



## **COMUNE DI ROSETO DEGLI ABRUZZI**

*Provincia di Teramo*

### **DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE**

**Numero 224 Del 13-09-2021**

**Oggetto:** *Progetto per la realizzazione di un edificio commerciale privato ai sensi del regolamento vigente allegato ai Programmi Urbani Complessi (P.U.C.)" da parte della società Brick srl. Valenza pubblica*

L'anno duemilaventuno il giorno tredici del mese di settembre, in Roseto degli Abruzzi, nella Casa Comunale, nella solita sala delle adunanze, alle ore 11:05, previo invito diramato nei modi di legge, si é riunita la Giunta Comunale, sotto la presidenza del Sig. AVV. SABATINO DI GIROLAMO in qualità di SINDACO, nelle persone dei Signori assessori

<b>AVV. SABATINO DI GIROLAMO</b>	<b>SINDACO</b>	<b>P</b>
<b>DOTT. SIMONE TACCHETTI</b>	<b>VICE SINDACO</b>	<b>P</b>
<b>SIG.RA CARMELA BRUSCIA</b>	<b>ASSESSORE</b>	<b>P</b>
<b>AVV. DI CESARE DONATELLA</b>	<b>ASSESSORE</b>	<b>P</b>

Partecipa il SEGRETARIO GENERALE del Comune Dott.Ssa Fabiola Candelori;  
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**

## LA GIUNTA COMUNALE

### Premesso:

- che il vigente P.R.G. è stato approvato con delibera del Consiglio Provinciale n. 1 del 10.01.1990;
- che il P.R.G. vigente prevede una serie di strumenti ordinari per la sua attuazione, ma accanto a questi, negli ultimi anni, sono stati messi a punto dalla legislazione statale e regionale altri strumenti "straordinari" per la gestione del territorio, che possono essere denominati più generalmente come "Programmi Complessi";
- che, a seguito del tempo trascorso dall'approvazione del vigente P.R.G., l'Amministrazione Comunale in carica ha ritenuto opportuno avviare un nuovo processo di programmazione del territorio, coerente con la legislazione di settore e con le linee programmatiche elencate nel "programma amministrativo" allegato alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 32 del 09.07.2016 *"Comunicazione nomina componenti Giunta – Presentazione linee programmatiche"*;
- che nel programma sopra richiamato, relativamente all'urbanistica, *"la valorizzazione e l'assetto del territorio, la tutela delle sue risorse, la distribuzione sul territorio delle diverse funzioni (abitative, produttive, turistiche, agricole, ecc.) rappresentano un obiettivo primario per la buona amministrazione. Tale obiettivo può essere raggiunto solo dotandosi di adeguati strumenti di programmazione che oggi la nostra città non possiede, essendo ferma ad una programmazione risalente agli anni 80 del secolo scorso. A tal fine il programma amministrativo prevede nello specifico ....l'incentivazione e regolamentazione alla partecipazione dei privati alle trasformazioni urbanistiche con accordi di programma, perequazione urbanistica, società di trasformazione urbana, con particolare attenzione al recupero delle aree delle tre fornaci per finalità sanitaria, abitativa, direzionale, commerciale e di edilizia scolastica, .....*";

### Dato atto:

- che, a seguito di quanto sopra, l'Amministrazione Comunale, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 39/2017, ha approvato un nuovo Regolamento Programmi Urbani Complessi, in sostituzione di quello approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 7 del 08.02.2011, al fine di coordinarlo con le nuove linee programmatiche elencate nel *"programma amministrativo"* allegato alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 32 del 09.07.2016;
- che nel suddetto Regolamento, all'art. 8, per l'istruttoria delle proposte di iniziativa pubblica e/o privata, è prevista la nomina di una commissione "Unità di Progetto", da parte della Giunta Municipale, composta da n. 5 componenti, che restano in carica per la durata della legislatura a decorrere dal giorno del suo insediamento;
- che l'attività di elaborazione della modulistica necessaria, nonché delle tabelle parametriche di riferimento per la valutazione dei programmi è svolta dall'Unità di Progetto quale attività preliminare ai compiti assegnati dall'art. 8 del Regolamento di Attuazione e sono approvati con apposito atto dalla Giunta Comunale;
- che in data 16.01.2018 la Giunta Comunale, con delibera n. 1, ha istituito l'Unità di Progetto, previa emanazione di avviso pubblico per la presentazione di candidature per la nomina di due consulenti esterni esperti, rispettivamente, in materia di programmi complessi e di valutazione degli aspetti economico-finanziari dei programmi stessi;
- che l'Unità di Progetto si è insediata in data 01.02.2018 e, oltre ad espletare le attività della prima fase, ha evidenziato la necessità di procedere alla verifica delle disposizioni regolamentari approvate al fine di proporre eventuali modifiche migliorative alle stesse;
- che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 05.06.2018, sono state approvate le modifiche al Regolamento Programmi Urbani Complessi approvato in data 14.06.2017 con deliberazione di Consiglio Comunale n. 39 ed è stato

