

N. 00364/2014 REG.PROV.COLL.  
N. 01259/2013 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 il Veneto**

**(Sezione Seconda)**

ha pronunciato la presente

**SENTENZA**

sul ricorso numero di registro generale 1259 del 2013, proposto da:  
Condominio Marina Excelsior, Adriano Bertini, Fulvio Casoli, Rodolfo  
Lamberti, Marco Pitteri, rappresentati e difesi dall'avv. Paolo Mantovan,  
con domicilio eletto presso Paolo Mantovan in Venezia, San Polo, 1543;

*contro*

Comune di Venezia, rappresentato e difeso per legge dagli avv.  
Maurizio Ballarin, Giulio Gidoni, Antonio Iannotta, domiciliata in  
Venezia, S. Marco, 4091;

Ministero Per i Beni e Le Attivita' Culturali, rappresentato e difeso per  
legge dall'Avvocatura Distrett. Stato, domiciliata in Venezia, San Marco,  
63;

*nei confronti di*

Corte dell'Albero Sas di Maria Lucia Tito, rappresentata e difesa dagli avv. Davide Rubino, Ermanno Vaglio, Matteo De Poli, Gianluca Saccoccia, con domicilio eletto presso Matteo De Poli in Venezia, San Polo, 2580;

Mediterraneo Sviluppo Srl, rappresentata e difesa dagli avv. Matteo De Poli, Davide Rubino, Ermanno Vaglio, Gianluca Saccoccia, con domicilio eletto presso Matteo De Poli in Venezia, San Polo, 2580;

*per l'annullamento,*

- del provvedimento del Dirigente del Settore sportello per l'edilizia prot. gen. 141960 del 26 Marzo 2013 con cui si rilascia alla Corte dell'Albero sas il permesso di costruire per ampliamento di edificio residenziale con realizzazione di nuova unità immobiliare in Venezia – Lido, lungomare Marconi, 56, nonché dei pareri della conferenza dei servizi del predetto Comune in data rispettivamente 05 Aprile, 05 Luglio e 23 Agosto del 2012 nonché del parere dell'Ufficio Pianificazione Urbanistica n. 175219 del 23/04/2012;

- del provvedimento del Dirigente del Settore Sportello per l'Edilizia Centro Storico ed Isole prot. gen. 141836 del 26/03/2013 con cui si rilascia l'autorizzazione paesaggistica alla predetta società, nonché dei pareri rispettivamente della Commissione edilizia integrata in data 09/09/2012 e della Soprintendenza per i BB.AA. del 16/11/2012.

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visti gli atti di costituzione in giudizio di Comune di Venezia e di Corte dell'Albero Sas di Maria Lucia Tito e di Mediterraneo Sviluppo Srl e di Ministero Per i Beni e Le Attivita' Culturali;

Viste le memorie difensive;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 26 febbraio 2014 il dott. Giovanni Ricchiuto e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

#### FATTO

Con il permesso di costruire sopra citato il Comune di Venezia ha autorizzato la società Corte dell'Albero a realizzare un ampliamento dell'edificio sito al Lido di Venezia, Lungomare Marconi n. 56, edificio a sua volta costruito in forza della licenza edilizia (prot. n. 6620) del 05/04/1951.

L'intervento prevede la realizzazione di un piano interrato, di un piano terra, e di un primo piano, con una copertura di una terrazza e, ciò, unitamente alla realizzazione di una piscina.

L'edificio di cui si tratta risulta essere antistante il condominio "Marina Excelsior" che, in considerazione di detta prossimità, proponeva il presente ricorso, unitamente ai proprietari sopra citati, ritenendo che la realizzazione dell'intervento avrebbe potuto incrementare il carico urbanistico dell'area, pregiudicando gli appartamenti del condominio sopra citato.

