



COMUNE DI PISA  
Direzione Advocatura Civica

Al Consiglio Comunale  
[tramite la Direzione Finanze]

e p.c. al Segretario Generale / RPCT

**OGGETTO: Riconoscimento di debito fuori bilancio.**

Con la presente si comunica che, dalle verifiche effettuate, risulta la sussistenza del seguente debito fuori bilancio:

**Oggetto del debito:** TAR Toscana – nrg 481/2016 - Sentenza n. 94/2021 - liquidazione spese CTU. (7A16)

**Soggetto creditore:**

Denominazione: Vanni Stefano nato a Firenze il 26/12/1963

Codice fiscale: VNNSFN63T26D612E

Studio Tecnico geom. Stefano Vanni

**Importo complessivo del debito:** € 658,46

di cui:	€	625,20=	prestazioni professionali
	€	31,26=	cassa previdenza geometri 5%
	€	2,00=	imposta di bollo
	€	658,46=	Totale

Operazione non soggetta ad IVA ai sensi dell'art. 1, commi da 54 a 89 legge n. 190/2014 e non soggetta a ritenuta d'acconto ai sensi del comma 67, legge n. 190/2014 - Regime forfettario

**Fattispecie di legittima riconoscibilità:**

× art. 194, comma 1, lett. a), D.Lgs. 267/2000: sentenze esecutive;

□ art. 194, comma 1, lett. b), D.Lgs. 267/2000: copertura di disavanzi di consorzi, aziende speciali e di istituzioni, nei limiti degli obblighi derivanti da statuto, convenzione o atti costitutivi, purché sia stato rispettato l'obbligo di pareggio di cui all'art. 144 del D.Lgs. 267/2000 ed il disavanzo derivi da fatto di gestione;

□ art. 194, comma 1, lett. c), D.Lgs. 267/2000: ricapitalizzazione, nei limiti e nelle forme previste dal Codice Civile o da norme speciali, di società di capitali costituite per l'esercizio di servizi pubblici locali;

□ art. 194, comma 1, lett. d), D.Lgs. 267/2000: procedure espropriative o di occupazione d'urgenza per opere di pubblica utilità;

□ art. 194, comma 1, lett. e), D.Lgs. 267/2000: acquisizione di beni o servizi, in violazione degli obblighi di cui ai commi 1, 2 e 3 dell'art. 191 del D.Lgs. 267/2000 ("Regole per l'assunzione di impegni di spesa e per l'effettuazione delle spese") nei limiti degli accertati e dimostrati utilità ed arricchimento per l'ente, nell'ambito dell'espletamento di pubbliche funzioni e servizi di competenza (\*).

**(\*) Dimostrazione dell'avvenuta utilità ed arricchimento per l'Ente:** \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**Fatti, circostanze e comportamenti che hanno determinato la formazione del debito:**

- I sigg.ri Carla e Giancarlo Pardossi promuovevano ricorso, notificato al Comune di Pisa il 22/3/2016, avanti al TAR Toscana contro il Comune di Pisa e l'Ente Parco Migliarino, San Rossore e Massaciuccoli per ottenere l'annullamento del provvedimento n. prot. 526 del 19/1/2016 ad oggetto "diniego di rilascio nulla osta paesaggistico".
- Con sentenza n. 94/2021 pubblicata il 22/1/2021 il TAR Toscana respingeva il ricorso promosso dai sigg.ri Pardossi compensando le spese di lite, ponendo a carico della parti, in solido, le spese di CTU.

**Documentazione giustificativa del debito che si allega alla presente:**

- Relazione dell'Avvocatura civica
- sentenza n. 94/2021 Tar Toscana
- progetto notula CTU

Effettuata l'istruttoria del caso, si propone il riconoscimento di legittimità del debito fuori bilancio sopra descritto, secondo quanto previsto dall'art. 194 del D.Lgs. 267/2000, avendo riscontrato la sussistenza dei necessari presupposti di fatto e di diritto.

