



# Provincia dell'Aquila

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO PROVINCIALE N. 48 DEL 10/11/2023

## Oggetto:

**RICHIESTA DI DEROGA EX ART. 14, CO. 1-BIS, DEL D.P.R. N. 380/2001 PER LA MODIFICA DELLA DESTINAZIONE D'USO DI UN EDIFICIO SITO NELL'AGGLOMERATO INDUSTRIALE DI PILE. RICHIEDENTE "I TRE MOSCHETTIERI S.R.L." DETERMINAZIONI.**

L'anno Duemilaventitre, addì Dieci del mese di Novembre, alle ore 10:30, presso l'Ufficio del Presidente sito in via Monte Cagno n. 3, piano terzo, L'Aquila, convocato ai sensi dell'art. 4 del vigente regolamento consiliare, nonché art. 4 del Regolamento per lo svolgimento delle sedute in modalità telematica, si è riunito il Consiglio Provinciale dell'Aquila.

Assiste il Segretario Generale della Provincia, dott.ssa Franca Colella, coadiuvato dal funzionario dott. Luca Paris.

Dirige e coordina i lavori, nella propria qualità di Presidente della Provincia (ai sensi dell'art. 1 comma 55, legge n. 56/2014), l'avv. Angelo Caruso, il quale invita il Segretario a procedere con il formale appello dei presenti.

<i>N.</i>	<i>Nominativo</i>	<i>Carica</i>	<i>Presenza</i>
1)	ANGELO CARUSO	Presidente	Presente
2)	ALFONSI GIANLUCA	Consigliere	Assente
3)	CALVISI VINCENZO	Consigliere	Presente
4)	FABIO CAMILLI	Consigliere	Presente
5)	CHIAPPINI VALTER	Consigliere	Assente
6)	D'ORAZIO QUIRINO	Consigliere	Assente
7)	DINO SETTIMIO IACUTONE	Consigliere	Presente
8)	LA GATTA ANTONELLA	Consigliere	Presente
9)	SETTE GABRIELLA	Consigliere	Presente
10)	SILVAGNI CARMINE	Consigliere	Assente
11)	NUNZIO TARANTELLI	Consigliere	Presente

Presenti n. 7

Assenti n. 4

Il Presidente, constatato che i presenti risultano essere n. 7, quorum legale per la validità della seduta, dichiara aperta la medesima.

Totale Consiglieri presenti n. 7

n. 7

Alle ore 10,33 si collega da remoto il consigliere Silvagni, pertanto il Segretario Generale attesta

Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 48 del 10/11/2023

pag.1



# *Provincia dell'Aquila*

la presenza di n.8 Consiglieri. Alle ore 10,53 entra il consigliere Alfonsi, pertanto il Segretario Generale attesta la presenza di n.9 Consiglieri. Successivamente il consigliere Silvagni esce dalla seduta (disconnessione), pertanto il Segretario Generale attesta la presenza di n.9 Consiglieri.

Portato in trattazione l'ultimo punto all'OdG, il Presidente invita a relazionare in merito il dirigente ing.Andrea de Simone.

L'ing.De Simone tratteggia a grandi linee la fattispecie, sostanziandosi in una istanza (proveniente dalla Srl "I Tre Moschettieri") di mutamento di destinazione d'uso (da artigianale a commerciale) di edificio sito in località Pile a L'Aquila, tutto ciò in deroga al vigente PRT del Nucleo di Sviluppo Industriale.

Il dirigente riferisce che a seguito di una approfondita istruttoria la procedura in deliberazione risulta legittima. Purtroppo – prosegue - occorre che il Consiglio si esprima e riconosca la sussistenza di un apprezzabile "*interesse pubblico*" (es.: riqualificazione urbana / recupero aree degradate / contenimento di consumo del suolo / incremento degli aspetti occupazionali ed altri elementi). I ordine al beneficio che l'imprenditore trae dalla operazione, il dirigente evidenzia che, almeno la metà del maggior valore del bene, generato dalla deroga, sia riversato, attraverso una prestazione, in favore della collettività (versamento economico, cessione di beni, realizzazione di opere pubbliche...). In ogni caso, mette in evidenza il dirigente che l'accoglimento da parte del Consiglio della proposta di deliberazione in oggetto determinerà un precedente da valutare sin d'ora e una possibile compressione della sfera giuridica di eventuali contro interessati, da tenere parimenti in considerazione nella complessiva valutazione.

Nel proprio intervento il consigliere **Calvisi** evidenzia come l'area industriale di Pile sia stata man mano circondata da attività totalmente commerciali e dunque di fatto abbia già perso l'originaria connotazione; sottolinea poi come l'analisi del dirigente sia stata esaustiva e nulla potrebbe aggiungersi od approfondirsi in sede di eventuale rinvio, per un esame preventivo in commissione.

Il **Presidente** prende la parola, per esprime come la proposta odierna sia in linea con la evidente conformazione del nucleo industriale di Pile, che negli ultimi anni ha visto la netta tendenza ad imporsi per fini commerciali, e pertanto è proprio su questo aspetto che trova fondamento l'interesse pubblico che siamo chiamati a riconoscere. Dal punto di vista della realtà locale, continua il Presidente, di fatto una delle più fervide dell'intero capoluogo e in cui numerosi esercizi commerciali hanno trovato felice collocazione, l'autorizzazione della deroga che ci sta occupando, lungi dal porsi in contrasto con la linea di sviluppo del nucleo di Pile, al contrario si allinea con un reale e pulsante conteso che si sta consolidando; la maggior parte del territorio in esso ricompreso è infatti già stato fortemente permeato da attività commerciali, da diversi anni, tanto che appare come uno dei poli di maggior attrattiva, non certo per le poche attività industriali comunque presenti. Diversamente, la sola idea che in una porzione di territorio a vocazione di fatto commerciale possa riattivarsi un centro isolato industriale o artigianale, ammesso che ciò succeda, striderebbe con quegli interessi di tutela che oggi si tenta di valorizzare (impatto acustico, inquinamento, incentivazione all'occupazione, ecc...). Partendo poi da queste considerazioni, il Presidente ritiene opportuno che il presente deliberato, ferma la sua funzione abilitativa, sia anche documento propulsivo affinché Comune dell'Aquila e ARAP, unitamente a questa Provincia, siano promotori di un urgente tavolo politico-tecnico finalizzato alla rivisitazione del perimetro del nucleo di Pile, col chiaro intento di stralciare quelle porzioni che soffrono per la loro atipica collocazione amministrativa. Sul punto suggerisce di emendare il deliberato con quanto appena detto, dal



# *Provincia dell'Aquila*

momento che l'integrazione non ha una valenza tecnica modificativa dell'istruttoria, ma trattasi di un contenuto che manifesta intenti, a valenza politica e di programma. Il Consiglio non esprime contrarietà sul punto e sulla integrazione proposta alla fine del deliberato.

Il consigliere **Camilli** interviene e ritiene che la questione meriti più ampia riflessione, pur non negando i benefici che potrebbero ad esempio derivare dalla riqualificazione dell'area (al momento dismessa); purtuttavia l'approfondimento preventivo, in sede di commissione, sostiene sia doveroso; continua affermando che si sta operando in materia di deroga alla pianificazione urbanistica, andando a riconoscere un interesse pubblico senza avere informazioni totalmente chiare ed originando al contempo un precedente che rischierebbe di scoperchiare il famoso "*vaso di Pandora*". Camilli pertanto propone il rinvio del punto, con passaggio in commissione, invitando il Presidente a mettere ai voti la suddetta proposta.

Il consigliere **D'Orazio** manifesta la propria perplessità nel dover dare un assenso sulla situazione singola, almeno sulla scorta delle informazioni avute, immaginando un numero elevato di situazioni analoghe potenzialmente giacenti e dunque una problematica più complessa e sicuramente da approfondire.

Posta a votazione, la proposta di rinvio formulata dal consigliere Camilli, la stessa è respinta a maggioranza:

n.3 favorevoli (Camilli, La Gatta, D'Orazio)

n.6 contrari (i restanti consiglieri presenti).

