

Pubblicato il 30/10/2018

Sent. n. 1419/2018

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 1146 del 2014, proposto da M&P s.r.l., rappresentata e difesa dagli avvocati Alberto Caretti e Riccardo Tagliaferri, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia e domicilio eletto presso lo studio dell'avvocato Riccardo Tagliaferri in Firenze, via degli Artisti n. 20;
contro

Comune di Castiglione della Pescaia, rappresentato e difeso dall'avvocato Daniele Falagiani, con domicilio eletto presso lo studio dell'avvocato Simone Nocentini in Firenze, via dei Rondinelli n. 2 e domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

sul ricorso numero di registro generale 1467 del 2017, proposto da M&P s.r.l., rappresentata e difesa dagli avvocati Alberto Caretti e Riccardo Tagliaferri, con domicilio eletto presso lo studio dell'avvocato Riccardo Tagliaferri in Firenze, via degli Artisti n. 20, e domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;
contro

Comune di Castiglione della Pescaia, rappresentato e difeso dall'avvocato Daniele Falagiani, con domicilio eletto presso lo studio dell'avvocato Simone Nocentini in Firenze, via dei Rondinelli n. 2 e domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;
Agenzia delle Entrate, rappresentata e difesa dall'Avvocatura Distrettuale dello Stato, e domiciliata per legge presso la stessa in Firenze, via degli Arazzieri 4;

nei confronti

Roberto Citerni e Carola Borgogni (detta Carolina), rappresentati e difesi dall'avvocato Mario Tamberi, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

per l'annullamento

quanto al ricorso n. 1146 del 2014:

-del diniego tacito formatosi sull'istanza di accertamento di conformità presentata dalla ricorrente al Comune di Castiglione della Pescaia il 18.4.2014 (n. pror. 7716 - PE 2007/122/9/2014), ai sensi dell'art. 140 della L.R. n. 1 del 2005;

-di ogni altro atto connesso;

quanto al ricorso n. 1467 del 2017:

- del provvedimento dirigenziale del Comune di Castiglione della Pescaia prot. n. 19952 dell'8 agosto 2017, recante ordine di non effettuare l'intervento inerente le "opere di finitura interne ed esterne" di cui alla S.C.I.A. prot. n. 18117/2017 presentata dalla società M&P S.r.l. il 19 luglio 2017 (P.E. n. 2017/330) relativa ai lavori di completamento delle opere oggetto di permesso di costruire rilasciato l'8 novembre 2011 (P.E. n. 2007/122/4/2009);

- della nota prot. n. 25115 del 3 ottobre 2017 a firma del Responsabile del Settore Patrimonio Ambiente del Comune di Castiglione della Pescaia e dell'allegata perizia di stima del bene immobile di proprietà della ricorrente redatta dall'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Grosseto il 12 settembre 2017;
- di ogni altro atto presupposto o connesso.

Visti i ricorsi e i relativi allegati;

Visti gli atti di costituzione in giudizio del Comune di Castiglione della Pescaia, dell'Agenzia delle Entrate, di Roberto Citerni e di Carola Borgogni;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 16 ottobre 2018 il dott. Gianluca Bellucci e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO

Pozzi Stefano s.r.l. ha presentato in data 25.9.2007 domanda di permesso di costruire avente ad oggetto il progetto di edificazione di lotto inedificato catastalmente identificato dalla particella n. 162 e di ristrutturazione edilizia di abitazione esistente sulla particella n. 79.

La predetta istanza ha ottenuto l'autorizzazione paesaggistica in data 25.9.2008, l'autorizzazione dell'Agenzia delle Dogane il 14.1.2009 e il nulla osta del Demanio Marittimo in data 29.11.2007.

Il Comune di Castiglione della Pescaia, il giorno 10.3.2009, ha rilasciato il permesso di costruire per "sostituzione edilizia e nuova edificazione".

In data 20.10.2009 il titolo edilizio è stato volturato a nome della M&P s.r.l., la quale, il giorno 24.12.2009, ha depositato una variante al progetto strutturale, modificando il progetto architettonico ed i disegni esecutivi delle strutture e dei particolari esecutivi.

Successivamente, alla fine del 2009, la M&P s.r.l. ha iniziato i lavori.

In data 8.11.2011 il Comune ha rilasciato il permesso di costruire in variante.

