



**COMUNE DI ROSETO DEGLI ABRUZZI**  
*Provincia di Teramo*

**DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE**

**Numero 254 Del 09-08-2022**

**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. Approvazione proposta*

L'anno duemilaventidue il giorno nove del mese di agosto, in Roseto degli Abruzzi nella Casa Comunale, nella solita sala delle adunanze alle ore 14:20, 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>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>MASTRILLI LORENA</b>	<b>ASSESSORE</b>	<b>P</b>
<b>DOTT. MAZZOCCHETTI GIANNI</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 duemilaventidue il giorno nove del mese di Agosto in Roseto degli Abruzzi, in modalità mista e da remoto ai sensi della Delibera di C.C. N.30 del 13.05.2022, alle ore 14,20 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. Sono presenti oltre al Sindaco gli Assessori Marcone e Sottanelli. Sono collegati da remoto gli Assessori Luciani, Mazzocchetti e Mastrilli.

## 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 suddetto 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 di quanto sopra e del tempo trascorso dall'approvazione del vigente P.R.G., l'Amministrazione Comunale ha ritenuto opportuno avviare un nuovo processo di programmazione del territorio, coerente con la legislazione di settore;
- che, pertanto, l'Amministrazione Comunale, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 39/2017, ha approvato un nuovo Regolamento dei Programmi Urbani Complessi, in sostituzione di quello approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 7 del 08.02.2011;
- che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 05.06.2018, sono state approvate le modifiche al Regolamento dei Programmi Urbani Complessi approvato in data 14.06.2017 con deliberazione di Consiglio Comunale n. 39 ed è stato approvato il Regolamento dei 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 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 dei Programmi Urbani Complessi coordinato con le modifiche di cui sopra;

### Dato 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 la proposta preliminare di un "Progetto per la realizzazione di un edificio commerciale privato ai sensi del regolamento vigente allegato ai 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;*
- che l'Unità di Progetto, deputata, ai sensi dell'art. 8 del predetto regolamento, all'istruttoria della proposta di che trattasi ha formulato la propria 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;
- che, a seguito di quanto sopra, con deliberazione di G.C. n. 224 del 13.09.2021, si è stabilito:
  - ✓ *“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;*
  - ✓ *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”;*

**Preso atto:**

- che, in data 17.11.2021, con prot. n. 44070 di pari data, a seguito di tutto quanto suddetto, la predetta Soc. BRICK s.r.l. ha trasmesso al Comune di Roseto degli Abruzzi (TE) la *“Proposta definitiva per la realizzazione di un edificio commerciale, ai sensi dei Programmi Urbani Complessi”*, costituita, ai sensi dell’art. 7.2 del Regolamento P.U.C., dai seguenti elaborati tecnici, agli atti dell’ufficio:
  - 1) Relazione tecnica;
  - 2) Inquadramento nello strumento urbanistico vigente;
  - 3) Elenchi catastali delle proprietà interessate, con annesso estratto autentico di mappa;
  - 4) Relazione geologica-geotecnica;
  - 5) Documentazione fotografica della zona con planimetria indicante i diversi punti di vista;
  - 6) Planimetria dello stato di fatto, scala 1:200;
  - 7) Planimetria dello stato di progetto, scala 1:200;
  - 8) Planimetria di progetto, scala 1:200;
  - 9) Planimetria di progetto, scala 1:100;
  - 10) Planimetria di progetto prospetti, scala 1:100;
  - 11) Planimetria di progetto sezioni, scala 1:100;
 oltre alla copia della ricevuta di versamento degli oneri istruttori dell’importo pari ad € 13.382,81;
- che la nuova Unità di Progetto, istituita con deliberazione di G.C. n. 190 del 23.06.2022, deputata, ai sensi dell’art. 8 del predetto regolamento, all’istruttoria della proposta definitiva di che trattasi, ha formulato la propria relazione istruttoria tecnico-urbanistica nella seduta del 21.07.2022, allegata in copia alla presente deliberazione;
- che dalla predetta relazione istruttoria tecnico-urbanistica, agli atti dell’ufficio, si rileva quanto segue:
  - *completezza e conformità degli elaborati a quanto richiesto dal Regolamento all’art. 7.2, in relazione all’intervento proposto, sia per tipologia degli elaborati sia per i loro contenuti;*
  - *conformità alle norme di settore;*