## IL CONSIGLIO PROVINCIALE

### PREMESSO che:

- in attuazione delle disposizioni dell'art. 44 della L.R. 3.03.1999, n. 11, alle Province sono state demandate le competenze in merito all'approvazione dei Piani Territoriali di Coordinamento, con gli effetti giuridici di cui agli artt. 5 e 6 della Legge n.1150/1942, predisposti ed adottati ai sensi dell'art. 20, comma 2, del D.Lgs 18.08.2000, n. 267;
- la Provincia dell'Aquila è dotata di un Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), approvato con delibera del Consiglio Provinciale n. 62 del 28.04.2004;
- i Piani Regolatori Territoriali delle Aree e dei Nuclei di Sviluppo Industriale (PRT), in attuazione del disposto dell'art. 87, comma 2, della L.R. 12.04.1983, n. 18 (Legge Urbanistica Regionale), hanno cessato la loro efficacia alla data di approvazione del PTCP e sono divenuti parte integrante del medesimo Piano Provinciale;
- i PRT delle Aree e dei Nuclei di Sviluppo Industriale esistenti sono stati fatti salvi dal PTCP della Provincia dell'Aquila, che all'art. 21 delle relative Norme Tecniche di Attuazione ha previsto che "*I Piani Territoriali delle Aree o Nuclei di sviluppo industriali cessano la loro efficacia alla data di approvazione del Piano Provinciale ed entrano a far parte dello P.T.C.P. medesimo il quale fa salve le previsioni dei Piani dei N.S.I. vigenti redatti in*



# Provincia dell'Aquila

conformità al comma 3 dell'art. 87 della L.R. 70/1995”(ossia attuati attraverso un piano urbanistico esecutivo);

- gli strumenti urbanistici delle Aree e dei Nuclei di Sviluppo Industriale sono, quindi, qualificati quali Piani d'Area di attuazione del PTCP, essendo forniti di tutti i contenuti di un piano particolareggiato esecutivo nel rispetto delle vigenti disposizioni legislative regionali ed in particolare dell'art. 87 della L.R. 18/1983;
- per quanto sopra, spetta al Consiglio Provinciale l'adozione dei PRT delle Aree e dei Nuclei di Sviluppo Industriale e loro varianti, in ragione della loro natura giuridica di strumenti esecutivi del Piano Provinciale;
- l'Azienda Regionale delle Attività Produttive (ARAP), istituita con L.R. n. 23 del 29.07.2011 mediante fusione degli ex Consorzi per lo Sviluppo Industriale delle Province dell'Aquila, Chieti e Teramo, rappresenta l'ente pubblico economico a cui compete l'attuazione delle previsioni territoriali ed urbanistiche dei PRT delle Aree e dei Nuclei di Sviluppo Industriale della Regione Abruzzo;
- il Nucleo per lo Sviluppo Industriale dell'Aquila è dotato di:
- una Variante Generale al Piano Regolatore Territoriale del N.S.I., adottata dal Commissario Regionale del Consorzio con deliberazioni n. 221 del 22.11.2000, n. 22 del 31.01.2001 e n. 163 del 13.07.2001, approvata definitivamente con deliberazione di Consiglio Regionale n. 75/2 del 1.08.2002 e successivamente recepita dal Consiglio Comunale dell'Aquila con deliberazione n. 160 del 21.10.2002;
- un Piano Regolatore Territoriale Esecutivo del N.S.I., relativo agli agglomerati di Bazzano-Paganica, Pile e Sassa, adottato con deliberazione commissariale n. 3 dell' 11.01.2005e con deliberazione del Consiglio di Amministrazione del Consorzio n. 1 del 18.01.2006, approvato con deliberazione di Giunta Provinciale n. 4 del 19.01.2006 e recepito dal Comune dell'Aquila con deliberazione di C.C. n. 54 del 15.05.2006;
- una Variante alle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.T.E. approvata con deliberazioni di Giunta Provinciale n. 60 del 8.06.2010 e n. 101 del 19.07.2010;
- una Variante al P.R.T. adottata con Del. C.P. n. 2 del 30.01.2017 ed approvata con Del. C.P. n. 5 del 29.01.2018, avente ad oggetto la modifica delle N.T.A. per il recepimento della L.R. 15.10.2012, n. 49, e la modifica dell'agglomerato industriale di Bazzano/Paganica per:
  1. l'inserimento di nuove aree al fine di compensare l'inutilizzabilità, a fini insediativi, delle aree poste a ridosso del fiume Aterno e interessate dal vincolo di pericolosità "P3" delle Norme di Attuazione del Piano Stralcio Difesa Alluvioni (P.S.D.A.);
  1. la riduzione del perimetro del P.R.T. al fine di ricondurre alla disciplina del P.R.G. del Comune dell'Aquila le aree poste a ridosso della S.S. 17-bis che oramai hanno perso l'originaria connotazione industriale e artigianale;
  1. la perimetrazione delle aree tratturali che interessano l'ambito del P.R.T.;

**VISTI e richiamati** i relativi allegati (incorporati in unico Allegato denominato **All.A**, che a sua volta contiene più documenti);

## **TENUTO CONTO che:**

- con nota acquisita al protocollo di questa Amministrazione Provinciale con n. 18230 del 4.08.2023 (**All.A,doc. 1**) e successiva integrazione del 21.09.2023 (**All.A,doc. 2**), agli atti con prot. n. 22208 del 21.09.2023, la Società "I Tre Moschettieri S.r.l.", per mezzo del suo consulente Avv. Prof. Vincenzo Cerulli Irelli, di seguito Società, ha presentato istanza per



# Provincia dell'Aquila

ottenere la deroga al vigente P.R.T. del Nucleo di Sviluppo Industriale dell'Aquila ai sensi dell'art. 14, comma 1-bis, del D.P.R. n. 380 del 6.06.2001, così come modificato dall'art. 10, comma 1, lett. f), della L. n. 120/2020;

- l'art. 14, comma 1-bis, del D.P.R. n. 380/2001, nel testo oggi in vigore, dispone che *“Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, la richiesta di permesso di costruire in deroga è ammessa previa deliberazione del Consiglio comunale che ne attesta l'interesse pubblico limitatamente alle finalità di rigenerazione urbana, di contenimento del consumo del suolo e di recupero sociale e urbano dell'insediamento, fermo restando, nel caso di insediamenti commerciali, quanto disposto dall'articolo 31, comma 2, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214”*;
- la richiesta ha ad oggetto la **modifica della destinazione d'uso da artigianale a commerciale di media superficie di vendita** di un edificio censito in catasto alla sezione dell'Aquila/Roio fg. 1, part. 672, sub 3, ricadente nel Nucleo di Sviluppo Industriale dell'Aquila - agglomerato industriale di Pile - in *“Zona Industriale - Zona A”* del P.R.T. approvato con D.C.P. n. 5 del 29.01.2018;
- nella Zona A del P.R.T. sono consentiti insediamenti industriali ed artigianali, oltre che la commercializzazione dei prodotti realizzati dalla stessa azienda, mentre sono escluse le attività commerciali di vendita al dettaglio, in conformità a quanto previsto dall'art. 12 delle N.T.A. oggi in vigore (articolo che ricalca l'art. 16 delle N.T.A. del previgente P.R.T.);

**TENUTO CONTO, inoltre, che** l'istanza in argomento fa seguito a un complesso ed articolato iter amministrativo, avviato su istanza della Società presso lo Sportello Unico per le Attività Produttive del Comune dell'Aquila in applicazione delle disposizioni della L.R. n. 49 del 15.10.2012 (recepimento del D.L. n. 70 del 13.05.2011, convertito con L. n. 106 del 12.07.2011 - c.d. *“Decreto Sviluppo”*), nell'ambito del quale:

- venivano indette due conferenze di servizi, tenutesi in data 31.08.2015 e in data 28.09.2018 (**All. A**);
- il Settore Ambiente e Urbanistica di questa Amministrazione Provinciale esprimeva tre pareri contrari – con atto prot. n. 43368 del 7.08.2015 (**All. A, doc. 5**), con atto prot. n. 46358 del 31.08.2015 (nella conferenza di servizi del 31.08.2015 – **All. A, doc. 8**) e con atto prot. n. 23891 del 28.09.2018 (nella conferenza di servizi del 28.09.2018 – **All. A, doc. 18**) – per le motivazioni di seguito sommariamente riportate:
  1. l'art. 16 delle N.T.A. del Piano Regolatore Territoriale Esecutivo (all'epoca vigente) nella *“Zona Industriale – Zona A”*, ove è situato l'immobile oggetto di domanda, consente solo insediamenti industriali ed artigianali;
  2. il lotto di intervento e l'edificio esistente conservano l'originaria destinazione d'uso *“industriale”* nonostante il Commissario dell'ex Consorzio per lo Sviluppo Industriale dell'Aquila, con Deliberazione n. 301 del 26.11.2010, avesse deciso, ai sensi dell'art. 29 delle N.T.A. del P.R.T.E. (all'epoca vigente), di *“...assentire il cambiamento di destinazione d'uso in Servizi Sociali e Consortili dell'immobile attualmente industriale...”* e *“di dare atto che il cambiamento di destinazione assentito riguarda esclusivamente il manufatto esistente con esclusione dell'area di pertinenza che mantiene l'originale destinazione d'uso ...”*), poiché il suddetto atto deliberativo non risulta aver mai esplicato effetti non essendo stato formalizzato con una specifica procedura di variante urbanistica, potendo al massimo essere considerato alla stregua di una mera ed irrituale enunciazione di principio;





# Provincia dell'Aquila

3. gli strumenti urbanistici dei Nuclei di Sviluppo Industriale, ai sensi dell'art. 87 della L.R. n. 18 del 12.04.1983 e s.m.i., costituiscono Piani d'Area di attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, sicché:
  - non trova immediata applicazione l'art. 5 della Legge n. 106/2011 (di conversione in legge, con modificazioni, del Decreto Legge n. 70/2011), seppur sia stato fatto salvo dall'art. 1, comma 2-ter, della L.R. 49/2012 (*“Resta ferma, in ogni caso, l'applicazione delle misure stabilite dall'art. 5 del D.L. 13 maggio 2011, n. 70, convertito in Legge 12 luglio 2011, n. 106...”*), dato che richiede il ricorso all'istituto del permesso di costruire in deroga ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. n. 380/2001, al quale il Comune può far ricorso soltanto nell'esercizio della propria autonomia statutaria e normativa, ossia nell'ambito della disciplina dell'attività edilizia sul territorio compreso all'interno del P.R.G.;
  - non è possibile applicare l'atto comunale di recepimento della L.R. 49/2012 (D.C.C. n. 86/2013), trattandosi di disposizione applicabile nell'ambito del solo territorio governato dal P.R.G. mentre nel territorio ricompreso nei nuclei industriali l'attuazione delle disposizioni contenute nella citata L.R. 49/2012 risulta subordinata alla predisposizione da parte della Provincia di indirizzi e specifici criteri, oltre che di atti di assenso resi in conformità alle procedure dettate dalle normative vigenti;
  - il ricorso alla procedura dell'art. 14 del D.P.R. n. 380/2001 può avvenire soltanto successivamente all'autorizzazione dell'intervento da parte del Consiglio Provinciale, quale Organo di governo dell'Ente competente per le deroghe al P.R.T., come peraltro confermato dalla Regione Abruzzo nella nota prot. 1224 del 05.03.2013;
4. non risultava applicabile la deroga prevista dal comma 1-bis dell'art. 14 D.P.R. 380/2001, nel testo all'epoca vigente, per due ordini di motivi:
  - I. l'immobile doveva trovarsi in un'area industriale dismessa, fattispecie che non si riscontra per l'ambito territoriale nel quale è ubicato l'immobile perché per *“aree industriali dismesse”* si devono intendere zone omogenee o interi comparti urbanistici che hanno perso l'originaria funzione e non il singolo edificio inutilizzato, anche se da molto tempo;
  - II. non era ravvisabile l'*interesse pubblico* imposto come condizione essenziale dal legislatore con la L. 164/2011 per il ricorso alla deroga, interesse individuabile in un'effettiva convenienza pubblica che non poteva essere collegata al solo processo di riqualificazione dell'area, ma che doveva essere riconducibile, in via prioritaria, ad una comprovata utilità per la collettività (cfr. T.A.R. Piemonte, sent. n. 1287 del 28.11.2013);
5. non risulta di immediata applicazione il principio generale di cui all'art. 31, comma 2, della Legge n. 241 del 22.12.2011, di conversione del D.L. n. 201 del 6.12.2011 [*“Secondo la disciplina dell'Unione Europea in materia di concorrenza, libertà di stabilimento e libera prestazione di servizi, costituisce principio generale dell'ordinamento nazionale la libertà di apertura di nuovi esercizi commerciali sul territorio senza contingenti, limiti territoriali o altri vincoli di qualsiasi altra natura, esclusi quelli connessi alla tutela della salute, ... ivi incluso l'ambiente urbano, e dei beni culturali”*](recepimento della c.d. *“direttiva Bolkestein”*), sia perché nella Regione



# Provincia dell'Aquila

Abruzzo manca una specifica norma di recepimento, richiesta dal comma 2 dello stesso art. 31 [*“Le Regioni e gli enti locali adeguano i propri ordinamenti alle prescrizioni del presente comma ... potendo prevedere al riguardo ... anche aree interdette agli esercizi commerciali ...”*], sia perché l’art. 1, comma 50, della L.R. n. 11/2008 (vigente all’epoca) vietava esplicitamente gli insediamenti commerciali per la vendita al dettaglio *“nelle aree destinate ad insediamenti artigianali ed industriali”*;

6. l’oggetto della richiesta costituisce un mutamento rilevante della destinazione d’uso ai sensi dell’art. 23-ter del D.P.R. 380/2001;
  7. la L.R. n. 49/2012 riconosce la complementarietà tra le attività produttive e le attività commerciali rientranti nella categoria degli “esercizi di vicinato”, mentre esclude espressamente la complementarietà tra la destinazione produttiva e le attività commerciali di grande e media struttura di vendita, come nella fattispecie in esame, confermando per queste ultime i parametri urbanistici e le procedure previste dalla L.R. 11/2008 (art. 5, commi 5 e 6, L.R. 49/2012);
  8. la sussistenza delle condizioni per l’applicabilità della deroga prevista dall’art. 14, comma 1bis, del D.P.R. 380/2001 è rimessa alla valutazione del Consiglio Provinciale, previa verifica della sussistenza di un concreto interesse pubblico all’approvazione del progetto, tenendo conto della peculiarità del contesto territoriale e produttivo esistente nonché degli obiettivi del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale;
- venivano promossi due ricorsi avverso i provvedimenti amministrativi adottati:
    - un ricorso straordinario al Presidente della Repubblica – avverso la determinazione di conclusione negativa della conferenza di servizi del 31.08.2015 (emanata dal S.U.A.P. del Comune dell’Aquila con prot. n. 27 del 24.09.2015) e del conseguente diniego al permesso di costruire del medesimo Comune (prot.n. 297 del 24.09.2015) – che veniva accolto in parte con Decreto del 16.04.2018, che faceva proprio il parere del Consiglio di Stato n. 01662/2016 del 13.12.2017 (**All. A, doc. 16**), con le seguenti motivazioni:
      - 1) *... per un verso - diversamente da quanto affermato dall’Amministrazione - era consentito che la richiesta della ricorrente di cambio di destinazione d’uso potesse essere valutata ed eventualmente assentita [previa verifica dei presupposti indicati dalla normativa sopra indicata e le valutazioni del Comune ai sensi del citato articolo 14 del d.P.R. n. 380/2001 ...];*
      - 2) *ma per altro verso - diversamente da quanto affermato in ricorso - era imposta la procedura di cui al suddetto articolo 14 (“Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici”), comma 1-bis, del d.P.R. n. 380/2001 ...;*
    - un ricorso dianozi al T.A.R. Abruzzo, L’Aquila (N.R.G. 423/2021) – avverso il provvedimento del 28.07.2021 con il quale il Comune dell’Aquila aveva archiviato il procedimento di cui alla conferenza di servizi del 28.09.2018 – che veniva deciso con sentenza n. 32 del 25.01.2022 (**All. A, doc. 26**) con la quale il G.A. annullava il provvedimento impugnato e imponeva al Comune il completamento del procedimento amministrativo, stante la chiusura della conferenza di servizi del 28.09.2018 nel senso di sottoporre al Consiglio comunale la proposta di deroga;