Gli attuali ricorrenti procedevano, pertanto, ad impugnare il permesso di costruire del 26 Marzo 2013 (prot. nr. 141969), unitamente ai pareri sopracitati, sostenendo l'esistenza dei seguenti vizi:

1. Violazione e falsa applicazione degli art. 12 del Dpr 380/2001 e degli artt. 46, 49 e 65 delle NTA della Variante al Prg per l'isola del Lido, evidenziando che l'area nell'ambito del quale l'intervento incide sarebbe "inedificabile" in quanto destinata ad arenile;
2. violazione e falsa applicazione dell'art. 2.2 delle NTA in quanto risulterebbe illegittimo il parere emesso dall'ufficio pianificazione urbanistica del 23/04/2012 nella parte in cui si era espresso nel senso dell'ammissibilità dell'intervento in questione;
3. violazione dell'art. 5 delle NTGA ed eccesso di potere per travisamento dei fatti e per difetto di istruttoria, in quanto nel permesso di costruire impugnato si farebbe riferimento ad un lotto di pertinenza diverso, e maggiore, di quello di cui dispone la società controinteressata;
4. violazione degli art. 3 del Dpr 380/2001 e degli art. 7 e 49 NTA, in quanto la nuova costruzione non sarebbe in ampliamento, ma costituirebbe un nuovo e distinto edificio;
5. disapplicazione dell'art. 9 del DM 02/04/1968 n. 1444 nella parte in cui il progetto allegato al permesso di costruire prevede, tra le pareti finestrate dei due edifici - esistente e progettato -, una distanza pari a quella di 4/5 metri, anziché quella minima di 10 metri;
6. violazione sotto altro profilo dell'art. 9 del DM del 02/04/1968 n. 1444;
7. eccesso di potere in considerazione dell'apoditticità e della genericità dei pareri di autorizzazione paesaggistica emessi dalla Soprintendenza e dalla Commissione Edilizia integrata.

Nel corso del giudizio si costituiva il Comune di Venezia che, preliminarmente, eccepiva l'inammissibilità del ricorso per difetto di

legittimazione attiva, evidenziando come i ricorrenti non avessero manifestato, all'atto della proposizione del ricorso, il venire in essere di nessun effettivo pregiudizio direttamente arrecato ad uno specifico bene della vita e, quindi, conseguente alla realizzazione delle opere oggetto del permesso di costruire ora impugnato.

Concludeva l'Amministrazione comunale sostenendo il rigetto del ricorso in quanto infondato.

Si costituiva la società Corte dell'Albero sas di Maria Lucia Tito in qualità di titolare del permesso di costruire ora impugnato, rilevando anch'essa, e preliminarmente, sia il difetto di interesse ad agire sia, ancora, la tardività dello stesso ricorso, sostenendone in subordine la sua infondatezza.

Anche la società Mediterraneo Sviluppo srl depositava una memoria di costituzione, ritenendo il ricorso comunque infondato.

Si costituiva, in ultimo, il Ministero per i Beni e le Attività culturali, per il tramite dell'Avvocatura dello Stato, chiedendo una pronuncia di reiezione.

Nel corso della Camera di Consiglio del 09 Ottobre 2013 la parte ricorrente rinunciava all'istanza cautelare in precedenza presentata.

Tutte le parti avevano cura di presentare ulteriori memorie e difese dirette a precisare le rispettive conclusioni e, ciò, sino all'udienza del 26 febbraio 2014, nell'ambito della quale, uditi i procuratori delle parti costituite, il ricorso veniva trattenuto per la decisione.

## DIRITTO

In primo luogo è necessario precisare come sia possibile prescindere dall'esame di tutte le eccezioni preliminari proposte in considerazione dell'evidente infondatezza del ricorso.

1. Sono infondati, in particolare, sia il primo che il secondo motivo, mediante i quali si sostiene che l'intervento autorizzato inciderebbe su un'area ritenuta inedificabile, identificata nel mappale 467, in quanto destinata all'uso "arenili e murazzi".

1.1 In realtà l'esame della documentazione in atti consente di ritenere corretta l'interpretazione dell'Amministrazione comunale che, nel rilevare come l'area di cui si tratta fosse – altresì - inserita nella Tavola B 1 come zona B1 "novecentesca non di pregio", ha ritenuto di confermare, con la nota del 23/04/2012, quanto in precedenza contenuto nel precedente piano particolareggiato dell'Arenile dell'Isola del Lido e, ciò, nella parte in cui quest'ultimo aveva affermato come l'area in questione doveva considerarsi esterna a quelle con destinazione "arenili e murazzi".

