

Publicato il 05/05/2025

N. 03804/2025REG.PROV.COLL.
N. 04594/2023 REG.RIC.
N. 04899/2023 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 4594 del 2023, proposto dal Comune di Meolo, in persona del sindaco *pro tempore*, rappresentato e difeso dall'avvocato Guido Sartorato, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia e domicilio eletto presso il suo studio in Treviso, viale F.lli Cairoli 15;

contro

Gabriele Fantuz, rappresentato e difeso dagli avvocati Emiliano Bandarin Troi, Flavia Degli Agostini, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

nei confronti

Evelina Rossetto, non costituito in giudizio;

sul ricorso numero di registro generale 4899 del 2023, proposto da Evelina Rossetto rappresentata e difesa dagli avvocati Fabio Lena e Luca Pavanetto,

con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia e domicilio eletto presso lo studio del secondo in San Donà Di Piave, via Aquileia, 9a;

contro

Comune di Meolo, in persona del sindaco pro tempore, rappresentato e difeso dall'avvocato Guido Sartorato, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia e domicilio eletto presso il suo studio in Treviso, viale F.lli Cairoli 15;

Gabriele Fantuz, rappresentato e difeso dagli avvocati Emiliano Bandarin Troi e Flavia Degli Agostini, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

per la riforma, quanto ad entrambi i ricorsi n. 4594 del 2023 e n. 4899 del 2023, della sentenza del Tribunale Amministrativo Regionale per il Veneto (sezione Seconda) n. 00277/2023, resa tra le parti.

Visti i ricorsi in appello e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in entrambi i giudizi del signor Gabriele Fantuz e, nel ricorso 4899 del 2023, del Comune di Meolo;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 10 aprile 2025 il Cons. Luca Monteferrante e uditi per le parti gli avvocati presenti come da verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO e DIRITTO

Il Signor Gabriele Fantuz ha impugnato dinanzi al T.a.r. per il Veneto il permesso di costruire n. 15/19 avente ad oggetto lavori di ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione con ampliamento della cubatura ai sensi della legge regionale n. 14/2009 sul c.d. Piano Casa dell'immobile sito nel comune di Meolo (VE), Via Capo d'Argine n. 73, rilasciato dal Comune di

Meolo in favore della Signora Rossetto Evelina proprietaria di un immobile posto a confine con la sua proprietà.

A fondamento del ricorso ha dedotto vizi di violazione di legge ed eccesso di potere, in particolare lamentando la violazione della disciplina delle distanze dal confine e tra pareti finestrate e l'inutilizzabilità della disciplina premiale e derogatoria contenuta nel cd. Piano Casa della regione Veneto, potendo l'interessata avvalersi di una residua cubatura prevista dalle N.T.A. nel qual caso però non avrebbe potuto beneficiare della disciplina derogatoria sulle distanze dal confine prevista dal piano casa.

Con sentenza n. 277 del 2023 il T.a.r. per il Veneto ha esaminato prioritariamente ed accolto il terzo motivo di ricorso con cui il ricorrente ha dedotto che la controinteressata non avrebbe potuto beneficiare della l.r. 14/2009, sul presupposto che gli ampliamenti previsti dalla legge sul Piano Casa sarebbero ammissibili solo laddove sia stata previamente esaurita la capacità edificatoria ordinaria del lotto su cui insiste l'intervento, laddove nel caso di specie il lotto di intervento disponeva di una capacità edificatoria residua di circa 800 mc e il ricorso al piano casa, rendendo applicabile la disciplina derogatoria sulle distanze dal confine (4 metri in luogo dei 5 previsti dal P.R.G.), avrebbe comportato una elusione della disciplina legale sulle distanze.

Conseguentemente il T.a.r. ha annullato il permesso di costruire impugnato.

In particolare il T.a.r. ha osservato che nella specie la Sig.ra Rossetto non avrebbe sfruttato, previamente e per l'intero, la capacità edificatoria (800 mc) consentita in via ordinaria per il fondo di sua proprietà dall'art. 34 delle N.T.A. al P.I., sicchè non sussistevano i presupposti per fruire delle agevolazioni previste dal Piano Casa e, conseguentemente, per derogare alla disciplina sulle distanze.