**TENUTO CONTO che:**



# Provincia dell'Aquila

- con deliberazione di C.C. n. 49 del 20.04.2022 (**All. A, doc. 27**) il Comune dell'Aquila, in esecuzione della sentenza del T.A.R. L'Aquila n. 32/2022, disponeva di:
  1. approvare il progetto presentato dalla Società, con la modifica della destinazione d'uso del fabbricato da "industriale/artigianale" a "commerciale", ai sensi della L.R. n. 49/2012 (Norme per l'attuazione dell'articolo 5 del D.L. 13 maggio 2011, n. 70 (*Semestre europeo - Prime disposizioni urgenti per l'economia*) convertito, con modificazioni, dalla legge 12 luglio 2011, n. 106-c.d. "decreto sviluppo"), quindi ricorrendo alla deroga prevista dall'art. 14, comma 1, del D.P.R. n. 380/2001;
  1. autorizzare la monetizzazione degli standard urbanistici di cui all'art. 5 del D.M. n. 1444/1968;
- la suddetta deliberazione di C.C., non trasmessa alla Provincia dal Comune, è stata allegata alla nota dell'Azienda Regionale per le Attività Produttive (ARAP) prot. n. OSU/6912 del 2.09.2022 (**All. A, doc. 28**), acquisita al protocollo provinciale con n. 19197 del 2.09.2022, con cui quest'ultima chiedeva al Settore Territorio e Urbanistica di questo Ente un parere al riguardo;
- con nota prot. n. 27538 del 12.12.2022 (**All. A, doc. 29**), il Settore Territorio e Urbanistica riscontrava la richiesta dell'ARAP e, nel richiedere chiarimenti al Comune, ribadiva che:
  - *"all'interno delle aree dei Nuclei di Sviluppo Industriale non trovano diretta ed immediata applicazione le disposizioni della L.R. n. 49/2012 e della Delibera del C.C. dell'Aquila n. 86/2013 (di recepimento della citata normativa regionale) ..."*;
  - *"la Provincia dell'Aquila ha recepito la L.R. n. 49/2012 per le aree del Nucleo Industriale dell'Aquila con la Variante al P.R.T. approvata con deliberazione di C.P. n. 5 del 29.01.2018, disponendo che le destinazioni d'uso compatibili e complementari a quelle ammesse nelle diverse Zone., ai sensi e per gli effetti dell'art. 5, comma 5, della L.R. 49/2012, siano soltanto quelle espressamente indicate nell'art. 27 delle N.T.A. del P.R.T. oggi in vigore ...[che]esclude la compatibilità tra l'uso commerciale e quello industriale o artigianale"*;
  - *"la deroga cui il Decreto del Presidente della Repubblica del 16.04.2018 si riferisce non è quella connessa all'applicazione della L.R. n. 49/2012, bensì è quella prevista dal comma 1-bis dell'art. 14 D.P.R. 380/2001;*
  - *"la sussistenza delle condizioni per l'applicabilità della deroga prevista dall'art. 14, comma 1bis, D.P.R. 380/2001 dovrà essere rimessa alla valutazione preventiva del Consiglio Provinciale, che sarà chiamato a verificare, prioritariamente, la sussistenza dei presupposti normativamente previsti, con particolare riferimento[...] all'accertamento di un concreto interesse pubblico all'approvazione della deroga[oggi "limitatamente alle finalità di rigenerazione urbana, di contenimento del consumo del suolo e di recupero sociale e urbano dell'insediamento"], tenendo conto della peculiarità del contesto territoriale e produttivo esistente nonché degli obiettivi del P.T.C.P.. Solo successivamente, la proposta di deroga potrà essere sottoposta all'esame del Consiglio Comunale, al quale, comunque, risulterà inibita ogni diversa valutazione dell'interesse pubblico rispetto alle valutazioni effettuate dal Consiglio Provinciale in merito all'ammissibilità della deroga"*;
  - *"...il Comune non potrebbe mai ammettere la monetizzazione degli standard urbanistici all'interno del N.S.I., tanto meno potrebbe incamerarne le somme trattandosi di beni di proprietà dell'ARAP"*;
  - la sentenza del T.A.R. L'Aquila n. 32 del 25.01.2022 non è entrata nel merito della competenza del Comune o della Provincia, né si è pronunciato sull'ammissibilità o





# Provincia dell'Aquila

meno della domanda, ma ha preso solamente atto della decisione della conferenza di servizi del 28.09.2018 di sottoporre al Consiglio Comunale la proposta di deroga ai sensi dell'art. 14 del DPR 380/2001, sicché "*...il contenuto conformativo del decisum di annullamento del T.A.R. non ha ridotto i margini di discrezionalità dell'Amministrazione Comunale, sicché il potere del Consiglio Comunale non era vincolato al rilascio di un provvedimento positivo in relazione all'approvazione del progetto in deroga agli strumenti urbanistici. Tanto meno l'Assise Civica poteva disporre su questione che non rientra nelle funzioni proprie del Comune, disconoscendo la competenza del Consiglio Provinciale*";

- il Comune dell'Aquila non riscontrava la richiesta di chiarimenti della Provincia e, con pec acquisita al protocollo provinciale n. 12896 del 1.06.2023, trasmetteva il provvedimento n. 50 del 31.05.2023 (**All. A, doc. 30**), acquisito al protocollo di questo Ente con n. 12896 del 1.06.2023, con cui adottava la determinazione di conclusione positiva della conferenza di servizi del 28.09.2018;

## VISTI:

- l'istanza di deroga di cui al protocollo di questo Ente n. 18230 del 4.08.2023 (**All. A, doc. 1**), presentata dalla Società, ai sensi dell'art. 14, comma 1-bis, del D.P.R. n. 380/2001;
- la nota integrativa del 21.09.2023 (**All. A, doc. 2**) della medesima Società;
- la deliberazione di C.C. dell'Aquila n. 49 del 20.04.2022 (**All. A, doc.28**);
- il PRT del N.S.I. dell'Aquila oggi in vigore (approvato con Del. C.P. n. 5 del 29.01.2018), con particolare riferimento alle seguenti disposizioni delle relative N.T.A.: art.12 (*Zona Industriale - Zona A*), art. 25 (*"Variazione della originaria destinazione d'uso"*), art. 26 (*Interventi sugli edifici esistenti*) e art.27 (*Premialità ed incentivi per la ristrutturazione degli edifici esistenti*);

## PRESO ATTO che:

- l'istanza di deroga ha ad oggetto la modifica della destinazione d'uso da "artigianale" a "commerciale" di media superficie di vendita dell'immobile censito in catasto alla sezione dell'Aquila/Roio fg. 1, part. 672, sub 3, sito in Via G. Gronchi - località Campo di Pile, all'interno del N.S.I. dell'Aquila, per una superficie di mq 1.097,12 ed un volume di mc 4.388,48(dati di progetto forniti dalla Società);
- l'immobile è compreso in "*Zona Industriale - Zona A*" del P.R.T.del N.S.I. dell'Aquila (riservata ad insediamenti industriali ed artigianali) ed è incluso in zona P3 (pericolosità molto elevata) del vigente Piano Stralcio Difesa Alluvioni (PSDA);
- lo stesso risulta inutilizzato da diversi anni, assumendo pertanto la connotazione di "edificio dismesso" ai sensi dell'art. 25 delle N.T.A. della Variante al P.R.T. (a mente del quale "*per edifici dismessi si intendono i manufatti per i quali sia comprovata la cessazione, da almeno un anno, dell'attività precedentemente assentita*");
- la Società, con la richiamata nota integrativa del 21.09.2023 ha dichiarato che "*il progetto consente da una parte la rigenerazione di un immobile del tutto abbandonato, anche con pericoli di staticità, e quindi risulta conforme allo scopo previsto dalla norma della rigenerazione urbana. D'altra parte, è conforme allo scopo di contenimento di consumo del suolo, perché consente di utilizzare l'edificio dismesso e non più utilizzabile per i suoi scopi originari, per l'insediamento commerciale, che altrimenti dovrebbe trovare collocazione in*



