



## **COMUNE DI ROSETO DEGLI ABRUZZI**

*Provincia di Teramo*

### **DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE**

**Numero 167 del 23-05-2025**

**Oggetto: REALIZZAZIONE DI UN INSEDIAMENTO COMMERCIALE AI SENSI DELLA DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 65 DEL 05/11/2020" - APPROVAZIONE DELLA PROPOSTA DI MODIFICA AL PROGETTO DI ATTUAZIONE E AGGIORNAMENTO SCHEMA DI CONVENZIONE**

L'anno duemilaventicinque il giorno ventitre del mese di maggio, in Roseto degli Abruzzi nella Casa Comunale, nella solita sala delle adunanze alle ore 12:40, previo invito diramato nei modi di legge, si é riunita la Giunta Comunale, sotto la presidenza del Sig. DOTT. NUGNES MARIO in qualità di SINDACO nelle persone dei Signori assessori.

<b>DOTT. NUGNES MARIO</b>	<b>SINDACO</b>	<b>P</b>
<b>MARCONE ANGELO</b>	<b>VICE SINDACO</b>	<b>P</b>
<b>SOTTANELLI ZAIRA</b>	<b>ASSESSORE</b>	<b>P</b>
<b>Dott. Luciani Francesco</b>	<b>ASSESSORE</b>	<b>P</b>
<b>DOTT. MAZZOCCHETTI GIANNI</b>	<b>ASSESSORE</b>	<b>P</b>
<b>D'Elpidio Annalisa</b>	<b>ASSESSORE</b>	<b>P</b>

Partecipa il SEGRETARIO GENERALE del Comune Dott.Ssa D'Egidio Raffaella;  
Risultato legale il numero degli intervenuti, il Presidente dichiara aperta la discussione sull'argomento in oggetto.

<b>Soggetta a controllo N</b>	<b>Soggetta a comunicazione S</b>
<b>Immediatamente eseguibile S</b>	<b>Soggetta a ratifica N</b>

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

**L'anno duemilaventicinque il giorno 23 del mese di maggio** in Roseto degli Abruzzi, **in presenza e da remoto**, ai sensi della Delibera di C.C. n. 30 del 13.05.2022, alle ore 12:40, previo invito diramato nei modi di legge, si è riunita la Giunta Comunale, sotto la presidenza del Sig. Dott. NUGNES MARIO in qualità di SINDACO. Presenti oltre al Sindaco gli Assessori Sottanelli, Luciani, Mazzocchetti e D'Elpidio. Collegato da remoto il Vice Sindaco Marcone.

## LA GIUNTA COMUNALE

**Premesso che:**

- il vigente PRG del Comune di Roseto degli Abruzzi è stato approvato con deliberazione di Consiglio comunale n. 1 del 10/01/1990;
- con deliberazione di Consiglio comunale n. 65 del 05/11/2020, avente ad oggetto “*Ditta DE.CA. S.r.l. Variante di destinazione urbanistica al P.R.G. vigente ai sensi dell’art. 10 L.R. 18/83, area in Località Campo a Mare: Approvazione Definitiva.*” è stata approvata una variante specifica al PRG per la modifica alla zonizzazione di un’area ubicata in località Campo a Mare del Comune di Roseto degli Abruzzi, con trasformazione in “*Zona D, sottozona D1: Commercio e infrastrutture direzionali*”;
- con la medesima deliberazione di Consiglio comunale n. 65 del 05/11/2020 è stato approvato, altresì, il “*Progetto urbanistico/edilizio e delle opere di urbanizzazione pubbliche*”, comprensivo delle opere di interesse pubblico da realizzare e cedere gratuitamente al Comune, composto dai seguenti elaborati:
  - *A - Relazione tecnica illustrativa (prot. 20860 del 28.07.2015)*
  - *B - Relazione geologica (prot. 13676 del 27.05.2015)*
  - *C - Studio di micro zonazione sismica (prot.13676 del 27.05.2015)*
  - *D - Schema di convenzione (prot. 13676 del 27.05.2015)*
  - *E - Piano di Sicurezza (prot. 13676 del 27.05.2015)*
  - *F - Computo metrico estimativo e quadro economico (prot. 20860 del 28.07.15)*

