



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 2043 del 2011, proposto da: Business Plain Srl, Costruire Srl, Immobiliare Gb Sas di Gobbo Lauretta & C., Costruzioni Marson Oscar e Raffaele Snc, rappresentati e difesi dagli avv. Emilio Caucci, Bruno Barel, con domicilio eletto presso la Segreteria della Sezione ai sensi dell'art. 25, comma 2 c.p.a.;

***contro***

Comune di Spinea, rappresentato e difeso dall'avv. Vittorio Domenichelli, con domicilio eletto presso Francesco Curato in Venezia, Piazzale Roma, 468/B; Ministero per i Beni e le Attività Culturali e Soprintendenza per i Beni Architettonici e il Paesaggio di Belluno Treviso e Venezia, rappresentati e difesi dall'Avvocatura Distrettuale dello Stato, domiciliata per legge in Venezia, San Marco, 63;  
Regione Veneto, non costituita in giudizio;

***nei confronti di***

ViaRoma Investimenti Srl, rappresentata e difesa dagli avv. Alessandro Pizzato, Giorgio Trovato, con domicilio eletto presso Elena Giantin in Venezia, San Marco, 5134;

*per l'annullamento*

del permesso di costruire n. 26 del 5/5/2010 prot. n. 12899/2010, rilasciato a ViaRoma Investimenti S.r.l. ed avente ad oggetto i lavori del "Progetto definitivo Piano Particolareggiato "P.N. 18" - Comparto "B": opere di urbanizzazione, demolizione edificio esistente e nuova costruzione edifici denominati "A-B-C", nonché delle connesse varianti definite "in corso d'opera", di cui alla D.I.A. 23/12/2010 prot. n. 37403 e al permesso 18/4/2011 prot. n. 10769;

della delibera di Giunta Comunale 26/11/2009 n. 278/2009 ad oggetto: "Approvazione del progetto unitario definitivo del Piano Particolareggiato "P.N. 18" - Comparto "B" - (comprendente la piazza e gli edifici) e approvazione della convenzione urbanistica";

nei limiti dell'interesse, della delibera consiliare 2/8/2007 n. 64/2007 ad oggetto: "Piano Urbanistico Attuativo del Comparto B del Piano Particolareggiato del P.N. 18, adottato dalla Giunta Comunale con deliberazione n. 134/2007", nonché della medesima delibera giuntale di adozione n. 134/2007;

di ogni altro atto presupposto, conseguente, connesso, tra i quali, nei limiti dell'interesse, della delibera consiliare 10/12/2007 n. 85, di approvazione ex art. 50, comma 3 L.R. n. 61/1985 di Variante Urbanistica Parziale, nella parte in cui introduce l'art. 12-ter NTA del PRGC, nonché della relativa DGR di approvazione n. 3215/2008, dell'autorizzazione paesaggistica 7/12/2009 n. 70 e del parere rilasciato dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e il Paesaggio per le Province di Belluno, Padova, Treviso, Venezia 18/12/2009 prot. n. 24830.

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visti gli atti di costituzione in giudizio di Comune di Spinea, di Ministero per i Beni e le Attività Culturali e di ViaRoma Investimenti Srl;

Viste le memorie difensive;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 22 novembre 2012 la dott.ssa Alessandra Farina e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

### FATTO

La ricorrente società Business Plain è proprietaria in Comune di Spinea di un'area edificabile, parti della quale sono state dalla medesima società promesse in vendita alle altre tre società ricorrenti, Costruire s.r.l., Immobiliare GB di Gobbo Lauretta e Costruzioni Marson Oscar e Raffaele s.n.c.

Il compendio di proprietà della ricorrente coincide con il Comparto A, il quale a sua volta costituisce con il contiguo Comparto B l'area identificata urbanisticamente come "Progetto Norma" P.N. 18.

Detto ambito risulta collocato in prossimità della Via Roma ed ad alcune ville venete, nonché nei pressi della Piazza Santa Bertilla con l'omonima chiesa.

Inoltre, stante la vicinanza del corso d'acqua denominato Rio Cimetto, l'area risulta assoggettata a vincolo paesaggistico ex D.lgs. n. 42/2004.