Il Comune, con ordinanza del 5.3.2014 (documento n. 11), ha disposto la sospensione dei lavori e comunicato l'avvio del procedimento di adozione dei provvedimenti conseguenti al fatto che il TAR Toscana, con sentenza n. 293 dell'11.2.2014, aveva accolto il ricorso proposto avverso il permesso di costruire del 10.3.2009, ai sensi dell'art. 38 del d.p.r. n. 380/2001 e dell'art. 138 della L.R. n. 1/2005.

Nel frattempo il Comune di Castiglione della Pescaia, con deliberazione consiliare n. 20 del 29.5.2009 (prima dell'inizio dei lavori), aveva approvato una variante urbanistica con la quale era stata introdotta la possibilità di realizzare interventi di sostituzione edilizia nelle zone in cui il piano regolatore consentiva la nuova edificazione e la ristrutturazione urbanistica.

Ciò considerato la ricorrente, in data 18.3.2014, ha presentato istanza di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 140 della L.R. n. 1/2005, nella convinzione della sussistenza del presupposto della doppia conformità urbanistica; ciò in quanto la costruzione del fabbricato ha avuto inizio alla fine del 2009, allorquando già vigeva la variante urbanistica deliberata il 29.5.2009, e dopo il rilascio delle necessarie autorizzazioni (tra cui quella paesaggistica).

Stante l'infruttuoso decorso del termine di 60 giorni dalla presentazione dell'istanza, sulla stessa si è formato, in data 18.5.2014, il silenzio diniego ex art. 140 della L.R. n. 1/2005.

Avverso il provvedimento tacitamente formatosi la ricorrente è insorta con l'impugnativa n. 1146/2014, deducendo:

1) Violazione dell'art. 2 della legge n. 241/1990, del principio di buon andamento dell'amministrazione e dell'art. 97 della Costituzione; eccesso di potere per irrazionalità manifesta, contraddittorietà e sviamento.

L'Amministrazione doveva pronunciarsi con un provvedimento espresso motivato, atteso che la normativa urbanistica locale vigente al momento del rilascio del titolo edilizio è mutata per effetto

della sopravvenuta variante, rileva l'affidamento ingenerato dal rilascio del permesso di costruire annullato dal TAR; è incomprensibile quale sia l'interesse pubblico sotteso al silenzio diniego.

2) Violazione degli artt. 78, 83 e 140 della L.R. n. 1/2005; violazione dell'art. 3, comma 1, lett. f, e dell'art. 36 del d.p.r. n. 380/2001; violazione del combinato disposto degli artt. 16, 26 delle NTA del PRG e 23 bis introdotto dalla variante del 29.5.2009; eccesso di potere per difetto di istruttoria; contraddittorietà, illogicità e irragionevolezza.

L'art. 23 bis del PRG ammette e definisce la sostituzione edilizia anche in zona B4 (nella quale ricade la proprietà della società istante) e, di conseguenza, integra il presupposto della sanatoria edilizia costituito dalla cosiddetta doppia conformità. Infatti, la data di inizio dei lavori oggetto del permesso di costruire annullato è successiva all'entrata in vigore della variante, come dimostrano la comunicazione all'USL, il 10.6.2009, della preliminare installazione dei micropali, la trasmissione al Comune del piano di gestione e riutilizzo delle terre, l'ordine di realizzazione dell'impianto elettrico di cantiere, rivolto in data 14.12.2009 alla subappaltatrice Elettro M.C. (documento n. 20), la variante depositata all'URTAT il 24.12.2009 (riferita al piano interrato).

L'intervento in questione non può essere qualificato come ristrutturazione urbanistica (sottoposta a piano attuativo in forza dell'art. 26 delle NTA), in quanto nel caso di specie non vi sono state la sostituzione del tessuto urbanistico e la modificazione del disegno dei lotti o degli isolati, e nemmeno si è inciso sulle opere di urbanizzazione; ci si è invece limitati al completamento di un'area già edificata e urbanizzata, mediante recupero di un edificio fatiscente fronte mare, demolizione di un fabbricato, edificazione di due corpi di fabbrica per i quali è stata utilizzata l'ulteriore volumetria disponibile, il tutto in un unico lotto edificabile composto da due particelle, senza incidere sulla viabilità. Trattasi invece di sostituzione edilizia, la quale consente una diversa articolazione, collocazione e destinazione d'uso.

