



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

nel giudizio introdotto con il ricorso 546/09, integrato da motivi aggiunti, proposto da Carlo Crepaldi, rappresentato e difeso dagli avv. ti Ceruti ed Acerboni, con domicilio eletto presso lo studio del secondo in Venezia Mestre, via Torino 125;

contro

il Comune di Adria (Rovigo), in persona del sindaco *pro tempore*, rappresentato e difeso dagli avv. ti Fabbris e Trovato, con domicilio presso la Segreteria del T.A.R. Veneto, giusta art. 35 r.d. 26 giugno 1924, n. 1054;

nei confronti di

La Sorgente S.r.l., in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentata e difesa dall'avv. M. Greggio, con domicilio presso la Segreteria del T.A.R. Veneto, giusta art. 35 r.d. 26 giugno 1924, n. 1054;

per l'annullamento

quanto al ricorso principale

a) delle deliberazioni del Consiglio comunale di Adria 2 dicembre 2008, n. 77, e 25 novembre 2008, n. 75,

b) della deliberazione della giunta comunale di Adria 2 ottobre 2008, n. 241,
c) della deliberazione 28 febbraio 2008, n. 46, della giunta comunale di Adria;
d) dell'art. 82 del regolamento edilizio comunale di Adria;
e, quanto ai motivi aggiunti,
e) del permesso di costruire 11 giugno 2009, n. PC08/000111, prot. n. 12083,
rilasciato dal responsabile del settore territorio del Comune di Adria;
f) della nota 30 dicembre 2008, n. 27470, del dirigente comunale del settore
territorio - sportello unico edilizia.
e per il risarcimento di tutti i conseguenti danni derivanti al ricorrente.

Visto il ricorso ed i motivi aggiunti, con i relativi allegati;

Visti gli atti di costituzione in giudizio del Comune di Adria e de "La Sorgente"
S.r.l.;

Viste le memorie difensive;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 11 marzo 2010 il cons. avv. A. Gabbricci
e uditi l'avv. Ceruti, per la parte ricorrente, l'avv. Trovato per il Comune resistente
e l'avv. Greggio, per La Sorgente S.r.l.;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO

La giunta comunale di Adria adottò con deliberazione 28 febbraio 2008, n. 46, il
piano di iniziativa privata, presentato dalla società La Sorgente S.r.l., per il recupero
della zona urbanistica costì posta in centro storico, fra il corso Vittorio Emanuele
II, piazzetta s. Nicola e via Ruzzino, e costituita per la maggior parte dagli
immobili *dell'ex* sede della Cassa di Risparmio.

Prossimo all'area interessata è un immobile, di cui è proprietario *pro quota* Carlo
Crepaldi, odierno ricorrente, il quale presentò le proprie osservazioni al piano, in

parte riconosciute fondate, tanto che La Sorgente presentò delle varianti al progetto originario che fu riadottato dalla giunta con la nuova deliberazione 2 ottobre 2008, n. 241.

Il consiglio comunale, respingendo contestualmente le osservazioni presentate, approvò poi il piano con la deliberazione 2 dicembre 2008, n. 77, la quale ripropose il contenuto e sostituì la precedente deliberazione consiliare 25 novembre 2008, n. 75.

Avverso gli atti sin qui richiamati il Crepaldi ha proposto il ricorso in esame, con il quale ha altresì richiesto il risarcimento del danno subito.

Si sono costituiti in giudizio sia il Comune di Adria che la controinteressata La Sorgente S.r.l., concludendo entrambi per l'inammissibilità e, comunque, per l'infondatezza del ricorso proposto.

Con successivi motivi aggiunti è stato impugnato il permesso di costruire 11 giugno 2009, n. PC08/000111, prot. n. 12083, rilasciato alla Sorgente S.r.l. per l'effettuazione dell'intervento di recupero.

DIRITTO

1.1. La prima censura del ricorso principale è rubricata nell'eccesso di potere per carenza ed errata rappresentazione della situazione di fatto e della storia degli edifici sottoposti a piano di recupero – violazione dell'art. 14 delle n.t.a. del p.r.g. centri storici.

