



Sentenza del 16 aprile 2026

comunicata il 21 aprile 2026

N. d'incarto VR3 25 5

Istanza Terza Camera di diritto amministrativo

Composizione Righetti, presidente
Audétat e Brun, giudici
Paganini, attuario

Parti **A.** _____
ricorrente
patrocinato dall'avvocato lic. iur. Fabrizio Keller

contro

Comune di E. _____
convenuto
patrocinato dall'avvocato MLaw Davide Nollo

Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni
Ringstrasse 10, 7001 Coira
convocato

Oggetto ripristino dello stato di legalità

Ritenuto in fatto:

A. A._____ è proprietario del fondo di diritto di superficie n. Z1._____ sul fondo di proprietà del Comune patriziale n. Z2._____, E._____, zona B._____. Il fondo si trova in zona di conservazione (fuori della zona edificabile), sovrapposta da una zona di protezione del paesaggio, ed è edificato con il cascino per il latte n. d'ass. C._____ che è un elemento singolo protetto con indicazione di ripristino/risanamento del tetto (materiale di copertura).

B. Con licenza edilizia del 27 aprile 2021 e relativo permesso EFZ del 22 aprile 2021, A._____ è stato autorizzato a sostituire il tetto del succitato cascino. Dopo che da un controllo è emerso che oltre alla sostituzione del tetto erano state demolite anche due capriate in sasso, in data 3 agosto 2023 il Comune di E._____ (in seguito: Comune o Municipio) gli ha intimato un fermo lavori.

C. Il 16 agosto 2023 A._____ ha inoltrato al Municipio una presa di posizione, sostenendo che avrebbe solo smontato il vecchio tetto e rimesso una nuova carpenteria a due falde sui muri esistenti. Dato che i muri perimetrali si presenterebbero in cattivo stato, sarebbe sua intenzione ripristinarli. Chiedeva perciò ragguagli sul tipo di domanda di costruzione da inoltrare al proposito.

D. Il 30 gennaio 2024 egli ha inoltrato una domanda di costruzione EFZ (a posteriori) per la demolizione e ricostruzione delle due capriate. Al contempo, visto il necessario e importante intervento ai muri pericolanti, ha chiesto il permesso di trasformare il cascino in una casa di vacanza. Quest'ultima richiesta di trasformazione è stata tuttavia ritirata il 22 agosto 2024 in seguito alla presa di posizione (negativa) del 25 luglio 2024 da parte dell'Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni (UST). Ha invece confermato la richiesta di autorizzazione a posteriori del rifacimento del tetto con capriate in legno, argomentando, in particolare, che le stesse avrebbero dovuto essere rifatte, in quanto non avrebbero garantito il sostegno della nuova carpenteria e dell'isolazione del tetto. Essendo falegname, avrebbe ritenuto più semplice rifare le capriate in legno. Le dimensioni non sarebbero state cambiate, non sarebbero state create nuove aperture e i materiali sarebbero analoghi a quelli usati per le altre costruzioni della zona (essendoci molte altre capriate in legno).

E. Con decisione EFZ del 19 settembre 2024 l'UST ha respinto la suddetta domanda di costruzione EFZ a posteriori (questa decisione è passata in giudicato).

F. Il 26 settembre 2024 A._____ ha chiesto al Comune di rilasciare una decisione di tolleranza per le due capriate realizzate in legno.

G. Con decreto del 21 ottobre 2024 il Comune ha avviato una procedura di ripristino dello stato legale e di contravvenzione nei confronti di A._____.

H. Nella presa di posizione del 4 novembre 2024 A._____ ha ribadito la richiesta di rilascio di una decisione di tolleranza, inoltrando i fattori fiscali e chiedendo di contenere la multa in un importo esiguo.

I. Con decisione del 13/28 novembre 2024 il Comune ha ordinato a A._____ il ripristino dello stato di legalità, segnatamente la rimozione delle due capriate in legno e la loro ricostruzione in sasso entro il 30 giugno 2025 (cifra 1 del dispositivo), con la comminatoria dell'esecuzione sostitutiva d'ufficio (cifra 2 del dispositivo). Al contempo, gli è stata inflitta una multa edilizia di CHF 2'000.00 (cifra 3 del dispositivo) e gli sono state accollate le spese procedurali di CHF 500.00 (cifra 4 del dispositivo).