# Provincia dell'Aquila

*altro manufatto da realizzare appositamente con evidente impatto su consumo di nuovo suolo; d'altra parte ancora, il progetto è situato nell'ambito di un tessuto immobiliare già da tempo occupato da insediamenti commerciali che via via hanno preso il luogo di insediamenti industriali dismessi";*

- il Comune dell'Aquila, con la deliberazione di C.C. n. 49 del 20.04.2022, adottata in esecuzione della sentenza del T.A.R. Abruzzo L'Aquila n. 32/2022, ha comunque ravvisato la presenza dell'interesse pubblico, quale presupposto per l'applicabilità dell'art. 14 del D.P.R. n. 380/2001 e della L.R. n. 49/2012, *"nel recupero del patrimonio edilizio esistente e nel riutilizzo degli spazi e dotazioni alle esigenze degli insediamenti presenti", "oltre che nella riqualificazione dell'area anche nella ricaduta economica e occupazionale dell'intervento"*, ed ha, quindi, deciso *"di approvare il progetto, come descritto negli elaborati grafici elencati in premessa, proposto dalla Soc. I Tre Moschettieri S.r.l., nella persona dell'Amministratore Unico Sig. Raffaele Gallucci e quale proprietario dell'immobile, ravvisato l'interesse pubblico e la coerenza dell'intervento con i contenuti e le finalità della L.R. n. 49/12, recepita con D.C.C. nn. 86/2013 e 94/2019, in quanto teso a perseguire gli obiettivi di riqualificazione edilizia e funzionale dell'immobile in esame e di riconnessione dello stesso con il tessuto edilizio circostante"*;
- con nota prot. n. OSU/8526 del 13.10.2023 (**All. A, doc. 32**) il Direttore Generale dell'ARAP, in riscontro alla richiesta di parere endoprocedimentale inoltrata dal Settore Territorio e Urbanistica con nota prot. n. 24187 del 11.10.2023 (**All. A, doc. 31**), ha dichiarato che *"ogni valutazione, circa l'ammissibilità della deroga al P.R.T. del N.S.I., compete al Consiglio Provinciale, ai sensi del combinato disposto dell'art. 14 del D.P.R. n. 380/2001 e dell'art. 87 della L.R. n. 18/1983 nei testi vigenti"*;

## **RILEVATO che:**

- lo strumento urbanistico vigente nel N.S.I. dell'Aquila non ammette nuovi insediamenti di commercio al dettaglio, ad eccezione della Zona "C - Commerciale e Servizi" e comunque nei limiti di un solo esercizio di vicinato per ogni lotto.
- In sede di adozione della Variante al P.R.T. oggi in vigore (D.C.P.n. 2 del 30.01.2017) questo Consiglio Provinciale ha stabilito espressamente:

**a)** *"di non consentire mutamenti delle destinazioni d'uso oltre quelli espressamente ammessi dai diversi P.R.T. e oltre quelli indicati come complementari e compatibili nella presente deliberazione, escludendo perciò il ricorso alle ammissibilità riconosciute dall'art. 5, comma 2, della L.R. 49/2012 che fa riferimento alle destinazioni presenti nell'"intorno dell'ambito" in cui è ricompreso l'edificio da ristrutturare"*;

**b)** *"di escludere la possibilità di insediare nelle aree del N.S.I., qualunque sia la destinazione urbanistica specifica assegnata al lotto dai P.R.T., nuovi insediamenti per attività commerciali di vendita al dettaglio, ad eccezione di quelli consentiti dall'art. 1, comma 50, della L.R. n. 11 del 16.07.2008 (vendita al dettaglio dei prodotti realizzati dalle aziende artigianali ed industriali ivi insediate) e di quelli ammessi con la presente Variante (un solo esercizio di vicinato per ogni azienda)"*;

- l'art. 14, comma 3, del D.P.R. n. 380/2001, nel testo da ultimo modificato dall'art. 10, comma 1, lettera f), della Legge n. 120/2020, dispone che *"La deroga, nel rispetto delle*



# Provincia dell'Aquila

*norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi nonché le destinazioni d'uso ammissibili fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444”;*

- *la disciplina normativa regionale oggi in vigore in materia di commercio, dettata dalla L.R. n. 23 del 31.07.2018 (Testo Unico in materia di commercio), non ripropone il divieto espresso all'insediamento di attività commerciali di vendita al dettaglio in zona industriale contenuto nell'art. 1, comma 50, della previgente L.R. n. 11/2008 – laddove si disponeva che “Non sono consentiti insediamenti di esercizi commerciali per la vendita al dettaglio nelle aree destinate ad insediamenti artigianali ed industriali”;*
- *la medesima L.R. 23/2018 all'art. 32 - “Parametri di insediabilità urbanistica delle medie e grandi strutture di vendita” - così dispone:*

*“1. Le strutture degli esercizi delle medie e delle grandi strutture di vendita di cui all'articolo 21, comma 1, lettere e) ed f) devono rispondere a condizioni di compatibilità con le norme urbanistiche che regolano l'insediabilità sul territorio, secondo i successivi parametri.*

*2. Per le aree destinate a nuovi insediamenti commerciali è obbligatoria la specifica destinazione d'uso commerciale delle aree stesse.*

*3. Per i nuovi insediamenti commerciali si applicano i seguenti parametri urbanistici:*

*a) rapporto di copertura del lotto inferiore al quaranta per cento di superficie fondiaria;*

*b) per i nuovi insediamenti commerciali ed artigianali le distanze minime dai confini sono previste dagli strumenti urbanistici comunali, nel rispetto dei limiti sanciti dalla normativa statale e regionale;*

*c) altezza manufatti secondo le realtà dei luoghi e dei manufatti presenti nel contesto;*

*d) superficie dei parcheggi riferita a quelli di specifica pertinenza con esclusione di quelli di servizio alla struttura, per carico e scarico merci, per il personale dipendente e per quelli a destinazione pubblica previsti da atti convenzionali con l'Amministrazione:*

*1)[...]*

*2) un metro quadrato di parcheggio per ogni metro quadrato di superficie di vendita per le medie superfici di vendita;*

*e) per le medie superfici di vendita resta da rispettare la proporzione di 1 metro quadrato di superficie a parcheggio pertinenziale per ogni metro quadrato di superficie di vendita;*



# Provincia dell'Aquila

*f) accessi alla viabilità principale lontani da incroci e da punti nevralgici della viabilità nel rispetto delle norme del Codice della Strada e del Piano Urbano del Traffico ove esistente;*

*g) accessi e uscite veicolari dalle aree di parcheggio aventi lunghezza, prima dello sbocco su strade di primaria importanza, non inferiore a quindici metri per ogni sessanta posti auto ricavati dalla superficie del parcheggio diviso per quattordici metri quadrati per auto;*

*h) gli accessi di cui alla lettera g) devono avere una lunghezza pari al doppio di quella delle uscite.*

*4. I parametri di cui al comma 3 si applicano a tutti gli insediamenti commerciali delle grandi e medie strutture di vendita. I Comuni hanno l'obbligo di recepirli nei propri strumenti urbanistici ...*

*5.[...]*

*6.[...]*

*7. Per gli insediamenti commerciali derivanti da riutilizzo di contenitori edilizi aventi altra destinazione, oltre al rispetto delle norme urbanistiche, si applicano i parametri di cui al presente articolo;*

*8. Il rispetto dei criteri di localizzazione e dei parametri di insediabilità di cui al presente articolo, sono condizioni necessarie per il rilascio dell'autorizzazione commerciale.”;*

## **EVIDENZIATO che:**

- la verifica della sussistenza delle condizioni per l'applicabilità della speciale deroga prevista dall'art. 14, comma 1bis, del D.P.R. 380/2001 è rimessa al Consiglio Provinciale, sul quale incombe, prioritariamente, la valutazione in concreto dell'interesse pubblico, quale presupposto indefettibile per la concessione della deroga;
- il permesso di costruire rilasciato ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. n. 380/2001, determinando una deroga alla disciplina ordinaria e alle previsioni degli strumenti urbanistici, costituisce una norma eccezionale, in quanto diretta a regolare in termini diversi e di favore un minor numero di ipotesi rispetto a quelle ordinarie, giustificata dalla necessità di soddisfare esigenze straordinarie rispetto agli interessi primari garantiti dalla disciplina urbanistica generale;
- la natura eccezionale del permesso di costruire in deroga è stata confermata dalla giurisprudenza amministrativa che, con un indirizzo consolidato, lo configura come “*un istituto di carattere eccezionale rispetto all'ordinario titolo edilizio ed espressione di un potere ampiamente discrezionale, che si concretizza in una decisione di natura urbanistica, da cui trova giustificazione la necessità di una previa delibera del consiglio comunale. In tale procedimento il consiglio comunale è chiamato, quindi, nell'esercizio di un potere di pianificazione urbanistica, ad operare una comparazione tra l'interesse pubblico al rispetto della pianificazione urbanistica vigente e quello del privato ad attuare l'interesse*”



