



# **COMUNE DI ROSETO DEGLI ABRUZZI**

*Provincia di Teramo*

## **DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE**

**Numero 3 del 30-01-2024**

**Oggetto:** ***RICHIESTA DI VARIANTE URBANISTICA AL P.R.G. VIGENTE (L.R. 18/83, ART. 10) DI UN'AREA UBICATA IN VIA NAZIONALE SUD SNC, DA SOTTOZONA F1 "VERDE PUBBLICO" A SOTTOZONA DI "INFRASTRUTTURE COMMERCIALI" -***

L'anno duemilaventiquattro, il giorno trenta del mese di gennaio nella Casa Comunale e nella solita sala delle adunanze, alle ore 19:11, previa convocazione fatta con appositi avvisi, si è riunito il Consiglio Comunale in sessione Ordinaria, in Prima convocazione ed in seduta pubblica. La pubblicità della seduta è assicurata tramite streaming.

La presidenza della seduta è assunta dall'Avv. RECCHIUTI GABRIELLA in qualità di PRESIDENTE, partecipa il SEGRETARIO GENERALE Dott.Ssa D'Egidio Raffaella.

### **Risultano presenti al punto in oggetto :**

NUGNES MARIO	P	PAVONE ENIO	A
DI GIROLAMO SABATINO	A	VANNUCCI VALENTINA	P
GINOBLE TERESA	P	IEZZI TORIELLA	P
CIANCAIONE ROSARIA	A	ADDAZII VINCENZO	P
RECCHIUTI GABRIELLA	P	DI FELICE SIMONA	P
DI GIUSEPPE FRANCESCO	P	ACETO CHRISTIAN GABRIELE	P
CHIAROBELLI DARIO	P	BELLACHIOMA GIUSEPPE ERCOLE	A
DE NIGRIS PAOLO	P	MASTRILLI LORENA	P
PETRINI NICOLA	P		

**Assegnati compreso il Sindaco n.[17]**

**In carica compreso il Sindaco n.[17]**

**Presenti n. [ 13]**

**Assenti n. [ 4]**

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

***Poiché il numero degli intervenuti risulta legale, viene aperta la discussione sull'argomento.***

In apertura di seduta presenti n. 13 Consiglieri,;

I Consiglieri Di Giuseppe, De Nigris e Mastrilli collegati da remoto, a norma del Regolamento per lo svolgimento delle sedute degli Organi del Comune di Roseto degli Abruzzi in modalità telematica, approvato con Delibera di C.C. n. 30 del 13/05/2022;

Assenti n. 4 Consiglieri (Di Girolamo, Ciancaione, Pavone e Bellachioma);

Si passa alla trattazione del primo punto all'ordine del giorno avente per oggetto **“RICHIESTA DI VARIANTE URBANISTICA AL P.R.G. VIGENTE (L.R. 18/83, ART. 10) DI UN'AREA UBICATA IN VIA NAZIONALE SUD SNC, DA SOTTOZONA F1 "VERDE PUBBLICO" A SOTTOZONA DI "INFRASTRUTTURE COMMERCIALI – DINIEGO”**.

Relaziona la proposta di delibera l'Assessore Mazzocchetti;

Entra in aula il Consigliere Ciancaione **(Presenti n. 14 Consiglieri)**;

Il Presidente del Consiglio apre gli interventi;

Intervengono i Consiglieri Petrini, Iezzi e Ginoble;

Interviene il Consigliere Di Giuseppe, collegato da remoto;

Prima di passare alle repliche il Presidente da la parola all'Assessore Mazzocchetti per fornire dei chiarimenti;

Il Presidente verificato che non ci sono altri interventi dei Consiglieri, apre agli interventi di replica;

Entra in aula il Consigliere Pavone **(Presenti n. 15 Consiglieri)**;

Per le repliche intervengono i Consiglieri Ginoble, Petrini e Pavone;

Esce dall'aula il Consigliere Ginoble **(Presenti n. 14 Consiglieri)**;

