

Pubblicato il 26/05/2026

Sent. n. 283/2026

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale Amministrativo Regionale per l' Abruzzo

sezione staccata di Pescara (Sezione Prima)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 48 del 2022, integrato da motivi aggiunti, proposto da [omissis], rappresentata e difesa dagli avvocati Giuseppe Morbidelli, Donatella Laureti, Patrizia Silvestri e Alfonso Vasile, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia e domicilio eletto presso lo studio Donatella Laureti in Pescara, via Volturno n. 38;

contro

Comune di Pescara, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentato e difeso dagli avvocati Paola Di Marco, Fabrizio Paolini, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia e domicilio eletto presso lo studio Paola Di Marco in Pescara, piazza Italia n. 1;

nei confronti

[omissis], non costituita in giudizio;

per l'annullamento

quanto al ricorso principale:

- della delibera di Giunta comunale n.368 del 22 maggio 2019 di adozione del Piano di recupero del patrimonio edilizio esistente (PRPE), comprensorio del PRG 1.09 di via [omissis], compresi elaborati e tavole allegate;
- della delibera di Giunta comunale n.879 del 23 novembre 2021, di esame e controdeduzione delle osservazioni pervenute sul piano.

Quanto al ricorso per motivi aggiunti depositato il 02/12/2022:

- della delibera di Giunta comunale n.874 dell'11 ottobre 2022, di approvazione del PRPE;
- della comunicazione a firma del Dirigente del Settore Pianificazione del Territorio, Servizio Pianificazione esecutiva e monitoraggio, in data [omissis], prot. n. [omissis];
- di ogni altro atto presupposto, connesso e conseguente, in particolare della delibera di Consiglio comunale n.66 del 16 maggio 2017, di approvazione della presupposta variante di PRG e della precedente deliberazione consiliare di adozione di detta variante n.102 del 01.09.2016.

Visti il ricorso, i motivi aggiunti e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio del Comune di Pescara;

Visti tutti gli atti della causa;

Visto l'art. 87, comma 4-bis, cod.proc.amm.;

Relatore all'udienza straordinaria di smaltimento dell'arretrato del giorno 14 aprile 2026 il dott. Giovanni Giardino e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO e DIRITTO

1.- [omissis] è proprietaria di un edificio sito in Pescara alla via [omissis] risalente alla fine del 1800, originariamente riportato nel P.R.G. nel piano di recupero comparto 1.09 come sottozona A2 ai sensi dell'art. 29 N.T.A. del PRG. approvato con atto consiliare n.94 del 8.06.2007. Trattasi di un immobile che, per i suoi caratteri stilistici e architettonici e per essere testimonianza dell'edilizia dell'epoca, è stato inserito nel Rapporto BS del 1993-1994 a firma del Prof. Lorenzo Bartolini Salimbeni quale bene del patrimonio storico architettonico della Città di Pescara.

2.- Con ricorso ritualmente notificato il 04/02/2022 e depositato 16/02/2022, l'esponente ha adito l'intestato Tribunale per l'annullamento della delibera della Giunta comunale di Pescara n. 368 del 22/05/2019 di adozione del Piano di Recupero del patrimonio edilizio esistente – Comprensorio di PRG 1.09 di Via [omissis], nonché della delibera del Consiglio comunale n. 879 del 23.11.2021, avente ad oggetto *“esame e controdeduzioni delle osservazioni pervenute”* al P.R.P.E. adottato.