L. Avverso questa decisione, il 10 gennaio 2025 A._____ (in seguito: ricorrente) ha inoltrato ricorso al Tribunale d'appello del Cantone dei Grigioni, chiedendo, in via principale, di annullare le cifre 1 e 2 del dispositivo, di rinunciare a misure di ripristino dello stato di legalità e di rilasciare una decisione di tolleranza, in via subordinata, di annullare le cifre 1 e 2 del dispositivo e di rinviare gli atti al Comune per nuova decisione.

M. Nella presa di posizione del 6 febbraio 2025 il Comune (in seguito: convenuto) ha chiesto il rigetto del ricorso per quanto ricevibile.

N. Nel secondo scambio di scritti (replica del 20 febbraio 2025 e duplica del 7 aprile 2025) e nel terzo scambio di scritti (triplica del 17 aprile 2025 e quadruplica del 28 maggio 2025) le parti si sono confermate nei loro precedenti petiti.

O. Nella presa di posizione del 24 ottobre 2025 l'UST (in seguito: convocato) ha concluso al rigetto del ricorso.

P. Il 4 novembre 2025 il ricorrente ha inoltrato ulteriori osservazioni, mantenendo invariati i propri petiti.

Considerando in diritto:

1. La competenza del Tribunale d'appello per giudicare il presente ricorso è data dall'art. 49 cpv. 1 lett. a LGA (CSC 370.100). Il ricorso è tempestivo e risponde alle condizioni di forma (art. 52 cpv. 1 e art. 39 cpv. 1 lett. c, art. 38 LGA). La legittimazione del ricorrente è pacifica (art. 50 LGA). Il ricorso è dunque ricevibile.

2. Il ricorrente ha chiesto l'edizione di diverse autorizzazioni EFZ inerenti a fabbricati nella zona del cascino toccato dal ripristino in questione (zona B._____) e l'esperimento di un sopralluogo in seguito alla loro raccolta. Potendo rilevare la fattispecie ed esaminare le censure del ricorrente sulla base degli atti prodotti dalle parti, il Tribunale rinuncia all'acquisizione di queste prove in apprezzamento anticipato delle stesse (cfr. DTF 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).

3. Controverso è se il convenuto ha giustamente ordinato al ricorrente il ripristino dello stato di legalità del suo cascino, ovvero la rimozione delle due capriate in legno e la loro ricostruzione in sasso o se invece andavano tollerate. Le cifre 3 (multa) e 4 (spese) del dispositivo della decisione impugnata sono invece cresciute in giudicato, in quanto non contestate.

4.1. Giusta l'art. 94 della legge sulla pianificazione territoriale del Cantone dei Grigioni (LPTC; CSC 801.100), stati materialmente illegali sono da eliminare su ordine dell'autorità competente, indipendentemente dal fatto che in seguito alla loro produzione sia stata eseguita una procedura di contravvenzione (cpv. 1). Il rilascio e l'attuazione di decisioni di ripristino competono all'autorità edilizia comunale. In caso di stati illegali al di fuori delle zone edificabili l'autorità EFZ adotta le misure necessarie, qualora l'autorità edilizia comunale rimanga inattiva nonostante l'invito del Cantone (cpv. 2). Se l'autorità competente, per motivi di proporzionalità o di buona fede, deve parzialmente o totalmente prescindere dall'ordinare provvedimenti di ripristino, emana una decisione che tollera lo stato illegale (decisione di tolleranza; cpv. 4).

4.2. L'ordine di demolizione di edifici già costruiti può essere escluso (in tutto o in parte) in base ai principi generali del diritto costituzionale e amministrativo. Ciò vale in particolare quando il ripristino dello stato di legalità sarebbe sproporzionato. Inoltre, motivi di tutela del legittimo affidamento possono ostacolare il ripristino, oppure questo può essere decaduto a causa del decorso del tempo (DTF 136 II 359 consid. 6). Il ripristino dello stato di legalità può risultare sproporzionato e quindi occorre prescindervi, quando l'opera eseguita diverge solo in modo irrilevante da quanto autorizzato, quando la demolizione non persegue scopi d'interesse pubblico, oppure se il proprietario poteva ritenere in buona fede che la costruzione fosse lecita e al mantenimento dello stato di fatto non ostino importanti interessi pubblici. Secondo la giurisprudenza del Tribunale federale, è possibile invocare la buona fede solo se il committente, prestando ragionevole attenzione e diligenza, poteva presumere di essere autorizzato a eseguire i lavori. A tal proposito si può

