



VARIANTE

AL PIANO DI RIQUALIFICAZIONE DELLA VIABILITA'

AREA AQUASANTA – COLLEMAGGIO

ACCESSO ORIENTALE AL CAPOLUOGO

Riclassificazione dei suoli esterni alla fascia di rispetto del cimitero



SINDACO
Pierluigi Biondi

ASSESSORE
Francesco De Santis

DIRIGENTE
Roberto Evangelisti

P.O.
Roberto Spagnoli

GRUPPO DI LAVORO
Andrea Ciammetti
Daniela Lepidi
Ilaria Polcini
Maurizio Tollis

ABRUZZO PROGETTI
Mariano Di Giammarco
Claudio Scimia

Novembre
2023

RELAZIONE DI
CONTRODEDUZIONE

Tav. n°

B

INDICE

PREMESSE	2
Osservazione n° 1	2
Osservazione n° 2	3
Osservazione n° 3	5
Osservazione n° 4	5
Osservazione n° 5	5
ESAME DELLE RICHIESTE	8
Controdeduzione n° 1	8
Controdeduzione n° 2	8
Controdeduzione n° 3	11
Controdeduzione n° 4	11
Controdeduzione n° 5	12

PREMESSE

Con deliberazioni n.ri 39 e 40 del 14 aprile 2022 e n° 50 del 22 aprile 2022 il Consiglio comunale ha adottato specifiche varianti per la riqualificazione urbanistica delle porzioni di suolo comprese tra il limite di 200 metri dal muro esterno del Cimitero ed il limite interno così come derivante dalla delimitazione stabilita con deliberazioni consiliari n° 90 del 12 agosto 2013 e n° 65 del 18 giugno 2015.

Le deliberazioni n. 90 e 65, a seguito di ricorso della sig.ra Concetta Maria Presti, sono state oggetto di giudizio negativo da parte del Giudice territoriale, ma interamente confermate in appello, nella forma e nei contenuti, da parte del Consiglio di Stato, Sezione IV, Sentenza del 2011, n° 1645.

In dettaglio:

- Con Delibera n° 39 del 14 aprile 2022 è stata adottata variante avente ad oggetto:
*PIANO DIRIQUALIFICAZIONE ACQUASANTA/COLLEMAGGIO..... omissis ;
LATO SUD del CIMITERO. ADOZIONE*
- Con Delibera n° 40 del 14 aprile 2022 è stata adottata variante avente ad oggetto:
*PIANO DIRIQUALIFICAZIONE ACQUASANTA/COLLEMAGGIO omissis ;
LATO EST del CIMITERO. ADOZIONE*
- Con Delibera n° 50 del 14 aprile 2022 è stata adottata variante avente ad oggetto:
*PIANO DIRIQUALIFICAZIONE ACQUASANTA/COLLEMAGGIO..... omissis ;
LATI NORD e OVEST del CIMITERO. ADOZIONE*

I suddetti atti sono stati poi pubblicati sul B.U.R.A. Ordinario n° 48 del 30/11/2022, sull'albo pretorio del Comune, per mezzo di manifesti affissi in luoghi pubblici, e sul quotidiano a diffusione regionale "IL MESSAGGERO" del 30/11/2022;

A seguito della pubblicazione, nel periodo dedicato, sono state presentate cinque osservazioni, quattro delle quali riferite al lato sud dell'impianto cimiteriale ed una relativa ai lati nord-ovest e est.

Osservazione n° 1

presentata dal sig. Ciocca Carmine, residente in via Scuola della Torretta n° 17.

Il sig. Ciocca in qualità di presidente del Consorzio "Torretta 26" - aggregato n° 4917227, chiede:
l'esclusione dell'aggregato n. 4917227 dall'area ricompresa dal vincolo cimiteriale del capoluogo.

Evidenziato che:

parte dell'aggregato ricade all'interno della zona di rispetto. In particolare fra le varie unità immobiliari costituenti l'aggregato è presente l'appartamento della sig.ra Ciocca Rossana

... ..

Detto compendio immobiliare è costituito da un'originaria porzione ricadente nel nucleo storico dell'aggregato, edificato questo, nel corso dei primi anni del 1900, e da una porzione in ampliamento ricadente integralmente nella zona di rispetto cimiteriale; porzione, quest'ultima, per la quale risulta presentata, in data 03/04/1986, la richiesta di sanatoria n. 3779, condono edilizio 47185, che sebbene completata risulta ancora pendente, siccome ricadente integralmente in zona di rispetto cimiteriale del Capoluogo;

La riferita proprietà della sig.ra Ciocca Rossana, a seguito del sisma del 2009, ha riportato danni certi, che hanno determinato un esito di agibilità di tipo B;

Una porzione dell'unità residenziale della sig.ra Rossana Ciocca, perimetrata nell'aggregato n° 792, essendo ricompresa nella zona di rispetto cimiteriale è stata esclusa dai benefici per la riparazione dei danni subiti a seguito del sisma del 2009. Fatto da rilevare che per la sig.ra Mancini Valeria, titolare dell'immobile allibrato al catasto dell'aquila al n° 152, sub 8 del Fg. 87, contiguo con quello della Ciocca, è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria n. 4030 del 30/03/2001

CHIEDE

... ..l'accoglimento delle sue osservazioni al Piano di riqualificazione urbanistica Acquasanta Collemaggio - Lato sud del Cimitero.

