

Pubblicato il 25/01/2023

N. 00858/2023REG.PROV.COLL.

N. 00769/2017 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 Consiglio di Stato

in sede giurisdizionale (Sezione Quarta)

ha pronunciato la presente

**SENTENZA**

sul ricorso numero di registro generale 769 del 2017, proposto dalla signora Irene Pieraccini, rappresentata e difesa dagli avvocati Alessio Menconi e Alessandro Del Dotto, con domicilio eletto presso lo studio Grez e associati s.r.l. in Roma, corso Vittorio Emanuele II, n. 18;

***contro***

il Comune di Viareggio, in persona del Sindaco *pro tempore*, rappresentato e difeso dall'avvocato Maria Lidia Iascone, con domicilio digitale come da pec da registri di giustizia;

il Ministero della cultura, in persona del Ministro *pro tempore*, rappresentato e difeso *ex lege* dall'Avvocatura Generale dello Stato, presso i cui uffici è domiciliato in Roma, via dei Portoghesi, n. 12;

***nei confronti***

delle signore Alessandra Angelina Ferretti e Giovanna Elisabetta Ferretti, non costituite in giudizio;

### *per la riforma*

della sentenza del Tribunale amministrativo regionale per la Toscana, (Sezione Terza), n. 1049 del 21 giugno 2016, resa tra le parti.

Visti il ricorso in appello e i relativi allegati;

Visti gli atti di costituzione in giudizio del Comune di Viareggio e del Ministero della cultura;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 12 gennaio 2023 il consigliere Michele Conforti e uditi per le parti gli avvocati come da verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

### FATTO e DIRITTO

1. Giunge all'esame del Consiglio di Stato l'appello proposto dalla signora Pieraccini avverso la sentenza del T.a.r. per la Toscana n. 1049 del 21 giugno 2016.

2. La controversia ha ad oggetto la legittimità del permesso di costruire, dell'autorizzazione paesaggistica e degli atti endoprocedimentali relativi ad un intervento di "*sopraelevazione e ristrutturazione edilizia*" su di un fabbricato ubicato nel comune di Viareggio e di proprietà della signora Pieraccini.

2.1. La signora Irene Pieraccini ha acquistato dalle signore Alessandra Angelina e Giovanna Elisabetta Ferretti un fabbricato ubicato nel comune di Viareggio, via IV novembre n. 69/71, individuato al Catasto del comune indicato al foglio 18, particella 386, subalterni 1 e 2, e situato nella zona "A1 simbolo 2" del piano regolatore generale.

2.2. Risulta utile evidenziare che, nel corso delle trattative e, in particolare, in sede di stipulazione del contratto preliminare le signore Alessandra Angelina e Giovanna Elisabetta Ferretti, promittenti venditrici, in quanto titolari del diritto di proprietà di un immobile limitrofo a quello promesso in vendita, si impegnavano ad acconsentire

alla realizzazione dei lavori previsti da un progetto mostrato loro dalla promissaria acquirente.

Successivamente, in sede di stipulazione del contratto definitivo di vendita, pur addivenendo alla conclusione dell'accordo, le signore Alessandra Angelina e Giovanna Elisabetta Ferretti rifiutavano di prestare nuovamente il loro consenso all'impegno precedentemente assunto in sede di contratto preliminare, adducendo, quale giustificazione, il mutamento di alcuni aspetti del progetto nuovamente presentato loro al momento della stipula del contratto definitivo.

2.3. In data 15 dicembre 2014, la signora Pieraccini ha poi domandato al comune di Viareggio il rilascio del permesso di costruire per effettuare dei lavori edilizi, da lei qualificati come di ristrutturazione di due unità immobiliari.

2.4. In data 11 febbraio 2015, il comune ha rilasciato il permesso di costruire n. 27, tenuto conto che, in data 14 ottobre 2014, con il provvedimento n. 404, era stata rilasciata l'autorizzazione paesaggistica da parte del comune di Viareggio, previo parere favorevole della Soprintendenza competente per territorio.

