La Sesta Sezione del Consiglio di Stato solleva questione di legittimità costituzionale della norma che, nell'ambito della disciplina della Regione Veneto sul "piano casa", stabilisce che gli ampliamenti e le ricostruzioni degli edifici esistenti possano avvenire anche in deroga alle disposizioni in materia di altezze di cui al d.m. n. 1444 del 1968.

Consiglio di Stato, sezione VI, ordinanza 1 marzo 2019, n. 1431 – Pres. ff. Sabatino, Est. Ponte

Edilizia – Disposizioni statali in materia di altezze – Legge Regione Veneto – Deroga alle altezze – Questione non manifestamente infondata di costituzionalità

È rilevante e non manifestamente infondata la questione di legittimità costituzionale dell'art. 9 comma 8 bis della legge regionale del Veneto 8 luglio 2009, n. 14 (Intervento regionale a sostegno del settore edilizio e per favorire l'utilizzo dell'edilizia sostenibile e modifiche alla legge regionale 12 luglio 2007, n. 16 in materia di barriere architettoniche), in riferimento all'art. 117, secondo comma lett. l) e terzo comma, della Costituzione, nella parte in cui consente le deroghe alle disposizioni in materia di altezze previste dal d.m. 1444 del 1968 (1).

(1) I. – Con l'ordinanza in rassegna la Sesta Sezione del Consiglio di Stato - chiamata a pronunciarsi sulla ammissibilità di un intervento edilizio di demolizione e ricostruzione con ampliamento, attuativo della normativa regionale sul c.d. "piano casa" e comportante il rialzamento del quaranta per cento dell'edificio esistente – ha sollevato questione di legittimità costituzionale della disposizione della legge regionale veneta che consente la deroga "alle disposizioni in materia di altezze previste dal decreto ministeriale n. 1444 del 1968".

La fattispecie che ha condotto alla rimessione alla Corte costituzionale può essere così sintetizzata:

- il contenzioso avviato dinanzi al T.a.r. per il Veneto ha ad oggetto un intervento di demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico, attuativo della disciplina del c.d. "piano casa" di cui alla legge regionale del Veneto n. 14 del 2009, intervento contestato dal confinante, tra l'altro, nella parte in cui prevede un'altezza del nuovo edificio superiore al 40 per cento rispetto all'edificio preesistente, ritenendo parte ricorrente che l'incremento di altezza risulti illegittimo;
- la contestazione riguarda l'applicazione dell'art. 9, comma 8 *bis*, della legge regionale n. 14 del 2009, che consente un incremento di altezza fino al 40 per cento dell'"edificio esistente"; si contesta che il progettista abbia sì calcolato il 40% dell'altezza dell'edificio esistente, ma, anziché sommare detta percentuale allo

stesso edificio che ha generato l'incremento, l'abbia aggiunta all'altezza dell'immobile più alto della zona;

- il T.a.r. per il Veneto, sez. II, con sentenza n. 944 del 2017, ha sul punto accolto il ricorso, evidenziando che non può considerarsi come "edificio esistente" l'edificio circostante più alto, come invece erroneamente ritenuto dal Comune, poiché "l'edificio esistente è l'edificio che è oggetto di ampliamento";
- interposto appello avverso la citata sentenza, il Consiglio di Stato, ha ritenuto di sollevare d'ufficio la questione di legittimità costituzionale della norma regionale della cui applicazione si controverte tra le parti.

II. – Nella fattispecie in esame viene in considerazione il "piano casa" di cui alla legge regionale veneta 8 luglio 2009, n. 14 e, in particolare, la disposizione di cui all'art. 9, comma 8 *bis*, frutto di inserimento nel corpo normativo originario ad opera della legge regionale 29 novembre 2013, n. 32, che consente la deroga alla disciplina delle altezze degli edifici di cui al d.m. n. 1444 del 1968 e richiama altresì la norma statale di cui all'art. 2 *bis* del d.P.R. n. 380 del 2001. Appare utile richiamare le disposizioni legislative evocate, per una esatta comprensione della questione di legittimità costituzionale sollevata:

a) d.m. 2 aprile 1968, n, 1444, art. 8 "limiti di altezza degli edifici": "*Le altezze massime degli edifici per le diverse zone territoriali omogenee sono stabilite come segue: 1) Zone A): per le operazioni di risanamento conservativo non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, computate senza tener conto di soprastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture; per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni che risultino ammissibili, l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico-artistico. 2) Zone B): l'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti, con la eccezione di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche, sempre che rispettino i limiti di densità fondiaria di cui all'art. 7. 3). Zone C): contigue o in diretto rapporto visuale con zone del tipo A): le altezze massime dei nuovi edifici non possono superare altezze compatibili con quelle degli edifici delle zone A) predette. 4) Edifici ricadenti in altre zone: le altezze massime sono stabilite dagli strumenti urbanistici in relazione alle norme sulle distanze tra i fabbricati di cui al successivo art. 9*";
b) art. 2 *bis* d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (introdotto dal decreto-legge 21 giugno 2013, n. 69 convertito dalla legge 9 agosto 2013, n. 98), rubricato "deroghe in materia di limiti di distanza tra fabbricati": "*Ferma restando la competenza statale in materia di ordinamento civile con riferimento al diritto di proprietà e alle connesse norme del codice civile e alle disposizioni integrative, le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano possono prevedere, con proprie leggi e regolamenti, disposizioni*

derogatorie al decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, e possono dettare disposizioni sugli spazi da destinare agli insediamenti residenziali, a quelli produttivi, a quelli riservati alle attività collettive, al verde e ai parcheggi, nell'ambito della definizione o revisione di strumenti urbanistici comunque funzionali a un assetto complessivo e unitario o di specifiche aree territoriali";

c) art. 9, comma 8 *bis*, legge regionale Veneto 8 luglio 2009, n. 14 (introdotto dalla legge regionale 29 novembre 2013, n. 32): "*Al fine di consentire il riordino e la rigenerazione del tessuto edilizio urbano già consolidato ed in coerenza con l'obiettivo prioritario di ridurre o annullare il consumo di suolo, anche mediante la creazione di nuovi spazi liberi, in attuazione dell'articolo 2-bis del D.P.R. n. 380/2001 gli ampliamenti e le ricostruzioni di edifici esistenti situati nelle zone territoriali omogenee di tipo B e C, realizzati ai sensi della presente legge, sono consentiti anche in deroga alle disposizioni in materia di altezze previste dal decreto ministeriale n. 1444 del 1968 e successive modificazioni, sino ad un massimo del 40 per cento dell'altezza dell'edificio esistente*".

III. – Nell'ordinanza in rassegna la sesta sezione del Consiglio di Stato giunge a sollevare questione di costituzionalità dell'art. 9, comma 8 *bis*, della l.r. n. 14 del 2009 sulla base del seguente percorso argomentativo:

d) con l'introduzione, nel t.u. edilizia, dell'art. 2 *bis* da parte dell'art. 30, comma 1, lettera a), del decreto-legge 21 giugno 2013, n. 69, convertito, con modificazioni, dall'art. 1, comma 1, della legge 9 agosto 2013, n. 98, l'ordinamento ha sostanzialmente recepito l'orientamento della giurisprudenza costituzionale, inserendo nel testo unico sull'edilizia i principi fondamentali della vincolatività, anche per le Regioni e le Province autonome, delle distanze legali e più in generale delle previsioni stabilite dal d.m. n. 1444 del 1968 e dell'ammissibilità delle deroghe, solo a condizione che siano inserite in strumenti urbanistici, funzionali a conformare un assetto complessivo e unitario di determinate zone del territorio;

e) la deroga alla disciplina dei parametri in tema di densità, di altezze e di distanze, realizzata dagli strumenti urbanistici, deve quindi ritenersi legittima sempre che faccia riferimento ad una pluralità di fabbricati e sia fondata su previsioni planovolumetriche che evidenzino, cioè, una capacità progettuale tale da definire i rapporti spazio-dimensionali e architettonici delle varie costruzioni considerate come fossero un edificio unitario;

f) appare non coerente, rispetto alle indicazioni interpretative offerte dalla giurisprudenza costituzionale e ribadite dal disposto di cui all'art 2 *bis* TUE, il mancato riferimento della norma impugnata a quella tipologia di atti