Seguono le repliche dei Consiglieri Ciancaione e Di Giuseppe;

Conclusi gli interventi di replica il Presidente da la parola al Sindaco;

Concluso l'intervento del Sindaco, il Presidente da la parola al Consigliere Petrini per la sua dichiarazione di voto;

Si scollegha da remoto il Consigliere Di Giuseppe **(Presenti n. 13 Consiglieri)**;

Considerato che non ci sono altre dichiarazioni di voto, il Presidente procede a mettere ai voti per appello nominale la proposta di delibera;

## IL CONSIGLIO COMUNALE

**Premesso** che:

- il Comune di Roseto degli Abruzzi è dotato di P.R.G., approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 1 del 10/01/1990;
- in data 28/11/2017, con deliberazione n. 314, la Giunta Comunale ha disposto di procedere alla redazione di una variante generale al P.R.G.;
- successivamente, in esecuzione della suddetta deliberazione, con determinazione dirigenziale del Settore I n. 123 del 25/11/2019, avente per oggetto: *“Affidamento incarico per la redazione della Variante Generale al P.R.G. del Comune di Roseto. Aggiudicazione servizio e approvazione schema di contratto. (CIG: 7346305AA8)”*, a seguito di gara pubblica espletata dalla SUATe della Provincia di Teramo, è stato affidato l'incarico per la redazione della variante generale al P.R.G. al R.T.P. costituito da *“MATE soc. coop. (mandatario) – D.R.E.Am Italia (mandante) – Studio Silva s.r.l. (mandante) – Ing. Giovanni Crocioni (mandante)”* e sottoscritta la relativa convenzione disciplinante le modalità di svolgimento dell'incarico;

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 92 del 14/12/2022 è stato approvato il *Documento Programmatico per la formazione della Variante Generale al PRG vigente*;
- è stato avviato un processo di partecipazione attiva dei cittadini alla formazione del nuovo strumento urbanistico generale, che ha previsto la possibilità di presentare specifiche manifestazioni di interesse fino al 20/08/2023;
- sono tuttora in corso le attività di esame delle manifestazioni di interesse pervenute ed è in fase avanzata la stesura della documentazione di variante generale al PRG da parte dei progettisti incaricati;

