

ANNOUR OTHMANE

PER PEC:

sommacampagna.vr@cert.ip-veneto.net

Egr. Sig.

**SINDACO del Comune di
SOMMACAMPAGNA**

Piazza Carlo Alberto n. 1

37066 - SOMMACAMPAGNA (VR)

OSSERVAZIONI

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, il sottoscritto Annour Othmane [redacted] nato [redacted] e residente in [redacted] quale proprietario dell'unità abitativa sita in Sommacampagna (VR) Via Dell'Artigianato n. 13/C nella Frazione di Caselle, meglio censita al Catasto Fabbricati del Comune di Sommacampagna al Foglio 25 dalla Particella 359 subalterno 7

premessi 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;

- per quanto a conoscenza dello scrivente, la fattispecie regolamentare ed urbanistica oggetto della presente osservazione ha carattere ed interesse generali e non particolari, essendo numerosi i casi di cittadini residenti in Sommacampagna che, tanto in passato quanto attualmente, si trovano ad interfacciarsi con le disposizioni di cui all'art. 22 delle NTO del Piano degli Interventi del Comune di Sommacampagna, relative alle unità abitative site nelle zone artigianali;
- infatti, ai sensi dell'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

ANNOUR OTHMANE

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, quali ad esempio i 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 interruzioni del vincolo 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 (circostanze che si verificano, purtroppo, sempre più di frequente), con relativo assoggettamento della proprietà immobiliare a procedure di vendita giudiziale, spesso attuate per lotti distinti tra abitazione e capannone produttivo (in ragione della maggior commerciabilità dei beni se posti in vendita separatamente), ovvero, più comunemente, dal caso di successione ereditaria con divisione tra gli eredi dell'originario compendio immobiliare, senza il subentro degli stessi nel proseguo dell'originaria attività produttiva (anche in tali casi, la vendita dell'unità immobiliare e di quella produttiva a soggetti diversi, soprattutto in caso di divisione giudiziale, sembra essere la prassi).
- in un'ottica di legittima trasferibilità e circolazione della proprietà immobiliare, altrettanto inopportuno e/o illegittimo deve 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, ad esempio, per le 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 a quei soggetti terzi che, in buona fede, fossero eventualmente subentrati nella titolarità dell'intero compendio o del singolo immobile afferente al compendio stesso (come accade per gli aggiudicatari di un'asta immobiliare nel cui avviso di vendita e/o perizia non fosse riportata la presenza di detto vincolo come accaduto nel caso particolare che interessa lo scrivente).

- A ciò, si aggiunga l'evidente necessità che vi sia 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 (T.A.R. e Consiglio di Stato).

Il caso particolare, a mero titolo descrittivo della fattispecie

- In forza del decreto di trasferimento del 10.12.2021 emesso dal Tribunale di Verona nella procedura esecutiva immobiliare n. 109/2011 R.E., lo scrivente diveniva proprietario dell'unità abitativa sita in Sommacampagna (VR) Via dell'Artigianato n. 13/C e censita al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 25 mn 359 sub 7;
- l'immobile intestato al proponente ed oggetto 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 nel richiamato art. 22 delle NTO del Piano degli Interventi del Comune di Sommacampagna;

ANNOUR OTHMANE

- la sussistenza di detto vincolo soggettivo non era stata rilevata all'interno della procedura esecutiva immobiliare n. 109/2011 né nell'avviso di vendita né nella perizia di stima, né poteva in alcun modo desumersi dalla documentazione che lo scrivente aveva a disposizione; a ciò si aggiunga che l'unità abitativa e l'unità produttiva asseritamente connesse ai sensi del citato art. 22 delle NTO del P.I. sono state messe in vendita in lotti separati e aggiudicate da soggetti diversi;
- lo scrivente è venuto a conoscenza del vincolo soltanto a seguito della presentazione di SCIA per interventi di modifiche interne ed esterne all'immobile in questione e della domanda di ricongiungimento familiare con la propria moglie: detta abitazione, infatti, è stata acquistata dallo scrivente con lo scopo di risiedervi con la propria famiglia.

A completamento delle presenti osservazioni si rileva inoltre 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

ANNOUR OTHMANE

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 contrattuale e/o extracontrattuale formalmente idonei a confermare l'interruzione di ogni connessione e/o rapporto di funzionalità e/o pertinenzialità diretta tra l'alloggio e l'unità produttiva/capannone oggetto del permesso di costruire originariamente 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 del termine di vent'anni dalla sua costituzione.

Con osservanza.

Sommacampagna, 06.06.2024

Annour Othmane