menzionati nel testo del d.m. n. 1444 del 1968 richiamato, cui va riconosciuta la possibilità di derogare al regime delle altezze e delle distanze:

f1) la stessa giurisprudenza costituzionale ha stabilito con riferimento alle distanze - sebbene con una considerazione che pare potersi estendere anche qui alle altezze stante l'analogia del testo del d.m. e la generalità della previsione letterale dell'art. 2 *bis* (ben più ampia della mera rubrica) - che la deroga alle distanze minime potrà essere contenuta, oltre che in piani particolareggiati o di lottizzazione, in ogni strumento urbanistico equivalente sotto il profilo della sostanza e delle finalità, purché caratterizzato da una progettazione dettagliata e definita degli interventi;

f2) ne consegue che devono ritenersi ammissibili le deroghe predisposte nel contesto dei piani urbanistici attuativi, in quanto strumenti funzionali a conformare un assetto complessivo e unitario di determinate zone del territorio, secondo quanto richiesto, al fine di attivare le deroghe in esame, dall'art 2 *bis* del TUE, in linea con l'interpretazione nel tempo tracciata dalla Corte costituzionale;

g) tali stringenti presupposti della deroga, non si rivengono nel testo della norma regionale in contestazione:

g1) il riferimento agli ampliamenti ed alle ricostruzioni di edifici esistenti situati nelle zone territoriali omogenee di tipo B e C, nell'espressione utilizzata dal legislatore regionale veneto, appare infatti in contrasto con il puntuale contenuto che dovrebbe assumere una previsione siffatta, risultando destinata a legittimare deroghe al di fuori di una adeguata pianificazione urbanistica;

g2) l'assenza di precise indicazioni, in coerenza con quanto già evidenziato dalla giurisprudenza costituzionale, non consente di attribuire agli interventi in questione un perimetro di azione necessariamente coerente con l'esigenza di garantire omogeneità di assetto a determinate zone del territorio; infatti, la dizione della norma si presta, sul piano semantico, a legittimare (come avvenuto nel caso di specie) anche interventi diretti a singoli edifici, in aperto contrasto con le indicazioni interpretative offerte in precedenza;

g3) in tale ottica appare pertanto non manifestamente infondata la questione di legittimità costituzionale della norma censurata, in quanto legittima deroghe alla disciplina delle altezze dei fabbricati al di fuori dell'ambito della competenza regionale concorrente in materia di governo del territorio, a fronte del principio contenuto nell'art. 2 *bis cit*., ed in

violazione del limite dell'ordinamento civile assegnato alla competenza legislativa esclusiva dello Stato;

h) va altresì richiamata la valenza generale del d.m. 2 aprile 1968 n. 1444 che, essendo stato emanato su delega dell'art. 41 *quinquies*, della legge 17 agosto 1942 n. 1150, inserito dall'art. 17 della legge 6 agosto 1967 n. 765, ha efficacia e valore di legge, sicché sono comunque inderogabili le sue disposizioni in tema di limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati:

h1) le relative disposizioni in tema di distanze tra costruzioni non vincolano solo i Comuni, tenuti ad adeguarvisi nell'approvazione di nuovi strumenti urbanistici o nella revisione di quelli esistenti, ma sono immediatamente operanti nei confronti dei proprietari frontisti; tale conclusione vale, analogamente, per le altezze, poiché scopo delle norme regolamentari concernenti l'altezza degli edifici non è soltanto la tutela dell'igiene pubblica, ma, insieme, quella del decoro e dell'indirizzo urbanistico dell'abitato;

h2) la giurisprudenza è da tempo orientata in modo univoco ad affermare che il decreto ministeriale in questione (ascrivibile secondo una preminente teoria all'atipica categoria dei regolamenti delegati o liberi) ha efficacia di legge, cosicché le sue disposizioni, anche in tema di limiti inderogabili di altezza dei fabbricati, prevalgono sulle contrastanti previsioni dei regolamenti locali successivi, alle quali si sostituiscono per inserzione automatica, con conseguente loro diretta operatività nei rapporti tra privati;

h3) a fronte della riconosciuta valenza del d.m. 1444, confermata dalla consolidata giurisprudenza costituzionale, gli spazi di derogabilità appaiono ammissibili, in capo al legislatore regionale, nei limiti dettati dal legislatore statale, dotato di competenza in tema appunto di principi fondamentali in materia di governo del territorio; orbene, nel caso di specie il legislatore regionale appare aver oltrepassato detti limiti, nella parte in cui consente le indicate deroghe al di fuori dell'ammesso ambito di "*definizione o revisione di strumenti urbanistici comunque funzionali a un assetto complessivo e unitario o di specifiche aree territoriali*".

