



Città di **Giulianova**
www.comune.giulianova.te.it

NOTIFICA PER PUBBLICI PROCLAMI EX ART. 150 CODICE DI PROCEDURA CIVILE

Si pubblica, in allegato, il testo integrale del ricorso di legittimità avanzato, per conto del Condominio Acquaviva sito in Giulianova, via N. Sauro, 138 contro il Comune di Giulianova e nei confronti della società Progetto Casa srl dall'Avv. Lorenzo De Gregoriis in data 24/11/2025 acquisito al protocollo comunale al n. 51094 in data 26/11/2025

per l'annullamento della Deliberazione di C.C. N. 48 DEL 29/08/2025 avente all'oggetto "LR 58/2023, art.77, comma 2, lettera m, punto 2 -Ridistribuzione lotti all'interno del PDL zona C1 - Via Amendola – provvedimenti" nonché di ogni atto connesso e/o consequenziale e/o presupposto, ivi compreso, ove occorrer possa, della Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 147 del 23/10/1999 recante approvazione del Piano di Lottizzazione di iniziativa privata; della Delibera di Consiglio Comunale n. 125 del 04/11/2002 di approvazione della variante al Piano di Lottizzazione; della Convenzione stipulata in data 26 giugno 2003, n. rep. 4419, n. racc. 159, tra Comune di Giulianova e società "Progetto Casa s.r.l."; della Delibera di Giunta Comunale n. 47 del 26/03/2024 di conferma e rinnovo del P.d.L.; del Regolamento per le alienazioni e valorizzazioni del patrimonio immobiliare del Comune di Giulianova, non conosciuto e non pubblicato, in riferimento all'art. 10 e ove interpretato nel senso di consentire la permuta senza gara nell'ipotesi di regolarizzazione di confini di modesta entità

e

**dell'Ordinanza T.A.R. Abruzzo
n. 3/2026 REG.PROV.CAU., n. 00570/2025 REG. RIC.**

**La presente notifica è pubblicata sul sito web
e sull'Albo Pretorio di questo Comune**

ECC.MO TRIBUNALE AMMINISTRATIVO PER L'ABRUZZO

SEDE DI L'AQUILA

* * *

RICORSO DI LEGITTIMITÀ

Per il **Condominio “Acquaviva”**, sito in Giulianova, alla via N. Sauro n. 138, in persona dell'Amministratore e legale rapp.te p.t. Avv. Berardo D'Antonio (c.f. DNTBRD59H14E058U), rappresentato e difeso dall'Avv. Lorenzo De Gregoriis (c.f. DRGLNZ80M08L103V; pec: lorenzo.degregoriis@pec.it; fax 0861.415296) ed elettivamente domiciliato presso lo Studio Legale del predetto in Teramo alla via Circ.ne Spalato n. 90, giusta procura alle liti depositata telematicamente nelle forme consentite dalla legge; -*Ricorrente*;

Contro il **Comune di Giulianova**, in persona del Sindaco legale rapp.te p.t., p.i.v.a.: 00114930670, PEC: protocollogenerale@comunedigiulianova.it - *Amministrazione resistente*;

Nonché nei confronti della società **Progetto Casa s.r.l.**, avente sede legale in Giulianova, alla via del Popolo 109 – 64021 Giulianova (TE), c.f. 00992640672, PEC estratto da INIPEC: 00992640672@impresa.italia.it – *controinteressato*;

per l'annullamento della deliberazione del consiglio comunale n. 48 del 29/08/2025 avente ad oggetto: “*LR 58/2023, art.77, comma 2, lettera m, punto 2 - Ridistribuzione lotti all'interno del PDL zona C1 - Via Amendola – provvedimenti*”, pubblicata sull'albo pretorio al n. 1661 del 25.09.2025; della proposta di permuta acquisita al protocollo comunale in data 27/11/2024 al n. 50741; nonché di ogni atto connesso e/o consequenziale e/o presupposto, ivi compreso, *ove occorrer possa*, della Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 147 del 23/10/1999 recante approvazione del Piano di Lottizzazione di iniziativa privata; della Delibera di Consiglio Comunale n. 125 del 04/11/2002 di approvazione della variante al Piano di Lottizzazione; della Convenzione stipulata in data 26 giugno 2003, n. rep. 4419, n. racc. 159, tra Comune di Giulianova e società “Progetto Casa s.r.l.”; della Delibera di Giunta Comunale n. 47 del 26/03/2024 di conferma e rinnovo del P.d.L.; del Regolamento per le

alienazioni e valorizzazioni del patrimonio immobiliare del Comune di Giulianova, non conosciuto e non pubblicato, in riferimento all'art. 10 e ove interpretato nel senso di consentire la permuta senza gara nell'ipotesi di regolarizzazione di confini di modesta entità.

Esposto in fatto

1. Il ricorrente Condominio “Acquaviva” è ubicato in Giulianova, alla Via Amendola, all'interno di un comparto residenziale edificato sulla base delle previsioni di piano attuativo approvato a partire dalla fine degli anni Novanta.

L'edificio, nello specifico e ai fini di quanto rileva in questa sede, insiste catastalmente sulle particelle 335 e 336 del foglio 6 ed è stato realizzato in virtù della Concessione edilizia n. 325/2000.