1.2. La censura riprende alcune osservazioni al piano a suo tempo presentate: in queste erano stati evidenziati al Consiglio comunale alcuni presunti errori, presenti nella descrizione della situazione di fatto e della storia degli edifici sottoposti al recupero *de quo*, contenuti negli elaborati adottati dalla Giunta municipale

1.3. Si tratta per vero di elementi (l'esistenza di collegamenti tra i fabbricati; la loro omogeneità stilistica; la precedente destinazione degli stessi; la qualificazione di "piccolo" di un cortile interno) fondati o meno che siano, ragionevolmente privi

d'influenza sulla decisione di approvare il progetto per il recupero del complesso: sicché il primo motivo di ricorso va senz'altro respinto.

2.1. Il secondo motivo di ricorso è compendiato nella violazione dell'art. 27 della l. 457/1978, nell'eccesso di potere per difetto del presupposto e violazione della circolare regionale 27/1979 in ragione della mancanza della previa individuazione delle zone degradate – incompetenza relativa – contraddittorietà intrinseca del provvedimento e perplessità manifesta circa la natura giuridica del piano e la relativa procedura applicabile.

Rileva il ricorrente come, ex art. 27 cit., i comuni individuano le zone ove, per le condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso: tali zone sono individuate in sede di formazione dello strumento urbanistico generale ovvero, per i comuni che, alla data di entrata in vigore della presente legge, ne sono dotati, con deliberazione del consiglio comunale.

A sua volta, la circolare 6 aprile 1979, n. 27, della giunta regionale precisa tra l'altro che solo nelle zone già individuate come “degradate” è possibile consentire le operazioni di ristrutturazione edilizia ed urbanistica previste con i “piani di recupero”.

È bensì vero che, con la deliberazione d'adozione 241/08, la giunta comunale di Adria accertò lo stato di degrado di immobili individuati in un allegato grafico, contestualmente all'adozione del piano di recupero, e tale determinazione fu poi confermata dalla deliberazione consiliare 77/08, ma ciò non basterebbe a sanare l'illegittimità di una procedura di formazione del piano di recupero, avviata in assenza dell'atto presupposto, costituito dall'individuazione delle zone degradate da parte del Consiglio comunale.

2.2. Orbene, si deve riconoscere che, nel caso di specie, l'individuazione delle zone degradate, la perimetrazione degli immobili, e la formazione del piano di recupero, sono stati definite ed approvate in un unico provvedimento: e, cioè, la deliberazione consiliare 77/08.

Ciò, peraltro, non appare incompatibile con la disposizione citata, la quale richiede soltanto che il consiglio comunale, con specifica manifestazione di volontà – non necessariamente contenuta nello strumento urbanistico – individui le zone degradate e da recuperare, mentre nulla vieta che l'approvazione del piano di recupero sia contestuale a tale individuazione.

D'altra parte, non si vede per quale utile ragione i due atti di volontà debbano essere necessariamente tra loro separati e non possano essere assunti contestualmente, visto che costituiscono, infine, due fasi successive di uno stesso iter ed appartengono entrambi alla competenza del consiglio comunale.

La censura è pertanto infondata.

3.1. Il terzo motivo di ricorso si compendia nella violazione degli art. 12 e 15 della l.r. 61/1985, dell'art. 19 della l.r. 11/2004, degli artt. 3 e 4 delle n.t.a. del p.r.g. in relazione alla carenza dei contenuti necessari del piano di recupero.

Il piano di recupero approvato è composto di una relazione di presentazione, una storica, ed una impiantistica, elaborati grafici e fotografici, una dichiarazione del sistema di scavo interrato ed un computo metrico estimativo delle opere da cedere al Comune.

Sarebbero allora evidenti le gravi mancanze del piano, rispetto a quanto prescritto dall'art. 19, comma 2, della LR 11/2004, in particolare con riferimento agli elaborati di cui alle lettere a), c), d), e), f), j), k), l), n); il piano difetterebbe altresì di svariati elaborati prescritti dall'art. 4 delle n.t.a. del vigente piano regolatore generale del Comune.

3.2. L'Amministrazione e la controinteressata oppongono che l'elencazione degli elaborati richiesti dalla legge urbanistica regionale e dal p.r.g. non è tassativo: rientrerebbe invece nella discrezionalità dell'Amministrazione stabilire quali elaborati siano da considerarsi necessari per la formazione dello strumento attuativo: la difesa è condivisibile.

