

## CIMITERO VERTICALE

### I FATTI

AGEC, nel 2009, ha aggiornato il piano regolatore cimiteriale del Comune di Verona, rilevando che in base alle analisi emerse non emergono situazioni tali da prevedere l'ampliamento di cimiteri esistenti in quanto viene garantita la sepoltura ad inumazione in tutti i cimiteri, sicuramente fino al 2030. In base alle analisi non emergono situazioni tali da prevedere la realizzazione di nuovi cimiteri.

Invece il Comune, improvvisamente, ha tirato fuori dal cassetto l'idea del progetto del nuovo cimitero verticale che dovrebbe sorgere sull'ultimo terreno rimasto fino ad ora ad uso agricolo, lasciato in eredità al Comune perché ne disponesse in opere sociali e umanitarie gestite dalla omonima "Fondazione Forti", dal Grand'Uff. Dott. Prof. Israele, Achille Forti fu Arrigo.<sup>1</sup>

Lo statuto della Fondazione Forti prevede che *"Il patrimonio della Fondazione ed il patrimonio del Lascito potranno essere oggetto di alienazioni e permutazioni con obbligo di reimpiegare i corrispettivi per reintegrare il patrimonio della fondazione e del lascito in investimenti che escludano comunque elevati margini di rischio"*.

Il terreno di 72.000 mq si trova in via della Polveriera/del Vegron, confina con gli orti per anziani, l'isola ecologica Amia, la tangenziale est e lo stabilimento A.I.A..

Nel Piano di Assetto del Territorio (PAT) l'area è classificata area agricola residuale periurbana la cui esatta destinazione era vincolata al Piano degli Interventi.

Nel Piano degli Interventi (che equivale al vecchio piano regolatore) ha mantenuto la destinazione di agricola dell'area.

Con deliberazione n. 65 del 17/7/2012, di approvazione del bilancio per l'esercizio 2012, il Consiglio Comunale aveva previsto l'alienazione del terreno mediante procedura ad evidenza pubblica per un valore unitario di 40 €/mq (120.000€ al campo veronese – cifra fuori mercato per il contesto dell'area).

La prima gara è andata deserta, mentre alla seconda ha presentato offerta la ditta AIA per un importo di 10 €/mq, ritenuto dall'amministrazione non congruo.

La Giunta in data 23 agosto 2013 ha deciso di indire un ulteriore esperimento di gara al fine di alienare il terreno ovvero di verificare se sussista un reale interesse dell'area quale produttiva.

In data 10 marzo 2014 la società Cieloinfinito S.r.l. di Milano ha scritto al Sindaco *"seguito al ns. incontro in merito al progetto Cieloinfinito cimitero verticale desideriamo avere la sua opinione in merito alla fattibilità del progetto..."*

Un mese dopo, in data 2 aprile 2014, la Giunta ha deciso di fare la nuova gara per la vendita dei terreni prevedendo che fosse il concorrente a decidere la futura destinazione dell'area tra le seguenti: 1) di tipo collettivo, 2) per aree verdi ed attrezzature di suo pubblico, 3) per servizi privati di interesse collettivo, 4) per strutture ricettive all'aperto.

Il 6 maggio 2014, il Sindaco scrive alla società Cieloinfinito S.r.l. di Milano, *"In*

---

1

Gli istituti testamentari della "Fondazione" e del "Lascito" traggono origine dal testamento olografo del Grand'Uff. dr. Prof. Achille Forti datato 22 agosto 1935, pubblicato in atti dal notaio dr. Luciano Scolari in data 13 febbraio 1937 e registrato a Verona il 17 dello stesso mese al n. 2813, mod. 1. Vol. 219.