In base alle prescrizioni urbanistiche interessanti il PN18, nella specie in base all'originario P.P. del 2004, così come confermato nel successivo P.P. del 2007, i due comparti, sebbene riuniti nell'unico progetto, avrebbero avuto vita autonoma e quindi realizzazione separata (ciò anche in relazione al fatto che l'area coincidente con il comparto A è sempre stata di proprietà privata, mentre l'area coincidente con il comparto B risultava inizialmente di proprietà pubblica, nella specie

comunale, poi trasferita a seguito di asta pubblica alla contro interessata, ViaRoma Investimenti).

Invero, per quanto riguarda il Comparto A, di proprietà della società Business Plain, già nel 2007 era stato rilasciato un permesso di costruire (n. 139) per la realizzazione di 18 alloggi, titolo che la società ha tuttavia ritenuto di lasciar decadere.

Per quanto riguarda, invece, il Comparto B, questo è stato acquistato in esito all'asta bandita dal Comune nel 2009 dalla società ViaRoma Investimenti, odierna controinteressata, la quale facendo riferimento alla disciplina introdotta con riguardo specifico a detto comparto per effetto del P.P. del 2007, ottenuta l'approvazione da parte della Giunta Comunale, con deliberazione n. 278/2009, della disciplina di dettaglio contenuta nel Progetto Unitario appositamente elaborato, ha quindi ottenuto il permesso di costruire del 5 maggio 2010.

A tale riguardo va sin d'ora precisato come la stessa disciplina urbanistica dettata per quanto riguarda il Comparto B sia stata oggetto di una specifica revisione da parte dell'amministrazione comunale, allora proprietaria del compendio, che proprio in occasione dell'approvazione del P.P. del 2007, a seguito di un nuovo studio progettuale, ha ritenuto di apportare una radicale modifica al Piano particolareggiato per quanto riguarda il solo Comparto B.

Va altresì ricordato che detto piano attuativo risulta introdotto nelle more della procedura con la quale è stata successivamente apportata una Variante generale al P.R.G., in base alla quale, così come disposto dall'art. 12-ter delle N.T.A., seppure per gli strumenti attuativi di iniziativa pubblica, è stata prevista la possibilità di edificare sino ad un'altezza di 31 metri, superando in tal modo l'originaria previsione contenuta nel P.R.G.C. che poneva il limite di 13 metri.

Proprio nell'ottica di consentire l'adeguamento del P.P. 2007 alle modifiche in corso di approvazione per effetto della variante, il Comune ritenne di attribuire alla

previsione contenuta nel piano attuativo una specifica flessibilità, stabilendo che i permessi di costruire sarebbero stati rilasciati solo previa redazione di un Progetto Unitario, il quale avrebbe individuato le peculiari caratteristiche edilizie ed architettoniche degli interventi da eseguire all'interno del comparto, e soprattutto, per quanto rileva nel presente contenzioso, stabilendo una sorta di "rinvio mobile" per quanto riguarda le altezze massime realizzabili, individuandole in quelle rilevabili dal P.R.G. vigente, ove la vigenza doveva ritenersi riferita a quella del momento in cui veniva rilasciato il permesso di costruire o meglio al momento dell'approvazione della disciplina di dettaglio di cui al Progetto Unitario.

In questo contesto si è quindi inserita la già ricordata approvazione da parte della Regione (D.G.R. n. 3215/2008) della Variante al P.R.G.C. e quindi l'introduzione dell'art. 12-ter delle N.T.A. in materia di altezze degli edifici e quindi, nel corso del 2009, l'avvenuta acquisizione dell'ambito coincidente con l'estensione del Comparto B da parte di ViaRoma Investimenti.

Quest'ultima ha quindi provveduto all'elaborazione del Progetto Unitario, approvato con D.G.C. n. 278/09, cui ha fatto seguito la richiesta di rilascio del permesso di costruire, conformemente agli elaborati redatti in osservanza con le nuove disposizioni in materia di altezze degli edifici vigenti per effetto della Variante approvata nelle more da parte della Regione.