presupporre che l'obbligo di autorizzazione per i progetti edilizi sia comunemente noto. Ciò vale a maggior ragione per i progetti edilizi nella zona agricola. D'altro canto, anche un committente che non abbia agito in buona fede può invocare il principio di proporzionalità. Deve tuttavia accettare che le autorità, per ragioni di principio, vale a dire per tutelare l'uguaglianza giuridica e l'ordine edilizio, attribuiscono maggiore peso all'interesse al ripristino dello stato di legalità e non tengano conto, o lo facciano solo in misura ridotta, degli eventuali svantaggi che ne derivano per il committente (DTF 132 II 21 consid. 6, 111 Ib 213 consid. 6; sentenze del Tribunale federale 1C_480,481/2019 del 16 luglio 2020 consid. 5.1, 1C_106/2017 del 31 maggio 2017 consid. 3.2, 1C_480,481/2019 del 16 luglio 2020 consid. 5.1 con riferimenti; sentenza del Tribunale amministrativo del Cantone dei Grigioni R 23 73 del 9 aprile 2024 consid. 3.3.4 con riferimenti).

4.3. Per quanto riguarda il ripristino dello stato di legalità, all'autorità edilizia comunale spetta un ampio margine di apprezzamento (cfr. ad es. sentenza del Tribunale amministrativo del Cantone dei Grigioni R 13 175 del 6 gennaio 2015 consid. 3b).

5. Innanzitutto, va esaminato se il ricorrente poteva ritenere in buona fede che la costruzione fosse lecita.

5.1. Il ricorrente afferma che durante la costruzione avrebbe rilevato come le capriate in sasso sarebbero state fatiscenti e non avrebbero sostenuto le nuove travi, la carpenteria e le tegole del tetto. Avrebbe pertanto deciso di demolirle parzialmente. Visto che egli è falegname, preso atto che tutte le costruzioni della zona avrebbero le capriate in legno, avrebbe proceduto in buona fede alla loro ricostruzione in legno. Non sarebbe inoltre stata creata alcuna apertura e non vi sarebbe stata alcuna modifica della volumetria. Al riguardo, il convenuto osserva in special modo che il ricorrente avrebbe continuato con l'esecuzione dei lavori, in particolare la realizzazione delle due capriate in legno, malgrado il fermo lavori. Il ricorrente obietta che, quando ha ricevuto il fermo lavori del 3 agosto 2023, i lavori, eseguiti tra il 7 e il 9 luglio 2023, sarebbero stati ormai ultimati e le due capriate in legno già realizzate. Dopo il decreto di fermo lavori egli non avrebbe più eseguito alcun lavoro.

5.2. Il principio della buona fede di cui all'art. 5 cpv. 3 Cost. impone un comportamento leale e affidabile non solo allo Stato nei confronti del cittadino, ma pure viceversa, al cittadino verso le autorità statali. Comportamenti contraddittori e in mala fede nonché abusi di diritto non possono essere tutelati (cfr. sentenza del

Tribunale amministrativo del Cantone dei Grigioni R 19 8 del 25 giugno 2020 consid. 4.4.1 con riferimenti).

