für die Raumplanung», stato 12.12.2000, questo presupposto potrà essere considerato come adempiuto.

14 Cfr. Rapporto esplicativo, p. 45.

### 3.5 Combinazione di cambiamento di destinazione e ampliamento

I cambiamenti di destinazione comportano sempre una trasformazione più o meno rilevante dell'identità dell'edificio. Più è importante il cambiamento di destinazione, tanto prima è raggiunto il limite della trasformazione ammissibile giusta l'articolo 24c LPT. Per facilitare l'applicazione si possono considerare in linea di massima i seguenti tipi di cambiamento di destinazione:

- I cambiamenti totali di destinazione esulano dalla sfera dell'articolo 24c LPT, in quanto comportano un'utilizzazione sostanzialmente diversa, esigono considerevoli interventi edilizi (modifiche delle strutture edilizie portanti, trasformazione dell'aspetto esterno) o provocano un notevole aumento del traffico (durata dell'esposizione, punte di sollecitazione, quantità delle emissioni risultanti)<sup>15</sup>.

Anche gli edifici che sono stati in precedenza oggetto di un cambiamento totale di destinazione rispetto allo stato di riferimento, sono esclusi da un'autorizzazione giusta l'articolo 24c LPT.

- I cambiamenti di destinazione di minore entità vanno considerati, nel quadro del rilascio di un'autorizzazione giusta l'articolo 24c LPT, nel senso esposto alla cifra 4.3.2, punto 5; essi non escludono però di principio un ampliamento (esempi concreti, vedi cifra 3.5.2).

- Alcuni cambiamenti di destinazione costituiscono casi limite. A rigore, la loro autorizzazione in base all'articolo 24c LPT non è esclusa, tuttavia essa presuppone che non vengano modificate altre caratteristiche dell'identità ai sensi della cifra 3.1<sup>16</sup>.

Siccome un intervento di demolizione e ricostruzione modifica sempre simili caratteristiche legate all'identità, esso è escluso dalla categoria dei cambiamenti di destinazione qui esposta. Una ricostruzione in seguito a distruzione per cause di forza maggiore appare ammissibile se quanto è stato distrutto viene ricostruito senza modifiche, cosicché il cambiamento rispetto allo stato di riferimento determinante consiste solo nel cambiamento di destinazione.

---

15 Cfr. in merito cifra 3.1; per gli esempi concreti, vedi cifra 3.5.1

16 Rientrano in questa categoria segnatamente i cambiamenti di destinazione in cui la nuova utilizzazione diverge considerevolmente, dal punto di vista funzionale, dall'utilizzazione originaria; il tipo e l'impatto delle due utilizzazioni presentano nondimeno grandi affinità. Esempi concreti, vedi cifra 3.5.3.

### 3.5.1 Esempi di cambiamenti totali di destinazione

Sono per esempio considerati cambiamenti totali di destinazione, inammissibili ai sensi dell'articolo 24c LPT:

edificio non abitato	→	abitazione
magazzino	→	azienda di produzione (artigianato, commercio, industria)
abitazione	→	artigianato, commercio, industria
abitazione	→	ristorante
ristorante	→	artigianato, commercio, industria
scuola	→	artigianato, commercio, industria
scuola	→	albergo o ristorante
sede di una società di tiro	→	artigianato, commercio, industria
sede di una società di tiro	→	ristorante o sala feste
magazzino militare	→	azienda di produzione (artigianato, commercio, industria)

### 3.5.2 Esempi di cambiamenti di destinazione che non escludono un ampliamento

Oltre a numerosi cambiamenti di destinazione di entità minore, anche i seguenti cambiamenti non escludono per principio un ampliamento giusta l'articolo 24c LPT:

ospedale o sanatorio	→	albergo
magazzino militare	→	deposito di materiale per servizi pubblici come pompieri, manutenzione strade e simili
scuola	→	colonia

### 3.5.3 Esempi di cambiamenti di destinazione che esauriscono il potenziale massimo di trasformazione ammissibile

I seguenti cambiamenti di destinazione esauriscono – a pari intensità di utilizzazione – il potenziale delle trasformazioni complessivamente ammissibili in base all'articolo 24c; di conseguenza non può esservi abbinato un ampliamento:

sede di una società di tiro	→	deposito per servizi pubblici come pompieri, manutenzione strade e simili
magazzino militare	→	deposito civile ad uso estensivo (ad esempio magazzino per mobili, rimessa invernale per auto-veicoli)
sede di una società di tiro	→	capanna per sport tradizionali (non per feste fuori dell'attività sportiva)
sede di una società di tiro	→	casa scout (non per feste fuori dell'attività scoutistica)
scuola	→	abitazione
accantonamento militare	→	colonia
deposito ferroviario	→	deposito per servizi pubblici come pompieri, manutenzione strade e simili

Per questi cambiamenti di destinazione è esclusa la demolizione e ricostruzione.

#### 4 Ponderazione degli interessi

Anche se nel paragone con lo stato di riferimento l'identità dell'edificio è salvaguardata, l'autorizzazione giusta l'articolo 24c LPT può essere negata a causa dell'incompatibilità con le importanti esigenze della pianificazione territoriale. A questo proposito, nulla è mutato rispetto all'articolo 24 capoverso 2 vLPT.

## 5 Concorrenza con altre disposizioni

### 5.1 Articolo 16a LPT

#### 5.1.1 Dapprima autorizzazione giusta l'articolo 16a LPT rispettivamente 16 vLPT, poi giusta l'articolo 24c LPT?

Gli edifici agricoli costruiti dopo la modifica legislativa determinante non rientrano nel campo d'applicazione dell'articolo 24c LPT.

La *manutenzione*<sup>17</sup> è garantita in base al principio costituzionale della tutela delle situazioni acquisite anche per edifici legalmente autorizzati secondo l'articolo 16a LPT.

#### 5.1.2 Dapprima autorizzazione giusta l'articolo 24c LPT, poi giusta l'articolo 16a LPT?

L'articolo 16a LPT è applicabile soltanto agli edifici agricoli, l'articolo 24c LPT soltanto a quelli non agricoli. Di regola, non dovrebbe quindi presentarsi un problema di cumulo delle autorizzazioni. Qualora un'azienda agricola fosse stata erroneamente autorizzata a effettuare un ampliamento in virtù dell'articolo 24c LPT (art. 24 cpv. 2 vLPT), la successiva esigenza di spazio per l'agricoltura va soddisfatta in primo luogo all'interno degli edifici esistenti. A norma dell'articolo 16a LPT può essere autorizzato nuovo spazio unicamente dopo che lo spazio autorizzato in virtù dell'articolo 24c LPT è stato tramutato a fini agricoli.

### 5.2 Articolo 24 LPT

#### 5.2.1 Dapprima autorizzazione giusta l'articolo 24 LPT<sup>18</sup>, poi giusta l'articolo 24c LPT?

Se è stato *eretto dopo la modifica legislativa determinante*<sup>19</sup>, l'edificio originario non rientra nel campo d'applicazione dell'articolo 24c LPT.

Se l'edificio è stato eretto prima e quindi *ampliato siccome d'ubicazione vincolata*, per principio non è applicabile l'articolo 24c LPT; gli ampliamenti vanno valutati in virtù dell'articolo 24 LPT. Va fatta eccezione se il primo ampliamento poteva essere autorizzato anche in base all'articolo 24c LPT (risp. art. 24 cpv. 2 vLPT) senza esaurire il «contingente d'ampliamento» dell'articolo 24c LPT; se del caso, la rimanenza di tale «contingente» può ancora essere sfruttata.

17 Sono considerate manutenzione le misure costruttive atte a un'adeguata conservazione di edifici vecchi (Martin Pfisterer, Die Anwendung neuer Bauvorschriften auf bestehende Bauten und Anlagen, Diessenhofen 1979, pagina 81). Non sono considerate manutenzione le misure miranti a conservare edifici oltre la durata di decadimento della sostanza mantenuta a regola d'arte (cfr. DFGP/UFPT, Commento alla legge federale sulla pianificazione del territorio, Berna 1981, nota 31 ad art. 24) o addirittura ad aumentare la comodità.

Se dopo una parziale distruzione per cause di forza maggiore, la sostanza ancora conservata resta di considerevole valore e questo può essere mantenuto solo mediante misure di rinnovamento e di ricostruzione, tali misure sono ammissibili se risultano opportune in base a una ponderazione complessiva degli interessi.

18 Lo stesso vale per autorizzazioni che sono state rilasciate tra il 1972 e il 1979 secondo l'articolo 20 della legge federale dell'8 ottobre 1972 contro l'inquinamento delle acque (RU 1972 1120).

19 Dovrebbe, per la precisione, essere determinante l'inizio dei lavori di costruzione.

Se, per motivi di capacità, a un edificio d'ubicazione vincolata eretto prima della modifica legislativa determinante è aggiunta una nuova edificazione, il vecchio edificio non può essere ampliato in seguito in base all'articolo 24c LPT (cfr. Rapporto esplicativo, p. 44 cpv. 4).

La *manutenzione*<sup>20</sup> è garantita in base al principio costituzionale della tutela delle situazioni acquisite anche per edifici legalmente autorizzati secondo l'articolo 24 LPT.

### 5.2.2 Dapprima autorizzazione giusta l'articolo 24c LPT, poi giusta l'articolo 24 LPT?

Un edificio d'ubicazione vincolata ampliato in virtù dell'articolo 24c LPT può essere ulteriormente ampliato in base all'articolo 24 LPT solo allorché lo spazio disponibile – compreso l'ampliamento effettuato in base all'articolo 24c LPT – non è più sufficiente a coprire il fabbisogno.

### 5.3 Articolo 24a LPT

Le autorizzazioni eccezionali giusta l'articolo 24a LPT rappresentano un caso speciale, poiché per legge sono rilasciate con la riserva di mutate condizioni. Inoltre, i cambiamenti di destinazione autorizzati in base all'articolo 24a LPT possono essere annullati in ogni momento senza difficoltà, poiché mancano trasformazioni costruttive. In questo modo s'intende tollerare legalmente una situazione che si verificherebbe comunque; gli edifici esistenti vengono utilizzati per una necessità attuale, e ciò è ammesso fintanto che tale utilizzazione non cagiona disturbi e non ne deriva alcuna nuova ripercussione sul territorio e sull'ambiente. Laddove il cambiamento di utilizzazione arrecasse disturbo, esso va eliminato annullando, se necessario, l'intero cambiamento di utilizzazione.

Quest'obiettivo, di per sé sensato, presenta tuttavia anche degli svantaggi; ammettere per ogni edificio e in maniera generalizzata i cambiamenti di utilizzazione giusta l'articolo 24a LPT renderebbe vano vincolare le autorizzazioni a un determinato scopo di utilizzazione. Non si potrebbe infatti evitare che edifici agricoli o d'ubicazione vincolata vengano conferiti ad altra destinazione subito dopo la loro costruzione. La tentazione di chiedere l'autorizzazione per edifici tendenzialmente troppo grandi aumenterebbe considerevolmente.