La deroga alle previsioni di piano si produrrebbe infatti, secondo il T.a.r., solo se l'ampliamento dell'esistente, nella misura prevista dagli artt. 2 e 3 della legge regionale n. 14 del 2009, ecceda la volumetria assentibile dal p.r.g..

La deroga alle previsioni di piano non sarebbe, invece, ammessa se l'ampliamento dell'esistente non ecceda la volumetria assentibile in base alle previsioni del p.r.g.. E ciò al fine di evitare che una normativa eccezionale, quale quella sul Piano Casa, venga utilizzata strumentalmente (senza che ne sia effettiva necessità), al solo fine di eludere la disciplina delle distanze.

Avverso la predetta sentenza hanno interposto due separati appelli il Comune di Meolo (rubricato sub RG 4594/2023) e la signora Rossetto (sub RG 4899/2023).

Il Comune di Meolo ha, in sintesi:

1. eccepito la inammissibilità del ricorso di primo grado per difetto di interesse a ricorrere, non avendo l'interessato palesato alcun pregiudizio conseguente all'intervento autorizzato;
2. ha contestato la erronea interpretazione della disciplina regionale sul piano casa, applicabile al caso di specie, che, a suo dire, in linea con le circolari regionali diramate, non introdurrebbe alcun divieto di cumulo tra misure premiali e derogatorie previste dalla legge regionale n. 14 del 2009 e residue cubature di P.R.G., divieto introdotto solo successivamente dall'art. 11 della legge regionale n. 14 del 2019 ma non applicabile tuttavia al caso di specie in forza delle disposizioni transitorie;
3. ha osservato che, in ogni caso, il T.a.r. avrebbe predicato la utilizzabilità in concreto di una cubatura di P.R.G. residua che, in realtà, l'interessata non poteva sfruttare a fini abitativi a causa dei vincoli derivanti da una servitù di elettrodotto insistente su parte del lotto d'intervento di cui si è dato espressamente atto anche in sede istruttoria e che di fatto consentiva all'interessata di ampliare le volumetrie abitabili solo in forza della disciplina derogatoria prevista dal piano casa, traslandole verso il confine opposto, anche se a meno di 5 metri, al di fuori della fascia di rispetto imposta dalla servitù.

Anche la signora Rossetto ha proposto motivi di appello analoghi, incentrati sulla errata interpretazione della legislazione regionale sul piano casa e sulla

mancata considerazione della situazione di fatto determinata dalla presenza di una servitù di elettrodotto che impediva di utilizzare, a fini abitativi, la residua volumetria di P.R.G. con conseguente necessità di ricorrere alle previsioni derogatorie del piano casa regionale.

Il signor Fantuz, nel costituirsi in giudizio, ha eccepito la inammissibilità del deposito del doc. n. 3 e del secondo motivo di appello del Comune di Meolo in quanto, a suo dire, incentrato su di un accertamento di fatto (impossibilità di sfruttamento della cubatura di P.R.G. residua, a motivo della servitù di elettrodotto, con conseguente legittimo ricorso alle misure di cui alla legge regionale n. 14 del 2009) prospettato per la prima volta solo nel grado di appello; ha poi riproposto i motivi di ricorso (il secondo ed il quarto) non esaminati dal T.a.r. e segnatamente:

1. Violazione dell'art. 34 delle N.T.A. del P.I. del Comune di Meolo. Violazione dell'art. 873 c.c. Eccesso di potere per difetto di istruttoria.

Il nuovo edificio, per la parte non corrispondente all'ampliamento ex l. r. n. 14/2009, non potrebbe certamente beneficiare delle deroghe dai confini previsti dall'art. 64 della legge regionale 30/2016, ma sarebbe tenuto a rispettare la distanza di 5 metri dal confine stabilito dall'art. 34 delle N.T.A. al P.I. del comune di Meolo. Tale ristrutturazione, in quanto intervento ordinario ai sensi dell'art. 3 lett d) D.P.R. n. 380/2001, sarebbe certamente tenuta a rispettare le norme cogenti comunali che prescrivono distanze dai confini pari a 5 metri. Distanza non rispettata nel caso di specie, posto che l'edificio della Signora Rossetto è posto per tutta la sua lunghezza, sul lato parallelo al confine con la proprietà del Sig. Fantuz, ad una distanza inferiore ai 4 metri.