# Provincia dell'Aquila

**costruttivo**”(cfr.: Consiglio di Stato, sez. II, 11.10.2021, n. 6761. Id.:Cons. Stato, sez.IV, 24.10.2019, n. 7228; sez. IV,23.04.2020, n. 2585; sez. VI, 3.08.2020, n. 4898);

- anche la giurisprudenza di merito ha rimarcato come *“Il permesso in deroga non è un atto dovuto, ma costituisce piuttosto oggetto di esercizio di poteri discrezionali, che devono comparare l’interesse alla realizzazione dell’opera con molteplici altri interessi, quali quello urbanistico, edilizio, paesistico, ambientale”,* sicché *“l’eventuale sussistenza dei presupposti di cui all’art. 14 DPR 380/2001 per il rilascio del titolo edilizio in deroga, costituisce condizione minima necessaria ma non certo sufficiente al fine dell’assentibilità del richiesto intervento, permanendo in capo al Comune un’ampia discrezionalità circa l’anziano stesso ed il quomodo della prestazione dell’eventuale assenso”*(ex multis: T.A.R. Lecce , sent. n. 2577/06; T.A.R. Catania, sent. n. 2890/2015);
- in quanto istituto di carattere eccezionale, il permesso di costruire in deroga è applicabile esclusivamente entro i confini tassativamente previsti dal legislatore statale e non è suscettibile di interpretazione in senso estensivo(ex multis Consiglio di Stato, sez. IV, 11.04.2014, n. 1767; sez. IV, 1.09.2015, n. 4088);
- in un caso emblematico di applicazione della deroga prevista dal comma 1-bis dell’art. 14, il Consiglio di Stato, sez. IV, con la sentenza n. 1205/2020 ha affermato che: *“L’amministrazione ha posto in rilievo l’insuccesso della iniziativa avente per oggetto il parcheggio poi realizzato, che rischia di generare un vero e proprio detrattore ambientale in una zona nevralgica della città [...]Il Comune ha puntualmente valutato che il mutamento di destinazione d’uso da “parcheggio” a “commerciale” per le peculiari caratteristiche dell’ambito territoriale di riferimento si traduce in un beneficio per la collettività. Inoltre, occorre sottolineare che l’art. 14, comma 1-bis, del DPR n. 380/01 pone in chiara evidenza che, nel caso di insediamenti commerciali, resta fermo quanto disposto dall’art. 31, comma 2, del d.l. 201 del 2011, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 214 del 2011, in ragione del quale la libertà di apertura di nuovi esercizi commerciali sul territorio senza contingenti, limiti territoriali o altri vincoli di qualsiasi altra natura, costituisce principio generale dell’ordinamento nazionale secondo la disciplina dell’Unione Europea e nazionale in materia di concorrenza, libertà di stabilimento e libera prestazione di servizi. In definitiva, il potere esercitato dall’Amministrazione non si rileva inficiato da vizi, in quanto la discrezionalità amministrativa è stata esercitata in modo non irragionevole ed il provvedimento si è basato su una congrua ed esaustiva motivazione [...]In definitiva, l’esegesi e l’applicazione delle norme nel caso di specie deve necessariamente tenere conto del fatto che, non sussistendo profili contrari di interesse pubblico, la destinazione di un immobile ad attività commerciale, favorendo la concorrenza nel relativo mercato rilevante, deve tendenzialmente essere assentita”*;
- nondimeno, detta valutazione, pur costituendo esercizio di poteri discrezionali svincolati da precise linee guida nell’acclarare la sussistenza dell’interesse pubblico, è attività ontologicamente funzionalizzata perché deve allinearsi agli specifici scopi individuati dalla norma, ossia le *“finalità di rigenerazione urbana, di contenimento del consumo del suolo e di recupero sociale e urbano dell’insediamento”*, tenendo comunque conto anche della peculiarità del contesto territoriale e degli obiettivi del P.T.C.P. nonché delle sopraggiunte modifiche normative, con particolare riferimento alla L.R. n. 23/2018;
- il Consiglio Comunale dell’Aquila, con la atipica deliberazione n. 49/2022, si è già espresso favorevolmente sulla concessione della deroga alla Società (pur seguendo l’errato percorso della L.R. n. 49/2012) ravvisandola presenza dell’interesse pubblico *“nel recupero del patrimonio edilizio esistente e nel riutilizzo degli spazi e dotazioni alle esigenze degli*





# Provincia dell'Aquila

*insediamenti presenti ... oltre che nella riqualificazione dell'area anche nella ricaduta economica e occupazionale dell'intervento*”;

- ad ogni buon conto, il giudizio circa la concessione della deroga in oggetto risulta indubbiamente condizionato:
  1. dal parere del Consiglio di Stato n. 01662/2016 del 13.12.2017, di cui al D.P.R. del 16.04.2018, che ha espressamente chiarito che *“era imposta la procedura di cui al suddetto articolo 14 (“Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici”), comma 1-bis, del d.P.R. n. 380/2001”*;
  2. dalla sentenza del T.A.R. L'Aquila n. 32 del 25.01.2022;
  3. dal nuovo Testo Unico regionale sul commercio, di cui alla L.R. n. 23 del 31.07.2018, che, nell'abrogare la L.R. n. 11/2008, non ha riproposto il divieto espresso all'insediamento di esercizi commerciali per la vendita al dettaglio all'interno degli insediamenti industriali (previsto dall'art. 1, comma 50, L.R. 11/2008);

## CONSIDERATO che:

- le deroghe previste dall'art. 14 del D.P.R. n. 380/2001 (anche quella di cui al comma 1-bis) possono riguardare *“esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi nonché le destinazioni d'uso ammissibili”*(art. 14, co. 3, D.P.R. 380/2001);
- pertanto, la deroga non può avere ad oggetto la modifica di disposizioni di legge nazionale o regionale, salvo espresse disposizioni normative di pari rango (non rinvenibili per il caso di specie);
- di conseguenza, il mutamento della destinazione d'uso dell'immobile oggetto di deroga potrà essere assentito (dall'ARAP e dal Comune dell'Aquila) soltanto nel caso in cui venga garantito il reperimento di adeguate dotazioni come appresso specificato:
  - urbanizzazioni secondarie, nel rispetto dei limiti minimi previsti dall'art. 5, comma 1, n. 2, del D.M. 2.04.1968, n. 1444 (*“nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui all'art. 18 della legge n. 765); tale quantità, per le zone A) e B) è ridotta alla metà, purché siano previste adeguate attrezzature integrative”*);
  - parcheggi di uso pubblico di specifica pertinenza, nel rispetto dei parametri di insediabilità urbanistica previsti dall'art. 32 della L.R.n.23/2018(*“un metro quadrato di parcheggio per ogni metro quadrato di superficie di vendita”* per medie superfici di vendita);
  - parcheggi privati, nella misura richiesta dall'art. 41-sexies della L. 17.08.1942, n. 1150, come sostituito dall'art. 2 della L. 24.03.1989, n. 122 (1 mq per ogni 10 mc di costruzione);
- per la dotazione di standard urbanistici di cui all'art. 5 D.M. n. 1444/1968, in considerazione del fatto che l'immobile di che trattasi è incluso all'interno di uno strumento urbanistico con contenuti di piano particolareggiato, nel quale gli standard previsti risultano superiori al limite minimo richiesto per gli insediamenti di carattere industriale (pari al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti: art. 5, co. 1, n. 1, cit.), si può ragionevolmente ritenere che nel caso di mutamento della destinazione d'uso urbanisticamente rilevante,