In data 5 maggio 2010 veniva quindi rilasciato il permesso di costruire n. 26, prot. n. 12899/2010, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, la demolizione dell'edificio preesistente e la costruzione di un complesso costituito da tre edifici denominati A, B e C.

Il titolo edilizio così rilasciato alla contro interessata, le successive integrazioni e tutti gli atti allo stesso presupposti, in modo particolare gli atti di pianificazione attuativa ad esso preordinati, sono stati impugnati con il ricorso in esame, con il quale, attraverso l'enunciazione di articolati motivi di diritto, parte istante ne ha

denunciata l'illegittimità, in considerazione del fatto che, in violazione delle normative in materia urbanistica e delle disposizioni contenute negli strumenti pianificatori comunali, è stata consentita alla controinteressata la realizzazione di un complesso di edifici la cui altezza risulta del tutto superiore a quella ammissibile.

Contesta a tale riguardo parte ricorrente la violazione di legge con riguardo all'art. 12, comma 1 D.P.R. 380/01, la violazione delle disposizioni del P.R.G.C. di Spinea e l'eccesso di potere per illogicità manifesta, carenza di istruttoria e di motivazione, in quanto l'intervento assentito dal Comune permette alla controinteressata la realizzazione di edifici aventi un'altezza superiore al limite di 13 mt stabilito dagli strumenti urbanistici vigenti (così il PUA del 2004 ed il successivo PUA del 2007).

Diversamente da quanto ritenuto dall'amministrazione nel rilasciare il permesso di costruire impugnato, non risulta applicabile nel caso di specie l'art. 12-ter del PRGC, così come introdotto a seguito della variante del 2008, in quanto la nuova disposizione non solo non ha inteso incidere sulle prescrizioni dei piani attuativi previgenti, ma introduce una nuova disciplina destinata ad operare per i piani attuativi di iniziativa pubblica, per i quali la possibilità di realizzare un notevole incremento dell'altezza degli edifici è compensata espressamente dalla riduzione dello spazio di sedime utilizzato.

Fermo restando detto limite derivante dall'applicabilità ai soli piani di iniziativa pubblica, la norma in questione avrebbe potuto trovare applicazione soltanto nei casi di nuovi piani attuativi oggetto di espressa approvazione da parte del Consiglio Comunale, cosa che non è avvenuta nel caso della controinteressata, atteso che lo strumento attuativo risulta approvato precedentemente all'entrata in vigore della variante.

Risulta quindi illegittimo il preteso "rinvio mobile" alla norma delle N.T.A., che invece, secondo l'interpretazione del Comune, ha trovato applicazione in quanto

contenuta in uno strumento urbanistico vigente al momento del rilascio del titolo edilizio.

In realtà, ad avviso di parte ricorrente, un corretto iter procedimentale avrebbe implicato, proprio in considerazione della variante approvata che ha previsto un diverso indice di altezza degli edifici da realizzare all'interno del Comparto, una variante al PUA debitamente approvata dal Consiglio Comunale, anziché procedere mediante la mera approvazione da parte della Giunta del progetto unitario, strumento anomalo contenente la disciplina di dettaglio dell'intervento..

Con altro motivo di ricorso, la difesa istante, sviluppando le tematiche già esposte con il precedente motivo, contesta ancora la violazione della normativa generale in materia urbanistica e delle prescrizioni contenute nel PUA del 2007, in quanto non risulta ammissibile che in occasione dell'approvazione del Progetto Unitario da parte della Giunta sia stato possibile introdurre delle modifiche allo strumento urbanistico di livello superiore, ossia il PUA del 2007, né è diversamente possibile ritenere la conformità del Progetto Unitario alle disposizioni contenute nel suddetto PUA, il quale prevedeva un limite di altezza degli edifici pari a mt 13 e non superiore, come solo successivamente introdotto per effetto della variante.

Sotto altro profilo, con un terzo motivo, parte istante denuncia l'illegittimità della delibera giuntale n. 278/09 di approvazione del progetto unitario, la quale avrebbe palesemente ed immotivatamente modificato la distribuzione delle destinazioni d'uso all'interno del comparto, in particolare incrementando e quindi superando il limite stabilito per quanto riguarda la s.n.p. a destinazione residenziale.