3.3. In generale, il divieto di aggravare il procedimento (art. 1 l. 241/90) determina l'obbligo per l'Amministrazione di non imporre attività preparatorie superflue, in ciò includendo gli elaborati che compongono uno strumento urbanistico, i quali non siano effettivamente necessari in relazione alle finalità dello strumento nella concreta situazione di fatto, giacché ciascuno di tali elaborati comporta evidentemente un onere aggiuntivo (talvolta anche assai cospicuo) per il proponente.

3.4. La circostanza che la norma elenchi una serie di elaborati non significa che ciascuno di questi debba essere incluso in un determinato piano: ed il ricorrente, oltre ad elencarli non ha fornito alcun elemento che dimostri la mancanza di elaborati necessari, salvo in un caso, oggetto del seguente motivo di gravame.

4.1. Ora, la mancanza della preventiva verifica di compatibilità geologica geomorfologica e idrogeologica dell'intervento di recupero violerebbe l'art. 19, comma 2, lett. d), della l.r. 11/2004, ed il d.m. 11 marzo 1988, e sarebbe altresì affetta da eccesso di potere per illogicità manifesta e violazione del principio di economicità dell'azione amministrativa.

Invero, secondo parte ricorrente, anche ammessa la discrezionalità dell'Amministrazione nell'individuare gli elaborati necessari, il Comune doveva considerare che, in specie, tale verifica geologica costituiva un elaborato indispensabile giacché, come riconosciuto nella stessa "dichiarazione del sistema di scavo che si intende adottare per la realizzazione del piano interrato destinato ad

autorimessa” allegata al piano di recupero, “la previsione di dover scendere sotto il livello della falda è reale”.

4.2. Ne consegue, secondo il ricorrente, che si pongono qui problemi di garanzie della stabilità e dell’integrità degli edifici circostanti e, in particolare, dell’edificio storico di proprietà del ricorrente, poiché il piano prevede lo scavo per la costruzione delle autorimesse sotterranee a distanza di circa 80 centimetri da tale edificio.

4.3. La verifica di compatibilità geologica, invero, sarebbe stata illegittimamente rinviata ad una fase successiva, segnatamente a quella del rilascio del permesso di costruire, essendo invece la relazione di compatibilità geologica una parte integrante del piano, sicché la stessa dev’esservi acclusa sin dalla sua adozione.

Inoltre, la scelta dell’Amministrazione contrasterebbe con le norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni di cui al d.m. 11 marzo 1988, alla cui osservanza le amministrazioni comunali venete sono state richiamate da due circolari del presidente della Regione, il quale prescrive l’obbligo della relazione geotecnica e di quella geologica sin dalla fase di piano urbanistico, per la verifica della fattibilità di opere su grandi aree.

4.4. È utile, a questo punto esaminare uno dei motivi aggiunti, proposti, come si ricorderà, avverso il successivo permesso di costruzione, rubricato nella violazione dello stesso d.m. 11 marzo 1988, nonché nell’eccesso di potere per carenza di istruttoria con riferimento alla relazione geologica tardiva, carente e redatta da soggetto incompetente ai sensi dell’art. 3 della legge 112/1963.

Invero, dopo il rilascio del permesso di costruire, nel dicembre 2009, furono formati dalla ditta richiedente due elaborati tecnici, costituenti un’indagine geognostica con mezzi meccanici e relazione geotecnica per la determinazione delle caratteristiche stratigrafiche e geotecniche del sottosuolo dell’edificio in

questione, e nel quale vengono raccomandati controlli adeguati alla prossimità della falda idrica.

Sarebbe dunque confermato che il progetto in esame andava sottoposto, prima del rilascio del titolo edilizio, a specifiche indagini, le quali avrebbero dovuto essere poi raccolte ed analizzate in un'apposita relazione geologica, da includere negli atti progettuali (così il citato d.m. 11 marzo 1988).

Non risulta, tuttavia, che gli elaborati tecnici presentati siano una vera e propria "relazione geologica", non avendo i contenuti obbligatori, di cui al ripetuto d.m. 11 marzo 1988; essa inoltre, non è sottoscritta da un geologo, come sarebbe invece necessario.

Ne conseguirebbe, infine, la plurima illegittimità del permesso di costruire, il quale è stato rilasciato malgrado le segnalate carenze degli elaborati geologici.

