



Obergericht des Kantons Graubünden
Dretgira superiura dal chantun Grischun
Tribunale d'appello del Cantone dei Grigioni

Sentenza del 18 maggio 2026

comunicata il 21 maggio 2026

N. d'incarto	VR3 25 104
Istanza	Terza Camera di diritto amministrativo
Composizione	Righetti, presidente Audétat e Brun, giudici Zanolari Hasse, attuaria
Parti	A. _____ ricorrente patrocinata dall'avv. Cristina Keller contro Comune di Santa Maria in Calanca convenuto patrocinato dall'avv. Anne Schweikert
Oggetto	domanda di costruzione a posteriori

Ritenuto in fatto:

A. In data ____ A. ____ ha ottenuto la licenza edilizia per la realizzazione di un ampliamento e riattazione dell'edificio bifamiliare sul suo fondo n. Z.1. ____ (zona residenziale), Registro fondiario (RF) di Santa Maria in Calanca, stabile n. ass. Z.2. ____, sulla base della domanda di costruzione del ____/____ con i relativi piani datati _____. In particolare, è stata concessa la possibilità di sopraedificazione della terrazza esistente sul lato nord-ovest con un nuovo volume di due piani, mansardato e un tetto a doppia falda perpendicolare al tetto dell'edificio esistente. Inoltre, è stata concessa la licenza per la sopraedificazione della parte anteriore della terrazza esistente sul lato sud-ovest con un volume di un solo piano, ricoperto in buona parte da un tetto a una falda parallelo all'edificio esistente, nonché per un nuovo balcone al primo piano. Nelle condizioni della licenza edilizia (cifra 21), il Municipio di Santa Maria in Calanca (di seguito: Municipio o Comune), in veste di autorità edilizia, ha deciso quanto segue: *"La pendenza minima del tetto dovrà essere del 50 % (art. 50 Legge edilizia comunale). Sulla parte frontale alla terrazza, viene concessa una deroga per una pendenza inferiore in considerazione dell'esigenza tecnica descritta sui piani"*.

B. Dopo l'inizio dei lavori, l'autorità edilizia ha impartito a A. ____ l'obbligo di presentare una domanda di costruzione a posteriori, intimandole un fermo relativo ai lavori già eseguiti al piano terra. Con scritto dell'____, l'autorità edilizia ha comunicato all'architetto della committente che avrebbe dovuto motivare le deroghe riguardo alla pendenza del tetto e alla costruzione di un tetto piano in confronto ai piani approvati. Il ____ l'architetto ha inoltrato i piani adeguati e evidenziato che, rispetto alla licenza edilizia rilasciata, si sarebbe edificato unicamente lo spazio al piano terra per questioni finanziarie, rinunciando al secondo e al piano mansardato nella parte posteriore della terrazza. A suo dire, la copertura della parte edificata presenterebbe, come già approvato nella prima domanda, sia una parte con tetto piano che una parte con tetto in pendenza. Nella parte a falda la pendenza sarebbe stata aumentata al 31 % rispetto alla domanda iniziale con una pendenza del 16 %. La copertura del pian terreno si presenterebbe su tutta la lunghezza dell'aggiunta. Verrebbe chiesta la deroga all'art. 50 della Legge edilizia comunale, in quanto non sarebbe possibile eseguire tutta la copertura a falda e con pendenza del 50 %, poiché un tale tetto andrebbe a coprire completamente la facciata sud-ovest dell'edificio nonché le finestre del primo piano. Con missiva del ____, l'autorità edilizia ha confermato espressamente il fermo lavori.

C. Dopo alcuni scambi di corrispondenza e un incontro svoltosi il ____, il Municipio, mediante decisione del ____, ha statuito che la costruzione realizzata

(ampliamento limitato al piano terra) presenta difformità sostanziali rispetto alla licenza edilizia e ha negato la domanda di costruzione a posteriori. In particolare, a suo dire, la pendenza del tetto realizzato sarebbe pari a ca. il 30 %, laddove la legge edilizia comunale prevederebbe una pendenza minima del 50 % e una parte dell'ampliamento sarebbe coperto da un tetto piano, elemento non ammesso per abitazioni secondo la legge. In sostanza, il Comune adduce quale motivazione che la concessione di una deroga in merito alla pendenza ridotta del tetto e al tetto piano non si giustificerebbe da interessi privati preponderanti. Altresì non verrebbe prospettato un ordine di demolizione, tenuto conto che una demolizione delle parti non conformi comporterebbe costi sproporzionati, bensì la pronuncia di una multa.