Ai sensi dell'art. 49 e dell'art. 147-bis del D.Lgs. 267/2000, si esprime parere favorevole di regolarità tecnica sulla presente proposta di riconoscimento di debito fuori bilancio da parte del Consiglio Comunale.

Pisa, 28/5/2021

Il Dirigente *ad interim*  
Dott. Alessandro Balducci

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA

In data 4.11.2014 i sigg. Pardossi presentavano al Comune richiesta di accertamento di conformità per modifiche realizzate nell'anno 1991 alle unità immobiliari ubicate in Pisa, località Coltano, in via Le Rene n.46/A integrandola circa la data esatta della realizzazione delle opere eseguite nell'unità immobiliare ubicata al piano terra.

L'Ufficio Edilizia Privata, in data 21.11.2014 chiedeva parere all'Ente Parco Regionale Migliarino S. Rossore Massaciuccoli ai sensi dell'art. 10 L.R.T. n.61/1979 e art. 20 L.R.T. n. 24/1994.

Con nota del 19.2.2015 per conto dei ricorrenti veniva trasmessa l'integrazione al progetto di "accertamento di conformità con attestazione di compatibilità ambientale per modifiche prospettiche ed interne a edificio di civile abitazione" all'Ente Parco ed al Comune.

A seguito della comunicazione di elementi ostativi da parte dell'ente Parco del 8.4.2015, i sigg. Pardossi presentavano al Comune un'integrazione alla pratica di accertamento di conformità in data 11.5.2015 che veniva trasmessa all'Ente Parco.

A seguito di tale integrazione l'Ente Parco richiedeva informazioni al Comune. Nel caso specifico esso chiedeva all'amministrazione "di attestare lo stato di legittimità formale dell'immobile in oggetto a livello delle autorizzazioni già rilasciate dal Comune e tenuto conto che un aumento volumetrico ad oggi risulterebbe non sanabile sotto il profilo della compatibilità paesaggistica e non conforme alla normativa del vigente Piano del Parco."

In data 19.1.2016 l'Ente parco trasmetteva il diniego di nulla osta all'intervento richiesto dai ricorrenti per i seguenti motivi: *"- Non risultano riferimenti a precedenti autorizzazioni/ nulla osta rilasciati relativi allo stato di legittimità dell'immobile oggetto di richiesta di accertamento di conformità, di riferimento per le opere richieste nell'accertamento stesso e per il proseguimento istruttorio della pratica, con riferimento alla citata concessione 214/1988 e successiva variante; -Nella tavola n. 2 Stato rilevato, risultano ulteriori difformità interne e prospettiche con riferimento alla pianta del piano rappresentata nella Tavola n.6 della pratica 863/2003 agli atti; -Mancano altresì le verifiche già richieste con precedente nota sui dati di superfici e volumi, al fine della verifica se esiste o meno aumento degli stessi rispetto a quanto autorizzato, per la verifica di conformità con la normativa vigente; - Le osservazioni/integrazioni inerenti la presente pratica di richiesta di accertamento di conformità in sanatoria devono pervenire dal Comune di Pisa che ha attivato la pratica"* proseguiva l'Ente Parco - si nega il nulla osta anche in quanto carente della documentazione/chiarimenti richiesti.

Essendo il nulla osta dell'Ente Parco obbligatorio e vincolante ai fini della conclusione dell'istruttoria da parte del Comune, con lettera del 23.2.2016 l'Ufficio Edilizia Privata comunicava ai sigg. Pardossi, ai sensi dell'art.10 bis L.n.241/1990, che non sussistevano le condizioni per poter procedere al rilascio dell'attestazione di conformità in sanatoria.

In data 11.3.2016 il tecnico incaricato dai ricorrenti, arch. Berti, presentava le Osservazioni di cui all'art. 10 bis L.n.241/1990, sostenendo che il parere dell'Ente Parco richiamato nella precedente comunicazione del Comune, si fondava sull'errato presupposto che non vi erano "precedenti autorizzazioni/nulla osta rilasciati relativi allo stato di legittimità dell'immobile oggetto di richiesta di accertamento di conformità".

