



Direzione Ambiente, Energia e territorio

Settore Urbanistica Piemonte Orientale

urbanistica.est@regione.piemonte.it - urbanistica.est@cert.regione.piemonte.it

Data Selezionare qui e digitare la data

Protocollo Selezionare qui e digitare il n° di protocollo

Classificazione Selezionare qui e digitare la classificazione

Al Comune di Romagnano Sesia (NO)
Servizio Tecnico "UT1"

Oggetto: riscontro a richiesta di parere sull'applicazione dell'art 338 del R.D. 1265 del 27 luglio 1934 come modificato dall'articolo 1, comma 911 della legge 30 dicembre 2025 n. 199.

Con nota prot. n. 00062500 del 23.04.2026, il Comune di Romagnano Sesia ha chiesto allo scrivente Settore un parere in tema di fasce di rispetto cimiteriali e vincoli edificatori.

Si premette, che sulle varie questioni poste, questa struttura tecnica svolge attività di consulenza nelle materie di urbanistica ed edilizia esclusivamente a titolo collaborativo, a richiesta di pubbliche amministrazioni, ordini e collegi professionali, professionisti e associazioni di categoria.

I pareri interpretativi sono espressi su questioni generali e sono finalizzati alla corretta applicazione delle normative nazionali e regionali vigenti alla data dei pareri stessi. In ogni caso, resta all'Amministrazione comunale la competenza e la responsabilità sulla decisione da assumere, in merito alla singola pratica edilizia su cui è chiamata per legge a esprimersi.

Ora, sulla questione posta, si evidenzia in primo luogo che il vincolo di rispetto cimiteriale è disciplinato a livello nazionale dall'articolo 338 del Regio Decreto 27.07.1934, nonché a livello regionale dalla disposizione di cui all'articolo 27 della legge regionale n. 56/1977.

Il vincolo di inedificabilità, da misurare a partire dal muro di cinta del cimitero, è di tale portata che, secondo giurisprudenza costante (Consiglio di Stato sez. VI, 7 febbraio 2023 n. 1338, Consiglio di Stato sez. IV, 5 dicembre 2018 n. 6891; Consiglio di Stato sez. IV, 23 aprile 2018 n. 2407) "opera indipendentemente dal suo recepimento nello strumento urbanistico", imponendosi *ex lege* anche rispetto a contrastanti previsioni del PRG (Consiglio di Stato sez. VI, 2 luglio 2018 n. 4018) e non consente in alcun modo l'allocatione sia di edifici sia di opere incompatibili col vincolo medesimo, a meno che non si rientri nelle deroghe previste dalla normativa. (Consiglio di Stato sez. IV, 7 febbraio 2023 n. 1338, T.A.R. Lombardia, Sez. II 14 dicembre 2020, n. 2491, T.A.R. Lombardia, Sez. II, 6 aprile 2022 n. 772).

In altre parole, il vincolo cimiteriale, previsto dall'art. 338 del Testo unico delle leggi sanitarie, è sganciato dalle esigenze immediate della pianificazione urbanistica e si impone di per sé, con efficacia diretta, indipendentemente da qualsiasi recepimento in strumenti



Direzione Ambiente, Energia e territorio

Settore Urbanistica Piemonte Orientale

urbanistica.est@regione.piemonte.it - urbanistica.est@cert.regione.piemonte.it

urbanistici, i quali non sono idonei, proprio per loro natura, ad incidere sulla sua esistenza o sui suoi limiti.

Da tale effetto di inedificabilità assoluta e legale discende che le amministrazioni comunali non dispongono di alcun potere discrezionale di valutazione in ordine alla concreta compatibilità delle opere di volta in volta realizzate con i valori tutelati dal vincolo (Consiglio di Stato sez. IV, 20 luglio 2011, n. 4403).

L'articolo 1 comma 911 della legge 30 dicembre 2025 n. 199, recante "Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2026 e bilancio pluriennale per il triennio 2026-2028" ha altresì introdotto un nuovo comma all'articolo 338 del testo unico delle leggi sanitarie di cui al Regio Decreto 27 luglio 1934, n. 1265.