D. Contro questa decisione, A. _____ (di seguito: ricorrente) ha inoltrato ricorso al Tribunale d'appello del Cantone dei Grigioni (di seguito: Tribunale) in data 27 ottobre 2025, chiedendo quanto segue:

- 1. Il ricorso è accolto. Di conseguenza alla ricorrente è concessa la licenza edilizia, il fermo dei lavori è revocato e la ricorrente può concludere i lavori parzialmente realizzati.*
- 2. Eventualmente i lavori eseguiti dalla ricorrente sono tollerati, il fermo dei lavori è revocato e la ricorrente è autorizzata a concludere i lavori parzialmente realizzati.*
- 3. Spese e tasse a carico del convenuto in ricorso. Protestate spese e ripetibili.*

In sostanza, la ricorrente ribadisce che l'esecuzione sarebbe leggermente difforme dalla domanda di costruzione presentata e approvata con la licenza edilizia del _____. Le modifiche sarebbero in linea con la legge comunale per quanto concerne il tetto piano, il quale sarebbe liberamente eseguibile nelle aggiunte, e con la deroga concessa mediante licenza edilizia per quanto concerne la parte a falda. Tale deroga comporterebbe un diritto acquisito. Inoltre, ella avrebbe costruito meno di quanto la licenza edilizia le avrebbe permesso. La decisione a posteriori, che nega il permesso di costruire, sarebbe arbitraria, poiché respinge un'esecuzione che invece il Comune precedentemente avrebbe approvato con la licenza edilizia. Ma anche ammettendo che il Comune possa non concedere la licenza edilizia a posteriori, esso avrebbe dovuto decidere di tollerare l'aggiunta. Sotto il profilo formale, la ricorrente ha chiesto il conferimento dell'effetto sospensivo al ricorso.

E. Con presa di posizione del 9 dicembre 2025, il Comune (di seguito: convenuto) ha chiesto il rigetto del ricorso.

F. Con disposizione ordinatoria del 12 dicembre 2025, il Presidente della terza camera di diritto amministrativo ha ordinato la chiusura provvisoria dello scambio scritti e respinto la domanda relativa al conferimento dell'effetto sospensivo.

G. Nella sua replica facoltativa del 12 gennaio 2025, la ricorrente ha confermato i propri petiti.

H. Il convenuto ha riconfermato i suoi petiti nella propria duplica del 2 febbraio 2026, inoltrando al contempo la nota d'onorario.

Considerando in diritto:

1. Giusta l'art. 49 cpv. 1 lett. a LGA (CSC 370.100), il Tribunale d'appello del Cantone dei Grigioni giudica ricorsi contro decisioni dei comuni, che non siano suscettibili di impugnazione presso un'altra istanza o non siano definitive secondo il diritto cantonale o federale. La decisione del convenuto del ____ (act. B1) non può essere impugnata presso un'altra istanza e costituisce, quindi, un oggetto valido per un ricorso dinanzi a questo Tribunale. La decisione impugnata concerne la costruzione di ampliamento sul fondo n. Z.1.____, RF di Santa Maria in Calanca, di proprietà della ricorrente, per cui ella risulta particolarmente toccata da tale decisione. Il presupposto incontestato della legittimazione della ricorrente a interporre ricorso è pertanto soddisfatto (art. 50 LGA). Il ricorso, presentato nei termini e nelle forme previste, è dunque ammissibile (art. 38 cpv. 1 e art. 52 cpv. 1 LGA), tenuto conto della seguente eccezione.

2. Oggetto della presente lite è il quesito atto a stabilire se il convenuto abbia giustamente negato la domanda di costruzione a posteriori per la costruzione realizzata dalla ricorrente sul suo fondo n. Z.1.____, RF di Santa Maria in Calanca. Nella misura in cui la ricorrente chiede di tollerare i lavori eseguiti, tale domanda non risulta ricevibile, in quanto spetta all'autorità competente, ovvero al Comune convenuto, pronunciarsi nell'ambito della procedura di ripristino (procedura di polizia edilizia), il cui avvio è stato prospettato. Il rilascio della licenza edilizia a posteriori, anche quella negativa, viene giustamente anticipato alla procedura di ripristino (cfr. considerando 3 di seguito).