**Premesso**, altresì, che:

- in data 05/02/2016, con prot. 3429, è stata presentata dalla società *Regina Real Estate S.r.l.* istanza avente ad oggetto “*Richiesta di variante urbanistica al P.R.G. vigente (L.R. 18/83, art. 10)*” con la quale richiedeva “*...per le approvazioni di legge (L.R. 18/83, art. 10), la richiesta di Variazione di Destinazione Urbanistica dell’area di proprietà della società di cui sopra, situata in Roseto degli Abruzzi (TE) in Via Nazionale Sud snc, (...)*”, relativa alla modifica di destinazione urbanistica di un terreno individuato catastalmente al foglio n. 54, particelle n. 150-151-464-465-40-468-469-466-467, da sottozona *F1 “Verde pubblico” a sottozona D1 “Infrastrutture commerciali”* del vigente P.R.G. di Roseto degli Abruzzi;
- in data 31/03/2016, con nota registrata al prot. n. 8865, la ditta proponente ha trasmesso la documentazione necessaria per la richiesta di parere ex art. 13 della L. 64/1974, come modificato dall’art. 89 del d.P.R. n. 380/2001;
- in data 31/03/2016 con nota del Dirigente Settore I prot. n. 8962 è stato inviato il Rapporto Preliminare Ambientale alle Autorità con Competenza Ambientale ai fini della verifica di assoggettabilità a V.A.S. inviando la relativa documentazione alle Autorità con Competenza Ambientale (ACA);
- con Determinazione n. 178 del 07/04/2016 (R.G. n. 483/2016) del Settore I del Comune di Roseto degli Abruzzi ad oggetto “*Variante di destinazione urbanistica da sottozona F-1 “Verde pubblico” a sottozona D-1 “Infrastrutture commerciali”. Realizzazione di edificio commerciale e dotazione di viabilità e standard pubblici. Ditta Regina Real Estate s.r.l. - Parere ai sensi dell’art. 13 della L. 64/1974 come modificato dall’art. 89 del D.P.R. n. 380/2001 e presa d’atto deposito di microzonazione sismica*” è stato preso atto della suddetta istanza ed è stato disposto l’invio della stessa al Genio Civile per il prescritto parere ai sensi dell’art. 13 della L. 64/1974 come modificato dall’art. 89 del d.P.R. n. 380/2001;
- con Determinazione n. 240 del 14/12/2017 (R.G. n. 1287/2017) del Settore I ad oggetto “*Variante di destinazione urbanistica da sottozona F-1 “Verde pubblico” a sottozona D-1 Infrastrutture commerciali. Realizzazione di edificio commerciale e dotazione di viabilità e standard pubblici. Ditta Regina Real Estate s.r.l. PROVVEDIMENTO DI ASSOGGETTABILITA' A VAS ai sensi del D.lgs. n. 152/2006, testo vigente.*” è stata disposta l’assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica della proposta di *Variante di destinazione urbanistica da sottozona F-1 “Verde pubblico” a sottozona D-1 “Infrastrutture commerciali”* per la realizzazione di edificio commerciale e dotazione di viabilità e standard pubblici, sito in località Fonte dell’Olmo, proposta dalla Ditta *Regina Real Estate s.r.l.*, in coerenza con il parere espresso in merito dall’Amministrazione Provinciale - Settore Urbanistica e Pianificazione Territoriale - Teramo, con nota prot. n. 79717 del 21 aprile 2016, pervenuta agli atti in data 29 aprile 2016, prot. n. 11734, per le motivazioni espresse dalla medesima;
- in data 11/06/2018, con nota acquisita al protocollo n. 21343, la Società istante ha comunicato la nomina di un nuovo studio professionale per l’incarico tecnico relativo alla proposta in esame;
- in data 13/11/2018, con nota prot. 40522, l’istante ha comunicato all’Ente il subentro della *Building Retail s.r.l.* alla società *Regina Real Estate s.r.l.* (avvenuto con atto di cessione contratto del 08/11/2018) e trasmesso un atto unilaterale d’obbligo a firma della *Sig.ra Distaso Rita* (proprietaria dell’area, non coincidente, quindi, con la Ditta proponente come erroneamente riportato nell’istanza iniziale) nella persona del suo Procuratore Speciale e del Legale Rappresentante della società *Building Retail s.r.l.*, con il quale i due soggetti dichiarano di “*...rimodulare la pianificazione proposta procedendo attraverso una pianificazione complessiva della zona, pur nella autonomia progettuale delle diverse proprietà, in modo*

*coerente ed omogeneo secondo le esigenze del territorio e degli obiettivi strategici individuati dall'amministrazione...";*