2. Ciò detto, ed al fine di meglio comprendere l'origine della controversia, è a dirsi che, con deliberazione di CC del Comune di Giulianova n. 48 del 29 agosto 2025, pubblicata in data 25.09.2025, l'Amministrazione comunale approvava una complessa e inusuale operazione di “*ridistribuzione dei lotti*” all'interno del Piano di Lottizzazione in zona “C” di Via Amendola, qualificandola -in maniera del tutto erronea - come “*adeguamento dei confini di lottizzazione*” ai sensi dell'art. 77, comma 2, lett. m), L.R. 58/2023.

3. Si proceda con ordine.

Il riferito “Piano di Lottizzazione” (da ora in avanti, *breviter*; anche “P.d.L.”) veniva originariamente approvato con deliberazione n. 47 del 23.10.1999 del Consiglio Provinciale di Teramo, su iniziativa della società “Progetto Casa s.r.l.”.

Quindi nel 2002 il Comune di Giulianova approvava dapprima una variante al P.d.L., e poi - un anno dopo – addiveniva alla stipula di una convenzione urbanistica con la menzionata Società, riguardante le particelle del foglio 6, nn. 355–356–357–358–345–346–347–348–349–350–351–352–353–354 ed ancora alcune particelle del foglio 3. Tale convenzione veniva registrata in Giulianova in data 26/06/2003 al n. 71, e quindi trascritta in Teramo, in data 28/06/2003 (n. 6921 R.).

4. A distanza di ben ventiquattro anni e 5 mesi dalla approvazione del P.d.L., con delibera di Giunta Comunale n. 47 del 26/03/2024, a quanto è dato comprendere dal provvedimento gravato in questa sede, il Comune “confermava” i contenuti e gli allegati del Piano di Lottizzazione.

Testualmente infatti si disponeva, seppure in maniera del tutto opaca, che “*con delibera di Giunta Comunale n. 47 del 26/03/2024 sono stati confermati i contenuti e gli allegati del piano di lottizzazione ...è stato approvato il progetto delle opere di urbanizzazione già approvato (sic!) con deliberazione di giunta comunale n. 149 del 17/09/2009 approvando lo schema di rinnovo della convenzione”.*

In definitiva, con la deliberazione 47/2024 si disponeva il rinnovo della validità del Piano, seppure in maniera del tutto indebita a fronte del consistente lasso temporale intercorso dall’approvazione avvenuta nel 1999, ed inoltre – in maniera del tutto perplessa e poco chiara – si “*approvava il progetto delle opere di urbanizzazione già approvato*” nel 2009: tutto ciò senza consentire al ricorrente di comprendere non solo quando è stato effettivamente licenziato il progetto di tali opere, ma neppure in che epoca tali opere sono state effettivamente ultimate.

5. Ad ogni buon conto, con successivo atto notarile rogato dal Notaio Franco Campitelli in data 17 maggio 2024 (rep. n. 60644, racc. n. 28.586), registrato a Giulianova il 4 giugno 2024 al n. 2889, serie 1T, e trascritto presso la Conservatoria di Teramo in pari data ai nn. 9325 reg. gen. e 6970 reg. part., veniva infine sottoscritta la convenzione urbanistica tra il Comune di Giulianova e i proprietari degli immobili ricadenti nel comparto, in attuazione del Piano di Lottizzazione approvato negli anni precedenti.

6. Tuttavia, a distanza di appena qualche mese dalla registrazione della Convenzione urbanistica, perveniva al Comune una inusuale “*proposta di permuta*”, acquisita al protocollo comunale con il n. 50741 del 27.11.2024, a mezzo della quale il proprietario della part. n. 357 del foglio 6 oggetto di lottizzazione (i cui estremi identificativi non sono resi noti nel testo della delibera impugnata, se non attraverso il solo cognome, sig. D’Ippolito), domandava al Comune di “sanare” una porzione di tale area a motivo di un presunto “errore di frazionamento”.

Tale errore consisteva in ciò, che una parte della part. 357 – pari a circa 85 mq – sarebbe venuta a ricadere sopra opere di urbanizzazione già realizzate,

segnatamente marciapiedi e una porzione di strada carrabile di accesso ai lotti, e tali pertanto da “spossessare” il sig. D’Ippolito della proprietà di tale porzione immobiliare.

La ridetta richiesta di “sanatoria”, peraltro, giungeva in data successiva all’approvazione del progetto di iniziativa privata, del piano di lottizzazione e della registrazione della convenzione, senza pertanto che nessuna delle parti coinvolte nelle operazioni – a quanto è dato comprendere – si accorgessero anzitempo del riferito “errore”.

7. Ebbene, al fine di “sanare” tale errore di frazionamento, la proposta del privato - recepita dall’Amministrazione senza modifiche - prevedeva:

i) la cessione al Comune di 87 mq della particella 357 ove insistono le opere di urbanizzazione, **ed inoltre (in maniera del tutto immotivata) di ulteriori 50 mq della medesima particella, posti nel versante collinare in direzione mare;**

ii) la trasformazione urbanistica di tali superfici in zona F4 (verde attrezzato di uso pubblico) successivamente al perfezionamento della permuta;

iii) la contestuale cessione dal Comune al sig. D’Ippolito di una superficie di esattamente 137 mq della particella 355, oggi classificata come F4, con trasformazione della stessa in zona C.4 (espansione residenziale) - sempre all’esito del perfezionamento della cessione - per consentire l’incremento del lotto edificabile del privato.

8. In buona sostanza, mediante il riferito accordo, il proprietario dell’area oggetto di lottizzazione compensava la “perdita” della proprietà della porzione della part. 357 di 87 Mq (per via della intervenuta realizzazione delle opere di urbanizzazione), **con l’ottenimento di un’altra porzione fondiaria ad est ed irrazionalmente di dimensioni quasi doppie rispetto all’area ceduta**, da destinare anch’essa a zona C4 (“Zone di espansione ad utilizzazione prevalentemente residenziale”).

