

## Piano casa del Veneto e deroga alle altezze di cui al D.M. 1444 del 1968

27 ottobre 2017

Il TAR Veneto si è pronunciato sulla interpretazione dell'articolo 9, comma 8 bis della l.r. del Veneto n. 14 del 2009, il quale stabilisce che: *"8 bis. Al fine di consentire il riordino e la rigenerazione del tessuto edilizio urbano già consolidato ed in coerenza con l'obiettivo prioritario di ridurre o annullare il consumo di suolo, anche mediante la creazione di nuovi spazi liberi, in attuazione dell'articolo 2 bis del DPR n. 380/2001 gli ampliamenti e le ricostruzioni di edifici esistenti situati nelle zone territoriali omogenee di tipo B e C, realizzati ai sensi della presente legge, sono consentiti anche in deroga alle disposizioni in materia di altezze previste dal decreto ministeriale n. 1444 del 1968 e successive modificazioni, sino ad un massimo del 40 per cento dell'altezza dell'edificio esistente"*.

Il TAR afferma che per "edificio esistente" si deve intendere quello oggetto dell'ampliamento e non quello circostante più alto.

Post di Dario Meneguzzo - avvocato

Si legge nella sentenza n. 944 del 2017: **"4. Parte ricorrente lamenta trattarsi di un intervento di demolizione e ricostruzione con ampliamento avviato in virtù del c.d. Piano casa ed, in particolare, per ciò che riguarda l'altezza, facendo applicazione illegittimamente dell'art. 9, co. 8, bis della L.R. n. 14/09.**

Il progettista di Antares, nel determinare l'altezza dell'Erigendo Edificio, ha sì calcolato il 40% dell'altezza dell'edificio esistente, ma, anziché sommare detta percentuale allo stesso edificio che ha generato l'incremento, l'ha aggiunta all'altezza dell'Immagine Pavan, trattandosi, quest'ultimo, dell'immobile più alto (l'unico di 4 piani) della zona.

Il comune di Castelfranco evidenzia che l'edificio in progetto ha altezza urbanistica di mt. 13,75 e altezza fisica di mt. 15,15.

Evidenzia che l'altezza è stata calcolata, considerando quanto segue: l'edificio esistente era alto 7,14 metri. L'entità della deroga al limite delle altezze previste dal piano casa era pari a metri 2,86 ossia al 40 per cento di 7,14.

Tale misura di metri 2,86 è stata sommata non all'edificio esistente, ma all'altezza dell'edificio circostante più alta, che è risultata pari a metri 11,57.

Così applicando l'art. 9 comma 8-bis della legge regionale n° 14 del 2009, l'altezza massima ammissibile dell'edificio in progetto è risultata pari a metri 14,43 (11,57 più 2,86) e poiché l'edificio in progetto ha un'altezza urbanistica di metri 13,75 , il parametro normativo risultava rispettato.

Il comune di Castelfranco evidenzia che le misure di cui sopra risultano dalla tavola A4.b del documento 18 per quanto attiene all'individuazione dell'altezza urbanistica del fabbricato circostante più alto e dalla tavola A2.b del documento 18 per quanto attiene all'altezza urbanistica dell'edificio in progetto (documenti depositati in giudizio in data 3 Giugno 2016 con riferimento al ricorso n° 44/2016).

Sul punto delle altezze il comma 8-bis dell'art. 9 della legge regionale n° 14 del 2009 stabilisce che "al fine di consentire il riordino e la rigenerazione del tessuto edilizio urbano già consolidato ed in coerenza con l'obiettivo prioritario di ridurre o annullare il consumo di suolo, anche mediante la creazione di nuovi spazi liberi, in attuazione dell'articolo 2-bis del D.P.R. n. 380/2001 gli ampliamenti e le ricostruzioni di edifici esistenti situati nelle zone territoriali omogenee di tipo B e C, realizzati ai sensi della presente legge, sono consentiti anche in deroga alle disposizioni in materia di altezze previste dal decreto ministeriale n. 1444 del 1968 e successive modificazioni, sino ad un massimo del 40 per cento dell'altezza dell'edificio esistente".