Altro profilo evidenziato in ricorso con un quarto motivo riguarda il lamentato vizio di eccesso di potere per disparità di trattamento, contraddittorietà manifesta e carenza di motivazione, in considerazione della già contestata disponibilità offerta alla contro interessata di edificare con un notevole incremento del limite di altezza, così compromettendo la vista sulla chiesa di Santa Bertilla, a fronte delle

limitazioni diversamente imposte alla società ricorrente, la quale, nell'intento di edificare all'interno del comparto A, ha dovuto subire delle forti limitazioni proprio per quanto riguarda l'altezza degli edifici da realizzare, che è stata contenuta al di sotto del limite originario di 13 metri.

Detta disparità risulta particolarmente evidente anche in considerazione del valore storico e paesaggistico della vicina Via Roma, compromessa dall'edificazione assentita alla contro interessata ed invece origine delle limitazioni imposte alla ricorrente.

Con gli ulteriori motivi di ricorso, parte istante torna a censurare i contenuti del PUA del 2007 e la legittimità del presunto "rinvio mobile" alle norme introdotte con la successiva variante, illegittimità accentuata anche con riguardo alle prescrizioni di dettaglio introdotte per effetto del progetto unitario, approvato dalla Giunta, senza che detto strumento trovasse una sua collocazione nell'ambito degli strumenti di pianificazione dell'assetto del territorio.

Si sono costituiti in giudizio il Comune di Spinea e la contro interessata ViaRoma Investimenti, le cui difese, premesse alcune eccezioni pregiudiziali, hanno concluso chiedendo il rigetto del ricorso nel merito, attesa l'infondatezza di tutte le censure dedotte avverso gli atti impugnati.

Entrambe le difese hanno infatti rilevato in via preliminare la carenza di legittimazione e di interesse al ricorso da parte delle ricorrenti: in modo particolare per quanto riguarda le società ricorrenti (Costruire s.r.l., Immobiliare GB di Gobbo Laurretta e Costruzioni Marson Oscar e Raffaele), in quanto solo promissarie acquirenti di porzioni dell'area di proprietà della società Business Plain e quindi, allo stato, non direttamente interessate all'impugnazione degli atti posti in essere dall'amministrazione comunale; per quanto, invece, riguarda la società Business Plain, proprietaria dell'ambito riferibile al Comparto A, l'eccezione di inammissibilità del ricorso investe la legittimazione e la sussistenza dell'interesse

fatto valere in giudizio, stante la carenza di alcuna reale compromissione di un interesse particolare e differenziato, leso dagli atti impugnati, se non in termini di mera denuncia della violazione delle normative in materia urbanistica.

Le difese resistenti hanno altresì eccepito la tardività del ricorso per quanto riguarda l'impugnazione della delibera di Giunta n. 278/09, che risultava già conoscibile per effetto dell'avvenuta pubblicazione, la quale, nell'approvare il progetto unitario e quindi la disciplina di dettaglio dell'intervento da realizzare ad opera della controinteressata, già consentiva di valutare i contenuti del progetto elaborato da ViaRoma Investimenti, così come solo tardivamente contestati da parte ricorrente.

In ogni caso, anche l'impugnazione del permesso di costruire relativo ai tre edifici progettati risulterebbe tardiva, atteso che l'avvenuto superamento del limite di altezza risultava da tempo ben percepibile da parte della ricorrente, anche solo attraverso la visione dello stato dei cantieri.

Entrambe le difese hanno quindi precisato ulteriormente le rispettive argomentazioni, anche in punto eccezioni preliminari.

All'udienza del 22 novembre 2012 il ricorso è stato trattenuto in decisione.

## DIRITTO

Come già ampiamente riassunto nell'esposizione in fatto, le società ricorrenti denunciano sotto diversi profili l'illegittimità del permesso di costruire e degli atti di pianificazione ad esso presupposti, per effetto dei quali è stato autorizzato un intervento implicante la realizzazione di tre edifici nell'ambito di un comparto, identificato con la lettera B, il quale costituisce con il comparto A, l'ambito urbanisticamente identificato come Progetto Norma 18.