Di seguito, si riporta la **vigente formulazione dell'articolo 338 del testo unico delle leggi sanitarie**, con evidenziazione della parte oggetto di integrazione:

"I cimiteri devono essere collocati alla distanza di almeno 200 metri dal centro abitato. È vietato costruire intorno ai cimiteri nuovi edifici entro il raggio di 200 metri dal perimetro dell'impianto cimiteriale, quale risultante dagli strumenti urbanistici vigenti nel comune o, in difetto di essi, comunque quale esistente in fatto, salve le deroghe ed eccezioni previste dalla legge.

Le disposizioni di cui al comma precedente non si applicano ai cimiteri militari di guerra quando siano trascorsi 10 anni dal seppellimento dell'ultima salma.

Il contravventore è punito con la sanzione amministrativa fino a lire 200.000 e deve inoltre, a sue spese, demolire l'edificio o la parte di nuova costruzione, salvi i provvedimenti di ufficio in caso di inadempienza.

Il consiglio comunale può approvare, previo parere favorevole della competente azienda sanitaria locale, la costruzione di nuovi cimiteri o l'ampliamento di quelli già esistenti ad una distanza inferiore a 200 metri dal centro abitato, purché non oltre il limite di 50 metri, quando ricorrano, anche alternativamente, le seguenti condizioni:

a) risulti accertato dal medesimo consiglio comunale che, per particolari condizioni locali, non sia possibile provvedere altrimenti;

b) l'impianto cimiteriale sia separato dal centro urbano da strade pubbliche almeno di livello comunale, sulla base della classificazione prevista ai sensi della legislazione vigente, o da fiumi, laghi o dislivelli naturali rilevanti, ovvero da ponti o da impianti ferroviari.

Per dare esecuzione ad un'opera pubblica o all'attuazione di un intervento urbanistico, purché non vi ostino ragioni igienico-sanitarie, il consiglio comunale può consentire, previo parere favorevole della competente azienda sanitaria locale, la riduzione della zona di rispetto tenendo conto degli elementi ambientali di pregio dell'area, autorizzando l'ampliamento di edifici preesistenti o la costruzione di nuovi edifici. La riduzione di cui al periodo precedente si applica con identica procedura anche per la realizzazione di parchi, giardini e annessi, parcheggi pubblici e privati, attrezzature sportive, locali tecnici e serre.

Al fine dell'acquisizione del parere della competente azienda sanitaria locale, previsto dal presente articolo, decorsi inutilmente due mesi dalla richiesta, il parere si ritiene espresso favorevolmente.



Direzione Ambiente, Energia e territorio

Settore Urbanistica Piemonte Orientale

urbanistica.est@regione.piemonte.it - urbanistica.est@cert.regione.piemonte.it

All'interno della zona di rispetto per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'[articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457](#).

All'interno della zona di rispetto, purché a distanza non inferiore a 50 metri dal perimetro dell'impianto cimiteriale quale risultante dagli strumenti urbanistici vigenti nel comune o, in difetto di essi, quale esistente in fatto, il consiglio comunale può dare esecuzione, purché non vi ostino ragioni igienico-sanitarie e previo parere favorevole della competente azienda sanitaria locale:

- a) alle previsioni urbanistiche vigenti negli strumenti urbanistici alla data del 18 agosto 2002;***
- b) alla realizzazione di interventi urbanistici separati dal perimetro dell'impianto cimiteriale da strade pubbliche almeno di livello comunale, sulla base della classificazione prevista ai sensi della legislazione vigente, o da fiumi, laghi o dislivelli naturali rilevanti, ovvero da ponti o da impianti ferroviari;***
- c) alla realizzazione di interventi urbanistici da localizzarsi, in contiguità a interventi urbanistici già attuati, sul lato opposto rispetto al perimetro dell'impianto cimiteri.***

La nuova norma **amplia le cd. "deroghe all'inedificabilità"** mediante la previsione di nuove possibilità d'intervento, sempre all'esterno della fascia dei cinquanta metri dal perimetro dell'impianto cimiteriale; resta fermo, come già previsto per le deroghe già vigenti in precedenza, il ruolo del consiglio comunale e dell'ASL.