5.3. Pur ammettendo che il ricorrente avesse già terminato le capriate al momento del ricevimento del fermo lavori, va ritenuto quanto segue. La licenza edilizia del 27 aprile 2021 e il rispettivo permesso EFZ del 22 aprile 2021 (cfr. act. B.2, B.3) autorizzavano il ricorrente alla sostituzione del tetto (inclusa la carpenteria) del cascinotto, come da relativi piani approvati (cfr. doc. C.1.17). Il convenuto è dell'avviso che le capriate, così come realizzate, non siano comprese dall'approvata sostituzione della copertura del tetto e della carpenteria. Questa opinione è condivisibile, tenuto conto che l'indicazione nel Piano generale delle strutture (PGS) era di ripristino/risanamento del tetto (materiale di copertura) e che i piani approvati con la licenza edilizia prevedevano solo la sostituzione del tetto. Non si può pertanto concludere che il ricorrente potesse presumere di essere autorizzato a sostituire la parte superiore della facciata risp. il muro perimetrale in sasso con una capriata rivestita con tavole in legno perpendicolari. Per di più, stando a un confronto tra i piani approvati del 2021 e quelli della domanda di costruzione a posteriori rifiutata del 2024, con il risanamento vi è pure stato un innalzamento del cascinotto (cfr. doc. C.1.17). La buona fede non può quindi essergli riconosciuta. Si osserva oltretutto che se, da un lato, la capriata quale struttura portante del tetto può essere ritenuta parte della carpenteria, dall'altro, il suo rivestimento – in questo caso in tavole di legno – non può esserlo, trattandosi piuttosto della facciata. Il ricorrente ha riferito che le vecchie travi erano incastonate nelle capriate risp. nel muro in sasso e che i muri perimetrali sono in cattivo stato e pericolanti. In tali circostanze, sarebbe stato opportuno cercare attivamente una soluzione con le autorità in sede di rilascio della licenza edilizia, affinché si potesse trovare una soluzione soddisfacente anche dal punto di vista estetico/architettonico (si pensi p. es. a un finto muro con rivestimento in pietra della capriata).

6. Siccome, pur dovendo negare la buona fede, il ricorrente può invocare il principio di proporzionalità, va analizzato se vi sono comunque i presupposti per prescindere da un ripristino dello stato di legalità.

6.1. Il ricorrente osserva che nella zona in discussione (B.____) alcune costruzioni sarebbero solo in legno e le altre avrebbero tutte una parte in legno e una in sasso. A comprova, egli elenca e descrive una serie di caschine in zona. In quattro casi sarebbero addirittura state tollerate delle demolizioni di edifici tradizionali con un loro integrale rifacimento in legno (tipo chalet), estranee alla tipologia delle costruzioni in zona. Sarebbero, inoltre, state tollerate aperture di finestre, pose di persiane e porte estranee alla tipologia con materiali e forme che

non rispecchierebbero le caratteristiche della zona. Ciò sarebbe avvenuto nello stesso quadro legale. Le norme di protezione in base alla LPTC sarebbero in vigore dal 1973, le norme per le riattazioni dal 1987 e il concetto sulle tipologie degli edifici sarebbe anche in vigore dal 1987. Queste norme non sarebbero mai state modificate. Se vi fosse davvero un interesse pubblico da parte del convenuto a risanare tutte le costruzioni che non si inseriscono nella zona, allora sarebbe opportuno sanare tutte le violazioni in una procedura di ripristino, iniziando da quelle più gravi. Ma il convenuto si rifiuterebbe di agire contro chi ha violato le norme di conservazione in modo più vistoso, pretendendo dal ricorrente un totale rispetto per una violazione materialmente lieve. Per l'edificio in questione, a scopo accessorio di cantina/deposito, si vorrebbe ora imporre un rigore totalmente diverso da quello applicato negli altri casi con impatto maggiore sulle caratteristiche del paesaggio. Nel caso di specie, i presupposti per applicare il principio dell'uguaglianza nell'illegalità sarebbero soddisfatti: le circostanze del caso sarebbero identiche a quelle degli altri casi illegali di infrazioni commesse prima del 2014, essendo in presenza di violazioni alla LPT e OPT per edifici EFZ; gli altri casi sarebbero trattati illegalmente, ritenendo il convenuto di non dover intervenire per gli abusi in zona ad eccezione del caso del ricorrente; il convenuto dimostrerebbe di voler ritornare a questa pratica illegale, rifiutandosi di rilevare e sanzionare le altre violazioni presenti in zona; nessun interesse pubblico si opporrebbe all'applicazione del principio di uguaglianza nell'illegalità, giacché, di fronte a una sostituzione di una capriata in legno con una in sasso, il convenuto non procederebbe a sanzionare l'edificazione illegale di chalets EFZ costruiti *ex novo* nonché la creazione di aperture illegali e di ampliamenti non conformi alla LPT, OPT, LPTC e OPTC. Inoltre, la costruzione in discussione non si distanzerebbe in modo sostanziale da quelle tradizionali, in quanto manterrebbe l'intero corpo edile in sasso e le due capriate in legno (come la maggior parte delle costruzioni della zona). Anche il PGS non imporrebbe in termini assoluti di mantenere i materiali originali ma solo quelli tradizionali. Inoltre, la costruzione in oggetto avrebbe ripreso, nella struttura e nei materiali, quanto realizzato nelle vicinanze. Sarebbe dunque arbitraria e lesiva del principio della parità di trattamento la conclusione del convenuto, secondo cui la combinazione sasso-legno sia estranea o addirittura esotica al contesto tanto da costituire un elemento di disturbo. Il fatto che sia stato utilizzato un materiale diverso da quello precedente ma tipico delle costruzioni della zona non potrebbe giustificare una decisione così drastica di demolizione delle due capriate in legno e ricostruzione in sasso, che probabilmente obbligherebbe a una demolizione/ricostruzione anche del tetto. Non sarebbe dato alcun interesse pubblico a un preteso ripristino dello stato di legalità. Il convenuto avrebbe dunque dovuto emanare una decisione di tolleranza per l'uso di legno piuttosto che sasso per la realizzazione delle capriate.