V'è una certa contraddizione nel fatto di vincolare d'un canto le autorizzazioni in diversi casi a una destinazione ben precisa dell'edificio (art. 16a, 24, 24b, 24c LPT) e di prevedere d'altro canto cambiamenti di destinazione, a condizioni poco efficaci anche per edifici nuovi o trasformati. Nell'applicazione pratica della legge occorrerà individuare una prassi adeguata, che potrebbe svilupparsi secondo le seguenti coordinate:

- occorre decidere, fin dal rilascio dell'autorizzazione, come procedere in caso di rinuncia all'utilizzazione originaria. Se l'edificio dovrà essere demolito, occorre già prevedere nel permesso una condizione risolutiva («L'autorizzazione a costruire è revocata e l'edificio dev'essere demolito se.... Sono fatti salvi i cambiamenti di destinazione soggetti ad autorizzazione in virtù dell'art. 16a o dell'art. 24 LPT»). In tal modo i pro-

---

20 Vedi nota 17.

motori possono prevedere, ancor prima dell'inizio dei lavori, se potranno ammortizzare la costruzione;

- l'autorizzazione edilizia contiene come condizione un termine entro il quale ogni cambiamento di utilizzazione giusta l'articolo 24a LPT è inammissibile;
- è pensabile che anche senza simili vincoli ed oneri sussista la presunzione di un abuso di diritto, se ad esempio è chiesto un cambiamento di destinazione in base all'articolo 24a LPT entro cinque anni dal rilascio dell'autorizzazione dipendente dall'utilizzazione fatta valere nella domanda di costruzione;
- il concetto di lavori di trasformazione va interpretato in senso lato. Si devono intendere come lavori di trasformazione tutte le opere eseguite in un edificio in vista della nuova utilizzazione (e quindi soggette ad autorizzazione giusta l'art. 22 cpv. 1 LPT). In particolare non possono essere effettuati investimenti che potrebbero di fatto ostacolare la revoca dell'autorizzazione in caso di mutate condizioni (art. 24a cpv. 2 LPT)<sup>21</sup>.

### 5.3.1 Dapprima autorizzazione giusta l'articolo 24a LPT, poi giusta l'articolo 24c LPT?

In caso di modifica costruttiva in base all'articolo 24c LPT di un edificio la cui utilizzazione è stata cambiata in virtù dell'articolo 24a LPT, viene meno il presupposto per l'autorizzazione della frase introduttiva dell'articolo 24a capoverso 1 LPT (nessun lavoro di trasformazione); secondo l'articolo 24a capoverso 2 LPT l'autorizzazione al cambiamento dell'utilizzazione dev'essere quindi revocata. La possibilità di autorizzare il progetto va valutata come se non avesse mai avuto luogo un cambiamento di destinazione, procedendo cioè come indicato alla cifra 5.3.2.

La *manutenzione*<sup>22</sup> è garantita in base al principio costituzionale della tutela delle situazioni acquisite anche per edifici la cui utilizzazione è stata cambiata secondo l'articolo 24a LPT.

### 5.3.2 Dapprima autorizzazione giusta l'articolo 24c LPT, poi giusta l'articolo 24a LPT?

Se fin dal rilascio di un'autorizzazione giusta l'articolo 24c LPT risulta che le relative modifiche costruttive sono effettuate in vista di un futuro cambiamento di destinazione, va disposto un divieto di cambiamento di destinazione; un periodo di dieci anni dovrebbe normalmente costituire un tempo adeguato.

## 5.4 Articolo 24b LPT

Rari saranno i problemi di concorrenza con l'articolo 24b LPT, poiché quest'ultimo presuppone un'attività agricola, mentre l'articolo 24c LPT è applicabile soltanto a edifici che al momento della modifica legislativa determinante non erano (più) utilizzati a scopo agricolo.

21 Ai fini della delimitazione, potrebbe risultare utile tracciare un raffronto con l'analogia fattispecie dell'articolo 260a CO e considerare lavori di trasformazione ai sensi dell'articolo 24a capoverso 1 LPT, tutti i lavori per i quali a norma dell'articolo 260a capoverso 1 CO un conduttore necessita il consenso del locatore.

22 Vedi nota 17.



### 5.4.1 Dapprima autorizzazione giusta l'articolo 24b LPT, poi giusta l'articolo 24c LPT?

Poiché di regola è sufficiente l'installazione di un'azienda accessoria non agricola per violare l'identità dell'edificio ai sensi dell'articolo 24c LPT, è esclusa una successiva applicabilità di questa disposizione.

La *manutenzione*<sup>23</sup> è garantita in base al principio costituzionale della tutela delle situazioni acquisite anche per edifici la cui utilizzazione è stata cambiata secondo l'articolo 24b LPT.

### 5.4.2 Dapprima autorizzazione giusta l'articolo 24c LPT, poi giusta l'articolo 24b LPT?

Teoricamente potrebbero sorgere problemi, laddove si consideri esistente ai sensi dell'articolo 24b LPT il volume dell'edificio creato nel quadro di un ampliamento secondo l'articolo 24c LPT. Nel raro caso in cui un edificio atto al cambiamento di utilizzazione secondo l'articolo 24b LPT può essere ampliato secondo l'articolo 24c LPT, l'autorizzazione dovrà indicare che la successiva installazione di un'azienda accessoria non agricola sarà ammissibile unicamente a condizione che venga annullato l'ampliamento concesso ai sensi dell'articolo 24c LPT. Per evitare successive discussioni, il vincolo va menzionato a registro fondiario (art. 44 cpv. 2 OPT).

Gli ampliamenti concessi in virtù dell'articolo 24 capoverso 2 vLPT non impediscono un'autorizzazione secondo l'articolo 24b LPT<sup>24</sup>.

## 5.5 Articolo 24d capoverso 1 LPT

I campi d'applicazione degli articoli 24c e 24d capoverso 1 LPT si escludono a vicenda; infatti una disposizione presuppone un'utilizzazione non agricola, l'altra una agricola. Problemi di concorrenza, comunque rari, potrebbero sorgere allorquando uno stesso edificio<sup>25</sup> comprende da una parte un'utilizzazione agricola a scopi abitativi e dall'altra un'utilizzazione non agricola esistente fin dalla modifica legislativa determinante.

### 5.5.1 Dapprima autorizzazione giusta l'articolo 24d capoverso 1 LPT, poi giusta l'articolo 24c LPT?

Con il rilascio di un'autorizzazione ai sensi dell'articolo 24d capoverso 1 LPT è raggiunto o superato il limite delle modifiche ammissibili in virtù dell'articolo 24c LPT, cosicché tale articolo non può essere applicato neppure alla parte non utilizzata a scopi agricoli dell'edificio sopra descritto. La questione dell'ammissibilità di altre modifiche

---

23 Vedi nota 17.

24 Nel rilascio e nell'esercizio di un'autorizzazione giusta l'articolo 24 capoverso 2 vLPT non era ancora chiaro che questa avrebbe successivamente potuto essere d'impedimento al rilascio di un'autorizzazione a un cambiamento di destinazione. In tale situazione, richiedere uno smantellamento per autorizzare la modifica di destinazione appare decisamente eccessivo. Secondo il nuovo diritto, il richiedente può e deve decidersi per una delle due possibilità di modifica, le quali si escludono a vicenda: l'ampliamento o il cambiamento di destinazione. Gli interessati devono attenersi alla decisione presa.

25 Vedi cifra 3.1, capoverso 2.

costruttive o di un ampliamento dell'utilizzazione non conforme alla destinazione della zona va esaminata alla luce dell'articolo 24d capoverso 1 LPT o eventualmente dell'articolo 24a LPT.

La *manutenzione*<sup>26</sup> è garantita in base al principio costituzionale della tutela delle situazioni acquisite anche per edifici la cui utilizzazione è stata cambiata secondo l'articolo 24d capoverso 1 LPT.

### 5.5.2 Dapprima autorizzazione giusta l'articolo 24c LPT, poi giusta l'articolo 24d capoverso 1 LPT?

Se nei casi rari di cui alla cifra 5.5 si intende ampliare l'utilizzazione non agricola giusta l'articolo 24c LPT oltre il volume esistente dell'edificio, di regola nell'autorizzazione va menzionato che un successivo cambiamento di destinazione della parte agricola utilizzata a scopi abitativi in virtù dell'articolo 24d capoverso 1 LPT è ammissibile soltanto se viene annullato l'ampliamento concesso in virtù dell'articolo 24c LPT. Per evitare successive discussioni, il vincolo va menzionato a registro fondiario (art. 44 cpv. 2 OPT).

Gli ampliamenti concessi in virtù dell'articolo 24 capoverso 2 vLPT non impediscono un cambiamento di destinazione secondo l'articolo 24d capoverso 1 LPT<sup>27</sup>.

## 5.6 Articoli 24d capoverso 2 LPT e 39 capoverso 2 OPT

### 5.6.1 Dapprima autorizzazione giusta l'articolo 24d capoverso 2 LPT, poi giusta l'articolo 24c LPT?

Un cambiamento totale di destinazione giusta l'articolo 24d capoverso 2 LPT viola l'identità dell'edificio ai sensi dell'articolo 24c LPT; di conseguenza è esclusa una successiva applicabilità di quest'ultima disposizione.

La *manutenzione*<sup>28</sup> è garantita in base al principio costituzionale della tutela delle situazioni acquisite anche per edifici la cui utilizzazione è stata cambiata secondo l'articolo 24d capoverso 2 LPT.

### 5.6.2 Dapprima autorizzazione giusta l'articolo 24c LPT, poi giusta l'articolo 24d capoverso 2 LPT?

Al momento della presentazione di una domanda di costruzione secondo l'articolo 24c LPT va di principio esaminato se l'edificio è meritevole di protezione e se una trasformazione o addirittura un ampliamento violano le esigenze di protezione. Se un edificio degno di protezione è stato nondimeno ampliato in base all'articolo 24c LPT, un successivo cambiamento di destinazione giusta l'articolo 24d capoverso 2 LPT è possibile unicamente se il precedente ampliamento viene annullato, se lo stato degno di protezione può essere (e viene) ripristinato e se sono soddisfatte le ulteriori esigenze codificate dall'articolo 24d capoversi 2 e 3 LPT.

---

26 Vedi nota 17.

27 La motivazione è analoga a quella di cui alla cifra 5.4.2 in nota 24.

28 Vedi nota 17.

Se non pregiudicano gli obiettivi di protezione (per es. ampliamento sotterraneo), gli ampliamenti concessi in virtù dell'articolo 24 capoverso 2 vLPT non impediscono una modifica della destinazione giusta l'articolo 24d capoverso 2 LPT<sup>29</sup>.

### 5.6.3 Articolo 39 capoverso 2 OPT

Valgono per analogia le osservazioni formulate in relazione all'articolo 24d capoverso 2 LPT.

## 5.7 Articolo 37a LPT/Articolo 43 OPT

### 5.7.1 Dapprima autorizzazione giusta l'articolo 43 OPT, poi giusta l'articolo 24c LPT?

L'articolo 43 OPT, che trova il suo fondamento nell'articolo 37a LPT, regola i *cambiamenti di destinazione* e *ampliamenti* di edifici utilizzati a scopi commerciali, non conformi alla destinazione della zona. L'articolo 43 OPT esclude in quanto *lex specialis* l'applicabilità dell'articolo 24c LPT. Laddove con il rilascio di un'autorizzazione giusta l'articolo 43 OPT risultano esaurite le potenzialità di modifica di cui all'articolo 24c LPT, la nuova utilizzazione autorizzata ed eventualmente ampliata non può comunque venir ancora ampliata anche in base all'articolo 24c LPT.