2. Violazione dell'art. 9 del D.M. 2.04.1968 n. 1444. Eccesso di potere per carenza di istruttoria.

L'intervento autorizzato risulterebbe posto a distanza inferiore ai 10 metri dalla parete finestrata del magazzino frontistante, di proprietà del Sig. Fantuz, in quanto dal progetto allegato al titolo abilitativo rilasciato risulta che il nuovo manufatto è stato eretto ad una distanza mediamente inferiore ai 4

metri rispetto alla parete antistante del fabbricato confinante e parallelo, munita di finestre, non rilevando, a suo dire, che il magazzino, in quanto pericolante, sia stato demolito.

La domanda cautelare proposta dalla signora Rossetto è stata trattata alla camera di consiglio del 22 giugno 2023 all'esito della quale è stata depositata l'ordinanza n. 2611 del 2023 con cui si è preso atto della rinuncia alla domanda cautelare formalizzata in camera di consiglio e dell'impegno del Comune a non portare ad esecuzione la sentenza nelle more della definizione del giudizio di appello, stante la non opposizione del controinteressato signor Fantuz.

Alla udienza pubblica del 11 aprile 2024 sono stati chiamati entrambi gli appelli che, all'esito della pubblica discussione, sono stati trattenuti in decisione, previo deposito di memorie conclusive e di replica con le quali le parti hanno nuovamente illustrato le rispettive tesi difensive.

Con ordinanza collegiale n. 3999 del 2 maggio 2024, il Collegio, previa riunione dei due appelli ai sensi dell'art. 96, comma 1, in quanto proposti avverso la medesima sentenza, ha ritenuto necessario disporre una verifica per accertare lo stato dei luoghi.

Il Collegio ha così motivato l'esigenza istruttoria: *“Le parti appellanti infatti, pur contestando il principio di diritto affermato dal T.a.r. circa l'impossibilità di utilizzare la cubatura premiale in presenza di cubatura ordinaria residua, hanno rappresentato, articolando specifici motivi di impugnazione, che il lotto della signora Rossetto sarebbe in realtà interessato da una servitù di elettrodotto che ne limita, di fatto, la potenzialità edificatoria ordinaria, impedendo lo sfruttamento della residua cubatura di P.R.G. a causa della presenza di una fascia di rispetto, incompatibile con la destinazione abitativa.*

L'unica possibilità di poter beneficiare di un modesto incremento volumetrico – nella specie di poco più di 100 mc. – sarebbe quella di costruire in deroga alla distanza dal confine con la proprietà del signor Fantuz, sul lato che non interferisce con la fascia di rispetto collegata alla predetta servitù di elettrodotto.

A sua volta il signor Fantuz contesta che la fascia di rispetto connessa alla servitù di elettrodotto (in quanto longitudinale e non trasversale al lotto) impedirebbe qualsiasi incremento volumetrico ordinario, nel rispetto dalla distanza dal confine di 5 m. e, in ogni caso, rileva che la nuova costruzione, alla distanza inferiore di 4 metri dal confine, in forza della disciplina derogatoria del Piano Casa, dovrebbe ritenersi consentita limitatamente alla sola cubatura premiale – nella specie pari a 101 mc. - e non per l'intero fabbricato come nella specie ricostruito con diversa sagoma; in altre parole la deroga alla distanza ordinaria dal confine dovrebbe ritenersi ammessa nella misura strettamente necessaria all'utilizzo della cubatura premiale aggiuntiva e non per l'intera sagoma fabbricato come invece accaduto nel caso di specie. Egli ha infatti eccepito che l'immobile in progetto, per la parte oggetto di ristrutturazione ordinaria e non di ampliamento ai sensi del Piano Casa, avrebbe dovuto rispettare la distanza di 5 metri dal confine sancita dall'art. 34 delle NTA al PI del comune di Meolo.