L'applicazione della nuova disciplina necessita della puntuale verifica di una delle condizioni descritte dalle lettere dalla a) alla c) del nuovo comma evidenziato, del parere favorevole della competente A.S.L. e del parere del Consiglio Comunale che valuta nel merito l'opportunità dell'intervento. E' fatta salva l'applicazione di tutte le ulteriori norme di natura edilizia urbanistica e relativa ai beni culturali e del paesaggio nonché di polizia mortuaria.

Il quesito, di cui alla nota in oggetto, riguarda la realizzazione di un fabbricato ad uso residenziale e un fabbricato ad uso rurale, entrambi soggetti a titolo abilitativo diretto (Permesso di Costruire), da realizzarsi in area urbanisticamente conforme al PRGC vigente, ma entro la fascia di rispetto cimiteriale dei 200 mt. (comunque ad una distanza maggiore di mt. 50,00). In particolare, il Comune scrivente chiede "se l'applicazione della lettera b) del citato ultimo comma dell'art. 338 sia pertinente al caso specifico in oggetto, e quindi risulta consentita l'attuazione di un intervento edificatorio diretto da parte di un soggetto privato".

In primo luogo, si evidenzia che la norma in esame, di rango statale, è entrata in vigore il primo gennaio 2026 e non necessita di alcun intervento normativo da parte della Regione per la sua applicazione.

Pertanto, come sopra premesso, l'ufficio regionale scrivente si esprime fornendo un'interpretazione applicativa o amministrativa, ma non un'"interpretazione autentica".



Direzione Ambiente, Energia e territorio

Settore Urbanistica Piemonte Orientale

urbanistica.est@regione.piemonte.it - urbanistica.est@cert.regione.piemonte.it

Sulla base dell'esame dell'articolato e fatto salvo quanto previsto da ulteriori specifiche disposizioni in materia di edilizia, urbanistica o di natura paesaggistica, nonché dalle valutazioni del Consiglio comunale, per il caso specifico in oggetto, parrebbe trovare applicazione la lettera b) del citato ultimo comma dell'art. 338; infatti, la costruzione, pur ricadendo in zona di rispetto cimiteriale, risulta separata dall'impianto cimiteriale da una linea ferroviaria.

Resta inteso che l'inedificabilità *ex lege*, determinata dal vincolo cimiteriale in esame, per quanto non espressamente previsto dalle deroghe sopra evidenziate, è suscettibile di venire rimossa solo in ipotesi eccezionali e comunque solo per considerazioni di interesse pubblico, in presenza delle condizioni specificate dalla legge, non per interessi privati, come ad esempio per legittimare *ex post* realizzazioni di opere edilizie abusive di privati, o comunque interventi edilizi futuri, su un'area a tal fine indisponibile (Cons. Stato, sentenza n. 1317/2014; si veda anche Cass., I, 23.06.2004, n. 11669; Cons. Stato, IV, 11.10.2006, n. 6064; id., V, 29.03.2006, n. 1593; 03.05.2007, n. 1934 e 14.09.2010, n. 6671).

Si ricorda, infine, che eventuali prescrizioni in materia di zona di rispetto cimiteriale contenute nel piano regolatore o nei regolamenti locali (edilizio, di igiene o di polizia mortuaria) possono solo precisare quanto già disciplinato dalle norme statali e regionali o rendere più restrittivo il vincolo, per ragioni urbanistiche o di igiene edilizia, ma non possono consentire interventi o attività già proibite dalle stesse norme statali e regionali.

Si resta a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti sul tema in oggetto e si porgono distinti saluti.

Arch. Caterina Silva

Il presente documento è sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 21 del d.lgs. 82/2005.

Referente: Dott.ssa Giovanna Palmieri - tel. 0114322325