Annullato il piano di zona Acquasanta Collemaggio

Maria Cattini | 05/05/2011 | Qua e la'

Che il Comune dell'Aquila stia attraversando un momento difficile, non è una novità. Gli equilibri politici sono abbastanza effervescenti da diverso tempo. Gli aspetti urbanistici della città sono stati totalmente sconvolti dal terremoto, dalle costruzioni provvisorie realizzate a macchia d'olio e dal progetto Case, per cui quei pochi brandelli di piano regolatore che erano rimasti sono stati ulteriormente dilaniati, tanto da spingere qualcuno ad ipotizzare di mettere le mani sulle aree bianche ancora senza destinazione urbanistica.

Spesso, però, si fanno i conti senza l'oste, poiché comincia a piovere sul bagnato. Nel recente passato l'amministrazione comunale dell'Aquila, non nuova ad iniziative del genere, ha approvato con estrema disinvoltura alcune azzardate varianti al Prg sulle appetibili aree della zona denominata 'Acquasanta-Collemaggio'. Era talmente sconvolgente l'iniziativa che a nessuno degli amministratori è venuta in mente l'idea di proiettare nell'immediato futuro i possibili effetti che l'operazione urbanistica avrebbe potuto provocare, non esclusa la reazione dei proprietari degli immobili esistenti all'atto dell'adozione della deliberazione consiliare.

Nella piena convinzione della validità della variazione apportata in tutta fretta al Prg l'amministrazione comunale, meglio ancora l'ufficio Urbanistica e, di conseguenza, il sindaco, ha rilasciato una serie di concessioni edilizie per la realizzazione di alcuni immobili di media e consistente volumetria. Uno dei proprietari dei fabbricati esistenti, ancor prima dell'approvazione della variante al Prg, ha impugnato, con vari ricorsi, il piano di riqualificazione in variante al Prg vigente della zona denominata 'Acquasanta–Collemaggio' e con i quali sono stati contestati gli interventi edilizi nella zona interessata dalla variante, a seguito della riduzione della zona di rispetto cimiteriale da 200 a 100 metri lineari.

Per non incorrere in diverse interpretazioni, è opportuno precisare che i fabbricati realizzati dopo l'approvazione della variante sono stati realizzati legittimamente dai rispettivi proprietari. Risultano, invece, decisamente illegittime e potrebbe sembrare un paradosso, le concessioni edilizie rilasciate dall'amministrazione comunale, dal momento che il consiglio comunale non ha la minima potestà di poter annullare e neppure variare un "vincolo assoluto", come quello dell'area di rispetto cimiteriale, per la modifica del quale è necessaria una legge specifica.

Questa questione è stata esaminata attentamente nel merito dal Tar Abruzzo e definito in maniera inequivocabile con la sentenza n. 1141 del 2008, accogliendo i ricorsi e respingendo le difese del Comune e di altri contro-interessati costituitisi in giudizio. Il giudice amministrativo è andato anche oltre, annullando, in estrema sintesi, il documento pianificatorio che ha permesso prima dell'emanazione della sentenza, la realizzazione di costruzioni nell'area ridotta di distacco del cimitero. Lo stesso Tar ha accolto pure la domanda risarcitoria del ricorrente "in forma specifica ed equivalente" per le conseguenze pregiudizievoli, in termini di riduzione di visuale, di panoramicità, di luce ed aria, ad opera delle costruzioni limitrofe al proprio manufatto realizzate nella zona di minore distanza rispetto a quella consentita dalla legge.

Il Comune, nella certezza della legittimità degli atti adottati, non contento della condanna riportata nel giudizio di primo grado, ha deciso di impugnare la sentenza del Tar Abruzzo dinanzi al Consiglio di Stato, con la recondita sicurezza di poter ribaltare l'intero impalcato del giudice amministrativo.

© 2026 Expresión - Il Blog di Maria Cattini — All rights reserved.