3.- In punto di fatto [omissis] deduce:

- che con istanza in data [omissis] 2015 [omissis], [omissis], proprietaria dell'adiacente immobile insistente in Via [omissis], ricompreso nel comparto, invitava l'Amministrazione comunale di Pescara a risonizzare la particella 244 del medesimo foglio di proprietà della ricorrente da sottozona A2 in sottozona B9, recupero e riqualificazione, comparto 1.09;

- che la suddetta istanza veniva accolta con delibera del Consiglio comunale di Pescara n.102 in data 01/09/2016, avente ad oggetto *“Variante al P.R.G.: Revisione tavola D allegato 1 “schede sul patrimonio storico e architettonico del P.R.G. di Pescara” e Modifica Tavola D “N.T.A. Artt.29-39-61: Adozione”*;

- che con deliberazione del Consiglio comunale n.66 del 16/05/2017 la predetta variante al P.R.G. veniva definitivamente approvata;

- che dette deliberazioni del Consiglio comunale venivano impugnate dalla attuale ricorrente innanzi a questo Giudicante che, con sentenza n. 215/2022, dichiarava il ricorso inammissibile;

- che in data [omissis] 2017 la ricorrente depositava presso il Comune di Pescara la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) prot. n. [omissis], avente ad oggetto interventi di ristrutturazione edilizia ex art. 3, comma 1, lett. d) del D.P.R. n.380/2001 dell'immobile di sua proprietà;

- che in data [omissis] 2018 la medesima provvedeva al regolare pagamento degli oneri concessori nella misura complessiva di € [omissis] e, successivamente, in data [omissis] 2018 e in data [omissis] 2019, degli ulteriori oneri per € [omissis] richiesti a titolo integrativo dal Comune con nota del [omissis];

- che a seguito dell'integrale pagamento degli oneri concessori si consolidavano in via definitiva gli effetti della S.C.I.A. non essendo intervenuto *medio tempore* alcun rilievo da parte dell'Ente civico;

- che in seguito il Comune di Pescara, con la gravata delibera di Giunta comunale n. 368 del 22/05/2019, adottava il Piano di Recupero del patrimonio edilizio esistente – Comprensorio di PRG 1.09 di Via [omissis], con l'obiettivo di riqualificare e recuperare l'intera area ritenuta interessata da una situazione di degrado edilizio, igienico sanitario e socio economico (cfr. art. 28 della L.R. n. 18/1983), di abbandono e fatiscenza dei manufatti edilizi compresi nel medesimo Piano, mediante la demolizione completa di tutti gli immobili ivi insistenti (tra cui quello di proprietà della ricorrente) e la ricostruzione di un unico edificio residenziale di cinque piani all'interno del comparto;

- che in data [omissis] 2019 la ricorrente formulava le proprie osservazioni rispetto alla succitata deliberazione di adozione del Piano e chiedeva, in via principale, la revoca in autotutela della stessa e, in subordine, l'esclusione del proprio fabbricato dal Piano;

- che le osservazioni al Piano venivano respinte con il verbale di deliberazione di Giunta comunale n. 879 del 23/11/2021, anch'esso oggetto dell'odierna impugnativa.

4.- Il ricorso introduttivo è affidato alla denuncia di due articolate doglianze così rubricate:

“1) Violazione e falsa applicazione di legge ed eccesso di potere in relazione all'illogicità per contraddittorietà manifesta e travisamento dei fatti, difetto dei presupposti per procedere nel progetto del piano di recupero alla demolizione del fabbricato della ricorrente per la mancanza di una situazione di degrado inerente la proprietà della stessa ad origine e/o comunque all'attualità”;

“2) Eccesso di potere per sviamento dalla causa tipica, difetto di interesse pubblico, illogicità manifesta”.

5.- Con successivo ricorso per motivi aggiunti, notificato in data 25/11/2022 e depositato il 02/12/2022, parte ricorrente impugnava, con richiesta di sospensiva, la delibera di Giunta comunale n. 874 in data 11/10/2022, avente ad oggetto *“Piano di recupero del patrimonio edilizio esistente - Comprensorio di PRG I.09 di Via [omissis].- Approvazione”* e la relativa comunicazione notificata ai sensi dell’art. 20, comma 7, della L.R. n.18/83, nonché i presupposti atti connessi e conseguenti tra cui, in particolare, la deliberazione del Consiglio comunale di Pescara n.66 del 16/05/2017, avente ad oggetto l’approvazione alla *“variante al PRG: revisione Tavola D, allegato I, schede sul patrimonio storico ed architettonico del PRG di Pescara e modifica tavola D “N.T.A. artt. 29-39-61”. Controdeduzioni alle osservazioni e approvazione definitiva”* e la precedente deliberazione consiliare di adozione di detta variante n.102 in data 01/09/2016.