4.5. Le censure sono fondate.

Il ripetuto art. 19, II comma, della l.r. 11/04 afferma che "in funzione degli specifici contenuti, il piano urbanistico attuativo è formato dagli elaborati necessari individuati tra quelli di seguito elencati: ... d) la verifica di compatibilità geologica, geomorfologica e idrogeologica dell'intervento".

Ora, è bensì vero che tale verifica non è sempre richiesta, ma è però evidente che sarà l'Amministrazione a dover giustificare perché l'abbia ritenuta superflua, e non già l'opposto, laddove si tratti d'intervento di recupero, il quale preveda - tra l'altro - la realizzazione di consistenti opere sotterranee, presumibilmente realizzate al di sotto il livello della falda idrica, e dunque con scavi di significativa profondità, destinati a creare volumi abitabili, e tutto ciò in un'area sensibile sotto il profilo idrogeologico, ed in prossimità d'altri edifici di fondazione antica.

E certamente una tale giustificazione non potrà essere quella - fornita dei convenuti - della sufficienza, nella fase di approvazione del piano, di una relazione sommaria da integrare poi al momento del rilascio del permesso di costruire.

Anzitutto, invero, non vi è ragione di fornire un elaborato a formazione progressiva, se questo per legge è richiesto completo sin dall'approvazione del progetto.

Inoltre, l'indagine geognostica poi predisposta e cui si fa riferimento nella relativa censura, pur nella sua indubbia incompletezza (è vero, ad esempio, che le prove sono state realizzate in area solo "simile" e non in quella d'interesse), contiene solo alcune raccomandazioni conclusive, ormai del tutto inutili, una volta rilasciato lo stesso permesso di costruire, e che sarebbe stato invece essenziale conoscere già al momento della formazione – e comunque dell'approvazione - del piano (modalità di effettuazione degli scavi, di riporto del terreno, limiti di portata, ecc.). D'altra parte, proprio l'effettuazione dell'indagine in questione conferma implicitamente la necessità di tale verifica e del relativo elaborato, il quale, però, avrebbe dovuto essere allegato al piano originario e non alla richiesta di permesso di costruzione.

5.1. A questo punto, individuato un primo profilo d'illegittimità del piano, è giunto il momento di considerare l'eccezione preliminare, proposta dalle parti convenute, sulla legittimazione ad agire del ricorrente Carlo Crepaldi.

5.2. Egli, come già si è visto, è comproprietario di un palazzo d'antica fondazione, al confine con gli immobili, i quali costituiscono l'oggetto del piano di recupero.

Ora, secondo la prevalente e condivisibile giurisprudenza, "il possesso del titolo di legittimazione alla proposizione del ricorso per l'annullamento di una concessione edilizia, che discende dalla c.d. *vicinitas*, cioè da una situazione di stabile collegamento giuridico con il terreno oggetto dell'intervento costruttivo autorizzato, esime da qualsiasi indagine al fine di accertare, in concreto, se i lavori assentiti dall'atto impugnato comportino o meno un effettivo pregiudizio per il soggetto che propone l'impugnazione atteso che l'esistenza della suddetta posizione legittimante abilita il soggetto ad agire per il rispetto delle norme urbanistiche, che assuma violate, a prescindere da qualsiasi esame sul tipo di

lesione, che i lavori in concreto gli potrebbero arrecare” (C.d.S., IV, 12 maggio 2009, n. 2908; id. 3 marzo 2009, n. 1219).

5.3. È bensì vero che, oltre al permesso di costruire, il ricorrente ha impugnato lo strumento attuativo, ma la correlazione tra questo e il successivo permesso già basta a fornire al Crepaldi un titolo idoneo per impugnare anche il p.u.a..

Basterà poi aggiungere, in concreto, l'interesse che il confinante ha ad un'adeguata attività preparatoria all'adozione dello strumento, per le parti in cui questo incide sulle proprietà circostanti, come appunto le indagini di compatibilità geologica; ed egualmente l'interesse al rispetto delle distanze tra costruzioni (XI motivo di ricorso), nonché quello a evitare le trasformazioni che comunque pregiudicano di fatto il miglior godimento della proprietà (ciò riguarda, come si vedrà, il cortile posto al confine tra le proprietà: X motivo di ricorso).