La società Business Plain è proprietaria dell'area coincidente con il Comparto A, per lo sfruttamento edilizio della quale, dopo aver ottenuto un primo permesso di costruire, poi lasciato decadere, ha presentato in data 3.3.2011 una nuova proposta

di edificazione, così come documentata in atti (cfr. docc. 13 e 14 depositati dall'amministrazione comunale), proposta valutata dall'amministrazione anche alla luce dell'intervenuta modifica della disciplina urbanistica relativa alla porzione identificata con il Comparto B.

A tale riguardo, anche al fine di valutare l'eccezione di inammissibilità formulata dalla difesa resistente, va subito evidenziato come nessuna contestazione sia stata sollevata in merito dalla società istante proprio con riguardo ai presunti "condizionamenti" incidenti sulle possibilità di edificazione nell'ambito del Comparto A in conseguenza delle previsioni introdotte ed attuate nell'ambito del Comparto B.

Le censure dedotte in ricorso sono sostanzialmente rivolte a contestare il trattamento più favorevole riservato alla controinteressata per la realizzazione degli interventi all'interno del comparto B, in quanto attraverso la complessa vicenda - che ha visto dapprima l'approvazione del P.P. del 2007, poi della variante al P.R.G.C. del 2008, la successiva approvazione da parte della Giunta nel 2009 del peculiare strumento urbanistico di dettaglio identificato nel progetto unitario e quindi il rilascio del permesso di costruire che, in esecuzione dello strumento urbanistico così approvato, ha autorizzato la realizzazione di tre edifici aventi un'altezza ben superiore a quella stabilita originariamente dagli strumenti urbanistici vigenti al momento dell'approvazione del piano attuativo (2007) - e soprattutto per effetto del preteso "rinvio mobile" alle normative sopravvenute, si sarebbe verificata un'evidente disparità di trattamento con riguardo alle possibilità di utilizzo edilizio dei due comparti.

Le difese resistenti nel costituirsi in giudizio hanno sollevato una serie di eccezioni preliminari, investenti l'ammissibilità del ricorso e la sua ricevibilità, con riferimento alla tardiva impugnazione della delibera di Giunta di approvazione del progetto unitario (ove già erano desumibili in dettaglio i contenuti del progetto da

realizzare da parte di ViaRoma Investimenti, in modo particolare in punto altezza degli edifici) ed al rilascio del permesso di costruire, attese le evidenti dimensioni delle opere realizzate.

Ritiene il Collegio che, sebbene assuma considerevole rilevanza l'eccezione relativa alla tardività delle censure dedotte avverso la delibera G.C. n. 278/09, debba essere valutata prioritariamente e quindi debba trovare accoglimento in via del tutto assorbente l'eccezione con la quale le resistenti hanno rilevato la carenza di legittimazione e di interesse in capo alle ricorrenti alla proposizione del presente ricorso.

Va in primo luogo osservato che per quanto riguarda le ricorrenti Costruire s.r.l., Immobiliare GB di Gobbo Laurretta e Costruzioni Marson Oscar e Raffaele s.n.c., le quali assumono attualmente la sola veste di promissarie acquirenti dei lotti sui quali verranno edificati gli edifici progettati dalla società Business Plain, proprietaria dell'intero ambito, all'interno del comparto A, queste risultano titolari di un mero interesse di fatto, non qualificato, non essendo ancora dirette proprietarie delle aree o degli edifici sulle stesse costruendi.

Per quanto riguarda, invece, la posizione della società Business Plain, la difesa ricorrente, nel controdedurre all'eccezione di inammissibilità per difetto di interesse sollevata dalla resistenti, sottolinea come l'interesse differenziato e qualificato alla proposizione del ricorso e quindi all'annullamento degli atti impugnati sia rinvenibile nella incontestabile vicinitas che il comparto B ha rispetto al comparto A, entrambi compresi nel Progetto Norma 18, vicinitas che giustifica di per sé sola il pregiudizio lamentato così come derivante dalla realizzazione di edifici con dimensioni in altezza superiori al limite di 13 metri (essendo questo il limite da ritenersi applicabile in quanto così stabilito all'epoca dell'approvazione del P.P.2007).