6.- Con l’atto aggiuntivo la ricorrente ripropone le medesime censure articolate con il ricorso introduttivo e formula le ulteriori seguenti censure:

3- *Eccesso di potere per irragionevolezza e contraddittorietà delle scelte operate dall’Amministrazione, quali traspaiono dalle deliberazioni di adozione e di approvazione del piano di recupero impuginate. Violazione dell’art. 39 delle NTA del PRG vigente e del legittimo affidamento riposto dalla ricorrente nel legittimo titolo abilitativo conseguito. Difetto di motivazione e di istruttoria.*

4- *Illegittimità derivata del Piano di Recupero per effetto dell’illegittimità della presupposta deliberazione di variante puntuale al PRG approvata con la deliberazione consiliare n.66/2017.*

5- *Violazione dell’art. 10 comma 3 L.R. Abruzzo 12 aprile 1983 n.18. Difetto di legittimazione della controinteressata, per mancanza di titolo, alla richiesta di mutamento della destinazione urbanistica della proprietà della ricorrente, stante la natura squisitamente privata dell’interesse sotteso. Eccesso di potere per disparità di trattamento, sviamento della causa tipica. Violazione dell’art. 3 della Costituzione.*

6- *Violazione di legge per difetto di motivazione della variante particolare al PRG, ed eccesso di potere in relazione all’illogicità ed irrazionalità manifesta circa la previsione di rizonizzazione da A2 a B9 della particella di proprietà della ricorrente. Difetto di istruttoria.*

7- *Omessa comunicazione dell’avvio del procedimento. Violazione degli artt. 7, 8, e 9 legge 241/90. Difetto del contraddittorio.*

8- *Eccesso di potere per contraddittorietà della condotta del Comune di Pescara in relazione alla adozione ed all’approvazione della variante di piano relativa all’immobile di proprietà della ricorrente, oggetto di regolare S.C.I.A. Violazione dei principi di buona fede, correttezza e trasparenza (artt. 24 e 97 Cost).*

7.- In data 13/12/2022 si costituiva il Comune di Pescara versando agli atti del giudizio documenti e una relazione a firma del Dirigente del Settore Pianificazione con cui si contestava sia l’esposizione di fatto che le censure *ex adverso* svolte e si concludeva per il rigetto dell’impugnativa.

8.- Con ordinanza cautelare n. 151 del 20 dicembre 2022, questo Tribunale respingeva la domanda sospensiva per carenza *“allo stato di un pregiudizio grave e irreparabile discendente all’interessata dall’atto gravato con motivi aggiunti, atteso che, per essere realizzati i paventati interventi previsti nel PRPE, è necessario prima richiedere e quindi munirsi di apposito titolo edilizio”*.

9.- Con successiva memoria depositata in data 03/03/2026 l’Ente civico resistente eccepiva, in punto di rito, l’inammissibilità dell’impugnativa per carenza di interesse diretto, concreto ed attuale della ricorrente e, nel merito, insisteva per il rigetto della stessa.

10.- In prossimità dell’udienza di trattazione le parti depositavano memorie e repliche ex art. 73 c.p.a. riportandosi alle conclusioni già rassegnate nei rispettivi atti difensivi e chiedendone l’integrale accoglimento.

11.- All’udienza pubblica di smaltimento arretrato del 14 aprile 2026, tenutasi in collegamento da remoto, dopo ampia discussione, la causa veniva chiamata e introitata per la decisione.

12.- Preliminarmente, seguendo la tassonomia propria delle questioni secondo le coordinate ermeneutiche tracciate dall'Adunanza plenaria n. 5 del 2015, in ordine logico è prioritario l'esame della eccezione di inammissibilità formulata dall'Ente civico resistente secondo cui il piano di recupero del patrimonio edilizio è atto generale di natura programmatica non dotato di autonomia e immediata lesività e, quindi, impugnabile solo unitamente ad eventuali atti applicativi che, nella fattispecie, non sono ravvisabili.