3.1. Secondo l'art. 86 cpv. 1 LPTC (CSC 801.100), edifici e impianti (progetti di costruzione [incl. sistemazione dell'ambiente circostante]) possono essere realizzati solo con licenza edilizia dell'autorità edilizia comunale. Conformemente all'art. 94 cpv. 1 LPTC gli stati materialmente illegali sono da eliminare su ordine dell'autorità competente. Secondo l'art. 60 cpv. 4 OPTC (CSC 801.110), qualora un progetto di costruzione venisse avviato senza licenza edilizia o in deroga ai piani autorizzati o

alle condizioni elencate nella licenza edilizia, l'autorità edilizia comunale sollecita il committente a inoltrare una domanda di costruzione a posteriori (cfr. anche Aiuto pratico relativo alla legge sulla pianificazione territoriale del Cantone dei Grigioni [LPTC] e all'ordinanza sulla pianificazione territoriale del Cantone dei Grigioni [OPTC], commento relativo agli artt. 60 e 61 OPTC [solo in tedesco: www.gr.ch, istituzioni, amministrazione, Ufficio per lo sviluppo del territorio, servizi, strumenti di lavoro e guide, diversi livelli di pianificazione]). Quando nel corso dell'esame della domanda di costruzione inoltrata a posteriori l'autorità competente constata una violazione delle norme edilizie materiali, essa dà avvio ad una procedura di ripristino dello stato legale e a una procedura di contravvenzione (art. 61 cpv. 3 OPTC). La procedura di licenza edilizia a posteriori ha lo scopo di permettere di autorizzare un progetto di costruzione qualora esso non violi il diritto materiale, anche se non è stato eseguito conformemente alle norme di procedura formali. Questa possibilità di sanamento è un corollario del principio della proporzionalità, giusta il quale un ordine di ripristino dello stato di legalità è possibile solo qualora possa essere accertata una violazione materiale delle norme edilizie applicabili. Sarebbe, infatti, da considerare sproporzionato allo scopo perseguito imporre la demolizione di una costruzione conforme al diritto materiale, ma eseguita in violazione delle semplici norme di diritto formale che regolano la procedura di licenza edilizia (cfr. anche sentenza del Tribunale federale 1C_147/2023 del 29 febbraio 2024 consid. 3.4 con rinvii).

3.2. Alla luce della portata dell'art. 60 cpv. 4 OPTC, è indubbio che il convenuto, in presenza di una costruzione in deroga ai piani autorizzati, abbia a giusta ragione avviato una procedura di rilascio della licenza edilizia a posteriori, concedendo alla ricorrente la possibilità di inoltrare una rispettiva domanda di costruzione a posteriori. Avendo fatto uso di questa possibilità, l'accenno ricorsuale della ricorrente che una nuova licenza edilizia non sarebbe stata indispensabile (cfr. ricorso del 27 ottobre 2025 cif. 2 pag. 4 e pag. 10 seg. [act. A.1]), in quanto la costruzione realizzata sarebbe solo una ridimensione del progetto autorizzato mediante la licenza edilizia del _____, cade a lato in quanto infondato.

4. Nell'ambito della procedura di licenza edilizia a posteriori si pone in concreto la questione di sapere se il tetto della costruzione di ampliamento già realizzato dalla ricorrente al piano terra sia o meno conforme al diritto edilizio materiale del Comune convenuto.

4.1. In particolare, la ricorrente è dell'avviso che l'ampliamento realizzato costituirebbe un'aggiunta o una costruzione accessoria ai sensi dell'art. 50 cpv. 2 Legge edilizia del Comune di Santa Maria in Calanca (di seguito: LE), le quali, in

deroga alla prescrizione per le falde dei tetti degli edifici principali, non dovrebbero avere una pendenza minima del 50 %, ovvero potrebbero essere anche piani.