6.1. È peraltro opportuno proseguire nell'esame delle censure presentate, almeno quelle riferite al piano, mentre per l'annullamento del permesso di costruire pare sufficiente quanto finora rilevato, essendo lo stesso evidentemente illegittimo per invalidità derivata.

6.2. Il quinto motivo è rubricato nel travisamento dei fatti e difetto d'istruttoria, a proposito dell'esatta situazione catastale ed autorizzatoria degli immobili sottoposti a piano di recupero, nonché nella violazione dell'art. 15 della l.r. 61/1985 e dell'art. 19 l.r. 11/2004.

Sono lamentate irregolarità nella documentazione catastale depositata, e, parrebbe, anche nelle autorizzazioni edilizie, quanto agli immobili interessati dal p.u.a.: ma si tratta, all'opposto di quanto il ricorso afferma, di elementi irrilevanti ai fini dell'approvazione del piano, non essendo revocabile in dubbio che il proponente possiede i titoli idonei a disporre degli edifici presenti sull'area.

6.3. Il VI motivo è compendiato nella violazione dell'art. 20 bis delle norme tecniche d'attuazione del piano regolatore generale, nella violazione degli artt. 3 e 4

delle n.t.a. dello stesso piano, in relazione ai previsti interventi di ristrutturazione e demolizione vietati per gli edifici sottoposti a grado di protezione 3; eccesso di potere per travisamento dei fatti ed illogicità manifesta in relazione al declassamento degli edifici vincolati; il VII motivo, a quello connesso, è compendiato nell'eccesso di potere per violazione del procedimento in relazione al declassamento del grado di tutela degli edifici vincolati.

Gli immobili ricompresi nel piano di recupero in esame erano inizialmente classificati con tali "gradi di protezione" - ex art. 3 delle NTA del "PRG Centri storici del Comune - da rendere impossibile la realizzazione del piano come proposto.

Nel trasmettergli il piano adottato, la giunta (deliberazione 241/08) propose al consiglio di modificare il grado di protezione di alcuni fabbricati, esercitando i poteri di cui all'art. 21 delle n.t.a. dei centri storici, così da rendere possibile l'attuazione integrale del piano stesso.

Il consiglio lo ha fatto, ed il ricorrente sostiene, anzitutto, che non si sarebbe potuto abbassare il grado di protezione di alcuni edifici tenuto conto del loro specifico valore architettonico ovvero ambientale.

6.4. Inoltre, si sarebbe operata un'illegittima inversione procedimentale, adottando un piano di recupero non conforme alle previsioni urbanistiche vigenti, in vista di un futuro adattamento di queste ultime, tanto più che l'art. 21, delle n.t.a. centri storici prevede testualmente da un canto che l'operatività del diverso grado di protezione entra in vigore solo successivamente all'avvenuta esecutività della delibera consiliare, e, dall'altro, che la modifica può realizzarsi solo in presenza di uno specifico atto di iniziativa dell'avente titolo, che qui invece mancherebbe.

6.5. Se la possibilità di modificare il grado di protezione degli edifici costituisce l'esito di una valutazione ampiamente discrezionale dell'Amministrazione - ed in tal senso il VI motivo va giudicato infondato - a diverse conclusioni si deve

pervenire per quanto riguarda la procedura concretamente adottata nella fattispecie.

Invero, proprio l'ampia discrezionalità sostanziale nella decisione di mutare il grado di protezione, impone che ciò venga fatto nel rigoroso rispetto del procedimento a ciò destinato.

6.6. Invero, il ripetuto art. 21 stabilisce che “a seguito della presentazione di un'apposita domanda, adeguatamente documentata e motivata, da parte dell'interessato avente titolo, il Consiglio comunale, sentito il parere della commissione edilizia, può deliberare il passaggio da un grado di protezione all'altro di un edificio senza che questo costituisca variante, seppur parziale, al vigente P.R.G.”; e aggiunge: “l'operatività del diverso G.P. entra in vigore solo successivamente all'avvenuta esecutività della delibera consiliare di cui al precedente comma. L'esercizio di tale facoltà, per ciascun edificio, è ammesso una sola volta e per passaggi di un solo grado”.

6.7. Ora, in specie, mancava la domanda dell'interessato e dunque la variazione non si è mai legittimamente prodotta – e la deliberazione consiliare 77/08 va dunque annullata anche per quella parte - a prescindere dal fatto che, quando il piano attuativo è stato approvato, la variazione del grado di protezione non era ancora intervenuta, il che costituisce quantomeno una cospicua irregolarità.