Il Comune, stante il diniego al nulla osta dell'Ente Parco, concludeva il procedimento ed emetteva il provvedimento n. 9 del 16.12.2016 con il quale la Direzione Edilizia Privata del Comune negava il rilascio del provvedimento di sanatoria richiesto, in considerazione delle seguenti motivazioni: *"Visto come nel termine assegnato ai sensi dell'art.10 bis legge 7 agosto 1990 n.241 e ss.mm.ii. sia pervenuta solamente una nota di n. 2 pagine a firma dell'arch. Pietro Berti dalla quale non si rileva alcun elemento che possa consentire il rilascio della sanatoria richiesta, considerando che il Nulla-Osta dell'Ente parco Regionale Migliarino San Rossore Massaciuccoli costituisce documento obbligatorio e vincolante ai fini del rilascio della sanatoria richiesta con l'istanza in oggetto; Ritenuto di non dover procrastinare ulteriormente la conclusione dell'iter amministrativo relativo all'istanza in oggetto in considerazione del tempo trascorso a partire dalla data di presentazione della stessa e dell'assenza di qualsivoglia elemento che possa far ipotizzare in luogo del diniego emesso dall'Ente Parco Regionale Migliarino San Rossore Massaciuccoli il rilascio di un Nulla-Osta per le opere in oggetto;"*

Con atto notificato in data 22/03/2016, i sigg. Pardossi proponevano ricorso avanti al TAR Toscana al fine di sentir dichiarare l'annullamento del diniego di rilascio di nulla osta paesaggistico notificato in data 21.1.2016 dall'Ente Parco di Migliarino S. Rossore Massaciuccoli; e per l'annullamento di ogni altro atto presupposto, conseguente o comunque connesso ancorché incognito.

I ricorrenti avevano chiesto al Comune di Pisa la sanatoria per modifiche effettuate in alcuni immobili di loro proprietà. Poiché l'area nella quale ricadevano gli immobili apparteneva all'Ente Parco di Migliarino S. Rossore Massaciuccoli, per il rilascio dell'attestazione di conformità in sanatoria era obbligatorio e vincolante il nulla osta dell'Ente Parco.

Dal momento che l'Ente Parco aveva negato il nulla osta, i ricorrenti impugnavano tale provvedimento con ricorso introduttivo del giudizio e con i motivi aggiunti chiedevano, altresì, l'annullamento del diniego di sanatoria, provvedimento n. 9 del 16.12.2016 e notificato in data 30.12.2016, emesso dal Comune sul presupposto dell'assenza del nulla osta.

Il Comune di Pisa si costituiva in giudizio eccependo l'inesistenza di un difetto di istruttoria poiché attribuibile esclusivamente alla società ricorrente che aveva ommesso di depositare tutta la documentazione più volte richiesta per un'adeguata istruttoria e confermava la legittimità del provvedimento impugnato poiché l'opera realizzata costituiva comunque un intervento di trasformazione edilizia in assenza di titolo abilitativo, non sanato a causa dell'omessa produzione da parte dell'interessato della documentazione necessaria richiesta dall'Ente Parco.

Eccepeva, altresì, l'infondatezza delle affermazioni dei ricorrenti secondo i quali il Comune non avrebbe assolto a quanto richiesto dall'Ente Parco e cioè di attestare lo stato di legittimità formale dell'immobile in oggetto a livello di autorizzazioni già rilasciate e che il diniego di sanatoria sarebbe stato frutto di un'istruttoria carente in quanto l'immobile oggetto della richiesta di sanatoria sarebbe stato realizzato in conformità alla licenza rilasciata nell'anno 1975, quando non vi era l'obbligo di ottenere il nulla osta del Parco. Secondo parte ricorrente l'immobile non avrebbe subito modifiche nelle superfici o nei volumi o nella altezze, rispetto a quanto realizzato nell'anno 1975 e che, quindi, il Comune avrebbe dovuto attestare lo stato di legittimità dell'immobile a livello di autorizzazioni già rilasciate.