Così non è stato, perché proprio il Consiglio di Stato, con la recentissima sentenza n. 1645 del 16 marzo 2011, inoppugnabile, ha confermato sostanzialmente “in toto” la decisione di primo grado, riconoscendo definitivamente la illegittimità della riduzione apportata all’area di rispetto cimiteriale e della edificazione circostante a distanza inferiore a 200 metri lineari, nonché il diritto di risarcimento dei danni, nelle due forme alternative per rimessione in pristino stato o per equivalente economico, a favore dei ricorrenti.

Definita in tali termini la controversia, resta da stabilire gli effetti che derivano dalla sentenza del giudice amministrativo per le parti in causa e per la cittadinanza.

La sentenza, così come formulata, può apparire un vero e proprio rebus, una specie di rompicapo che metterà a dura prova le capacita propositive e decisionali del comune, nelle cui mani è stata riposta la facoltà di scelta della linea da seguire per la composizione finale della vertenza, oppure l’ulteriore origine di nuove, fastidiose e onerose vertenze giudiziarie. In particolare il giudice ha posto il comune nei pressi di un bivio, imponendo allo stesso di scegliere una delle due uniche soluzioni: procedere al ripristino dei luoghi “quo ante”, il che comporterebbe la demolizione delle opere ritenute illegittime, elidendo in questo modo il danno lamentato alla radice, oppure, ristorando, per equivalente monetario, il pregiudizio subito dal ricorrente.

Il giudice ha rimesso il tutto nella mani del Comune, assegnando allo stesso tre precisi termini: sei mesi di tempo dalla notificazione della sentenza per decidere in ordine al ripristino; sulle determinazioni assunte, il comune dovrà comunicare al ricorrente le proprie decisioni e dare effettivo inizio al ripristino; diversamente, entro i termini dei successivi sei mesi, dovrà offrire al ricorrente il risarcimento per equivalente quantificato nella misura del 30% del valore del bene quale risultante degli estimi catastali, ovvero da altri atti ufficiali che il ricorrente potrà fornire, come statuito dal TAR, discostandosi dalla misura del 40% indicata dal Ctu.

In base alle conclusioni espresse dal Tar, possono ipotizzarsi ulteriori sviluppi della questione ad iniziativa dei residenti della zona “de qua”, che potrebbero avvalersi della dichiarazione di illegittimità delle costruzioni realizzate in spregio al vincolo cimiteriale su concessioni edilizie rilasciate dal comune dopo la variante al Prg, approvata con deliberazione consiliare n. 38 del 19 marzo 2001 e dopo gli altri atti successivi e connessi. Altra ipotesi potrebbe essere quella della intervenuta prescrizioni per gli altri proprietari di immobili, preesistenti rispetto alla data di adozione della variante, che non hanno prodotto ricorso contestualmente all’attuale unico ricorrente.

Certo una bella gatta da pelare quella che il Consiglio di Stato ha lasciato sul tavolo del Comune. Poco credibile e conveniente, per l’amministrazione, procedere al ripristino dei luoghi, che comporterebbe l’insorgenza di cause con i proprietari e costruttori edilizi dei complessi da abbattere. Ulteriori strascichi si presenteranno sicuramente per le eventuali concessioni che siano state rilasciate dopo la sentenza esecutiva del Tar, stante l’inerenza temporale del diritto risarcitorio al termine quinquennale stabilito dalla vigente normativa.

La scelta della soluzione più idonea e razionale appare alquanto ardua. Qualsiasi decisione possa assumere in proposito il Comune comporterà le più disparate reazioni. Non sarà facile. C’è da augurarsi che la lezione impartita dal Consiglio di Stato, che ha mortificato per l’ennesima volta la “saccenza” dei tracotanti possa servire di esperienza anche per il futuro e, in particolare, per la imminente destinazione delle “aree bianche”, dalla cui qualificazione potrebbe scaturire ogni possibile situazione, compreso la “caduta degli dei” e degli “sponsor” dell’attuale amministrazione comunale.

Staremo a vedere.

di Maria Cattini
[tratto da Gli Editoriali del Direttore - IlCapoluogo.it]

© 2026 Expresión - Il Blog di Maria Cattini — All rights reserved.