Si rende pertanto necessario accertare in fatto mediante apposita verifica le predette circostanze, alla luce dello stato dei luoghi e della estensione della fascia di rispetto connessa alla servitù di elettrodotto.

In particolare il verificatore, previo esame degli atti di causa e verifica dello stato dei luoghi, provvederà a chiarire, mediante apposita relazione, corredata da documentazione fotografica e dalle necessarie misure, rappresentazioni e simulazioni grafiche, se:

- 1) l'estensione della fascia di rispetto connessa alla servitù di elettrodotto consentisse altre soluzioni progettuali, ragionevoli e praticabili, compatibili con un incremento volumetrico a fini abitativi – apprezzabile ed utile - rispetto al fabbricato preesistente, senza necessità di costruire a distanza inferiore di 5 metri dal confine con il signor Fantuz; ad esempio in sopraelevazione all'esistente o verso il lato nord o il lato sud del lotto della sig.ra Rossetto, secondo quanto eccepito dalla parte appellata;*
- 2) in ogni caso, se la costruzione realizzata sia stata posta a 4 metri dal confine, in deroga alla disciplina di P.R.G., limitatamente alla cubatura premiale o per l'intera sagoma del fabbricato e, in ogni caso, se una tale seconda ipotesi – laddove accertata in concreto – possa ritenersi tecnicamente necessitata o per altra ragione obbligata al fine dell'utilizzo della cubatura premiale, rispetto a soluzioni progettuali comunque in deroga ma maggiormente*

rispettose della distanza ordinaria di 5 m. dal confine; se l'intervento, per come realizzato rispetto alla sagoma iniziale, in base alla disciplina applicabile al momento del rilascio del permesso di costruire, possa configurarsi come ristrutturazione edilizia o invece come nuova costruzione, come tale obbligata, in via ordinaria, al rispetto della distanza legale dal confine;

Il Verificatore provvederà altresì a chiarire quando sia stato demolito il deposito/magazzino posto sulla proprietà del signor Fantuz, in prossimità del confine con la signora Rossetto, e se fosse dotato di parete finestrata.

Il Collegio nomina a tal fine il dirigente dell'Ufficio del Genio Civile della Provincia di Venezia con facoltà di subdelega in favore di un qualificato funzionario.

All'uopo:

- il verificatore dovrà comunicare alle parti costituite la data ed il luogo dell'inizio delle operazioni peritali entro trenta giorni dalla comunicazione della presente ordinanza;*
- le parti hanno facoltà di nominare tecnici di fiducia i cui nominativi dovranno essere previamente comunicati al verificatore entro la data di inizio delle operazioni peritali; i tecnici potranno assistere, unitamente ai difensori, agli eventuali sopralluoghi e fare inserire le loro osservazioni nei relativi verbali;*
- previo rituale avviso dell'inizio delle operazioni alle parti, il verificatore ha facoltà di procedere, ove ritenuto opportuno, alle acquisizioni di elaborati e documenti ritenuti opportuni presso le amministrazioni; gli uffici collaboreranno con il verificatore e gli presteranno ogni ausilio necessario, con l'avvertenza che, in caso contrario, qualora il verificatore dovesse segnalare nella relazione la loro mancata collaborazione, il Collegio potrà trarre argomenti di prova dalla condotta tenuta, ai sensi dell'art. 64, comma 4, c.p.a. e/o tenerne conto ai fini della liquidazione delle spese di lite;*
- il verificatore dovrà depositare la propria relazione preliminare entro 60 giorni dall'inizio delle operazioni peritali;*
- le parti costituite possono comunicare al verificatore le proprie eventuali osservazioni alla relazione preliminare entro il termine di 15 giorni dal ricevimento della predetta relazione preliminare;*

- il verificatore depositerà nella Segreteria di questo Consiglio la propria relazione finale sui quesiti posti dal Consiglio entro il successivo termine di trenta giorni; dovranno costituire oggetto di specifico esame e riscontro anche le eventuali osservazioni delle parti.”