Osservava, difatti, che la tipologia di attestazione richiesta al Comune non era ricompresa tra le attestazioni che il Comune deve o può rilasciare.

Le attestazioni che l'ente può rilasciare, infatti, sono esclusivamente quelle ai sensi del primo comma dell'art. 209 della legge regionale 65/2014 che si riporta di seguito:

*1. Fermo restando quanto previsto all'articolo 182, in caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, oppure in assenza di SCLA o in difformità da essa, l'avente titolo può ottenere il permesso di costruire o l'attestazione di conformità rilasciati dal comune in sanatoria quando l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso che al momento della presentazione della domanda. L'istanza di sanatoria può essere proposta:*

*a) per le fattispecie di cui all'articolo 196, fino alla notifica dell'accertamento dell'inottemperanza all'ingiunzione a demolire, di cui al comma 4 del medesimo articolo;*

*b) per le fattispecie di cui all'articolo 199 e 206, fino alla rimozione o demolizione delle opere abusive. In ipotesi di applicazione delle sanzioni pecuniarie sostitutive della rimessa in pristino, anche ad avvenuto pagamento della sanzione irrogata dal comune, purché in presenza dei presupposti di cui al presente comma;*

*c) per le fattispecie di cui all'articolo 200, comma 1, anche ad avvenuto pagamento della sanzione pecuniaria irrogata dal comune."*

Pertanto, ai sensi dell'art. 209 la richiesta deve avvenire solo su esplicita istanza degli interessati, completa della documentazione attestante la legittimità urbanistico edilizia dello stato pre-abuso (quantomeno quella risultante a seguito di specifiche verifiche in archivio da parte del tecnico interessato) e dello stato attuale (che comprende l'abuso o gli abusi edilizi da sanare) e, nel caso di specie, non risulta, tra l'altro, presso gli uffici comunali una licenza edilizia riferita all'anno 1975.

Il TAR Toscana emetteva la sentenza n. 94/2021 con la quale respingeva il ricorso e i connessi motivi aggiunti affermando che il diniego della sanatoria costituisce un esito necessitato del procedimento alla luce delle difformità fra lo stato effettivo del fabbricato rilevato nel 2014 e quello descritto come tale nella pratica edilizia del 1975, che permettono di risalire attendibilmente allo stato legittimo dell'immobile e alla consistenza delle difformità dallo stato attuale compensando le spese di lite ma ponendo a carico della parti, in solido, le spese di CTU.

Si chiede, pertanto, il riconoscimento del debito fuori bilancio della quota di 1/3 delle competenze poste a carico del Comune di Pisa pari ad € 658,46.

N. 00481/2016 REG.RIC.

Pubblicato il 22/01/2021

N. 00094/2021 REG.PROV.COLL.  
N. 00481/2016 REG.RIC.



**R E P U B B L I C A   I T A L I A N A**

**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

**Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Toscana**

**(Sezione Terza)**

ha pronunciato la presente

**SENTENZA**

sul ricorso numero di registro generale 481 del 2016, integrato da motivi aggiunti, proposto da

Carla Pardossi, Giancarlo Pardossi, rappresentati e difesi dagli avvocati Luca Canapicchi e Marco Canapicchi, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

***contro***

Ente Parco Migliarino San Rossore Massaciuccoli, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentato e difeso dall'avvocato Fabio Ciari, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia e domicilio eletto presso l'Ufficio Legale della Regione Toscana in Firenze, piazza dell'Unità Italiana 1;

Comune di Pisa, in persona del Sindaco *pro tempore*, rappresentato e difeso dagli avvocati Giuseppina Gigliotti, Sandra Ciaramelli e Giacomo Mannocci, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

***per l'annullamento***

del provvedimento prot. n. 526 del 19.01.2016 recate diniego di rilascio di nulla

osta paesaggistico, notificato il 21.01.2016, nonché di ogni altro atto presupposto, conseguente o comunque connesso ancorché incognito.