1.2 Il Comune, pertanto, ha ritenuto di confermare la destinazione d'uso in precedenza espressa nel piano particolareggiato e, ciò, pur considerando come detto piano risultasse solo "adottato" e non definitivamente "approvato".

1.3 Si è così inteso superare una circostanza in cui sussisteva un'oggettiva incertezza circa la destinazione d'uso dell'area, in quanto ricompresa in due diverse tavole, considerando prevalente l'inserimento dell'area in questione nell'ambito dell'area "novecentesca non di pregio", classificata nell'ambito della zona B1.

1.4 Così qualificata l'attività dell'Amministrazione comunale, risulta evidente come non sia possibile condividere l'impostazione della ricorrente nella parte in cui vorrebbe che, nel caso di specie, si applicasse quanto previsto dell'art. 2 delle NTA, laddove detta disposizione sancisce che, nell'ipotesi di *“difficoltà o contrasti tra elaborati grafici”*, prevalgono le risultanze dell'elaborato *“alla scala di maggior dettaglio”*.

1.5 L'esame del contenuto della disposizione sopra richiamata consente di circoscriverne l'applicabilità alle sole ipotesi in cui si sia in presenza di *“contrastati tra elaborati grafici”*, nell'intento di evitare situazioni di contrasto tra più elaborati che, in quanto tali, avrebbero potuto essere risolti attribuendo la prevalenza all'elaborato grafico più dettagliato, nella convinzione che quest'ultimo sarebbe il risultato di una valutazione e di un'elaborazione, presumibilmente, più precisa da parte dell'Amministrazione.

1.6 La fattispecie in esame è, quindi, differente da quella di cui all'art. 2.2 delle NTA.

Qui non si è in presenza di un contrasto tra *“elaborati grafici”*, bensì un'incertezza relativa alla destinazione d'uso dell'area che, peraltro, era stata oggetto di una precedente delibera della stessa Amministrazione comunale.

2. Pur considerando dirimente la circostanza sopra citata va comunque evidenziato che il contenuto dell'art. 49 delle NTA, applicabile alla destinazione d'uso delle aree adibite ad *“arenili e murazzi”*, non è di per sé preclusivo per l'utilizzo edificatorio del sito, *“non rispondendo l'area di arenile e murazzi anzidetta ad una specifica zona territoriale omogenea normata”* e,

ciò, come già peraltro evidenziato da questo Tribunale con la sentenza n. 5197/2010.

3. E', infondato, anche il terzo motivo, nell'ambito del quale si asserisce l'avvenuta saturazione degli indici urbanistici del lotto di pertinenza, circostanza quest'ultima che avrebbe dovuto impedire il rilascio del permesso di costruire.

Parte ricorrente, in particolare, sostiene che il progetto avrebbe dovuto tenere conto della sola eventuale superficie residua del lotto di pertinenza, avendo a riferimento la data in cui era stata rilasciata la licenza originaria e, in ciò, senza tenere conto dei successivi acquisti di terreni posti in essere.

3.1 Detta interpretazione non appare conforme al tenore dell'art. 5.2.2 delle NTA che, al contrario, non può che essere diretto ad evitare il sovraccarico del lotto originario, non consentendo che su questo possa essere realizzato un altro intervento.

E', allora, evidente come detta norma non impedisce la possibilità di utilizzare altre aree, successivamente acquisite e che beneficiano di indici di capacità edificatoria propri, sulla cui base è possibile calcolare gli indici di edificabilità residui, rendendo così ammissibile la realizzazione di ulteriori interventi.

3.2 Circostanza quest'ultima che si è verificata nel caso di specie, nell'ambito della quale si è fatto riferimento a terreni acquistati successivamente al rilascio della licenza originaria, aree contigue che sono state poi correttamente computate quali pertinenze da parte del Comune di Venezia.

Ne consegue che la censura può essere respinta.



4. Non possono condividersi nemmeno le argomentazioni alla base del quarto e del quinto motivo, nell'ambito dei quali si sostiene che l'intervento assentito non possa qualificarsi come "ampliamento" di una costruzione preesistente, bensì costituisca un'autonoma struttura non in aderenza o in appoggio all'edificio in precedenza edificato.