Accoglimento comportante l'esclusione dell'intero immobile dalla zona di rispetto del cimitero, ora tagliato in due dal bordo esterno di questa.

Osservazione n° 2

Presentata dal Dottore Architetto F. D'Ascanio per conto e nell'interesse della Sig.ra Concetta Maria Presti che sottoscrive l'osservazione per presa visione, condivisione e ratifica.

La *Relazione - Osservazione* presentata è caratterizzata da lunga quanto critica premessa riconducibile, in sintesi, ai seguenti elementi essenziali:

Alla più che discutibile attività tecnico amministrativa posta in essere dall'Amministrazione comunale nella pianificazione delle aree contermini del cimitero cittadino, attività che sarebbe stata attuata in assenza di *un bilancio equilibrato rispetto alle dotazioni/previsioni di aree per urbanizzazioni primarie e secondarie* che, per meglio dire, corrisponde, quantomeno ed in modo del tutto apodittico quanto superficiale, all'assenza della dimostrazione della sufficienza delle dotazioni territoriali sia della condizione pregressa che, soprattutto, di quella strutturata con la variante del 2002.

Alla negativa valutazione delle scelte di pianificazione operate dal Comune:

*il Pianificatore (l'Amministrazione procedente) in sede di previsioni urbanistiche per i nuovi insediamenti limitrofi afferenti brani di tessuto urbano consolidati, **ha l'obbligo**, (ma senza specificare da quale riserva di legge o di prassi scaturisca tale obbligo) di tenere conto degli indici e dei parametri medi della zona, aspetto che sarebbe essere stato del tutto*

*... trascurato **nella indiscriminata attribuzione di destinazioni d'uso** (in particolare per il settore sud) riconducibili alle "Zone Residenziali di Completamento del Capoluogo" (art. 47 NTA) (ultimo alinea pag. 3).*

Pianificazione che avrebbe *acriticamente riproposto nella stesura originaria, rispetto alle connotazioni architettoniche ed ambientali sia del contesto urbano che degli immobili di proprietà della sotto-scrivente.*

Per tale motivo l'impianto urbanistico sarebbe:

- connotato da **palese illogicità**, **stravagante e punitivo** rispetto alle limitazioni imposte ai fabbricati esistenti rispetto a quanto viceversa è stato ipotizzato nei confronti dei nuovi insediamenti su aree fino ad allora (2002) "libere e non urbanizzate"; penalizzante perché perpetrato attribuendo destinazioni urbanistiche a terreni prossimi a quelli della Sig.ra Presti caratterizzati da altezze massime corrispondenti a ml. 18 che potrebbero, in futuro, ostacolare o menomarne significativamente la visuale libera;
- foriero di disparità di trattamento per aver penalizzato i cespiti della parte attrice ubicati

nel lato sud del cimitero, lato qualificato, di volta in volta e secondo convenienza, "come area che non presenta elementi di pregio" (pag. 3 penultimo alinea), - "quale delicato settore urbano" (pag. 4, 3° alinea) o fragile sistema urbano (pag. 6, 2° a linea).

Stigmatizzata la soluzione adottata dalla civica Amministrazione in ordine all'articolazione della nuova variante in 3 (tre) macrosub-aree urbanistiche attivate non per omogeneità territoriale e di prevalente impianto urbanistico edilizio sviluppatasi, ma, secondo l'estensore dell'osservazione, per puri fini di opportunità ipotizzandola attuata al solo fine - verosimilmente - di limitare eventuali "rilievi" ad ambiti differenti per ubicazione, natura e specificità peculiari. (pag. 3, 3° alinea).

Fatto osservare:

Con evidente contraddizione in termini, che il settore urbano di riferimento sia al compendio della Sig.ra Concetta Maria Presti che al tessuto urbano adiacente, sarebbe **caratterizzato** – da una edificazione a basso indice di edificabilità ma con alta densità edilizia ... (pag. 5, 2° alinea osservazione).

Che la riqualificazione è stata attuata *in assenza di una equilibrata pianificazione territoriale* ulteriormente definita, **in relazione all'art. 6 della "Tav. B"** corrispondente alle N.T.A. della Variante Acquasanta/Collemaggio, quale **di palese illogicità se non addirittura stravagante;**

Fatto rilevare che:

L'edificio dell'istante allibrato al catasto dell'Aquila alla particella n° 1536 del Foglio 87, appartenente alla Sig.ra Concetta Maria Presti sarebbe venuto a trovarsi a seguito dell'ampliamento cimiteriale avvenuto con D. di G.C. n° 2014 del 6.12.1972 e della conseguente estensione della fascia di rispetto di mt. 200 dal nuovo perimetro cimiteriale, all'interno della fascia di rispetto medesima, ancorché realizzato legittimamente ben prima del richiamato "ampliamento" del cimitero e della relativa fascia di rispetto da computarsi dal confine del nuovo muro di cinta del cimitero.

