

**AVANTI IL TRIBUNALE AMMINISTRATIVO REGIONALE PER  
IL VENETO  
RICORSO**

Di:

**DALLA COSTA MARIO**, nato in Venezia il 12.03.1929 CF: DLLMRA29C12L736J, residente in Lido di Venezia, via Sandro Gallo 183/D;

**RAUCH PALMIRO**, nato in Venezia il 25.08.1948 CF: RCHPMR48M25L736R, residente in Lido di Venezia, via Sandro Gallo 183/G;

**COMITATO AMBIENTALISTA ALTRO LIDO (CAAL)**, CF: 94086740274, in persona del legale rappresentante *p-t* dott. Salvatore Lihard, con sede in Venezia – Malamocco, Calle della Madonna 3, tutti a mezzo dei difensori e procuratori Avv. Alfiero Farinea (CF FRNLFR56L31L736H, PEC [alfiero.farinea@venezia.pecavvocati.it](mailto:alfiero.farinea@venezia.pecavvocati.it), TELEFAX 041985168) e Avv. Angelo Pozzan (CF PZZNGL57B03L736H, PEC [angelo.pozzan@venezia.pecavvocati.it](mailto:angelo.pozzan@venezia.pecavvocati.it), TELEFAX 041985168) con domicilio eletto presso il loro studio in Venezia-Mestre, via Torre Belfredo 55/A giusta procura speciale alle liti a margine del presente atto

– Ricorrenti –

Contro:

**COMUNE DI VENEZIA**, in persona del Sindaco *p-t*, avente sede legale in Venezia Ca' Farsetti, San Marco 4136, CF 00339370272.

– Amministrazione resistente –

E nei confronti di:

**ALÌ SpA**, in persona del legale rappresentante *p-t*, avente sede legale in Padova, Via Olanda 2, P. IVA 00348980285;

**CONGREGAZIONE DEI PADRI ARMENI MECHITARISTI DI SAN LAZZARO IN VENEZIA**, in persona del legale rappresentante *p-t*, avente sede in Teolo (PD), via Abbazia di Praglia 16

– Controinteressati –

In punto:

**Annullamento:**

- 1) Della deliberazione n. 46 del 6 ottobre 2016 del Consiglio Comunale del Comune di Venezia con la quale si delibera *“di approvare in deroga alla strumentazione urbanistica vigente, di cui in premessa, ai sensi dell’art. 5, comma 9 ss della legge 106/2011 e dell’art. 14 del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii. dichiarandone la sussistenza dell’interesse pubblico del progetto di realizzazione di una media struttura di vendita di superficie lorda di pavimento pari a 2181,21 mq, con 2195,63 mq di superficie a parcheggio di cui 833 mq da vincolare ad uso pubblico e 1780 mq di area verde attrezzata prevista in cessione al Comune di Venezia nell’isola del Lido di Venezia in via S. Gallo nei terreni identificati al N.C.U. Sezione Venezia. Foglio 38, particelle 1002, 978, 1031, secondo il progetto allegato che forma parte integrante del presente atto”* (doc. 01) pubblicata all’Albo Pretorio del Comune dal 18.10.2016 al 2.11.2016;
- 2) Di ogni altro atto presupposto, connesso e conseguente.

\* \* \*

**F A T T O**

La Congregazione dei Padri Armeni Mechitaristi di San Lazzaro in Venezia, con sede in via Abbazia di Praglia 16 – Teolo (PD), è proprietaria dei terreni identificati al NCT sezione Venezia, Foglio 38, Particelle 1002, 978, 1031 ed ha presentato in data 30.03.2015 domanda di permesso di costruire in deroga ai sensi dell’art. 14 DRP 380/2001 p.g. 2015/136910 per la nuova costruzione di un edificio a uso commerciale (supermercato Ali) con spazi di parcheggio e verde attrezzato, nell’isola del Lido, via Sandro Gallo, nei mappali succitati.

Attuatore dell’intervento è la società Ali SpA, con sede in Padova – via Olanda 2.

I terreni attualmente ricadono nella variante al PRG per l’isola del Lido,

approvata con modifiche d'ufficio con DGRV 1848 del 21.07.2000 e successive varianti.

In particolare i mappali 1002, 1031 e parte del 978 nella tavola "*B 1 – (Zone territoriali omogenee)*" ricadono all'interno della "*Zona F per attrezzature ed impianti di interesse generale*" (art. 60 delle N.T.A.); inoltre parte del Mappale 978 ricade in zona "*B 1 – novecentesca non di pregio*" (art. 49 delle N.T.A.). Nella tavola "*B 3 destinazioni d'uso*": il Mappale 978 è destinato: parte a "*residenza e pertinenza alla residenza*" (art. 8 delle N.T.A.), parte a "*aree attrezzate parco per il gioco e lo sport*" (art. 54 della N.T.A.) e parte a "*viabilità esistente*" (art. 66 delle N.T.A.); il Mappale 1002 è destinato a "*aree attrezzate a parco per il gioco e lo sport*" (art. 54 della N.T.A.); il Mappale 1031 è destinato parte a "*aree attrezzate a parco per il gioco e lo sport*" (art. 54 della N.T.A.), parte a "*viabilità esistente*" (art. 66 delle N.T.A.) e parte ad "*area per parcheggio, stazione di rifornimento e servizi*" (art. 56 delle N.T.A.).

