



[Torna alla pagina precedente](#)

Publicato il 02/11/2016

**N. 01571/2016 REG.PROV.COLL.  
N. 00587/2013 REG.RIC.**



**REPUBBLICA ITALIANA**

**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  
587 del 2013, integrato da motivi aggiunti,  
proposto da:

Giorgi Edilizia S.r.l. rappresentata e difesa  
dall'avvocato Mario Pilade Chiti C.F.  
CHTMPL44L13D612X, con domicilio  
eletto presso il suo studio in Firenze, via  
Lorenzo il Magnifico n. 83;

***contro***

Comune di Piombino rappresentato e  
difeso dall'avvocato Renzo Grassi C.F.  
GRSRNZ40C03G687R, con domicilio

eletto presso l'avv. Luca Capecchi in  
Firenze, via Giorgio La Pira, 17;

Dirigente del Settore Programmazione  
Territoriale ed Economica - Comune di  
Piombino non costituito in giudizio;

*per l'annullamento,*

con il ricorso originariamente proposto:

- del provvedimento di sospensione dei lavori, n. domanda D/13/0016, prot. (a quanto consta) n. 3646, del 12.2.2013 notificato il 15.2.2013 e anche come prot. (a quanto consta) 3922 in data 18.2.2013, relativo alle UM 1 e 2 descritte in appresso;
- del provvedimento di sospensione dei lavori, n. domanda D /13/0016, (a quanto consta) n. 5647 del 6.3.2013, notificato successivamente, relativo alla UMI 3 (e in parte alla UMI 2);
- del provvedimento di irrogazione di sanzione pecuniaria del 29 marzo 2013, sanzione pari ad £ 100.6280,80;
- ove occorrente, dei verbali degli ispettori di vigilanza edilizia prot. 3578 dell'11.2.2013 e 5557 del 6 marzo 2013, ignoti ma richiamati;
- ove occorrente, della deliberazione di Giunta comunale n. 184 del 14.7.2004;

con i motivi aggiunti depositati in data 17 luglio 2013:

- delle comunicazioni dei motivi ostativi all'accoglimento delle istanze di sanatoria delle UMI 1-2-3, motivi ostativi del 22.8.2013 recanti ritenuta insussistenza della doppia conformità (e ove occorrer possa motivi ostativi del 6.7.2013 per le UMI 2-3 ancorchè superati dai successivi detti), ove occorra dell'atto di diniego del 4.7.2013 notificato l'8.7.2013, prot. D/13/00216 - prot. gen. 2013/0015585 (diniego della I sanatoria della UMI1);

- di qualsivoglia atto connesso, presupposto, antecedente ancorchè ignoto, foss'sanche endoprocedimentale, e di ogni atto di ritenuta insussistenza dei presupposti per il rilascio della sanatoria e/o di diniego, anche implicito o per silenzio alle sanatorie tutte;

con i motivi aggiunti depositati in data 7 gennaio 2014:

- del provvedimento di diniego finale relativo alla UMI 1, a firma del dirigente del Settore programmazione territoriale del Comune di Piombino del 29.10.2013, n. provvedimento D/13/00486, prot. GE/2013/0024863, (notificato il

31.10.2013); e della relativa nota di trasmissione a mezzo PEC del 31.10.2013;

- del provvedimento di diniego finale relativo alle UMI 2-3, del 28.10.2013, n. provvedimento D/13/00234, prot. GE/2013/0024858, (notificato il 31/10/2013); e della relativa nota di trasmissione a mezzo PEC del 31.10.2013;
- nonchè del provvedimento di rettifica per errore materiale del diniego finale relativo alla UMI 1, a firma del dirigente del Settore programmazione territoriale del Comune di Piombino del 4.11.2013, n. provvedimento D/13/00486, prot. GE/2013/0025031, (notificato il 4.11.2013), e della nota di accompagnamento relativa del 4.11.2013 e note di trasmissione e mezzo PEC del 4.11.2013;
- degli atti ivi menzionati, quali i pareri/verbali della Conferenza di Servizi interna del 13.8.2013 e 17.10.2013, e la "relazione contenente la qualificazione tecnico-giuridica" dell'intervento e relativa proposta di provvedimento formulata dal RUP geom. Mancusi, del 28.10.2013, prot. GE/2013/008498, (per le UMI 2-3); e del 29.10.2013, prot. GE/2013/0016817, (per

la UMI 1); del nuovo provvedimento di irrogazione di sanzione pecuniaria a firma del dirigente del Settore programmazione territoriale del Comune di Piombino Arch. Cerrina Feroni, del 20.11.2013, notificato il 21.11.2013, prot. GE/2013/0026766, recante sanzione pari ad euro 100,628,80, e relativo compito metrico allegato; delle relative note di trasmissione a mezzo pec del 21.11.2013; - di ogni altro atto presupposto, connesso o conseguente ancorchè ignoto.