In altri termini, insomma, il piano è stato approvato su di un falso presupposto, poiché alcuni degli edifici interessati non hanno il grado di protezione richiesto, ed è sotto questo profilo egualmente illegittimo.

6.8. È naturalmente vero che il Comune può sempre modificare, di sua iniziativa, il grado di protezione di un edificio, ma lo dovrà fare mediante variante, ovvero nelle forme corrispondenti ex l.r. 11/04, e non avvalendosi direttamente della procedura testé esaminata in mancanza dell'impulso da parte del soggetto legittimato.

La norma di cui all'art. 21 è chiaramente eccezionale e, come afferma il ricorrente, non è certamente destinata a consentire che si proceda ad adeguamenti della classificazione di protezione senza una ponderata verifica dei diversi interessi coinvolti.

7.1. L'ottavo motivo di ricorso è compendiato nella violazione dell'artt. 4, 9 e 21 delle norme tecniche d'attuazione del piano sui centri storici, nonché nell'eccesso di potere per travisamento e falsità del presupposto in relazione agli interventi di demolizione e ricostruzione su alcuni edifici coinvolti.

La censura parte dall'osservazione che l'art. 4 delle vigenti n.t.a. del PRG dei Centri storici distinguerebbe tra "ristrutturazione" (specificamente disciplinata dall'art. 9) e "demolizione con ricostruzione" (disciplinata dall'art. 10) consentendo le demolizioni con ricostruzione solo ed esclusivamente per gli edifici classificati in G.P. 5.

Così, neppure l'abbassamento del grado di protezione di una parte degli edifici inclusi nel piano (quelli affacciati su via Ruzzino) a G.P.4 consentirebbe l'intervento previsto per gli stessi, il quale comporterebbe la demolizione con successiva ricostruzione mediante totale modifica di sagoma e volumetria, oltre che di altezze, forometria e prospetti: sicché esso eccederebbe anche la nozione di "ristrutturazione edilizia" di cui all'art. 3, comma 1, lett. d), del DPR 380/2001, venendo meno il mantenimento della medesima volumetria e sagoma preesistenti.

7.2. La censura è evidentemente assorbita dall'accoglimento della precedente: gli edifici in questione attualmente non hanno, infatti, nemmeno il grado di protezione 4, sicché la questione posta è concretamente insignificante.

8.1. Possono essere insieme considerati il IX e ed il XII motivo: il primo, rubricato nell'ulteriore violazione dell'art. 4 delle n.t.a. del p.r.g. centri storici per gli interventi sugli edifici che affacciano sul corso, ed il secondo nella violazione degli artt. 27 e 28 della legge 457/1978, nella falsità del presupposto e travisamento dei

fatti, in relazione alle volumetrie preesistenti e di progetto, nonché nella violazione dell'art. 23 n.t.a. centri storici.

8.2. Il nono motivo si riferisce agli interventi su di un edificio con grado di tutela G.P.3, i quali costituirebbero una ristrutturazione edilizia, consentita, peraltro, solo per gli edifici con grado di protezione inferiore (G.P.4 e G.P.5).

8.3. Il dodicesimo motivo, a sua volta, muove dall'affermazione che il piano di recupero non può comportare incrementi volumetrici e, così, aumentare il carico insediativo precedente: al contrario, il piano qui approvato comporterebbe un considerevole ed illegittimo aumento rispetto alla volumetria esistente.

8.4. In concreto, la decisione su entrambe le censure richiederebbe una puntuale analisi dei progetti, accompagnata da sopralluoghi: tuttavia, considerata la fondatezza di altre censure proposte, evidenti ragioni di economia del giudizio giustificano l'assorbimento dei due motivi.

9.1. Il titolo del decimo motivo di ricorso è sintetizzato nella violazione degli artt. 14, 17 e 18 delle norme tecniche d'attuazione del piano regolatore generale centri storici, in rapporto all'eliminazione del cortile-giardino storico interno all'area del piano di recupero.