Il collegio evidenzia che tale norma, di riferimento per il caso di specie, non consente di considerare come edificio esistente l'edificio circostante più alto, come invece erroneamente ritenuto dal comune di Castelfranco.

L'edificio esistente è l'edificio che è oggetto di ampliamento.

Sul punto la dizione letterale è chiara e dunque una pretesa interpretazione finalistica volta a superare tale dato letterale si pone inevitabilmente in contrasto con il fondamentale canone interpretativo di cui all'art. 12 delle preleggi., secondo cui nell'applicare la legge non si può ad essa attribuire altro senso che quello fatto palese dal significato proprio delle parole e dall'intenzione del legislatore.

D'altro canto il citato comma 8-bis dell'art. 9 della legge regionale n° 14 del 2009 consente sì l'eccezionale deroga alle disposizioni in materia di altezze previste dal decreto ministeriale n. 1444 del 1968, ma a condizione che l'aumento del 40 per cento dell'altezza sia considerato esclusivamente rispetto all'edificio esistente che è oggetto di ampliamento.

La natura di norma di deroga e dunque eccezionale del citato comma 8-bis dell'art. 9 della legge regionale n° 14 del 2009 non consente che la stessa sia applicata oltre i casi ed i tempi in essa considerati (art. 14 delle preleggi).

Il collegio osserva d'altro canto che con delibera della giunta regionale in data 29 Novembre 2016 è stato espresso il corretto indirizzo riguardo l'interpretazione dell'art. 9 comma 8-bis della legge regionale n° 14 del 2009 ossia che il parametro di riferimento per il calcolo della percentuale massima, consentita in deroga al d.m. n° 1444 del 1968, sia l'altezza dell'edificio esistente oggetto dell'intervento e non l'edificio circostante più elevato.

Gli impugnati provvedimenti del comune di Castelfranco devono pertanto essere annullati perché la verifica della dia operata dal comune di Castelfranco non ha applicato i parametri di legge per quanto riguarda la verifica delle altezze".

[Sentenza TAR Veneto 944 del 2017](#)

Pubblicato il 24/10/2017

N. 00944/2017 REG.PROV.COLL.  
N. 00044/2016 REG.RIC.  
N. 01070/2016 REG.RIC.  
N. 01411/2016 REG.RIC.  
N. 00255/2017 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 Tribunale Amministrativo Regionale per il Veneto

(Sezione Seconda)

ha pronunciato la presente

**SENTENZA**

sul ricorso numero di registro generale 44 del 2016, proposto da:

Veronica Pavan, rappresentato e difeso dagli avvocati Aldo Laghi, Fabio Agazzi, con domicilio eletto presso lo studio Fabio Agazzi in Venezia-Mestre, via Bruno Maderna, 7;

*contro*

Comune di Castelfranco Veneto, in persona del legale rappresentante p.t., rappresentato e difeso per legge dall'avv. Mariano Bonato, domiciliata in Venezia, S. Marco, 4091;

*nei confronti di*

Antares S.r.l., rappresentato e difeso dagli avvocati Enrico Gaz, Cristian Cremasco, con domicilio eletto presso lo studio Enrico Gaz in Venezia, Santa Croce, 269;

Cecchin S.r.l., rappresentato e difeso dagli avvocati Carlo Parin, Emanuel Fogale, con domicilio eletto presso lo studio Arrigo Ivancich in Venezia, S.Croce, 312/A;

sul ricorso numero di registro generale 1070 del 2016, proposto da:

Veronica Pavan, rappresentato e difeso dagli avvocati Aldo Laghi, Fabio Agazzi, con domicilio eletto presso lo studio Fabio Agazzi in Venezia-Mestre, via Bruno Maderna, 7;

*contro*

Comune di Castelfranco Veneto, in persona del legale rappresentante p.t., rappresentato e difeso per legge dall'Mariano Bonato, domiciliata in Venezia, S. Marco, 4091;