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

Visto l'atto di costituzione in giudizio di Comune di Piombino in Persona del Sindaco P.T.;

Viste le memorie difensive;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 20 settembre 2016 il dott. Raffaello Gisondi e uditi per le parti i difensori avv. C. Manfriani, delegato dall'avv. M. P. Chiti, per la parte ricorrente e l'avv. A. Toccafondi, delegato dall'avv. R. Grassi, per l'amministrazione resistente;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

## FATTO e DIRITTO

Il comune di Piombino ha rilasciato alla S.r.l. Giorgi edilizia un permesso di costruire per la realizzazione di tre fabbricati in località “Pozzetti” rispettivamente denominati come UMI1, UMI2 e UMI3.

Nel corso di un sopralluogo avvenuto nel mese di febbraio 2013 la vigilanza edilizia del predetto comune ha contestato che tutti e tre gli edifici sarebbero stati realizzati ad una quota di stacco rispetto al livello del mare superiore a quella prevista dai permessi edilizi.

In relazione a tale riscontrata difformità è stata ordinata la sospensione dei lavori e comminata una sanzione pecuniaria pari ad Euro 100.628,80.

I predetti provvedimenti sono stati impugnati con il ricorso principale nel quale la Giorgi edilizia sostiene che nessun aumento della quota di stacco si sarebbe in realtà verificato, essendo le difformità contestate imputabili esclusivamente ad un errore materiale del progettista che non avrebbe, tuttavia, comportato alcuna variazione del posizionamento del fabbricato rispetto al

livello del mare.

Aggiunge ancora la ricorrente che una minima variazione della quota di stacco reale vi sarebbe stata ma sarebbe imputabile al ritrovamento di una formazione rocciosa che avrebbe imposto un adattamento della posizione del fabbricato.

In ogni caso, le variazioni apportate rientrerebbero nell'ambito della quota di tolleranza sancita dall'art. 139 comma 4 della l.r.t. n. 1 del 2005 a mente del quale non si ha parziale difformità dal titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2%.

In relazione alle difformità contestate la ricorrente ha altresì presentato istanza di accertamento di conformità che è stata respinta dal comune di Piombino in quanto le variazioni abusivamente apportate al progetto si porrebbero in contrasto con il vigente piano regolatore.

Sul punto l'Ente ha osservato che in base alla disciplina urbanistica della zona in cui ricadono i fabbricati oggetto di permesso non sarebbe consentito costruire oltre i

due piani fuori terra rispetto alla “quota naturale del terreno” che nel caso di specie sarebbe stata alterata.

Pur riconoscendo che il piano di lottizzazione approvato per dare esecuzione al disegno urbanistico consente un certo grado di flessibilità in ordine alle quote altimetriche l'Amministrazione comunale ha ritenuto che il margine consentito non possa comunque eccedere quanto previsto dalla sovraordinata norma del piano regolatore generale.

Tale ulteriore provvedimento è stato gravato con motivi aggiunti (per la precisione, con motivi aggiunti notificati in data 8/10/2013 sono stati impugnati i motivi ostativi comunicati dalla p.a. ex art. 10 bis della L. 241 de 1990, mentre con successivi motivi aggiunti del 27/12/2013 è stato impugnato il diniego definitivo).

In essi la ricorrente sostiene in primo luogo che la norma del p.r.g. invocata dall'Ente avrebbe semplicemente sancito che gli edifici realizzabili nella zona non potrebbero avere più di due piani fuori terra, senza voler prescrivere la immodificabilità della quota di stacco



rispetto al livello del mare. In secondo luogo la Giorgi edilizia evidenzia che in base al piano di lottizzazione vigente sull'area: a) le quote strada e dei piani di imposta non sarebbero prescrittive, ben potendo essere individuate con la presentazione dei permessi di costruire e b) sarebbero ammesse lievi modifiche ai tracciamenti ed allineamenti dovuti a cause di forza maggiore riscontrabili nella fase esecutiva, come ad esempio banchi di roccia.

Sempre nel ricorso per motivi aggiunti la Società Giorgi contesta altresì la misura della sanzione irrogata.

I ricorsi in tal modo proposti devono ritenersi fondati nei limiti di cui appresso.

Al fine di appurare se vi sia stata una variazione della quota di stacco reale dei fabbricati rispetto a quella progettuale o si sia verificata una semplice variazione interna dovuta ad errori di calcolo il Collegio ha disposto una verifica.