Nella tavola "*B 6 aree a standard urbanistici*" i mappali in oggetto, facenti parte di un'area più vasta, fatta eccezione per la porzione del Mappale 978 destinata a residenza, sono individuati con il n. 6 e destinati a "*area per spazi attrezzati a parco per il gioco e lo sport*".

Tale area nella tabella "*attrezzature di progetto di quartiere*" viene destinata a "*attrezzature sportive Ca' Bianca*" per una superficie pari a 110.401 mq.

Come emerge dalle premesse della delibera impugnata, "*Dalla visura della partita 98 dell'archivio patrimoniale del Comune di Venezia*" è riportata la seguente nota "*La Congregazione Armena Mechitarista(..) accetta il vincolo <<non aedificandi>> sui mappali 31b (ora 503) e 32b (ora 505) ora catastalmente unificato ed aggiornato nel mapp.le n. 980 pari mq 930 da destinarsi in perpetuo verde privato (atto Pep. Rogito del Segretario Generale)*".

L'istruttoria tecnica redatta in data 13.05.2015 dal Settore Edilizia di Iniziativa Privata Centro Storico e Isole ha rilevato che "*l'intervento non è*

*ammesso dalla normativa urbanistica vigente per contrasto con gli art. 54, 56, 60 e 66 delle N.T.A”.*

In data 03.06.2015 veniva indetta una Conferenza dei servizi decisoria cui partecipavano la Direzione Sviluppo del Territorio, la Direzione LL.PP., la Direzione Municipalità Lido Pellestrina, la Direzione Commercio ed attività produttive la quale riteneva che la proposta progettuale *“possa essere esaminata secondo la procedura prevista dall’art. 6 L.R. 11/2004 – Accordi tra soggetti pubblici e privati”*.

La richiesta di permesso di costruire in deroga veniva sottoposta al Consiglio Comunale che si esprimeva positivamente con la deliberazione impugnata

Tale provvedimento, come identificato, è illegittimo e come tale va annullato.

\* \* \*

## **DIRITTO**

### **Legittimazione ed interesse ad agire dei ricorrenti**

Il prof. Mario Dalla Costa è usufruttuario e risiede in un appartamento sito in Lido di Venezia, via Sandro Gallo 183/D, contiguo all’area interessata dalla deroga approvata con la delibera di Consiglio Comunale impugnata (doc. 02).

Il Sig. Palmiro Rauch è usufruttuario e risiede in un appartamento sito in Lido di Venezia, via Sandro Gallo 183/G (doc. 03).

Come tali sono titolari di una posizione differenziata di interesse e di legittimazione ad agire in merito al provvedimento impugnato.

La cd. *vicinitas*, secondo la costante e consolidata giurisprudenza, è, infatti, sufficiente a radicare la legittimazione ad agire senza che sia necessario accertare, in concreto, se l’intervento previsto nell’atto impugnato comporti o meno un effettivo pregiudizio per il soggetto che propone l’impugnazione. Nel caso di specie, peraltro il pregiudizio concreto è evidente in ragione della sostituzione, in deroga, a uno standard a verde attrezzato di un consistente carico urbanistico senza che per ciò avvenga il contraddittorio

previsto nelle varianti urbanistiche.

Il Comitato Ambientalista Altro Lido – “CAAL” è un’associazione, iscritta all’Albo associazioni del Comune di Venezia (n. 3294), che, come risulta dall’atto costitutivo e dalla statuto allegati (doc. 04) ha quale finalità la tutela del territorio del Lido, dei Litorali e della Laguna di Venezia sotto l’aspetto ambientale, storico culturale e socio economico, con finalità generale di difesa dei “*beni comuni*”. L’Associazione ha inoltre finalità di elaborazione di proposte programmatiche e/o progettuali per lo sviluppo sostenibile del territorio d’interesse.

È storicamente e costantemente presente nell’ambito del Lido di Venezia e come tale si è fatta promotrice di numerosissime iniziative nel territorio come risulta dalla documentazione che si allega (doc. 05).

Si segnala in particolare e tra gli altri, l’intervento per la tutela delle alberature del Gran Viale al Lido di Venezia con sollecitazioni conservative al Commissario Straordinario e al Direttore Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Veneto, l’intervento per la sistemazione dell’area antistante il Palazzo del Casinò ed il palazzo del Cinema, l’iniziativa per l’apertura al pubblico dell’ex Caserma Guglielmo Pepe, il ricorso, accolto, alla Commissione per l’accesso ai documenti amministrativi presso la Presidenza del Consiglio dei Ministri per acquisire la documentazione riguardante vari interventi nel territorio del Lido di Venezia.

