



Avv. Davide Cester  
Avv. Giuseppe Scuglia  
Avv. Eleonora Gastaldo  
dott. Federico Giacomini

---

Avv. Federica Verri

Padova, 1 dicembre 2023

Gentile Dott.ssa  
Monica Maragotto  
Curatrice del Fallimento ---  
OMISSIS --- in liquidazione

OGGETTO: Procedimento 126/2020 NR - Parere legale *pro veritate* relativo al regime urbanistico delle aree acquisite dalla procedura in Comune di Due Carrare (PD), a seguito dell'apposizione da parte del MIBACT con provvedimento del 18.04.018 del vincolo a tutela indiretta del Castello del Catajo ai sensi dell'art. 45 del Dlgs 42/04.

Gentile Curatore,

esprimo il mio meditato parere sul quesito che mi è stato sottoposto con provvedimento autorizzativo del 28.03.2023 del Giudice Delegato della procedura fallimentare di --- OMISSIS ---.

In particolare, con riguardo al compendio immobiliare acquisito dalla procedura in Comune di Due Carrare così come puntualmente indentificato nel provvedimento autorizzativo,

mi viene richiesto: “*Visto il provvedimento del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo del 18 aprile 2018 (0003745-P) che ha introdotto un vincolo a tutela indiretta del Complesso denominato Castello del Catajo, ex art. 45 del Dlgs 42/04:*

*Ricostruito l’iter amministrativo che ha determinato l’apposizione del vincolo, ne descriva i contenuti, la portata, gli effetti, anche con riguardo al loro termine di decorrenza, nei confronti dei proprietari delle aree e del Comune di Due Carrare.*

*Verifichi l’avvenuto recepimento e i relativi effetti del vincolo negli strumenti di pianificazione urbanistica comunale;*

*Descriva l’attuale regime e destinazione urbanistica dell’area con particolare riguardo agli eventuali interventi edificatori e di modifica dei luoghi ammessi.*

*Dica altresì se il provvedimento ministeriale può essere oggetto di revisione, annullamento e su iniziativa di quali soggetti”.*

\*\*\*

**1.L’iter Amministrativo di introduzione delle misure di tutela indiretta del Complesso denominato Castello del Catajo, ai sensi dell’art. 45 del Dlgs 42/04 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.**

Il Castello del Catajo, ubicato in Comune di Battaglia Terme (PD), è un bene monumentale tutelato con vincolo di tutela diretta apposto con 3 distinti provvedimenti e precisamente: del 19 aprile 1925, del 15 gennaio 1930 e del 13 aprile 1964, quest’ultimo comprensivo oltre che dell’immobile anche dei parchi annessi e delle adiacenze. Più recentemente, con DM del 21 febbraio 2011, il Castello è stato dichiarato di interesse culturale particolarmente importante ai sensi dell’art. 10, comma 3, lett. a), del Dlgs. 22 gennaio 2004, n. 42 (di seguito: il Codice) in quanto trattasi di bene immobile di interesse storico e monumentale costruito nel XVI secolo da Pio Enea I Obizzi, già reggia ducale dalla famiglia Asburgo-Este e residenza di villeggiatura degli Asburgo, imperatori d’Austria.

Nel 2016, --- OMISSIS ---, proprietaria in Comune di Due Carrare, dell’area di circa 150.000 mq in fregio al casello autostradale di Terme Euganee lungo l’Autostrada A13, ubicata a circa un chilometro dal Castello del Catajo, aveva avviato, in conformità alle consolidate e conformi previsioni dell’allora vigente strumento urbanistico comunale (e del PDL in precedenza approvato e convenzionato con il Comune), la realizzazione di un’importante iniziativa commerciale, volta alla costruzione di una grande struttura di vendita. Si è pertanto provveduto,

...omissis ...

di un potere di riesame, il cui esercizio è rimesso all'esclusiva valutazione discrezionale dell'Amministrazione (cfr. T.A.R. Roma – Lazio- sez. II, 12/05/2022, n.5911).

A prescindere da tali considerazioni, volte ad illustrare in astratto l'istituto della revoca e della modifica di un provvedimento, rilevo, con riguardo al caso concreto, che *rebus sic stantibus*, è altamente improbabile (tenuto conto anche dell'approfondito livello dell'istruttoria svolta in occasione dell'introduzione delle richiamate misure), - a meno del verificarsi di eventi e circostanze del tutto eccezionali ad oggi neppure prevedibili, anche soltanto ipotizzare, nel medio / lungo periodo, un ripensamento di tali misure da parte dell'Amministrazione competente.

## **6. Conclusioni**

Ritenendo di aver risposto ai quesiti che mi sono stati sottoposti, conclusivamente rilevo che:

- 1) Il provvedimento ministeriale di tutela indiretta ai sensi dell'art. 45 del Dlgs 42/04, ha introdotto sulle aree di proprietà del fallimento Deda un vincolo di inedificabilità assoluto che impedisce la realizzazione di qualsivoglia manufatto fuori terra, ivi compresi quelli ordinariamente ammessi nelle aree agricole ai sensi dell'art. 44 della L. R. 11/04;
- 2) Tale provvedimento ha efficacia precettiva immediata con decorso, nei confronti del Comune di Due Carrare dalla data (19 aprile 2018) di perfezionamento della notifica nei suoi confronti;
- 3) Le misure di tutela indiretta sono state recepite nello strumento urbanistico del Comune di Due Carrare con l'approvazione (in data 14.10.2019) della variante n. 2 al Piano degli Interventi. Tale recepimento ha mera efficacia ricognitiva e non costitutiva del vincolo che si pone, rispetto alla pianificazione urbanistica comunale, in un rapporto di necessaria sovra -ordinazione;
- 4) Il provvedimento ministeriale del 18.04.2018 al pari di tutti i provvedimenti amministrativi potrebbe essere, sulla base di autonome valutazioni discrezionali dell'Amministrazione emanante, revocato e/o modificato. Tuttavia, nel caso di specie quella della revoca/ modifica, tenuto conto anche dell'approfondito livello dell'istruttoria svolta in occasione dell'introduzione delle richiamate misure, nonché del

contenuto e tenore delle pronunce del giudice amministrativo nelle richiamate sentenze, si configura uno scenario altamente improbabile.

Rimanendo a disposizione per ogni ulteriore approfondimento e/o chiarimento che si dovesse rendere necessario, porgo distinti saluti.

Avv. Giuseppe Scuglia

**SCUGLIA**  
**GIUSEPPE**

Firmato digitalmente  
da SCUGLIA  
GIUSEPPE  
Data: 2023.12.01  
18:17:11 +01'00'