9. Il Comune, nella delibera che in questa sede si impugna, dopo aver rilevato che “la permuta **interessa eguali superfici** e che le modifiche urbanistiche non comportano aumento di carico urbanistico **trattandosi unicamente di rettifica dei confini e spostamento di aree con destinazioni di P.R.G. equivalenti**”, attestava dunque (a suo dire) il rispetto dell’art. 77 c. 2 lett. b) della nuova Legge Urbanistica

Regionale (L. Reg. Abruzzo n. 58 del 2023) e, inoltre, del proprio Regolamento “*per le alienazioni e valorizzazioni del patrimonio immobiliare del Comune di Giulianova*” (che non risulta pubblicato nella sezione “trasparenza” del sito web del Comune e non è altrimenti individuabile), con particolare riferimento all’ art. 10 ove si prescrive che (come riportato in delibera) “*si possa procedere alla permuta a trattativa privata diretta nell’ipotesi di regolarizzazione dello stato di fatto dei confini, le cui superfici siano di modesta entità*”.

10. Per di più, nel procedere all’autorizzazione della permuta dei compendi immobiliari, l’Amministrazione comunale **ometteva completamente di considerare un elemento di evidente rilevanza giuridica e tecnica**: la superficie di 137,00 mq trasferita al sig. D’Ippolito – destinata, secondo la delibera impugnata, a essere trasformata da zona F4 (“*aree per spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco e lo sport*”) a zona C.4 (“*zone di espansione ad utilizzazione prevalentemente residenziale*”) – **risultava (e risulta tutt’ora) gravata dall’attraversamento di una servitù di scarico**: su tale fascia fondiaria insistono infatti le condotte fognarie e le tubazioni di smaltimento delle acque nere e grigie provenienti, tra gli altri, dai servizi igienici del Condominio ricorrente.

Una simile circostanza, lungi dall’essere marginale, imponeva all’Amministrazione un attento approfondimento istruttorio circa la compatibilità della programmata trasformazione urbanistica con il mantenimento delle opere di sottoservizio e con i diritti reali insistenti sul bene, valutazione che – alla luce del contenuto della delibera – non risulta essere stata affatto svolta.

11. Ebbene, la delibera di CC n. 48/2025, così come gli altri atti e provvedimenti citati in epigrafe, sono illegittimi e meritano pertanto di essere annullati per i seguenti motivi di

DIRITTO

I. VIOLAZIONE E FALSA APPLICAZIONE DI LEGGE – VIOLAZIONE DELL’ART. ART. 77 DELLA L.R. ABRUZZO N. 58/2023, COMMA 2, LETTERA B), NONCHE’ DEL COMMA 4 DEL MEDESIMO ART. 77 –

ECCESSO DI POTERE PER IRRAGIONEVOLEZZA E SVIAMENTO DALLA CAUSA TIPICA.

1.1. L'operazione di "permuta" delle aree, così come autorizzata dalla deliberazione CC n. 48/2025, è solo in apparenza "neutrale" dal punto di vista urbanistico.

Il Comune resistente afferma infatti, in maniera del tutto superficiale, come *"la permuta interessa uguali superfici e ... le modifiche urbanistiche non comportano aumento di carico urbanistico, trattandosi unicamente di rettifica di confini e spostamento di aree con destinazioni di P.R.G. equivalenti"*.

E tuttavia, attraverso tale "permuta" l'Amministrazione finisce per concedere al privato un'area ben maggiore rispetto a quella che, nella prospettazione iniziale, doveva essere "regolarizzata" (in quanto interessata dall'effettiva realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria), ed inoltre di "qualità urbanistica" ben più rilevante e maggiormente profittevole per il sig. D'Ippolito: il tutto esclusivamente ai danni del Condominio ricorrente.

1.2. In realtà, ove l'intento effettivamente perseguito dall'Amministrazione fosse stato, come affermato nel preambolo della delibera impugnata, quello di procedere a una mera rettifica dei confini delle aree interessate dal Piano di Lottizzazione, **il Comune avrebbe dovuto limitarsi a individuare e cedere al sig. D'Ippolito una superficie strettamente equivalente** – per estensione e per destinazione urbanistica – ai soli 87 mq della particella 357 risultati interessati dall'errore di frazionamento e dalle opere di urbanizzazione.

Detto altrimenti, la regolarizzazione dell'assetto cartografico avrebbe richiesto al più uno scambio "alla pari" tra due porzioni entrambe classificate in zona C.4, senza alcuna incidenza sulle aree con diversa destinazione o funzione pubblica.

E invece, in modo del tutto irragionevole e non coerente con la finalità dichiarata, **la permuta ha finito per includere anche un'ulteriore porzione fondiaria di 50 mq, sempre insistente sulla particella 357, la cui cessione dal privato al Comune appare funzionale non alla rettifica dei confini, ma all'aumento della superficie edificabile della contigua area che il sig. D'Ippolito ottiene in cambio, posta in posizione frontale rispetto al ricorrente.**

L'operazione, così congegnata, si traduce quindi in un ampliamento della potenzialità edificatoria del lotto privato posto frontalmente al Condominio ricorrente, travalicando ampiamente i limiti di una semplice correzione planimetrica e trasformandosi in una vera e propria operazione di ridefinizione delle potenzialità urbanistiche dei luoghi.