L'intervento in questione rispetta gli indici di zona ex art. 26 delle NTA (è stata utilizzata la volumetria demolita e quella assentibile secondo l'indice di fabbricabilità previsto nelle NTA: la volumetria residuale sviluppata dalla parte del lotto non edificata può essere asservita, e va computato anche il volume dei seminterrati dell'edificio esistente).

In pendenza del predetto ricorso n. 1146/2014, la sezione IV del Consiglio di Stato, con sentenza n. 5563 del 7.12.2015, ha respinto l'appello proposto avverso la sentenza con cui il TAR Toscana aveva annullato il permesso di costruire del 10.3.2009.

Ad esito della pronuncia del giudice di appello il Comune, con nota del 21.3.2016 (documento n. 9), ha comunicato l'avvenuta decadenza del permesso di costruire e degli atti conseguenti, compresa la variante del permesso medesimo rilasciata l'8.11.2011, e l'avvio del procedimento previsto dall'art. 38 del d.p.r. n. 380/2001, finalizzato ad assicurare il ripristino dello stato dei luoghi o, in alternativa, all'irrogazione della sanzione pecuniaria.

Il Comune, con atto del 22.7.2016, ha sospeso il procedimento.

La ricorrente, il 19.7.2017, ha presentato una s.c.i.a. avente ad oggetto il completamento dei lavori (finiture interne ed esterne costituenti manutenzione straordinaria) relativi al permesso di costruire in variante dell'8.11.2011.

L'Amministrazione, con provvedimento dell'8.8.2017, ha ordinato di non eseguire i suddetti lavori, sull'assunto che gli stessi riguardano un immobile non più coperto da titolo edilizio e quindi divenuto abusivo, e con nota del 3.10.2017 ha comunicato la riattivazione del procedimento di cui all'art. 38 del d.p.r. n. 380/2001 trasmettendo la relazione di stima dell'immobile redatta dall'Agenzia delle Entrate.

Avverso i citati atti dell'8.8.2017 e del 3.10.2017 e l'allegata relazione di stima la ricorrente è insorta con il ricorso n. 1467/2017, deducendo:

per quanto concerne il primo dei due provvedimenti (ovvero l'ordine di non eseguire la s.c.i.a.):

1) In relazione all'asserita natura abusiva dell'immobile: violazione degli artt. 23 e 32 del d.p.r. n. 380/2001 e degli artt. 145 e 197 della L.R. n. 65/2014; eccesso di potere per carenza di motivazione, difetto di istruttoria, carenza di presupposti, illogicità manifesta, travisamento dei fatti.

Gli effetti della sentenza del Consiglio di Stato non si estendono al permesso di costruire in variante n. 2007/122/4/2009 rilasciato l'8.11.2011; il Comune doveva ritenere valida la s.c.i.a. in quanto il suddetto permesso in variante (che aggiunge un piano interrato al primo progetto, modifica la rampa di accesso all'edificio, trasla alcuni pilastri in cemento armato, elimina le scale interne ed esterne di collegamento verticale tra le abitazioni con i rispettivi piani interrati e modifica di 10 centimetri l'altezza) costituisce variante essenziale, che poteva essere annullata solo in caso di sua specifica impugnazione (nessuna delle due pronunce fa riferimento ad essa). E infatti il nuovo permesso di costruire si è reso necessario a seguito della variante di PRG del 29.5.2009, la quale ha ammesso la realizzazione di posti auto, prima esclusa, ed ha propri termini di inizio e conclusione dei lavori. Pertanto, il divieto di attuare la s.c.i.a. avrebbe dovuto essere preceduto dall'annullamento in autotutela del permesso in variante.

2) In relazione al riferimento, contenuto nel contestato ordine di non eseguire la s.c.i.a., al diniego di sanatoria edilizia dell'edificio de quo: violazione dell'art. 23, comma 6, del d.p.r. n. 380/2001 e dell'art. 145, comma 6, della L.R. n. 65/2014; eccesso di potere per carenza di motivazione, di istruttoria e di presupposti; illogicità manifesta; travisamento dei fatti.