Visti il ricorso, i motivi aggiunti e i relativi allegati;

Visti gli atti di costituzione in giudizio dell'Ente Parco Migliarino San Rossore Massaciuccoli e del Comune di Pisa;

Visti tutti gli atti della causa;

Visto l'art. 25 del d.l. 28 ottobre 2020, n. 137;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 25 novembre 2020 il dott. Pierpaolo Grauso;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

#### FATTO e DIRITTO

1. I signori Carla e Giancarlo Pardossi, fratelli, hanno ereditato dai genitori la proprietà dell'immobile residenziale ubicato in Pisa, località Coltano, identificato in catasto al foglio 91, particella 184, sub 2, 3, 4.

Il fabbricato è stato edificato in forza di licenza di costruzione del 1975, cui sono seguiti nel 1984 l'autorizzazione per l'abitabilità del solo primo piano e, nel 1988, il rilascio della concessione per la ristrutturazione e completamento del piano terra, con successiva variante in corso d'opera del 1991.

I ricorrenti espongono di aver verificato che l'esecuzione degli interventi di cui alla variante del 1991 non era stata accompagnata dalle integrazioni documentali chieste a suo tempo dal Comune di Pisa, di modo che le opere eseguite sarebbero di fatto non legittimate. Pertanto hanno chiesto, con istanza del 4 novembre 2014, l'accertamento in sanatoria della conformità edilizia dei lavori realizzati in difformità dalla concessione del 1988.

Il procedimento ha coinvolto l'Ente Parco Regionale Migliarino San Rossore e Massaciuccoli, nel cui perimetro ricade l'immobile in questione e che, dopo aver chiesto ai signori Pardossi di integrare la documentazione relativa ai titoli di

legittimazione del fabbricato, con nota dell'8 aprile 2015 ha comunicato i motivi ostativi al rilascio del nulla osta di sua competenza, riferiti proprio all'indisponibilità dei titoli attestanti lo stato legittimo del bene, oltre che all'esistenza di difformità rispetto a quanto rappresentato nelle tavole allegate a una pratica edilizia del 2003.

All'esito del contraddittorio procedimentale ingenerato dalle osservazioni presentate dai ricorrenti ai sensi dell'art. 10-*bis* della legge n. 241/1990, con provvedimento del 21 gennaio 2016 l'Ente Parco ha infine negato il nulla osta, sulla base delle medesime ragioni illustrate con la comunicazione dei motivi ostativi.

Il diniego del nulla osta dell'Ente Parco è impugnato dai signori Pardossi con il ricorso introduttivo del giudizio.

1.1. Con motivi aggiunti, depositati il 17 marzo 2017, l'impugnazione è stata estesa al diniego dell'accertamento di conformità frattanto adottato dal Comune di Pisa sul presupposto dell'assenza di nulla osta.

1.2. Si sono costituite in giudizio per resistere ai gravami le amministrazioni procedenti.

1.3. Con ordinanza assunta in esito alla pubblica udienza dell'11 dicembre 2019, il collegio ha disposto procedersi a consulenza tecnica d'ufficio.

Depositata la C.T.U., la causa è stata trattenuta per la decisione nell'udienza del 25 novembre 2020, tenutasi mediante collegamento telematico in ossequio alle discipline dettate dagli articoli 25 del d.l. n. 137/2020 e 4 del d.l. n. 28/2020 per contrastare l'epidemia da Covid-19.

2. Con il ricorso introduttivo del giudizio è impugnato il diniego di nulla osta pronunciato dall'Ente Parco Regionale Migliarino, San Rossore e Massaciuccoli nei confronti dei signori Carla e Giancarlo Pardossi relativamente all'accertamento di conformità edilizia da costoro richiesto per interventi in difformità dal titolo eseguiti sull'immobile di loro proprietà ubicato in Pisa, alla località Coltano.