6.2. In primo luogo, occorre determinare se il ricorrente invoca a ragione la parità di trattamento.

6.2.1. Il principio della parità di trattamento di cui all'art. 8 Cost. è strettamente legato alla protezione dall'arbitrio oggetto dell'art. 9 Cost. Una decisione è arbitraria quando non si fonda su motivi seri e oggettivi o appare priva di senso risp. di scopo (DTF 147 I 16 consid. 4.2.1, 143 I 1 consid. 3.3, 138 I 321 consid. 3.2, 136 II 120 consid. 3.3.2, 134 II 124 consid. 4.1). Essa disattende invece il principio della parità di trattamento quando, tra casi simili, fa delle distinzioni che nessun fatto importante giustifichi oppure sottoponga ad un regime identico situazioni che presentano tra loro delle differenze rilevanti e di natura tale da rendere necessario un trattamento diverso (DTF 147 I 16 consid. 4.2.1, 143 I 1 consid. 3.3, 136 II 120 consid. 3.3.2, 133 I 249 consid. 3.3). Positivamente, l'ossequio del principio della parità di trattamento impone che fattispecie giuridicamente uguali siano trattate in modo uguale e che fattispecie giuridicamente diverse vengano giudicate in modo diverso (DTF 134 I 23 consid. 9, 131 I 103 consid. 3.4, 129 I 357 consid. 6 e 121 I 100 consid. 3a).

6.2.2. Il diritto all'uguaglianza di trattamento nell'illegalità può essere ammesso in via eccezionale soltanto quando non in un caso isolato e neppure in alcuni casi, bensì secondo una prassi costante, un'autorità avrebbe derogato alla legge e darebbe a vedere che anche in futuro non deciderà in modo conforme alla stessa. Essa presuppone che i casi da valutare coincidano negli elementi fattuali rilevanti ai fini della qualificazione del fatto (cfr. DTF 146 I 105 consid. 5.3.1, 136 I 65 consid. 5.6; sentenza del Tribunale federale 1C_300/2021 dell'8 febbraio 2023 consid. 4.2; sentenze del Tribunale d'appello del Cantone dei Grigioni VR3 24 81 del 16 ottobre 2025 consid. 5.2, VR3 21 36 del 28 agosto 2025 consid. 6.4 con rinvii).

6.2.3. Anzitutto, si rileva che i nove edifici con parti in legno presi a paragone dal ricorrente non riguardano cascini della tipologia di modello architettonico di quello in questione, per il quale non sono previste parti di facciata in legno (cfr. fotografie dei doc. B.9-B.16; doc. C.1.3; allegato 2 al Rapporto sulle Zone di conservazione del novembre 1997, reperibile su: D._____, visitato l'ultima volta il 14 aprile 2026). Si tratta, in parte, di stabili non protetti (chalets; v. considerando successivo) e, per il resto, di stabili di conservazione/protetti ma di altra tipologia architettonica. Bisogna quindi concludere che i casi non sono analoghi. Ne discende che l'appello alla parità di trattamento è privo di fondamento già solo per questo motivo.