2.5. In data 4 maggio 2015, le signore Alessandra Angelina e Giovanna Elisabetta Ferretti, proprietarie di un edificio confinante a quello della signora Pieraccini, hanno domandato l'accesso agli atti relativi alla pratica edilizia.

2.6. In data 22 giugno 2015, il comune di Viareggio ha consentito l'accesso e consegnato la documentazione.

2.7. Con ricorso notificato il 21 settembre 2015 (ricevuto il 25 settembre 2015) e depositato il 23 ottobre 2015, le signore Alessandra Angelina e Giovanna Elisabetta Ferretti hanno impugnato dinanzi ai giudici territoriali il permesso di costruire, l'autorizzazione paesaggistica e gli atti endoprocedimentali.

2.8. In particolare, per quel che interessa il presente giudizio, le ricorrenti:

a) con il secondo motivo di ricorso, hanno impugnato il permesso di costruire, affermando che l'intervento assentito non consisterebbe, in realtà, in un intervento

di ristrutturazione edilizia, bensì in un intervento di nuova costruzione (cfr. pagina 17 del ricorso);

b) con il terzo motivo di ricorso, muovendo dal presupposto ipotetico che, a tutto voler concedere, il progetto di parte avversaria avrebbe potuto essere qualificato al massimo come “*ristrutturazione edilizia con limitazioni e prescrizioni*”, prevista dagli strumenti urbanistici del comune di Viareggio, hanno dedotto la violazione dell’art. 12.4 delle NTA del vigente PRG, prospettando plurime violazioni di questa disciplina.

2.9. Si sono costituiti in giudizio il comune di Viareggio, il Ministero della cultura e la controinteressata.

3. Con la sentenza n. 1049/2016, il T.a.r. per la Toscana ha accolto il ricorso e compensato le spese del giudizio.

3.1. Segnatamente, il Giudice di primo grado:

a) ha respinto l’eccezione di irricevibilità per tardività della proposizione del ricorso, formulata dalla controinteressata, odierna appellante;

b) ha esaminato e accolto il secondo e, in parte, il terzo motivo di ricorso, ritenendo che l’intervento assentito non potesse qualificarsi, in base alla legge della Regione Toscana n. 65 del 10 novembre 2014, né come ristrutturazione “conservativa” (ai sensi dell’art. 135), essendovi stata, da un punto di vista sostanziale, la demolizione del precedente manufatto, né come ristrutturazione “ricostruttiva” (ai sensi dell’art. 134), essendovi stata la ricostruzione del manufatto con una sagoma differente rispetto a quella dell’edificio preesistente;

c) ha dichiarato assorbite le rimanenti censure proposte dalla ricorrente.

4. La controinteressata soccombente ha proposto appello avverso la sentenza di primo grado, articolando tre motivi di impugnazione.

4.1. Si sono costituiti in giudizio il comune di Viareggio e il Ministero della cultura, il primo domandando l’accoglimento dell’appello e il secondo domandando la

declaratoria di difetto di legittimazione passiva, in subordine l'accoglimento dell'appello sui profili relativi alla fondatezza dell'eccezione di irricevibilità e, in via ulteriormente gradata, l'infondatezza del ricorso di primo grado quanto alle censure in esso articolate.

4.2. Non si sono invece costituite le ricorrenti di primo grado.

4.3. In data 1° dicembre 2022, la signora Pieraccini ha depositato una memoria difensiva.

4.4. In data 9 dicembre 2022, il comune di Viareggio e il Ministero hanno, a loro volta, depositato una memoria difensiva.

