

MENGALLI GIOVANNI

LUCA MENGALLI

Verona, 23.05.2024

Egregio Signor

SINDACO di

SOMMACAMPAGNA

Piazza Carlo Alberto n. 1

37066 - SOMMACAMPAGNA (VR)

OSSERVAZIONE

ex art. 18, comma 3°, della Legge Regionale Veneto n. 11/2004 e ss.mm.

in ordine alla Delibera Consiliare n. 20 del 03.04.2024, con la quale il Consiglio Comunale di Sommacampagna ha provveduto alla adozione della Variante n. 3 al Piano degli Interventi, ai sensi dell'art. 18 della Legge Regionale 23.04.2004 n. 11 e del D.lgs. n. 152/06 e successive modificazioni

Con riferimento alla Delibera di Consiglio Comunale n. 20 del 03.04.2024, finalizzata all'adozione della Variante Urbanistica individuata in oggetto, i sottoscritti Giovanni Mengalli e Luca Mengalli, residenti

rispettivamente usufruttuario e nudo proprietario dell'unità abitativa sita in Via Dell'Artigianato n. 9, nella Frazione di Caselle, meglio censita al Catasto Fabbricati del Comune di Sommacampagna al Foglio 25 dalla Particella 671 subalterno 8

premesse che:

In via generale

- per quanto dichiarato all'interno della Delibera di Consiglio Comunale n. 20 del 03.04.2024, tra gli obiettivi che la Variante al Piano degli Interventi n. 3 si prefigge, vi è quello di salvaguardare il più possibile il territorio da un eccesso di cementificazione, attraverso l'adozione di norme e programmi volti a favorire il recupero, la ristrutturazione e la trasformazione d'uso del patrimonio edilizio esistente, con relativa attribuzione di priorità a quelle scelte programmatiche che *“non vadano a consumare suolo vergine, ma*

vadano piuttosto a trasformare quello che magari sul territorio già c'è", anche in un'ottica di promozione degli interventi di recupero e di rigenerazione urbana volti a sostenere la tutela del paesaggio e del territorio agricolo.

- che per quanto a conoscenza degli scriventi, la fattispecie regolamentare ed urbanistica oggetto della presente osservazione riveste carattere generale e non particolare, essendo numerosi i casi di Cittadini di Sommacampagna che, in passato, hanno dovuto confrontarsi con le disposizioni di cui all'art. 22 delle NTO del Piano degli Interventi del Comune di Sommacampagna, relative all'edificazione delle unità abitative nelle zone artigianali del territorio.

Il caso particolare, a mero titolo descrittivo della fattispecie

- l'immobile intestato ai proponenti della presente osservazione risulta inserito all'interno di una "zona artigianale-produttiva" "D/1c", il cui permesso di costruire era stato rilasciato agli inizi degli anni '80, in forza di una disposizione regolamentare oggi tradotta nell'art. 22 delle NTO del Piano degli Interventi del Comune di Sommacampagna, secondo cui, all'interno di determinate Zone Artigianali, l'alloggio eventualmente realizzato deve intendersi destinato ad abitazione esclusiva del custode o del proprietario dell'attività produttiva ivi insediata;
- fin dalla sua introduzione, la disposizione di cui all'art. 22 delle NTO del Piano degli Interventi del Comune di Sommacampagna si prefiggeva l'apprezzabile obiettivo di evitare che le zone del territorio destinate all'attività produttiva, anche in ragione del minor costo per il loro acquisto e per la loro urbanizzazione, potessero dar luogo ad attività speculative volte a trasformare le predette aree produttive in implicite lottizzazioni a prevalente destinazione residenziale, come tali attuate in assenza dei prescritti standard urbanistici di legge oltre che in contrasto con la programmazione urbanistica del territorio;
- anche nella formulazione oggi vigente, tuttavia, appare evidente come la prescrizione di cui all'art.22 delle NTO del Piano degli Interventi sia stata dettata con prevalente riferimento a zone urbanistiche ancora da edificare o solo parzialmente edificate, com'è

prova il fatto che detta norma regolamentare, anche dopo aver scongiurato il pericolo di lottizzazioni residenziali in zona produttiva, in nessun caso si occupa del verificarsi, nel lungo periodo, dei casi di naturale quanto legittima cessazione del vincolo di pertinenzialità e di accessorietà tra la casa di abitazione e l'immobile produttivo alla stessa afferente, ovvero nei casi di naturale venir meno dei presupposti soggettivi per l'occupazione della casa di abitazione da parte dell'imprenditore e/o del custode cui l'unità abitativa era stata inizialmente assegnata;

- a mero titolo esemplificativo, le più frequenti situazioni in cui possono verificarsi legittime interruzione del vincolo di accessorietà d'uso prescritto dall'art. 22 delle NTO del Piano degli Interventi sono oggi rappresentate dai casi di fallimento dell'attività produttiva inizialmente insediata e di pignoramento dei beni aziendali, con relativo assoggettamento della proprietà immobiliare a procedure di vendita giudiziale, spesso attuate per lotti distinti tra abitazione e capannone produttivo, ovvero, più comunemente, dal caso di successione ereditaria con divisione tra gli eredi dell'originario compendio immobiliare, senza il subentro degli eredi stessi nella conduzione dell'originaria attività produttiva.
- in un'ottica di legittima trasferibilità e circolazione della proprietà immobiliare, altrettanto inopportuno dovrebbe considerarsi anche il fatto che la disposizione di cui all'art. 22 delle NTO del Piano degli Interventi del Comune di Sommacampagna, contrariamente a quanto avviene per alcune edificazioni in zona agricola, non contempli alcun termine di scadenza del vincolo soggettivo di destinazione d'uso come sopra costituito, né tantomeno contempli l'avvenuta trascrizione nei pubblici registri immobiliari del vincolo stesso, come unico atto idoneo a consentirne l'eventuale opponibilità del vincolo a quei soggetti terzi che, in buona fede, fossero eventualmente subentrati nella titolarità dell'intero compendio o del singolo immobile afferente al compendio stesso:.
- né può qui tacersi la necessità di un chiarimento circa la natura reale o meramente prescrittiva del vincolo di destinazione d'uso soggettivo che l'art. 22 delle NTO comporta, non foss'altro in un'ottica di individuazione dei titoli e delle formalità giuridicamente idonei a costituire il vincolo stesso, quale ovviamente non potrebbe essere il semplice