- approvato il Regolamento Programmi Urbani Complessi coordinato con le modifiche di cui sopra;
- che in data 04.07.2018 la Giunta Comunale, con deliberazione n. 266, ha approvato la metodologia di calcolo per la valutazione dei programmi urbani complessi e la relativa modulistica;
  - che l'Unità di Progetto, come da verbale n. 10 del 21.01.2019, nell'approfondimento del contenuto delle disposizioni regolamentari ha rilevato la necessità di una semplificazione in merito al corrispettivo da versare per l'attività svolta dall'unità di progetto (cap. II art. 8) ed ha rilevato l'opportunità di adeguare il ricavo previsto dall'intervento all'effettivo valore di mercato (cap. III), rimandando al Presidente della Commissione Consigliare Permanente Urbanistica e Gestione del Territorio, di effettuare le proprie valutazioni di merito e nell'eventualità di apportare le modifiche ritenute necessarie e sottoporle agli organi istituzionali competenti;
  - che il Presidente della Commissione Consigliare Permanente Urbanistica e Gestione del Territorio ritenuto opportuno procedere alla modifica del Regolamento Programmi Urbani Complessi, ha sottoposto alla stessa Commissione le modifiche proposte dall'Unità di Progetto, la quale si è riunita in data 07.02.2019 ed in data 18.02.2019 per l'esame delle modifiche proposte; infine ha delegato l'Ufficio ad aggiornare il Regolamento con tutte le modifiche apportate per sottoporlo al Consiglio Comunale;
  - che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 10 del 07.03.2019 sono state approvate le modifiche al Regolamento Programmi Urbani Complessi approvato in data 14.06.2017 con deliberazione di Consiglio Comunale n. 39 e ss.mm.ii. ed è stato approvato il Regolamento Programmi Urbani Complessi coordinato con le modifiche di cui sopra;

#### **Preso atto:**

- che in data 18.11.2019, prot. n. 40768, la Società Brick srl, con sede in Via A. Manzoni - 63077 Monsampolo del Tronto (AP), ha inoltrato una proposta preliminare di *"Progetto per la realizzazione di un edificio commerciale privato ai sensi del regolamento vigente allegato ai Programmi Urbani Complessi (P.U.C.)"*, ai sensi del Regolamento Comunale per i Programmi Urbani Complessi (P.U.C.), costituita dai seguenti elaborati tecnici:
  - o *Relazione tecnica;*
  - o *Documentazione fotografica e planimetria punti di vista;*
  - o *Planimetria stato di fatto;*
  - o *Planimetria di progetto;*
- di quanto riportato sopra e dell'avvenuta corrispondenza intercorsa tra il Comune di Roseto degli Abruzzi e la suddetta Società, agli atti del Settore, fino all'istruttoria dell'Unità di Progetto, deputata, ai sensi dell'art. 8 del predetto regolamento, all'istruttoria della proposta di che trattasi;
- che la suddetta Unità di Progetto si è riunita per l'istruttoria dell'istanza in questione, formulando la relativa relazione istruttoria tecnico-urbanistica nella seduta del 05.08.2021;
- che dalla predetta relazione istruttoria tecnico-urbanistica si rileva quanto segue:
  - o *completezza e conformità degli elaborati a quanto richiesto dal regolamento all'art. 7, punto n. 1, sia per tipologia degli elaborati sia per i loro contenuti;*
  - o *conformità alle norme di settore;*
  - o *congruità del calcolo vantaggio pubblico e monetizzazione degli standard urbanistici, come da elaborati integrati alle richieste;*
  - o *conformità ai nuovi parametri urbanistici proposti;*
- che riguardo il calcolo vantaggio pubblico e monetizzazione degli standard urbanistici si rileva, in particolare, un beneficio complessivo per l'Ente pari ad € 682.769,70, di cui € 288.102,50 quale plus valore ed € 394.667,20 quale monetizzazione degli standard, così come riportato nella Relazione tecnica integrativa del 02.08.2021, prot. n. 29059, agli atti del Settore;