Se un edificio la cui utilizzazione è stata trasformata giusta l'articolo 43 OPT viene demolito o distrutto, una ricostruzione è possibile solo in base alle disposizioni dell'articolo 24c LPT. L'utilizzazione introdotta in virtù dell'articolo 43 OPT può quindi essere ristabilita solo se non viene violata l'identità dell'edificio rispetto allo stato al momento della modifica legislativa determinante.

La *manutenzione*<sup>30</sup> è garantita in base al principio costituzionale della tutela delle situazioni acquisite anche per edifici la cui utilizzazione è stata cambiata secondo l'articolo 43 OPT.

### 5.7.2 Dapprima autorizzazione giusta gli articoli 24c LPT o 24 capoverso 2 vLPT, poi giusta l'articolo 43 OPT?

Se un edificio utilizzato a scopo commerciale non conforme alla destinazione della zona è stato demolito e ricostruito dopo il 31 dicembre 1979<sup>31</sup>, esso non rientra nel campo d'applicazione dell'articolo 43 OPT. Il potenziale di modifica ammissibile si basa quindi sull'articolo 24c LPT.

Se l'edificio è stato demolito e ricostruito prima del 1° gennaio 1980 esso soggiace all'articolo 43 OPT.

---

29 La motivazione è analoga a quella di cui alla cifra 5.4.2, nota 24.

30 Vedi nota 17.

31 Secondo l'articolo 24c LPT o 24 capoverso 2 vLPT.

Lo stato determinante per il paragone ai fini degli ampliamenti ammissibili giusta l'articolo 43 OPT, è lo stato al momento della modifica legislativa in cui è venuta meno la conformità alla destinazione della zona dell'edificio<sup>32</sup>. Di regola anche qui si tratta dell'1.7.1972 o del momento dell'esclusione del fondo dalla zona (vedi cifra 2.1). Gli ampliamenti effettuati in virtù dell'articolo 24 capoverso 2 vLPT vanno quindi computati al potenziale di ampliamento dell'articolo 43 OPT.

### 5.8 Articolo 39 capoverso 1 OPT

Secondo il tenore dell'ordinanza le autorizzazioni in base all'articolo 39 capoverso 1 OPT sono esplicitamente casi d'applicazione dell'articolo 24 LPT. In merito al tema della concorrenza si può quindi rimandare alla cifra 5.2.

---

32 Secondo l'esplicita volontà del legislatore rientrano nel campo d'applicazione degli articoli 37a LPT e 43 OPT anche le costruzioni commerciali erette tra l'1.7.1972 e l'1.1.1980 fuori della zona edificabile. Si è così presumibilmente voluto tenere conto di quei singoli casi in cui un'azienda commerciale è stata autorizzata siccome d'ubicazione vincolata.

La data determinante dell'1.1.1980 vale a norma dell'articolo 37a LPT per l'ammissibilità del *cambiamento di destinazione*. Per la misura dell'*ampliamento* ammissibile deve valere come stato di paragone il momento della modifica legislativa con cui sono state limitate le possibilità di sviluppo dell'edificio. In genere si tratta dell'1.7.1972.

Per le imprese commerciali che sono state autorizzate siccome d'ubicazione vincolata tra l'1.7.1972 e l'1.1.1980, vale come stato di paragone determinante la situazione autorizzata siccome d'ubicazione vincolata. Se venisse meno la necessità legata allo scopo d'ubicazione vincolata, può aver luogo un cambiamento di destinazione giusta l'articolo 43 OPT.

## Allegato 1 Definizione sussidiaria della superficie utile lorda (SUL)

*Le normative cantonali esistenti per la definizione della SUL possono essere applicate nella misura in cui fanno riferimento nella sostanza alla direttiva ORL 514 420 (Direttive provvisorie per la pianificazione locale, regionale e nazionale, L'indice di sfruttamento e il suo impiego, foglio 514 420, 1966<sup>33</sup>). Altrimenti fa stato la seguente definizione:*

La superficie utile lorda (SUL) risulta dalla somma di tutte le superfici dei piani incluse le superfici dei muri e delle pareti nella loro sezione orizzontale utilizzabili durevolmente per l'abitazione e il lavoro. Non sono computate le superfici con una luce in altezza inferiore a 1 m e le superfici accessorie (SA, comprendenti le superfici funzionali e le superfici di utilizzazione accessoria).

Fanno parte delle SUL le porzioni di superficie utili di un edificio destinate o utilizzabili per l'abitazione e il lavoro. Fanno altresì parte delle SUL le superfici di transito necessarie per l'accesso ai vani d'abitazione e lavoro (ingressi, corridoi, atrii; scale e rampe; pozzi dell'ascensore).

Non fanno parte delle SUL (in analogia alle superfici di utilizzazione accessoria giusta la norma SIA 416 [1993]):

- le cantine, i solai e gli essiccatoi, le lavanderie, i ripostigli, le rimesse di veicoli, i rifugi e i locali per la spazzatura delle abitazioni;
- le superfici funzionali come i locali per le installazioni tecniche degli edifici, i locali tecnici di ascensori e impianti di convogliamento, i pozzi e canali di alimentazione e smaltimento, i piani di installazioni, i locali di riscaldamento e i locali cisterna;
- i porticati aperti, le terrazze dei tetti coperte ma non chiuse lateralmente; i balconi e le logge aperte che non servono come ballatoi;
- stalle e magazzini per il foraggio per la tenuta di animali a titolo ricreativo.

---

33 Se fanno riferimento al progetto di norma «Ausnutzungsziffer» dell'Associazione «Normen für die Raumplanung», stato 12.12.2000, questo presupposto potrà essere considerato come adempiuto.

**Allegato 2 Esempi di calcolo relativi all'articolo 42 3a e b OPT**

**Oggetto di costruzione:** Esempio 1a

**Stato 1.7.1972**

	Singole superfici (m <sup>2</sup> )						Totale (m <sup>2</sup> )	
SUL	145	120					265	T1
SAL	25	72					97	
SUL + SAL							362	T2

**Stato secondo progetto trasformazione**

	Singole superfici (m <sup>2</sup> )						Totale (m <sup>2</sup> )	
SUL all'interno volume edificio [1]	100	145	120				365	T3
SUL all'esterno volume edificio							0	T4
SAL all'interno volume edificio [1]	25	72					97	T5
SAL all'esterno volume edificio							0	T6
SUL eliminata mediante demolizione							0	T7
SAL eliminata mediante demolizione							0	T8

**Confronto superfici**

	Valori assoluti		In percentuale		
	Calcolo	m <sup>2</sup>	Computabile %	m <sup>2</sup>	Aumento
<b>SUL</b>					
SUL supplementari nel volume dell'edificio esistente [2]	= T3 - T1, al minimo -(T7), = 365 - 265 =	100	50%	50	<b>Mass. 30%</b> T1
Nuove SUL all'esterno dell'volume dell'edificio esistente	= T4 =	0	100%	0	
<b>Totale ampliamento SUL</b>	<b>Mass. 100 m<sup>2</sup></b>	<b>100 ✓</b>		50 : 265 = <b>18.9% ✓</b>	

**SUL + SAL**

Superfici suppl. (SUL+SAL) nel volume dell'edificio esistente [2]	= (T3 + T5) - T2, al minimo -(T7 + T8), = (365 + 97) - 362 =	100	50%	50	<b>Mass. 30%</b> T2
Nuove sup. (SUL + SAL) all'esterno del volume dell'edificio esistente	= T4 + T6 = 0 + 0 =	0	100%	0	
<b>Totale ampliamento SUL + SAL</b>	<b>Mass. 100 m<sup>2</sup></b>	<b>100 ✓</b>		50 : 362 = <b>13.8% ✓</b>	

**I presupposti dell'art. 42 cpv. 3 lett. a e b OPT sono adempiuti.**

**Occorre verificare che siano adempiuti anche gli altri presupposti dell'autorizzazione.**





[1] Se una parte di un edificio viene spostata per motivi di pubblico interesse (ad esempio spostamento di un locale annesso su un lato meno esposto della casa), le superfici possono eccezionalmente venir computate come interne al volume esistente dell'edificio e cioè come se l'annesso non fosse stato spostato.

[2] I valori negativi vengono considerati nella misura in cui sono state effettivamente eliminate superfici di tale entità. Poiché esse sono computate anche in negativo solo al 50%, in caso di spostamento di parti dell'edificio, il 50% di superficie viene calcolata a saldo come nuova; la qual cosa corrisponde ad un risultato conflacente. Va fatta un'eccezione se lo spostamento avviene nell'interesse pubblico (cfr. [1]).

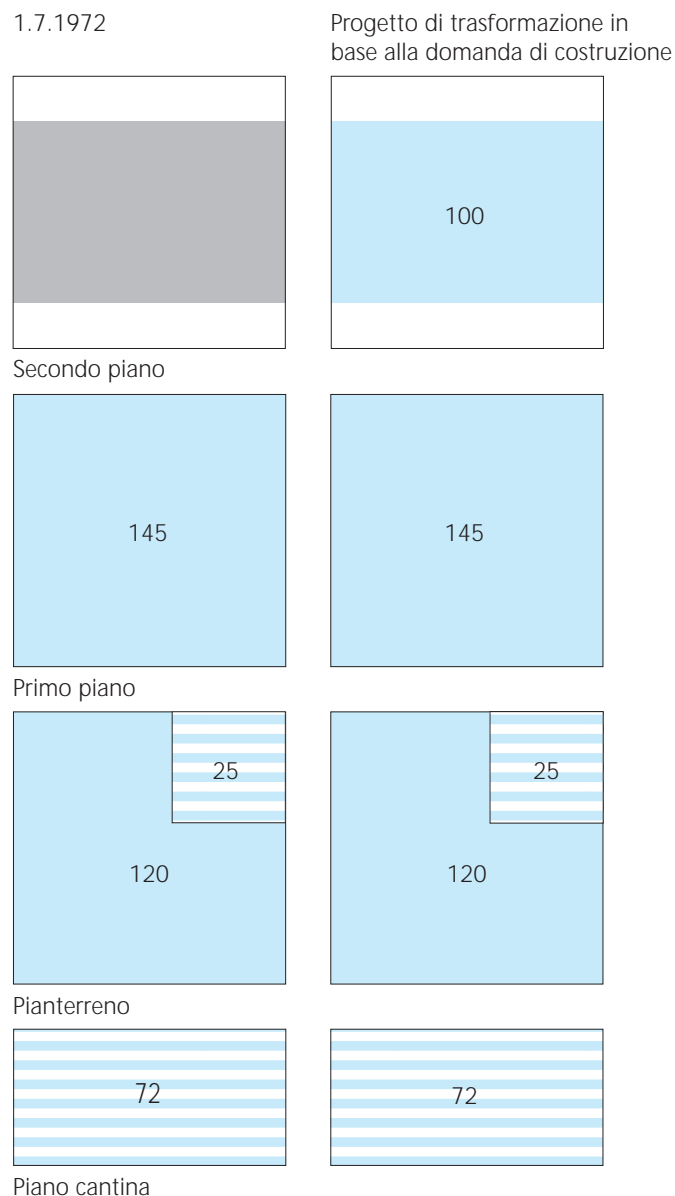
**Esempio 1a:**  
**casa d'abitazione, in**  
**origine utilizzata a**  
**scopo agricolo**

**Situazione attuale:** casa d'abitazione agricola, la cui utilizzazione è stata modificata prima del 1972, comprendente un appartamento (locali al PT e al primo piano), un'autorimessa (al pianterreno) e una cantina.