4.2. L'art. 50 LE recita il seguente testo:

Tetti

- 1) I tetti vanno strutturati in relazione alla sostanza edificata circostante (forme dei tetti e materiali) ed alla struttura dell'insediamento.*
- 2) Su tutto il territorio comunale sono ammessi solo tetti a due o a quattro spioventi con una pendenza minima del 50%. Queste prescrizioni valgono solo per l'edificio principale. Per aggiunte, costruzioni accessorie e piccole costruzioni (2.2) come legnaie, conigliere, pollai e simili sono permessi tetti piani o con pendenza uguale al tetto del fabbricato principale.*
- 3) Corpi tecnici, spazi ad incavo, abbaini e lucernari sono ammessi solo se non compromettono la vista d'insieme. Nelle zone nucleo e ampliamento nucleo, nonché per gli oggetti protetti determinati nel piano generale delle struttura, non può essere rivendicato un diritto, a meno che la consulenza in materia di strutturazione non esprima a tale riguardo una valutazione positiva.*

4.3. In linea di principio, il diritto edilizio pubblico nel Cantone dei Grigioni rientra nell'autonomia dei comuni. In riferimento a tutte le questioni che non hanno ancora trovato una base legale esaustiva nella legge cantonale e per le quali i comuni dispongono di una libertà di organizzazione relativamente notevole, le prescrizioni dei regolamenti edilizi comunali rappresentano diritto comunale autonomo (cfr. DTF 128 I 3 consid. 2b; sentenza del Tribunale federale 1C_172/2020 del 24 marzo 2021 consid. 3.3 con rimandi). Secondo l'art. 33 cpv. 2 LPT (RS 700), i Cantoni prevedono almeno un rimedio di diritto contro decisioni e piani di utilizzazione fondati sulla LPT, nonché sulle disposizioni di applicazione cantonali e federali. Il riesame completo deve essere garantito da almeno un'autorità di ricorso (art. 33 cpv. 3 lett. b LPT). Nella misura in cui una norma comunale contenga concetti giuridici di natura indeterminata, essa, quale norma di diritto comunale autonomo, conferisce all'autorità comunale un certo margine di apprezzamento riguardo all'interpretazione dei loro contenuti precettivi, che l'istanza di ricorso deve rispettare, imponendosi un certo riserbo (cfr. DTF 145 I 52 consid. 3.6; sentenza del Tribunale federale 1C_39/2022 del 28 febbraio 2022 consid. 3.2; cfr. anche art. 2 cpv. 3 LPT e art. 51 cpv. 1 lett. a LGA). Quest'ultima, pertanto, non può scegliere tra diverse soluzioni disponibili e che appaiono appropriate e/o sostituire una valutazione adeguata da parte del comune con la propria valutazione (cfr. DTF 146 II 367 consid. 3.1.4; sentenza del Tribunale federale 1C_251/2024 del 2 settembre 2024 consid. 2.3 con rinvii). Qualora la decisione comunale si fondi su una valutazione sostenibile delle circostanze pertinenti e sia motivata in modo

sufficiente, l'autorità di ricorso deve rispettarla (cfr. sentenze del Tribunale federale 1C_477/2023 del 12 febbraio 2024 consid. 3.2 e 1C_328/2022 del 20 novembre 2023 consid. 2.2.-2.5).

4.4. L'art. 107 cpv. 2 LPTC dichiara diverse disposizioni della LPTC, tra cui anche il diritto edilizio cantonale secondo gli art. 72–84 LPTC, preponderante a prescrizioni comunali divergenti. Nei casi in cui la LPTC preveda la possibilità dell'applicazione di prescrizioni comunali complementari o divergenti, rimane applicabile il diritto comunale in vigore. Nel presente caso, il termine "*aggiunta*" o "*costruzione accessoria*" rientra dunque nel diritto comunale autonomo. Infatti, contrariamente al diritto comunale, il diritto cantonale non contiene alcuna definizione per edifici annessi e/o accessori.

4.5. Il convenuto parte dal presupposto che l'opera realizzata sulla terrazza al piano terra non rappresenta un'aggiunta, ma un ampliamento della superficie della casa principale. Infatti, il convenuto, in sede di ricorso (cfr. act. A.2 pag. 7), per l'interpretazione dell'art. 50 cpv. 2 LE, ovvero dei termini "*aggiunta*" e "*costruzione accessoria*", si riferisce al rinvio della LE (annesso 2) al commentario del Concordato intercantonale sull'armonizzazione delle definizioni edilizie (CIAE), di cui alla cifra 2.3 emerge quanto segue:

Costruzioni accessorie (annessi)

Le costruzioni accessorie sono annessi ad un altro edificio, non superano le dimensioni ammesse e comprendono solo superfici utili secondarie.