Come conseguenza della qualificazione del manufatto quale "autonoma costruzione", parte ricorrente deduce il venire in esistenza del mancato rispetto della distanza di 10 metri, limite sancito dal DM del 02/04/1968.

4.1 Con riferimento a dette eccezioni va in primo luogo evidenziato che, contrariamente a quanto asserito, l'esame degli elaborati del progetto permette di rilevare l'esistenza, non di una pensilina, bensì di una vera e propria terrazza calpestabile, con funzione di unire la struttura preesistente e quella in costruzione.

4.2 Detta circostanza, unitamente all'utilizzo di impianti comuni, consente di rilevare l'inesistenza del carattere autonomo del manufatto da ultimo progettato.

4.3 Va, inoltre, considerato applicabile quell'orientamento giurisprudenziale, già fatto proprio da questo Tribunale (T.A.R. Veneto Venezia Sez. II, Sent., 07-11-2012, n. 1347), nella parte in cui ha sancito che: " *per ampliamento consentito si deve intendere un'estensione materiale del fabbricato preesistente, realizzata, dunque, mediante la costruzione di un corpo edilizio contiguo al preesistente, non importa se in aderenza, in appoggio o in sopraelevazione*".

4.4 Una volta ricondotta l'opera in questione alla fattispecie dell'"ampliamento", e non all'autonoma costruzione, è possibile ritenere

inapplicabili le disposizioni del DM del 1968 sopra citate, nella parte in cui obbligano al rispetto della distanza minima tra edifici pari a 10 metri. Ne consegue come la censura sopra citata possa ritenersi infondata.

5. Deve essere respinto anche quanto contenuto nel sesto motivo nell'ambito della quale si sostiene che risulterebbe violato l'art. 9 comma 3 del DM del 02/04/1968, nella parte in cui prevede la necessità che siano rispettate le distanze minime tra fabbricati, tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli.

5.1 Sul punto risulta dirimente constatare l'inapplicabilità di detta disposizione al caso di specie e, in ciò, considerando come i comma 2 e 3 dell'art. 9 si riferiscono esclusivamente alle zone urbanistiche contrassegnate come zone "C)", fattispecie pertanto estranea ai manufatti, come quello in esame, che rientra nell'ambito delle zone classificate come "B)".

6. E' infondato anche l'ultimo motivo del ricorso, laddove si riferisce alla asserita carenza di motivazione e, ciò, sia per quanto concerne il parere della Commissione edilizia sia, ancora, il parere sul punto emesso dalla Soprintendenza.

6.1 L'esame del contenuto di detti pareri consente di smentire i rilievi di apoditticità e di genericità dedotti dai ricorrenti e, in ciò, considerando sia la presenza di specifiche prescrizioni da ottemperare nella realizzazione del manufatto sia, ancora, il concreto riferimento alle caratteristiche dell'opera.

7. Si consideri, in ultimo, come dette prescrizioni, e le valutazioni a fondamento dei pareri di cui si tratta, sono state il risultato dell'espressione di un potere di discrezionalità tecnica che ha sancito la

compatibilità delle opere in questione con l'ambiente circostante, discrezionalità nell'ambito della quale risultano insussistenti i profili di eccesso di potere dedotti dalla ricorrente.

Il ricorso è, pertanto, nel suo complesso infondato.

Le spese seguono la soccombenza e sono liquidate come da dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Veneto (Sezione Seconda) definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo respinge così come precisato in parte motiva.

Condanna le parti ricorrenti, in solido tra loro, al pagamento delle spese di lite che liquida in Euro 1.500 (millecinquecento//00) per ciascuna parte costituita per un totale di Euro 4.500,00 (quattromila//00) oltre iva e cpa.

Ordina che la presente sentenza sia eseguita dall'autorità amministrativa. Così deciso in Venezia nella camera di consiglio del giorno 26 febbraio 2014 con l'intervento dei magistrati:

Oria Settesoldi, Presidente

Giovanni Ricchiuto, Referendario, Estensore

Nicola Fenicia, Referendario

**L'ESTENSORE**

**IL PRESIDENTE**

DEPOSITATA IN SEGRETERIA

Il 20/03/2014

IL SEGRETARIO

(Art. 89, co. 3, cod. proc. amm.)