Dagli accertamenti compiuti dal verificatore è emerso che, al netto degli errori di calcolo e della traslazione in altezza del terreno dovuta al ritrovamento del banco roccioso, vi è stato un aumento

di altezza degli edifici sul fronte valle dovuto all'incremento della quota assoluta sul livello del mare e che tale aumento rientra nei limiti di tolleranza stabiliti dall'art. 134 della l.r. 1/2005 (nel caso di specie pari a m. 0,19) solo per quanto riguarda la UMI3 (che presenta uno scostamento in altezza di ml. 0,075).

Sicché la difformità contestata dal Comune sussiste per la UMI1 e la UMI2 se non si tiene conto delle variazioni imposte dalla presenza del banco roccioso, mentre interessano tutti e tre gli edifici se nel calcolo si computano anche gli incrementi di quota imputabili a tale fattore.

Occorre, però, osservare che il ritrovamento della roccia non avrebbe potuto di per sé legittimare uno scostamento dal permesso di costruire essendo a tal fine necessaria una variante che, nella specie, non risulta essere stata richiesta.

Il ricorso principale deve, quindi, essere respinto, pur con la precisazione che la sanzione pecuniaria con esso impugnata ha perduto efficacia a seguito della presentazione della istanza di

accertamento di conformità.

Rimane da vedere se le difformità riscontrate fossero suscettibili di accertamento di conformità.

Sul punto occorre premettere che la verifica di conformità avrebbe dovuto essere operata non alla stregua del p.r.g. ma tenendo conto della normativa e delle tavole del p.d.l. che dettava la concreta disciplina urbanistica applicabile agli interventi edilizi realizzabili sull'area ed al quale i permessi edilizi avrebbero dovuto direttamente parametrarsi.

Ogni eventuale scostamento fra le previsioni del p.d.l. e quelle del p.r.g. non avrebbe potuto comportare la disapplicazione dello strumento attuativo ma, casomai, il suo annullamento in via di autotutela che, nella specie, non vi è stato.

Premesso ciò il p.d.l. pur prevedendo, a detta dello stesso Comune, una definizione accurata delle quote e delle quote naturali dei terreni rispetto al livello del mare nello stato antecedente alla realizzazione degli interventi, nondimeno, dichiarava tali previsioni come “non prescrittive” potendo le quote strada essere correttamente individuate con la

presentazione dei singoli permessi.

Nello stesso tempo il piano medesimo consentiva la possibilità di apportare lievi modifiche ai tracciamenti ed agli allineamenti necessitati da case di forza maggiore.

Stando così le cose la motivazione sulla cui base il comune di Piombino ha denegato l'accertamento di conformità deve ritenersi doppiamente errata.

In primo luogo perché si riferisce alla disciplina del piano regolatore generale assumendo apoditticamente che quella del p.d.l. non potesse discostarsi da essa, senza considerare la autonoma efficacia dello strumento attuativo nella disciplina degli interventi edilizi realizzabili nella zona.

In secondo luogo (e conseguentemente) perché non ha considerato che il p.d.l. demandava al momento del rilascio del permesso edilizio la valutazione della ammissibilità di eventuali scostamenti (da operarsi secondo parametri di ragionevolezza inerenti la loro entità e le ragioni che li hanno causati).

La verifica di conformità delle difformità riscontrate dovrà pertanto essere

rinnovata sulla base di quanto sopra stabilito.

All'annullamento del diniego di accertamento di conformità consegue anche quello della sanzione pecuniaria irrogata sul presupposto della non sanabilità dell'intervento.

Entro i predetti limiti il ricorso per motivi aggiunti deve essere accolto.

Sussistono giusti motivi per compensare le spese di lite e per porre le spese di verifica liquidate come da dispositivo a carico solidale delle parti.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Toscana, Sezione III, definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, respinge il ricorso principale ed accoglie quello per motivi aggiunti, annullando, per l'effetto il diniego di accertamento di conformità e la (seconda) sanzione pecuniaria con esso impugnati.

Compensa le spese di lite e pone le spese di verifica che liquida in Euro 3.000 a carico solidale delle parti.

Così deciso in Firenze nella camera di consiglio del giorno 20 settembre 2016

con l'intervento dei magistrati:

Rosaria Trizzino, Presidente

Raffaello Gisondi, Consigliere,

Estensore

Giovanni Ricchiuto, Primo

Referendario

**L'ESTENSORE      IL PRESIDENTE**  
**Raffaello Gisondi      Rosaria Trizzino**

IL SEGRETARIO