6.2.4. Semmai si volesse ammettere l'esistenza di fattispecie simili tra loro, si rileva che non vi sono indizi per dubitare di quanto assicurato dal convenuto, secondo cui in questa zona in passato non sono state rilasciate decisioni di tolleranza per costruzioni (non conformi alla zona). Non vi è inoltre alcun motivo di ritenere che gli interventi non rispettosi dell'architettura originale in questa zona siano avvenuti senza le rispettive licenze edilizie. Questi interventi sono oltretutto stati autorizzati sotto un regime diverso, come si vedrà nel prosieguo. La parità di trattamento nell'illegalità può essere invocata soltanto qualora lo stesso regime legale, cioè quello attuale, fosse stato applicato diversamente nella medesima situazione (cfr. sentenza del Tribunale amministrativo del Cantone dei Grigioni R 10 125 del 20 maggio/23 settembre 2014 consid. 5b). A differenza dell'opinione del ricorrente, si constata che le basi legali hanno subito dei cambiamenti rispetto all'epoca in cui sono stati effettuati i riattamenti degli altri edifici. Apparentemente, i riattamenti con elementi di disturbo (eccessiva sporgenza del tetto, ordine atipico delle aperture, aggiunta di elementi estranei all'architettura del vecchio edificio) sono iniziati già a partire dagli anni 60 (cfr. Rapporto sulle Zone di conservazione del novembre 1997, p.to 2.2.3 pag. 3). Le zone di conservazione vigevano secondo i piani delle zone dei Monti già dal 14 luglio 1986 (cfr. decreto del Governo del 1° aprile 2014 [doc. C.1.17], pag. 15). Stando a quanto riferito dal convenuto, prima dell'entrata in vigore il 1° gennaio 1988 dell'art. 27a vLPTC, concernente le zone di conservazione, esso ha rilasciato diverse licenze edilizie in zona B._____ sulla base del vecchio Regolamento edilizio (art. 47^{bis} della vecchia Legge edilizia approvata dal Governo dei Grigioni nel 1979). Detto articolo è stato ancora applicato per un breve periodo fino al 1989. È stata quindi dichiarata una zona di pianificazione per le zone di conservazione e un obbligo di consultazione cantonale per progetti di costruzione. Dal 2005 è stata introdotta una disposizione più restrittiva per le zone di conservazione. Per edifici in zone di conservazione, l'art. 27a vLPTC permetteva lavori di costruzione nello stile tradizionale, mentre l'art. 31 cpv. 1 LPTC dispone che gli edifici devono essere conservati nel loro carattere originario e nella loro sostanza. Inoltre, dal 2012 la LE prescrive specifiche regole per gli interventi in zona di conservazione (cfr. artt. 29 segg. LE, in particolare, la regola secondo cui per stabili di conservazione sono ammessi solamente interventi di risanamento in armonia con le caratteristiche preesistenti; in concreto, relativamente a riattazioni di costruzioni agricole, queste devono rispettare i principi costruttivi originari, vale a dire proporzioni, materiali e coperture [art. 29, art. 31 cpv. 2 LE]). Dal 2014 (con l'approvazione della revisione della pianificazione locale) il cascinetto in questione, oltre a trovarsi nella zona di conservazione, è un edificio singolo protetto, per il quale le disposizioni di conservazione vanno definite in collaborazione con il committente e con gli specialisti in questioni di strutturazione edilizia (art. 43 e 74 LPTC). Il