L'eccezione è priva di pregio giuridico e va pertanto respinta.

Il Collegio non ignora l'indirizzo giurisprudenziale, citato dalla difesa comunale, secondo cui è inammissibile l'impugnazione per carenza originaria di interesse, laddove rivolta avverso un atto privo di valenza provvedimentale e, in particolare, programmatico (cfr. *ex plurimis*, Tar Puglia-Bari, Sez. I, 15.04.2022, n. 492 e Sez. II, 24.01.2019, n. 75; C.d.S., Sez. V, 19.07.2018, n. 4401 e 29.04.2019, n. 2731; Tar Sicilia, Catania, Sez. IV, 18.05.2020 n. 1090, Tar Lombardia, Milano, Sez. IV, 24.4.2019 e Tar Campania-Napoli, Sez. V, 29.08.2019, n. 4426).

Tuttavia la giurisprudenza sopra richiamata non si attaglia alla fattispecie per cui è causa.

Va al riguardo osservato che, in tema di urbanistica, il piano di recupero ex art. 28 della L. 5 agosto 1978, n. 457 attiene non soltanto al ripristino fisico dei singoli edifici, ma rappresenta una operazione complessa, su scala urbanistica, nella misura in cui, mediante un insieme coordinato di interventi, punta alla rivitalizzazione di interi comprensori urbani, caratterizzati da una urbanizzazione degradata e incontrollata (Cons. giust. amm. Sicilia, 01.03.2016, n. 66).

I piani di recupero, nella configurazione ad essi data dagli artt. 28 e 30, l. 5 agosto 1978, n. 457, sono strumenti di pianificazione urbanistica a finalità attuative e di livello gerarchicamente subordinato, ai quali si riconnettono obblighi di trasformazione edilizia e urbanistica per i proprietari e per il Comune e non hanno, quindi, una natura meramente programmatica; di conseguenza è ad essi applicabile, per esplicita volontà di legge, la disciplina statale per i piani particolareggiati (T.A.R. Lombardia Milano, sez. II, 9.11.2012, n. 2730; T.A.R. Campania, Salerno, sez. II, 30.07.2012, n. 1542).

L'inclusione di un immobile in un piano di recupero determina quindi l'assoggettamento a vincolo temporaneo, in quanto ai piani di recupero si applicano, a norma dell'art. 28, quarto comma, della legge 5 agosto 1978, n. 457, le disposizioni dettate per i piani particolareggiati, tra cui quella che ne fissa in dieci anni il termine di efficacia (art. 16 della legge 17 agosto 1942, n. 1150). (Cass. civ., sez. II, 06/11/2013, n. 25021).

Da ciò discende che il gravato Piano di Recupero del Patrimonio Edilizio presenta, all'evidenza, un indubbio carattere lesivo perché è in grado di incidere in maniera diretta e rilevante sul diritto di proprietà della ricorrente sino al punto da comportare la perdita fisica del bene, come del resto si evince dal contenuto degli elaborati al Piano stesso ove è prevista, quale modalità di conseguimento degli obiettivi, la demolizione integrale dell'immobile in questione.

13.- Tutto ciò preliminarmente chiarito, il ricorso introduttivo, come integrato dall'atto per motivi aggiunti, è suscettibile di favorevole scrutinio nei termini che seguono.

13.1.- Vanno esaminate congiuntamente, per ragioni logiche e di connessione, la prima censura articolata nel ricorso introduttivo e l'analoga doglianza formulata con l'atto aggiuntivo.