IV. – Per completezza si segnala quanto segue:

i) sulla disciplina del c.d. "piano casa" si veda:

i1) in dottrina F. CARINGELLA, M. PROTTO (a cura di), *Il piano casa – Commento organico all'Intesa Stato-Regioni del 31 marzo 2009 e a tutte le leggi regionali*, Roma 2009 ed ivi, in particolare: R. GIANI, *Conferenza Stato-*

Regioni ed enti locali- Intesa del 31 marzo 2009 (pp. 5 ss.) e M. RAGAZZO, *Il piano casa del Veneto* (pp. 173 ss.);

i2) in giurisprudenza, Cons. Stato, sez. IV 26 luglio 2017, n. 3680 sul piano caso della regione Veneto e sui requisiti del silenzio assenso previsto dal d.l. n. 70 del 2011; sez. IV, 19 aprile 2017, n. 1828 (in *Foro it.*, 2017, III, 652), sul piano casa della regione Campania, sulla inderogabilità del d.m. n. 1444 del 1968 e sui requisiti del silenzio assenso previsto dal d.l. n. 70 del 2011; sez. IV, 5 settembre 2016, n. 3805, sul piano casa della regione Campania, sui requisiti del silenzio assenso e sulla autotutela nei confronti di un titolo edilizio formatosi per silenzio assenso;

j) sulla legge regionale Veneto 8 luglio 2009, n. 14 si veda l'ordinanza di rimessione alla Corte costituzionale del T.a.r. per il Veneto, sez. II, 12 dicembre 2018, n. 1166 (oggetto della News US n. 14 del 18 gennaio 2019, cui si rinvia per ampi riferimenti di dottrina e giurisprudenza), relativa alle previsioni regionali che consentono la deroga alle distanze dai confini stabilite dagli strumenti urbanistici e dai regolamenti locali;

k) sulla disciplina introdotta dal decreto-legge n. 69 del 2013 (che ha inserito nel Testo unico dell'edilizia l'art. 2 *bis*) si vedano":

k1) in dottrina: A. DI MARIO, *Standard urbanistici e distanze tra costruzioni tra stato e regioni dopo il «decreto del fare»* in *Urbanistica e appalti,* 2013, 1121 ss.; F. DI LASCIO, *Il decreto "del fare": il rilancio dell'economia* in *Giornale dir. amm.*, 2013, 12, 1143; A. SCONOCCHIA BIFANI, *Deroghe alle distanze fra costruzioni alle luce del d.l. 21 giugno 2013, n. 69* in *Riv. giur. edilizia* 2014, 16; D. CHINELLO, *Le semplificazioni in materia edilizia nel "decreto del fare"* in *Immobili e proprietà*, 2014, I, 12; S. MORELLI, *Edilizia e urbanistica – la proprietà edilizia nella dialettica tra formante statale e formante regionale* in *Giur. it,* 2018, 7, 1575;

k2) la disciplina in esame è stata interpretata restrittivamente dalla Corte costituzionale, che è intervenuta ripetutamente dichiarando l'illegittimità di disposizioni regionali che stabilivano distanze inferiori, senza dare rilievo alle condizioni stabilite dalla legge statale: cfr. le sentenze 24 febbraio 2017, n. 41, 3 novembre 2016, n. 231, 20 luglio 2016, n. 185, 15 luglio 2016, n. 178, tutte in *Foro it*., 2017, I, 2566; Corte cost. 21 maggio 2014, n. 134 in *Foro it.,* 2014, I, 2009; Corte cost., 23 gennaio 2013, n. 6 in *Foro it.*, 2013, I, 737;

l) sulla efficacia giuridica del d.m. n. 1444 del 1968 si vedano:

l1) nell'ambito della giurisprudenza costituzionale:

l1.1) Corte cost., 24 febbraio 2017, n. 41 *cit.* secondo cui "*nel delimitare i rispettivi ambiti di competenza — statale in materia di «ordinamento civile» e concorrente in materia di «governo del territorio» — questa corte ha individuato il punto di equilibrio nell'ultimo comma dell'art. 9 d.m. n. 1444 del 1968, più volte ritenuto dotato di particolare «efficacia precettiva e inderogabile» (sentenza n. 185 del 2016, cit., ma anche sentenze n. 114 del 2012, id., 2012, I, 3265, e n. 232 del 2005, cit.), in quanto richiamato dall'art. 41 quinquies l. 17 agosto 1942 n. 1150 (legge urbanistica), introdotto dall'art. 17 l. 6 agosto 1967 n. 765 (modifiche ed integrazioni alla legge urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150). Pertanto, è stata giudicata legittima la previsione regionale di distanze in deroga a quelle stabilite dalla normativa statale, ma solo «nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche» (ex plurimis, sentenza n. 231 del 2016, cit.). In definitiva, le deroghe all'ordinamento civile delle distanze tra edifici sono consentite «se inserite in strumenti urbanistici, funzionali a conformare un assetto complessivo e unitario di determinate zone del territorio» (sentenza n. 134 del 2014, id., 2014, I, 2009; analogamente, sentenze n. 178, n. 185, n. 189, n. 231 del 2016, citate), poiché «la loro legittimità è strettamente connessa agli assetti urbanistici generali e quindi al governo del territorio, non, invece, ai rapporti tra edifici confinanti isolatamente considerati» (sentenza n. 114 del 2012, cit.; nello stesso senso, sentenza n. 232 del 2005, cit.*)";

l1.2) Corte cost., 20 luglio 2016, n. 185 *cit.* secondo cui il decreto-legge n. 69 del 2013 "*recepisce la ricordata giurisprudenza di questa corte, inserendo nel testo unico sull'edilizia i principî fondamentali della vincolatività, anche per le regioni e le province autonome, delle distanze legali stabilite dal d.m. n. 1444 del 1968 e dell'ammissibilità delle deroghe solo a condizione che siano «inserite in strumenti urbanistici, funzionali a conformare un assetto complessivo e unitario di determinate zone del territorio»*";

l1.3) Corte cost., 15 luglio 2016, n. 178 *cit.* che ribadisce che il d.m. n. 1444 del 1968 è dotato "*di efficacia precettiva e inderogabile*";

l1.4) Corte cost., 10 maggio 2012, n. 114 in *Foro it.*, 2012, I, 3265 secondo cui l'art. 9 del d.m. n. 1444 del 1968 costituisce "*principio inderogabile che integra la disciplina privatistica delle distanze*";

l2) pronunce della giurisprudenza amministrativa:

l2.1) Cons. Stato, sez. IV, 2 dicembre 2013, n. 5732, in *Foro amm. – CdS*, 2013, 12, 3378 (s.m.) secondo cui "*il d.m. 2 aprile 1968 n. 1444, essendo stato emanato su delega dell'art. 41 quinquies, l. 17 agosto 1942 n. 1150, inserito dall'art. 17, l. 6 agosto 1967 n. 765, ha efficacia e valore di legge, sicché sono comunque inderogabili le sue disposizioni in tema di limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati*";

l2.2.) Cons. Stato, sez. IV, 12 luglio 2002, n. 3931, che parla, a proposito dell'art. 9 del d.m. n. 1444 di "*prescrizione avente carattere di assolutezza ed inderogabilità, risultante da fonte normativa statuale, sovraordinata rispetto agli strumenti urbanistici locali*";

l3) nell'ambito della giurisprudenza civile:

l3.1) Cass. civ., sez. un. 7 luglio 2011, n. 14953 in *Vita not*., 2012, 258, *Riv. giur. edilizia*, 2011, I, 1197, secondo cui "*le norme tecniche di attuazione di un piano regolatore (nella specie, del comune di Viareggio) che impongano il rispetto della distanza minima di dieci metri tra pareti finestrate soltanto per i tratti di esse dotati di finestre, con conseguente esonero per quelli ciechi, contrastano con il disposto dell'art. 9, n. 2, d.m. 2 aprile 1968 n. 1444, che prescrive l'osservanza di tale distacco con riferimento all'intera estensione della parete, sicché esse vanno disapplicate e sostituite, previa inserzione automatica, con la diversa disposizione della norma statale, direttamente applicabile nei rapporti con i privati*";