*riferimento alla Vs. nota pervenuta via e-amil, e afferente l'oggetto, si ribadisce che la Vs. proposta, a giudizio di questa amministrazione Comunale, per quanto di competenza, è interessante e meritevole. Si rimane quindi in attesa che a breve vogliate iniziare l'iter amministrativo-burocratico al fine di presentare tutta la documentazione necessaria alla realizzazione del Vostro progetto di cimitero verticale"*

In data 7 agosto viene indetta la gara di alienazione del terreno con scadenza il 22 settembre 2014 che prevede sia il proponente a scegliere tra le seguenti quattro destinazioni urbanistiche possibili:

- strutture di tipo ricettivo all'aperto, prezzo base € 70 al mq
- produttivo manifatturiero, prezzo base € 80 al mq
- servizi ed attrezzature private, prezzo base € 150 al mq
- impianti ed attrezzature sportive, prezzo base € 70 al mq

La 7<sup>a</sup> Circoscrizione, nella seduta dell'11 settembre 2014, ha espresso parere negativo all'unanimità, sulla nuova procedura di dismissione del bene avviata con bando 37/14 del 7 agosto 2014 ed ha contestualmente approvato una mozione ribadendo che riteneva necessario che il terreno resti a classificazione come zona prevalente a destinazione agricola o a verde pubblico.

Alla gara ha partecipato un solo concorrente, Cieloinfinito S.r.l. di Milano (*quella che ha intrattenuto corrispondenza con il Sindaco di Verona*), che ha evidentemente scelto la destinazione a servizi ed attrezzature private per un corrispettivo di acquisto di 151,50 €/mq. (totale complessivo 11 milioni di €).

Cieloinfinito S.r.l. è una società con sede a Milano con capitale sociale di 10.000€, dove l'attività esercitata è «sviluppo progetti immobiliari senza costruzione». L'amministratore è Gloria Cristina Gnoli ed è controllata al 100% da Skyfin GmbH con sede in Austria ad Arnoldsterin in Industriestrasse 1.

Non è verificabile lo stato patrimoniale e finanziario e soprattutto la capacità della società di investire oltre 11 milioni di euro per acquisire il terreno agricolo diventato nel frattempo a destinazione urbanistica a servizi cimiteriali.

Si prevede la realizzazione di un cimitero verticale, una torre di 35 piani nella quale troveranno posto due chiese, una al 35° piano, un museo di arte sacra, sette sale per il saluto, aria condizionata e un parcheggio da 560 posti auto. L'investimento previsto è di oltre 150 milioni di €.

Il progetto prevede il seguente intervento:

- parcheggi: 290 posti auto piano terra e 270 posti auto a quota -1;
- al piano terra, museo d'arte, n. 5 sale del saluto, n.2 sale del ricordo, alloggio sacerdote;
- n. 2676 cappelle per 21 412 loculi dal 1<sup>a</sup> al 33<sup>a</sup> piano;
- n. 1920 loculi comuni e 576 cinerari al piano secondo;
- al piano 34 sarà installata la core centrale tecnologica
- al piano 35 viene realizzata la chiesa cui si può accedere con la scalinata esterna dal 34 piano, sia con ascensore interno;
- impianto condominiale di riscaldamento e climatizzazione estiva ed impianti integrativi autonomi per ciascuna cappella privata.

**In data 28 settembre 2014 si è svolta una conferenza di servizi interna tra i vari uffici comunali nella quale sono state sollevate perplessità procedurali ( non è stata fatta la perizia del presunto valore dell'area prima del bando di gara prevista**

dall'art. 17 del regolamento comunale) e criticità derivanti dalla mancanza di linee di trasporto pubblico, nonché **dell'impatto del traffico con la viabilità esistente**, la necessità di migliorare l'attuale assetto viario e di prevedere la sistemazione delle strade circostanti, della rete delle piste ciclabili, problematiche connesse alla possibilità di allacciare l'infrastruttura proposta alle reti di erogazione dei servizi pubblici di luce, acqua e gas, difficoltà per **il rispetto delle distanze cimiteriali soprattutto per il piano attuativo convenzionato della confinante ditta A.I.A.**

In data 6 ottobre si è riunita la **Commissione di vigilanza "Achille Forti"** che si è così espressa: *"La Commissione esprime parere favorevole all'alienazione e che la stessa Commissione venga riconvocata successivamente al trasferimento in oggetto al fine di verificare l'idoneità dei beni che l'Amministrazione proporrà in sostituzione del terreno sito a Fondo Frugose sia per quanto riguarda il valore che per quanto riguarda la potenzialità di rendita"*.

E' stata predisposta e portata in Consiglio una delibera che prevede l'alienazione del terreno e la contestuale adozione della variante urbanistica, senza chiedere il parere della Circoscrizione.