Parte ricorrente contesta la legittimità del P.R.P.E. nella parte in cui prevede che la riqualificazione del comparto debba necessariamente avvenire attraverso la demolizione completa di tutti gli edifici, compreso quello di sua proprietà, che, a suo dire, non risulterebbe essere interessato da una situazione di degrado e, anzi, sarebbe stato oggetto di lavori di ristrutturazione edilizia, che hanno riguardato anche il rifacimento della copertura sulla base della S.C.I.A. presentata in data 4 agosto 2017.

Il Piano di recupero avrebbe quindi dovuto prevedere, come oggetto di necessaria riqualificazione e risanamento, le sole unità immobiliari che si trovano in un oggettivo stato di degrado, escludendo pertanto l'immobile di proprietà dell'esponente, che, oltre a non versare in tale stato di degrado, andrebbe conservato nella sua primitiva consistenza anche per il pregio storico che lo caratterizza.

Aggiunge inoltre la ricorrente che, avendo la medesima presentato una S.C.I.A. per lavori di ristrutturazione, consolidatasi in un momento anteriore all'approvazione del Piano, l'Amministrazione avrebbe dovuto tenere conto del legittimo affidamento riposto nella certezza degli

effetti giuridici prodotti dalla S.C.I.A., tenuto conto che il fabbricato di sua proprietà era stato oggetto dei lavori in attuazione dell'art. 39 delle NTA del vigente PRG, che consente, in assenza di PRPE, l'esecuzione degli interventi di cui all'art.3 del D.P.R. n. 380/2001.

Il Comune di Pescara, nelle proprie memorie, asserisce che la ricorrente avrebbe avviato i lavori di cui alla S.C.I.A. solo in data successiva a quella di adozione del Piano pur essendo consapevole della possibilità di un eventuale abbattimento del fabbricato di sua proprietà, sicché non vi sarebbe alcun affidamento da tutelare.

Pertanto, secondo la tesi dell'Ente civico resistente, la ricorrente non avrebbe maturato alcun diritto alla conservazione dell'assetto urbanistico precedente l'approvazione del P.R.P.E., tenuto conto peraltro che le scelte della PA relative alla pianificazione urbanistica sono connotate da amplissima discrezionalità.

Nella fattispecie, conclude il Comune, deve ritenersi pienamente legittima la scelta di includere il fabbricato di proprietà della ricorrente nell'ambito del Piano di recupero del patrimonio edilizio, considerato lo stato di degrado e fatiscenza in cui tuttora versa l'immobile in questione.

Le censure sono conferenti e fondate, mentre non hanno pregio sotto il profilo giuridico gli assunti del Comune resistente.

Come innanzi già esposto, la ricorrente presentava in data 04/08/2017 presso il SUE del Comune di Pescara una S.C.I.A. per attuare interventi di ristrutturazione edilizia e rifacimento copertura ex art. 3, comma 1, lett. d) del D.P.R. n. 380/2001 dell'immobile di sua proprietà versando in data 01/08/2018 gli oneri concessori nella misura di € 9.863,40.

Con nota del [omissis] 2017 il Comune, rilevata l'incompletezza della documentazione necessaria per certificare l'inizio dei lavori, invitava la ricorrente a sospendere i lavori oggetto di segnalazione fino alla produzione della documentazione integrativa che veniva effettuata il [omissis] 2017 e il [omissis] 2018.

Successivamente, con ulteriore nota del [omissis] 2018, il SUE invitava di nuovo la ricorrente ad integrare la documentazione mediante il versamento integrativo di oneri per € [omissis] e a sospendere i lavori, precisando che gli stessi avrebbero potuto essere ripresi dalla data di acquisizione della documentazione integrativa.

In data [omissis] 2018 la ricorrente versava quindi l'integrazione degli oneri concessori nella misura indicata dal Comune.

In assenza di ulteriori richieste documentali e di contestazioni da parte del Comune gli effetti della S.C.I.A. si consolidavano.

Ciononostante l'Ente civico, con deliberazione di Giunta comunale n. 368 del 22/05/ 2019, adottava il Piano di recupero del patrimonio edilizio esistente.

Di seguito la ricorrente, in data [omissis] 2019 avviava i lavori di ristrutturazione oggetto della S.C.I.A..