richiamo della norma regolamentare all'interno del permesso di costruire inizialmente rilasciato, la cui inopponibilità a terzi è stata più volte esclusa dalla stessa Giustizia Amministrativa.

A mero titolo di contributo nell'approfondimento della presente osservazione va

RILEVATO CHE

- dopo l'entrata in vigore della Legge n. 47/85, il Consiglio di Stato ha più volte sancito il fondamentale principio giuridico secondo cui, *“nessuna delle norme legislative vigenti in materia urbanistica può attribuire alla autorità amministrativa il potere di imporre o vietare ai privati la scelta di un uso determinato tra quelli cui un immobile, nella sua consistenza e configurazione, è virtualmente idoneo, tanto più se tale utilizzo può avvenire senza bisogno di lavori di trasformazione atti a modificarne gli standard urbanistici di cui dal D.M. 2 aprile 1968”*
- le stesse Sezioni Unite della Cassazione Penale, per anni orientate a considerare il cambio d'uso di un immobile come un illecito punibile anche penalmente, dopo l'entrata in vigore della Legge n. 47/85 non si sono più discostate dall'orientamento in base al quale, per potersi ritenere sussistente un cambio di destinazione d'uso di un immobile e perché tale cambio di destinazione possa costituire violazione edilizia, deve trattarsi di mutamento d'uso comportante la traslazione non precaria dell'immobile dall'una all'altra delle categorie urbanistiche stabilite dalla normativa sugli *standards*, con relativo allineamento della Corte di Cassazione al prevalente orientamento del Giudice Amministrativo, secondo cui, soltanto il passaggio da una tipologia edilizia ad altra determina una violazione di norme che dà luogo a reato, mentre in caso contrario, il mutamento di destinazione d'uso non è perseguibile, né penalmente né tantomeno dal punto di vista amministrativo, rientrando appieno tra i diritti di libera disponibilità della proprietà.
- La Corte Costituzionale, dal canto suo, chiamata a valutare il contrasto con l'art. 117 di alcune norme regionali di recepimento della legge n. 47/85, ha fissato il principio in base al quale, affinché la variazione d'uso possa essere considerata una trasformazione rilevante dal punto di vista urbanistico, deve aversi la necessaria presenza di un duplice

MENGALLI GIOVANNI
LUCA MENGALLI

elemento: a) deve trattarsi di mutamento di destinazione d'uso con opere; b) in ogni caso la trasformazione deve comportare un mutamento degli *standards di zona*, ossia un travaso tipologico dall'una all'altra delle categorie stabilite dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, con la conseguenza che, la mancanza dell'uno o dell'altro requisito, determinerà il venir meno della base normativa che giustifica la perseguibilità, sia penale che amministrativa, della modificazione realizzata.

* * * * *

Quanto sopra premesso e rilevato, i sottoscritti Giovanni Mengalli e Luca Mengalli, in qualità di intestatari dell'unità abitativa sita in Via Dell'Artigianato n. 9, nella Frazione di Caselle, meglio censita al Catasto Fabbricati del Comune di Sommacampagna al Foglio 25 dalla Particella 671 subalterno 8

Ai sensi dell'Art. 18, Comma 3°, della Legge Regionale Veneta n. 11/2004

OSSERVANO E CHIEDONO

che in sede di approvazione della Variante Urbanistica N. 3, adottata con Delibera Consiliare n. 20 del 03.04.2024, l'Amministrazione Comunale di Sommacampagna voglia integrare e/o modificare il dispositivo di cui all'art. 22 delle NTO del Piano degli Interventi del Comune di Sommacampagna, relativo alle "Zone Artigianali e Produttive" del territorio, secondo le seguenti priorità:

- a) ferma restando la destinazione d'uso originariamente attribuita agli immobili, venga prevista la possibilità di far cessare l'obbligo di assegnazione degli alloggi realizzati nelle Zone "D" a favore del custode o del proprietario dell'attività produttiva ivi insediata, ogniqualvolta gli intestatari degli immobili stessi siano in grado di produrre atti di natura extracontrattuale formalmente idonei a confermare l'interruzione di ogni connessione e/o rapporto di funzionalità e/o pertinenzialità diretta tra l'alloggio ed il capannone produttivo oggetto del permesso di costruire inizialmente rilasciato;
- b) venga in ogni caso precisata la natura giuridica del vincolo di cui all'art. 22 delle NTO del Piano degli Interventi del Comune di Sommacampagna, con relativa statuizione delle formalità atte a consentirne la costituzione e la relativa opponibilità a quei soggetti Terzi

che, in buona fede, fossero eventualmente subentrati nella titolarità dell'intero compendio immobiliare o del singolo immobile afferente al compendio stesso;

- c) salve le ipotesi di cui al precedente punto a), venga in ogni caso prevista l'automatica cessazione del vincolo d'uso soggettivo di cui all'art. 22 delle NTO, con il decorso di vent'anni dalla sua costituzione.

Con osservanza.

Giovanni Mengalli



Luca Mengalli