5. All'udienza del 12 gennaio 2023, la causa è stata trattenuta in decisione.

6. *In limine litis*, può pronunciarsi il difetto di legittimazione passiva del Ministero della cultura, i cui atti in effetti non vengono fatti oggetto delle censure che delineano il *thema decidendum* del presente giudizio, per come circoscritto in conseguenza del *dictum* del giudice di prime cure e della mancata riproposizione delle censure di interesse proposte dalle originarie ricorrenti.

7. L'appello, per il resto, va accolto essendo fondati sia il primo che il secondo motivo di ricorso.

8. Con il primo motivo di appello, la signora Pieraccini impugna il capo della sentenza che ha respinto l'eccezione di irricevibilità del ricorso per tardività. Ricostruiti i fatti che hanno connotato la vicenda da cui è scaturita la controversia, l'appellante afferma che risulta evidente la piena conoscenza della sussistenza di un provvedimento lesivo, ben prima di quanto abbia rilevato il T.a.r..

8.1. Relativamente al termine di impugnazione dei titoli edilizi, questo Consiglio ha avuto modo di affermare che:

a) la verifica della piena conoscenza dell'atto lesivo da parte del ricorrente, al fine di individuare la decorrenza del termine decadenziale per la proposizione del ricorso giurisdizionale, deve essere cauta e rigorosa, non potendo basarsi su mere

supposizioni ovvero su deduzioni, pur sorrette da apprezzabili argomentazioni logiche. La prova della tardività dell'impugnazione incombe sulla parte che la eccepisce, secondo i generali criteri di riparto del relativo onere e deve essere assistita da rigorosi ed univoci riscontri oggettivi, dai quali possa arguirsi con assoluta certezza il momento della piena conoscenza dell'atto o del fatto (Cons. Stato, sez. V, 28 ottobre 2019, n. 7389; sez. V, 11 maggio 2018, n. 2834);

b) nell'ambito delle controversie che hanno ad oggetto l'impugnazione di titoli edilizi, il termine per impugnare il permesso di costruire decorre dalla piena conoscenza del provvedimento, che ordinariamente s'intende avvenuta al completamento dei lavori, salvo che non si contesti l'*an* dell'edificazione (Cons. Stato, sez. II, febbraio 2022, n. 79; sez. VI, 9 gennaio 2020, n. 191; sez. IV, 2 luglio 2021, n. 5076; sez. IV, 28 luglio 2017, n. 3763; sez. IV, 21 marzo 2016, n. 2782; 21 marzo 2016 n. 1135; 15 novembre 2016, n. 4701);

c) nondimeno, la prova della conoscenza anticipata della lesività del provvedimento che ha consentito l'edificazione può essere fornita, da parte di chi eccepisce la tardività del ricorso, anche a mezzo di presunzioni semplici (Cons. Stato, sez. VI, 12 gennaio 2022, n. 219; sez. VI, 09 gennaio 2020, n. 191; sez. IV, 4 dicembre 2017, n. 5675; sez. IV, 28 luglio 2017, n. 3763; sez. IV, 23 giugno 2017, n. 3067).

8.2. Applicando i principi appena richiamati, il Collegio rileva come la spiccata peculiarità del caso di specie deponga per la "*conoscenza anticipata*", da parte delle controinteressate, circa l'avvenuto rilascio di un provvedimento potenzialmente lesivo della loro posizione giuridica.

8.3. Giova evidenziare, infatti, che la dinamica delle trattative, per come esposta dalla originaria controinteressata, e odierna appellante, signora Pieraccini (e riassunta *supra* al §. 2.2), non ha trovato, in primo grado, una compiuta smentita circa le modalità di svolgimento, da parte delle ricorrenti, le quali si sono premurate di fornire, invece, quella che il Collegio ritiene essere una diversa qualificazione

giuridica della vicenda, affermando: “*Ammesso e non concesso, dunque, che – come i capitoli di prova della controparte mirano a dimostrare – le sorelle Ferretti avessero effettivamente visto e compreso gli elaborati grafici di un progetto sottoposto loro dal tecnico della sig.ra Pieraccini prima della formalizzazione dell’istanza di P.d.C. e, soprattutto, prima del relativo rilascio da parte dell’Amministrazione, la circostanza non esclude affatto che:*