VIENE CHIESTO:

1) La riduzione della fascia di rispetto a mt. 50, misurati a partire dall'attuale muro di recinzione posto al lato Sud del Cimitero stante che l'edificio sarebbe legittimo per essere stato realizzato ben prima della legge 6 agosto 1967, n° 765 e costruito, all'epoca, all'esterno della fascia di rispetto del cimitero, come allora esistente. (pag. 6);

2) L'attribuzione alla residua area, ricompresa tra i 100 ed i 50 mt. della destinazione in "estensione e omogeneità" di "Zona Residenziale di Completamento del Capoluogo (Art. 47 N.T.A.I.P.R.G. '75) CHIEDENDO INOLTRE CHE la relativa superficie utile "derivata" dalla nuova riclassificazione possa essere utilizzata per ristrutturare e riqualificare tutto il patrimonio edilizio di proprietà della Sig.ra Concetta Maria Presti afferente l'intero compendio immobiliare (part. 1535 e 1536 e relative pertinenze esclusive dei fabbricati);

3) In via del tutto subordinata, alla porzione di area della part. 1535, compresa tra i 50 mt. dal muro di cinta del Cimitero e la sottostante part. 1536, venga destinata a "Zona di Rispetto dell'Abitato" e vengano rese applicabili le disposizioni normative - di cui all'art. 46 delle N.T.A.S. del P.R.G. '75 nonché quelle di cui all'art. 3 della Legge regionale 15.10.2012, n° 49;

Seguono ulteriori richieste del tutto immotivate quanto illogiche irrazionali ed illegittime quali:

- la pretesa di attribuire agli edifici esistenti alla data di adozione del P.d.F. la riduzione della fascia di rispetto del cimitero con attribuzione della destinazione di cui all'art. 46 delle N.T.A. del P.R.G. '75;

- la richiesta di annullamento dell'art. 6 delle N.T.A. del Piano Acquasanta - Collemaggio; Articolo per altro redatto nel pieno rispetto dell'art. 338 del Testo Unico della Legge Sanitaria approvata con regio decreto 24 luglio 1934, n. 1265. (pag. 6 ultimo capoverso).

Per arrivare, addirittura, alla pretesa della variante normativa comportante la completa modifica dei parametri dell'art. 47 delle N.T.A., destinazione attribuita ai terreni così classificati ricompresi nella perimetrazione operata con le deliberazioni di adozione della variante n.ri 39 e 40 del 14 aprile 2022.

Osservazione n° 3

Osservazione presentata dal Sig. Ianni Maurizio.

Il sig. Ianni riferisce di un errore di rappresentazione grafica tra le tavole allegate alla D. di C.C. n° 40 del 14 aprile 2022 e la successiva delibera consiliare n° 50 del 22 aprile 2022 chiedendo, contestualmente l'adeguamento della cartografia della deliberazione n° 40/2022 alla destinazione d'uso riportata nella delibera n° 50/2022.

Osservazione n° 4

Osservazione presentata dal Sig. Lorenzetti Franco residente in via del Torcitura 1/b, L'Aquila.

L'osservazione è riferita *alla campitura della zona destinata a servizi pubblici SE art. 20, che andrebbe, ad invadere il confine reale della particella 1636 fino quasi a ridosso del fabbricato. Si tratterebbe di errore grafico conseguente all'utilizzo di cartografia non aggiornata in conseguenza della quale in corrispondenza della particella n° 1636, manca il fabbricato con Permesso di Costruire n. 7 del 9/01/2004. Sarebbe inoltre in corso l'iter amministrativo per l'ampliamento del fabbricato.*

Considerato ciò

... .. chiede di riportare l'edificabilità ai confini reali della particella 1636.

Osservazione n° 5

Osservazione presentata dall'Ing. Francesco Laurini per conto della Soc. UNIREST. Partendo dall'assunto che l'ambito, contiguo al complesso denominato "Poggio del sole" *non prevede allo stato attuale spazi aperti o edifici direzionali che ne consentono la corretta e continua fruizione. Tale area, è identificata dalle part. Ile 1731 e 1732. Che sebbene la destinazione d'uso prevista nell'area dove sorge il Condominio residenziale "Poggio del Sole" sia coerente con gli attuali usi del terreno, lo stesso non è possibile affermare per le previsioni della restante proprietà non edificata.*

Viene chiesto:

1. Per che per l'area destina a *parcheggio, sia corretto proporre di estendere l'art. 47 in continuità alla part. 1455, lasciando aperta la possibilità di creazione di un edificio direzionale ed annessi spazi pubblici aperti;*
2. *poter ridurre nell'area di proprietà proposta a parcheggio, come nell'area nord del Cimitero, la fascia di rispetto cimiteriale a 50 m, come previsto dell'art. 28 della L. 166/2002... .. la proposta di riduzione della fascia cimiteriale a 50 ml, deriva dalla volontà, da parte della società, di realizzare una comunità energetica sulla porzione di terreno libero da vincolo al fine di servire sia il complesso residenziale/direzionale, che eventuali funzioni limitrofe;*
3. *di utilizzare l'area utilizzata dalle part. Ile 377, 310, 1730 e la parte nord della 1733, al fine*

di dotare tutto il quartiere di uno spazio idoneo alla sosta prolungata;

Stante le richieste, ancorché presentate sotto forma di osservazione, necessita, per il migliore inquadramento della tematica in trattazione, anteporre riferimenti sulla natura del vincolo e sulla possibilità della riduzione legale della fascia di rispetto il cui dimensionamento è stabilito dall'art. 338 del Testo Unico della Legge Sanitaria, approvata con Regio decreto 24 luglio 1934, n. 1265, integrata dall'art. 28 della legge 1° agosto 2002, n. 166.

Il comma 1 della legge reca la disposizione di principio, che predica la collocazione dei cimiteri alla distanza di almeno 200 metri dal centro abitato ed il divieto di costruire nuovi edifici entro il raggio di 200 metri dal perimetro dell'impianto cimiteriale, come risulta dal vigente strumento urbanistico o in via di fatto.

Il vincolo di rispetto cimiteriale, riguarda non solo i centri abitati, ma anche i fabbricati sparsi e che esso preclude il rilascio della concessione, anche in sanatoria (ai sensi dell'art. 33 L. 28 febbraio 1985 n. 47), senza necessità di compiere valutazioni in ordine alla concreta compatibilità dell'opera con i valori tutelati dal vincolo. In applicazione di tale principio è legittimo il provvedimento di diniego alla realizzazione di un parcheggio interrato nella suddetta fascia di rispetto, in quanto struttura servente all'uso abitativo, rientrando tra le costruzioni edilizie del tutto vietate dalla disposizione di cui all'art. 338 del T.U. 27 luglio 1934 n. 1265. (TAR Piemonte, Sez. I, n. 709 del 12/06/2013);

Limite altresì riferito:

- Agli edifici sparsi utilizzati per il ricovero di attrezzi agricoli o aventi destinazione diversa da quella abitativa (TAR Toscana, Sez. III, n. 1553, del 12/11/2013);
- Agli impianti di autolavaggio che formati da tettoie, casotti prefabbricati, macchinari, costituiscono manufatti edilizi dotati di una certa importanza e stabilità, e che una volta autorizzati non potrebbero più essere rimossi a discrezione dell'amministrazione (TAR Veneto, Sez. II, n. 932, del 8/08/2013).

Il C. di S., Sez. VI, con Sentenza 15.10.2018 n. 5911 ha chiarito che:

- il vincolo cimiteriale determina una situazione di inedificabilità ex lege e integra una limitazione legale della proprietà a carattere assoluto, direttamente incidente sul valore del bene e non suscettibile di deroghe di fatto, tale da configurare in maniera obbiettiva e rispetto alla totalità dei soggetti il regime di appartenenza di una pluralità indifferenziata di immobili che si trovino in un particolare rapporto di vicinanza o contiguità con i suddetti beni pubblici;
- Il vincolo ha carattere assoluto e non consente in alcun modo l'allocatione sia di edifici, sia di opere incompatibili con il vincolo medesimo, in considerazione dei molteplici interessi pubblici che la fascia di rispetto intende tutelare, quali le esigenze di natura igienico sanitaria, la salvaguardia della peculiare sacralità che connota i luoghi destinati alla inumazione e alla sepoltura, il mantenimento di un'area di possibile espansione della cinta cimiteriale;
- Il vincolo, d'indole conformativa, è sganciato dalle esigenze immediate della pianificazione urbanistica, nel senso che esso si impone di per sé, con efficacia diretta, indipendentemente da qualsiasi recepimento in strumenti urbanistici, i quali non sono idonei, proprio per la loro natura, ad incidere sulla sua esistenza o sui suoi limiti;

La situazione di inedificabilità prodotta dal vincolo è suscettibile di venire rimossa solo in ipotesi eccezionali e comunque solo per considerazioni di interesse pubblico, in presenza delle condizioni specificate nell'art. 338, quinto comma;

L'art. 338, quinto comma, non presidia interessi privati e non può legittimare interventi edilizi futuri su un'area indisponibile per ragioni di ordine igienico sanitario, nonché per la sacralità dei

luoghi di sepoltura;

Il procedimento attivabile dai singoli proprietari all'interno della zona di rispetto è soltanto quello finalizzato agli interventi di cui al settimo comma dell'art. 338, settimo comma (recupero o cambio di destinazione d'uso di edificazioni preesistenti); mentre resta attivabile nel solo interesse pubblico, come valutato dal legislatore nell'elencazione, al quinto comma, delle opere ammissibili ai fini della riduzione, la procedura di riduzione della fascia inedificabile.