È costante, al riguardo, la giurisprudenza che riconosce la legittimazione e l’interesse ad agire, per la tutela dell’ambiente e del territorio, alle associazioni, quale è certamente l’associazione CAAL, che hanno tali finalità previste nell’atto costitutivo e nello statuto e che sono storicamente presenti nel territorio medesimo con iniziative di tutela e conseguimento di tali finalità.

\* \* \*

#### **MOTIVI DI DIRITTO**

1) **Eccesso di potere per difetto di presupposto e per difetto di istruttoria, eccesso di potere per travisamento dei fatti sotto molteplici profili;**

**Violazione di legge, violazione dell'art. 5, co. 9 e ss. L. 106/2011 e dell'art. 14 DPR 380/2001 e s.m.i. (TU Edilizia) – Eccesso di potere per difetto di motivazione. Violazione art. 3 L. 241/1990**

Con il provvedimento impugnato viene approvato in deroga alla strumentazione urbanistica, ai sensi dell'art. 5, co. 9 e ss. della Legge 106/2011 e dell'art. 14 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii., un intervento per la *“realizzazione di una media struttura di vendita di superficie lorda di pavimento pari a 2181,21 mq, con 2195,63 mq di superficie a parcheggio di cui 833 mq da vincolare ad uso pubblico e 1780 mq di area verde attrezzata prevista in cessione al Comune di Venezia nell'isola del Lido di Venezia in via S. Gallo nei terreni identificati al N.C.U. Sezione Venezia. Foglio 38, particelle 1002,978, 1031, secondo il progetto approvato che forma parte integrante del presente atto”*.

Attuatore dell'intervento è la società Alì SpA, con sede in Padova – via Olanda 2.

I profili d'interesse pubblico del progetto, individuati nella delibera impugnata a giustificazione della deroga alla strumentazione urbanistica, sono i seguenti:

- “1. Riqualifica un ambito urbano caratterizzato da impianti commerciali dismessi (impianto di distribuzione di carburante non attivo e in abbandono da anni), proponendone una rigenerazione della superficie combinata al recupero ambientale del sito (previo bonifica dei suoli corrispondenti);*
- 2. riqualifica ambiti privati attualmente caratterizzati da disuso funzionale e presenze di manufatti impropri per caratteristiche costruttive, funzionali ed urbanistiche (..):*
- 3. struttura l'area di un servizio commerciale strettamente correlato alla residenzialità (media struttura di vendita alimentare), funzionale al rafforzamento ed al mantenimento della funzione residenziale annuale (non stagionale);*
- 4. contribuisce a dar soluzione alla sofferenza occupazionale dell'isola dichiarando di generare 30 nuovi posti di lavoro a tempo indeterminato e*

*15 a tempo determinato stagionale (vedasi dichiarazione del 22.8.2016 resa dal soggetto sviluppatore e gestore commerciale);*

*5. attua una progettualità – in ambito del tutto compromesso e caratterizzato da evidente degrado paesaggistico e ambientale – che prevede l’attrezzamento ad uso pubblico di quartiere già prevista in sede di programmazione urbanistica e mai attuata (e con ogni probabilità neppure concretamente attuabile stante la situazione deficitaria della finanza pubblica locale), ove è prevista la bonifica del sito, la cessione ed attrezzamento dell’area a verde parco – gioco – sport per una superficie di mq 1780 (piantumata con alberature di pregio, attrezzata di giochi per bambini, totalmente accessibile, pavimentata per la fruizione nonché illuminata), nonché la manutenzione ordinaria e straordinaria dell’area a verde attrezzata per un controvalore complessivo pari a circa € 147.000 (come da computi metrici da validare a carico dell’ufficio LLPP competente in fase di collaudo finale);*

*6. garantisce un contributo eccezionale ai sensi dell’art. 16 del DPR n. 380/01 nonché della delibera del Comune di Venezia n. 34/2015 per una ulteriore contribuzione in finanza a favore della parte pubblica concedente pari ad € 331.462,20 (a riguardo si deve richiamare il parere della municipalità del Lido a firma del funzionario – prot. 2015/354061 da disattendere nelle componenti valutative non tecniche e debordanti rispetto alla competenza in capo alla parte politica in termini esclusivi del consiglio comunale, al quale si rinvia la valutazione);*

*7. corresponsione di un controvalore complessivo (somma delle voci di cui ai punti 5 e 6) pari ad € 478.472,20 a titolo di Beneficio pubblico ai sensi della normativa e regolamentazione vigente, così suddiviso:*

- € 54.000 valore area da cedere all’A.C. da destinare ad uso pubblico parco – gioco – sport;*
- 93.000 per attrezzamento della suddetta area con arredi per attività ludiche;*
- € 331.462,20 in finanza in favore del Comune di Venezia”*

**I profili di interesse pubblico posti a fondamento e presupposto della deroga sono insussistenti sotto vari profili.**

a) Con riferimento al punto 1 (profili di interesse pubblico), l'approvazione della deroga alla strumentazione urbanistica vigente contrasta con il disposto dell'art. 5, co. 9, della l. 106/2011, in quanto non configura, come previsto dalla legge e come erroneamente indicato nella delibera impugnata, un intervento di *“razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente”* né di *“riqualificazione di aree urbane degradate con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti”* in quanto l'area non è caratterizzata dalla presenza di alcun degrado edilizio né di un degrado sociale ma si tratta unicamente di un'area verde incolta, non adeguatamente curata, per la quale sarebbe sufficiente un intervento di manutenzione ordinaria.