1.3. Se quanto precede è esatto – e non si comprende come potrebbe non esserlo, alla luce della ricostruzione fattuale già svolta – risulta allora evidente la violazione dell'art. 77 della nuova Legge Urbanistica della Regione Abruzzo (L.R. 20 dicembre 2023, n. 58), richiamata dalla stessa Amministrazione a fondamento della propria decisione.

La disposizione, al comma 2, stabilisce infatti che «*non costituiscono variante agli strumenti urbanistici generali ed attuativi (...) b) **gli adeguamenti di limitata entità della localizzazione delle aree destinate alle infrastrutture, agli spazi e alle opere destinate a servizi sociali e ad attrezzature di interesse generale***».

È precisamente sulla base di tale previsione che il Comune sostiene che l'operazione oggetto della delibera impugnata non integri una variante urbanistica, trattandosi – secondo l'assunto dell'Amministrazione – di un mero adeguamento di modesta entità.

Tuttavia, nella parte dispositiva della stessa deliberazione, l'intervento viene improvvisamente ricondotto non più alla lettera b), bensì alla lettera m) del medesimo art. 77, attraverso la formula «*approvare l'adeguamento dei confini dei lotti insistenti nel piano di lottizzazione, ai sensi del comma 2, lettera m) dell'art. 77 L.R. 58/2023, fatto salvo il parere positivo della competente Soprintendenza*».

Ne deriva una evidente confusione logica e giuridica: l'Amministrazione prima tenta di giustificare la non qualificazione dell'intervento come variante mediante l'applicazione della lett. b), poi – solo nel dispositivo – fa riferimento alla lett. m), senza chiarire la *ratio* del mutamento di fondamento normativo e senza spiegare in che modo l'operazione autorizzata si collochi effettivamente nell'una o nell'altra fattispecie.

Tale oscillazione interpretativa **non solo tradisce un difetto di istruttoria e di motivazione, ma rivela che l'intervento approvato non rientra affatto in alcuna delle ipotesi derogatorie previste dall'art. 77,** ben oltre la soglia degli “adeguamenti

di limitata entità” e con incidenza sostanziale sulle destinazioni urbanistiche e sulle funzioni pubbliche delle aree coinvolte.

1.4. Alla luce di quanto sopra ricostruito, è evidente che l’intervento autorizzato dal Comune non rientra affatto nell’ambito derogatorio che consente di sottrarsi all’obbligo di variante urbanistica.

Ne discende, quale logica conseguenza, che l’Amministrazione avrebbe dovuto attivare il procedimento di variante allo strumento urbanistico attuativo, seguendo il relativo *iter* approfondito e garantista (con sottoposizione anche alla procedura di *verifica di assoggettabilità* a V.A.S.), caratterizzato da un percorso procedimentale diverso e più rigoroso, che assicura adeguata partecipazione e tutela anche in favore del Condominio ricorrente.

II. VIOLAZIONE E FALSA APPLICAZIONE DI LEGGE – DIFETTO DI ISTRUTTORIA E CARENZA DI MOTIVAZIONE – MANCATA CONSIDERAZIONE DELLE ALTERNATIVE DECISIONALI – ECCESSO DI POTERE PER ILLOGICITA’ E PERPLESSITA’ DELL’AZIONE AMMINISTRATIVA.

2.1 Il Condominio ricorrente, insistendo sulle particelle 335 e 336 del fg. 6 (**doc. n.**), ossia nelle immediate vicinanze delle aree oggetto della “permuta” tra il Comune e il sig. D’Ippolito, subisce un pregiudizio diretto e immediato connesso all’adozione della delibera gravata.

2.2. Infatti, la superficie oggetto della permuta – e, in particolare, la porzione di 137 mq della particella 355 del foglio 6 ceduta dal Comune al privato – riveste per il Condominio ricorrente un ruolo essenziale sotto molteplici profili.

Essa costituisce, innanzitutto, **l’area di immediato affaccio e di quotidiana fruizione delle unità immobiliari, garantendo una cornice paesaggistica aperta, permeabile e coerente con la destinazione a verde pubblico attribuita dal PRG a tale area, che** – come già detto - **oggi è classificata in zona F4** (spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco e lo sport).

La scelta dell’Amministrazione di consentire il passaggio di tale superficie da zona F4 a zona C.4 – dunque da verde pubblico attrezzato a area edificabile

residenziale – comporta per il Condominio un pregiudizio significativo, dal momento che essa determina anzitutto la perdita di una porzione di spazio verde destinata all'uso collettivo.

Dall'altro lato – ben più gravemente - la trasformazione produce l'effetto di avvicinare potenziali nuove volumetrie private agli edifici condominiali, con conseguente restringimento delle distanze, aggravamento dell'impatto edilizio e compromissione della fruizione luminosa degli immobili.

Infine, la porzione fondiaria oggetto di trasferimento risulta attraversata dalle condotte fognarie e dai sottoservizi relativi ai servizi igienici del Condominio ricorrente, costituenti una servitù di scarico esistente e funzionale al corretto esercizio del compendio immobiliare.

Ne consegue che la modifica della destinazione urbanistica dell'area, con il passaggio alla categoria edificabile C.4, **espone tale servitù a potenziali interferenze o compressioni, rendendo la fruizione dei sottoservizi incerta o comunque subordinata alla futura edificazione**, con un danno ulteriore e distinto sul piano funzionale e della sicurezza impiantistica.