In modo esaustivo si esprime il commentario del CIAE in lingua francese (AIHC)

Commentaires de l'AIHC 2026

2.3 Annexe

Construction accolée à un bâtiment, qui ne dépasse pas les dimensions admises et qui ne comprend que des surfaces utiles secondaires.

- 1 La distinction entre saillies et annexes permet d'édicter, pour les unes et les autres, une réglementation différenciée, offrant en général plus de latitude pour les secondes. Les cantons peuvent par exemple prescrire des distances à la limite plus faibles pour les annexes que pour les bâtiments avec saillies et retraits. La raison en est que, d'après la définition de l'accord, les annexes ne comprennent que des surfaces utiles secondaires.*
- 2 Pour justifier les privilèges accordés aux annexes, le droit cantonal doit en limiter les dimensions – par exemple à 30 m² de surface au sol et à 4 m de hauteur totale. De ce point de vue, la figure 2.1-2.3 de l'Annexe 2 n'est pas tout à fait complète, dans la mesure où il ne serait guère approprié de ne limiter que la longueur des annexes, et non leur largeur. En outre, l'accord en limite déjà l'utilisation admissible aux surfaces*

utiles secondaires au sens de la norme SIA 416 (2003) (SN 504 416). Ainsi une annexe bénéficiant de dispositions moins restrictives ne peut-elle pas abriter de local destiné aux activités de loisirs. Il devrait en principe en aller de même des jardins d'hiver. Ne sont pas non plus des surfaces utiles secondaires, les surfaces de dégagement au sens de la norme SIA 416 (2003) (SN 504 416), tels que les escaliers et les couloirs qui des-servent les surfaces utiles principales.

Relatif au chiffre 2: CONSTRUCTIONS

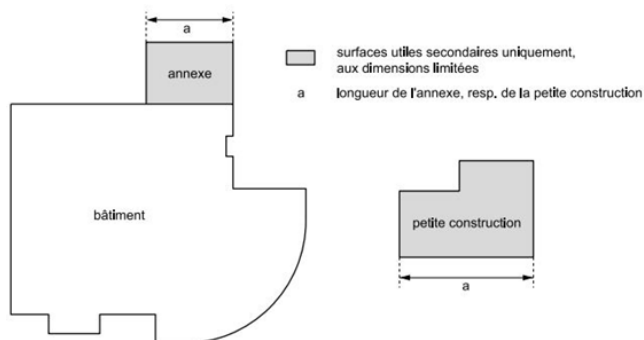


Figure 2.1 - 2.3 Bâtiments, petites constructions et annexes

(<https://www.bpuk.ch/fileadmin/Dokumente/bpuk/public/fr/konkordate/ivhb/Annexe%2B2%253a%2BCroquis.pdf>)

Dal piano n. Z.3._____ inoltrato a posteriori, pianta pian terreno, modifica-ampliamento, datato il _____ (cfr. act. B.5 allegati), emerge chiaramente che la parte abitativa della casa principale è destinata ad un ampliamento laterale della superficie esistente, ove collocare la cucina con soggiorno confinante alla sala pranzo da sud-ovest a nord e un'ulteriore camera a sud-ovest. Non vi è dubbio che lo scopo dell'ampliamento realizzato è quello di aumentare la superficie abitativa della casa principale al piano terra e non di creare superfici utili secondarie ai sensi del CIAE. Ne discende che non siamo in presenza di un'aggiunta o di una costruzione accessoria ai sensi dell'art. 50 cpv. 2 LE. Come giustamente conclude il convenuto, l'ampliamento concerne l'edificio principale, per il quale la legge comunale prevede soltanto tetti con una pendenza minima del 50 %. Inoltre, l'aspetto della casa principale con l'ampliamento realizzato è quello di un edificio scaglionato (cfr. act. B.5, piano n. Z.4._____, facciata sud-est/nord-ovest, modifica ampliamento del _____), per il quale l'art. 50 cpv. 2 LE non elenca altre eccezioni dei tetti a falda con una pendenza del 50 %. Oltretutto non emerge dai piani che la parte piana del tetto realizzato con una superficie di 29.4 m² (9.8 m x 3 m; cfr. act. B.5, piano n. Z.4._____, pianta primo piano, modifica ampliamento del _____ [calcolo e misurazione effettuati dal Tribunale]) sia agibile o venga utilizzato come terrazza per il primo piano dell'edificio principale. Al contrario, l'orlo della superficie piana sporge oltre la quota altimetrica del primo piano di +2,38 m, ossia per una differenza in altezza di 106 cm (+ 3.44 m) (cfr. act. B.5, piano n. Z.4._____, facciata sud-est/nord-ovest, modifica ampliamento del _____), cosa che non rende