Il diniego tacito di sanatoria edilizia ha ad oggetto le opere previste dal permesso di costruire del 10.3.2009 e non le opere assentite con il permesso dell'8.11.2011, al quale fa riferimento la s.c.i.a.. Per quanto concerne l'atto del 3.10.2017 e l'allegata perizia di stima dell'immobile redatta dall'Agenzia delle Entrate:

3) Violazione degli artt. 23, 32 e 38 del d.p.r. n. 380/2001 e degli artt. 145 e 197 della L.R. n. 65/2014; eccesso di potere per carenza di motivazione, di istruttoria e di presupposti; illogicità manifesta; travisamento dei fatti.

Non sussistono i presupposti per dare corso al procedimento di cui all'art. 38 del d.p.r. n. 380/2001, in quanto l'annullamento giurisdizionale non incide sui lavori realizzati, che trovano titolo nel permesso in variante dell'8.11.2011 (tuttora valido) e non nel permesso del 10.3.2009.

4) Violazione degli artt. 23, 32 e 38 del d.p.r. n. 380/2001 e degli artt. 145 e 197 della L.R. n. 65/2014 sotto altro profilo; violazione degli artt. 3 e 10 della legge n. 241/1990; eccesso di potere per carenza di motivazione, di istruttoria e di presupposti; illogicità manifesta; travisamento dei fatti; violazione del principio di tutela dell'affidamento.

Non sussiste alcun pubblico interesse sotteso alla prefigurata sanzione pecuniaria, trattandosi del pregiudizio derivante dal legittimo affidamento maturato ad esito dei titoli abilitativi rilasciati dal Comune e considerato che pende il ricorso n. 1146/2014 proposto avverso il diniego di sanatoria edilizia. Il Comune ha ignorato le osservazioni presentate dall'interessata.

5) Relativamente alla perizia di stima: violazione degli artt. 23, 32 e 38 del d.p.r. n. 380/2001 e degli artt. 145 e 197 della L.R. n. 65/2014; eccesso di potere per carenza di motivazione, di istruttoria e di presupposti; illogicità manifesta; travisamento dei fatti; violazione degli artt. 3 e 10 della legge n. 241/1990; violazione del principio di tutela dell'affidamento; illegittimità derivata.

La perizia di stima è illegittima in via derivata alla luce dei profili di illegittimità della nota del 3.10.2017; la relazione tecnica allegata all'impugnativa come documento n. 10 dimostra l'erroneità delle conclusioni cui è pervenuta l'Agenzia delle Entrate.

Si è costituito in giudizio il Comune di Castiglione della Pescaia, in relazione ad entrambi i ricorsi.

Si sono costituiti i controinteressati e l'Agenzia delle Entrate in relazione al secondo ricorso.

All'udienza del 16 ottobre 2018 le cause sono state poste in decisione.

DIRITTO

1. In via preliminare occorre riunire i due ricorsi in epigrafe, per ragioni di connessione soggettiva e oggettiva.

Con la prima delle censure dedotte con il ricorso n. 1146/2014 la ricorrente sostiene che il Comune doveva pronunciarsi con un provvedimento espresso motivato e che rileva l'affidamento ingenerato

dall'avvenuto rilascio del permesso di costruire annullato dal giudice amministrativo, tanto più che risulta incomprensibile l'interesse pubblico sotteso al silenzio diniego.

La doglianza non ha pregio.

L'art. 36 del d.p.r. n. 380/2001 e l'art. 140, comma 4, della L.R. n. 1/2005 configurano una specifica fattispecie di silenzio rigetto; rileva cioè un diniego che, essendo tacito per legge, necessariamente non è motivato. Tale previsione legislativa corrisponde allo scopo di evitare il protrarsi di situazioni di incertezza successive alla presentazione della domanda di sanatoria edilizia, tali da incentivare l'abusivismo edilizio o da rallentare la repressione degli abusi edilizi. Le ragioni di celerità che ispirano il silenzio diniego prevalgono rispetto alla considerazione di eventuali posizioni di affidamento, che nel caso di specie peraltro erano già state superate e pretermesse dall'annullamento giudiziale del titolo edilizio.

2. Con il secondo motivo la ricorrente sostiene che le opere in questione costituiscono una sostituzione edilizia, consentita dall'art. 23 bis del PRG (introdotto con la variante urbanistica del 29.5.2009) e non assoggettata a piano attuativo, talché risulta sussistere il presupposto della doppia conformità proprio della sanatoria edilizia; la ricorrente evidenzia altresì il rispetto degli indici di zona previsti dall'art. 26 delle NTA del PRG.