*nei confronti di*

Antares Srl, rappresentato e difeso dagli avvocati Enrico Gaz, Cristian Cremasco, con domicilio eletto presso lo studio Enrico Gaz in Venezia, Santa Croce, 269;

Cecchin S.r.l., rappresentato e difeso dagli avvocati Emanuel Fogale, Carlo Parin, con domicilio eletto presso lo studio Arrigo Ivancich in Venezia, S.Croce, 312/A;

sul ricorso numero di registro generale 1411 del 2016, proposto da:

Veronica Pavan, rappresentato e difeso dagli avvocati Aldo Laghi, Fabio Agazzi, con domicilio eletto presso lo studio Fabio Agazzi in Mestre-Venezia, via Bruno Maderna N. 7 Int. 34;

*contro*

Comune di Castelfranco Veneto, in persona del legale rappresentante p.t., rappresentato e difeso dall'avvocato Mariano Bonato, domiciliato ex art. 25 cpa presso Segreteria T.A.R. Veneto in Venezia, Cannaregio 2277/2278;

*nei confronti di*

Antares S.r.l., rappresentato e difeso dagli avvocati Cristian Cremasco, Enrico Gaz, con domicilio eletto presso lo studio Enrico Gaz in Venezia, Santa

Croce, 269;

Cecchin S.r.l., rappresentato e difeso dagli avvocati Emanuel Fogale, Carlo Parin, con domicilio eletto presso lo studio Arrigo Ivancich in Venezia, S.Croce, 312/A;

sul ricorso numero di registro generale 255 del 2017, proposto da:

Veronica Pavan, rappresentato e difeso dagli avvocati Aldo Laghi, Fabio Agazzi, con domicilio eletto presso lo studio Fabio Agazzi in Mestre-Venezia, via Bruno Maderna N. 7 Int. 34;

*contro*

Comune di Castelfranco Veneto, in persona del legale rappresentante p.t., rappresentato e difeso dall'avvocato Mariano Bonato, con domicilio eletto presso lo studio Mariano Bonato in Castelfranco Veneto, via Francesco Maria Preti N. 36;

*nei confronti di*

Antares S.r.l., rappresentato e difeso dagli avvocati Enrico Gaz, Cristian Cremasco, con domicilio eletto presso lo studio Enrico Gaz in Venezia, Santa Croce 269;

Cecchin S.r.l., rappresentato e difeso dagli avvocati Emanuel Fogale, Carlo Parin, con domicilio eletto presso lo studio Arrigo Ivancich in Venezia, S. Croce 312/A;

*per l'annullamento*

quanto al ricorso n. 44 del 2016:

del provvedimento a firma del Responsabile dei Servizi Urbanistica - Ambiente - Edilizia Privata, prot. n. 42654 del 22.10.15, nella parte in cui ha disposto di non adottare provvedimenti inibitori/repressivi avverso l'attività edilizia avviata dalla Antares S.r.l. con DIA 22.7.14, successivamente integrata con DIA 22/7/2014, successivamente integrata con DIA in variante il 24/9/2015 ed il 9/11/2015..

quanto al ricorso n. 1070 del 2016:

- del provvedimento del comune di Castelfranco Veneto prot. n. 30253 del 15 luglio 2016 avente ad oggetto: "Determinazioni su istanze del 01/02/2016 prot. 4322 e del 26/02/2016 prot. 8564 - ricevuto in data 27/07/2016 - con il quale si è dato riscontro alle istanze - denunce ex artt. 19 L. n. 241/90 e 27 T.U. Edilizia in data 01/02/2016 e 26/02/2016, depositate dalla ricorrente in relazione alle Dia in variante alla Dia 22/07/2014 presentate da Antares nelle date del 9/11/2015, 15/12/2015 e 19/02/2016;

quanto al ricorso n. 1411 del 2016:

del provvedimento del Dirigente 5° Settore Tecnico - Servizio Edilizia Privata, prot. n. 37724 del 13.9.16 - "Determinazioni su istanza 8 luglio 2016" - ricevuto il 19.9.16 - con il quale si è riscontrata l'istanza ex artt. 27 d.P.R. n. 380/01 e 19, co. 6 ter, L. n. 241/90 del 7.7.16 depositata dalla Signora Pavan in relazione alla Dia 15.3.16 in variante della Dia 22.7.14 presentata da Antares; nonché di ogni altro atto presupposto, connesso e consequenziale ivi compresa la Dia 15.3.16

quanto al ricorso n. 255 del 2017:

del provvedimento del Dirigente 4° Settore Sviluppo del Territorio, prot. n. 55362 del 28.12.16 - ricevuto in pari data - con il quale è stata riscontrata l'istanza della Signora Pavan del 30.11.16, presentata a fronte della delibera di Giunta Regionale 29.11.16 in merito all'interpretazione dell'art. 9, co. 8 bis, L.R.V. n. 14/09, con riferimento al progetto edilizio di Antares di cui alle Dia 22.7.14-24.9.15-9.11.15-15.12.15-19.2.16-15.3.16; nonché di ogni altro atto presupposto, connesso e consequenziale.

Visti i ricorsi e i relativi allegati;

Visti gli atti di costituzione in giudizio di Comune di Castelfranco Veneto e di Antares S.r.l. e di Cecchin S.r.l. e di Comune di Castelfranco Veneto e di Antares Srl e di Cecchin S.r.l. e di Comune di Castelfranco Veneto e di Antares S.r.l. e di Cecchin S.r.l. e di Comune di Castelfranco Veneto e di Antares S.r.l. e di Cecchin S.r.l.;

Viste le memorie difensive;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 11 ottobre 2017 il dott. Marco Morgantini e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

#### FATTO e DIRITTO

1. Con il ricorso n° 44/2016 parte ricorrente ha impugnato il provvedimento del responsabile del servizio in data 22 Ottobre 2015 con cui è stato deciso di non adottare provvedimenti inibitori/repressivi avverso l'attività edilizia avviata da Antares srl con dia in data 22 Luglio 2014, successivamente integrata con dia in variante in data 24 Settembre 2015 e in data 9 Novembre 2015.

Con il ricorso 1070/2016 parte ricorrente ha impugnato il provvedimento del responsabile del servizio in data 15 Luglio 2016 con cui è stato dato riscontro alle istanze di parte ricorrente avente ad oggetto la verifica delle dia in variante alla dia del 22 Luglio 2014 presentate da Antares in data 9 Novembre 2015, 15 Dicembre 2015 e 19 Febbraio 2016.

Con il ricorso 1411/2016 parte ricorrente ha impugnato il provvedimento del responsabile del servizio in data 13 Settembre 2016 con cui è stata riscontrata l'istanza di parte ricorrente avente ad oggetto la verifica della dia del 15 Marzo 2016 presentata da Antares.

Con il ricorso 255/2017 parte ricorrente ha impugnato il provvedimento del dirigente del 28.12.16 con il quale è stata riscontrata l'istanza della Signora Pavan del 30.11.16, presentata a fronte della delibera di Giunta Regionale 29.11.16 in merito all'interpretazione dell'art. 9, co. 8 bis, L.R.V. n. 14/09, con riferimento al progetto edilizio di Antares di cui alle Dia 22.7.14-24.9.15-9.11.15-15.12.15-19.2.16-15.3.16.

2. Antares eccepisce la tardività del ricorso, evidenziando quanto segue.

L'8 gennaio 2015 l'intera pratica veniva portata a conoscenza degli istanti, ma solo dopo una lunga pausa, nel luglio 2015, approdava a protocollo comunale



il primo esposto.

Secondo la controinteressata, per stessa ammissione della ricorrente, essa è decaduta dall'esperire l'azione avverso la dia conosciuta in toto quantomeno l'8 gennaio 2015 mentre la prima iniziativa di contrasto giurisdizionale è stata promossa solo con il ricorso portato a notifica il 24 dicembre 2015.

L'eccezione è infondata.