La motivazione del provvedimento è affidata ai seguenti tre punti, corrispondenti ai

motivi ostativi comunicati agli interessati ai sensi dell'art. 10-*bis* della legge n. 241/1990:

- mancanza di riferimenti ad autorizzazioni o nulla osta relativi allo stato di legittimità dell'immobile anteriormente alla concessione edilizia del 1988 e successiva variante;
- esistenza di alcune ulteriori difformità interne e prospettiche con riguardo alla pianta del piano primo come rappresentata nella tavola n. 6 della pratica edilizia n. 863/2003;
- mancanza delle verifiche chieste agli interessati in merito alle misure di superfici e volumi.

Il provvedimento riferisce anche della richiesta di chiarimenti circa la legittimità dell'immobile in raffronto ai titoli edilizi pregressi, indirizzata dall'Ente Parco al Comune di Pisa e rimasta senza esito.

Con l'unico motivo di cui al ricorso, i signori Pardossi lamentano che l'Ente Parco non avrebbe tenuto conto delle osservazioni da loro presentate a seguito del preavviso di diniego, né le avrebbe adeguatamente confutate. Prova ne sarebbe il continuo riferirsi del provvedimento alla concessione edilizia del 1988, nonostante fosse stato più volte chiarito come lo stato legittimo dell'immobile fosse quello risultante dalla licenza di costruzione del 1975.

Al contrario di quanto affermato nel provvedimento, le verifiche inerenti le superfici e le volumetrie sarebbero state fornite dagli interessati unitamente alla precisazione che le tavole allegate alla concessione del 1988 sarebbero errate e non rappresenterebbero correttamente l'altezza reale del fabbricato come realizzato nel 1975.

Il vizio motivazionale e istruttorio del diniego sarebbe aggravato dal riferimento a una pratica edilizia – la n. 863/2003 – che nulla avrebbe a che vedere con il fabbricato, attenendo al frazionamento del podere circostante, e dal fatto che la concessione del 1988, ripetutamente invocata dall'Ente Parco, riguarderebbe in



realtà solo una porzione del piano terra dell'immobile.

Inoltre, il diniego di nulla osta non chiarirebbe quali sarebbero le ragioni di contrasto delle opere abusivamente realizzate con la disciplina di tutela del Parco.

Con il primo dei motivi aggiunti, i ricorrenti fanno valere l'invalidità derivata – per i medesimi vizi dedotti con il ricorso introduttivo – del definitivo diniego di sanatoria, adottato dal Comune di Pisa per la mancanza del nulla osta dell'Ente Parco.

Il secondo motivo aggiunto è inteso a denunciare l'insufficiente motivazione del diniego di sanatoria, che si sarebbe limitato ad affermare l'inaccoglibilità delle osservazioni presentate dagli interessati, senza dare conto delle ragioni che hanno portato a disattenderle.

Il terzo motivo aggiunto insiste sul difetto di istruttoria nel quale anche il Comune di Pisa sarebbe incorso. I ricorrenti ribadiscono che l'immobile è stato edificato in virtù della licenza del 1975, dei cui elaborati grafici essi non sono tuttavia in possesso, e che comunque dopo la costruzione non sarebbero mai state modificate le altezze, i volumi o le superfici, come confermato, quanto all'altezza, dall'analisi petrografica fatta eseguire sull'edificio. Peraltro, neppure il Comune sarebbe stato in grado di reperire le tavole allegate alla licenza originaria, di fatto lasciando i proprietari nell'impossibilità di ottenerne la regolarizzazione.

2.1. Le censure saranno esaminate congiuntamente.

Come si ricava dalla documentazione in atti, il contraddittorio procedimentale ha fatto emergere la difficoltà dei ricorrenti di dimostrare, e delle amministrazioni coinvolte di attestare, lo stato legittimo del fabbricato di proprietà Pardossi, e questo a causa del mancato rinvenimento degli elaborati grafici allegati alla licenza di costruzione del 1975. Significativamente, lo stesso tecnico incaricato dai ricorrenti, nel replicare in sede procedimentale ai motivi ostativi al rilascio del nulla osta comunicati dall'Ente Parco, ha riconosciuto l'impossibilità di dimostrare la conformità dell'immobile alla licenza del 1975 ed ha proposto di presumere che lo stato rilevato nel 2014 fosse conforme al progetto originario.