La censura non può essere accolta.

La richiamata sentenza del TAR Toscana n. 293/2014 e la sentenza del Consiglio di Stato n. 5563/2015 (che respingeva l'appello proposto avverso la prima) precisano, rispettivamente, che le opere in argomento costituiscono ristrutturazione urbanistica priva del necessario piano di lottizzazione e che esse vanno ben oltre la sostituzione edilizia o la nuova costruzione. Tale statuizione smentisce la possibilità di ricondurre le opere oggetto del titolo edilizio annullato alla sostituzione edilizia o di legittimarle sulla base della facoltà che avrebbe il privato di considerare unitariamente i propri appezzamenti di terreno, catastalmente identificati come due distinte particelle. Il Consiglio di Stato ha altresì riscontrato la realizzazione di un complesso accorpamento e riparto di volumetrie travalicante l'ambito degli interventi consentiti dall'art. 26 delle NTA.

In definitiva, stante la motivazione e l'effetto conformativo del giudicato di annullamento, la tesi secondo cui l'intervento de quo è qualificabile come sostituzione edilizia e rispetta gli indici di zona prescritti dall'art. 26 delle NTA del PRG non può trovare accoglimento. Ne discende che l'invocato art. 23 bis del piano regolatore generale non integra il presupposto della doppia conformità ex art. 36, comma 1, del d.p.r. n. 380/2001.

Né il menzionato art. 23 bis ha introdotto una definizione innovativa della sostituzione edilizia, prevista e descritta dall'art. 78 della L.R. n. 1/2005, il quale la distingue dagli altri interventi edilizi, comprendenti anche opere che eccedono la sostituzione edilizia alle quali fa riferimento la sopra citata pronuncia del Consiglio di Stato.

Pertanto il ricorso n. 1146/2014 deve essere respinto.

3. Con la prima censura dedotta con il secondo ricorso (n. 1467/2017) l'esponente sostiene che la s.c.i.a. presentata era da considerarsi valida in quanto le unità immobiliari realizzate trovano titolo nel permesso di costruire in variante rilasciato l'8.11.2011, il quale, avendo ad oggetto una variazione essenziale, non è stato travolto dal giudicato di annullamento dell'originario permesso di costruire del 10.3.2009.

Il motivo è infondato.

Ai sensi dell'art. 32 del d.p.r. n. 380/2001 costituisce variazione essenziale del permesso di costruire la modifica del progetto di costruzione originariamente assentito la quale comporti rilevanti incrementi della cubatura o delle superfici o un mutamento sostanziale delle caratteristiche dell'intervento edilizio, fermo restando che comunque non può ritenersi variazione essenziale quella che incide sulle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative.

Nel caso di specie rileva, quale innovativo oggetto del permesso in variante menzionato dalla ricorrente, la prevista realizzazione di 5 box auto (uno per abitazione) e 12 posti auto interrati, con connessa modifica della rampa di accesso, traslazione di alcuni pilastri in cemento armato

comportante, nell'appartamento n. 5, la traslazione di metri 0,5 degli infissi di soggiorno e camera sul fronte est, e nell'appartamento n. 4 la traslazione di metri 0,10 delle due finestre della scala interna sul fronte nord, oltre allo spostamento di metri 0,75 della finestra del servizio igienico sul lato ovest, la prevista eliminazione di scale di collegamento delle abitazioni con i piani interrati, la realizzazione di 10 centimetri in più di altezza dell'edificio ai fini dell'adeguata coibentazione del piano di copertura piana.

Trattasi di interventi che introducono cubature accessorie (i box e i posti auto), le quali, per espressa statuizione dell'art. 32, comma 2, del d.p.r. n. 380/2001, dell'art. 133, comma 3, della L.R. n. 1/2005 e del successivo art. 197, comma 3, della L.R. n. 65/2014, non sono ascrivibili alla variazione essenziale. Invero, le cubature accessorie o vani accessori hanno natura pertinenziale, essendo preordinati ad usi strumentali (nel caso di specie, al parcheggio o ricovero delle auto) rispetto a quello principale (che è dato dalla destinazione abitativa/residenziale).

