



## **COMUNE DI ROSETO DEGLI ABRUZZI**

*Provincia di Teramo*

### **DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE**

**Numero 230 del 08-07-2024**

**Oggetto:** *intervento diretto, mediante permesso di costruire convenzionato, per la ristrutturazione edilizia (intervento di rigenerazione urbana), attraverso demolizione e ricostruzione della ex Fornace Catarra, in attuazione dell'art. 22, paragrafo "Sottozona B1: Ristrutturazione Direzionale", terzultimo comma, delle NTA allegata al PRG vigente - provvedimenti*

L'anno duemilaventiquattro il giorno otto del mese di luglio, in Roseto degli Abruzzi nella Casa Comunale, nella solita sala delle adunanze alle ore 18:10, 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 nelle persone dei Signori assessori.

<b>DOTT. NUGNES MARIO</b>	<b>SINDACO</b>	<b>P</b>
<b>MARCONI 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>A</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.

**Soggetta a controllo N**

**Soggetta a comunicazione S**

**Immediatamente eseguibile S**

**Soggetta a ratifica N**

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 duemilaventiquattro il giorno 8 del mese di luglio in Roseto degli Abruzzi, **in presenza e da remoto** ai sensi della Delibera di C.C. n. 30 del 13.05.2022, alle ore 18,10 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. Presente il Sindaco. Collegati da remoto gli Assessori Mazzocchetti, D'Elpidio, Marcone, Sottanelli e il Segretario Generale Dott.ssa Raffaella D'Egidio.

## LA GIUNTA COMUNALE

**Premesso** che il Comune di Roseto degli Abruzzi è dotato di P.R.G., approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 1 del 10/01/1990;

**Premesso**, altresì, che:

- la società Adriatica Spa è proprietaria di un'area avente una superficie pari a 88.740 m<sup>2</sup>, ubicata nel Comune di Roseto degli Abruzzi (TE) e contraddistinta in Catasto al foglio n. 32, particelle nn. 37, 38, 39, 40, 47, 51, 52, 90, 120, 124, 125, 157, 254, 256, 302, 310, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 416, 513;
- una porzione della suddetta superficie, pari a circa 30.856 m<sup>2</sup> è ubicata all'interno di un ambito territoriale che ricade in Zona B, Sottozona B1: Ristrutturazione Direzionale di PRG;
- il PRG vigente per l'area in Zona B. Ristrutturazione e completamento, Sottozona B1: Ristrutturazione Direzionale, prevede che l'edificazione sia condizionata alla formazione di un progetto urbanistico, di iniziativa pubblica, da adottare, entro tre anni dall'entrata in vigore del PRG, nelle forme di un piano particolareggiato, ovvero, di un piano di recupero esteso a tutta la sottozona, con l'applicazione di un indice di utilizzazione territoriale pari a 14.000 m<sup>2</sup>/ha (1,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>);
- per la zona in esame, il PRG vigente, decorsi tre anni senza l'esecuzione dell'intervento pubblico, consente la possibilità di attuazione tramite intervento privato con P.d.L. su sub compartimenti delimitati da viabilità pubblica nel rispetto della normativa vigente, oltre all'opportunità di intervenire sugli edifici esistenti con intervento diretto e applicazione di un indice fondiario pari a 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> e nei limiti fissati dalle norme di carattere generale indicate per la zona B;
- la società Adriatica Spa intende, da tempo, realizzare un progetto di riqualificazione di tutta l'area di proprietà, attraverso un intervento diretto di ristrutturazione edilizia, mediante demolizione e ricostruzione della ex Fornace Catarra, in attuazione dell'art. 22, paragrafo Sottozona B1: Ristrutturazione Direzionale, terzultimo comma, delle NTA allegate al PRG vigente;
- ai sensi del succitato art. 22, terzultimo comma, delle NTA vigenti, la società Adriatica Spa ha già presentato, in passato, un intervento diretto di ristrutturazione edilizia, tramite demolizione e ricostruzione (pratica edilizia n. 402/2010), che ha ottenuto l'Autorizzazione Paesaggistica n. 79/2011 del 29/11/2011 (pratica BA n. 92/2011), previo parere positivo della Soprintendenza prot. MBAC-SBAP-ABR UFFPROT 0018476 09/11/2011 CI.00.01.02/12.62, e il parere favorevole del Comune di Roseto degli Abruzzi al rilascio del permesso di costruire, con conclusione del procedimento e richiesta di pagamento degli oneri concessori in data 15/12/2011, prot. 8803;
- il permesso di costruire di cui alla suddetta pratica edilizia n. 402/2010 non è stato mai ritirato a seguito della situazione di crisi congiunturale del settore immobiliare di quel periodo;
- con nota inoltrata in data 31/03/2023, acquisita al prot. n. 15143, successivamente integrata in data 14/08/2023 (prot. 33828), in data 11/09/2023 (prot. 37325) e in ultimo in data 20/11/2023 (prot. 49455), la società Adriatica Spa ha formulato una nuova proposta di intervento diretto, chiedendo, inoltre, di eseguire l'azione progettuale mediante permesso di