verosimile un futuro utilizzo come terrazza o come superficie destinata a un ulteriore ampliamento del primo piano. Ne consegue che l'interpretazione del convenuto della propria LE, ovvero di qualificare la costruzione realizzata come ampliamento dell'edificio principale, rientra nei suoi limiti d'apprezzamento, senza dunque incorrere in arbitrio.

5. Inoltre, la ricorrente lamenta, a più riprese, una violazione del diritto acquisito, giusta il quale la licenza edilizia del _____ le avrebbe conferito una deroga dall'art. 50 cpv. 2 LE per costruire un'aggiunta con un tetto parzialmente piano e con una falda inferiore a una pendenza del 50 %.

5.1. Al contrario di quello che sostiene la ricorrente, il convenuto evidenzia nella sua presa di posizione che la deroga riguardo a una parte del tetto concessa alla ricorrente con la licenza edilizia si fondava sulla motivazione dell'esigenza tecnica descritta nei piani, la quale si limitava alla parte frontale della terrazza prevista al primo piano e prevedeva la posa di pannelli solari (cfr. act. B.5, piano n. Z.4._____, facciata sud-est/nord-est, modifica-ampliamento del _____, e piano n. Z.5._____, pianta primo piano, modifica-ampliamento del _____). Si ricorda che il progetto approvato con licenza edilizia del _____, nella parte nord-ovest della terrazza, prevedeva una nuova costruzione di due piani e mansardato con un tetto a doppia falda perpendicolare al tetto dell'edificio esistente. Sulla parte anteriore della stessa terrazza esistente sul lato sud-ovest era prevista una costruzione di un solo piano, ricoperto in buona parte da un tetto a una falda parallelo all'edificio esistente con una pendenza di 31 %, nonché di un nuovo balcone agibile al primo piano di 5.78 m² (1.20 m x 4.82 m) (cfr. act. B.5, piano n. Z.5._____, pianta primo piano, modifica-ampliamento del _____ [calcolo effettuato dal Tribunale]). Ora, il tetto piano mostra una superficie cinque volte più grande del previsto e non risulta agibile (cfr. considerando 4.5 di cui sopra), circostanza, questa, che va oltre all'asserito diritto acquisito in misura di 5.78 m². Per quanto riguarda il tetto a falda dell'ampliamento realizzato, non è ravvisabile in che misura questo possa giustificare una deroga all'art. 50 cpv. 2 LE a livello tecnico, in quanto non è nemmeno previsto di munirlo con pannelli solari, o per altri motivi meritevoli di protezione. In sintesi, il ricorso, per quanto riguarda l'ampliamento realizzato del tetto, risulta dunque infondato. Ne discende che lo stato illegale (materiale) del tetto in questione e con ciò anche la decisione impugnata vanno confermati.

5.2. Tuttavia, la negata licenza edilizia dichiara illecite tutte le modifiche realizzate (ampliamento in sé, la finestra realizzata al primo piano e la posa di pannelli solari sul tetto dell'edificio principale [cfr. act. B.5, piano n. Z.6._____, facciata sud-ovest, modifica ampliamento del _____; act. B.9]), e non solo il tetto in questione. A tale

proposito la ricorrente censura con il suo ricorso che la decisione impugnata, la quale nega il permesso di costruire, sarebbe arbitraria perché respinge l'esecuzione di una costruzione che, in parte, sarebbe già stata autorizzata con la licenza edilizia del _____ (cfr. act. A.1 pag. 10).

5.2.1. L'arbitrio sussiste laddove la decisione contestata è palesemente insostenibile o chiaramente in contraddizione alla la situazione reale. Il fatto che anche un'altra soluzione o valutazione appaia giustificabile o addirittura più appropriata non è sufficiente per ammettere l'arbitrio (sentenza del Tribunale federale 6B_607/2021 del 21 settembre 2021 consid. 1.2).