2.3. Ebbene, se quanto sopra corrisponde al vero – come deve ritenersi alla luce degli elementi già emergenti e salvo ulteriori deduzioni all'esito dell'integrale ostensione degli atti richiamati nella delibera impugnata – risulta evidente come il Comune resistente, nella fase istruttoria, non solo non abbia minimamente preso in considerazione l'esistenza della servitù di acquedotto e/o di scarico fognario insistente sull'area e funzionale al servizio del Condominio ricorrente (oltre alla perdita di spazio verde ad uso collettivo e all'impatto edilizio), ma per di più non risulta aver svolto alcuna reale ponderazione delle c.d. **alternative decisionali disponibili**, come invece sarebbe stato doveroso in un procedimento implicante il bilanciamento fra interessi pubblici e privati contrapposti.

A titolo esemplificativo – e senza alcuna pretesa di esaustività – **sarebbe stato ben possibile individuare una soluzione diversa e meno impattante per il contesto circostante, prevedendo la cessione al sig. D'Ippolito di una porzione fondiaria collocata in altra area della particella 355, ad esempio nella sua parte settentrionale, così da evitare effetti pregiudizievoli per il Condominio e preservare l'equilibrio urbanistico e paesaggistico tra zona edificatoria e spazi**

verdi pubblici: tale possibilità non è stata minimamente presa in considerazione ed il difetto d'istruttoria che ne deriva, traducendosi in un evidente pregiudizio per il ricorrente, ben può essere sindacato dall'ecc.mo T.A.R..

III. VIOLAZIONE E FALSA APPLICAZIONE DI LEGGE – ECCESSO DI POTERE PER ERRORE MANIFESTO – VIOLAZIONE E FALSA APPLICAZIONE DELL'ART. 77, COMMI 3 E 4, L.R. ABRUZZO N. 58/2023, DELL'ART. 16 L. 1150/1942 E DELL'ART. 146 D.LGS. 42/2004 – ILLEGITTIMA MANCATA ACQUISIZIONE PREVENTIVA DEL PARERE PAESAGGISTICO E CONTRARIETÀ AL PRINCIPIO DI PREVENZIONE.

3.1. La deliberazione gravata viola apertamente anche il comma 4 dell'art. 77 cit., nella parte in cui impone all'Amministrazione comunale di ottenere il nulla-osta paesaggistico **prima** dell'adozione della delibera consiliare che - nel caso di specie - autorizza la permuta delle aree, giammai in epoca successiva alla stessa, come di converso si verifica nel caso odierno.

3.2. L'articolato normativo di riferimento è sufficientemente chiaro sul punto e non è suscettibile di interpretazioni divergenti.

Il comma 3 afferma infatti, in via preliminare, che “*le modificazioni di cui al comma 2*”, ossia appunto le modifiche che non costituiscono variante urbanistica “*sono approvate dal Comune con deliberazione consiliare e sono pubblicate integralmente (...) sul sito web della Amministrazione unitamente agli elaborati modificati*”.

Quindi il successivo comma 4 prescrive che “*nel caso di aree ricadenti, anche parzialmente, in zone tutelate o vincolate ai sensi del d.lgs. 42/2004, la deliberazione consiliare di cui al comma 3 è subordinata al preventivo parere paesaggistico dell'Amministrazione preposta alla tutela del vincolo che è rilasciato ai sensi dell'articolo 16 della l. 1150/1942*”.

Infine, il citato art. 16 della l. 1150/1942 dispone, in particolare al suo comma terzo, che “*i piani particolareggiati nei quali siano comprese cose immobili soggette alla legge 1° giugno 1939, n. 1089, sulla tutela delle cose d'interesse artistico o storico, e alla legge 29 giugno 1939, n. 1497, sulla protezione delle bellezze naturali,*

sono preventivamente sottoposti alla competente Soprintendenza ovvero al Ministero della pubblica istruzione quando sono approvati con decreto del Ministro per i lavori pubblici”.

3.3. Orbene, la circostanza per cui il parere paesaggistico debba essere ottenuto **prima** della delibera con la quale il Comune pretende di modificare il P.d.L. (senza peraltro fare ricorso alla procedura di approvazione di variante) comporta logicamente che esso non possa essere rilasciato *ex post*, a guisa di una sorta di inammissibile sanatoria postuma: ciò in quanto, analogamente a quanto accade con gli altri procedimenti rilevanti dal punto di vista della tutela ambientale e paesaggistica (V.I.A. e V.A.S., in primo luogo), la protezione ai beni ambientali è ispirata alla logica della prevenzione e della precauzione.

In buona sostanza, la questione della compatibilità ambientale e paesaggistica dell'intervento deve necessariamente essere affrontata **prima** della delibera che lo autorizza, come d'altra parte è confermato dall'art. 146 co. 4 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, il quale, dopo aver ricordato che *“l'autorizzazione costituisce un atto autonomo e presupposto rispetto al permesso di costruire o agli altri titoli legittimanti l'intervento urbanistico-edilizio”*, afferma del pari che *“l'autorizzazione non può essere rilasciata in sanatoria successivamente alla realizzazione, anche parziale, degli interventi”*.

È chiara d'altra parte la *ratio* che ispira tale normativa, in quanto volta a contrastare il dilagare del fenomeno dell'abusivismo edilizio in aree vincolate, oltre al rischio di facilitare la prassi dei “condoni amministrativi di fatto” attraverso il semplice pagamento di una sanzione pecuniaria (in tema cfr. P. CARPENTIERI, *Accertamento ex post di compatibilità in tema di beni paesaggistici*, in Aedon, 1/2019).