Né la prevista realizzazione dei posti auto ha concretato una significativa modificazione planivolumetrica; nemmeno il progettato incremento di altezza pari a 10 centimetri si è tradotto in un aumento di volumetria abitabile, essendo stato destinato alla maggiore coibentazione della copertura (infatti la relazione tecnica di M&P s.r.l., allegata alla pratica edilizia, puntualizza che viene lasciata "invariata l'altezza massima di metri 6, oltre centimetri 10 in più per un'adeguata coibentazione del piano di copertura piana": documento n. 3 allegato al secondo ricorso) e comunque l'art. 133, comma 1, lett. d, della L.R. n. 1/2005 (vigente al momento del rilascio del titolo edilizio in variante) esclude che costituisca variazione essenziale una modifica di altezza non superiore a 30 centimetri.

4. La linea difensiva della ricorrente non trova supporto nel riferimento, espresso dall'art. 32 del d.p.r. n. 380/2001, al "mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito" (riferimento che peraltro non trova conferma nell'art. 133 della L.R. n. 1/2005).

Invero, la modifica di maggior impatto introdotta dopo il rilascio del permesso di costruire poi annullato è data dal progetto dei posti auto interrati (che come visto non possono concretare una variante essenziale in quanto costituiscono cubatura accessoria), mentre le altre variazioni sono rappresentate da limitati spostamenti di alcuni pilastri e di alcuni infissi, senza traslazione dell'edificio, talché le modifiche appaiono compatibili con il disegno complessivo originario dell'edificio (TAR Campania, Napoli, VIII, 8.10.2015, n. 4717). Anche recentemente la giurisprudenza amministrativa ha avuto modo di precisare che concretano variazione essenziale (richiedente un permesso di costruire del tutto nuovo e autonomo rispetto a quello originario) le modificazioni qualitative o quantitative di rilevante consistenza rispetto al progetto approvato, tali da comportare un sostanziale e radicale mutamento introdotto col nuovo elaborato rispetto a quello precedentemente oggetto di approvazione (Cons. Stato, VI, 30.3.2017, n. 1484), fattispecie questa alla quale è estraneo il caso in esame, perciò caratterizzato da una variante non essenziale, come tale assentita con permesso in variante complementare e accessorio (non autonomo) rispetto al permesso di costruire originario.

5. Alle stesse conclusioni si perviene interpretando il riferimento legislativo al "mutamento delle caratteristiche" come passaggio da una fattispecie all'altra delle categorie di intervento assoggettate a permesso di costruire, valendo comunque la regola dell'irrelevanza delle modifiche delle cubature accessorie (art. 32, comma 2, del d.p.r. n. 380/2001 e art. 133, comma 3, della L.R. n. 1/2005) e non potendo comunque queste sovvertire, al pari degli altri interventi minori realizzati, la categoria di riferimento dell'originario permesso di costruire (TAR Calabria, Reggio Calabria, I, 5.8.2015, n. 834).

Né risulta che il permesso in variante abbia nuovi e propri termini di inizio e conclusione dei lavori, considerato che l'art. 28 delle sue condizioni generali lascia in bianco lo spazio riservato all'indicazione della data di avvio e di ultimazione dei lavori di costruzione (documento n. 3 allegato all'impugnativa), e nemmeno risulta che il rilascio del suddetto titolo abbia comportato l'ulteriore pagamento di oneri di urbanizzazione, elementi questi che suffragano la qualificazione delle opere in variante realizzate dalla ricorrente come variante non essenziale (TAR Toscana, III, 16.10.2012, n. 1614).

Pertanto, il richiamato permesso di costruire in variante non costituisce titolo autonomo per la realizzazione delle opere in argomento, e quindi risente in via derivata e automatica, in forza del meccanismo proprio dell'invalidità derivata caducante, dell'annullamento giudiziale dell'originario permesso di costruire, con la conseguenza che la costruzione realizzata è tuttora priva di titolo edilizio idoneo a legittimarla.

In siffatto contesto, risulta giustificato l'ordine di non eseguire i lavori previsti nella s.c.i.a. da ultimo presentata.

6. Con il secondo motivo del secondo ricorso la società istante contesta la parte dell'ordine di non eseguire la s.c.i.a. in cui viene richiamato il diniego tacito di accertamento di conformità; secondo l'interessata, il suddetto diniego riguarda le opere realizzate in virtù dell'originario permesso di costruire e non quelle assentite nel 2011 col permesso in variante; secondo la ricorrente è a quest'ultimo titolo edilizio (tuttora valido) che afferisce la s.c.i.a.; infine, l'interessata si richiama ai profili di illegittimità del diniego tacito di accertamento di conformità evidenziati nel ricorso n. 1146/2014.