Nondimeno, le amministrazioni precedenti sono giunte al diniego dei provvedimenti di rispettiva competenza alla luce delle discrepanze riscontrate fra lo stato attuale dell'immobile e le uniche tavole grafiche disponibili, quelle di corredo alla concessione edilizia del 1988 e quelle allegate alla pratica edilizia n. 863/2003. Per dirimere la controversia, il collegio ha disposto procedersi a consulenza tecnica d'ufficio sul seguente quesito:

*“Esaminati gli atti e documenti di causa ed esperiti i sopralluoghi, le misurazioni, i rilievi e ogni ulteriore indagine ritenuta necessaria od opportuna, ricostruisca il C.T.U. il contenuto delle pratiche edilizie riguardanti l'edificio di proprietà dei ricorrenti, a partire dalla domanda di licenza presentata nel 1975; descriva quindi il C.T.U. – anche mediante l'ausilio di elaborazioni grafiche e documentazione fotografica – lo stato attuale dell'immobile in questione e verifichi se lo stesso coincida o meno con lo stato attuale rappresentato nella pratica del 1988; dica infine il C.T.U., anche alla luce dell'analisi petrografica fatta eseguire dai ricorrenti, se il fabbricato abbia o meno subito modifiche in altezza dal momento della sua costruzione”.*

Nel corso delle operazioni peritali, è stato possibile ricostruire nella sua interezza la pratica edilizia relativa alla licenza di costruzione del 1975, in virtù della quale l'abitazione oggi di proprietà dei ricorrenti è stata edificata.

Grazie al raffronto con gli elaborati grafici a corredo della licenza, il consulente d'ufficio è stato in grado di stabilire che il fabbricato presenta un'altezza al sotto gronda maggiore di quella prevista dal progetto originariamente assentito (la variazione in aumento, calcolata dal marciapiede al sotto gronda è pari a 48 – 55 cm, e si accompagna a una leggera variazione in aumento anche della quota di imposta dei solai del primo piano e del sottotetto).

Ad avviso del C.T.U., è plausibile ritenere che la maggiore altezza dell'edificio risalga alla costruzione dell'edificio e non sia il frutto di interventi successivi, che

avrebbero richiesto opere estremamente impegnative (svuotamento dell'edificio, totale ricostruzione della scala esterna e variazione dei piani di imposta delle aperture esterne dovuta alla diversa quota del solaio) per conseguire utilità pressoché inesistenti (un lieve aumento di altezza interna del sottotetto nella zona di gronda, ferme o addirittura diminuite le altezze massime del medesimo sottotetto, realizzato con tecnica costruttiva che lo rende di fatto inutilizzabile per scopi diversi da quelli di intercapedine tecnica).

Che l'altezza dell'edificio sia rimasta invariata dall'epoca della sua costruzione trova riscontro, del resto, dai risultati dell'analisi petrografica fatta eseguire dai ricorrenti, che evidenziano l'impiego dei medesimi materiali di costruzione nella parte sommitale e nella parte più bassa del fabbricato.

La C.T.U. ha altresì chiarito che lo stato attuale di quest'ultimo non coincide con quello rappresentato nella pratica edilizia del 1988. Alcune delle difformità rilevate sono riferibili, come detto, alla costruzione originaria; delle altre, non è stato possibile stabilire il momento della realizzazione.

Le conclusioni del consulente d'ufficio risultano conclusioni correttamente e logicamente argomentate, e possono pertanto venire utilizzate ai fini della decisione.

Gli stessi ricorrenti non contestano che lo stato attuale non coincida con quello di cui alla concessione del 1988, assumendo di avere chiesto l'accertamento di conformità proprio per superare le discrepanze da loro stessi riscontrate. E, quanto alla variazione in altezza del fabbricato, sostengono che l'istanza di sanatoria avrebbe avuto un contenuto differente, se solo l'amministrazione avesse messo a disposizione gli elaborati grafici relativi alla licenza del 1975, il cui ritrovamento renderebbe necessaria la presentazione di una nuova istanza.