Sulla riqualificazione delle aree degradate il recente DPCM 28 ottobre 2015 *“Interventi per la riqualificazione sociale e culturale delle aree urbane degradate”*, nel bando allegato, nel richiedere interventi diretti alla riduzione dei fenomeni di marginalizzazione e degrado sociale, alla riqualificazione ambientale e alla rigenerazione urbana, **pone quale elemento caratterizzante la riqualificazione il fatto che il recupero debba avvenire senza ulteriore consumo del suolo.**

Diversamente, nel caso di specie l'intervento determina, mediante la realizzazione di una struttura commerciale, un consumo del suolo con un consistente carico urbanistico eliminando, addirittura, in deroga alla previsione di Piano, lo standard a verde attrezzato legato alla precedente limitrofa lottizzazione.

L'eliminazione dell'impianto di carburante non è poi in alcun modo legata all'intervento commerciale in deroga ma costituisce una scelta precedente del gestore Esso, che lo ha già pressoché dismesso e che sta procedendo alla bonifica delle aree come previsto dall'art. 239, co. 1. D. Lgs. 152/2006.

In altri termini l'area in questione non è, come affermato, un'area degradata che richiede un recupero edilizio, sociale, ambientale, ma si tratta



semplicemente di un'area di inedificabilità assoluta e di standard alla precedente e limitrofa lottizzazione.

b) Con riferimento al punto 2 (profili di interesse pubblico) a giustificazione della deroga viene indicata la possibile riqualificazione di ambiti privati caratterizzati da “*presenze di manufatti impropri*”. Tale affermazione di interesse travisa i fatti ed è contraddittoria in quanto non considera che tali manufatti dovevano già essere stati abbattuti e comunque debbono essere abbattuti sempre in adempimento della convenzione 15 giugno 1970 e quale condizione del mantenimento dell'autorizzazione al precedente intervento di lottizzazione (doc. 06).

c) Quanto ai punti 3 e 4 (profili di interesse pubblico) non considerano che per effetto della realizzazione della struttura commerciale viene modificato l'assetto urbanistico (senza le valutazioni proprie di una variante) con l'introduzione, in una zona caratterizzata da residenzialità diffusa, di una struttura commerciale nel mentre viene eliminato lo standard a verde attrezzato previsto.

L'isola del Lido è peraltro caratterizzata dalla presenza di altre strutture simili adeguate e sufficienti alla richiesta della residenzialità.

Come evidenziato, poi, nel parere negativo della Municipalità di Lido Pellestrina, “*le stime riguardanti l'aumento dei posti di lavoro, a seguito dell'apertura di un nuovo supermercato, non dovrebbero costituire il fondamento atto a giustificare un intervento edilizio su un'area altrimenti destinata a verde pubblico. Infatti l'economia di un'isola costituisce inevitabilmente un contesto chiuso e quindi l'apertura di una nuova attività commerciale in concorrenza con quelle già esistenti nel territorio non potrà che portare alla chiusura o al ridimensionamento di queste ultime, annullando in breve tempo l'indubbio beneficio iniziale derivante dall'apertura di una nuova attività commerciale. Non può neppure ritenersi che la costruzione possa davvero offrire un servizio essenziale per la residenzialità non stagionale, giacché è noto a tutti gli abitanti dell'isola che nei pressi del sito destinato alla nuova costruzione esisteva già un*

*supermercato, chiuso ormai da più di un decennio” (doc. 07).*

d) Quanto al punto 5 (profili di interesse pubblico) il travisamento è evidente. La presenza e realizzazione dello standard a verde citato era prevista come obbligo dalla convenzione del 1970 allegata agli atti abilitativi del citato piano planivolumetrico di lottizzazione. Anzi, il carico urbanistico previsto nella deroga elimina il precedente standard per introdurre un nuovo standard assai ridotto rispetto al precedente. Inoltre la bonifica prevista non ha alcun legame con l'intervento commerciale previsto in quanto è già in corso ad opera del gestore Esso del distributore dismesso.

e) Quanto ai punti 6 e 7 (profili di interesse pubblico) si rileva ed oppone come il beneficio pubblico indicato è gravemente erroneo in quanto vengono portati in detrazione i costi di bonifica, demolizione e smaltimento che costituiscono degli obblighi anche convenzionati e non andavano quindi calcolati come costi (doc. 08).

Inoltre non si tiene in alcun conto della perdita dello standard della precedente lottizzazione che andava e va comunque monetizzato per non creare danno erariale all'Amministrazione Pubblica; in alternativa tale valore andava e va detratto dal calcolo del costo di trasformazione, che quindi sarebbe inferiore con aumento del plusvalore su cui calcolare il contributo straordinario.