**Progetto di trasformazione:** ristrutturazione e cambiamento d'utilizzazione del solaio in abitazione; suddivisione in due appartamenti (uno al PT e uno ai due piani superiori).

-  SUL<sup>1</sup> all'interno del volume esistente (in m<sup>2</sup>)
-  SAL<sup>2</sup> all'interno del volume esistente (in m<sup>2</sup>)
-  Spazio non utilizzabile
-  Superfici non sistematicamente utilizzate in modo non conforme alla zona (cifra 3.3.2, punto 2)

**Il progetto adempie i requisiti dell'art. 42 cpv. 3 lett. a e b OPT.**



<sup>1</sup> SUL significa superficie utile lorda (vedi cifra 3.3.2, ultimo punto e allegato 1).

<sup>2</sup> SAL significa superficie accessoria lorda, ossia superficie con utilizzazione accessoria (vedi cifra 3.3.1, punto 2).

Oggetto di costruzione: **Esempio 1b**

**Stato 1.7.1972**

	Singole superfici (m <sup>2</sup> )						Totale (m <sup>2</sup> )	
SUL	145	120					265	T1
SAL	25	72					97	
SUL + SAL							362	T2

**Stato secondo progetto trasformazione**

	Singole superfici (m <sup>2</sup> )						Totale (m <sup>2</sup> )	
SUL all'interno volume edificio [1]	145	120					265	T3
SUL all'esterno volume edificio	40	40					80	T4
SAL all'interno volume edificio [1]	25	72					97	T5
SAL all'esterno volume edificio	20						20	T6
SUL eliminata mediante demolizione							0	T7
SAL eliminata mediante demolizione							0	T8

**Confronto superfici**

	Valori assoluti		In percentuale		Aumento
	Calcolo	m <sup>2</sup>	Computabile %	m <sup>2</sup>	
<b>SUL</b>					
SUL supplementari nel volume dell'edificio esistente [2]	= T3 - T1, al minimo -(T7), = 265 - 265 =	0	50%	0	<b>Mass. 30%</b>
Nuove SUL all'esterno del volume dell'edificio esistente	= T4 =	80	100%	80	
Totale ampliamento SUL	<b>Mass. 100 m<sup>2</sup></b>	<b>80 ✓</b>		80 : 265 = <b>30.2% o</b>	

**SUL + SAL**

Superfici suppl. (SUL+SAL) nel volume dell'edificio esistente [2]	= (T3 + T5) - T2, al minimo -(T7 + T8), = (265 + 97) - 362 =	0	50%	0	<b>Mass. 30%</b>
Nuove sup. (SUL + SAL) all'esterno del volume dell'edificio esistente	= T4 + T6 = 80 + 20 =	100	100%	100	
Totale ampliamento SUL + SAL	<b>Mass. 100 m<sup>2</sup></b>	<b>100 ✓</b>		100 : 362 = <b>27.6% ✓</b>	

**I presupposti dell'art. 42 cpv. 3 lett. a e b OPT non sono adempiuti.**

[1] Se una parte di un edificio viene spostata per motivi di pubblico interesse (ad esempio spostamento di un locale annesso su un lato meno esposto della casa), le superfici possono eccezionalmente venir computate come interne al volume esistente dell'edificio e cioè come se l'annesso non fosse stato spostato.

[2] I valori negativi vengono considerati nella misura in cui sono state effettivamente eliminate superfici di tale entità. Poiché esse sono computate anche in negativo solo al 50%, in caso di spostamento di parti dell'edificio, il 50% di superficie viene calcolata a saldo come nuova; la qual cosa corrisponde ad un risultato conflacente. Va fatta un'eccezione se lo spostamento avviene nell'interesse pubblico (cfr. [1]).



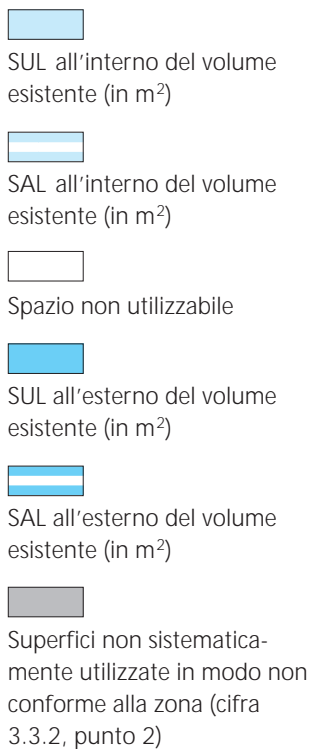
**Esempio 1b:**  
**casa d'abitazione in**  
**origine utilizzata a**  
**scopo agricolo**

**Situazione attuale:** casa d'abitazione agricola, la cui utilizzazione è stata modificata prima del 1972, comprendente un appartamento (locali al PT e al primo piano), un'autorimessa (al pianterreno) e una cantina.

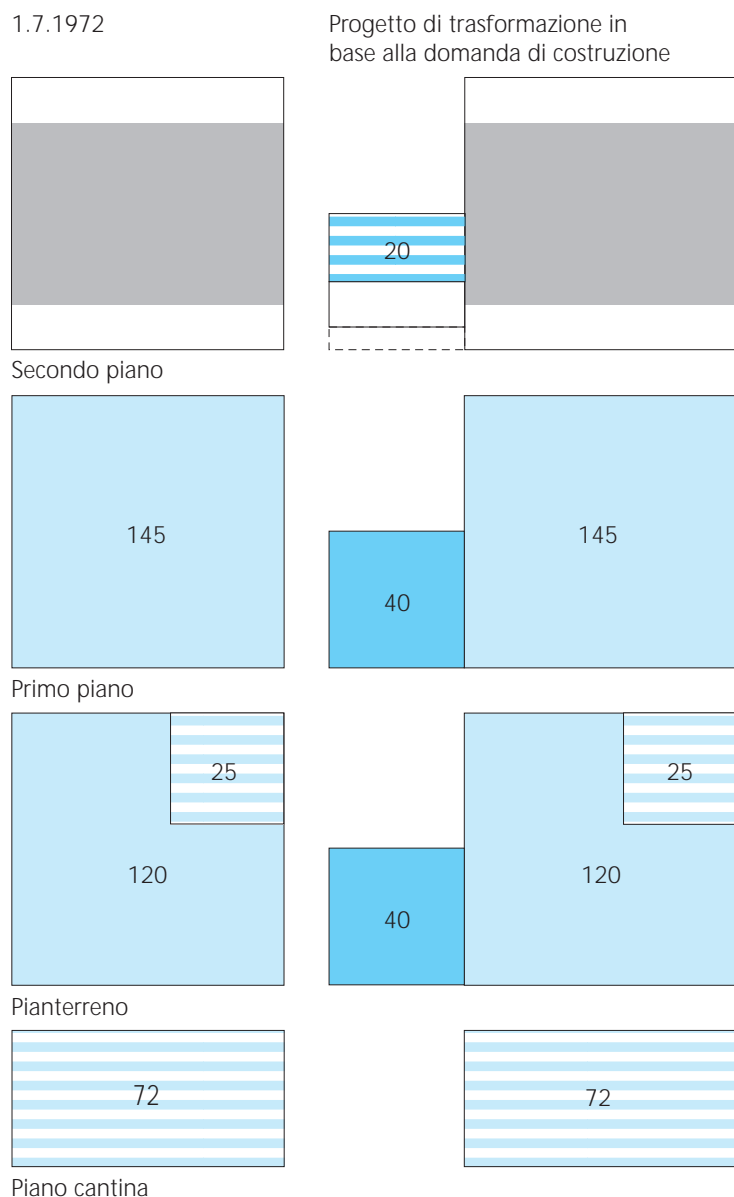
**Progetto di trasformazione:** costruzione di un annesso con spazio abitativo al PT e al primo piano nonché un solaio al secondo piano; suddivisione in due appartamenti.

**Particolarità di quest'esempio:** il nuovo volume al secondo piano va computato come superficie accessoria e non potrebbe essere considerato come «superficie non sistematicamente utilizzata in modo non conforme alla zona» – e quindi non computato – anche se dovesse rimanere inutilizzato (vedi cifra 3.3.2, punto 1).

Non è però soggetto a computo la superficie separata da una parete di soffitta, non utilizzabile nemmeno come vano accessorio a causa della altezza ridotta (< 1 metro; cfr. allegato 1).



**Il progetto supera in relazione alla SUL il limite del 30% e non può pertanto essere autorizzato.**



Oggetto di costruzione: **Esempio 2a**

**Stato 1.7.1972**

	Singole superfici (m <sup>2</sup> )						Totale (m <sup>2</sup> )	
SUL	16	64	64				144	T1
SAL	15	32					47	
SUL + SAL							191	T2

**Stato secondo progetto trasformazione**

	Singole superfici (m <sup>2</sup> )						Totale (m <sup>2</sup> )	
SUL all'interno volume edificio [1]	16	64	50	64	35		229	T3
SUL all'esterno volume edificio							0	T4
SAL all'interno volume edificio [1]	15	15	32				62	T5
SAL all'esterno volume edificio							0	T6
SUL eliminata mediante demolizione							0	T7
SAL eliminata mediante demolizione							0	T8

**Confronto superfici**

	Valori assoluti		In percentuale		
	Calcolo	m <sup>2</sup>	Computabile %	m <sup>2</sup>	Aumento
<b>SUL</b>					
SUL supplementari nel volume dell'edificio esistente [2]	= T3 - T1, al minimo -(T7), = 229 - 144 =	85	50%	42.5	<b>Mass. 30%</b>
Nuove SUL all'esterno del volume dell'edificio esistente	= T4 =	0	100%	0	
Totale ampliamento SUL	<b>Mass. 100 m<sup>2</sup></b>	<b>85 ✓</b>		42.5 : 144 = <b>29.5% ✓</b>	

**SUL + SAL**

Superfici suppl. (SUL+SAL) nel volume dell'edificio esistente [2]	= (T3 + T5) - T2, al minimo -(T7 + T8), = (229 + 62) - 191 =	100	50%	50	<b>Mass. 30%</b>
Nuove sup. (SUL + SAL) all'esterno del volume dell'edificio esistente	= T4 + T6 = 0 + 0 =	0	100%	0	
Totale ampliamento SUL + SAL	<b>Mass. 100 m<sup>2</sup></b>	<b>100 ✓</b>		50 : 191 = <b>26.2% ✓</b>	

**I presupposti dell'art. 42 cpv. 3 lett. a e b OPT sono adempiuti.**

**Occorre verificare che siano adempiuti anche gli altri presupposti dell'autorizzazione.**

[1] Se una parte di un edificio viene spostata per motivi di pubblico interesse (ad esempio spostamento di un locale annesso su un lato meno esposto della casa), le superfici possono eccezionalmente venir computate come interne al volume esistente dell'edificio e cioè come se l'annesso non fosse stato spostato.