In data 24 dicembre 2024 il verificatore ha depositato l'elaborato peritale completo di repliche alle osservazioni delle parti.

Alla udienza pubblica del 10 aprile 2025 la causa è stata nuovamente trattenuta in decisione previo deposito di memorie conclusive e di replica con cui le parti hanno illustrato le rispettive tesi difensive.

I due appelli possono essere trattati congiuntamente e sono fondati.

Preliminarmente può prescindersi dal motivo di appello incentrato sul difetto di interesse al ricorso in capo al signor Fantuz, proposto dal Comune di Meolo - per asserita assenza di profili di lesività dell'intervento autorizzato - in quanto, come anticipato, i due appelli sono fondati nel merito. Il profilo della ammissibilità del ricorso di primo grado può pertanto essere assorbito, in applicazione del criterio della ragione più liquida (Cfr. Cons. Stato, Ad. Plen. n. 5 del 2015).

Anche le eccezioni di inammissibilità sollevate dal signor Fantuz con la memoria di costituzione in giudizio sono infondate.

Il doc. n. 3 depositato nel ricorso RG 4594 del 2023 consiste in tavole progettuali allegare al permesso di costruire (relative alla descrizione dell'ampiezza della fascia di rispetto collegata alla servitù di elettrodotto) dove si distingue tra locali a bassa e ad alta permanenza e trattandosi di atti istruttori in base ai quali è stato adottato il provvedimento impugnato, gli stessi devono essere obbligatoriamente depositati dall'amministrazione in giudizio, ai sensi dell'art. 46, comma 2, c.p.a., eventualmente anche nel grado di appello qualora l'amministrazione intimata non vi abbia provveduto all'atto della costituzione nel giudizio di primo grado: per tali atti e documenti non opera il divieto di cui all'art. 104 comma 2 c.p.a.

Infondata è anche l'eccezione di inammissibilità del secondo motivo di appello proposto dal Comune di Meolo sollevata dal signor Fantuz poiché

l'accertamento della sussistenza e dell'ampiezza della fascia di rispetto derivante dalla servitù di elettrodotto sostanzia proprio la verifica di legittimità del provvedimento impugnato laddove si accedesse alla tesi del divieto di cumulo delle volumetrie, essendo evidente che se la volumetria residua di P.R.G. non fosse in concreto utilizzabile, in ragione di vincoli giuridici di altra natura, alcun cumulo sarebbe configurabile, con conseguente piana applicazione della legge regionale n. 14 del 2009 anche in ordine al premio di cubatura.

Tanto premesso in ordine alle questioni preliminari, nel merito le motivazioni adottate dal T.a.r. nell'accoglimento del terzo motivo di ricorso non sono condivise dal Collegio.

Questa Sezione ha già chiarito con sentenza n. 8542 del 2021 che non sussiste un rapporto di alternatività tra la cubatura premiale, in regime "derogatorio", prevista dalla legge regionale della Regione Veneto n. 14/2009 e l'eventuale cubatura residua disponibile in base allo strumento urbanistico comunale.

In particolare è stato chiarito che *"10.6. Nel merito della censura, si può osservare che l'incremento concesso dallo strumento urbanistico e quello assentito dal Piano Casa non pare si pongano su un piano alternativo poiché rispondono a ratio diverse: il primo, di tipo premiale, legato essenzialmente al raggiungimento dei più elevati standard architettonici ed energetici, il secondo, avulso da tali vincoli e obbligo; inoltre, perché la norma di riferimento (art. 1-bis, comma 4, della legge regionale) pone un unico divieto, quello di applicare più volte, in relazione ad uno stesso immobile, gli interventi di cui agli articoli 2, 3, 3-ter e 4 del Piano Casa, ma non contempla un analogo divieto quanto alla possibilità di realizzare (anche) la volumetria consentita dal P.R.G. nella ricorrenza delle condizioni premiali previste dallo strumento urbanistico."*

Siffatto divieto di cumulo è stato previsto solo dalle modifiche successivamente introdotte dalla legge regionale n. 14 del 2019, non applicabile tuttavia al caso di specie.