Il plusvalore dell'area è in realtà generato:

- 1) dal cambio di destinazione d'uso da verde per attrezzature sportive ad area per strutture commerciali;
- 2) dal renderla edificabile con un consistente indice di fabbricabilità fondiaria;
- 3) dalla sottrazione di standard pubblico.

Per calcolare in modo sintetico il plusvalore dell'area, determinato dalla nuova destinazione urbanistica e dall'incremento dell'indice di fabbricabilità fondiaria è sufficiente considerare il valore di mercato delle aree per impianti e servizi pubblici (zone F) e il valore di mercato delle aree destinate a strutture commerciali e il volume edificabile.

L'atto d'obbligo, allegato al progetto, stima l'area a verde attrezzato e per il gioco a 100 euro al mq. L'allegato 8 al PAT "*Studio sulla valutazione e mappatura dei valori fondiari nell'ambito del Piano di Assetto al Territorio del Comune di Venezia (30 aprile 2009)*" valuta per le aree edificabili in zona Cà Bianca, ove verrà realizzato il nuovo supermercato, un valore variabile da un minimo di euro 400 mc a un massimo di euro 540 mc ed un valore medio di euro 471 mc.

Con questi parametri il valore complessivo dell'area con destinazione a verde e per attrezzature per il gioco e lo sport (zona F) sarebbe valutabile in euro 767.000, mentre il valore complessivo dell'area resa edificabile sarebbe, usando i valori minimi, pari ad euro 3.068.000.

Mantenendo quindi i più bassi valori immobiliari di un'area edificabile in zona Cà Bianca l'incremento di valore sarebbe pari ad euro 2.300.000 che calcolato al 50% determina un valore economico spettante al Comune di euro 1.150.000 e non già quello considerato nella delibera impugnata.

E comunque anche il calcolo del valore dell'area ex ante quale risulta dalla perizia di stima del proponente è erroneo in quanto non considera il nocumento all'area prodotto dagli edifici incongrui, dall'installazione del distributore carburanti in area vincolata a uso pubblico-verde attrezzato e dal conseguente abbattimento di alcuni alberi del filare alberato che risulta vincolato, come si evidenzia anche dalla perizia di parte che si allega (doc. 09).

\* \* \*

2) **Eccesso di potere per contraddittorietà con precedenti atti della P.A., illogicità e contraddittorietà manifesta;**

**Violazione di legge, violazione dell'art. 5, co. 9 e ss. L. 106/2011 e dell'art. 14 DPR 380/2001 (TU Edilizia).**

Come emerge dalla deliberazione impugnata, "*Dalla visura della partita 98 dell'archivio patrimoniale del Comune di Venezia*" è riportata la seguente nota "*La Congregazione Armena Mechitarista(..) accetta il vincolo <<non aedificandi>> sui mappali 31b (ora 503) e 32b (ora 505) ora catastalmente*

*unificato ed aggiornato nel mapp.le n. 980 pari mq 930 da destinarsi in perpetuo verde privato (atto Pep. Rogito del Segretario Generale)”.*

Il vincolo deriva dalla stipula in data 15 giugno 1970 della convenzione tra il Comune di Venezia e la Congregazione Armena Mechitarista, relativamente alla realizzazione di un ampio intervento di lottizzazione, con la quale, a compensazione dell’uso del territorio per la realizzazione di “*fabbricati ad uso residenziale*” nell’ambito di un “*piano planivolumetrico di lottizzazione*”, nell’area oggetto del permesso di costruire in deroga, e di cui alla presente controversia, veniva costituita una servitù “*non aedificandi*” con destinazione in perpetuo a verde per attrezzature sportive e parcheggi (che il soggetto attuatore si impegnava sistemare e realizzare), e con la previsione che gli edifici fatiscenti, presenti nell’area, fossero demoliti.

Tali vincoli e impegni (ivi comprese la sistemazione a verde, la realizzazione delle attrezzature sportive e la demolizione delle strutture fatiscenti) hanno costituito il presupposto e la condizione dell’approvazione del “*piano planivolumetrico di lottizzazione*” sopra citato.

Nell’ambito della valutazione dell’interesse pubblico alla concessione della deroga alla strumentazione urbanistica, nella deliberazione impugnata si afferma che “*Non rileva, in forza al contenuto di principio derogatorio sotteso dall’art. 14 DPR 380/2001, il pregresso e vigente assoggettamento dell’area ad impegno/vincolo <<a non aedificandi>> del quale peraltro il contraente è proprio l’Amministrazione Comunale oggi chiamata a rivedere e valutare un interesse superiore, quale quello pubblico attuale, che supera e rivede un accordo passato a favore proprio della parte pubblica*”.

**La contraddittorietà è evidente.**

L’area in questione è un’area asservita all’area edificata all’interno del “*piano planivolumetrico di lottizzazione*” citato, che la destinava in parte a viabilità pubblica e in parte a spazi a “*verde per attrezzature sportive e parcheggio*” (e quindi a standard pubblici).