# Provincia dell'Aquila

come nella fattispecie in esame, la percentuale di standard da reperire in aggiunta a quelli già previsti dal P.R.T., all'interno del lotto di intervento o in altro lotto limitrofo nella disponibilità del richiedente, possa essere ridotta della metà (ossia 40 mq ogni 100 mq di superficie lorda);

- i parametri di insediabilità urbanistica delle medie e grandi strutture di vendita sono inderogabili in ragione di quanto previsto dall'art. 32 della L.R.n.23/2018, secondo cui *“Per gli insediamenti commerciali derivanti da riutilizzo di contenitori edilizi aventi altra destinazione, oltre al rispetto delle norme urbanistiche, si applicano i parametri di cui al presente articolo”*(comma 7), mentre *“Il rispetto dei criteri di localizzazione e dei parametri di insediabilità di cui al presente articolo, sono condizioni necessarie per il rilascio dell'autorizzazione commerciale.”*(comma 8);
- per la medesima ragione, le aree da destinare a standard urbanistici e quelle da destinare a parcheggi privati e di uso pubblico non possono essere oggetto di monetizzazione sostitutiva, costituendo le norme richiamate disposizioni inderogabili in assenza di una specifica disposizione normativa di pari rango;
- invero, nella fattispecie in esame non risulta applicabile la monetizzazione sostitutiva prevista dalla L.R. n. 49/2012 che è riservata alle sole casistiche ivi previste (la L.R. n. 49/2012 è stata recepita nel P.R.T. del N.S.I. dell'Aquila ed è applicabile alle sole fattispecie contemplate nell'atto di recepimento);

**RITENUTO** necessario dover prendere atto:

1. del parere del Consiglio di Stato n. 01662/2016 del 13.12.2017, di cui al D.P.R. del 16.04.2018;
2. della sentenza del T.A.R. L'Aquila n. 32 del 25.01.2022;
3. della L.R. n. 32/2018;
4. della deliberazione del C.C. dell'Aquila n. 49 del 20.04.2022;

**CONSIDERATO** inoltre che:

- l'interesse pubblico che può giustificare la concessione della deroga – peraltro già valutato dal Comune dell'Aquila con la più volte citata Del. C.C. n. 49/2022 – può ritenersi astrattamente connesso ai seguenti aspetti:
  - rigenerazione dell'ambito urbano di interesse, mediante il riuso e il recupero di un contenitore edilizio esistente, in disuso da svariati anni;
  - riduzione (indiretta) del consumo di suolo, attraverso la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente;
  - incremento della dotazione di infrastrutture pubbliche (nella specie aree di sosta e parcheggio);
  - positiva ricaduta in termini economici e occupazionali;
- nondimeno, l'interesse pubblico imposto come condizione essenziale dal legislatore per il ricorso alla deroga ex art. 14, comma 1-bis, D.P.R. 380/2001 deve corrispondere ad un'effettiva convenienza pubblica, non collegata al solo processo di riqualificazione dell'area, ma riconducibile, in via prioritaria, ad una comprovata utilità per la collettività;
- per la specificazione e quantificazione di questa utilità aggiuntiva, che attesta l'interesse pubblico, si ritiene di poter far ricorso al criterio del maggior valore generato dalla deroga al P.R.T. ai sensi dell'art. 16, comma 4, lett. d-ter), del D.P.R. n. 380/2001, a mente del quale



# Provincia dell'Aquila

L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita anche in relazione *“alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica o in deroga. Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche.”*;

- l'interesse pubblico così definito, che questo Consiglio Provinciale ritiene congruo nella misura del 50 % del maggior valore generato dalla deroga – e che dovrà essere determinato dall'ARAP con perizia di stima – sarà conferito dal beneficiario all'ARAP con le seguenti modalità alternative, stabilite di comune accordo tra le stesse:
  1. realizzazione di opere pubbliche a servizio dell'agglomerato industriale di Pile, aggiuntive a quelle necessarie per il rispetto degli standard urbanistici e dei parametri di insediabilità stabiliti dall'art. 32 della L.R. 23/2023;
  2. cessione di aree o immobili, da destinare a servizi di pubblica utilità, nell'ambito del Nucleo di Sviluppo Industriale dell'Aquila;
  3. contributo straordinario in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare a cura dell'ARAP nel Nucleo di Sviluppo Industriale dell'Aquila (da non confondere con la monetizzazione sostitutiva degli standard urbanistici e dei parametri di insediabilità ex art. 32 L.R. 23/2023, non ammessa);
  4. modalità mista tra i precedenti punti a), b) e c);
  5. nel caso (lettera a) di realizzazione di opere pubbliche a cura del privato, che una volta realizzate sono destinate ad essere acquisite al patrimonio pubblico, si procederà nel rispetto della normativa vigente per le opere di urbanizzazione a scomputo;
- nella fase istruttoria del rilascio del permesso di costruire in deroga, l'Amministrazione Comunale dell'Aquila dovrà garantire la partecipazione al procedimento di eventuali controinteressati, astrattamente titolari di un interesse oppositivo, individuati (ove individuabili) dal Comune e dall'ARAP, ai quali dovrà essere inviato specifico avviso ai sensi degli artt. 7 e 8 della L. n. 241/1990 con congruo anticipo rispetto alla seduta del Consiglio Comunale che disporrà la concessione della deroga, così da poter controdedurre su eventuali osservazioni;

**EVIDENZIATO** che la natura eccezionale e particolare della fattispecie in esame per nulla possa e debba condizionare casistiche similari future, le quali, nel caso, seguiranno autonomi procedimenti decisionali tali che l'attuale determinazione non costituisca precedente vincolante;

**VISTA** la nota al prot. 26685 del 7.11.2023 (**All. A, doc. 33**), con la quale il nuovo proprietario dell'immobile Sig. Lai Guanglu, CF: LAIGGL88H12Z210H, dichiara di aderire pienamente alle richieste formulate con le istanze di prot. 18230 del 4.8.2023 e prot. 22208 del 21.9.2023, chiedendo che esse siano intese, ad ogni effetto di legge, come prodotte anche a suo nome e per suo conto;

**RITENUTO**, pertanto, opportuno concedere la deroga al vigente P.R.T. del N.S.I. dell'Aquila per il



# *Provincia dell'Aquila*

mutamento della destinazione d'uso da "artigianale" a "commerciale di media superficie di vendita" dell'immobile sito in Via G. Gronchi, nell'agglomerato industriale in località Campo di Pile, censito in catasto alla sezione dell'Aquila/Roio fg. 1, part. 672, sub 3, della consistenza innanzi descritta, di proprietà del Sig. Lai Guanglu, nel rispetto di tutte le indicazioni e prescrizioni riportate nel presente provvedimento;

**VISTO** l'allegato parere favorevole del dirigente dell'ufficio , espresso ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs 267/2000 (**All. B**)

## **VISTI:**

- l'art. 14, comma 1-bis, del D.P.R. 6.06.2001, n. 380, e ss.mm.ii.;
- la L.R. 31.07.2018, n. 32;
- l'art. 87 della L.R. 12.04.1983, n. 18, e ss.mm.ii.;
- il P.T.C.P., approvato con deliberazione di C.P. n. 62 del 28.04.2004;
- il vigente Statuto Provinciale;
- l'art. 34 del Regolamento per l'Organizzazione ed il Funzionamento del Consiglio Provinciale;
- il D.Lgs 18.08.2000 n. 267.