- *le ricorrenti hanno percepito il materiale avvio di opere concretamente lesive dei propri diritti soltanto a lavori in corso e, precisamente, nel maggio 2015, allorché iniziò la costruzione della nuova struttura, la cui realizzazione era ancora in corso nel mese di giugno;*

- *la specifica lesività dell’iniziativa edificatoria, si ricorda, si è potuta comprendere esclusivamente di fronte alla sostanziale diversità del manufatto in corso di edificazione rispetto al precedente, per altezza, numero di piani, profondità del “corpo principale” e profondità del “prolungamento sul retro”;*

- *soltanto a quel punto, e non prima, le sorelle Ferretti avrebbero potuto attivarsi per comprendere se dette opere fossero state autorizzate dall’Amministrazione o, al contrario, costituissero il frutto di un’iniziativa sine titolo.”* (cfr. memoria di replica del 26 aprile 2016 delle ricorrenti).

8.4. I fatti relativi allo svolgimento delle trattative possono ritenersi dunque ammessi in base al principio di non contestazione di cui all’art. 64, comma 2, c.p.a., considerato che quanto affermato dalle ricorrenti non può valere né come contestazione implicita (non trattandosi di “*fatti incompatibili*”, cfr. Cons. Stato, sez. V, 20 agosto 2013 n. 4194), né come contestazione “specifica”, non potendo valorizzarsi a tal fine l’impiego della locuzione “*Ammesso e non concesso*” da parte delle ricorrenti.

8.5. Giova peraltro evidenziare anche che l’appellante ha depositato in atti le dichiarazioni provenienti da soggetti terzi che sono stati coinvolti nelle trattative tra le parti per ragioni professionali (notaio, mediatori immobiliari), i quali hanno reso dichiarazioni scritte conformi a quanto rappresentato dall’appellante.

La giurisprudenza di questo Consiglio ritiene di regola inammissibili o non valuta favorevolmente questa tipologia di prova atipica (cfr. Cons. Stato, sez. IV, 22 agosto 2018, n. 5030, secondo cui la loro valenza “è limitata a specifici status o situazioni rilevanti in determinate attività o procedure amministrative e non vale a superare quanto attestato dall'amministrazione”), potendo “costituire solo un mero indizio che, in mancanza di altri elementi gravi, precisi e concordanti, non è idoneo ad incidere sull'attività istruttoria dell'amministrazione” (cfr. Cons. Stato, sez. II, 9 gennaio 2020, n. 211; Sez. VI, 06 febbraio 2019, n. 903; Sez. IV, 30 agosto 2018, n. 5098).

Nel caso di specie, tuttavia, i fatti dichiarati non sono finalizzati a incidere o a smentire l'attività istruttoria dell'amministrazione; le circostanze asserite sono state dichiarate da soggetti coinvolti nella vicenda privatistica, oramai conclusasi, a titolo professionale, in una posizione neutrale ed equidistante nei confronti di ambedue le parti; dagli atti del processo non emerge che i terzi presentino un interesse di fatto, di natura economica o di natura giuridica tale da far dubitare della genuinità di quanto dichiarato per iscritto; inoltre, l'interessata, per corroborare le suddette dichiarazioni, ha domandato, altresì, l'ammissione della prova testimoniale, ai sensi dell'art. 63, comma 3, c.p.a..

Anche in ragione delle allegazioni delle parti in causa sui fatti dichiarati, le affermazioni rese dai terzi assumono la valenza di ulteriore elemento di prova a conferma della versione dei fatti prospettata dall'appellante.