Si tratta pertanto di un vincolo di carattere assoluto, imposto ex lege, avente natura confermativa, slegato dalla pianificazione urbanistica ed avente efficacia diretta, indipendentemente dallo strumento pianificatorio (Cons. St., sez. IV, 19.4.2021, n. 3144; id., 1.12.2020, n. 7617; Cons. St., sez. VI, 10.4.2020, n. 2370; id., 26.8.2019, n. 5863; TAR Campania, Napoli, sez. II, 10.6.2020, n. 2306).

La *ratio* del vincolo è triplice, come insegna la giurisprudenza (Cons. St., sez. IV, 19.4.2021, n. 3144; Cons. St., sez. II, 25.5.2020, n. 3317; *id.*, 26.8.2019, n. 5862; Cons. St., sez. IV, 8.7.2019, n. 4692):

- il rispetto della sacralità del luogo di sepoltura;
- le esigenze di tutela igienico-sanitaria;
- il mantenimento di un'area di possibile espansione del cimitero. Sono fatte salve, però, le deroghe e le eccezioni previste dalla legge.

La prima deroga (art. 338, comma 2, T.U.L.S.) riguarda i cimiteri militari, per i quali non si applicano le disposizioni del primo comma, a condizione che siano trascorsi dieci anni dal seppellimento dell'ultima salma.

La "seconda deroga" (art. 338, comma 4, T.U.L.S.) attiene al potere del Consiglio comunale di approvare, previo parere favorevole della competente azienda sanitaria locale, la costruzione di nuovi cimiteri o l'ampliamento di quelli esistenti ad una distanza inferiore a 200 metri dal centro abitato, purché non inferiore a 50 metri, ove ricorrano le seguenti condizioni:

- a) sia accertato dal Consiglio comunale che non vi siano alternative;
- b) l'impianto cimiteriale sia separato dal centro urbano da strade pubbliche (almeno di livello comunale) o da fiumi, laghi o dislivelli naturali rilevanti, ovvero da ponti o ferrovie.

Fattispecie opposta è la terza deroga (art. 338, comma 5, T.U.L.S.), che prevede la riduzione della fascia in avvicinamento rispetto ai cimiteri esistenti; possono essere autorizzati l'ampliamento di edifici esistenti o la costruzione di nuovi edifici entro la fascia di rispetto cimiteriale, ossia a distanza inferiore a 200 metri, a condizione che:

- la fascia di rispetto cimiteriale venga ridotta con apposita deliberazione di Consiglio comunale;
- non vi ostino ragioni igienico-sanitarie e sussista in tal senso il previo parere favorevole della competente azienda sanitaria locale;
- la riduzione sia finalizzata alla realizzazione di un'opera pubblica o all'attuazione di un intervento urbanistico.

Quarta ed ultima deroga (art. 338, comma 7, T.U.L.S.) è data dalla possibilità di realizzare entro la fascia di rispetto - e senza alcuna riduzione di essa - interventi di recupero o interventi funzionali all'utilizzo di edifici esistenti, tra cui anche l'ampliamento di essi entro il 10%, i cambi di destinazione d'uso e gli interventi edilizi di cui all'art. 31, lettere a), b), c) e d) della L. n. 457/1978, oggi art. 3, comma 1, lettere a), b), c) ed), del d.P.R. n. 380/2001, intendendosi sussistente un rinvio dinamico al Testo unico dell'edilizia.

ESAME DELLE RICHIESTE.

Controdeduzione n° 1

interposta dal Sig. Ciocca Carmine il quale chiede l'esclusione dalla fascia di rispetto della porzione di edificio della Sig.ra Ciocca Rossana, attualmente incisa da questa per circa la metà dell'edificio.

La fascia di rispetto cimiteriale opera anche rispetto ai c.d. edifici sparsi, pur se non costituiscono un agglomerato urbano ovvero un centro abitato propriamente inteso (Tar Lazio, n° 329/2017; C.d.S., Sez. V, n° 1933/2007; Cass. Penale, Sez. Iii, 12/02/2020, n° 5507).

Con riferimento ai condoni edilizi di edifici realizzati abusivamente in fascia di rispetto cimiteriale, l'opzione interpretativa maggioritaria quanto consolidata, predica l'inedificabilità assoluta, ai sensi dell'Art. 33, comma 1, lett. d), della L. n° 47/1985, donde l'inapplicabilità del condono edilizio su dette aree (C.d.S., VI, 20/07/2021, n° 5458; C.G.A. 30/09/2021, n° 819; C.d.S., IV, 8/07/2019, n° 4692).

Vi può essere però accesso al condono, ai sensi dell'art. 338, comma 7, R.D. 1265/1934, per alcune rare tipologie di abuso, senza dover attuare la riduzione della stessa. Per tali condizioni opera difatti la deroga normativa per cui l'insistenza dell'immobile in fascia di rispetto cimiteriale, nella ricorrenza delle condizioni temporali, non osta il rilascio del condono o sanatoria.