Infatti il comune di Castelfranco in data 9.7.15, comunicava ad Antares l'avvio del procedimento di "annullamento in autotutela del provvedimento formatosi a seguito della DIA 22.7.14" e, successivamente – su impulso della ricorrente e sul presupposto che le denunciate "criticità" fossero sussistenti – sospendeva i lavori.

Seguivano: un aggiornamento del progetto da parte di Antares il 24.9.15 ed il provvedimento prot. n. 42654 del 22.10.15 (ns. doc. 17) gravato con il ricorso NRG 44/16, con il quale il Comune: da un lato, rilevava che, con la predetta dia 24.9.15, il progetto, in punto altezze, si fosse conformato alla normativa e che non sussistesse la denunciata violazione delle distanze; dall'altro lato, prescriveva, ferma la sospensione dei lavori, misure conformative relative ai parcheggi privati.

La lesione in capo a parte ricorrente è dunque derivata dal provvedimento in data 22 Ottobre 2015, avente ad oggetto la ritenuta avvenuta conformazione del progetto riguardo le censure prospettate al comune da parte ricorrente. Tale provvedimento è stato tempestivamente impugnato.

Il comune di Castelfranco eccepisce la carenza d'interesse limitatamente al motivo con cui è lamentata la violazione della distanza di 10 metri di cui all'art.9 del d. m. n° 1444 del 1968, non avendo parte ricorrente titolo a lamentare la violazione di distanze che riguardano edifici di terzi.

Anche tale eccezione è infondata, perché l'interesse ad agire va valutato non con riferimento al singolo aspetto della distanza tra edifici frontistanti, ma con il complessivo intervento edilizio.

Sotto tale profilo parte ricorrente ha evidenziato che l'intervento avverso comporta perdita della vista panoramica ed incremento della zona d'ombra.

Accertato l'interesse ad agire, non vi è limite alle censure proponibili, che attengono non all'interesse ad agire, ma alla legittimità dell'intervento.

È altresì infondata l'eccezione di inammissibilità del ricorso n° 1411/2016, la quale si fonda sulla circostanza che il comune ha risposto a parte ricorrente riguardo modifiche progettuali che non sarebbero sostanziali perché consistite nella mera aggiunta "accesso libero" alla tavola A2.a, attinente a parcheggi privati scoperti.

Infatti si tratta comunque di modifiche di progetto che concorrono a determinare le caratteristiche del progetto nella sua globalità, considerando che sotto tale profilo parte ricorrente ha già esperito i ricorsi n° 44/2016 e 1070/2016. L'interesse non va calibrato in funzione del solo contenuto degli atti sottostanti il ricorso n° 1411/2016, ma anche in funzione dei connessi ricorsi n° 44/2016 e 1070/2016.

Il comune di Castelfranco eccepisce l'inammissibilità del ricorso n° 255/2017 in quanto il provvedimento impugnato sarebbe meramente confermativo dei precedenti provvedimenti con cui il comune di Castelfranco si era espresso riguardo la regolarità della dia.

L'eccezione è fondata.

Parte ricorrente ha sotto tale profilo evidenziato che con delibera della giunta regionale in data 29 Novembre 2016 è stata data la corretta interpretazione dell'art. 9 comma 8-bis della legge regionale n° 14 del 2009 ossia che il parametro di riferimento per il calcolo della percentuale massima, consentita in deroga al d.m. n° 1444 del 1968, sia l'altezza dell'edificio esistente oggetto dell'intervento e non l'edificio circostante più elevato.

Parte ricorrente in data 30 Novembre 2016 reiterava quindi l'istanza di autotutela al comune di Castelfranco, producendo il testo della sopra richiamata delibera della giunta regionale. Ottenne la seguente risposta: "non risulta alcun elemento nuovo rispetto al quadro in fatto ed in diritto già

delineato, di cui alla corrispondenza e agli atti pregressi con cui il Comune si è già più volte espresso circa la legittimità del contestato intervento edilizio” e che, quindi, “non sussistono i presupposti per assumere alcun provvedimento a carico della ditta Antares s.r.l.”.

Trattasi di atto meramente confermativo di precedenti provvedimenti già adottati.