- in data 17/01/2019, con prot. 1638, la società *Building Retail s.r.l.* ha inoltrato al Comune di Roseto degli Abruzzi una nota con la quale si trasmette la “...documentazione progettuale a firma dell'ing. Domenico Merlino quale richiesta rinnovata per la variante di destinazione d'uso”;
- con atto prot. n. 21138 del 13/06/2019 avente ad oggetto “*Richiesta di variante urbanistica al P.R.G. vigente per un'area identificata catastalmente al Fg. 54, p.lle 40, 151, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 980 del Comune di Roseto Loc. SS 16 Via Nazionale sud. Avvio del procedimento ai sensi dell'art. 10-bis della L. 241/90 per rigetto istanza pervenuta in data 17/01/2019 prot. 1638.*” il Dirigente del Settore I nell'indicare i motivi ostativi legati, sostanzialmente, al contrasto della proposta del 13/06/2019 alle disposizioni normative di cui alla L.R. 23/2018 sopraggiunta, ha disposto “... *l'avvio del procedimento ai sensi dell'art. 10-bis per il rigetto dell'istanza in parola in considerazione che allo stato attuale questo Ente ancora adotta l'atto di programmazione di cui al comma 1, dell'art. 12 della L.R. n. 23/2018 nel rispetto di quanto disposto dal piano Regionale di cui all'art. 10 della L.R. 23/2018 (ancora da redigere il cui affidamento è stato conferito con D.G.R. n. 253/2019) propedeutico all'adeguamento dei propri strumenti urbanistici in relazione a singole varianti ai fini della previsione di nuovi insediamenti commerciali di cui al comma 2 dell'art. 12 della L.R. 23/2018 sottoponendo le previsioni alle procedure relative alla VAS ai sensi dell'art. 33 della medesima Legge Regionale*”;
- in data 18/06/2019, con nota acquisita al protocollo n. 21808, la società *Building Retail s.r.l.* ha dato riscontro al suddetto preavviso di diniego prot. n. 21138/2019, osservando, sostanzialmente, la rispondenza della proposta progettuale alla normativa regionale. Inoltre, l'istante evidenzia anche che l'area in esame “*Trattasi urbanisticamente di un'area “bianca” con l'obbligo del comune a doverla disciplinare tanto più che la procedura è stata avviata*”;
- con Sentenza TAR Abruzzo – Sez. Prima n. 0123/2023 del 22/03/2023, relativa al procedimento n. 0426/2019 REG. RIC., pubblicata in data 09/03/2023 ed acquisita al protocollo dell'Ente in data 10/03/2023 al n. 11445, il Collegio “*Ordina al Comune di Roseto degli Abruzzi di dare riscontro all'istanza del 5.2.2016, entro 30 giorni dalla notificazione o comunicazione di questa sentenza*”;
- in data 06/04/2023, con prot. 16073, con nota a firma congiunta del Dirigente ad interim del Settore I e dell'Assessore all'Urbanistica è stato dato riscontro alla suddetta pronuncia del TAR Abruzzo, evidenziando che l'istanza prot. n. 3429 del 05/02/2016 “... *non rientra nel novero dei procedimenti ad istanza di parte, a cui consegue obbligatoriamente l'adozione di un provvedimento espresso che pure sono espressamente contemplati e codificati per talune casistiche specifiche per le quali il legislatore consente l'istanza di variazione degli strumenti urbanistici su iniziativa privata (quali, a mero titolo esemplificativo, le procedure ex. art. 8 del D.P.R. 160/2010 ovvero quelle che regolate da norme specifiche di settore), ma attiene ad una proposta di variazione della pianificazione generale la cui attuazione rientra tra le esclusive competenze dell'Amministrazione stessa.*”. La stessa nota, inoltre, emarginava le competenze ascritte alla P.A. in materia di pianificazione urbanistica che “... *operando il necessario apprezzamento e la dovuta ponderazione comparativa degli interessi pubblici coinvolti, definisce le scelte programmatiche e di indirizzo propedeutiche all'attività di pianificazione del territorio per le quali esercita la esclusiva competenza nel rispetto delle procedure definite da vigente quadro normativo, eventualmente valutando i contributi pervenuti nelle forme di partecipazione previste.*”;
- il TAR Abruzzo, con Sentenza n. 00429/2023, relativa al procedimento n. 0426/2019 REG. RIC., pubblicata in data 18/08/2023 ed acquisita al protocollo dell'Ente in data 21/08/2023 al prot. 34419 ha eccepito la nota di riscontro del Comune di Roseto degli Abruzzi, specificando che “...*detto rinvio non costituisce esecuzione della citata sentenza perché l'istanza della ricorrente non è qualificabile come iniziativa privata di adozione di un piano attuativo, che presuppone invece già impressa dal PRG all'area in questione una (condivisa) destinazione urbanistica di cui, al contrario, la ricorrente ha chiesto il mutamento*”. Nelle motivazioni ha esplicitato, altresì, che ritenendo permanere “...*l'inerzia del Comune di Roseto degli Abruzzi, essendo scaduto il termine per la conclusione del procedimento assegnato con la citata sentenza n. 123/2023*” ha

disposto la nomina del Commissario *ad acta* nella persona del Prefetto di Teramo o suo delegato per l'esecuzione della sentenza n. 123/2023;