Si insiste dunque per l'annullamento della gravata delibera anche per tale concorrente e grave motivo di illegittimità.

IV. VIOLAZIONE DELL'ART. 28 L. 1150/1942 – IMPOSSIBILITÀ DI RINNOVO DELLA CONVENZIONE DI LOTTIZZAZIONE DOPO 10 ANNI – ILLEGITTIMITÀ RADICALE DELLO SCHEMA DI RINNOVO APPROVATO NEL 2024 – SVIAMENTO – DIFETTO DI ISTRUTTORIA.

4.1. L'Amministrazione resistente, con la deliberazione di Giunta Comunale n. 47 del 26 marzo 2024 (parimenti impugnata, ancorché non conosciuta al momento della sua adozione e allora priva di immediata lesività, ma richiamata espressamente nella deliberazione consiliare n. 48 del 29 agosto 2025), **ha disposto una sorta di impropria e giuridicamente inammissibile “proroga” della convenzione di lottizzazione.** Ciò emerge dal seguente passaggio, dal contenuto particolarmente opaco e di difficile interpretazione, in cui la Giunta afferma che «*con Delibera di Giunta Comunale n. 47 del 26/03/2024 sono stati confermati i contenuti e gli allegati del piano di lottizzazione già approvato con la citata Delibera di Consiglio Comunale n. 125/2002, è stato approvato il progetto delle opere di urbanizzazione già approvato con Deliberazione di Giunta comunale n. 149 del 17/09/2009, approvando lo schema di rinnovo di convenzione*».

Dalla stessa deliberazione emerge, inoltre, che il Piano di Lottizzazione di iniziativa privata oggi oggetto di contestazione era stato originariamente approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 147 del 23 ottobre 1999 e che solo in data 26 giugno 2003 era stata registrata la relativa Convenzione di lottizzazione, stipulata in pari data.

4.2. Orbene, acclarato quanto sopra, deve rilevarsi come il rinnovo della validità della Convenzione, disposto con delibera di GC del 26.03.2024 è del tutto illegittimo ed inammissibile, in quanto alla riferita data di adozione della delibera, **la Convenzione di lottizzazione era già ampiamente scaduta per l'inutile decorso del noto termine decennale di validità di tali strumenti urbanistici** (arg. ex art. 28 della L. n. 1150 del 1942).

Del pari non può essere d'ausilio l'eventuale richiamo alla normativa che, in via del tutto eccezionale, ha disposto la proroga *ex lege* del “*termine di validità nonché i termini di inizio e fine lavori previsti dalle convenzioni di lottizzazione di cui all'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150*”, ossia il decreto-legge 21 marzo 2022 n. 21 (che con l'art. 10-*septies*, co. 1 lett. b), oggetto a sua volta di successive modifiche normative, ha previsto una proroga iniziale di un anno e, infine, con il d.l. n. 202/2024, di trentasei mesi di tali termini).

Ciò in quanto, come è evidente, alla data di entrata in vigore del d.l. n. 21/2022 (il giorno 22.03.2022), tanto il P.d.L. quanto la successiva Convenzione di

lottizzazione erano già ampiamente scaduti, sicché il rinnovo è stato disposto (due anni dopo) allorché i ridetti strumenti urbanistici non erano più validi né tantomeno efficaci.

Quanto sopra trova peraltro conferma nella giurisprudenza consolidata che, in casi simili a quello odierno e pur sempre relativi alle proroghe straordinarie, ha statuito come **al fine di poter usufruire della proroga è necessario che la convenzione sia efficace alla data di entrata in vigore della norma** (TAR Lombardia, sez. Brescia, sez. I, 12/01/2022, n. 24; TAR Lombardia, sez. Brescia, sez. I, 02/02/2021, n. 112; TAR Emilia-Romagna, sez. Parma, 25/10/2018, n. 257).

Così, nella prima delle sentenze richiamate si è detto che *“può osservarsi che l'intervenuta estinzione delle convenzioni del 1995/2001, per scadenza del termine massimo decennale di durata dei piani attuativi, giusta quanto stabilito dall'articolo 16 L. n. 1150/1940 (cfr., ex plurimis, C.d.S., Sez. II, sentenza n. 4479/2019), non sia in contestazione”* (T.A.R. Brescia, Sez. I n. 24 del 2022).

Ed ancora, in termini generali, si è detto (T.A.R. Milano, sez. II, 14/01/2016, n. 78), che *“la previsione di precisi termini di validità delle convenzioni urbanistiche e di termini per l'avvio e il completamento dei lavori **risponde a rilevanti esigenze di interesse pubblico, ossia alla necessità per la collettività di poter contare sulla realizzazione delle opere entro un tempo ragionevole e definito**. La previsione di un differimento ex lege di tali termini presenta pertanto un evidente carattere eccezionale e derogatorio rispetto al sistema”*.

* * *

ISTANZA DI NOTIFICA PER PUBBLICI PROCLAMI

Il Condominio ricorrente formula espressa istanza di autorizzazione alla notifica del ricorso e del presente atto per pubblici proclami, attesa l'oggettiva impossibilità di individuare nominativamente il controinteressato.

Nel caso di specie, infatti, gli allegati in possesso si limitano a menzionare il solo cognome del soggetto privato proprietario dell'area oggetto di permuta (“sig. D'Ippolito”), senza indicarne il nome, il codice fiscale, la residenza o altro elemento

utile alla sua compiuta identificazione; né tali dati emergono dalla documentazione amministrativa sinora ostesa.