[2] I valori negativi vengono considerati nella misura in cui sono state effettivamente eliminate superfici di tale entità. Poiché esse sono computate anche in negativo solo al 50%, in caso di spostamento di parti dell'edificio, il 50% di superficie viene calcolata a saldo come nuova; la qual cosa corrisponde ad un risultato confacente. Va fatta un'eccezione se lo spostamento avviene nell'interesse pubblico (cfr. [1]).

**Esempio 2a:  
cambiamento  
d'utilizzazione di un'ex  
fattoria**

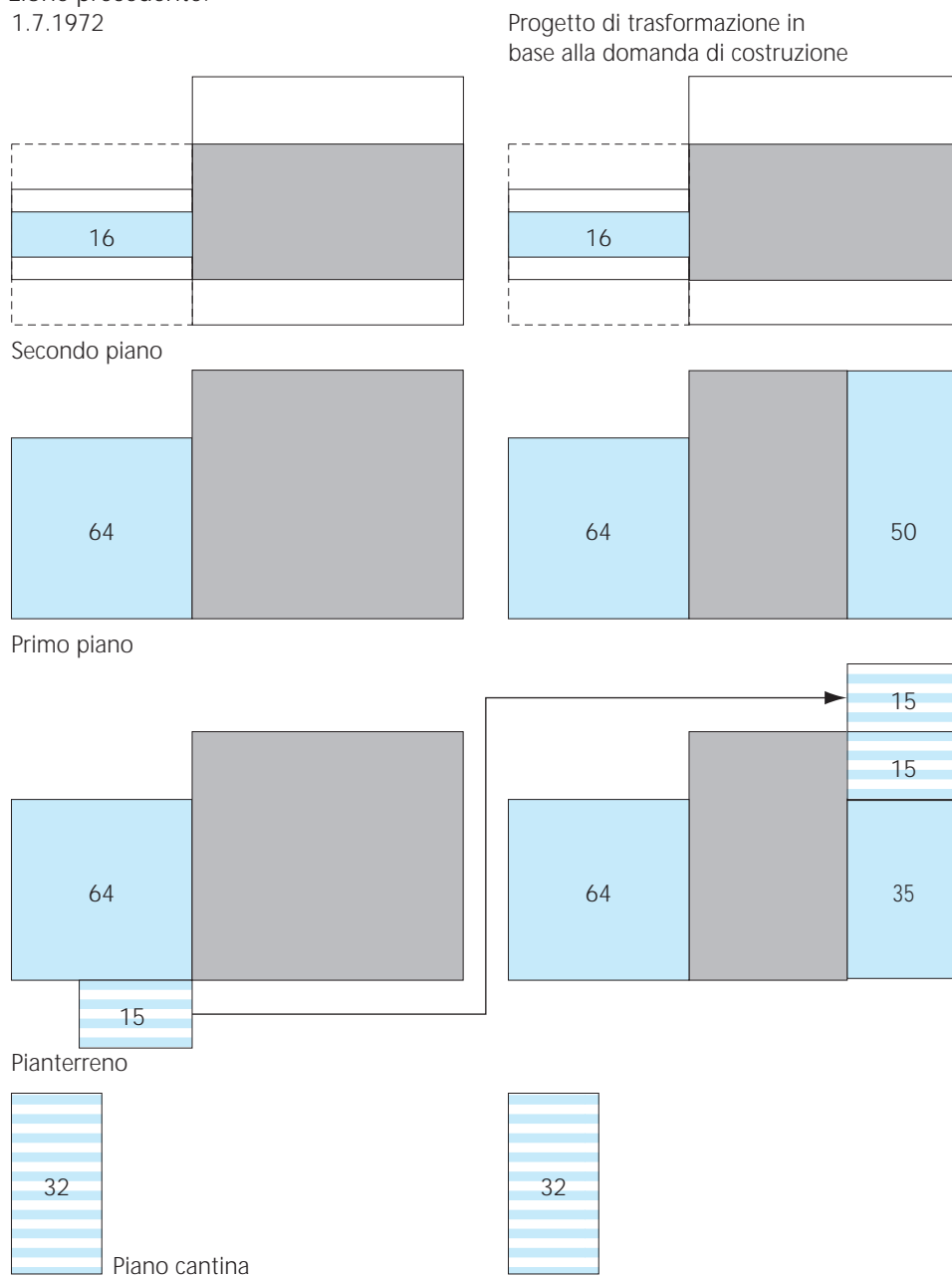
**Situazione attuale:** edificio agricolo multiuso, comprendente una pregevole parte d'abitazione a traliccio (un appartamento, locali al PT e al primo piano) e una parte a scopo di sfruttamento agricolo (stalla, fienile, aia, rimessa e locali accessori). Alla parte abitativa è stata aggiunta una tettoia nel 1963.

**Progetto di trasformazione:** allestimento di uno studio con atelier e ripostiglio nella parte a scopo di sfruttamento agricolo. Demolizione della tettoia e ricostruzione sulla parte posteriore dell'edificio a scopo di sfruttamento agricolo, per liberare la bella facciata a traliccio e integrare meglio l'edificio nel paesaggio.

**Particolarità di quest'esempio:** dato che lo spostamento dell'aggiunta corrisponde agli interessi delle autorità, la ricostruzione è computata come se avvenisse all'ubicazione precedente.

-  SUL all'interno del volume esistente (in m<sup>2</sup>)
-  SAL all'interno del volume esistente (in m<sup>2</sup>)
-  Spazio non utilizzabile
-  Superfici non sistematicamente utilizzate in modo non conforme alla zona (cifra 3.3.2, punto 2)

**Il progetto adempie i requisiti dell'art. 42 cpv. 3 lett. a e b OPT.**



Oggetto di costruzione: **Esempio 2b**

**Stato 1.7.1972**

	Singole superfici (m <sup>2</sup> )						Totale (m <sup>2</sup> )	
SUL	16	64	64				144	T1
SAL	15	32					47	
SUL + SAL							191	T2

**Stato secondo progetto trasformazione**

	Singole superfici (m <sup>2</sup> )						Totale (m <sup>2</sup> )	
SUL all'interno volume edificio [1]	16	64	50	64	35		229	T3
SUL all'esterno volume edificio							0	T4
SAL all'interno volume edificio [1]	15	32					47	T5
SAL all'esterno volume edificio	15						15	T6
SUL eliminata mediante demolizione							0	T7
SAL eliminata mediante demolizione	15						15	T8

**Confronto superfici**

	Valori assoluti		In percentuale		Aumento
	Calcolo	m <sup>2</sup>	Computabile %	m <sup>2</sup>	
<b>SUL</b>					
Zusätzliche SUL nel volume dell'edificio esistente [2]	= T3 - T1, al minimo -(T7), = 229 - 144 =	85	50%	42.5	<b>Mass. 30%</b> T1
Nuove SUL all'esterno del volume dell'edificio esistente	= T4 =	0	100%	0	
<b>Totale ampliamento SUL</b>	<b>Mass. 100 m<sup>2</sup></b>	<b>85 ✓</b>		42.5 : 144 = <b>29.5% ✓</b>	

**SUL + SAL**

Superfici suppl. (SUL+SAL) nel volume dell'edificio esistente [2]	= (T3 + T5) - T2, al minimo -(T7 + T8), = (229 + 47) - 191 =	85	50%	42.5	<b>Mass. 30%</b> T2
Nuove sup. (SUL + SAL) all'esterno del volume dell'edificio esistente	= T4 + T6 = 0 + 15 =	15	100%	15	
<b>Totale ampliamento SUL + SAL</b>	<b>Mass. 100 m<sup>2</sup></b>	<b>100 ✓</b>		57.5 : 191 = <b>30.1% o</b>	

**I presupposti dell'art. 42 cpv. 3 lett. a e b OPT non sono adempiuti.**

[1] Se una parte di un edificio viene spostata per motivi di pubblico interesse (ad esempio spostamento di un locale annesso su un lato meno esposto della casa), le superfici possono eccezionalmente venir computate come interne al volume esistente dell'edificio e cioè come se l'annesso non fosse stato spostato.

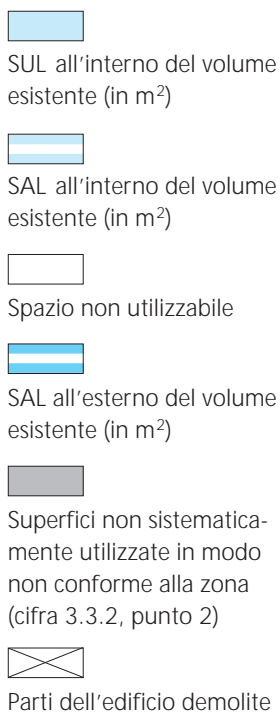
[2] I valori negativi vengono considerati nella misura in cui sono state effettivamente eliminate superfici di tale entità. Poiché esse sono computate anche in negativo solo al 50%, in caso di spostamento di parti dell'edificio, il 50% di superficie viene calcolata a saldo come nuova; la qual cosa corrisponde ad un risultato confacente. Va fatta un'eccezione se lo spostamento avviene nell'interesse pubblico (cfr. [1]).