- il Comune di Roseto degli Abruzzi, con deliberazione di Giunta Comunale n. 343 del 22/09/2023, ha espresso diniego all'adozione della variante puntuale promossa dalla società *Building Retail s.r.l.* per le motivazioni ivi esplicitate;
- con ricorso notificato in data 24/11/2023, registrato al prot. 50579, la società *Building Retail s.r.l.* ha chiesto al T.A.R. Abruzzo – L'Aquila l'annullamento, previa sospensiva, della soprarichiamata delibera di Giunta Comunale n. 343 del 22/09/2023 per violazione degli artt. 42 e 48 del D.lgs. 267/2000;

**Esaminati** i documenti e gli elaborati di progetto allegati alle richieste sopra richiamate e inerenti alla proposta in esame (conservati in atti d'ufficio e non allegati materialmente alla presente deliberazione);

**Dato atto** che:

- le aree oggetto di richiesta di variante urbanistica di cui alle note prot. 3429 del 05/02/2016 e prot. 1638 del 17/01/2019, sono classificate dal vigente P.R.G. come sottozona *F-1 "Verde pubblico"* e disciplinate dall'art. 26 delle norme tecniche d'attuazione;
- per tali sottozone, consolidata giurisprudenza, e come peraltro ribadito in recentissime pronunce amministrative relative a questo Comune (da ultimo la sentenza TAR n. 423/2023 REG.PROV.COLL. N. 00328/2021 REG.RI pubblicato in data 18/08/2023), afferma che non sussiste né l'obbligo di riscontro, né l'obbligo di procedere a rinormazione urbanistica, trattandosi di vincoli di natura conformativa e non di natura espropriativa (*l'inerzia serbata dal Comune, a fronte dell'istanza di riclassificazione urbanistica....., non può dunque ritenersi illegittima,...*);

**Considerato**, che:

- la richiesta di variante urbanistica soprarichiamata, propone al Comune di Roseto degli Abruzzi la modifica della zona urbanistica F, da sottozona *F-1 "Verde pubblico"* a zona D, sottozona *D-1 "Infrastrutture commerciali"*, ed è finalizzata alla realizzazione di un "*parco commerciale*" di cui all'art. 21, comma 1, lett. n) della L.R. 23/2018;
- il Comune di Roseto degli Abruzzi, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 05/03/2021 avente ad oggetto "*Recepimento disposizioni Legge Regionale 23/2018 – Testo Unico in materia di Commercio. BUR n. 77 speciale del 13/08/2018*" ha recepito nel proprio strumento urbanistico le norme della L.R. 31 luglio 2018, n. 23 "*Testo unico in materia di commercio*";
- con la medesima delibera di Consiglio Comunale n. 3 del 05/03/2021, il Comune di Roseto degli Abruzzi ha rinviato ad un successivo atto, al determinarsi dei provvedimenti regionali di cui all'art. 10 della L.R. 23/2018, ogni determinazione in merito all'insediamento di esercizi di cui ai punti f) "*grandi strutture di vendita*", g) "*centri commerciali*", l) "*factory outlet center*", n) "*parchi commerciali*" dell'art. 21 della medesima legge regionale;
- la Regione Abruzzo non ha ancora adottato il *Piano regionale di programmazione della rete distributiva del commercio* di cui all'art. 10 della L.R. 23/2018;

**Dato atto** che:

- il Comune di Roseto degli Abruzzi, con l'assunzione di un atto amministrativo ai sensi dell'art. 10-bis della L. 241/1990 (prot. n. 21138 del 13/06/2019). a riscontro delle istanze di variante urbanistica di cui alle note prot. 3429 del 05/02/2016 e prot. 1638 del 17/01/2019 ha, di fatto, disposto d'ufficio l'avvio di un procedimento, vincolando la stessa P.A. all'adozione di un provvedimento conclusivo (TAR Marche, Sez. I, Sentenza 12 ottobre 2023, n. 619);
- il Comune di Roseto degli Abruzzi ha già concluso il procedimento di cui sopra con l'adozione della delibera di Giunta Comunale n. 343 del 22/09/2023;