8.6. Conseguentemente, contrariamente a quanto da loro affermato, in particolare nell'ultimo periodo della memoria di replica del 26 aprile 2016, le proprietarie del fondo limitrofo, ricorrenti in primo grado, proprio per la dinamica delle trattative intavolate con la controparte, erano a conoscenza della presenza di un progetto potenzialmente lesivo, anche nel contenuto essenziale, della loro sfera giuridica, nonché della volontà della signora Pieraccini di realizzarlo, sicché quando i lavori



sono iniziati erano a conoscenza - o avrebbero potuto esserlo, adoperando l'ordinaria diligenza - della lesività del titolo edilizio rilasciato alla loro controparte.

8.7. In accoglimento del primo motivo di appello e in riforma della sentenza di primo grado, può essere dunque dichiarata l'irricevibilità del ricorso introduttivo del giudizio.

9. Ma la delibazione del gravame porta ad estendere la portata della pronuncia di accoglimento. Con il secondo motivo di appello, l'appellante censura il capo della sentenza che ha dichiarato l'accoglimento del secondo e, in parte, del terzo motivo di ricorso, contestando la fondatezza della motivazione sia in diritto che in fatto, ed evidenziando che i lavori autorizzati rientrerebbero appieno nella nozione di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3 d.P.R. n. 380/2001.

9.1. Il Collegio evidenzia che gli articoli 134 e 135 della legge regionale n. 65/2014 si limitano ad individuare la tipologia di interventi suscettibili di essere assentiti con permesso di costruire, con SCIA alternativa al permesso di costruire oppure semplicemente a SCIA, mentre l'art. 13 – *“Classificazione del patrimonio edilizio esistente ed interventi ammissibili”* – delle n.t.a. alla variante generale al PRG “di recupero dell'edilizia esistente e di adeguamento degli spazi pubblici”, al punto “13.3.”, afferma che *“Gli edifici contrassegnati dal simbolo 2 nelle tavole della variante possono essere oggetto di intervento fino alla ristrutturazione edilizia con limitazioni e prescrizioni”*.

9.2. L'art. 12.4. - *“Ristrutturazione edilizia con limitazioni e prescrizioni – (simbolo 2)”* prevede, al paragrafo 12.4.1., che *“Gli interventi di ristrutturazione edilizia con limitazioni e prescrizioni comprendono gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti con le limitazioni e prescrizioni tesi alla tutela dell'integrità architettonica e tipologica degli edifici rientranti nella presente categoria”*.

Al paragrafo 12.4.2. sono poi disciplinate, specificamente, le limitazioni e le prescrizioni.

9.3. Il Collegio ritiene che contrariamente a quanto affermato dal T.a.r. l'intervento realizzato dall'odierna appellante non possa considerarsi di “*demolizione e ricostruzione*”, ma di ristrutturazione edilizia *tout court*.

9.4. Secondo la consolidata giurisprudenza di questo Consiglio, “*La ristrutturazione edilizia sussiste solo quando viene modificato un immobile già esistente nel rispetto delle caratteristiche fondamentali dello stesso, mentre - laddove esso sia stato totalmente trasformato, con conseguente creazione non solo di un apprezzabile aumento volumetrico (in rapporto al volume complessivo dell'intero fabbricato), ma anche di un disegno sagomale con connotati alquanto diversi da quelli della struttura originaria (allungamento delle falde del tetto, perdita degli originari abbaini, sopraelevazione della cassa scale, etc.) - l'intervento rientra nella nozione di nuova costruzione*” (Cons. Stato, sez. VI, 13 gennaio 2021, n. 423).

9.5. Nel caso di specie, risulta del tutto influente, ai fini della suddetta qualificazione, la circostanza, ampiamente valorizzata invece dal T.a.r. per dimostrare che si sarebbe trattato di un intervento di demolizione e ricostruzione (di per sé, peraltro, non incompatibile con la nozione di ristrutturazione edilizia), che l'appellante avrebbe realizzato l'opera «...*utilizzando la tecnica del “cuci e scuci”*», in considerazione del dato, ritenuto dirimente dal Collegio, che in base agli atti depositati in giudizio, non può affermarsi che:

- i) l'immobile sia stato “*totalmente trasformato*”;
- ii) che vi sia stato un “*apprezzabile aumento volumetrico (in rapporto al volume complessivo dell'intero fabbricato)*”;
- iii) che il “*disegno sagomale*” presenta “*connotati alquanto diversi da quelli della struttura originaria*”.