Detta maggiore dimensione, illegittimamente autorizzata dall'amministrazione comunale, verrebbe quindi a pregiudicare la fruibilità dell'ambito di proprietà della ricorrente, che vedrebbe ridotta la visuale rispetto alla Piazza di Santa Bertilla e relativa chiesa, senza contare il pregiudizio per quanto riguarda la tutela del paesaggio e del contesto di pregio derivante dalla presenza della villa veneta, nelle immediate vicinanze, nonché dal corso d'acqua tutelato ex D.lgs. 42/2004.

In termini più concreti, le doglianze di parte ricorrente sono rivolte ad evidenziare la disparità di trattamento che l'amministrazione avrebbe manifestato rispetto alle istanze presentate dalla ricorrente per l'ambito di proprietà.

Orbene, osserva il Collegio - richiamando l'orientamento già manifestato in controversie per le quali si era posta in discussione la medesima eccezione – che la condizione di mera vicinitas non è di per sé sola sufficiente a radicare la legittimazione ad impugnare i titoli edilizi rilasciati dall'amministrazione con riguardo ad ambiti confinanti con quello che è nella disponibilità del soggetto proponente il ricorso.

Se, invero, in termini di principio (così come osservato nel precedente citato da parte ricorrente, C.d.S, IV, 5715/2012), la vicinitas assume principale rilievo per qualificare e differenziare l'interesse fatto valere in ricorso, è tuttavia altrettanto indiscutibile come detta circostanza debba essere valutata nel caso concreto (così come ritenuto proprio nel precedente citato, ove è stata esaminata la situazione di fatto e le caratteristiche dell'intervento da realizzare nell'area confinante quella dei ricorrenti), onde accertare quale sia il reale pregiudizio che il rilascio del titolo autorizzatorio produrrebbe sulla vicina proprietà del ricorrente.

In altre parole, il requisito della vicinitas rappresenta uno dei criteri, indubbiamente il primo, per qualificare una posizione differenziata, necessaria per radicare l'interesse e la legittimazione a ricorrere, ma non è di per sé solo sufficiente a rendere ammissibile la proposizione del gravame.

Occorre, infatti, che la posizione del vicino risulti qualificata e quindi emerga dalla mera posizione di “*quisque de populo*”, qualificazione che dovrà essere caratterizzata dal pregiudizio che, anche se in termini astratti o possibilistici, il rilascio del titolo edilizio impugnato e la realizzazione dell'intervento assentito potrebbe produrre a carico dell'area posta nelle vicinanze di quella dell'intervento. Come sottolineato anche nell'arresto giurisprudenziale citato da parte ricorrente, il mero richiamo al criterio della *vicinitas*, sebbene costituisca indizio inequivocabile dello stabile collegamento con la zona interessata dall'edificazione, così da differenziare la posizione del terzo, deve essere integrato ed interpretato in modo tale da porre in evidenza l'ulteriore profilo che deve caratterizzare la posizione legittimante, ossia la dimostrazione del pregiudizio derivante a carico del terzo, costituito dall'incidenza negativa che il progetto assentito potrà avere sul bene di proprietà o in godimento del vicino, così da comprometterne la fruizione o il valore.

In tali termini (cfr. C.d.S., IV, n. 8364/2010), il mero principio della *vicinitas* è stato interpretato ed integrato in rapporto alla dimostrazione da parte del soggetto che intende ottenere l'annullamento del titolo edilizio rilasciato al vicino, del *vulnus* da tale atto derivante alla propria sfera giuridica, quale *deminutio* economica e patrimoniale del bene di proprietà.

Riportando i principi testè richiamati al caso di specie, è oggettiva la *vicinitas* dell'area facente capo alla ricorrente società con quella nella quale è stata autorizzata da parte del Comune la realizzazione da parte di ViaRoma Investimenti del complesso immobiliare costituito dai tre edifici (A, B e C).

Ciò anche in considerazione del fatto che i due ambiti rientrano nell'unitario Progetto Norma 18.

E' tuttavia altrettanto indiscusso che i due comparti, A e B, non risultano condizionati reciprocamente, essendo stata prevista sin dall'origine una possibilità

di intervento al loro interno del tutto disgiunta ed autonoma per ciascuno dei due comparti.