**Ritenuto**, per quanto sopra esposto e vista la nuova notificazione di ricorso da parte della società *Building Retail srl*, di dover confermare ulteriormente il diniego espresso dalla Giunta Comunale sulla proposta di variante, con

l'adozione di un ultroneo provvedimento di conclusione del procedimento avviato ai sensi dell'art. 10-bis della L. 241/1990 (prot. n. 21138 del 13/06/2019), anche come strumento deflativo del contenzioso, vista l'insistenza della promozione di controversia da parte del richiedente;

**Fatto presente** che l'attuale circostanza appare del tutto singolare poiché, solitamente, l'organo consiliare non adotta provvedimenti di diniego nella misura in cui le istanze che, in esito all'istruttoria, non hanno i presupposti giuridici per essere riscontrate favorevolmente, vengono archiviate d'ufficio in quanto improcedibili;

**Ritenuto**, per quanto sopra esposto, di dover controdedurre rigettando le osservazioni al preavviso di diniego formulate in data 18/06/2019, con nota acquisita al protocollo n. 21808, dalla società *Building Retail s.r.l.*, in quanto:

- la proposta presentata, come indicato nel preavviso di diniego 21138/2019, contrasta con le previsioni di programmazione regionale, di cui alla L.R. 31 luglio 2018, n. 23 "*Testo unico in materia di commercio*" e comunale;
- consolidata giurisprudenza afferma che il vincolo imposto sui terreni inclusi in zona *F-I "Verde pubblico"* è un vincolo conformativo e non un vincolo espropriativo; ciò alla luce dello specifico contenuto delle N.T.A. che consentono una (sia pur ridotta) utilizzazione del bene da parte dei proprietari con conservazione dei manufatti e delle destinazioni d'uso in atto e del fatto che il vincolo imposto sull'area di proprietà privata non svuota totalmente il diritto di proprietà. Pertanto, non sussiste né l'obbligo di riscontro, né l'obbligo di procedere a rinormazione urbanistica, da parte del Comune;
- le indicazioni di natura sociale commerciale, seppur condivisibili, non sono condizione sufficiente per derogare dai disposti normativi della pianificazione regionale in tema di realizzazione di parchi commerciali, dato che è proprio la pianificazione che è deputata a contemperare i contrapposti interessi pubblici e privati che hanno incidenza sul territorio;
- in relazione al principio fondante dell'art. 10-bis della L. 241/1990, in merito al diritto al contraddittorio dell'interessato rispetto al preavviso di rigetto finalizzato al superamento, in sede procedimentale, di un eventuale contenzioso, nella nota di controdeduzione non si ravvisa l'intenzione del proponente di avviare il procedimento di revisione della proposta e non si individuano nuovi elementi per giustificare una diversa valutazione;

**Dato atto**, inoltre, che:

- la proposta di variante urbanistica finalizzata alla realizzazione di un "*parco commerciale*" di cui all'art. 21, comma 1, lett. n) della L.R. 23/2018, contrasta con le previsioni di cui alla delibera di Consiglio Comunale n. 3 del 05/03/2021, in assenza del *Piano regionale di programmazione della rete distributiva del commercio*;
- in data 28/11/2022, con prot. n. 47643, la società *Building Retail s.r.l.*, ha formulato una proposta di Programma Urbano Complesso per la medesima area oggetto di richiesta di variante urbanistica in esame;
- è in corso il procedimento di formazione della variante generale al P.R.G. del Comune di Roseto degli Abruzzi e che per la zona in esame, la *Sig.ra Distaso Rita*, in qualità di proprietaria dell'area ha presentato una proposta urbanistica per la variante generale al P.R.G. vigente mediante una manifestazione di interesse registrata al prot. 21890 del 22/05/2023;
- appare manifestamente illogica la condotta dei richiedenti, i quali, prima hanno presentato istanza di variante puntuale al PRG e successivamente ne hanno promosso il ricorso al TAR per inerzia dell'Amministrazione, poi hanno formulato istanza di approvazione di un Programma Urbano Complesso nella medesima zona, successivamente hanno presentato una manifestazione di interesse per la formazione della variante generale al PRG per il tramite della proprietà dell'area e in seguito hanno promosso nuovo ricorso al TAR sulla delibera di giunta n. 343/2023;