Il mezzo è infondato.

Premesso che la legittimità del suddetto diniego è stata evidenziata dal Collegio nella trattazione del primo ricorso, occorre comunque considerare che il citato permesso in variante non costituisce autonomo titolo legittimante le opere realizzate, come evidenziato in sede di esame del primo motivo del ricorso n. 1467/2017.

Pertanto, quest'ultimo provvedimento è stato travolto dall'annullamento giudiziale del permesso di costruire del 10.3.2009 per effetto dell'invalidità derivata caducante, con la conseguenza che le opere realizzate sono divenute prive di titolo edilizio abilitante.

7. Il terzo, quarto e quinto motivo di gravame sono riferiti all'impugnazione della nota datata 3.10.2017.

Le censure sono inammissibili, in quanto la predetta nota ha natura endoprocedimentale, ovvero non è di per sé lesiva per la ricorrente.

Con la predetta nota il Comune trasmette infatti la relazione di stima dell'immobile, sulla quale si baserà l'eventuale sanzione pecuniaria da comminare, e avverte espressamente che sarà oggetto di successiva valutazione l'applicazione della sanzione demolitoria o pecuniaria. Il predetto atto si inserisce pertanto nel procedimento previsto dall'art. 38 del d.p.r. n. 380/2001, conseguente all'avvenuto annullamento del titolo edilizio e tuttora pendente.

L'attuale pendenza del procedimento ed il fatto che l'impugnata nota non rappresenti la determinazione conclusiva inducono a ritenere che la nota stessa costituisca un mero atto interno privo di autonoma lesività e che la contestata perizia di stima (costituente lo specifico oggetto del quinto motivo di ricorso) non produca, allo stato attuale, effetti lesivi attraverso un provvedimento che la recepisca; gli effetti lesivi sono eventuali e futuri, ovvero si produrranno solo se e quando sarà irrogata la sanzione pecuniaria facente seguito alla valutazione compiuta dall'Agenzia delle Entrate oppure solo se e quando sarà adottato l'ordine di demolizione. Pertanto, solo in sede di impugnazione dell'eventuale sanzione pecuniaria potrà essere contestata la stima preventivamente eseguita dall'Amministrazione.

Deve quindi essere accolta l'eccezione di inammissibilità sollevata sul punto dal Comune (pagina 5 della memoria difensiva depositata in giudizio il 14.9.2018).

In ogni caso, il terzo motivo risulta comunque infondato, in quanto fa leva sulle prime due censure dedotte con l'impugnativa n. 1467/2017, che, come visto, non possono essere accolte.

In conclusione, il ricorso n. 1146/2014 deve essere respinto, mentre il ricorso n. 1467/2017 deve essere in parte respinto (relativamente al provvedimento dell'8.8.2017) e in parte dichiarato inammissibile per carenza di interesse (quanto alla nota del 3.10.2017 ed alla allegata relazione di stima).

Le spese di giudizio sono poste a carico della ricorrente nella misura complessiva di euro 4.000 (quattromila) oltre accessori di legge, da versare al Comune di Castiglione della Pescaia. Sussistono invece giusti motivi per compensarle nei confronti dell'Agenzia delle Entrate e dei controinteressati.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Toscana (Sezione Terza), definitivamente pronunciando sui ricorsi riuniti in epigrafe, dispone quanto segue:

-respinge il ricorso n. 1146/2014;

-in parte respinge e in parte dichiara inammissibile il ricorso n. 1467/2017.

Condanna la ricorrente a corrispondere al Comune di Castiglione della Pescaia la somma complessiva di euro 4.000 (quattromila) oltre accessori di legge, a titolo di spese di giudizio. Spese compensate nei confronti dell'Agenzia delle Entrate e dei controinteressati.

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

Così deciso in Firenze nella camera di consiglio del giorno 16 ottobre 2018 con l'intervento dei magistrati:

Rosaria Trizzino, Presidente

Bernardo Massari, Consigliere

Gianluca Bellucci, Consigliere, Estensore

L'ESTENSORE

Gianluca Bellucci

IL PRESIDENTE

Rosaria Trizzino

IL SEGRETARIO