Ed infatti, ai sensi dell'art. 17, comma 1, della legge regionale n. 14 del 2019: *"Gli interventi per i quali la segnalazione certificata di inizio lavori o la richiesta del*

permesso di costruire siano stati presentati, ai sensi della legge regionale 8 luglio 2009, n. 14, entro il 31 marzo 2019, continuano ad essere disciplinati dalla medesima legge regionale.”.

Nella specie l'istanza di rilascio del permesso di costruire prot. 2397 è del 5 marzo 2019, pertanto trova applicazione solo la legge n. 14 del 2009 che ammette il cumulo, mentre non si applica la legge sopravvenuta n. 14 del 2019 che, all'art. 11, lo vieta espressamente (*“3. Gli interventi di cui agli articoli 6 e 7 sono consentiti a condizione che la capacità edificatoria, riconosciuta dallo strumento urbanistico comunale o dalle normative per l'edificazione in zona agricola, sia stata previamente utilizzata”*).

Pertanto, per il noto canone interpretativo *ubi lex voluit dixit ubi noluit tacuit* e, come detto, tenuto conto che solo la normativa sopravvenuta di cui alla legge regionale n. 14 del 2019 c.d. “Veneto 2050” ha espressamente prescritto per i nuovi interventi che la nuova disciplina incentivante possa essere utilizzata solo se sia stata previamente esaurita la volumetria ordinaria, è giocoforza ritenere che detto principio non possa essere applicato al caso di specie che, in base alla disciplina transitoria, resta assoggettato alla normativa previgente che non contempla una tale limitazione al cumulo delle volumetrie.

Del resto a tali conclusioni è giunto lo stesso T.a.r. Veneto con la successiva sentenza 10 giugno 2024, n. 1382 secondo cui *“L'orientamento in allora espresso dal TAR Veneto è stato rimeditato in più recenti pronunce.... dalle quali non vi sono ragioni per discostarsi, nelle quali si è ritenuto maggiormente aderente al dettato normativo, alla ratio delle disciplina prevista dalla LR 14/2009 (anche alla luce delle circolari interpretative emanate dall'amministrazione regionale e dei rapporti con la LR 14/2019) un'interpretazione della disposizione che ammetta il cumulo tra volumetria residua di piano e gli incrementi volumetrici previsti dalla disciplina speciale (...) Pertanto, appare preferibile e più aderente al dettato normativo l'interpretazione secondo cui il cumulo tra volumetria residua di piano e bonus volumetrici previste dalla LR 14/2009 è ammissibile. Tale interpretazione, per altro, evita il prodursi di effetti differenziati, quanto all'applicabilità dello strumento incentivante, tra fondi che esprimono la medesima potenzialità edificatoria,*

in base alla mera circostanza che la volumetria massima prevista dal PRG sia stata o meno già integralmente utilizzata dal proprietario al momento del formarsi del titolo edilizio”.

Tale principio di diritto riprende quanto già affermato da T.a.r. per il Veneto n. 414 del 2021.

Non sussiste pertanto la dedotta violazione della disciplina sulle distanze dal confine poiché l'accertata utilizzabilità, nel caso di specie, della disciplina premiale contenuta nel cd. Piano Casa della regione Veneto, ha anche portata derogatoria della disciplina sulle distanze, della cui violazione si duole parimenti il controinteressato signor Fantuz.

Ed infatti il permesso di costruire è stato rilasciato ai sensi della legge della Regione Veneto n. 14/2009 (Piano Casa), che all'art. 2 prevede espressamente: *“In deroga alle previsioni dei regolamenti comunali e degli strumenti urbanistici e territoriali comunali... è consentito.... l'ampliamento degli edifici esistenti al 31/10/2013....”.*

In particolare per gli edifici che ricadono in Z.T.O. “E-4”, l'art. 34 delle Norme di Attuazione del P.R.G. prevede una distanza dai confini di proprietà di almeno m. 5,00, ma in forza della disciplina derogatoria richiamata, l'edificio della controinteressata è stato autorizzato ad una distanza variabile tra 3,98 e 3,78 m. dal confine.