*Ante Operam:*

  - *TAV. 1 – Parte Generale (prot. 20860 del 28.07.2015) – stralcio coreografia, I.G.M., aerofotogrammetrico, sc. 1:25000 e 1:5000*
  - *TAV. 2 – Parte Generale (prot. 20860 del 28.07.2015) – Stralcio e visure catastali, sc.1:2000*
  - *TAV. 3 – Parte Generale (prot. 20860 del 28.07.2015) – Pianificazione sovra comunale: PRP, PTP, PAI, PSDA*
  - *TAV. 4 – Parte Generale (prot 20860 del 28.07.2015) – Pianificazione Comunale: stralcio PRG vigente, stralcio PRG con proposta di Variante*
  - *TAV. 5 – Parte Generale (prot. 20860 del 28.07.2015 – Planimetrie concessioni edilizie in sanatoria n. 378/90 e n.82/98, sc. 1:500*
  - *TAV. 6 – Parte Generale (prot. 20860 del 28.07.2015) – Sovrapposizione catastale/rilievo quotato dell’esistente, sc.1:2000*

*Progetto Urbanistico/Edilizio ed Opere di Urbanizzazione pubbliche:*

  - *Relazione tecnica suppletiva (prot. 8972 del 03.03.2020)*
  - *Tav. 01 – Stralcio catastale, Stralcio I.G.M., Stralcio PRG, Stralcio planimetrico esistente (prot. 8972 del 03.03.2020)*
  - *Tav.02 - Planimetria gen. con dati tecnici e zonizzazione; sistemazione finale di progetto;*
  - *Verifica percorsi di accesso e uscita (prot. 11871 del 06.04.2020)*
  - *Tav. 03 – Sottoservizi (prot. 11871 del 06.04.2020)*
  - *Tav. 04 – Fotoinserimento e render (prot. 8972 del 03.03.2020)*
  - *TAV. 7 – Opere di Urbanizzazione (prot. 13767 del 27.05.2015) – Planimetria con sistemazione marciapiede lato ovest di via s. Petronilla, sc. 1:200*

**Vista** la richiesta formulata in data 26/02/2025, registrata al prot. 8950, integrata in data 17/04/2025, con prot. 17035 e in data 29/04/2025, con prot. 18494, da parte della società

DE.CA. Srl, in qualità di proprietario, relativa alla proposta di modifica al “*Progetto urbanistico/edilizio e delle opere di urbanizzazione pubbliche*” approvato con deliberazione di Consiglio comunale n. 65 del 05/11/2020, con particolare riferimento alla variazione delle opere pubbliche da realizzare e cedere gratuitamente al Comune, costituita dai seguenti elaborati:

- *Elaborato n. 01 – Planimetria Generale di Progetto;*
- *Elaborato n. 02 – Relazione Tecnica Descrittiva;*
- *Planimetria generale con dati tecnici approvata (Del. C.C. n. 65/2020);*
- *Estratto di mappa e visure catastali;*
- *Autorizzazione alla realizzazione del nuovo ingresso carrabile e pedonale alla chiesa;*
- *Elaborato n. 01 – Inquadramento territoriale, urbanistico e catastale;*
- *Elaborato n. 02 – Planimetria generale di progetto;*
- *Elaborato n. 03 – Rilievo plano altimetrico con sezioni orografiche;*
- *Elaborato n. 04 – Planimetria generale di progetto;*
- *Elaborato n. 05 – Documentazione fotografica;*
- *Elaborato n. 05 – Planimetria catastale;*
- *Elaborato n. 06 – Planimetria generale viabilità - parcheggi;*
- *Elaborato n. 06.1 – Viabilità – parcheggi, sezioni e particolari costruttivi;*
- *Elaborato n. 07 – Rete acque meteoriche “Bianche”;*
- *Elaborato n. 08 – Relazione idraulica di verifica della rete acque meteoriche;*
- *Elaborato n. 09 – Rete illuminazione pubblica;*
- *Elaborato n. 10 – Studio illuminotecnico della pubblica illuminazione;*
- *Elaborato n. 11 – Schema unifilare quadri elettrici;*
- *Elaborato n. 12 – Rete acqua potabile e rete acque “Nere”;*
- *Elaborato n. 13 – Relazione tecnica illustrativa;*
- *Elaborato n. 14 – Computo metrico estimativo;*
- *Elaborato n. 15 – Quadro economico;*
- *Elaborato n. 16 – Computo metrico oneri della sicurezza;*
- *Relazione terre e rocce da scavo – Caratterizzazione D.lgs. 152/2006;*