A tal fine, in data 24.11.2025, il ricorrente ha anche inoltrato al Comune di Giulianova una richiesta urgente di comunicazione dei dati identificativi e del recapito PEC del titolare della particella 357 – foglio 6, proprio al fine di tentare di procedere alla notifica personale; tuttavia, tale istanza è rimasta priva di qualsivoglia riscontro, rendendo di fatto impossibile individuare il controinteressato con gli ordinari mezzi a disposizione della parte.

Pertanto, il controinteressato deve essere qualificato come non individuato né agevolmente individuabile, con conseguente necessità di ricorrere allo strumento previsto dal comma 4 dell'art. 41 c.p.a., che richiede la preventiva autorizzazione dell'Ecc.mo T.A.R. (sul punto cfr. Cons. Stato, sentenza n. 7241 dell'8 settembre 2025, secondo cui, come oltremodo noto, *“la notifica per pubblici proclami non è consentita soltanto per integrare il contraddittorio, in presenza di una notifica effettuata nelle forme ordinarie nei confronti di almeno uno dei controinteressati, ma va autorizzata, in presenza di comprovate difficoltà, anche in mancanza di una notifica ordinari”*).

ISTANZA CAUTELARE COLLEGIALE

Si chiede l'adozione della misura cautelare collegiale più idonea a tutelare interinalmente la situazione giuridica soggettiva del ricorrente, nel caso di specie consistente nella sospensione dell'efficacia della deliberazione del Consiglio Comunale di Giulianova n. 48 del 29 agosto 2025, nonché degli atti presupposti, connessi o consequenziali; in alternativa, si chiede all'Ecc.mo Collegio di valutare la fissazione di un'udienza di merito ex art. 55 co. 10 CPA.

Sussiste un evidente *fumus boni iuris*, atteso che l'atto gravato presenta molteplici e gravi profili di illegittimità, tra i quali la radicale erroneità della qualificazione della permuta come “adeguamento dei confini dei lotti” ai sensi dell'art. 77, comma 2, L.R. 58/2023; la violazione dell'art. 77, commi 3 e 4, della medesima legge regionale per mancata acquisizione del parere paesaggistico preventivo della Soprintendenza nonostante l'intera area ricada in vincolo

paesaggistico ex art. 136 del d.lgs. 42/2004; la mancata considerazione della servitù di scarico insistente sulla porzione di particella destinata a divenire edificabile; la totale carenza di istruttoria sotto il profilo paesaggistico e urbanistico, nonché l'uso distorto dello strumento degli adeguamenti di limitata entità, utilizzato per trasformare in modo sostanziale la destinazione di un'area pubblica F4.

Risulta integrato anche il *periculum in mora*, a ben vedere.

La deliberazione impugnata dispone, infatti, l'invio del provvedimento alla Provincia di Teramo e alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio al fine del rilascio del nulla osta paesaggistico.

Ebbene, il proseguimento del procedimento amministrativo, fondato su un atto già viziato nei suoi presupposti, determinerebbe un aggravamento immediato e non reversibile della posizione del Condominio ricorrente, dando luogo a un inutile e illegittimo dispendio di attività amministrativa e imponendo all'istante l'onere di impugnare ulteriori provvedimenti quali il parere paesaggistico e gli eventuali atti successivi, i quali risulterebbero comunque illegittimi per invalidità derivata.

Si determinerebbe, inoltre, una compromissione della *res adhuc integra*, giacché l'acquisizione dei pareri e l'avanzamento dell'*iter* amministrativo renderebbero notevolmente più complesso e oneroso il ripristino dell'assetto urbanistico, paesaggistico e fondiario allo stato attuale, indipendentemente dall'esecuzione materiale delle opere future.

* * *

Alla luce di quanto sopra esposto, il Condominio ricorrente, come in epigrafe rappresentato e difeso, insiste per l'accoglimento delle seguenti

CONCLUSIONI

Piaccia all'Ecc.mo T.A.R. adito

- **In via preliminare**, autorizzare, *si opus sit*, la notifica del ricorso e del presente atto per pubblici proclami nei confronti del controinteressato non

nominativamente individuato, con le modalità che l'Ecc.mo Tribunale vorrà determinare;

- **in via cautelare**, disporre la sospensione dell'efficacia della deliberazione del Consiglio Comunale n. 48 del 29/08/2025 e di ogni atto presupposto, connesso e/o consequenziale, ovvero adottare ogni altro provvedimento cautelare ritenuto di giustizia, anche mediante eventuale immediata fissazione dell'udienza di merito ai sensi dell'art. 55, comma 10, c.p.a.;

- **Nel merito**, confermare la misura cautelare collegiale eventualmente adottata e annullare gli atti oggetto di impugnativa.

* * *

Con vittoria di spese, diritti ed onorari di causa. Per il caso in cui nelle more del giudizio vengano adottati ulteriori atti applicativi o consequenziali alla deliberazione impugnata, il ricorrente si riserva sin d'ora ogni più ampia facoltà di proporre motivi aggiunti ai sensi dell'art. 43 c.p.a..

* * *

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 13 del d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115, si dichiara che per il presente ricorso è dovuto il contributo unificato pari ad euro 650,00, trattandosi di controversia rientrante nella materia dell'edilizia e urbanistica, come risultante dalla Tabella allegata al citato testo normativo.

Documenti prodotti come da indice depositato.