- *congruità del calcolo in merito al vantaggio pubblico e alla monetizzazione degli standard urbanistici da versare in favore dell'A.C.;*
- *conformità dei parametri urbanistici proposti;*
- che, in particolare, la proposta progettuale di che trattasi, in base alla suddetta relazione, rientra pienamente tra i casi per i quali è possibile proporre un Programma Urbano Complesso all'A.C., ai sensi del Regolamento dello stesso, in quanto riguarda un'area, in larga parte, sottoposta a vincolo espropriativo decaduto, nonché la demolizione di un fabbricato in disuso, con il fine, dunque, di recuperare dal degrado l'intera area nel suo complesso;
- che la destinazione d'uso commerciale, inoltre, consistente nella realizzazione di una media struttura di vendita, risulta adeguata in una zona del Comune di Roseto degli Abruzzi a prevalente destinazione residenziale e a ridotta presenza di attività commerciali e servizi;
- che riguardo il calcolo del vantaggio pubblico e la monetizzazione degli standard urbanistici, si rileva un beneficio complessivo per l'Ente, così come da aggiornato ed adeguato rispetto alla precedente proposta preliminare, pari ad € 769.554,60, di cui € 359.326,03 quale plus valore per l'esecuzione dell'intervento ed € 410.218,57 quale monetizzazione degli standard, da versare nelle casse comunali, così come riportato nella relazione tecnica trasmessa in data 17.11.2021, con prot. n. 44070 di pari data, agli atti del Settore;

**Vista**, pertanto, la proposta definitiva di Programma Urbano Complesso presentata Società Brick srl, con sede in Via A. Manzoni - 63077 Monsampolo del Tronto (AP) in data 17.11.2021, con prot. n. 44070 di pari data, agli atti del Settore;

**Visto** e condiviso il parere espresso dall'Unità di Progetto con la relazione istruttoria tecnico-urbanistica in data 21.07.2022, allegata in copia alla presente deliberazione, nella quale si esprime quanto riportato sopra, oltre alla necessità di integrare, da parte della ditta proponente, i diritti di istruttoria già versati, di € 13.382,81, della ulteriore somma pari ad € 6.920,00, ai sensi dell'art. 8 del Regolamento dei P.U.C. (0,50 % del costo complessivo del programma);

**Ritenuto**, pertanto, 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 avviare le procedure di approvazione con le modalità previste dalla legge urbanistica regionale vigente (art. 10 della L.R. n. 18/1983);

**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 Regolamento dei Programmi Urbani Complessi;

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

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

**Con voti** unanimi favorevoli

## 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 APPROVARE**, ai sensi dell'art. 7 punto 2 del vigente Regolamento P.U.C., la proposta definitiva del "*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 17.11.2021, con prot. n. 44070 di pari data, composta dai seguenti elaborati, agli atti dell'ufficio:
  - *Relazione tecnica;*
  - *Inquadramento nello strumento urbanistico vigente;*

- *Elenchi catastali delle proprietà interessate, con annesso estratto autentico di mappa;*
  - *Relazione geologica-geotecnica;*
  - *Documentazione fotografica della zona con planimetria indicante i diversi punti di vista;*
  - *Planimetria dello stato di fatto, scala 1:200;*
  - *Planimetria dello stato di progetto, scala 1:200;*
  - *Planimetria di progetto, scala 1:200;*
  - *Planimetria di progetto, scala 1:100;*
  - *Planimetria di progetto prospetti, scala 1:100;*
  - *Planimetria di progetto sezioni, scala 1:100;*
3. **DI DISPORRE**, conseguentemente, l'avvio delle procedure di approvazione con le modalità previste dalla legge urbanistica regionale vigente (art. 10 della L.R. n. 18/1983) ed, in particolare, dunque, di passare alla fase di approvazione di cui all'art. 7.2.3 del predetto Regolamento dei Programmi Urbani Complessi, subordinatamente al versamento della somma di saldo degli oneri istruttori, pari ad € 6.920,00, da parte della predetta società, ai sensi del successivo art. 8, così come da relazione istruttoria tecnico-urbanistica del 21.07.2022 dell'Unità di Progetto, allegata in copia alla presente deliberazione;
4. **DI RIMANDARE** a successivi atti l'utilizzo dell'aliquota dovuta a favore dell'Amministrazione Comunale, ai sensi dell'art. 8 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 DOTT. NUGNES MARIO

II SEGRETARIO GENERALE  
f.to Dott.Ssa D'Egidio Raffaella

---

**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 09-08-2022.

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
F.TO Dott.Ssa D'Egidio Raffaella

---

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 09-08-2022

**ADDETTO ALLA PUBBLICAZIONE**