Per la sanatoria resta ferma la sussistenza della doppia conformità urbanistica, presupposto indispensabile (C.d.S. Adunanza Plenaria, 7/09/2020, n° 17).

Similmente è difficile però ipotizzare che entro la fascia di rispetto cimiteriale, quale vincolo d'inedificabilità assoluta, si possa ottenere l'accertamento di conformità, ai sensi degli artt. 36 e 37 del d.P.R. 380/2001 (Tar Veneto, Sez. 11, n° 458/2019).

Per tali motivi la richiesta di riduzione della fascia di rispetto cimiteriale s'intende respinta.

Controdeduzione n° 2

Presentata dal Dottore Architetto F. D'Ascanio per conto e nell'interesse della Sig.ra Concetta Maria Presti che sottoscrive l'osservazione *per presa visione, condivisione e ratifica*.

In esito a tale richiesta evidenziato:

La situazione di inedificabilità prodotta dal vincolo cimiteriale è suscettibile di venire rimossa solo in ipotesi eccezionali e comunque solo per considerazioni di interesse pubblico, in presenza delle condizioni specificate nell'art. 338, quinto comma, del R.d. n. 1256 del 1934, essendo norma eccezionale e di stretta interpretazione non posta a presidio di interessi privati con la conseguenza che la procedura di riduzione della fascia inedificabile resta attivabile nel solo interesse pubblico, come valutato dal legislatore nell'elencazione delle opere ammissibili.

In ogni caso, la deroga ha carattere eccezionale e deve essere giustificata da esigenze pubblicistiche correlate alla stessa edilizia cimiteriale, oppure ad altri interventi pubblicistici purché compatibili con le concorrenti ragioni di tutela della zona. Tali interventi urbanistici ai quali il legislatore ha inteso fare riferimento sono solo quelli pubblici o comunque aventi rilevanza almeno pari a quelli posti a base della fascia di rispetto di duecento metri.

Il vincolo cimiteriale determina una situazione di inedificabilità ex lege, suscettibile di venire rimossa solo in ipotesi eccezionali e comunque solo per considerazioni di interesse pubblico, ma non per interessi privati, ". "Pertanto il procedimento attivabile dai singoli proprietari all'interno della fascia di rispetto è in ogni caso soltanto quello finalizzato agli interventi di recupero o cambio di destinazione d'uso di edificazioni preesistenti. Mentre resta attivabile nel

solo interesse pubblico la procedura di riduzione della fascia inedificabile in questione. L'avvenuta parziale compromissione di un'area vincolata non giustifica il rilascio di provvedimenti atti a comportare un ulteriore degrado, fermo restando l'obbligo di ripristinare lo stato dei luoghi. (C.d.S. Sent. Del 6/11/2020, n° 6835).

Ciò chiarito si esaminano i punti essenziali o rilevanti della richiesta:

1) **DELL'OBBLIGO**

del **Pianificatore** (l'Amministrazione procedente) in sede di previsioni urbanistiche per i nuovi insediamenti limitrofi afferenti brani di tessuto urbano consolidati, **ha l'obbligo** (ma senza specificare da quale riserva di legge o di prassi scaturisca tale obbligo) di tenere conto degli indici e dei parametri medi della zona, aspetto che sarebbe essere stato del tutto ... trascurato **nella indiscriminata attribuzione di destinazioni d'uso**;

Evidenziato che:

il concetto di urbanistica non è strumentale solo all'interesse pubblico all'ordinato sviluppo edilizio del territorio in relazione alle diverse tipologie di edificazione, ma è volto funzionalmente alla realizzazione temperata di una pluralità di interessi pubblici che trovano il proprio fondamento in valori costituzionalmente tutelati (cfr. C.d.S. Sez. IV, n. 2221 del 2016) ". Si aggiunge altresì nella sentenza attenzionata che per granitico orientamento giurisprudenziale "le scelte effettuate dall'Amministrazione in sede di pianificazione urbanistica di carattere generale (come quella qui in rilievo) costituiscono apprezzamento di merito sottratto al sindacato di legittimità se non per profili di manifesta illogicità ed irragionevolezza, qui non rinvenibili (Cons. Stato, Sez. IV, n. 7492 del 2010). (C.d.S., IV, 10/05/2012, n. 2710).

Non risultando la pianificazione pregressa affetta dai vizi artatamente "osservati" quanto indimostrati, considerando altresì che la stessa è stata prodotta oltre venti anni fa senza che nessun rilievo venisse mai mosso nei confronti dell'attività in discussione e che, stante il tempo trascorso, non può che considerarsi consolidata, l'osservazione è da ritenere del tutto inconferente;