**Considerato che:**

- la proposta di intervento, in sintesi, prevede:
  - una diversa forma planimetrica dell’area di cessione e la rimodulazione dei percorsi interni di distribuzione dei parcheggi pubblici e privati (rimane invariata la superficie di cessione approvata con la deliberazione consiliare n. 65/2020, pari a 3.800 m<sup>2</sup>);
  - la realizzazione di un secondo accesso veicolare all’area destinata a parcheggio pubblico, direttamente dalla rotatoria presente sulla SS 150, all’innesto con via Santa Petronilla;
  - il miglioramento della sicurezza stradale sulla SS 150, mediante l’ampliamento e l’adeguamento della rotatoria esistente, il rifacimento dei marciapiedi, degli impianti di illuminazione e della rete di smaltimento delle acque meteoriche;
  - la modifica dell’accesso veicolare alla chiesa di Santa Teresa di Calcutta, in conformità alle norme del Codice della Strada;
  - l’eliminazione del tratto di marciapiede su via Santa Petronilla;
  - la realizzazione di due corpi di fabbrica da destinare a strutture commerciali, in conformità all’art. 24 delle NTA allegate al PRG e alla L.R. 23/2018 recepita con deliberazione di Consiglio comunale n. 3 del 05/03/2021;
  - la demolizione, senza recupero, del fabbricato esistente;
- tale proposta muove, principalmente, da diverse considerazioni che mettono in relazione tra di loro l’interesse pubblico con il privato, quali:

- la necessità di realizzare collegamenti veicolari e pedonali più funzionali e sicuri tra l'area di intervento e la viabilità esistente;
- l'incremento della sicurezza stradale sulla SS 150, mediante gli interventi di: allargamento della rotatoria esistente, rifacimento dei marciapiedi, potenziamento degli impianti di illuminazione pubblica e adeguamento della rete di smaltimento delle acque meteoriche;
- il bisogno collettivo di riqualificazione urbana della zona, che versa in condizioni di degrado;
- la possibilità di dotare l'ambito territoriale in cui è inserito l'intervento di nuovi parcheggi pubblici;
- la necessità di una rimodulazione progettuale ai fini di una ottimizzazione imprenditoriale degli investimenti e, quindi, di una migliore riuscita dell'intervento;

**Dato atto** che:

- la proposta in esame è conforme al PRG vigente poiché contenuta nei limiti di quanto stabilito dalla normativa d'attuazione per la sottozona urbanistica di riferimento, nonché coerente alle intese stabilite con deliberazione di Consiglio n. 65/2020;
- gli uffici del Settore II – Governo del Territorio e Sviluppo Economico hanno predisposto un aggiornato schema di convenzione per la regolamentazione dei rapporti tra pubblico e privato, nell'ambito della realizzazione e della cessione delle opere pubbliche;
- i lavori delle opere pubbliche saranno realizzati e ceduti all'Ente senza alcun aggravio economico da parte del Comune di Roseto degli Abruzzi e che per quanto assunto con deliberazione di Consiglio n. 65/2020, l'esecuzione delle opere di interesse pubblico è correlata direttamente alla realizzazione dell'intervento edilizio privato;

**Dato atto**, altresì, che per la realizzazione delle opere sulla SS 150 è stato acquisito il nulla osta di massima di ANAS S.p.A. prot. CDG.ST AQ.REGISTRO UFFICIALE.U.0383279.05-05-2025, registrato al protocollo generale del Comune di Roseto degli Abruzzi al n. 19222 del 05/05/2025;

**Ritenuto** che sussistono tutti presupposti necessari all'approvazione della proposta in esame;

**Vista** la deliberazione Giunta comunale n. 80 del 20/03/2025 con la quale è stato approvato il *Piano Integrato di Attività e Organizzazione 2025-2027*, la cui sezione 2 denominata "*Valore pubblico, performance e anticorruzione*" nella sottosezione 2.3 contiene il Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione e della Trasparenza e ed in particolare l'allegato 8 dello stesso Piano, che non ascrive il presente processo ad un'area di rischio specifica ma che per analogia può essere assimilato all'Area di rischio "*Pianificazione Urbanistica*" con cod. processo P363 – "*SUE – Rilascio o controllo titoli abilitativi edilizi (Acquisizione pareri)*", da cui si evince che il presente procedimento è classificato a rischio *MEDIO*;

