



## COMUNE DI PISA

Direzione Avvocatura

Via della scuola n. 12

56127 Pisa

Tel: 050 9711276

Fax: 050 8669127

e-mail: [avvocatura@comune.pisa.it](mailto:avvocatura@comune.pisa.it)

Pec. [comune.pisa.it@postacert.toscana.it](mailto:comune.pisa.it@postacert.toscana.it)

Pisa 06/02/2017

**OGGETTO:** TAR Toscana, ric. N. 122 /2015, SEZ. III. Cancelli Rosso /Comune di Pisa. Debito fuori bilancio per spese legali.

1. All'interno di un'area della quale il Comune, e successivamente Pisamo e poi Pisamover, aveva già preso possesso attraverso il procedimento espropriativo, finalizzato alla realizzazione del People Mover, sono state rinvenute opere abusive<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Durante il sopralluogo (di cui al verbale prot. n. 81458 del 28/11/2014, doc. n. 1), eseguito dall'Ufficio Controllo il 27 novembre, è stata accertata la realizzazione di una serie di opere edilizie che hanno comportato la trasformazione permanente del suolo interessato.

Esse consistono:

nella zona (A), posta a nord:

1. livellamento e stesura di ghiaia;
2. realizzazione di impianto fognario per la raccolta delle acque piovane e messa in opera di 15 caditoie;
3. realizzazione di impianto di illuminazione composto di 6 corpi illuminanti;
4. messa in opera di 4 pali per la predisposizione di impianto illuminante;
5. posta in opera di due box, il primo destinato a guardiania, il secondo a servizi igienici;
6. realizzazione di uno scavo posto a nord-est della stessa zona, che ha determinato una vasca naturale.

Nella zona sud (B), venivano inoltre rinvenute:

7. un cancello carrabile di accesso alla traversa di via delle Colombaie;
8. il livellamento del terreno e posa in opera di *tout venant*;
9. predisposizione di un impianto fognario per la raccolta delle acque meteoriche, con messa in opera di sei pozzetti;
10. predisposizione di impianto di illuminazione consistente in pozzetti e opere per accogliere i pali della luce;
11. messa in opera di due box prefabbricati di cui uno delle dimensioni di ml 2 x 4 circa e l'altro di ml 2,5 x 2,5 circa.

Tali opere erano volte alla trasformazione dell'area inedificata in parcheggio, con la relativa acquisizione della destinazione commerciale.

La realizzazione di tali opere è subordinata, ai sensi dell'articolo 78, comma 1, della previgente legge regionale n. 1/2005, a permesso di costruire (la disciplina è stata integralmente confermata dall'articolo 134 della legge regionale n. 65/2014, entrata nel frattempo in vigore).

Esse erano finalizzate alla realizzazione di un parcheggio commerciale, per il quale il proprietario non aveva chiesto il relativo permesso a costruire.

Poiché la presenza delle opere abusive avrebbe comportato lavori aggiuntivi da parte di Pisamover, il Comune, nonostante fosse già in possesso dell'area, ha deciso di emanare comunque una ordinanza di demolizione delle opere medesime. Le opere sono indiscutibilmente abusive, e il loro valore non è pertanto calcolabile all'interno dell'indennità di espropriazione.

La causa per la determinazione dell'indennità di espropriazione, intentata dalla proprietà, è tuttora pendente presso la Corte di Appello.

2. Il procedimento con cui si sanzionano ordinariamente gli abusi edilizi realizzati su aree private prevede: a) l'emanazione dell'ordinanza di demolizione, b) l'assegnazione di un termine di 90 giorni per la demolizione, c) l'accertamento, da parte del Comune, dell'ottemperanza all'ordine di demolizione nei 90 giorni; d) in caso di inottemperanza, la redazione del relativo verbale e la trascrizione del medesimo, cosa che comporta l'acquisto della proprietà da parte del Comune.

Nel caso in questione non era possibile restituire l'area, perché i tempi della restituzione e della demolizione erano incompatibili con quelli della realizzazione dell'opera pubblica; il rischio, infatti, era quello di perdere il finanziamento comunitario.

Così, è stato deciso di emanare comunque l'ordinanza, ma di affidare la demolizione degli abusi a Pisamo – Pisamover, rimettendo poi il conto al responsabile della realizzazione delle opere abusive.

3. La proprietà ha impugnato l'ordinanza (soltanto) per vizi attinenti alla procedura; ha infatti lamentato 1) che la procedura di cui all'art. 31 D.P.R. 380/2001 è tassativa, attinendo ad un procedimento sanzionatorio, e quindi non può essere sostituita da altra procedura

adattata a una situazione di non possesso del proprietario o del responsabile dell'abuso; 2) che aver demolito direttamente avrebbe impedito attività favorevoli al contravventore, quali una eventuale sanatoria, l'estinzione del reato e costi eccessivi di demolizione; 3) che l'amministrazione aveva avuto notizia molto prima delle opere esistenti e si era risolta ad emanare la ordinanza soltanto quando ormai lo spossessamento era già avvenuto.

L'amministrazione replicava che, una volta presa verificato il carattere abusivo delle opere era necessario comunque procedere con un procedimento sanzionatorio e che la procedura prevista nell'atto era l'unica possibile nella situazione data.

Il TAR, in un primo tempo, ha respinto l'istanza cautelare; nel merito, poi, ha dato ragione alla proprietà, che lamentava l'anomalia della procedura.

Senza infatti entrare nel merito del carattere abusivo delle opere (che, del resto, neppure la proprietà contestava), il TAR ha stabilito che *“una volta effettuata la scelta di procedere alla irrogazione della sanzione a carico del responsabile dell'abuso, il Comune non poteva derogare dalla procedura all'uopo prevista. Con la conseguenza che al proprietario avrebbe dovuto essere notificata l'ordinanza di demolizione e restituita temporaneamente l'area per procedere alla sua esecuzione”*.

Ha condannato quindi l'amministrazione soccombente a corrispondere le spese di causa.

La dirigente  
Avv. Susanna Caponi