l3.2) Cass. civ., sez. un., 1 luglio 1997, n. 5889 in *Giust. civ*., 1997, I, 2075, *Corriere giur*., 1997, 1310, con nota di GIOA, *Arch. civ*., 1997, 1090 secondo cui invece "*il d.m. 2 aprile 1968 n. 1404 (emanato in esecuzione della norma sussidiaria dell'art. 41 quinquies l. 17 agosto 1942 n. 1150, introdotto dalla l. 6 agosto 1967 n. 765) che all'art. 9 prescrive in tutti i casi la distanza minima assoluta di metri dieci tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, impone determinati limiti edilizi ai comuni nella formazione o revisione degli strumenti urbanistici ma non è immediatamente operante anche nei rapporti fra i privati*".

m) sul concetto di "edificio esistente", la cui altezza non può essere superata, nella previsione dell'art. 8 del d.m. n. 1444 del 1968:

m1) Cons. Stato, sez. IV, 9 settembre 2014, n. 4553 sul concetto di edifici "circostanti", "confinanti" e "limitrofi", ai fini della valutazione delle altezze ammissibili;

m2) Cons. Stato, sez. IV, 14 maggio 2014, n. 2469 secondo cui "*l'art.8 del d.m. n.1444/68 nello stabilire le altezze massime degli edifici per le diverse zone*

territoriali, prevede espressamente per le zone B, come quella qui in rilievo, che l'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti , <con l'eccezione di edifici che formano oggetto di piani particolareggiati o di lottizzazioni convenzionate con previsioni plano volumetriche>" e tale norma deve essere interpretata nel senso che "*occorre fare riferimento all'altezza degli edifici limitrofi e non al più vasto ambito territoriale che identifica la zona (Cons. Stato Sez. IV 2/11/2010 n.731)*";

m3) l'art. 8 del d.m. n. 1444 del 1968 secondo cui in zona A "*per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni che risultino ammissibili, l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico-artistico*";

m4) T.a.r. per il Veneto, sez. II, 21 aprile 2016, n. 429 affronta il caso di edificio oggetto di sopraelevazione, in applicazione della legge regionale n. 14 del 2009, che già prima della sopraelevazione stessa risultava più alto dell'edificio storico-artistico confinante; la tesi del ricorrente era nel senso che, in detta ipotesi, il limite sopra citato non potesse trovare applicazione; il T.a.r. per il Veneto ha invece concluso nel senso che "*la tesi secondo la quale il limite d'altezza degli edifici circostanti di carattere storico -artistico non sarebbe applicabile alle sopraelevazioni di edifici già più alti, non è condivisibile. Infatti, come è stato osservato (cfr. Consiglio di Giustizia Amministrativa per la Regione Siciliana in sede giurisdizionale 22 marzo 2006 n. 107), le disposizioni che disciplinano l'edificabilità nei centri storici sono finalizzate a tutelare non solo il valore di singoli manufatti architettonici, ma la conservazione in sé del contesto e dell'integrità dei complessi urbanistici ed architettonici in un'ottica di completezza dell'insieme, e quindi dell'assetto viario preesistente, delle altezze e dei caratteri figurativi degli edifici. Pertanto sembra corretto ritenere che, ove si ammettesse l'inesistenza di qualsiasi limite alla sopraelevazione degli edifici già più alti di quelli circostanti di carattere storico artistico, verrebbero compromesse sia le finalità di tutela degli edifici vincolati in termini di prospettiva, di luce, di condizioni di ambiente e di decoro, sia quelle di conservazione dei caratteri originari del centro storico, e in tale ottica, come condivisibilmente afferma il Comune nelle proprie difese, anche una sopraelevazione contenuta risulta in realtà idonea a comportare un aggravamento del contesto. Ne discende che la prima censura, con la quale la parte ricorrente lamenta l'erronea applicazione dell'art. 8, primo comma, n. 1), del d.m. 2 aprile 1968, n. 1444, per non aver considerato che l'edificio da sopraelevare è già più alto di quello vincolato deve essere respinta*".