**Visti**, altresì, gli allegati del predetto *PIAO 2025-2027, sottosezione 2.3 - Piano Triennale della Prevenzione della Corruzione e della Trasparenza (PTPCT)*, recanti le misure generali e specifiche di prevenzione del rischio corruzione che sono state rispettate nel procedimento/provvedimento in esame;

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

**Visti**, altresì:

- il R.E. e il P.R.G. vigenti;
- il D.P.R. 380/2001;
- la L.R. n. 58/2023;
- la L.R. n. 18/1983;
- la L.R. n. 11/1999;

- la Legge n. 241/1990;
- il D.lgs. 152/2006;
- la L.R. n. 45/2007;
- il D.lgs. n. 267/2000;

Con votazione favorevole unanime, espressa in forma palese;

## DELIBERA

1. di dare atto che la premessa e la narrativa formano parte integrante del presente atto e ne costituiscono motivazione ai sensi dell'art. 3, comma 1, della L. 241/1990 e ss.mm.ii.;
2. di accogliere favorevolmente e, quindi, approvare la proposta di modifica al “*Progetto urbanistico/edilizio e delle opere di urbanizzazione pubbliche*” di cui alla deliberazione di Consiglio comunale n. 65 del 05/11/2020, pervenuta in data 26/02/2025, registrata al prot. 8950, integrata in data 17/04/2025, con prot. 17035 e in data 29/04/2025, con prot. 18494, da parte della società DE.CA. Srl, composta dai seguenti elaborati:

1. *Elaborato n. 01 – Planimetria Generale di Progetto;*
2. *Elaborato n. 02 – Relazione Tecnica Descrittiva;*
3. *Planimetria generale con dati tecnici approvata (Del. C.C. n. 65/2020);*
4. *Estratto di mappa e visure catastali;*
5. *Autorizzazione alla realizzazione del nuovo ingresso carrabile e pedonale alla chiesa;*
6. *Elaborato n. 01 – Inquadramento territoriale, urbanistico e catastale;*
7. *Elaborato n. 02 – Planimetria generale di progetto;*
8. *Elaborato n. 03 – Rilievo piano altimetrico con sezioni orografiche;*
9. *Elaborato n. 04 – Planimetria generale di progetto;*
10. *Elaborato n. 05 – Documentazione fotografica;*
11. *Elaborato n. 05 – Planimetria catastale;*
12. *Elaborato n. 06 – Planimetria generale viabilità - parcheggi;*
13. *Elaborato n. 06.1 – Viabilità – parcheggi, sezioni e particolari costruttivi;*
14. *Elaborato n. 07 – Rete acque meteoriche “Bianche”;*
15. *Elaborato n. 08 – Relazione idraulica di verifica della rete acque meteoriche;*
16. *Elaborato n. 09 – Rete illuminazione pubblica;*
17. *Elaborato n. 10 – Studio illuminotecnico della pubblica illuminazione;*
18. *Elaborato n. 11 – Schema unifilare quadri elettrici;*
19. *Elaborato n. 12 – Rete acqua potabile e rete acque “Nere”;*
20. *Elaborato n. 13 – Relazione tecnica illustrativa;*
21. *Elaborato n. 14 – Computo metrico estimativo;*
22. *Elaborato n. 15 – Quadro economico;*
23. *Elaborato n. 16 – Computo metrico oneri della sicurezza;*
24. *Relazione terre e rocce da scavo – Caratterizzazione D.lgs. 152/2006;*

3. di dare atto che la proposta progettuale in argomento è conforme alle disposizioni stabilite dal P.R.G. comunale, che disciplina l'area come “*Zona D, sottozona D1: Commercio e infrastrutture direzionali*”, e alle previsioni della L.R. 23/2018 recepita con deliberazione di Consiglio comunale n. 3 del 05/03/2021;

- 3.4. di dare atto che il progetto edilizio dell'intervento verrà presentato sul portale dello Sportello Unico per le Attività Produttive e dovrà essere esaminato in conformità con le

N.T.A. del P.R.G. e delle norme del Regolamento Edilizio Comunale, e che il rilascio del titolo edilizio avverrà in seguito alla stipula della convenzione relativa alla realizzazione delle opere previste in cessione e ad utilizzo pubblico;