**Esempio 2b:  
cambiamento  
d'utilizzazione di un'ex  
fattoria**

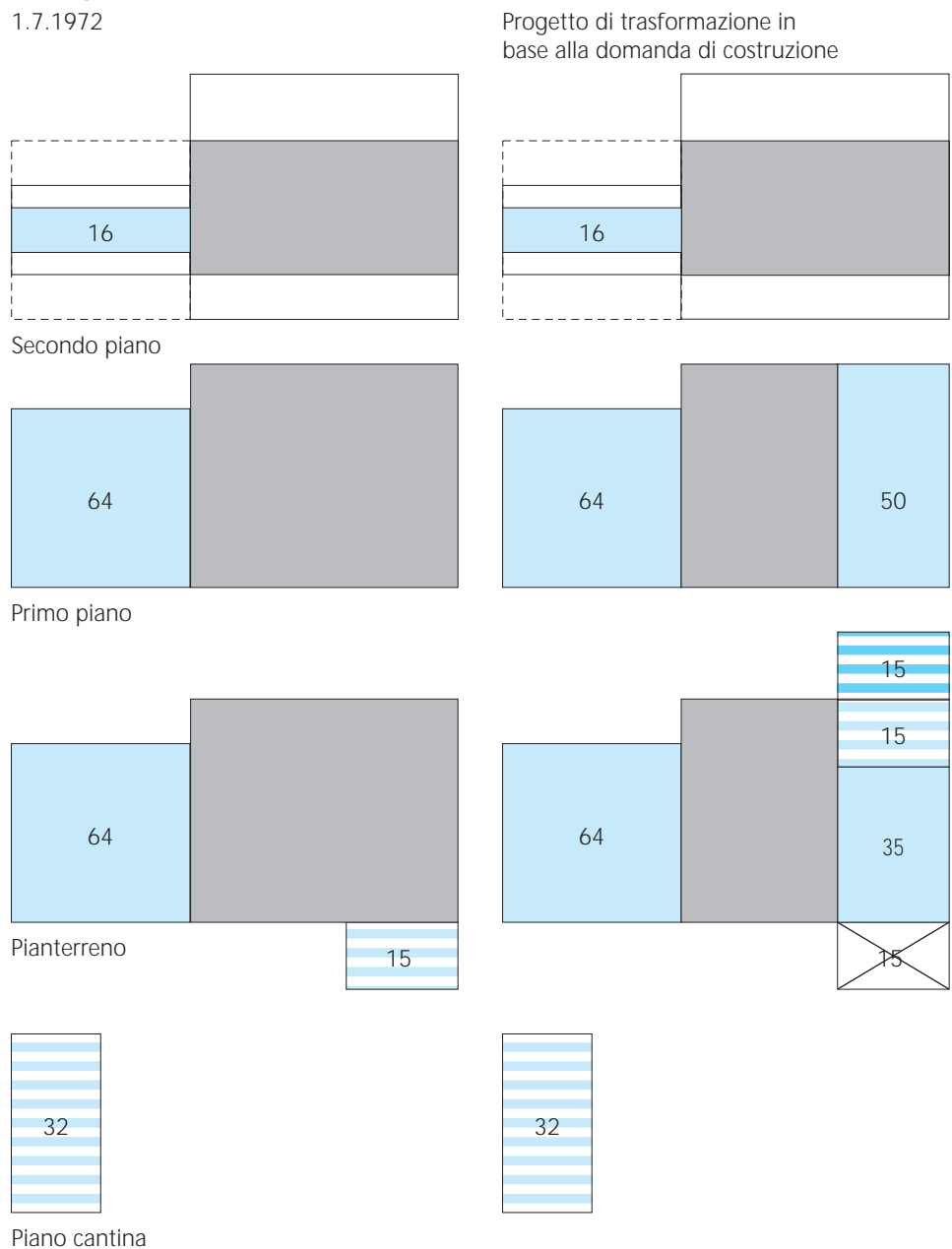
**Situazione attuale:** edificio agricolo multiuso, comprendente un appartamento (locali al PT e al primo piano) e una parte a scopo di sfruttamento agricolo (stalla, fienile, aia, rimessa e locali accessori) nonché una tettoia annessa.

**Progetto di trasformazione:** esecuzione di uno studio con atelier e ripostiglio nella parte a scopo di sfruttamento agricolo. Demolizione della tettoia e ricostruzione sul retro dell'edificio utilitario sulla parte posteriore dell'edificio a scopo di sfruttamento agricolo, per ottimizzare la ripartizione dello spazio.

**Particolarità di quest'esempio:** a differenza dell'esempio 2a, lo spostamento non avviene per motivi di interesse pubblico, motivo per cui la parte demolita è computata negativamente e la ricostruzione è considerata come avvenuta al di fuori del volume originario dell'edificio.



**Il progetto supera in relazione alla superficie totale il limite del 30% e non può pertanto essere autorizzato.**



Oggetto di costruzione: **Esempio 3a**

**Stato 1.7.1972**

	Singole superfici (m <sup>2</sup> )						Totale (m <sup>2</sup> )	
SUL	66	80	15				161	T1
SAL	14	65					79	
SUL + SAL							240	T2

**Stato secondo progetto trasformazione**

	Singole superfici (m <sup>2</sup> )						Totale (m <sup>2</sup> )	
SUL all'interno volume edificio [1]	14	66	80	15			175	T3
SUL all'esterno volume edificio	40						40	T4
SAL all'interno volume edificio [1]	65						65	T5
SAL all'esterno volume edificio	24						24	T6
SUL eliminata mediante demolizione							0	T7
SAL eliminata mediante demolizione							0	T8

**Confronto superfici**

	Valori assoluti		In percentuale		Aumento
	Calcolo	m <sup>2</sup>	Computabile %	m <sup>2</sup>	
<b>SUL</b>					
SUL supplementari nel volume dell'edificio esistente [2]	= T3 - T1, al minimo -(T7), = 175 - 161 =	14	50%	7	<b>Mass. 30%</b> T1
Nuove SUL all'esterno del volume dell'edificio esistente	= T4 =	40	100%	40	
Totale ampliamento SUL	<b>Mass. 100 m<sup>2</sup></b>	<b>54 ✓</b>		47 : 161 = <b>29.2% ✓</b>	

**SUL + SAL**

Superfici suppl. (SUL+SAL) nel volume dell'edificio esistente [2]	= (T3 + T5) - T2, al minimo -(T7 + T8), = (175 + 65) - 240 =	0	50%	0	<b>Mass. 30%</b> T2
Nuove sup. (SUL + SAL) all'esterno del volume dell'edificio esistente	= T4 + T6 = 40 + 24 =	64	100%	64	
Totale ampliamento SUL + SAL	<b>Mass. 100 m<sup>2</sup></b>	<b>64 ✓</b>		64 : 240 = <b>26.7% ✓</b>	

**I presupposti dell'art. 42 cpv. 3 lett. a e b OPT sono adempiuti.**

**Occorre verificare che siano adempiuti anche gli altri presupposti dell'autorizzazione.**






[1] Se una parte di un edificio viene spostata per motivi di pubblico interesse (ad esempio spostamento di un locale annesso su un lato meno esposto della casa), le superfici possono eccezionalmente venir computate come interne al volume esistente dell'edificio e cioè come se l'annesso non fosse stato spostato.

[2] I valori negativi vengono considerati nella misura in cui sono state effettivamente eliminate superfici di tale entità. Poiché esse sono computate anche in negativo solo al 50%, in caso di spostamento di parti dell'edificio, il 50% di superficie viene calcolata a saldo come nuova; la qual cosa corrisponde ad un risultato conflacente. Va fatta un'eccezione se lo spostamento avviene nell'interesse pubblico (cfr. [1]).

**Esempio 3a:  
ampliamento di una  
casa unifamiliare**

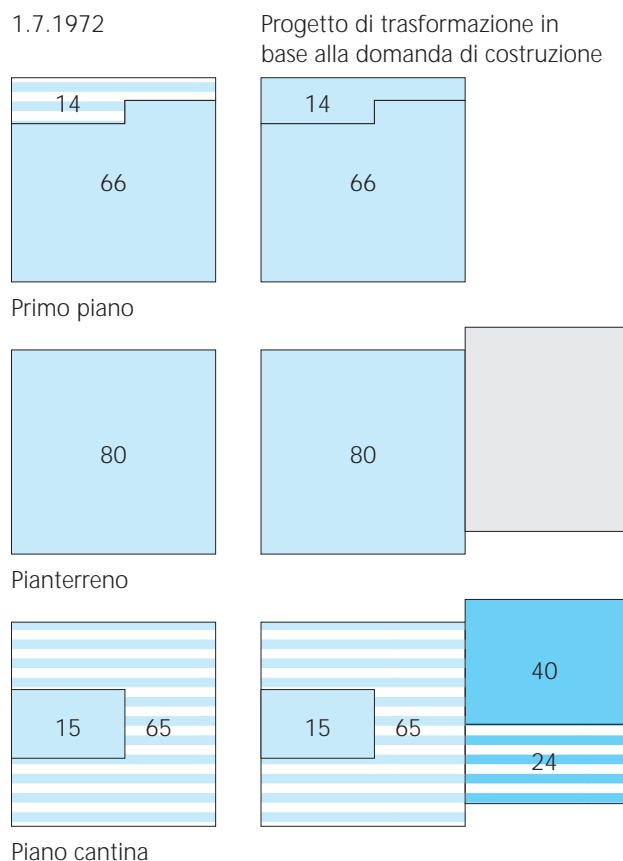
**Situazione attuale:** casa unifamiliare, costruita nel 1958, con locali d'abitazione distribuiti su 2 piani.

**Progetto di trasformazione:** ampliamento SUL nel solaio con esecuzione di due nuovi abbaini senza modifica del volume dell'edificio. Edificazione di un annesso a un piano comprendente un appartamento di due locali con autorimessa, superficie del tetto dell'annesso utilizzabile come terrazzo.

-  SUL all'interno del volume esistente (in m<sup>2</sup>)
-  SAL all'interno del volume esistente (in m<sup>2</sup>)
-  SUL all'esterno del volume esistente (in m<sup>2</sup>)
-  SAL all'esterno del volume esistente (in m<sup>2</sup>)
-  Ampliamento non computabile a titolo fisso (cifra 3.3.2, punto 6)

**Il progetto adempie i requisiti dell'art. 42 cpv. 3 lett. a e b OPT.**

Gli ampliamenti non computabili a titolo fisso vanno considerati nel quadro della valutazione generale (cifra 3.3.2, punto 6). Nonostante il limite del 30% sia quasi raggiunto, la superficie del tetto utilizzabile come terrazzo non risulta di per sé abbastanza importante per giustificare un rifiuto dell'autorizzazione nel quadro della valutazione globale.



Oggetto di costruzione: **Esempio 3b**

**Stato 1.7.1972**

	Singole superfici (m <sup>2</sup> )						Totale (m <sup>2</sup> )	
SUL	48	80	15				143	T1
SAL	16	65					81	
SUL + SAL							224	T2

**Stato secondo progetto trasformazione**

	Singole superfici (m <sup>2</sup> )						Totale (m <sup>2</sup> )	
SUL all'interno volume edificio [1]	48	80	15				143	T3
SUL all'esterno volume edificio	16	16	40				72	T4
SAL all'interno volume edificio [1]	65						65	T5
SAL all'esterno volume edificio	24						24	T6
SUL eliminata mediante demolizione							0	T7
SAL eliminata mediante demolizione							0	T8

**Confronto superfici**

	Valori assoluti		In percentuale		Aumento
	Calcolo	m <sup>2</sup>	Computabile %	m <sup>2</sup>	
<b>SUL</b>					
SUL supplementari nel volume dell'edificio esistente [2]	= T3 - T1, al minimo -(T7), = 143 - 143 =	0	50%	0	<b>Mass. 30%</b>
Nuove SUL all'esterno del volume dell'edificio esistente	= T4 =	72	100%	72	
Totale ampliamento SUL	<b>Mass. 100 m<sup>2</sup></b>	<b>72 ✓</b>		72 : 143 = <b>50.3% o</b>	

**SUL + SAL**

Superfici suppl. (SUL+SAL) nel volume dell'edificio esistente [2]	= (T3 + T5) - T2, al minimo -(T7 + T8), = 0 =	0	50%	0	<b>Mass. 30%</b>
Nuove sup. (SUL + SAL) all'esterno del volume dell'edificio esistente	= T4 + T6 = 72 + 24 =	96	100%	96	
Totale ampliamento SUL + SAL	<b>Mass. 100 m<sup>2</sup></b>	<b>96 ✓</b>		96 : 224 = <b>42.9% o</b>	

**I presupposti dell'art. 42 cpv. 3 lett. a e b OPT non sono adempiuti.**

[1] Se una parte di un edificio viene spostata per motivi di pubblico interesse (ad esempio spostamento di un locale annesso su un lato meno esposto della casa), le superfici possono eccezionalmente venir computate come interne al volume esistente dell'edificio e cioè come se l'annesso non fosse stato spostato.