2) **RIDUZIONE FASCIA DI RISPETTO**

Si torna all'argomento, pur ampiamente trattato in precedenza, per esporre i seguenti ulteriori significativi aspetti:

a) *il vincolo cimiteriale determina una situazione di inedificabilità ex lege e integra una limitazione legale della proprietà a carattere assoluto, direttamente incidente sul valore del bene e non suscettibile di deroghe di fatto, tale da configurare in maniera oggettiva e rispetto alla totalità dei soggetti il regime di appartenenza di una pluralità indifferenziata di immobili che si trovino in un particolare rapporto di vicinanza o contiguità con i suddetti beni pubblici;*

b) *il vincolo ha carattere assoluto e non consente in alcun modo l'allocazione sia di edifici, sia di opere incompatibili con il vincolo medesimo, in considerazione dei molteplici interessi pubblici che la fascia di rispetto intende tutelare, quali le esigenze di natura igienico sanitaria, la salvaguardia della peculiare sacralità che connota i luoghi destinati alla inumazione e alla sepoltura, il mantenimento di un'area di possibile espansione della cinta cimiteriale;*

c) *il vincolo, d'indole conformativa, è sganciato dalle esigenze immediate della pianificazione urbanistica, esso si impone di per sé, con efficacia diretta, indipendentemente da qualsiasi recepimento in strumenti urbanistici, i quali non sono idonei, proprio per la loro natura, ad incidere sulla sua esistenza o sui suoi limiti. (C.d.S., n. 4692 dell'8/07/2019).*

Con sentenza n. 5458 del 20 luglio 2021 il Consiglio di Stato ha ulteriormente precisato: *"In linea generale, il vincolo cimiteriale determina una situazione di inedificabilità ex lege e integra una limitazione legale della proprietà a carattere assoluto, direttamente incidente sul valore del bene e non suscettibile di deroghe di fatto, tale da configurare in maniera obbiettiva e rispetto alla totalità dei soggetti il regime di appartenenza di una pluralità indifferenziata di immobili che si trovino in un particolare rapporto di vicinanza o contiguità con i suddetti beni pubblici; esso ha carattere assoluto e non consente in alcun modo l'allocazione sia di edifici, sia di opere incompatibili con il vincolo medesimo, in considerazione dei molteplici interessi pubblici che la fascia di rispetto intende tutelare, quali le esigenze di natura igienico sanitaria, la salvaguardia della peculiare sacralità che connota i luoghi destinati alla inumazione e alla sepoltura, il mantenimento di un'area di possibile espansione della cinta cimiteriale (...)"*.

d) L'attribuzione all'area di proprietà della richiedente della destinazione, svincolata dalla fascia di rispetto, della destinazione di *"Zona Residenziale di Completamento del Capoluogo (Art. 47 N.T.A./P.R.G. '75)* ma, SOPRATTUTTO OLTRE CHE la *relativa superficie utile "derivata" dalla nuova riclassificazione possa essere utilizzata per ristrutturare e riqualificare tutto il patrimonio edilizio di proprietà della Sig.ra Concetta Maria Presti afferente l'intero compendio immobiliare.*

Considerato, per quanto esposto, l'impossibilità della riduzione della fascia di rispetto quello che viene in rilievo per la fattispecie è la contraddizione della richiesta.

Da un lato viene aspramente criticato l'operato del pianificatore, leggasi Comune, che avrebbe attuato la variante secondo *la percepibile carenza di un "bilancio urbanistico equilibrato" correlato ai nuovi insediamenti edilizi previsti rispetto alla relativa dotazione in previsione di aree per urbanizzazioni primarie e secondarie, con particolare riferimento al rispetto degli indicatori di cui agli articoli 2 e 3 del D.M. 02.04.1968 n° 1444*, denunciando così una carenza di standard e dall'altro pretendendo un ulteriore quanto ingiustificato aumento delle aree edificabili.

Di non poca rilevanza è poi la pretesa della libera circolazione dei diritti edificatori. Nella Relazione è difatti chiesto poter trasferire i diritti edificatori eccedenti, qualora attribuiti all'area posta in fregio alla strada comunale, alle porzioni di suolo a ridosso della cinta muraria cimiteriale, pur se connotati da diversa destinazione.

Con ciò creando la non troppo larvata premessa per la formazione di un, volutamente non precisato, liberismo nella circolazione dei diritti edificatori. Del tutto immotivate risultano le ulteriori richieste presentate per le quali, stante la totale incoerenza, non si ritiene dover aggiungere altro rispetto a quanto già glossate nella sintesi all'Osservazione-Relazione in commento.

Richiesta per altro priva di motivazioni a meno della semplice locuzione per la quale: *... si ha ben motivo (?) di poter richiedere una riduzione della fascia di rispetto dal perimetro cimiteriale da 100 a 50 mt.* (pag. 5, rigo 11 dell'Osservazione Relazione).

Affermazione di solo principio, priva di argomentazioni tecniche/giuridiche di supporto.

Ciò senza voler entrare nel merito delle affermazioni quali *di palese illogicità se non addirittura stravagante* di cui sarebbe affetta la pianificazione posta in essere dal Comune per l'ambito di riferimento.

Per quanto esposto non sussistono motivi per accogliere l'osservazione che è respinta.