Osserva il ricorrente come il piano preveda che un cortile interno, di circa 200 metri quadrati, in passato adibito ad orto e a giardino, venga occupato da nuove edificazioni, le quali avrebbero lasciato soltanto uno spazio irregolare di circa 30 metri quadrati "dinnanzi alla parte in aggetto" della proprietà del ricorrente: e ciò sarebbe in palese ed insanabile contrasto con le previsioni e prescrizioni del P.R.G. centri storici vigente che impongono la conservazione e la tutela dei giardini e cortili interni agli edifici.

Il ricorrente evoca, in particolare, l'art. 17, dedicato alle "aree a giardino privato esistenti" per il quale nelle aree destinate a giardino privato è fatto assoluto divieto di costruzione; e, ancora, l'art. 18, relativo alle "aree a cortile privato" il quale fissa

regole estremamente puntuali sulla loro pavimentazione; richiama infine la definizione di palazzetto, sempre contenuta nelle n.t.a. centri storici come edificio a due piani con scoperto di pertinenza, spesso destinato a giardino.

Così, ad avviso dello stesso ricorrente, la soppressione, nel piano di recupero, del giardino e cortile storico di palazzo Ravenna, per realizzarvi una nuova edificazione, altererebbe in modo grave ed irreversibile un edificio storico, in un contesto particolarmente importante.

9.2. I convenuti in questo caso, per vero, contestano in fatto l'attuale esistenza di un'area qualificabile come giardino privato, già pertinenziale – quasi trent'anni fa – della proprietà del ricorrente, e successivamente da questi ceduta ai proprietari dell'area oggetto di piano.

Anche in questo caso, per vero, un esame appropriato della censura imporrebbe delle verifiche in fatto del tutto inconciliabili con le esigenze di speditezza che la controversia richiede, pur precisando che, con questo, il Collegio non intende negare senz'altro fondamento alla difesa dei convenuti, per i quali la prescrizione, la quale classifica come inedificabili le aree a giardino privato, sarebbe recessiva in relazione al principio (art. 28 l. 457/78) che gli interventi di recupero possono comportare interventi di ristrutturazione urbanistica, i quali (così già l'art. 31 della stessa l. 457/78) sono rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico.

10.1. Si può ora affrontare l'undicesimo motivo di ricorso, rubricato nella violazione dell'art. 6 del regolamento edilizio comunale, degli artt. 10, 11 e 14 delle n.t.a. del piano regolatore generale, dell'art. 9 del d.m. 1444/1968, in relazione alle distanze minime tra fabbricati, nell'eccesso di potere per contraddittorietà e carenza di istruttoria.

I nuovi edifici, previsti dal piano di recupero violerebbero la distanza minima prescritta di 10 metri lineari tra fabbricati.

10.2. Invero, l'art. 6, punto 10, del regolamento edilizio comunale prescrive che la distanza tra i fabbricati è quella stabilita dal decreto 1444/1968 e questo, all'art. 9, dedicato alle "distanze tra fabbricati" testualmente dispone, per quelli delle zone A), che "per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale"; e, ancora, che per i nuovi edifici ricadenti in altre zone "è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di m. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti".

10.3. È poi vero, prosegue il ricorso, che l'art. 11 n.t.a. del p.r.g. recante "Disposizioni generali relative all'edificabilità", all'ultimo comma stabilisce che "le distanze previste dalle norme di zona possono essere ridotte in attuazione di P.P., P.L. o P.R., P.I.P., P.E.E.P., ai sensi dell'art. 9 del D.M. 2.4.68, n. 1444 mantenendo comunque un minimo di ml. 5,00".

Anche questa distanza, sebbene inderogabile, nel caso di specie, sarebbe tuttavia apertamente violata, anche secondo la consolidata giurisprudenza, la quale ha ripetutamente chiarito che la distanza minima tra edifici trova applicazione anche nelle ipotesi in cui una sola delle due pareti frontistanti sia finestrata, senza alcuna deroga neppure per il caso in cui la nuova costruzione sia destinata ad essere mantenuta ad una quota inferiore a quella dalle finestre antistanti.

10.4. Ora, la distanza dei nuovi edifici previsti del piano di recupero approvato dalle pareti finestrate del fabbricato di proprietà del ricorrente di cui al mappale n. 149, sarebbe di appena 3 metri lineari: sarebbe poi irrilevante che il primo piano del previsto nuovo edificio arretri sino a circa 10 metri, perché, in ogni caso, al piano primo il progetto prevede un'ampia terrazza calpestabile con affaccio sino a tre metri dall'edificio di proprietà del ricorrente.