Se così è, il diniego della sanatoria costituisce un esito necessitato del procedimento alla luce delle difformità fra lo stato effettivo del fabbricato rilevato nel 2014 e quello descritto come tale nella pratica edilizia del 1988, che i ricorrenti tentano di spiegare con l'errore a suo tempo commesso dal tecnico incaricato della pratica. E

lo costituisce, a maggior ragione, una volta rinvenuti gli elaborati grafici allegati alla licenza del 1975, che permettono di risalire attendibilmente allo stato legittimo dell'immobile e alla consistenza delle difformità dallo stato attuale.

Appurato che l'edificio non ha subito modifiche in altezza successivamente alla sua costruzione, proprio il rinvenimento della pratica del 1975 comporta, tuttavia, che l'istanza per l'accertamento di conformità potrà essere ripresentata dai ricorrenti su nuove basi e con differenti contenuti.

3. Per le ragioni esposte, il ricorso e i motivi aggiunti non possono trovare accoglimento.

3.1. Le obiettive peculiarità della vicenda giustificano, nondimeno, la compensazione delle spese processuali, ivi comprese quelle per la C.T.U., da porsi a carico delle parti in quota uguali, fermo restando l'obbligo solidale verso il consulente.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Toscana (Sezione Terza), definitivamente pronunciando, respinge il ricorso e i connessi motivi aggiunti.

Dichiara compensate fra le parti le spese di lite.

Pone a carico delle parti in solido le spese di C.T.U., che liquida in favore del geometra Stefano Vanni di Firenze in euro 1.640,00 per onorari (art. 12 d.m. 30 maggio 2002) e in euro 235,60 per esborsi, oltre agli accessori di legge se dovuti.

Ordina che la presente sentenza sia eseguita dall'autorità amministrativa.

Così deciso in Firenze nella camera di consiglio del giorno 25 novembre 2020, tenutasi mediante collegamento da remoto in video conferenza, secondo quanto disposto dagli articoli 25 del d.l. n. 137/2020 e 4 del d.l. n. 28/2020, con l'intervento dei magistrati:

Saverio Romano, Presidente

Pierpaolo Grauso, Consigliere, Estensore

Silvia De Felice, Referendario

## STUDIO TECNICO GEOM STEFANO VANNI

FATTURA N° **Progetto di Notula**  
DEL 16 aprile 2021

Spett.le  
**Comune di Pisa**  
**Via degli Uffici, 1**  
**56125 PISA**

I.D.:

C.F. 00341620508  
P.I.

OGGETTO Consulenza tecnica d' ufficio nella procedura presso TAR TOSCANA R.G.  
481/2016 - quota parte di competenza COMUNE DI PISA pari ad E.  
(1640,00+235,60) 1875,60 / 3 per complessivi E. 625,20 come da  
liquidazione in sentenza

- Prestazioni professionali sopracitate.....	Euro:	625,20
- Spese telefoniche, cancell., copie, eliocopie, foto ecc	Euro:	
Sommano.....	Euro:	625,20
- Art. 11 Legge 773/82 maggiorazione 5%.....	Euro:	31,26
Sommano.....	Euro:	656,46
-Imposta bollo	Euro:	2,00
TOTALE FATTURA.....	Euro:	<b>658,46</b>

## Note:

- Operazione effettuata senza addebito di IVA ai sensi dell' Art. 1, commi da 54 ad 89 della legge 190 del 23/12/2014  
regime forfettario - come modificato ai sensi dell' art. 1 comma 9-11 Legge n. 145 del 30/12/2018.

- Il compenso non è soggetto a ritenuta d' acconto ai sensi della Legge 190 del 23/12/2014 art. 1 comma 67

**Imposta di bollo assolta sull' originale:**

COORD. IBAN : IT32Z0623002814000040133739

BANCA: CREDIT AGRICOLE CARIPARMA

VIALE A. VOLTA 119 - FIRENZE - TEL./FAX 055/579031 - C.F. VNNSFN63T26D612E - P.I. 02146180480