4.5. di stabilire che durante la fase di progettazione esecutiva delle opere siano recepite le prescrizioni riportate nel nulla osta di massima di ANAS S.p.A. prot. CDG.ST AQ.REGISTRO UFFICIALE.U.0383279.05-05-2025, registrato al protocollo generale del Comune di Roseto degli Abruzzi al n. 19222 del 05/05/2025;

5.6. di stabilire, altresì, le seguenti prescrizioni:

- di integrare la documentazione relativa alla caratterizzazione del terreno con un'indagine di qualità ambientale sulle matrici ambientali, suolo, sottosuolo ed acque sotterranee, che evidenzii la compatibilità dell'intervento proposto con l'eventuale stato di contaminazione dell'area, ai sensi del comma 13, art. 55, della L.R. 45/2007;
- di acquisire, prima del rilascio del titolo abilitativo per l'esecuzione delle opere pubbliche, i pareri di tutti gli enti gestori;
- di acquisire, prima del rilascio del titolo abilitativo per l'esecuzione delle opere pubbliche, l'autorizzazione all'esecuzione dei lavori sulle particelle catastali 391 e 679 del foglio 53, da parte del proprietario delle aree, nonché eventuali altre autorizzazioni di privati interessati dai lavori;
- di limitare il più possibile l'impermeabilizzazione dei suoli, utilizzando pavimentazioni permeabili in particolare per le aree da destinare a nuovi parcheggi;
- per l'illuminazione esterna, di predisporre sistemi illuminanti compatibili con le previsioni e prescrizioni di cui alla L.R. 3 marzo 2005, n. 12;
- per la realizzazione degli interventi siano adottati i criteri di sostenibilità ambientale previsti dalle norme generali vigenti in materia di rigenerazione e riqualificazione urbana;
- adempiere alle prescrizioni di cui al vigente piano di classificazione acustica comunale, adottato definitivamente con deliberazione di Consiglio comunale n. 25 del 30/07/2010, mediante la presentazione della documentazione in materia di impatto acustico per la tipologia di opere da insediare;
- durante le operazioni di demolizione dei manufatti esistenti siano adottate tutte le misure atte a limitare disagi alla collettività, soprattutto di carattere igienico-sanitario, e a garantire la pubblica sicurezza, compresa la preventiva derattizzazione del sito;

6.7. di approvare l'aggiornato schema di convenzione per la regolamentazione dei rapporti tra pubblico e privato, nell'ambito della realizzazione e della cessione delle opere pubbliche previste dal progetto;

7.8. di dare mandato al Dirigente del I Settore, o suo delegato, di adempiere agli adempimenti connessi con l'approvazione del presente atto, compresa la sottoscrizione in forma di atto pubblico, in nome e per conto del Comune di Roseto degli Abruzzi, della convenzione di cui al punto precedente, con la facoltà di apportare eventuali modifiche o integrazioni non sostanziali, che si rendessero necessarie nell'interesse dell'Amministrazione comunale;

8.9. di demandare al Settore I l'applicazione del presente provvedimento nei procedimenti di carattere edilizio e di svolgere tutte le attività necessarie al rilascio del Permesso di Costruire;

9.10. di dare atto che tutte le spese relative alla stipula della convenzione, con ogni altra, anche fiscale, dipendente e conseguente, sono a carico del Soggetto attuatore;

10.11. di dare atto che l'attuazione dell'intervento di cui alla presente deliberazione non comporta onere diretto od indiretto a carico del bilancio comunale;

[4.12.](#) di dare atto che la presente deliberazione è rilevante ai fini della pubblicazione ai sensi del decreto legislativo 14 marzo 2013, n. 33, per cui se ne dispone la sua pubblicazione sul sito internet comunale, nell'apposita sezione in "*Amministrazione trasparente*";

## **LA GIUNTA COMUNALE**

**Ravvisata** l'urgenza di dare immediata esecutività alla presente deliberazione;

Con votazione favorevole unanime, espressa in forma palese;

## **DELIBERA**

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

Dato per letto, confermato e sottoscritto

IL SINDACO  
DOTT. NUGNES MARIO

IL SEGRETARIO GENERALE  
Dott.Ssa D'Egidio Raffaella