La scansione degli eventi, come sviluppatasi sotto il profilo diacronico, e la documentazione in atti confermano pertanto che gli interventi di ristrutturazione sull'immobile di proprietà della ricorrente sono stati oggetto di segnalazione nel 2017 e che alla S.C.I.A. sopra indicata non ha fatto seguito alcun rilievo o provvedimento inibitorio del Comune entro il termine di legge (di natura perentoria: cfr. Cons. Stato sez. IV n. 1098 del 2022), con conseguente consolidamento degli effetti, ai sensi degli artt. 19, comma 3, della L. n. 241/1990 e 23, comma 3, del D.P.R. n. 380/2001 (cfr. da ultimo Consiglio di Stato sentenza n.1256 del 2025).

Al riguardo, va ricordato che, per giurisprudenza costante, *“In tema di segnalazione certificata di inizio attività, decorso il termine per l'adozione dei provvedimenti inibitori di cui all'art. 19, comma 3, L. n. 241/1990, i provvedimenti di divieto di prosecuzione dell'attività e di rimozione degli eventuali effetti dannosi di essa possono essere adottati dall'Amministrazione, solo in presenza delle condizioni previste dall'art. 21-nonies della L. n. 241/1990. Ne consegue che in nessun caso al Comune è consentito porre nel nulla, tout court, con un annullamento, la s.c.i.a., che non dà vita ad una fattispecie provvedimentale di assenso tacito, bensì riflette un atto del privato volto a comunicare*

l'intenzione d'intraprendere un'attività direttamente ammessa dalla legge” (cfr. T.A.R. Campania Napoli, Sez. II, 23/11/2022, n. 7228).

Nel caso di specie gli effetti della S.C.I.A. si sono definitivamente consolidati allorquando la ricorrente ha provveduto al versamento dell'integrazione degli oneri concessori secondo quanto richiesto dal Comune.

E' lo stesso Ente civico ad accertare detta circostanza con nota del Settore Sviluppo Economico SUE e Condoni prot. n. [omissis] ove, in riscontro alla richiesta di proroga di fine lavori relativi alla ristrutturazione del fabbricato di proprietà della ricorrente formulata dalla [omissis] in data [omissis], si precisa che “*nel caso di specie la SCIA si è conformata in data [omissis] 2019 a seguito dell'ultima integrazione assunta al protocollo n. [omissis]*” e che “*la stessa andrà a decadere in data [omissis] 2022*”.

Non è condivisibile l'assunto del Comune secondo cui gli effetti della S.C.I.A. si sarebbero consolidati solo con l'effettivo inizio dei lavori (nel caso che ci occupa avveratosi in data successiva all'adozione del Piano), atteso che gli effetti della S.C.I.A. si stabilizzano al momento dell'integrazione di una fattispecie complessa costituita dal decorso del termine di trenta giorni dalla sua presentazione e dalla mancata adozione da parte del Comune di provvedimenti interdittivi.

I lavori effettuati dalla ricorrente in esecuzione della S.C.I.A., come dimostrato dalla produzione fotografica in atti, hanno comportato il rifacimento integrale della copertura ed il consolidamento strutturale dell'intero edificio. Detti lavori sono stati quindi regolarmente realizzati come da certificato di collaudo delle relative opere, sicché non essendo più caratterizzato da una condizione di degrado, non risulta ragionevole e adeguatamente motivata la scelta comunale di includere l'immobile di proprietà della ricorrente tra quelli oggetto di demolizione.

Né tantomeno vale obiettare, come fa il Comune resistente, che i lavori assentiti con la citata S.C.I.A. non sono stati completati non avendo la ricorrente proceduto alla riqualificazione degli esterni e degli interni del fabbricato, attesa la situazione di oggettiva incertezza che caratterizza l'immobile in questione, sicché a fronte dell'approvazione del Piano (che contempla la totale demolizione del fabbricato) e del contenzioso che poi si è sviluppato, sarebbe stata antieconomica e irragionevole la decisione di portare a termine tutti i lavori di ristrutturazione riguardanti l'immobile. Appare pertanto comprensibile l'approccio cautelativo seguito dalla ricorrente che si è determinata a interrompere i lavori in attesa della definizione della vicenda processuale, avendo la medesima già sostenuto ingenti spese per gli oneri concessori e per i lavori già effettuati.