**Precisato**, infine, che:

- la potestà pianificatoria urbanistica è in capo al Comune e non al privato che, tra l'altro, nella sua richiesta di variante non motiva il predominante interesse pubblico dell'Ente a procedere con l'approvazione della variante puntuale al PRG proposta;
- il Comune non può avviare un procedimento di riclassificazione di una singola zona (non soggetta a vincoli decaduti) al di fuori della complessiva pianificazione urbanistica, posto che l'attività di pianificazione e programmazione territoriale è di per sé caratterizzata dalla ponderazione complessiva degli interessi, pubblici e privati, nell'ambito della generale opera di pianificazione del territorio. L'urbanistica, e il correlativo esercizio del potere di pianificazione, infatti, non possono essere intesi, sul piano giuridico, solo come un coordinamento delle potenzialità edificatorie connesse al diritto di proprietà, così offrendone una visione affatto minimale, ma devono essere ricostruiti come intervento degli enti esponenziali sul proprio territorio, in funzione dello sviluppo complessivo ed armonico del medesimo;
- il potere di pianificazione urbanistica, dunque, non è funzionale solo all'interesse pubblico all'ordinato sviluppo edilizio del territorio in considerazione delle diverse tipologie di edificazione distinte per finalità (civile abitazione, uffici pubblici, opifici industriali e artigianali, etc.), ma esso è *funzionalmente rivolto alla realizzazione contemporanea di una pluralità di interessi pubblici, che trovano il proprio fondamento in valori costituzionalmente garantiti*;
- la deliberazione Giunta Comunale n. 343/2023 assume, ai sensi dell'art. 48 del TUEL e dell'art. 15 dello Statuto Comunale, valore di documento propositivo nei confronti del Consiglio Comunale;

**Ritenuto**, quindi, che non sussistano le condizioni in fatto e in diritto per il proseguimento dell'iter di approvazione della variante puntuale allo strumento urbanistico generale finalizzato alla realizzazione di un parco commerciale;

**Accertato**, altresì, che dalle Visure catastali la Ditta proponente non risulta, né risultava alla data di presentazione della domanda, proprietaria dei terreni per i quali si richiede la variante urbanistica;

**Precisato** che i contenuti del presente atto sono stati condivisi con l'Avvocatura Civica;

**Visti** i pareri resi a norma degli artt. 49, comma 1, e 147-bis, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000;

**Visto** l'art. 42 del D.Lgs. n. 267 del 18/08/2000;

**Visti**, altresì:

- la Legge Urbanistica n. 1150/1942;
- il D.P.R. 380/2001;
- il D.Lgs. 42/2004;
- il D.Lgs. 152/2006;
- la L.R. n. 18/1983;
- la L.R. n. 11/1999;
- la L.R. n. 23/2018;
- la Legge n. 241/1990;
- il D.Lgs. n. 267/2000;

Il Presidente del Consiglio mette a votazione la proposta di delibera;

L'esito della votazione per appello nominale è il seguente:

Consiglieri presenti: 13

Consiglieri assenti:4 ( **Di Girolamo, Ginoble, Di Giuseppe e Bellachioma**)

Consiglieri astenuti: 1 (**Ciancaione**)

Consiglieri votanti: 12

Consiglieri contrari: 1 (**Petrini**)