Ne consegue l'inammissibilità del solo ricorso n° 255/2017 per carenza d'interesse.

3. Parte ricorrente fa presente che il contenzioso riguarda un intervento di demolizione e ricostruzione con ampliamento, ai sensi del Piano Casa (L.R.V. n. 14/09), di un fabbricato residenziale/direzionale di due piani, sito in Zto B, Via Romanina n. 12. In particolare, il progetto prevede, in luogo dell'edificio esistente, la realizzazione di un fabbricato di 4 piani fuori terra più seminterrato, residenziale, in un contesto di edifici tutti di 3 piani e solo uno (quello della ricorrente) di 4.

Con il provvedimento impugnato il comune di Castelfranco ha comunicato che:

- per effetto della dia in variante del 24 Settembre 2015 l'altezza dell'edificio, inizialmente irregolare, è stata ridotta fino a conformarsi a quanto previsto dalla disciplina vigente;
- a seguito di tale conformazione non sussistono ragioni di interesse pubblico tali da giustificare l'adozione di un provvedimento di annullamento ai sensi dell'art. 21-nonies della legge n° 241 del 1990;
- per quanto riguarda il rispetto della distanza minima tra fabbricati alla data di presentazione della dia del 22 Luglio 2014 non risultavano presenti edifici con pareti finestrate a distanza inferiore di 10 metri dal fabbricato di progetto. Per quanto specificamente riguarda l'edificio pertinenziale sito sul confinante lotto ad ovest a circa 90 cm dal progettato intervento, dal verbale di sopralluogo effettuato dalla polizia municipale in data 20 Luglio 2015 risulta che sulla parete est della pertinenza dell'edificio adibita a magazzino vi erano

due battenti in legno chiusi fissati da viti. Internamente, in corrispondenza dei battenti vi era una porta finestra che appariva chiusa dall'esterno mediante i sopra menzionati battenti in legno e dall'interno da un pannello isolante. Tali circostanze non consentono di individuare una parete finestrata, con la conseguenza che non è possibile ritenere violato l'art. 9 del d.m. n° 1444 del 1968;

- prescriveva, misure conformative relative ai parcheggi privati.

Parte ricorrente ha altresì evidenziato che Antares, facendo seguito a tale provvedimento, ha depositato in data 9 Novembre 2015 aggiornamento della dia, mantenendo le contestate illegittimità in punto di altezza e distanze.

4. Parte ricorrente lamenta trattasi di un intervento di demolizione e ricostruzione con ampliamento avviato in virtù del c.d. Piano casa ed, in particolare, per ciò che riguarda l'altezza, facendo applicazione illegittimamente dell'art. 9, co. 8, bis della L.R. n. 14/09.

Il progettista di Antares, nel determinare l'altezza dell'Erigendo Edificio, ha sì calcolato il 40% dell'altezza dell'edificio esistente, ma, anziché sommare detta percentuale allo stesso edificio che ha generato l'incremento, l'ha aggiunta all'altezza dell'Immobile Pavan, trattandosi, quest'ultimo, dell'immobile più alto (l'unico di 4 piani) della zona.

Il comune di Castelfranco evidenzia che l'edificio in progetto ha altezza urbanistica di mt. 13,75 e altezza fisica di mt. 15,15.

Evidenzia che l'altezza è stata calcolata, considerando quanto segue:

l'edificio esistente era alto 7,14 metri. L'entità della deroga al limite delle altezze previste dal piano casa era pari a metri 2,86 ossia al 40 per cento di 7,14.

Tale misura di metri 2,86 è stata sommata non all'edificio esistente, ma all'altezza dell'edificio circostante più alta, che è risultata pari a metri 11,57.

Così applicando l'art. 9 comma 8-bis della legge regionale n° 14 del 2009, l'altezza massima ammissibile dell'edificio in progetto è risultata pari a metri

14,43 (11,57 più 2,86) e poiché l'edificio in progetto ha un'altezza urbanistica di metri 13,75 , il parametro normativo risultava rispettato.