[2] I valori negativi vengono considerati nella misura in cui sono state effettivamente eliminate superfici di tale entità. Poiché esse sono computate anche in negativo solo al 50%, in caso di spostamento di parti dell'edificio, il 50% di superficie viene calcolata a saldo come nuova; la qual cosa corrisponde ad un risultato conflacente. Va fatta un'eccezione se lo spostamento avviene nell'interesse pubblico (cfr. [1]).









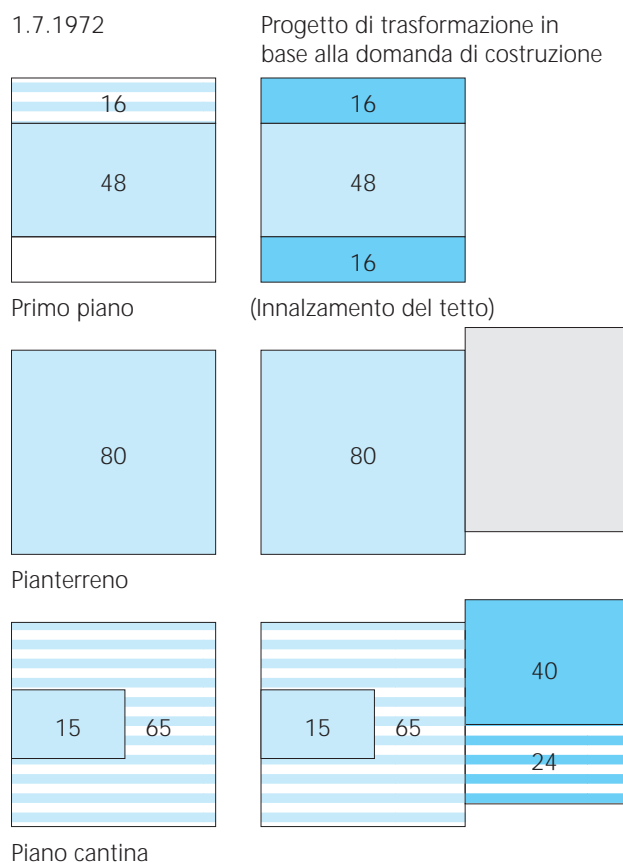
**Esempio 3b:  
ampliamento di una  
casa unifamiliare**

**Situazione attuale:** casa unifamiliare, costruita nel 1958, con locali d'abitazione distribuiti su 2 piani.

**Progetto di trasformazione:** innalzamento del tetto con elevazione del solaio. Edificazione di un annesso a un piano comprendente un appartamento di due locali. Superficie del tetto dell'annesso utilizzabile come terrazzo.

**Particolarità di quest'esempio:** in seguito all'innalzamento del tetto per l'ottenimento di un'altezza supplementare del locale gli ampliamenti al primo piano non sono considerati all'interno del volume esistente dell'edificio.

-  SUL all'interno del volume esistente (in m<sup>2</sup>)
-  SAL all'interno del volume esistente (in m<sup>2</sup>)
-  Spazio non utilizzabile
-  SUL all'esterno del volume esistente (in m<sup>2</sup>)
-  SAL all'esterno del volume esistente (in m<sup>2</sup>)
-  Ampliamento non computabile a titolo fisso (cifra 3.3.2, punto 6)



**Il progetto supera il limite del 30% sia in relazione alla SUL sia in relazione alla superficie totale e non può pertanto essere autorizzato.**

Oggetto di costruzione: **Esempio 4**

**Stato 1.7.1972**

	Singole superfici (m <sup>2</sup> )							Totale (m <sup>2</sup> )	
	60	80	80						
SUL	60	80	80					220	T1
SAL	80							80	
SUL + SAL								300	T2

**Stato secondo progetto trasformazione**

	Singole superfici (m <sup>2</sup> )							Totale (m <sup>2</sup> )	
	60	80	80						
SUL all'interno volume edificio [1]	60	80	80					220	T3
SUL all'esterno volume edificio	24	24						48	T4
SAL all'interno volume edificio [1]	80							80	T5
SAL all'esterno volume edificio	40							40	T6
SUL eliminata mediante demolizione								0	T7
SAL eliminata mediante demolizione								0	T8

**Confronto superfici**

	Valori assoluti		In percentuale		
	Calcolo	m <sup>2</sup>	Computabile %	m <sup>2</sup>	Aumento
<b>SUL</b>					
SUL supplementari nel volume dell'edificio esistente [2]	= T3 - T1, al minimo -(T7), = 220 - 220 =	0	50%	0	<b>Mass. 30%</b>
Nuove SUL all'esterno del volume dell'edificio esistente	= T4 =	48	100%	48	
Totale ampliamento SUL	<b>Mass. 100 m<sup>2</sup></b>	<b>48 ✓</b>		48 : 220 = <b>21.8% ✓</b>	

**SUL + SAL**

Superfici suppl. (SUL+SAL) nel volume dell'edificio esistente [2]	= (T3 + T5) - T2, al minimo -(T7 + T8), = (220 + 80) - 300 =	0	50%	0	<b>Mass. 30%</b>
Nuove sup. (SUL + SAL) all'esterno del volume dell'edificio esistente	= T4 + T6 = 48 + 40 =	88	100%	88	
Totale ampliamento SUL + SAL	<b>Mass. 100 m<sup>2</sup></b>	<b>88 ✓</b>		88 : 300 = <b>29.3% ✓</b>	

**I presupposti dell'art. 42 cpv. 3 lett. a e b OPT sono adempiuti.**

**Occorre verificare che siano adempiuti anche gli altri presupposti dell'autorizzazione.**

[1] Se una parte di un edificio viene spostata per motivi di pubblico interesse (ad esempio spostamento di un locale annesso su un lato meno esposto della casa), le superfici possono eccezionalmente venir computate come interne al volume esistente dell'edificio e cioè come se l'annesso non fosse stato spostato.

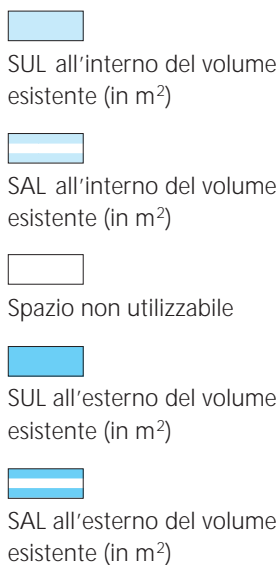
[2] I valori negativi vengono considerati nella misura in cui sono state effettivamente eliminate superfici di tale entità. Poiché esse sono computate anche in negativo solo al 50%, in caso di spostamento di parti dell'edificio, il 50% di superficie viene calcolata a saldo come nuova; la qual cosa corrisponde ad un risultato confacente. Va fatta un'eccezione se lo spostamento avviene nell'interesse pubblico (cfr. [1]).

**Esempio 4:  
ampliamento di una  
casa bifamiliare**

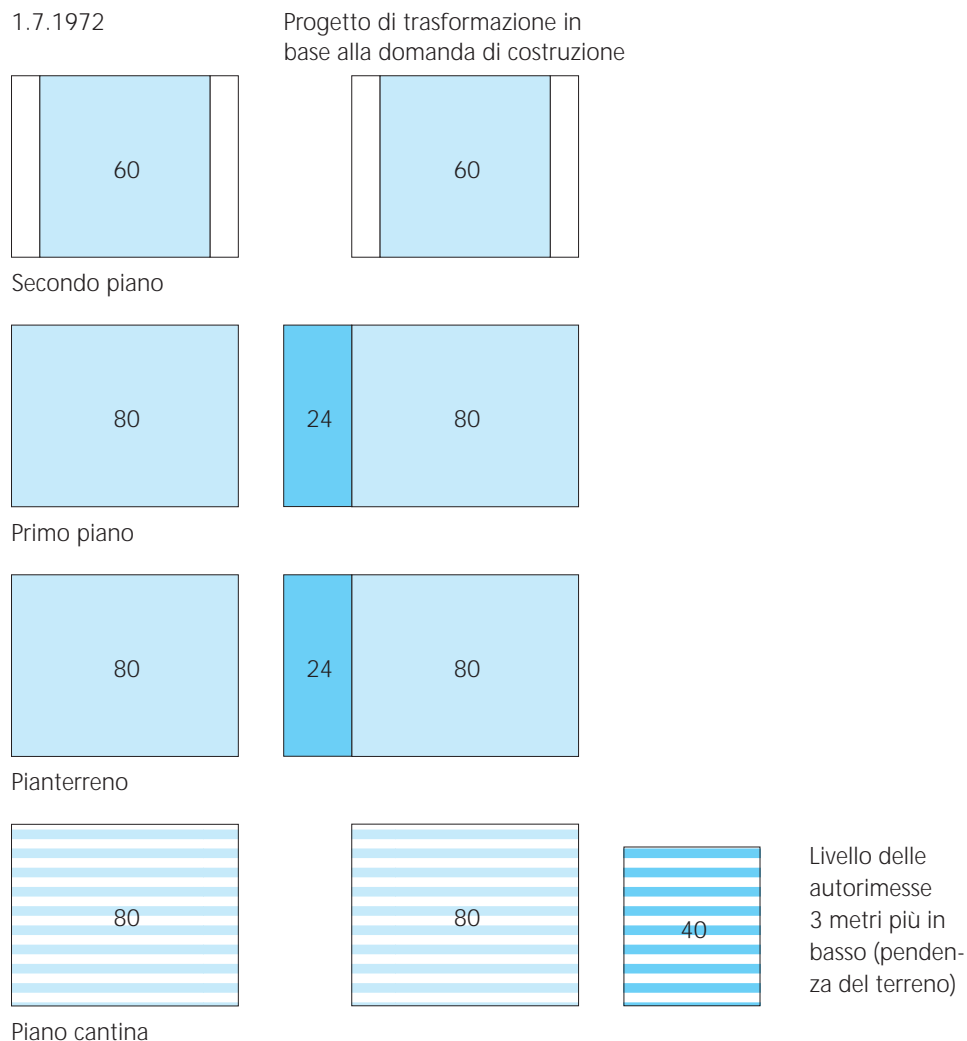
**Situazione attuale:** casa bifamiliare, costruita nel 1948, con locali d'abitazione su 3 piani (solaio trasformato nel 1970).

**Progetto di trasformazione:** aggiunta di una costruzione annessa a 2 piani con utilizzazione a scopo abitativo, costruzione supplementare di 2 autorimesse.

**Particolarità di quest'esempio:** un'autorizzazione giusta l'art. 24c LPT presuppone per principio una relazione materiale tra l'edificio principale e il progetto di trasformazione (cifra 3.3.2, punto 4). E possibile derogare a tale principio, in casi eccezionali, se non è attuabile una relazione edilizia diretta tra l'edificio esistente e l'ampliamento e se l'impianto accessorio è attribuito all'edificio principale determinante per la domanda, in modo da risultare utilizzabile sensatamente solo per tale edificio. Nel caso in questione, tali presupposti sono adempiuti per quanto concerne l'autorimessa, poiché la forte pendenza del terreno non consente di annessare l'autorimessa alla casa.