Per quanto espresso in narrativa,

procedutosi a **votazione** sul punto, con il seguente esito:

n.3 astenuti (Camilli, D'Orazio, La Gatta)

n.6 favorevoli (Caruso, Alfonsi, Calvisi, Iacutone, Sette, Tarantelli)

Contrari: nessuno,

## **DELIBERA**

**di considerare** le premesse quale parte integrante e sostanziale del presente deliberato;

1. **di richiamare** l'**All. A**, che accluso al presente atto ne costituisce parte integrante e sostanziale;
2. **di prendere atto:**
  - a) del parere del Consiglio di Stato n. 01662/2016 del 13.12.2017, di cui al D.P.R. del 16.04.2018;
  - b) della sentenza del T.A.R. Abruzzo - L'Aquila n. 32 del 25.01.2022;
  - c) del nuovo Testo Unico regionale sul commercio, di cui alla L.R. n. 32/2018;
  - d) della delibera del Consiglio Comunale dell'Aquila n. 49 del 20.04.2022;



# *Provincia dell'Aquila*

3. **di riconoscere** l'esistenza di un sufficiente interesse pubblico nell'operazione descritta in premessa e, per l'effetto, di **autorizzare** il Comune dell'Aquila a concedere la deroga ex art. 14, comma 1bis, del D.P.R. 380/2001 al proprietario dell'immobile Sig. Lai Guanglu, consentendo il rilascio del permesso di costruire in deroga al vigente Piano Regolatore Territoriale del Nucleo di Sviluppo Industriale dell'Aquila, previo nulla-osta dell'ARAP, per il mutamento della destinazione d'uso da "artigianale" a "commerciale di media superficie di vendita" dell'immobile sito in Via G. Gronchi, nell'agglomerato industriale in località Campo di Pile, censito in catasto alla sezione dell'Aquila/Roio fg. 1, part. 672, sub 3, avente una consistenza di mq 1.097,12 di superficie e mc 4.388,48 di volume;
4. **di stabilire** che, a seguito dell'autorizzazione di cui al presente atto, la concessione della deroga sarà disposta con specifica deliberazione del Consiglio Comunale dell'Aquila, ai sensi e per gli effetti del richiamato art. 14, comma 1-bis, D.P.R. 380/2001, nell'ambito del cui procedimento dovrà essere garantita la partecipazione di eventuali controinteressati, astrattamente titolari di un interesse oppositivo, individuati (ove individuabili) dal Comune e dall'ARAP, ai quali dovrà essere inviato specifico avviso ai sensi degli artt. 7 e 8 della L. n. 241/1990 con congruo anticipo rispetto alla seduta del Consiglio Comunale che disporrà la concessione della deroga, così da poter controdedurre su eventuali osservazioni;
5. **di disporre** che l'efficacia della presente deroga è subordinata al rispetto delle seguenti condizioni, prescrizioni e precisazioni:
  - reperimento, all'interno del lotto di intervento o in lotti limitrofi nella disponibilità del beneficiario, di spazi da destinare a standard urbanistici (parcheggi pubblici e verde pubblico), per una quantità pari a 40mq/100mq di superficie lorda di pavimento dell'intero edificio (ritenuti sufficienti a garantire il rispetto delle quantità minime richieste dall'art. 5 del D.M. n. 1444/1968 nell'ambito del piano urbanistico di riferimento), di cui almeno la metà a parcheggi pubblici, che dovranno essere realizzati e ceduti gratuitamente all'ARAP;
  - rispetto dei parametri di insediabilità urbanistica previsti dall'art. 32 della L.R. n. 23/2018, come specificati in premessa;
  - reperimento all'interno del lotto di intervento di spazi da destinare a parcheggi privati per una quantità pari a 1mq/10mc di costruzione, ai sensi dell'art. 41-sexies della L. n. 1150/1942 (come sostituito dall'art. 2 della L. n. 122/1989);
  - acquisizione del parere favorevole dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Centrale;
  - esclusione della possibilità di ricorrere alla monetizzazione sostitutiva, sotto qualsiasi forma, delle aree da destinare a standard urbanistici (parcheggi pubblici e verde pubblico), a parcheggi privati e a parcheggi di uso pubblico;
6. **di stabilire** che il beneficiario della deroga dovrà corrispondere a favore dell'ARAP un'utilità aggiuntiva, ulteriore rispetto ai parametri e agli standard di cui al precedente punto 6, così caratterizzata:
  - il valore economico è pari al 50 % del maggior valore di mercato dell'immobile generato dalla deroga e sarà determinato dall'ARAP con perizia di stima;
  - l'utilità sarà corrisposta dal beneficiario della deroga all'ARAP, con le seguenti modalità alternative, da stabilire di comune accordo tra le stesse:
    - a) realizzazione di opere pubbliche a servizio dell'agglomerato industriale di Pile, aggiuntive a quelle necessarie per il rispetto degli standard urbanistici e dei parametri di insediabilità stabiliti dall'art. 32 della L.R. 23/2023;





# *Provincia dell'Aquila*

b) cessione di aree o immobili, da destinare a servizi di pubblica utilità, nell'ambito del Nucleo di Sviluppo Industriale dell'Aquila;

c) contributo straordinario in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare a cura dell'ARAP nel Nucleo di Sviluppo Industriale dell'Aquila (da non confondere con la monetizzazione sostitutiva degli standard urbanistici e dei parametri di insediabilità ex art. 32 L.R. 23/2023, non ammessa);

d) modalità mista tra i precedenti punti a), b) e c);

e) nel caso (lettera a) di realizzazione di opere pubbliche a cura del privato, che una volta realizzate sono destinate ad essere acquisite al patrimonio pubblico, si procederà nel rispetto della normativa vigente per le opere di urbanizzazione a scomputo;

7. **di stabilire** che il rispetto di tutte le condizioni, prescrizioni e precisazioni di cui al presente deliberato costituisce presupposto vincolante per il successivo permesso di costruire in deroga, che non potrà quindi essere rilasciato se non previa verifica del loro integrale recepimento da parte del Comune e dell'ARAP, per le rispettive competenze, dandone notizia a questa Amministrazione Provinciale;
8. **di dare atto** che la presente delibera non comporta impegno di spesa o diminuzione di entrata, né riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente per cui, sulla relativa proposta, non è richiesto il parere in ordine alla regolarità contabile, giusta art. 49, D.Lgs. 18.08.2000, n. 267;
9. **di provvedere** alla pubblicazione della presente deliberazione sul sito internet dell'Ente - Sezione Amministrazione Trasparente - ai sensi dell'art. 39, comma 2, del D.Lgs 14.03.2013, n. 33, e di inviarne copia al Comune dell'Aquila, all'ARAP e al beneficiario.
10. **di dare atto**, infine, che i contenuti del presente documento hanno valore propulsivo nei confronti del Comune dell'Aquila e dell'ARAP affinché, unitamente a questa Provincia, siano promotori di un urgente tavolo politico-tecnico finalizzato alla rivisitazione del perimetro del nucleo di Pile, col chiaro intento di stralciare quelle porzioni che soffrono per la loro atipica destinazione urbanistica.

Ed inoltre, con separata votazione:

n.3 astenuti (Camilli, D'Orazio, La Gatta)

n.6 favorevoli (Caruso, Alfonsi, Calvisi, Iacutone, Sette, Tarantelli)

Contrari: nessuno,

## **DELIBERA**

di dichiarare, ai sensi dell'art.134, comma 4, del D.Lgs.267/2000, la presente deliberazione immediatamente eseguibile.



# *Provincia dell'Aquila*

Letto, confermato e sottoscritto

II

II



# Provincia dell'Aquila

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

rif. nr. 495

AREA DI COMPETENZA

TERRITORIO E URBANISTICA - TERRITORIO E URBANISTICA

OGGETTO

**RICHIESTA DI DEROGA EX ART. 14, CO. 1-BIS, DEL D.P.R. N. 380/2001 PER LA MODIFICA DELLA DESTINAZIONE D'USO DI UN EDIFICIO SITO NELL'AGGLOMERATO INDUSTRIALE DI PILE. RICHIEDENTE "I TRE MOSCHETTIERI S.R.L." DETERMINAZIONI.**

Responsabile del procedimento

RAGONE ROBERTO

Sulla proposta di Deliberazione in oggetto e con riferimento alla relativa motivazione si esprime, in ordine alla regolarità tecnica, ai sensi dell'art. 49 del D.lgs. Nr. 267/2000, il parere di cui al seguente prospetto.

<b>IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO INTERESSATO</b>	Per quanto concerne la regolarità tecnica esprime: <b><u>PARERE FAVOREVOLE</u></b>
	Data 09/11/2023 ANDREA DE SIMONE

Deliberazione prop. n.495

Documento firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 e seguenti. D.Lgs 82/2005.



# *Provincia dell'Aquila*

**IL RESPONSABILE  
DELLA  
PUBBLICAZIONE**

Si attesta che la presente deliberazione n. 48 del 10/11/2023, è stata affissa all'albo pretorio on line in data odierna e vi rimarrà pubblicata per 15 giorni consecutivi.

L'Aquila, Data 21/11/2023