Il comune di Castelfranco evidenzia che le misure di cui sopra risultano dalla tavola A4.b del documento 18 per quanto attiene all'individuazione dell'altezza urbanistica del fabbricato circostante più alto e dalla tavola A2.b del documento 18 per quanto attiene all'altezza urbanistica dell'edificio in progetto (documenti depositati in giudizio in data 3 Giugno 2016 con riferimento al ricorso n° 44/2016).

Sul punto delle altezze il comma 8-bis dell'art. 9 della legge regionale n° 14 del 2009 stabilisce che "al fine di consentire il riordino e la rigenerazione del tessuto edilizio urbano già consolidato ed in coerenza con l'obiettivo prioritario di ridurre o annullare il consumo di suolo, anche mediante la creazione di nuovi spazi liberi, in attuazione dell'articolo 2-bis del D.P.R. n. 380/2001 gli ampliamenti e le ricostruzioni di edifici esistenti situati nelle zone territoriali omogenee di tipo B e C, realizzati ai sensi della presente legge, sono consentiti anche in deroga alle disposizioni in materia di altezze previste dal decreto ministeriale n. 1444 del 1968 e successive modificazioni, sino ad un massimo del 40 per cento dell'altezza dell'edificio esistente".

Il collegio evidenzia che tale norma, di riferimento per il caso di specie, non consente di considerare come edificio esistente l'edificio circostante più alto, come invece erroneamente ritenuto dal comune di Castelfranco. L'edificio esistente è l'edificio che è oggetto di ampliamento. Sul punto la dizione letterale è chiara e dunque una pretesa interpretazione finalistica volta a superare tale dato letterale si pone inevitabilmente in contrasto con il fondamentale canone interpretativo di cui all'art. 12 delle preleggi, secondo cui nell'applicare la legge non si può ad essa attribuire altro senso che quello fatto palese dal significato proprio delle parole e dall'intenzione del legislatore. D'altro canto il citato comma 8-bis dell'art. 9 della legge regionale n° 14 del 2009 consente sì l'eccezionale deroga alle disposizioni in materia di altezze previste dal decreto ministeriale n. 1444 del 1968, ma a condizione che

l'aumento del 40 per cento dell'altezza sia considerato esclusivamente rispetto all'edificio esistente che è oggetto di ampliamento.

La natura di norma di deroga e dunque eccezionale del citato comma 8-bis dell'art. 9 della legge regionale n° 14 del 2009 non consente che la stessa sia applicata oltre i casi ed i tempi in essa considerati (art. 14 delle preleggi).

Il collegio osserva d'altro canto che con delibera della giunta regionale in data 29 Novembre 2016 è stato espresso il corretto indirizzo riguardo l'interpretazione dell'art. 9 comma 8-bis della legge regionale n° 14 del 2009 ossia che il parametro di riferimento per il calcolo della percentuale massima, consentita in deroga al d.m. n° 1444 del 1968, sia l'altezza dell'edificio esistente oggetto dell'intervento e non l'edificio circostante più elevato.

Gli impugnati provvedimenti del comune di Castelfranco devono pertanto essere annullati perché la verifica della dia operata dal comune di Castelfranco non ha applicato i parametri di legge per quanto riguarda la verifica delle altezze.

5. Parte ricorrente lamenta il mancato rispetto della distanza di 10 metri tra l'edificio della controparte, oggetto di ampliamento e un magazzino di proprietà Pietribasi.

Fa presente che Antares, con dia in variante in data 19 Febbraio 2016, ha eliminato le finestre della parete ovest corrispondenti al locale soggiorno e prospicienti la parete magazzino.

Il collegio ritiene che parte ricorrente non abbia dimostrato in punto di fatto che, in seguito all'adeguamento del 19 Febbraio 2016, residua una parete finestrata a distanza inferiore a 10 metri.

Tale censura è dunque infondata.

6. Risulta altresì infondata la censura relativa ai parcheggi.

Infatti, con l'istanza di verifica 1/2/2016 la ricorrente ha dubitato della legittimità dei "parcheggi" in relazione: 1) ad un'asserita violazione degli standard previsti dall'art. 18.1 delle NTA del P.L.; 2) ad un'asserita inadeguata

collocazione di due posti auto su di una rampa di 8% di pendenza; 3) ad un asserito insufficiente spazio di manovra per un posto auto coperto.