Il che ha trovato conferma anche nella diversa disciplina che ha caratterizzato la strumentazione urbanistica del comparto B, originariamente di proprietà pubblica, per il quale sono state individuate disposizioni attuative diverse e peculiari rispetto al comparto A.

Ciò premesso, è quindi evidente che i progetti interessanti i due comparti possono assumere caratteristiche autonome ed indipendenti e quindi presupporre anche discipline attuative autonome: ciò risulta peraltro anche giustificabile dalla differente posizione dei due comparti, ove il comparto A risulta molto più vicino alla via Roma, alla villa veneta ed al corso d'acqua tutelato (Rio Cimetto), diversamente che per il comparto B, il quale risulta posto nelle vicinanze della Piazza Santa Bertilla e relativa chiesa, che tuttavia non rivestono particolare pregio artistico.

In un simile contesto, non risulta dimostrato da parte ricorrente il reale pregiudizio che la realizzazione dei tre edifici, con le rispettive altezze, potrebbe avere sull'ambito di proprietà, soprattutto per quanto riguarda le possibilità di utilizzo dello stesso a scopi edificatori.

Va, infatti, osservato come la diversa sorte che ha caratterizzato le vicende relative agli interventi da eseguire nell'ambito del comparto A non sia di per sé imputabile alle vicende che hanno caratterizzato il vicino comparto B.

Invero, un primo permesso di costruire è stato lasciato decadere dall'interessata, la quale non ha ritenuto di concorrere all'asta pubblica per l'acquisto dell'area riconducibile al comparto B, in origine di proprietà del Comune (sebbene fosse già intervenuta la variante al P.R.G.); inoltre, la stessa ricorrente, pur avendo evidenziato come il nuovo permesso di costruire risulti condizionato dalla disciplina vigente per il comparto B e dagli edifici in esso previsti, non risulta

essersi mai opposta a tali prescrizioni limitative proprio in rapporto a quanto previsto per il vicino comparto.

In realtà, l'eventuale vizio di disparità di trattamento avrebbe potuto essere sollevato avverso il titolo conseguito dalla ricorrente per la realizzazione degli interventi nell'ambito del proprio comparto, evidenziando come le limitazioni (in punto altezza, come lamentato in ricorso) dovessero essere imputate alle illegittime previsioni urbanistiche introdotte con riguardo al comparto B.

Poiché, tuttavia, nessuna rimostranza è stata sollevata in tali termini dalla ricorrente, che ha invece ritenuto di impugnare il titolo rilasciato alla controinteressata e gli strumenti urbanistici ad esso presupposti, non è ravvisabile alcun interesse differenziato che legittimi la proposizione del presente gravame.

Va da ultimo osservato come, in punto di fatto, la diversa altezza assegnata agli edifici della controinteressata rispetto a quella prevista per quelli da realizzare da parte della ricorrente (inferiori al limite preteso come inderogabile di 13 metri) comunque non avrebbe assicurato la visuale oltre i tre edifici realizzati sul comparto B, essendo gli edifici assentiti per il comparto A comunque di altezza inferiore.

Difettando quindi una posizione differenziata che legittimi la proposizione del ricorso, ogni ulteriore doglianza avverso gli atti di strumentazione urbanistica che hanno consentito il rilascio del permesso di costruire alla controinteressata, risulta inammissibile.

Per dette considerazioni deve quindi essere dichiarata inammissibilità del ricorso.

Sussistono giusti motivi per disporre l'intergale compensazione fra le parti delle spese di lite.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Veneto (Sezione Seconda) definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo dichiara inammissibile.

Spese compensate.

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

Così deciso in Venezia nella camera di consiglio del giorno 22 novembre 2012 con l'intervento dei magistrati:

Amedeo Urbano, Presidente

Alessandra Farina, Consigliere, Estensore

Giovanni Ricchiuto, Referendario

**L'ESTENSORE**

**IL PRESIDENTE**

DEPOSITATA IN SEGRETERIA

Il 16/01/2013

IL SEGRETARIO

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