9.6. Risulta non conforme ai principi di diritto sopra enunciati quanto affermato dal T.a.r. in motivazione al paragrafo 2, e cioè che “*Risulta accertato (si veda perizia tecnica*

*depositata dalla ricorrente a pag. 4e 5) che con il progetto assentito la struttura in muratura preesistente viene modificata, realizzando una nuova struttura portante, mutando la sagoma del fabbricato e realizzando una nuova distribuzione del volume dell'edificio e, ciò, mediante la sostituzione di pilastri e travi, con l'incremento dei solai orizzontali (che passano da due a tre), con sopraelevazione di circa un metro...”.*

9.6.1. In primo luogo, sul piano processuale, il T.a.r. ha fondato l'assunto decisivo sulla perizia di parte delle ricorrenti, senza però adeguatamente motivare la ragione per la quale questa perizia fosse in grado, non tanto e non soltanto di superare, in attendibilità e rigore tecnico, quella parimenti versata in atti dalla controinteressata, ma e soprattutto l'accertamento tecnico-discrezionale compiuto dall'amministrazione comunale ai fini del rilascio del permesso di costruire (sui limiti del sindacato della discrezionalità tecnica, cfr. Cons. Stato, sez. IV, 25 ottobre 2022, n. 9078 e giurisprudenza ivi richiamata).

9.6.2. In secondo luogo, sul piano sostanziale, il T.a.r. non considera che la ristrutturazione edilizia, per definizione, comporta la trasformazione del manufatto edilizio preesistente e l'intervento edilizio si considera non sussumibile in questa fattispecie soltanto allorché le modifiche si palesino “apprezzabili” sul versante del volume (che quindi entro certi limiti può aumentare), tali da comportare “connotati alquanto diversi” rispetto alla sagoma (che quindi entro certi limiti può mutare), idonee, in sintesi, a “trasformare totalmente”, cioè in maniera globale e radicale, l'edificio (che, quindi, di regola è destinato a cambiare per diventare un “*organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente*”).

9.7. Quanto realizzato dall'appellante rimane, pertanto, sussumibile nella nozione giuridica di opera di “*ristrutturazione edilizia*”, essendo intervenuta, nei limiti del consentito (e compatibile con la nozione di r.e.), l'integrazione della struttura portante dell'edificio, con elementi antisismici.

9.8. L'art. 13 delle n.t.a. della variante generale al PRG di "recupero dell'edilizia esistente e di adeguamento degli spazi pubblici" ammette gli interventi di ristrutturazione edilizia, qual è, per l'appunto, quello assentito dal Comune e realizzato dall'appellante.

9.8.1. La disposizione, nondimeno, prevede per gli edifici contrassegnati dal "simbolo 2" nel piano, alcune "limitazioni e prescrizioni", enumerate dall'art. 12.4.2., nei suoi sottoparagrafi (da 12.4.2.1. a 12.4.2.5.).

9.8.2. Secondo quanto dedotto nel giudizio di primo grado dalle ricorrenti le "limitazioni e prescrizioni" imposte dalla disposizione richiamata sarebbero state oggetto di violazioni puntualmente dedotte.

9.8.3. Tuttavia, le violazioni individuate nel ricorso introduttivo del giudizio sono state dichiarate assorbite dal T.a.r. (e non riproposte in appello ai sensi dell'art. 101, comma 2, c.p.a.), il quale ha limitato l'ambito della sua cognizione al profilo di illegittimità del permesso di costruire, in quanto "*contrastante anche con l'art. 12.4.3 delle NTA*" (*recte*, art. 12.4.2.3.).