In merito a tali rilievi, con il provvedimento 15/7/2016, impugnato con il ricorso r.g. n. 1070/2016, il Comune ha risposto in modo congruamente motivato di ritenere il progetto conforme agli standard, come risulta dalla tav. A2.a della d.i.a. in variante 15/3/2016, con cui Antares ha fornito la dimostrazione del rispetto degli standard ed inoltre ha "riposizionato" i parcheggi scoperti eliminandoli dalla rampa.

Inoltre, con l'istanza 8/7/2016 la ricorrente ha lamentato l'illegittimità dei "parcheggi scoperti", perché essi sarebbero stati ricavati all'interno della proprietà privata e non all'esterno di essa, come sarebbe secondo parte ricorrente previsto dall'art. 18 delle NTA del P.I.

In merito a tale rilievo, con il provvedimento 13/9/2016, impugnato con il ricorso r.g. n. 1411/2016, il Comune ha risposto che "...l'art. 18.1 NTA prescrive che tali parcheggi privati siano realizzati all'esterno della recinzione del lotto ma all'interno dei confini della proprietà (...) si ritiene invece che le prescrizioni della citata norma siano rispettate, in quanto il progetto prevede dei parcheggi destinati all'uso privato in ragione di un parcheggio scoperto per ogni unità abitativa i quali peraltro risultano facilmente accessibili per tale uso non essendo previsto alcun cancello di chiusura dell'area scoperta."

Il collegio osserva che parte ricorrente non ha dimostrato la non correttezza delle risposte sul punto fornite dal comune di Castelfranco.

In conclusione il ricorso n° 255/2017 deve essere dichiarato inammissibile per carenza d'interesse.

Gli altri ricorsi meritano accoglimento per la parte in cui il comune di Castelfranco si è determinato erroneamente riguardo la verifica dell'altezza del costruendo edificio, come sopra evidenziato.

Deve essere dunque ordinato al comune di Castelfranco di adottare i necessari provvedimenti di ripristino riguardo il rispetto dell'altezza.

Il collegio evidenzia che la dia o la scia costituiscono titolo abilitante la costruzione conforme alle norme urbanistiche, ma non invece per quanto attiene le costruzioni difformi dalle norme urbanistiche.

Le costruzioni difformi dalle norme urbanistiche costituiscono abuso edilizio, per il quale il comune ha invece l'obbligo di esercitare i propri poteri di vigilanza e di repressione, come riconosciuto dal comma 6-bis dell'art. 19 della legge n° 241 del 1990, secondo cui nei casi di scia in materia edilizia restano ferme le disposizioni relative alla vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, alle responsabilità e alle sanzioni previste dal decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, e dalle leggi regionali.

Per il resto i ricorsi sono infondati.

La soccombenza reciproca impone di compensare le spese di giudizio tra le parti.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Veneto (Sezione Seconda), definitivamente pronunciando sui ricorsi, come in epigrafe proposti, previa riunione degli stessi, così dispone:

dichiara l'inammissibilità del ricorso n° 255/2017;

accoglie gli altri ricorsi nella parte in cui il comune di Castelfranco si è determinato erroneamente riguardo la verifica dell'altezza del costruendo edificio, come da motivazione;

ordina al comune di Castelfranco di adottare i necessari provvedimenti di ripristino riguardo il rispetto dell'altezza;

per il resto rigetta i ricorsi come da motivazione.

Spese compensate.

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

Così deciso in Venezia nella camera di consiglio del giorno 11 ottobre 2017 con l'intervento dei magistrati:

Alberto Pasi, Presidente

Stefano Mielli, Consigliere



Marco Morgantini, Consigliere, Estensore

**L'ESTENSORE**  
**Marco Morgantini**

**IL PRESIDENTE**  
**Alberto Pasi**

**IL SEGRETARIO**