relativo rapporto nell'ambito della pianificazione locale del 2000 riferisce chiaramente che gli edifici protetti possono essere riattati, ma in modo conforme ai modelli architettonici caratteristici dell'insediamento rurale, che sono rappresentati nello schema delle tipologie (secondo il relativo allegato 2 del novembre 1997, gli edifici protetti sono di nove tipi, di cui alcuni con sottotipi). Si noti che la revisione totale della pianificazione locale decisa dal popolo nel novembre 2000 non ha potuto essere approvata, fatta eccezione apparentemente dei piani relativi alle zone di conservazione ridefinite nel dettaglio e con ciò l'assunzione della definizione delle tipologie dei modelli architettonici per le sei zone di conservazione sui monti del Comune convenuto, tra cui quello in questione B._____ (cfr. Rapporto della Pianificazione locale dell'ottobre 2000, p.to 3.2.7 pag. 29; Rapporto sulle Zone di conservazione del novembre 1997, pag. 2 e allegato 2 schema con tipologie; reperibili su: D._____, visitato l'ultima volta il 14 aprile 2026) (cfr. doc. C.1.17, pag. 1). L'11 dicembre 2012 il Governo dei Grigioni ha approvato la nuova Legge edilizia (LE, attualmente in vigore) e il 1° aprile 2014 i piani dell'ordinamento base. Riguardo alle zone di conservazione, sono stati ripresi i piani del 1997 (risp. della revisione del 2000) con gli aggiornamenti delle schede di indagine dei diversi edifici e della relativa documentazione fotografica (cfr. Rapporto di pianificazione del febbraio 2012, p.to 2.7 pag. 19). Nell'ambito della revisione del 2000, si constatava che i 12 edifici della zona in questione erano già stati quasi tutti riattati. Si rilevava che con le riattazioni lo stato dell'architettura originale era stato alterato, aggiungendo nuove finestre, facciate in legno e una sporgenza eccessiva del tetto. In quattro interventi di rinnovo, sarebbe stata addirittura sostituita la tipologia originale con un'architettura degli chalets, non caratteristica del luogo (cfr. Rapporto sulle Zone di conservazione del novembre 1997, p.to 5 pag. 8). Per i quattro chalets (di cui uno [fondo di diritto di superficie n. 723] appartenente al ricorrente), le relative licenze edilizie sono state molto verosimilmente rilasciate prima dell'obbligo di un permesso EFZ (in vigore dal 1978) e prima delle norme sulle zone di conservazione (in vigore dal 1988) (cfr. immagini satellitari prima e dopo il 1977 [doc. C.1.19]). Come visto sopra, altri riattamenti sono stati autorizzati prima dell'entrata in vigore nel 1988 della norma cantonale concernente le zone di conservazione. Per eventuali riattamenti avvenuti in seguito, si rileva che vi è stato nuovamente un cambiamento della normativa, dapprima con l'introduzione della nuova norma cantonale (più restrittiva) sulle zone di conservazione nel 2005. Per quanto vi siano stati (improbabili) riattamenti dal 2005 al 2012 risp. 2014, va detto che con l'approvazione della revisione della pianificazione locale nel 2012 e 2014 vi è stato un ulteriore cambiamento (cfr. doc. C.1.17), segnatamente il fatto che il cascino in questione è da allora un edificio singolo protetto. Bisogna dunque concludere che i riattamenti elencati dal ricorrente sottostavano a un regime giuridico diverso da quello ora in

vigore e facente stato per il risanamento del tetto del suo cascino. Dal 2014 ad oggi, quella del ricorrente è stata l'unica licenza edilizia in questa zona e quindi non vi sono oggetti di paragone sotto lo stesso regime legale. L'allegazione del ricorrente secondo cui vi sarebbero interventi recenti e una serie di aperture sarebbero verosimilmente posteriori alla data dell'entrata in vigore dell'attuale pianificazione locale non è supportata da alcuna prova e, visto il carattere appellatorio, non rende necessario l'espletamento di un sopralluogo per verifica. Infine, anche ammettendo che in questa zona vi siano costruzioni illegali (poiché in passato il convenuto ha tacitamente tollerato costruzioni risp. riattamenti illegali o rilasciato licenze edilizie senza le necessarie licenze cantonali [delle acque dal 1972 ed EFZ dal 1978] e discostandosi dalla legge allora in vigore), esso non manifesta l'intenzione di continuare a decidere in modo non conforme alla legge anche in futuro, cosicché il diritto all'uguaglianza di trattamento nell'illegalità non può essere in ogni caso ammesso. Per inciso, qualora, nell'ipotesi di stati illegali al di fuori della zona edificabile, il convenuto rimanesse inattivo, rinunciando al ripristino dello stato di legalità, l'autorità cantonale EFZ, conscia della situazione, adotterebbe le misure necessarie (art. 94 cpv. 2 LPTC). Nel caso concreto, è dunque altamente improbabile che il convenuto possa avere adottato una prassi illegale. Ma anche volendo, a titolo ipotetico, ammettere una prassi illegale, giova rilevare che, secondo la costante giurisprudenza del Tribunale federale, il principio della legalità dell'attività amministrativa prevale su quello della parità di trattamento. Qualora un'autorità riconosca esplicitamente l'illegittimità di una determinata prassi anteriore e affermi chiaramente di volersi in futuro conformare alla legge, il principio dell'uguaglianza di trattamento deve cedere il passo a quello della legalità (sentenza del Tribunale federale 1C_324/2016 del 14 marzo 2017 consid. 4.2). Oltretutto, il Tribunale federale ha già avuto modo di stabilire che, in casi di illegalità, occorrerebbe privilegiare la revisione del piano di utilizzazione e non una prassi contraria allo stesso (sentenza del Tribunale federale 1C_324/2016 del 14 marzo 2017 consid. 4.3).