10.5. Orbene, il motivo è certamente infondato – sulla base di quanto nello stesso affermato – per la parte in cui afferma che tra il fabbricato del ricorrente e le nuove eventuali costruzioni previste dal piano, dovrebbe intercorrere una distanza minima di 10 metri (cfr sopra sub 11.3.).

10.6. Non pare altresì applicabile alle z.t.o. A la previsione di piano, se tuttora vigente, *ex art. 11 n.t.a.* che impone una distanza minima (presupponendone dunque una ordinariamente maggiore) di almeno cinque metri per le nuove edificazioni, naturalmente ove, in precedenza, le costruzioni non fossero maggiormente ravvicinate.

In effetti, l'unico limite predefinito tra costruzioni in tale zona, in difetto di previsioni diverse, è per il Comune di Adria, quello di 3 metri *ex art. 873 c.c.*, che trova applicazione anche quando una sola delle due pareti frontistanti sia finestrata, e non entrambe (Cass., sez. II, 26 ottobre 2007, n. 22495), ed è ovviamente inderogabile: ma il ricorrente riconosce espressamente che la stessa sarebbe stata rispettata.

10.7. In conclusione, l'undicesimo motivo va respinto.

11.1. Il XIII ed ultimo motivo è compendiato nella violazione dell'art. 20 l.r. 11/04 e dell'art. 3 della legge 241/90.

In esso il ricorrente si duole del fatto che nella deliberazione consiliare 77/08 non si sia puntualmente controdedotto su alcune delle principali osservazioni da lui presentate, e ciò appunto in violazione dell'art. 20, IV comma, della l.r. 11/04, in quanto il consiglio comunale è tenuto ad approvare il piano “decidendo sulle osservazioni e sulle opposizioni presentate”.

11.2. Ora, tanto l'Amministrazione quanto il controinteressato negano che, sia pure sinteticamente, il provvedimento consiliare non abbia replicato a tutte le osservazioni proposte: ed in effetti così appare anche al Collegio esaminando lo stesso provvedimento.

Tuttavia, l'accoglimento del ricorso, con la conseguente necessaria riconsiderazione del piano – ove l'Amministrazione intendesse riapprovarlo – priva di qualsiasi interesse l'approfondimento del motivo, che per di più concerne osservazioni poi trasfuse in specifici motivi di ricorso: da cui un secondo profilo di carenza d'interesse alla decisione.

12. La domanda risarcitoria proposta è invece rimasta priva di qualsiasi principio di prova e va senz'altro respinta.

13.1. Il ricorso va dunque, in conclusione, accolto per la parte impugnatoria, secondo quanto in precedenza esposto, e dunque vanno annullati il provvedimento consiliare 2 dicembre 2008, n. 77, nonché, in via derivata, il permesso di costruire 11 giugno 2009, n. PC08/000111, prot. n. 12083 ed altresì, per quanto d'interesse, la presupposta deliberazione di adozione 2 ottobre 2008, n. 241.

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

P.Q.M.

il Tribunale amministrativo regionale per il Veneto, seconda Sezione, definitivamente pronunciando sul ricorso in epigrafe, accoglie la domanda impugnatoria, e, per l'effetto, annulla la deliberazione di giunta 2 ottobre 2008, n. 241, il provvedimento consiliare 2 dicembre 2008, n. 77, ed il permesso di costruire 11 giugno 2009, n. PC08/000111, prot. n. 12083; rigetta la domanda di risarcimento del danno.

Condanna il solido il Comune di Adria e la controinteressata La Sorgente S.r.l. alla rifusione delle spese di giudizio in favore della parte ricorrente, liquidandole in € 300,00 per spese anticipate, ed in € 8.000,00 per diritti ed onorari, oltre i.v.a. e c.p.a. nonché al contributo unificato, come per legge..

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

Così deciso in Venezia, nella Camera di consiglio addì 11 marzo 2010 con
l'intervento dei signori magistrati:

Angelo De Zotti, Presidente

Italo Franco, Consigliere

Angelo Gabbricci, Consigliere, Estensore

L'ESTENSORE

IL PRESIDENTE

DEPOSITATA IN SEGRETERIA

Il 11/06/2010

(Art. 55, L. 27/4/1982, n. 186)

IL SEGRETARIO