Controdeduzione n° 3

Il sig. Ianni riferisce di un errore di rappresentazione grafica tra le tavole allegate alla D. di C.C. n° 40 del 14 aprile 2022 e la successiva delibera consiliare n° 50 del 22 aprile 2022 chiedendo, contestualmente l'adeguamento della cartografia della deliberazione n° 40/2022 alla destinazione d'uso riportata nella delibera n° 50/2022.

La domanda, fa riferimento alla graficizzazione di un'area di interesse del Sig. Ianni riportata sulla tavola allegata alla delibera di C.C. n° 40/2022, riferita al lato est del Cimitero, anziché sulla tavola allegata alla deliberazione consiliare n° 50/2022 riferita ai lati nord e ovest dello stesso. Considerato che la graficizzazione riportata sulla tavola 2.2 allegata alla delibera di C.C. n° 40/2020, coordinata con quella allegata alla D. di C.C. n° 50/20, non compromette la validità della destinazione urbanistica, si accoglie l'osservazione adeguando la tavola 2.2 della D. di C.C. n° 40/2020 alla destinazione "Zona per stazioni di servizio art. 7 bis - Piano Acquisanta Collemaggio". Di conseguenza verrà adeguata la tavola 2.3 della D. di C.C. n° 50/20, ridefinendo correttamente il perimetro della variante.

Controdeduzione n° 4

L'osservazione è riferita all'eliminazione della destinazione, sull'area di proprietà, della destinazione di servizi scolastici a vantaggio della destinazione di Zona residenziale di completamento delle frazioni – Art.48 delle N.T.A, considerato che:

- il "Programma di ricollocazione e di assetto dell'edilizia scolastica", approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 178 del 30/03/2020, individua alcuni edifici che a seguito di scelte finalizzate all'accorpamento di plessi scolastici in poli o alla delocalizzazione degli stessi, non ospiteranno più scuole e che dovranno pertanto essere rifunzionalizzati;
- con successiva deliberazione di G.C. n. 258 del 4/05/2020 di indirizzo in merito alle nuove destinazioni d'uso degli ex edifici scolastici, il Comune dell'Aquila, nello specifico, ha individuato per l'ormai ex scuola della Torretta, danneggiata dal sisma 2009 ed attualmente inagibile, la nuova destinazione d'uso a centro ricreativo giovanile;

Con nota prot. 31087 del 22/03/2023 è stato richiesto al competente settore Opere Pubbliche il sussistere dell'interesse a mantenere la destinazione in variante, ovvero Art.30 Zona per servizi pubblici SE;

Visto il riscontro alla suddetta nota trasmesso con e-mail del 02/05/2023:

... .. Si riscontra la nota prot. 31087 del 22/03/2023 per comunicare che il Settore OO.PP. non ha adottato provvedimenti propedeutici all'esproprio della particella 1636 fg. 87 e che non risultano atti di indirizzo che prevedano l'adozione di provvedimenti. Pertanto, per quanto di competenza del Settore e Servizio scrivente, non si rilevano motivi ostativi all'adozione dei provvedimenti specificati nella nota 31087/2023....

Si propone di accogliere parzialmente l'osservazione così come di seguito descritto e graficizzato nella TAV 4.1 Osservazioni Accolte Lato Sud che costituisce parte integrante e sostanziale della presente deliberazione:

- la particella 1636 del fg. 87, di proprietà del Sig. Lorenzetti Franco assumerà in parte la destinazione di *Zona residenziale di completamento delle frazioni – Art.48 delle N.T.A. del P.R.G* ed in parte la destinazione di "Verde privato" con i seguenti indici e parametri:

Superficie minima di intervento: Ambito di Intervento;

Indice di edificabilità = $U_f = 0,03 \text{ mq/mq}$;

Distanza dai confini \geq ml 5,00;

Distanza tra edifici \geq ml 10,00;

Altezza massima = H = ml 3,20;

le potenzialità edificatorie di tale destinazione sono afferenti l'attuazione di piccoli edifici da destinare a rimessa attrezzi o mezzi, a depositi, a cantine o magazzini;

- la particella 226 del fg. 87, sedime dell'ex Scuola della Torretta, verrà rinormata, per la parte compresa all'interno del perimetro della variante, ad attrezzature sociali, art 30 dell'N.T.A. del P.R.G. "Zona per servizi pubblici S" secondo gli indirizzi della deliberazione di G.C. n.258 del 4/05/2020

Controdeduzione n° 5

L'osservazione prevede:

1. l'ampliamento della zona edificabile destinata a *"Zona Residenziale di Completamento del Capoluogo (Art. 47 N.T.A. del P.R.G.)*;
2. La riduzione della fascia di rispetto per la formazione di una **comunità energetica** sulla parte di terreno libera da vincolo al fine di servire sia *il complesso residenziale/direzionale, oltre che eventuali funzioni limitrofe.*
3. Formazione di area per parcheggio.

Per la formazione di parcheggio pubblico non necessita la riduzione della fascia di rispetto del cimitero con la conseguenza che lo stesso può essere attuato nel rispetto della normativa vigente.

Le restanti richieste, per le motivazioni espresse in precedenza, sono respinte.