Le volumetrie previste dal piano sono state completamente esaurite, per cui

le aree asservite a questo scopo e destinate a verde per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria non possono più essere utilizzate ed edificate per altre destinazioni d'uso.

A fronte delle edificazioni a suo tempo realizzate la proprietà dell'area, con la richiamata convenzione 15.06.1970, aveva assunto l'impegno di destinare l'area a parcheggi e verde pubblico attrezzato realizzando gli interventi necessari. Interventi che non sono stati realizzati.

È pertanto del tutto incongruo, oltretutto illegittimo, che l'Amministrazione rinunci ad uno standard pubblico già esistente per consentire una nuova edificazione (disattendendo anche le indicazioni del PAT che raccomandano un contenimento del consumo di territorio) e a fronte di una tale rinuncia non ottenga alcun beneficio: **anzi viene utilizzato lo standard della precedente edificazione legandolo ad una nuova edificazione (in deroga) nella medesima area.**

In altri termini per la realizzazione dell'intervento in deroga viene utilizzando uno standard già in precedenza esistente, e a fronte di ciò, non viene riconosciuto alcun beneficio economico all'Amministrazione Comunale.

Lo standard per attrezzature pubbliche viene inoltre notevolmente ridotto rispetto a quello previsto nella convenzione 15 giugno 1970 allegata al precedente piano di lottizzazione.

I nuovi standard, essendo funzionali al nuovo carico urbanistico generato dalla deroga, mediante la previsione della struttura commerciale, nulla hanno a che vedere con l'ottemperanza alla convenzione originaria e agli obblighi connessi al rilascio dei provvedimenti abilitativi del piano planivolumetrico di attuazione.

Tale considerazione implica:

- a) il piano planivolumetrico attuativo viene privato dello standard previsto obbligatoriamente e quindi gli atti abilitativi non sono più sorretti dalle condizioni di legittimità che li hanno generati e lo stesso assetto urbanistico previsto ne risulta modificato;

- b) la rinuncia alle condizioni previste nella convenzione e la rinuncia da parte del Comune al vincolo di non edificabilità non possono essere considerate ragioni di interesse pubblico perché costituiscono degli obblighi previsti in convenzione. Tali rinunce non vengono poi compensate dalla loro valorizzazione in sede di calcolo della valorizzazione economica.

In altri termini, al Comune non viene riconosciuto il valore economico corrispondente alla rinuncia allo standard di lottizzazione che costituiva obbligo alla precedente costituzione. Più precisamente, mentre la rinuncia all'edificabilità viene compensata con il pagamento del 50% della valorizzazione (dove peraltro illegittimamente si tiene conto dei costi di bonifica, demolizione e smaltimento che costituiscono degli obblighi convenzionati e non andavano quindi calcolati come costi) la rinuncia agli standard non viene valorizzata in termini di monetizzazione tenendo conto che, come detto, gli standard realizzati non sono relativi alla ottemperanza alla precedente convenzione ma obblighi inerenti al nuovo carico urbanistico (struttura commerciale in deroga).

\* \* \*

3) **Violazione di legge, violazione dell'art. 14 DPR 380/2001 come modificato dall'art. 17, co. 1 lett. e) n. 1 DL 164/2014**

**Eccesso di potere per travisamento dei fatti sotto altro profilo**

Il provvedimento impugnato richiama come fonte del potere esercitato, oltre all'art. 5, co. 9, 10 e 11 della L. 106/2011 anche il l'art. 14, co. 3, T.U. sull'edilizia, come recentemente modificato.

Tale ultima disposizione prevede, con norma generale valida per tutti i casi di *permesso di costruire in deroga*, che la “*deroga*” concedibile ai sensi dell'art. 14 possa riguardare, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza “*i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi, nonché, nei casi di cui al comma 1 bis, le destinazioni d'uso*”.

Ove risulta evidente che la deroga alla destinazione d'uso è concedibile solo nei casi di cui al comma 1 bis, e quindi limitatamente *“agli interventi di ristrutturazione edilizia e a condizione che il mutamento di destinazione d'uso non comporti un aumento di superficie coperta prima dell'intervento di ristrutturazione (...)”*, come previsto dall'art. 1 bis.

Nel caso di specie, invece, l'opera realizzanda,

- a) Costituisce un intervento di *“nuova costruzione”* e non una *“ristrutturazione edilizia”*, sia perché è così definita dal Consiglio Comunale nella prima premessa della delibera impugnata (dove si prevede che la domanda è presentata *“per la nuova costruzione”*), sia perché, ai sensi dell'art. 3, lett. e 1 del medesimo TU, ogni *“costruzione di manufatto edilizio fuori terra su sedime diverso”* deve considerarsi *“nuova costruzione”*;
- b) Comunque importa un aumento relevantissimo della superficie coperta esistente in loco prima della ristrutturazione, perché, a fronte di piccoli manufatti precari e costituiti in prevalenza dai volumi tecnici della pensilina posta al servizio dell'impianto di distribuzione carburante, viene realizzato un nuovo edificio di dimensioni molto rilevanti.