La disciplina derogatoria della distanza dal confine, oggetto di disposizione di interpretazione autentica (art. 64 della L.R. 30 dicembre 2016, n. 309) è stata successivamente avallata anche dalla Corte costituzionale con sentenza n. 119 del 23.06.2020 sicchè non sussiste la dedotta violazione della distanza dal confine di cui si duole il Signor Fantuz.

Con il secondo motivo di ricorso non esaminato dal T.a.r. e riproposto nel presente grado il signor Fantuz eccepisce inoltre che la deroga alla distanza dal confine avrebbe dovuto essere limitata alla percentuale di cubatura premiale mentre nel caso di specie si estenderebbe lungo tutto il confine con la propria proprietà.

Il motivo è infondato poiché il verificatore ha chiarito che tale limite risulta rispettato in quanto la porzione di volume del fabbricato realizzata in deroga

alla distanza di 5 m dal confine è pari a 68,60 metri cubi circa (al netto del portico, non computabile) laddove il volume in ampliamento realizzato ai sensi della L.R. 14/2009 è pari a 101,01 metri cubi (inferiore ai 206,35 consentiti dalla predetta legge pari al 45% del volume dell'edificio preesistente - 458,56 metri cubi - e oggetto di demolizione). Ne discende che l'entità della cubatura realizzata oltre la distanza di 5 metri dal confine risulta ampiamente nei limiti della percentuale per la quale il piano casa ammette l'ampliamento in deroga alla distanza dal confine (cfr. p. 30 della verifica).

A quanto precede si aggiungono le conclusioni cui è pervenuto il verificatore che consentono di concludere per la fondatezza del secondo motivo di appello proposto dal Comune di Meolo (e, analogamente, dalla signora Rossetto) ed, al contempo, per l'infondatezza del 4° motivo di ricorso non esaminato dal T.a.r. e riproposto nel presente grado.

In particolare la verifica ha confermato che:

1. *“all'interno del lotto di proprietà della sig.ra Rossetto sussiste un vincolo generato dalla presenza di un elettrodotto di 132 kV che impone il rispetto una distanza non derogabile che ne impedisce in parte l'edificabilità - si vedano le prescrizioni rilevate dalla società Terna Rete Italia S.p.A (Allegato D01) e contenute nell'istruttoria e nel Permesso di Costruire 15/2019 (Allegato D03), nonché le Tavv. 3.1 e 3.2 (Allegato 006: 3 in Atto n.2023040170 depositato il 29/05/2024)”*;

2. *“l'estensione della fascia di rispetto connessa alla servitù di elettrodotto”, nel contesto dei vincoli normativi insistenti sul lotto, non consentiva “altre soluzioni progettuali, ragionevoli e praticabili, compatibili con un incremento volumetrico a fini abitativi – apprezzabile e utile – rispetto al fabbricato preesistente”, il che confermerebbe che il ricorso alla disciplina del piano casa fosse necessitata poiché solo la deroga alla distanza (da 5 a 4 m.) dal confine con il signor Fantuz (consentita dal piano casa alla disciplina di PRG) consentirebbe l'incremento volumetrico necessario a migliorare la abitabilità dell'edificio.*

Senonchè il signor Fantuz, preso atto dell'esito della verifica, ha depositato il 28.2.2025 una perizia di parte che dimostrerebbe come, in realtà,

fosse possibile una diversa ipotesi ricostruttiva, nel rispetto della distanza di 5 m. dal confine, tenuto conto anche della servitù di elettrodotto, per sconfessare la tesi della necessità del ricorso al piano casa e la illegittimità della violazione della distanza dal confine che solo il piano casa consente di derogare.

Precisa che il deposito dovrebbe ritenersi tempestivo rispetto all'adempimento istruttorio disposto dal Collegio perché il verificatore sul punto avrebbe cambiato opinione solo con la versione definitiva della perizia, precludendo la possibilità di contraddittorio sul punto (cfr. p. 5 e 6 memoria di replica del 20.3.2025 in RG 4594/2023).