Nella seduta del 23 ottobre 2014, la delibera, dopo che le minoranze hanno sollevato problemi di legittimità, il Sindaco ha dovuto ritirarla in attesa del parere della Circoscrizione.

La Circoscrizione si esprimerà sul parere nella seduta convocata per il 6 novembre 2014.

#### **ALCUNE CONSIDERAZIONI**

La procedura più lineare per vendere un immobile, quella sempre fin qui seguita dal Comune, prevede:

Inserimento nel piano delle alienazioni e valorizzazioni del patrimonio immobiliare del Comune che, approvate dal Consiglio Comunale, costituiscono adozione di variante dello strumento urbanistico.

Approvazione della variante dello strumento urbanistico da parte del Consiglio Comunale.

Emissione del bando di gara, previa perizia del comune sul valore dell'immobile.

In questo caso invece si è fatto esattamente il contrario.

Il soggetto competente ad effettuare la vendita dei beni comunali non è la Giunta ma il Consiglio comunale, sicché, mancando la volontà di questo a contrarre, gli atti compiuti prima della decisione del Consiglio potrebbero essere illegittimi.

In deroga, per consentire la realizzazione del cimitero, viene da subito concessa la diminuzione della zona di rispetto da 200m di legge a 50 m. Il vincolo della fascia di rispetto cimiteriale previsto dall'art. 338 del r.d. 27 luglio 1934. n. 1265, come modificato dall'art. 4 della legge 30 marzo 2001, n. 130 e poi sostituito dall'art. 28, comma 1, lettera a, della legge 1 agosto 2002, n. 166 prevede la possibilità di ridurre la fascia di rispetto di 200m, che può essere ridotto a soli 50 metri dal Consiglio Comunale solo in ipotesi eccezionali e comunque per considerazioni di interesse pubblico, non per agevolare singoli privati.

Nel caso in specie non esiste l'interesse pubblico, visto che non sono necessari nuovi cimiteri, che sono i privati che intervengono con una propria attività imprenditoriale per

cui non si ritiene possibile derogare dalla fascia di rispetto dei 200m.

**Il piano dei cimiteri comunali redatto da AGECS nel 2009, mai approvato dal Consiglio Comunale come prevederebbe la legge regionale, stima che non sono necessarie modifiche alla situazione attuale fino al 2030.**

Non si capisce perché i promotori del cimitero verticale, dopo averlo presentato tre anni fa all'Urban Center di Milano alla presenza delle autorità locali, non lo abbiano realizzato a Milano, città metropolitana sede dell'EXPO 2015.

Il territorio della settima circoscrizione, con il lascito Forti, invece di essere valorizzato viene continuamente "saccheggiato" con iniziative immobiliari quali per esempio i sei palazzi in costruzione in via Marotto (davanti al Famila), area prima destinata a parco o del caso in argomento. Quindi solo cemento e nessun beneficio per i cittadini.

Manca nella delibera l'equivalente patrimonio immobiliare che il Comune deve dare alla Fondazione Forti.

Un cimitero verticale solo per chi se lo può permettere, visti i costi di investimento previsti (oltre 150.000.000,00 €) costruito e gestito dai privati, come fosse un palazzo i cui appartamenti sono venuti a prezzo di mercato.

Il Comune non ha previsto nessuna convenzione o tariffa di vendita, ma viene lasciato ogni libertà alla società di gestione.

Non si hanno certezze sulla capacità imprenditoriale della società visto l'esiguo capitale sociale di cui dispone il socio unico che è una società con sede in Austria.

E se, visto gli ingenti investimenti, il proponente fallisce, chi si farà carico della gestione del cimitero privato?

Credo debba essere trovata una soluzione diversa per vendere l'area senza la necessità di altre costruzioni.

L'Amministrazione intende riportare la delibera in Consiglio, dopo il parere della Circoscrizione

Da parte mia ho già predisposto oltre trenta emendamenti che andranno discussi e votati con lo scopo di fermare questo tipo di intervento dove il cimitero sarebbe la costruzione più alta di Verona, paragonabile, come altezza, alla torre Telecom

*Stefano Vallani*  
*consigliere Comunale*

Verona 1 Novembre 2014