Sotto tale profilo quindi la delibera è illegittima per violazione della norma richiamata come fonte del potere esercitato e comunque per travisamento dei fatti.

\* \* \*

**4) *Violazione di legge, violazione per erronea applicazione dell'art. 5 DL 70/2011 come convertito nella legge (cd. Sblocca-cantieri) 106/2011 – violazione dell'art. 10 lrv 32/2013***

Come detto nel provvedimento impugnato, si richiama come fonte oltre all'art. 14 del DPR 380/2001, anche l'art. 5 commi 9 e 14 del DL 70/2011 (cosiddetta legge sblocca-cantieri).

Come illustrato nello specifico motivo di ricorso difettano i presupposti per l'applicazione della norma e cioè l'esigenza di razionalizzazione, la natura

degradata delle aree, ecc.

Non sussistono nella fattispecie i presupposti per l'applicazione dell'art. 5 comma 9, anche nella disciplina prevista dai successivi commi 11 e 14, in quanto, come detto, non si tratta di un'area urbana degradata ma di un'area verde, per la quale sarebbe sufficiente una semplice manutenzione ordinaria: il distributore che era presente è stato, infatti, totalmente dismesso, e la sua area è stata sistemata con una nuova asfaltatura, le bonifiche previste sono in corso ad opera del gestore del distributore (Esso), soggetto obbligato per legge.

Si tratta inoltre di un'area sottoposta a vincolo di inedificabilità.

Va inoltre sottolineato ed opposto, in merito alla normativa applicabile, che la Regione Veneto ha approvato una apposita legge regionale in attuazione dell'art. 5 comma 9 del DL 70/2011 prevedendo (art. 10 lrv 32/2013) disposizioni incentivanti riguardanti però il solo patrimonio edilizio esistente, con il recupero della sola volumetria esistente, e solo per destinazioni d'uso ammesse dalla disciplina edilizia di zona.

E non è il caso, come detto, dell'intervento che qui occupa che prevede la realizzazione di un nuovo edificio con realizzazione di nuova e consistente cubatura e con destinazione d'uso non compatibile con la disciplina edilizia di zona.

Da qui la violazione di legge sotto ulteriore profilo

\* \* \*

5) **Eccesso di potere per difetto di motivazione e contraddittorietà manifesta. Violazione degli artt. 6 e 18 LRV 11/04**

È assente nella deliberazione impugnata una motivazione che giustifichi la rinuncia alla procedura di variante ex art. 6 LRV 11/04 (accordo pubblico-privato), come richiesto dalla conferenza di servizi decisoria citata e quindi manca la verifica di assoggettabilità a VAS e la pubblicazione degli atti come conseguente percorso pubblico ai sensi dell'art. 18, LRV 11/04 con relative osservazioni.

\* \* \*



6) **Eccesso di potere per difetto di motivazione. Violazione di legge, violazione dell'art. 3 L. 241/1990**

La Municipalità di Lido Pellestrina con delibera di Consiglio n. 27/16 resa nella seduta del 22.09.2016 ha espresso parere negativo in merito alla concessione della deroga per la realizzazione dell'edificio commerciale di cui al presente ricorso.

Le ragioni che fondano il parere negativo sono ampiamente motivate e riguardano plurimi aspetti di illegittimità, tra cui l'insussistenza dei presupposti di cui all'art. 14 DPR 380/2001 e 5 L. 106/2011 e l'assenza dei profili di interesse pubblico e di beneficio pubblico posti a fondamento della deroga.

Il parere è stato del tutto ignorato senza che siano state indicate, nella deliberazione impugnata, le ragioni della mancata totale considerazione di tale parere.

Da qui l'evidente difetto di motivazione della deliberazione impugnata.

\* \* \*

7) **Eccesso di potere per difetto di motivazione e illogicità. Violazione di legge, violazione dell' art. 3 L. 241/90 – violazione della LRV 50/2012 e del relativo Regolamento Regionale (ex LRV 50/2012)**

Nella delibera impugnata non viene chiarito se si tratta di una struttura con superficie di vendita inferiore o superiore a 1500 mq. Non viene dunque chiarito il percorso logico seguito per concedere la deroga e le ragioni che la fondano.

La LRV 50/2012 individua, tra le finalità e i principi ispiratori la salvaguardia, la sostenibilità territoriale ed ambientale, il risparmio di suolo, la coerenza e l'integrazione degli insediamenti commerciali con la pianificazione urbanistica e territoriale (cfr. art. 2).

La medesima legge regionale prevede che le medie strutture con superficie di vendita non superiore ai 1500 mq possano essere insediate su tutto il territorio comunale, purché non in contrasto con le previsioni dello strumento urbanistico; mentre per le medie strutture con superficie di

vendita superiore a 1500 mq lo strumento urbanistico comunale deve individuare la localizzazione delle aree idonee al loro insediamento sulla base dei criteri definiti dal regolamento regionale (art. 21).