**Vista**, pertanto, la proposta di Programma Complesso presentata Società Brick srl, con sede in Via A. Manzoni - 63077 Monsampolo del Tronto (AP) in data 18.11.2019, prot. n. 40768, successivamente integrata e modificata così come richiesto dall'Unità di Progetto;

**Visto** e condiviso il parere espresso dall'Unità di Progetto con relazione istruttoria tecnico-urbanistica in data 05.08.2021, con la quale si esprime quanto riportato sopra;

**Valutata** la possibile valenza pubblica della proposta di che trattasi per il valore intrinseco della proposta stessa e per il valore aggiunto che assegna all'ambito territoriale in cui la stessa è collocata;

**Visto** il Regolamento "Programmi Urbani Complessi" approvato da ultimo con deliberazione di C.C. n. 10 del 07.03.2019;

**Visto** il Piano Regolatore Generale vigente e le Norme Tecniche di Attuazione allegate;

**Vista** la legge urbanistica 17.08.1942, n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni;

**Vista** la L.R. n. 18/83 nel testo vigente;

**Visto** il D.Lgs. n. 267/2000;

**Vista** la L. n. 241/90 nel testo vigente;

**Con voti** unanimi favorevoli resi nelle forme di legge;

## **DELIBERA**

1. **CHE** la parte espositiva è parte integrante e sostanziale del presente atto e ne costituisce motivazione, ai sensi dell'art. 3 della L. n. 241/1990 e ss.mm.ii.;
2. **DI INDIVIDUARE**, ai sensi dell'art. 7 punto 1.1. del vigente Regolamento P.U.C., la valenza pubblica della proposta relativa al "*Progetto per la realizzazione di un edificio commerciale privato ai sensi del regolamento vigente allegato ai Programmi Urbani Complessi (P.U.C.)*" presentata dalla Società Brick srl, con sede in Via A. Manzoni - 63077 Monsampolo del Tronto (AP) in data in data 18.11.2019, prot. n. 40768, successivamente integrata e modificata come richiesto dall'Unità di Progetto, composta dai seguenti elaborati:
  - *Relazione tecnica prot. n. 29059 del 02.08.2021;*
  - *Documentazione fotografica e planimetria punti di vista prot. n. 40768 del 18.11.2019;*
  - *Planimetria stato di fatto prot. n. 40768 del 18.11.2019;*
  - *Planimetria di progetto prot. n. 40768 del 18.11.2019;*
  - *Computo metrico estimativo prot. n. 29059 del 02.08.2021;*
3. **DI DISPORRE** la prosecuzione dell'iter procedurale di cui al vigente Regolamento Programmi Urbani Complessi ed, in particolare, di passare alla fase definitiva di cui all'art. 7, punto 2, del predetto regolamento;
4. **DI RIMANDARE** a successivi atti l'utilizzo dell'aliquota dovuta a favore dell'Amministrazione comunale, ai sensi dell'art. 7 del Regolamento P.U.C. vigente;
5. **DI DARE** mandato al Dirigente del I Settore di adempiere agli adempimenti connessi con l'approvazione del presente atto;
6. **DI DARE ATTO** che il responsabile del procedimento è il Dott. Arch. Fabio Ciarallo, in qualità di Dirigente del I Settore.

Di dichiarare il presente atto, stante l'urgenza di completare l'iter procedurale di cui al Regolamento P.U.C., immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del Testo Unico delle Leggi sull'ordinamento degli Enti Locali approvato con Decreto Legislativo 18.08.2000, n. 267.

Dato per letto, confermato e sottoscritto.

IL SINDACO

f.to AVV. SABATINO DI GIROLAMO

IL SEGRETARIO GENERALE

f.to Dott.Ssa Fabiola Candelori

## **ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE**

Si attesta che, copia della presente deliberazione, viene pubblicata all'Albo Pretorio di questo Comune per 15 giorni consecutivi a partire dal 14-09-2021, ai sensi dell'art. 124, primo comma, del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

Roseto degli Abruzzi, il 14-09-2021

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
F.TO Dott.Ssa Fabiola Candelori

---

## **CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'**

Si certifica che la presente deliberazione, e' stata dichiarata immediatamente eseguibile ad ogni effetto ai sensi dell'art. 134, terzo e quarto comma, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, con decorrenza dal 13-09-2021.

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
F.TO Dott.Ssa Fabiola Candelori

---

Ai sensi dell'art. 18 del D.P.R. 28.12.2000, N. 445, io sottoscritto

## **CERTIFICO**

che la presente copia, da me collazionata, formata da n.        fogli, è conforme alla deliberazione originale emessa da questo ufficio.

Roseto degli Abruzzi, il 14-09-2021

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
Dott.Ssa Fabiola Candelori