13.2.- E' fondata anche la seconda censura articolata nel ricorso introduttivo con cui viene postulata l'illegittimità del Piano perché viziato da eccesso di potere per sviamento.

Secondo la prospettazione di parte ricorrente il Piano non perseguirebbe in concreto un interesse pubblico, quanto piuttosto un interesse di matrice privatistica, finalizzato a consentire alle altre proprietà del comparto la realizzazione di una maggiore convenienza economica, che superi i limiti della preesistente consistenza edilizia, comprimendo in tal modo il diritto di un privato ad esclusivo vantaggio di altri privati.

L'assunto è conferente.

Nella relazione tecnica illustrativa si dà infatti atto che la demolizione di tutti gli immobili del comparto (e quindi anche di quello della ricorrente) si rende necessaria perché gli stessi non potrebbero essere ricostruiti “*come erano e dove erano*”, attesa la mancanza delle distanze previste dalla legge.

Invero tale affermazione si rivela erronea atteso che, come chiarito dalla giurisprudenza, la disposizione dell'art. 9 n. 2 del D.M. n. 1444/1968 riguarda i “*nuovi edifici*”, intendendosi per tali gli edifici (o parti e/o sopraelevazioni di essi: Cons. Stato, sez. IV, 4 agosto 2016 n. 3522) “*costruiti per la prima volta*” e non già edifici preesistenti, per i quali, in sede di ricostruzione, non avrebbe senso prescrivere distanze diverse (Consiglio di Stato, sez. IV, 14 settembre 2017 n. 4337).

La scelta operata dal Comune appare quindi viziata da un errore di fondo in quanto la riqualificazione dell'area ben poteva essere assicurata attraverso la ristrutturazione edilizia dei fabbricati fatiscenti nei limiti della consistenza originaria.

Diversamente, la demolizione di tutti i fabbricati e la conseguente realizzazione di un unico corpo di fabbrica di cinque piani, in sostituzione di quelli preesistenti, rende evidente la deviazione dalla causa tipica del Piano di recupero che è quella di recuperare e razionalizzare il patrimonio edilizio esistente e non di trasformare radicalmente il tessuto urbano e alterare la fisionomia di un'area del centro urbano connotata dalla presenza di un immobile, quale quello della ricorrente, che è testimonianza storica del passato della Città di Pescara.

13.2.- Merita accoglimento anche la censura articolata nel ricorso per motivi aggiunti con cui si lamenta il difetto di motivazione della variante particolare al PRG approvata con la deliberazione C.C. n.66/2017 ed il vizio di eccesso di potere in relazione all'illogicità ed irrazionalità manifesta circa la modifica di classamento per destinazione urbanistica dell'edificio di proprietà della esponente da sottozona A2 in sottozona B9.

Secondo la tesi della ricorrente la variante sarebbe carente di motivazione, in quanto non giustificata da sopravvenute ragioni di totale o parziale inattuabilità del PRG o dalla convenienza a migliorarlo; deduce inoltre l'esponente che il principio per cui l'Amministrazione comunale non è tenuta a motivare le scelte urbanistiche generali non può trovare applicazione nel caso di specie in cui si verte in materia di variante puntuale incidente su legittime aspettative del privato.

Gli assunti sono fondati in considerazione del fatto che la ricorrente ha confidato nel classamento del proprio edificio in sottozona A2, e nella conseguente esclusione della demolizione dello stesso, tanto da aver già eseguito, mediante S.C.I.A. consolidatasi, i lavori di ristrutturazione finalizzati a consolidare l'immobile e a mantenere inalterate le caratteristiche storiche dello stesso, che risultano di chiara evidenza alla luce della documentazione in atti.