6.2.5. Stante quanto sopra, l'appello al principio di parità di trattamento (anche nell'illegalità) cade a lato.

6.3. Come appena visto, il convenuto non intende tollerare costruzioni in contrasto con le zone di conservazione, per cui con la loro demolizione esso persegue evidentemente scopi d'interesse pubblico. Sotto il profilo della proporzionalità in senso stretto, va ancora valutato se l'opera eseguita diverge solo in modo irrilevante da quanto autorizzato, soppesando gli interessi in gioco. Indubbie sono invece l'idoneità e la necessità della demolizione e ricostruzione in

sasso. Non vi sono infatti indizi e nemmeno viene fatto valere che si possa semplicemente rimuovere le tavole in legno, rimpiazzandole con un rivestimento in sasso. Inoltre, l'intervento alle capriate in questione non rispetta le caratteristiche esistenti di cui alla tipologia in questione. Contrariamente a quanto eccepito dal ricorrente, non vi è motivo di mettere in discussione, in sede di ripristino dell'illegalità, il parere negativo sul loro inserimento da parte del Servizio monumenti del 28 agosto 2024 – che non è agli atti, ma viene ripreso nella decisione EFZ del 19 settembre 2024 passata in giudicato. Detto Servizio ha ritenuto che le modifiche (le nuove capriate) renderebbero l'edificio "esotico" e un "elemento di disturbo" (cfr. doc. C.1.13, pag. 4). Posto anche quanto sopra riguardo alle altre costruzioni in loco, il Tribunale non può giungere alla conclusione che l'opera eseguita diverga solo in modo irrilevante da quanto autorizzato. Tanto più che fuori della zona edificabile l'interesse pubblico al ripristino di legalità è considerato di grande rilevanza e la deroga alla legge non è considerata di lieve entità (cfr. sentenza del Tribunale federale 1C_555/2013 del 18 marzo 2014 consid. 8.3). L'interesse pubblico prevale dunque sugli interessi economici del ricorrente. Benché la ricostruzione in sasso delle capriate possa apparire dispendiosa (ev. dovendo includere tecniche di consolidamento/stabilizzazione) per un simile cascino senza possibilità di trasformazione dell'utilizzo, ciò sembrerebbe essere comunque necessario per il resto del muro perimetrale (asseritamente pericolante), per cui anche in quest'ottica il rifacimento in sasso non appare sproporzionato. In conclusione, l'ordine di ripristino appare proporzionato.

7. Per i motivi suesposti, l'ordine di demolizione e ricostruzione in sasso delle due capriate del cascino in oggetto risulta sostenibile. Il ricorso va pertanto respinto e la decisione impugnata confermata.

8. Le spese procedurali, composte da una tassa di Stato di CHF 3'000.00 e da spese di cancelleria, sono poste interamente a carico del soccombente ricorrente (art. 73 cpv. 1 LGA). Al Comune convenuto non spettano ripetibili, poiché vincente nell'esercizio delle sue attribuzioni ufficiali (art. 78 cpv. 2 LGA).

Il Tribunale d'appello pronuncia:

1. 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	348.00
		<hr/>
totale	CHF	<u>3'348.00</u>

Tali spese sono poste a carico di A._____.

3. [Rimedi legali]

4. [Comunicazione]