5.2.2. Apparentemente, la legge edilizia comunale consente un ampliamento del piano terra, per cui la ricorrente avrebbe la possibilità di effettuare le rispettive modifiche nella misura in cui le venisse rilasciata una licenza edilizia a posteriori. Inoltre, la domanda di costruzione a posteriori della ricorrente contiene anche delle modifiche alla facciata nord-est (cfr. act. B.5, piano n. Z.7._____, facciata nord-est, modifica-ampliamento del _____). Il convenuto, invece, non si è chinato su tutti gli aspetti della domanda di costruzione a posteriori, limitandosi a constatare nella decisione impugnata l'illiceità del tetto in questione (cfr. act. B.1). In altre parole, egli non ha sfruttato la sua piena facoltà di decidere in merito, rendendo la decisione impugnata arbitraria. Per tale motivo gli atti vengono rimandati al convenuto, affinché esamini i presupposti per il rilascio di una licenza edilizia a posteriori concernente le modifiche di ampliamento al piano terra – salvo il tetto già dichiarato illegale – e al primo piano, nonché alla facciata nord-est ed emani una nuova decisione in materia. In questo senso, il ricorso deve essere accolto. Inoltre, il convenuto, una volta terminata la procedura di licenza edilizia a posteriori, dovrà proseguire, come già prospettato, a pronunciarsi definitivamente in merito alla decisione relativa al ripristino dello stato di legalità (risp. ad una decisione di tolleranza, come preannunciato).

6. Potendo rilevare la fattispecie ed esaminare le censure della ricorrente sulla base degli atti prodotti, nonché rilevato l'esito del ricorso, il Tribunale rinuncia al sopralluogo richiesto dalla ricorrente in apprezzamento anticipato delle prove (cfr. DTF 136 I 229 consid. 5.3; sentenze del Tribunale federale 1C_97/2018 del 3 settembre 2019 consid. 6.4, 4A_273/2021 del 17 aprile 2023 consid. 4.3.1).

7.1. In considerazione del fatto che il ricorso viene accolto parzialmente, si giustifica una proporzionale ripartizione dei costi – composti da una tassa di Stato fissata a CHF 3'000.00 e spese di cancelleria (art. 75 cpv. 1 e cpv. 2 LGA) – tra le parti in misura di un mezzo ciascuno (art. 73 LGA).

7.2. Giusta l'art. 78 cpv. 1 LGA i.u.c. l'art. 2 cpv. 1 OOA (CSC 310.250), la parte soccombente viene, in linea di principio, obbligata a rimborsare alla parte vincente tutte le spese necessarie causate dalla procedura. In assenza di una nota d'onorario, alla ricorrente vincente parzialmente è assegnato, in misura della ripartizione dei costi in ragione di 1/2 (di CHF 2'000.00 di un onorario complessivo), l'importo forfettario di CHF 1'000.00 (spese e IVA incluse) a titolo di ripetibili a carico del convenuto. Ai sensi dell'art. 78 cpv. 2 LGA, alla Confederazione, al Cantone e ai comuni, nonché alle organizzazioni cui sono affidati compiti di diritto pubblico non vengono di regola assegnate ripetibili, se vincono la causa nell'esercizio delle loro attribuzioni ufficiali. Non vi sono motivi per discostarsi da tale disposizione.

Il Tribunale d'appello pronuncia:

1. Il ricorso, per quanto ricevibile, è parzialmente accolto e la decisione impugnata, nella misura in cui nega la licenza edilizia per le modifiche al di fuori di quelle relative al tetto, annullata. Gli atti vengono rinviati al Comune di Santa Maria in Calanca per nuovo esame ai sensi dei considerandi e per nuova decisione. Per il resto, il ricorso è respinto.

2. Vengono prelevate le seguenti spese processuali:

– una tassa di Stato di	CHF	3'000.00
– e le spese di cancelleria di	CHF	296.00
totale	CHF	3'296.00

Tali spese sono poste in ragione di 1/2 a carico di A._____ e in ragione di 1/2 a carico del Comune di Santa Maria in Calanca.

3. Il Comune di Santa Maria in Calanca è obbligato a versare a A._____ un'indennità a titolo di ripetibili pari a CHF 1'000.00 (spese e IVA incluse).
4. [Rimedi giuridici]
5. [Comunicazione]