La modifica della zonizzazione in relazione al fabbricato di proprietà della ricorrente risulta motivata non già dalla mancanza nel fabbricato in questione di elementi di interesse storico architettonico tipici della sottozona A2, o del venir meno degli stessi, ma unicamente *"al fine di migliorare la riqualificazione dell'ambito e l'attuabilità dell'intervento"*, come risulta dagli allegati alla deliberazione di C.C. n.102/2016, di adozione della variante al PRG.

Tanto basta per dimostrare la sussistenza del censurato vizio di eccesso di potere che inficia la modifica di classamento.

L'immobile di proprietà della ricorrente in sede di approvazione della precedente variante al PRG del 8.6.2007 veniva inserito nella sottozona A2, proprio perché ritenuto di valore storico ed artistico, valore tuttora sussistente, secondo quanto riportato nella relazione storica in data 31/07/2017 a firma dell'Arch. [omissis] ove si rileva che *"....il manufatto ha conservato totalmente le sue caratteristiche originarie non avendo subito modifiche nel corso degli anni. E' stato infatti inserito nell'elenco del patrimonio storico-architettonico della Città redatto dal Prof. Lorenzo Bartolini Salimbeni (Rapporto BS) del 1993-1994, il quale prendeva in considerazione gli edifici databili entro il 1945... Alla luce di quanto appena esposto, si ritiene che, essendo una delle poche testimonianze rimaste dell'edilizia dell'epoca, sia assolutamente opportuno conservare il fabbricato con le lavorazioni necessarie, evitando di demolirlo o di modificare le sue caratteristiche originarie"*.

Anche nella relazione a firma dell'Arch. [omissis] in data 26 febbraio 2026 si afferma che l'edificio è risalente alla fine dell'800 e che negli strumenti urbanistici che si sono succeduti sin dal 1995 è sempre stato considerato meritevole di tutela, *"sia per le sue caratteristiche decorative, che per le sue caratteristiche tipologiche, rappresentando un prototipo, elemento puntuale di permanenza in un contesto in cui edifici similari sono stati cancellati"*.

Tutto ciò rende evidente anche il lamentato deficit motivazionale che affligge la variante al PRG alla luce dell'indirizzo giurisprudenziale secondo cui *"l'obbligo di una puntuale motivazione delle scelte urbanistiche sussiste proprio nell'ipotesi di una variante urbanistica che interessi aree determinate del P.R.G., per le quali quest'ultimo prevedeva diversa destinazione (tanto più in presenza di legittime aspettative dei privati)"* (ex multis: Cons. St., Sez. II, 26.8.2022, n. 7484).

14.- In definitiva, sulla base delle superiori complessive considerazioni, il ricorso introduttivo, come integrato dall'atto per motivi aggiunti, è dunque fondato e, assorbita ogni altra censura o deduzione, deve essere accolto con conseguente annullamento degli atti impugnati.

15.- Le spese di lite seguono la soccombenza e sono liquidate nella misura indicata in dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per l'Abruzzo sezione staccata di Pescara (Sezione Prima), definitivamente pronunciando sul ricorso introduttivo e sul ricorso per motivi aggiunti, come in epigrafe proposti, li accoglie e, per l'effetto, annulla i provvedimenti impugnati.

Condanna il Comune di Pescara al pagamento, in favore della parte ricorrente, delle spese di lite che liquida nella misura complessiva di euro 3.000,00 (tremila/00), oltre accessori di legge.

Ordina che la presente sentenza sia eseguita dall'autorità amministrativa.

Così deciso in Pescara nella camera di consiglio del giorno 14 aprile 2026 con l'intervento dei magistrati:

Maria Barbara Cavallo, Presidente

Giovanni Giardino, Primo Referendario, Estensore

Caterina Luperto, Referendario

L'ESTENSORE

Giovanni Giardino

IL PRESIDENTE

Maria Barbara Cavallo

IL SEGRETARIO