costruire convenzionato, per la ristrutturazione edilizia (intervento di rigenerazione urbana), attraverso demolizione e ricostruzione della ex Fornace Catarra, in attuazione dell'art. 22, paragrafo "Sottozona B1: Ristrutturazione Direzionale", terzultimo comma, delle NTA allegata al PRG vigente;

- su volontà della società richiedente, al fine di procedere con una migliore definizione della proposta, soprattutto per quanto attiene agli aspetti ambientali e paesaggistici, con nota prot. 53068 dell'11/12/2023 è stata indetta una conferenza di servizi preliminare, giustificata da ragioni di particolari complessità del progetto e riferita ad un insediamento di notevole importanza (urbanistico e ambientale/paesaggistico) per il contesto territoriale di riferimento;
- l'esito della suddetta conferenza di servizi è contenuto nella determinazione dirigenziale n. 17 del 22/04/2024;
- la proposta di intervento convenzionato, in sintesi, prevede:
  - una superficie d'intervento pari a 30.856 m<sup>2</sup> di estensione e contraddistinta al catasto del Comune di Roseto degli Abruzzi al foglio 32, particelle nn. 39, 40 (in parte), 51 (in parte), 52, 124 (in parte), 125 (in parte), 157 (in parte), 254, 256, 302, 310, 416 (in parte) e 513;
  - la realizzazione di 17.800 m<sup>2</sup> di superficie edificata privata per destinazione residenziale, ricettiva, direzionale-sanitario, commerciale di vicinato e media distribuzione, derivante dal recupero e dalla ricostruzione delle superfici edificate esistenti (ex fornace), che sviluppano, quindi un indice di utilizzazione fondiaria pari a circa 0,58 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, che è ben inferiore all'indice consentito pari a 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> come disciplinato dall'art. 22, paragrafo "Sottozona B1: Ristrutturazione Direzionale", terzultimo comma, delle NTA allegata al PRG vigente;
  - la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria (viabilità, slarghi, parcheggi, area verde) per una superficie complessiva pari a circa 7.400 m<sup>2</sup> con, in particolare, n. 127 posti auto pubblici;
  - la suddivisione degli interventi privati in tre lotti funzionali (da 1 a 3);
- tale proposta muove, principalmente, da diverse considerazioni che mettono in relazione tra di loro l'interesse pubblico con il privato, quali:
  - la necessità di dotare il contesto territoriale di intervento di parcheggi pubblici (tematica a cui l'Amministrazione Comunale è particolarmente sensibile, data la carenza in zona);
  - il bisogno collettivo di riqualificazione e rigenerazione urbana della zona, che attualmente versa in condizioni di abbandono e degrado;
  - il miglioramento e potenziamento della viabilità locale, con la realizzazione del collegamento stradale con via Boccaccio;
  - la possibilità di avere uno spazio da destinare a servizi di quartiere e/o uffici e servizi pubblici (porzione immobiliare posta al piano terra dell'edificio direzionale di cui al lotto funzionale n. 2);
  - la necessità di frazionare l'attuazione degli interventi ai fini di una ottimizzazione imprenditoriale degli investimenti e, quindi, di una migliore riuscita dell'intervento, così come dettato dalla domanda dell'attuale mercato immobiliare;
- al fine di rendere omogenea l'urbanizzazione dell'area e dare priorità e garanzia all'interesse pubblico, si prospetta la modalità attuativa del progetto utilizzando la forma del convenzionamento, per regolare i rapporti tra pubblico e privato, ai sensi dell'art. 11 della Legge 241/1990 e secondo la procedura disciplinata per il permesso di costruire in regime convenzionato di cui all'art. 28 bis del DPR 380/2001;

**Esaminati** i documenti e gli elaborati di progetto allegati alla richiesta sopra richiamata e inerenti alla proposta in esame compresi i documenti integrativi in data 28/06/2024 e registrati

al prot. 29305 (conservati in atti d'ufficio e non allegati materialmente alla presente deliberazione);