Il Collegio reputa il deposito tardivo poiché era onere dell'appellante articolare tempestivamente tali prospettazioni tecniche in sede di replica alle eccezioni delle parti appellanti che, in merito alla bozza preliminare del verificatore, avevano rappresentato da subito l'esistenza di ulteriori vincoli edilizi ed urbanistici tali da impedire un diverso sviluppo dell'edificio che fosse al contempo rispettoso della servitù di elettrodotto e della disciplina delle distanze, in modo da consentire al verificatore di poter controdedurre a tutte le osservazioni in sede di stesura del testo finale dell'elaborato peritale, come richiesto dal Collegio nel conferimento dell'incarico.

Deve quindi essere confermato quanto osservato dal verificatore che ha invece escluso la possibilità di diverse soluzioni progettuali, rispetto a quella approvata dal Comune, compatibili con la servitù di elettrodotto e tali da assicurare un effettivo miglioramento delle condizioni di abitabilità dell'edificio.

3. Il verificatore ha poi escluso che il magazzino nella proprietà Fantuz avesse pareti finestrate sul lato a confine con la signora Rossetto.

Il verificatore ha infatti accertato che il manufatto demolito e che il Fantuz intenderebbe ricostruire, non era dotato, stando alle risultanze catastali, di pareti finestrate sul confine in questione, rilevando nello specifico che: *“con richiesta di accesso formale ai documenti amministrativi di natura catastale in data*

18/09/2024, in data 10/10/2024 è stata ottenuta planimetria catastale prot. n. 1136 del 03/07/1978, riprodotte il fabbricato alla data del 04/06/1978. Dalla visione di predetta planimetria si è potuto constatare che il magazzino risulta dotato solo di n. 2 finestre presenti sulla parete rivolta verso la proprietà Fantuz’.

Tale verifica catastale si è resa necessaria in quanto il verificatore ha rilevato che “.....dalle fotografie allegate alla relazione tecnica sopra citata (Allegato 008: doc 07), non appare chiara la presenza di aperture sui lati del deposito, trattandosi di annesso già in parte pericolante”.

Il fatto che il signor Fantuz abbia contestato tale conclusione con documentazione fotografica, non ritenuta attendibile dal verificatore, non elide comunque la circostanza per cui, al momento della presentazione della proposta di intervento di recupero, il magazzino fosse stato demolito (secondo il verificatore tra il maggio 2015 ed il mese di ottobre 2017) e quindi non fossero più sussistenti le pareti finestrate rilevanti ai fini della verifica del rispetto delle distanze.

Ne segue l’infondatezza del quarto motivo di ricorso di primo grado non esaminato dal T.a.r. e riproposto nel presente grado dal signor Fantuz.

Alla luce delle concorrenti motivazioni che precedono, i due appelli sono pertanto fondati e vanno accolti mentre sono infondati i motivi di ricorso riproposti in quanto non esaminati dal T.a.r. sicchè, in riforma della sentenza appellata, il ricorso di primo grado dev’essere respinto.

La parziale novità della questione di diritto, l’assenza di orientamenti giurisprudenziali consolidati, e la particolarità della situazione in fatto inducono il Collegio a ritenere esistenti giusti motivi per disporre la compensazione integrale delle spese di lite del doppio grado tra tutte le parti costituite.

P.Q.M.

Il Consiglio di Stato in sede giurisdizionale (Sezione Quarta), definitivamente pronunciando sugli appelli riuniti, come in epigrafe proposti, li accoglie

entrambi e, in riforma della sentenza appellata, respinge il ricorso di primo grado.

Compensa le spese del doppio grado.

Le spese di verificaione saranno liquidate con separato decreto e sono poste a carico del signor Fantuz nella misura del 50% e delle altre parti (Comune di Meolo e della signora Rossetto), in solido tra loro, per la quota residua del 50%.

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

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 10 aprile 2025 con l'intervento dei magistrati:

Vincenzo Neri, Presidente

Michele Conforti, Consigliere

Luca Monteferrante, Consigliere, Estensore

Luigi Furno, Consigliere

Paolo Marotta, Consigliere

L'ESTENSORE
Luca Monteferrante

IL PRESIDENTE
Vincenzo Neri

IL SEGRETARIO