Il T.a.r. ha infatti affermato che "*il permesso di costruire ora impugnato deve ritenersi contrastante anche con l'art. 12.4.3 delle NTA, laddove detta disposizione ammette che l'unica modifica alla sagoma originaria, compatibile con gli edifici contraddistinti dal simbolo 2, sia rappresentata, solo ed esclusivamente, dal rialzamento del sottotetto, senza che per questo sia consentito la sopraelevazione dell'intero edificio*".

9.8.4. Invero, l'art. 12.4.2.3. prevede che "*È consentito il rialzamento del sottotetto quando l'altezza tra l'ultimo solaio e la copertura misurata con le modalità del vigente Regolamento Edilizio, costituiscono volume senza aumento di unità immobiliari, come da disciplina regionale*".

9.8.5. La statuizione del T.a.r. non trova dunque riscontro nel dato testuale della norma che, quindi, non risulta violata.

9.8.6. Il Collegio non può esaminare, infine, le numerose censure articolate dalle ricorrenti in primo grado, riguardanti la violazione dell'art. 12.4.2 delle n.t.a. della

variante del PRG da parte della signora Pieraccini, per quanto evidenziato al §. 9.8.3. e cioè in considerazione della mancata rituale riproposizione delle doglianze dichiarate assorbite dal T.a.r., ai sensi dell'art. 101, comma 2, c.p.a..

10. Dall'accoglimento del primo e del secondo motivo di appello discende l'improcedibilità per sopravvenuta carenza d'interesse del terzo motivo di appello, con il quale la signora Pieraccini si duole che il T.a.r. avrebbe completamente ignorato la sua istanza istruttoria di ammissione della prova testimoniale, finalizzata a comprovare la piena conoscenza della data di inizio dei lavori da parte delle ricorrenti di primo grado e, inoltre, avrebbe dato immotivatamente prevalenza alla perizia di parte ricorrente, pur essendo stata prodotta una sua perizia di segno opposto.

11. In conclusione, dunque, l'appello va accolto nei termini indicati e, conseguentemente, va riformata la sentenza di primo grado.

12. Nel tenore delle questioni controverse e, in particolare, in ragione della peculiarità della vicenda e della controvertibilità della questione decisa, che ha implicato per la sua decisione numerosi apprezzamenti "in fatto", si ravvisano le eccezionali ragioni sancite dal combinato disposto degli artt. 26, comma 1, c.p.a. e 92, comma 2, c.p.c. per compensare integralmente le spese dei due gradi di giudizio, fermo restando che il contributo unificato è da porsi a carico integrale ed esclusivo delle signore Alessandra Angelina Ferretti e Giovanna Elisabetta Ferretti, in solido tra loro.

P.Q.M.

Il Consiglio di Stato in sede giurisdizionale (Sezione Quarta), definitivamente pronunciando sul ricorso n.r.g. 769/2017:

- a) dichiara il difetto di legittimazione passiva del Ministero della cultura;
- b) accoglie l'appello e, per l'effetto, in riforma della sentenza di primo grado, rigetta il ricorso introduttivo del giudizio.

Compensa integralmente tra le parti le spese del doppio grado di giudizio, salvo il pagamento del contributo unificato dell'intero processo che pone a carico delle signore Alessandra Angelina Ferretti e Giovanna Elisabetta Ferretti, in solido tra loro.

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

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 12 gennaio 2023 con l'intervento dei magistrati:

Gerardo Mastrandrea, Presidente

Silvia Martino, Consigliere

Michele Conforti, Consigliere, Estensore

Luca Monteferrante, Consigliere

Emanuela Loria, Consigliere

**L'ESTENSORE**  
**Michele Conforti**

**IL PRESIDENTE**  
**Gerardo Mastrandrea**

IL SEGRETARIO