**Considerato**, che:

- la richiesta in esame è proposta in attuazione dell'art. 22, paragrafo Sottozona B1: Ristrutturazione Direzionale, terzultimo comma, delle NTA allegata al PRG vigente e, quindi, essendo conforme al PRG non costituisce variante urbanistica;
- il ricorso al permesso di costruire convenzionato consente, attraverso una forma semplificata, la realizzazione di opere di interesse pubblico, mediante la stipula della convenzione;

**Ritenuto** possibile, quindi, applicare l'Istituto del permesso di costruire convenzionato, ai sensi dell'art. 11 della Legge 241/1990 e secondo la procedura disciplinata dall'art. 28 bis del DPR 380/2001, in relazione all'interesse pubblico da garantire con la realizzazione delle opere pubbliche da cedere e considerato anche il fatto che, comunque, l'intervento proposto è conforme al PRG vigente;

**Dato atto** che:

- la Convenzione deve essere approvata con deliberazione del Consiglio Comunale;
- ai sensi dell'art. 48 del TUEL, la Giunta Comunale svolge attività propositive e di impulso nei confronti del Consiglio Comunale ed è, pertanto, competente all'esame preventivo delle proposte da sottoporre al Consiglio Comunale;
- ai sensi dell'art. 15 dello Statuto Comunale vigente, la Giunta Comunale svolge attività di impulso e di proposta nei confronti del Consiglio Comunale;

**Ritenuto** quindi che:

- sussistano le condizioni in fatto e in diritto per il proseguimento dell'iter di approvazione dello schema di convenzione per la regolamentazione dei rapporti tra pubblico e privato, in relazione all'intervento in oggetto e, quindi, la proposizione del progetto al Consiglio Comunale;
- data la valenza pubblica della proposta di che trattasi per il valore intrinseco della stessa e per il valore aggiunto che assegna all'ambito territoriale in cui è collocata, di dare mandato al competente ufficio di proseguire con le procedure per la presentazione del progetto al Consiglio Comunale;

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

**Visti**, altresì:

- la Legge Urbanistica n. 1150/1942;
- il D.P.R. 380/2001;
- il D.Lgs. 42/2004;
- il D.Lgs. 152/2006;
- la L.R. n. 18/1983;
- la L.R. n. 58/2023;
- la L.R. n. 11/1999;
- la L.R. n. 23/2018;
- la Legge n. 241/1990;
- il D.Lgs. n. 267/2000;

Con voto unanime;

**DELIBERA**

1. la premessa e la narrativa formano parte integrante del presente atto e ne costituiscono motivazione ai sensi dell'art. 3, comma 1, della L. 241/1990 e ss.mm.ii.;
2. di accogliere favorevolmente la proposta di intervento diretto (permesso di costruire) convenzionato per la ristrutturazione edilizia (intervento di rigenerazione urbana), attraverso demolizione e ricostruzione della ex Fornace Catarra, in attuazione dell'art. 22, paragrafo "Sottozona B1: Ristrutturazione Direzionale", terzultimo comma, delle NTA allegate al PRG vigente inoltrata dalla società Adriatica Spa in data 31/03/2023, acquisita al prot. n. 15143, successivamente integrata in data 14/08/2023 (prot. 33828), in data 11/09/2023 (prot. 37325), in data 20/11/2023 (prot. 49455) e in ultimo in data 28/06/2024 (prot. 29305);
3. di dare atto che per l'intervento proposto viene applicato l'Istituto del permesso di costruire convenzionato, ai sensi dell'art. 11 della Legge 241/1990 e secondo la procedura disciplinata dall'art. 28 bis del DPR 380/2001 e che la relativa Convenzione deve essere approvata con deliberazione del Consiglio Comunale;
4. di riconoscere la valenza pubblica della proposta di che trattasi per il valore intrinseco della stessa e per il valore aggiunto che assegna all'ambito territoriale in cui è collocata;
5. di disporre, conseguentemente, la prosecuzione dell'iter di approvazione dello schema di convenzione per la regolamentazione dei rapporti tra pubblico e privato, in relazione all'intervento in oggetto e, quindi, la proposizione del progetto al Consiglio Comunale;
6. di dare mandato al Dirigente del I Settore di adempiere agli adempimenti connessi con l'approvazione del presente atto;
7. di dare atto che la presente deliberazione è rilevante ai fini dell'assolvimento degli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni di cui al Decreto Legislativo 14/03/2013 n. 33, per cui se ne dispone la pubblicazione sul sito internet del Comune nell'apposita sezione in "Amministrazione Trasparente";

## **LA GIUNTA COMUNALE**

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

Con voto unanime;

## **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