Teramo, il 24-11-2025,

Avv. Lorenzo De Gregoriis



REPUBBLICA ITALIANA

Tribunale Amministrativo Regionale dell' Abruzzo L'Aquila SEZIONE PRIMA

Avvocato Difensore:

Del Vecchio Michele

Presso:

Del Vecchio Michele

Pec Registri Giustizia Tel Fax

Avviso di deposito di ordinanza cautelare

Si comunica che in data 15/01/2026 e' stata depositata presso questa Segreteria l'ordinanza cautelare numero 3/2026 con il seguente esito:

Respinge Interlocutorio/A,
sul ricorso indicato

Numero Registro Generale: 570/2025

Comune di Giulianova - Protocollo (E) n.0001849/2026 del 15-01-2026

Parti	Avvocati
--------------	-----------------

Condominio "Acquaviva"

De Gregoriis Lorenzo

Contro:

Parti	Avvocati
--------------	-----------------

Comune Di Giulianova, ed altri

Del Vecchio Michele

RESPINGE INTERLOCUTORIO/A

Il provvedimento in versione originale è allegato allo stesso messaggio PEC che comprende questa comunicazione.

L'Aquila, li' 15/01/2026

Il Collaboratore di Cancelleria

Publicato il 15/01/2026

N. 00003 /2026 REG.PROV.CAU.
N. 00570/2025 REG.RIC.



R E P U B B L I C A I T A L I A N A

Il Tribunale Amministrativo Regionale per l' Abruzzo

(Sezione Prima)

ha pronunciato la presente

ORDINANZA

sul ricorso numero di registro generale 570 del 2025, proposto da

Condominio "Acquaviva", in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentato e difeso dall'avvocato Lorenzo De Gregoriis, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

contro

Comune di Giulianova, in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentato e difeso dall'avvocato Michele Del Vecchio, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

nei confronti

Progetto Casa S.r.l., non costituito in giudizio;

per l'annullamento

previa sospensione dell'efficacia,

della deliberazione del consiglio comunale n. 48 del 29/08/2025 avente ad oggetto: "LR 58/2023, art.77, comma 2, lettera m, punto 2 - Ridistribuzione lotti all'interno del PDL zona C1 - Via Amendola – provvedimenti", pubblicata sull'albo pretorio

al n. 1661 del 25.09.2025

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio di Comune di Giulianova;

Vista la domanda di sospensione dell'esecuzione del provvedimento impugnato, presentata in via incidentale dalla parte ricorrente;

Visto l'art. 55 cod. proc. amm.;

Visti tutti gli atti della causa;

Ritenuta la propria giurisdizione e competenza;

Relatore nella camera di consiglio del giorno 14 gennaio 2026 il dott. Mario Gabriele Perpetuini e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Vista l'istanza di notifica del ricorso con pubblicazione per pubblici proclami ai sensi dell'art. 41 comma 4 c.p.a..

A tutela del controinteressato non nominativamente individuato deve essere accolta l'istanza di notifica per pubblici proclami del testo integrale del ricorso. In conseguenza deve disporsi la pubblicazione integrale del ricorso e della presente ordinanza sul sito web dell'Ente civico e sull'Albo Pretorio del Comune di Giulianova.

Tali pubblicazioni dovranno essere effettuate entro giorni 3 (tre) dalla comunicazione della presente ordinanza, con il deposito della prova del compimento di tali prescritti adempimenti presso la Segreteria della Sezione.

Considerato che, ad una sommaria delibazione propria della fase cautelare, il proposto gravame non appare suscettibile di accoglimento in quanto:

- dalla documentazione depositata dall'ente civico si evince che le particelle da cedere al Comune hanno superficie pari a mq 87 + 50, per un totale di mq 137, superficie pari alla particella che il Comune, in permuta, cederebbe al privato. La permuta, quindi, compensa superfici della stessa estensione e non comporta aumenti di superfici edificabili e non comporta a aumenti di carico urbanistico;

- non c'è prova documentale idonea a dimostrare che sull'area oggetto di modifica urbanistica, attualmente identificata come verde pubblico attrezzato, gravino servitù relative a condotte fognarie e/o sottoservizi di pertinenza del Condominio ricorrente;

- la deliberazione n. 48 del 29/08/2025 è condizionata al parere positivo della competente Soprintendenza per il parere di competenza ex art. 16 legge 1150/1942, in assenza del quale non potranno essere rilasciati titoli edilizi efficaci;

- la scadenza della convenzione di lottizzazione riguarda l'efficacia del regime urbanistico introdotto dalla convenzione e non anche gli effetti obbligatori che la stessa convenzione produce tra le parti (ex plurimis, Cons. St., sezione IV, 17 ottobre 2024, n. 8327).

Ritenuto, pertanto, l'insussistenza del fumus di fondatezza;

Ritenuto di compensare le spese della presente fase;

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per l'Abruzzo (Sezione Prima):

1) autorizza la notifica per pubblici proclami del testo integrale del ricorso e della presente ordinanza sul sito web dell'Ente civico e sull'Albo Pretorio del Comune di Giulianova;

2) respinge la domanda di tutela cautelare.

Compensa le spese della presente fase di giudizio.

La presente ordinanza sarà eseguita dall'Amministrazione ed è depositata presso la segreteria del Tribunale che provvederà a darne comunicazione alle parti.

Così deciso in L'Aquila nella camera di consiglio del giorno 14 gennaio 2026 con l'intervento dei magistrati:

Germana Panzironi, Presidente

Mario Gabriele Perpetuini, Consigliere, Estensore

Massimo Baraldi, Primo Referendario

L'ESTENSORE
Mario Gabriele Perpetuini

IL PRESIDENTE
Germana Panzironi

IL SEGRETARIO