**Nella fattispecie il progetto di edificazione indipendente può essere qualificato come ampliamento della casa d'abitazione, in considerazione della situazione del terreno: il progetto adempie i requisiti dell'art. 42 cpv. 3 lett. a e b OPT.**



Oggetto di costruzione: **Esempio 5**

**Stato 1.7.1972**

	Singole superfici (m <sup>2</sup> )						Totale (m <sup>2</sup> )	
SUL	96	96					192	T1
SAL	18	96					114	
SUL + SAL							306	T2

**Stato secondo progetto trasformazione**

	Singole superfici (m <sup>2</sup> )						Totale (m <sup>2</sup> )	
SUL all'interno volume edificio [1]	96	60	96	60			312	T3
SUL all'esterno volume edificio							0	T4
SAL all'interno volume edificio [1]	18	96					114	T5
SAL all'esterno volume edificio							0	T6
SUL eliminata mediante demolizione							0	T7
SAL eliminata mediante demolizione							0	T8

**Confronto superfici**

	Valori assoluti		In percentuale		Aumento
	Calcolo	m <sup>2</sup>	Computabile %	m <sup>2</sup>	
<b>SUL</b>					
SUL supplementari nel volume dell'edificio esistente [2]	= T3 - T1, al minimo -(T7), = 312 - 192 =	120	50%	60	<b>Mass. 30%</b>
Nuove SUL all'esterno del volume dell'edificio esistente	= T4 =	0	100%	0	
Totale ampliamento SUL	<b>Mass. 100 m<sup>2</sup></b>	<b>120 o</b>		60 : 192 = <b>31.3% o</b>	

**SUL + SAL**

Superfici suppl. (SUL+SAL) nel volume dell'edificio esistente [2]	= (T3 + T5) - T2, al minimo -(T7 + T8), = (312 + 114) - 306 =	120	50%	60	<b>Mass. 30%</b>
Nuove sup. (SUL + SAL) all'esterno del volume dell'edificio esistente	= T4 + T6 = 0 + 0 =	0	100%	0	
Totale ampliamento SUL + SAL	<b>Mass. 100 m<sup>2</sup></b>	<b>120 o</b>		60 : 306 = <b>19.6% ✓</b>	

**I presupposti dell'art. 42 cpv. 3 lett. a e b OPT non sono adempiuti.**

[1] Se una parte di un edificio viene spostata per motivi di pubblico interesse (ad esempio spostamento di un locale annesso su un lato meno esposto della casa), le superfici possono eccezionalmente venir computate come interne al volume esistente dell'edificio e cioè come se l'annesso non fosse stato spostato.

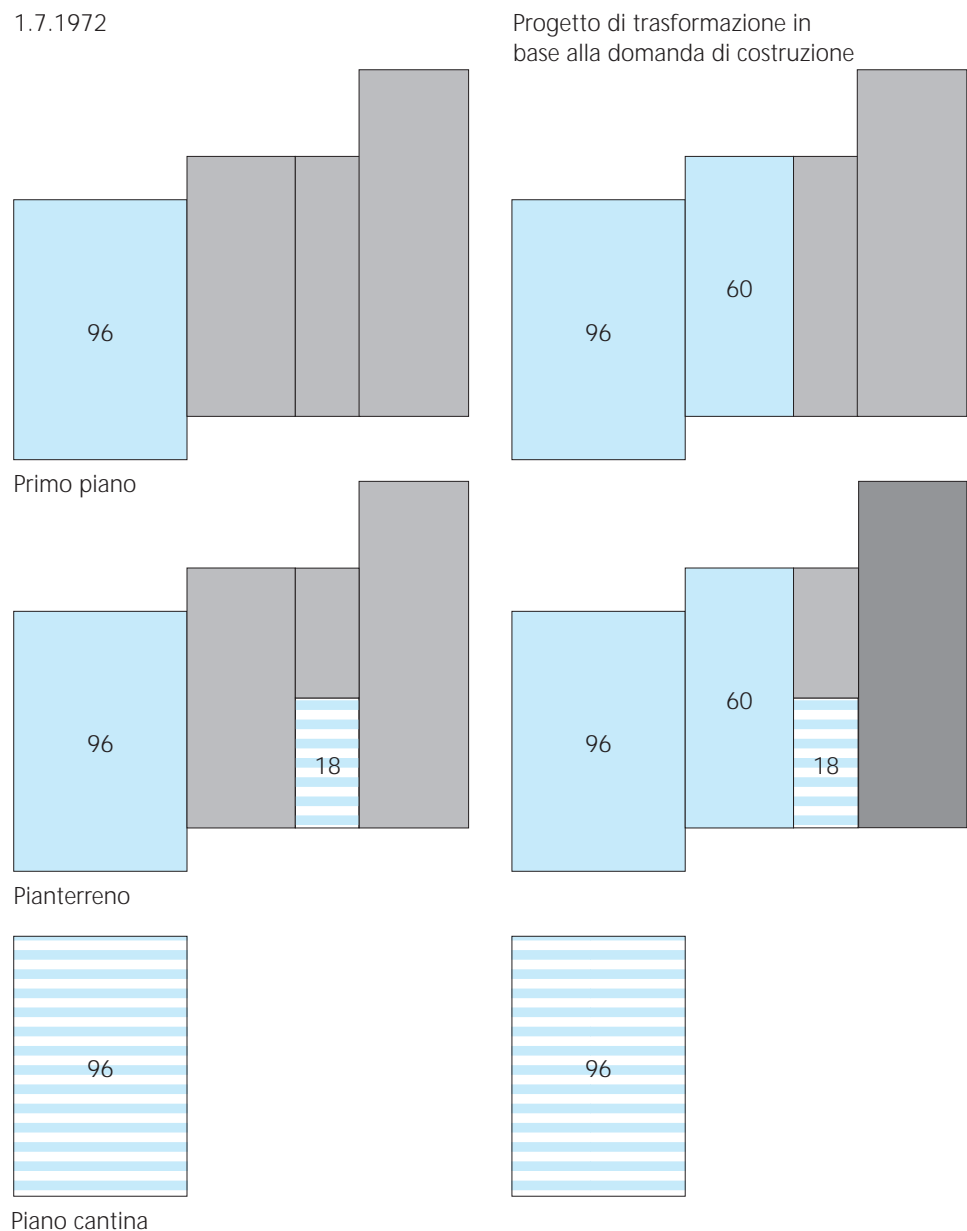
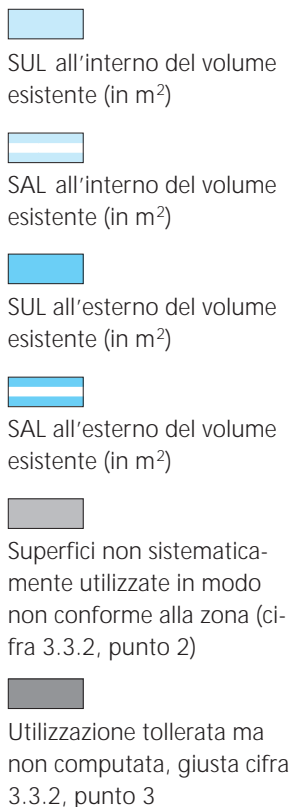
[2] I valori negativi vengono considerati nella misura in cui sono state effettivamente eliminate superfici di tale entità. Poiché esse sono computate anche in negativo solo al 50%, in caso di spostamento di parti dell'edificio, il 50% di superficie viene calcolata a saldo come nuova; la qual cosa corrisponde ad un risultato conflacente. Va fatta un'eccezione se lo spostamento avviene nell'interesse pubblico (cfr. [1]).

**Esempio 5:  
cambiamento di  
utilizzo di un'ex  
fattoria**

**Situazione attuale:** edificio agricolo multiuso comprendente un appartamento (locali al PT e al primo piano) e una parte a scopo di sfruttamento agricolo (stalla, fienile, aia, rimessa e locali accessori). La precedente aia è stata finora utilizzata come autorimessa.

**Progetto di trasformazione:** ampliamento delle superfici abitabili al PT e al primo piano. Suddivisione delle superfici abitabili in due appartamenti. Tenuta di animali propri nella stalla, senza lavori di trasformazione.

**Particolarità di questo esempio:** poiché il volume dell'edificio rimane immutato rispetto all'1.7.1972, le superfici non utilizzate possono essere moderatamente utilizzate in modo non conforme alla destinazione della zona, senza che vadano computate nei limiti dell'art. 42 cpv. 3 lett. a e b OPT (cifra 3.3.2, punto 3).



**Il progetto supera il limite di 100 m<sup>2</sup> sia in relazione alla SUL sia in relazione alla superficie totale e inoltre supera il limite del 30% in relazione alla SUL e pertanto non può essere autorizzato.**



## Tabella di calcolo da fotocopiare

Oggetto di costruzione:

Momento della modifica legislativa determinante (1.7.1972)

	Singole superfici (m <sup>2</sup> )							Totale (m <sup>2</sup> )
SUL								T1
SAL								
SUL + SAL								T2

Stato secondo progetto trasformazione

	Singole superfici (m <sup>2</sup> )							Totale (m <sup>2</sup> )
SUL all'interno volume edificio [1]								T3
SUL all'esterno volume edificio								T4
SAL all'interno volume edificio [1]								T5
SAL all'esterno volume edificio								T6
SUL eliminata mediante demolizione								T7
SAL eliminata mediante demolizione								T8

Confronto superfici

	Valori assoluti		In percentuale	
	Calcolo	m <sup>2</sup>	Computabile %	Aumento m <sup>2</sup>
<b>SUL</b>				
SUL supplementari nel volume dell'edificio esistente [2]	= T3 - T1, al minimo -(T7),		50%	<b>Mass. 30%</b>
Nuove SUL all'esterno del volume dell'edificio esistente	= T4 =		100%	
Totale ampliamento SUL	<b>Mass. 100 m<sup>2</sup></b>		:	

**SUL + SAL**

Superfici suppl. (SUL+SAL) nel volume dell'edificio esistente [2]	= (T3 + T5) - T2, al minimo -(T7 + T8),		50%	<b>Mass. 30%</b>
Nuove sup. (SUL + SAL) all'esterno del volume dell'edificio esistente	= T4 + T6		100%	
Totale ampliamento SUL + SAL	<b>Mass. 100 m<sup>2</sup></b>		:	

[1] Se una parte di un edificio viene spostata per motivi di pubblico interesse (ad esempio spostamento di un locale annesso su un lato meno esposto della casa), le superfici possono eccezionalmente venir computate come interne al volume esistente dell'edificio e cioè come se l'annesso non fosse stato spostato.

[2] I valori negativi vengono considerati nella misura in cui sono state effettivamente eliminate superfici di tale entità. Poiché esse sono computate anche in negativo solo al 50%, in caso di spostamento di parti dell'edificio, il 50% di superficie viene calcolata a saldo come nuova; la qual cosa corrisponde ad un risultato confacente. Va fatta un'eccezione se lo spostamento avviene nell'interesse pubblico (cfr. [1]).