Consiglieri favorevoli: 11

Con n. 11 voti favorevoli e n. 1 voto contrario

### **DELIBERA**

1. la premessa e la narrativa formano parte integrante del presente atto e ne costituiscono motivazione ai sensi dell'art. 3, comma 1, della L. 241/1990 e ss.mm.ii.;
2. il diniego dell'istanza prot. n. 3429 del 05/02/2016, successivamente reiterata in data 17/01/2019 con prot. n. 1638, presentata dalla società *Building Retail S.r.l.*, subentrata alla società *Regina Real Estate S.r.l.* con atto di cessione contratto del 08/11/2018, per la variante puntuale al P.R.G. vigente, da zona urbanistica F, sottozona *F-1 "Verde pubblico"* a zona urbanistica D, sottozona *D-1 "Infrastrutture commerciali"*, finalizzata alla realizzazione di un "*parco commerciale*", per tutte le motivazioni in premessa esplicitate ed in sintesi:
  - contrasto della proposta di variante urbanistica, finalizzata alla realizzazione di un "*parco commerciale*" di cui all'art. 21, comma 1, lett. n) della L.R. 23/2018 con le previsioni di cui alla delibera di Consiglio Comunale n. 3 del 05/03/2021, che esclude l'insediamento di parchi commerciali in assenza del *Piano regionale di programmazione della rete distributiva del commercio*;
  - carente esplicitazione dell'interesse pubblico valorizzato dal provvedimento proposto, dal momento che il potere di pianificazione urbanistica del Comune non è funzionale solo al generico interesse pubblico all'ordinato sviluppo edilizio del territorio in considerazione delle diverse tipologie di edificazione distinte per finalità (civile abitazione, uffici pubblici, opifici industriali e artigianali, etc.), ma esso è *funzionalmente rivolto alla realizzazione contemperata di una pluralità di interessi pubblici, che trovano il proprio fondamento in valori costituzionalmente garantiti*;
  - non sussistenza dell'obbligo di procedere con rinormazione urbanistica da parte del Comune, poiché, per consolidata giurisprudenza, il vincolo imposto sui terreni inclusi in zona *F-1 "Verde pubblico"* è un vincolo conformativo e non un vincolo espropriativo; ciò alla luce dello specifico contenuto delle N.T.A. che consentono una (sia pur ridotta) utilizzazione del bene da parte dei proprietari con conservazione dei manufatti e delle destinazioni d'uso in atto e del fatto che il vincolo imposto sull'area di proprietà privata non svuota totalmente il diritto di proprietà;
3. di dare atto che il presente provvedimento di diniego, ad avvenuta esecutività dello stesso, verrà trasmesso alla società *Building Retail S.r.l.*, in qualità di richiedente, e alla *Sig.ra Distaso Rita* in qualità di proprietaria dell'area;
4. di dare atto che ai sensi dell'art. 3 ultimo comma della legge n. 241/90 e s.m.i., i destinatari del presente provvedimento possono ricorrere, nei modi stabiliti dalla legge, al TAR Abruzzo e al Capo dello Stato, rispettivamente entro 60 e 120 giorni dalla notifica dello stesso.
5. di trasmettere la presente alla Civica Avvocatura per gli adempimenti di competenza.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

**Ravvisata** l'urgenza di dare immediata esecutività alla presente deliberazione, il Presidente del Consiglio mette ai voi l'immediata eseguibilità della delibera per alzata di mano;

L'esito della votazione per alzata di mano è il seguente:

Consiglieri presenti: 13

Consiglieri assenti: 4 (**Di Girolamo, Ginoble, Di Giuseppe e Bellachioma**)

Consiglieri astenuti: 1 (**Ciancaione**)

Consiglieri votanti: 12

Consiglieri contrari: 1 (**Petrini**)

Consiglieri favorevoli: 11

Con n. 11 voti favorevoli e n. 1 voto contrario

### DELIBERA

rendere il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000.

Letto, confermato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO  
Avv. RECCHIUTI GABRIELLA

IL SEGRETARIO GENERALE  
Dott.Ssa D'Egidio Raffaella