Il Regolamento Regionale adottato stabilisce che i comuni, per l'individuazione delle aree delle medie strutture con superficie di vendita superiore ai 1500 mq, predispongano varianti al Piano degli Interventi, perseguendo l'obiettivo di favorire la localizzazione del loro insediamento attraverso interventi di riqualificazione urbanistica di aree o strutture dismesse e degradate, definite in modo puntuale e dettagliato dallo stesso regolamento, come ambiti territoriali che presentano caratteristiche di degrado edilizio e/o degrado urbanistico e/o degrado socio-economico (art. 2 del regolamento).

Il Regolamento Regionale definisce, inoltre, per le medie strutture con superficie di vendita superiore a 1500 mq le modalità per la valutazione integrata degli impatti e le misure compensative e di mitigazione, i criteri per la redazione dello studio di impatto di viabilità (artt. 1 e 11 del regolamento), in conformità del Piano Urbano del Traffico, sviluppando lo studio dei flussi origine-destinazione e i livelli di soddisfacimento della domanda di trasporto pubblico.

È quindi molto rilevante chiarire ed evidenziare il dimensionamento della struttura commerciale ai fini della valutazione della sussistenza dei presupposti per l'approvazione della deroga.

Ma anche indipendentemente da tale elemento, che appare comunque decisivo, la delibera impugnata non chiarisce in alcun modo quale sia il percorso logico seguito e quali siano le ragioni per le quali, secondo i principi e i criteri fissati dalla LRV 50/2012 e dal relativo Regolamento, sia stata concessa la deroga per l'insediamento di una media struttura commerciale ed indipendentemente dal fatto che essa abbia una superficie di vendita superiore o inferiore a 1500 metri quadrati.

Da qui l'evidente difetto di motivazione, l'illogicità e la violazione della LRV 50/2012 e del Regolamento.

Peraltro va evidenziato che l'Amministrazione Comunale ha già individuato le zone degradate ai fini degli insediamenti commerciali di strutture superiori ai 1500 mq di vendita, usando come criterio l'individuazione di aree per le quali sono previsti piani di recupero e – tra queste – non rientra l'area in questione.

Né il degrado è una caratteristica dell'area in quanto, come detto, lo stato manutentivo e di abbandono in cui versa dipende dall'inerzia del privato nell'assolvimento degli obblighi assunti con la convenzione urbanistica del 1970.

8) **Violazione di legge, violazione dell'art. 14, co. 2, DPR 380/2001 – Violazione dell'art. 7 L. 241/1990**

È stata omessa la comunicazione dell'avvio del procedimento agli interessati ai sensi dell'art. 7 L. 241/1990 come previsto dall'art. 14, co. 2, DPR 380/2001. Certamente tali sono i ricorrenti frontisti Mario Dalla Costa e Palmiro Rauch.

Da qui l'evidente violazione di Legge.

\* \* \*

Tanto esposto i Sig.ri Mario Dalla Costa, Palmiro Rauch e il Comitato Ambientalista Altro Lido, come sopra rappresentati e difesi

**RICORRONO**

All'Ill.mo Tribunale Amministrativo Regionale per il Veneto affinché voglia accogliere le seguenti

**CONCLUSIONI**

NEL MERITO annullare i provvedimenti impugnati, in epigrafe indicati, nonché ogni atto presupposto connesso e conseguente.

IN VIA ISTRUTTORIA si producono i documenti indicati nel ricorso.

Con ogni conseguente pronuncia e statuizione di Legge in ordine alle spese e alle competenze del presente giudizio.

\* \* \*

*Ai fini del versamento del contributo unificato si dichiara che il presente procedimento ha valore indeterminabile e che il contributo unificato dovuto*

*è dell'importo di euro 650,00.*

Venezia-Mestre, 22 dicembre 2016.

*– Avv. Angelo Pozzan –*

*– Avv. Alfiero Farinea –*

### **RELAZIONE DI NOTIFICAZIONE**

A richiesta degli Avv.ti Alfiero Farinea e Angelo Pozzan, procuratori e difensori come in atti, io sottoscritto Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio UNEP della Corte di Appello di Venezia ho notificato il suesteso ricorso a:

**COMUNE DI VENEZIA**, in persona del Sindaco p-t, nella sede municipale di Venezia Ca' Farsetti, San Marco 4136, e ciò ho fatto mediante consegna di copia conforme all'originale a mani di:

**ALI' SPA**, in persona del legale rappresentante p-t, nella sede in Padova, Via Olanda n. 2, P. IVA: 00348980285 e ciò ho fatto mediante invio di copia conforme a mezzo del servizio postale:

**CONGREGAZIONE DEI PADRI ARMENI MECHITARISTI DI SAN LAZZARO IN VENEZIA**, in persona del legale rappresentante p-t, nella sede in Teolo (PD), via Abbazia di Praglia n. 16 e ciò ho fatto mediante invio di copia conforme a mezzo del servizio postale:

