



Gianluca Campodonico
Notaio

Repertorio n. 15081
Raccolta n.11774

**CONVENZIONE URBANISTICA
PER LA REALIZZAZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA A
SCOMPUTO E CESSIONE DI AREE, NELL'AMBITO DELL'INTERVENTO
DI COSTRUZIONE, MEDIANTE RIPRISTINO TIPOLOGICO, DI DUE EDI-
FICI RESIDENZIALI IN VIALE BONOPERA N. 19 - SENIGALLIA
REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno duemilaventitrè, il giorno uno del mese di settembre
1 settembre 2023

In Senigallia, nel mio studio in Corso 2 Giugno, n. 98, davanti a me dottor Gianluca Campodonico Notaio in Senigallia iscritto nel Collegio Notarile di Ancona, sono presenti, da una parte la signora:

- **Cognini Silvia**, nata [REDACTED] domiciliata per la carica in Senigallia presso la Sede Comunale in Piazza Roma n.8, la quale agisce nella veste di Dirigente dell' "Area 9 - Area Tecnica Territorio - Edilizia Privata" e, quindi, in nome e conto del **COMUNE DI SENIGALLIA**, con sede in Senigallia (AN), Piazza Roma n. 8, Codice Fiscale 00332510429, nominata tale con decreto del Sindaco n. 498 del 25/10/2021, e successiva proroga di incarico giusto decreto del Sindaco n. 929 del 31/12/2022, che in copia conforme si allega al presente atto sotto la lettera "A", per dare esecuzione alla delibera della Giunta Municipale n. 160 del 11 luglio 2023, esecutiva ai sensi di legge, che qui si allega sotto la lettera "B"; per brevità di seguito denominato "**Comune**";

dall'altra parte, il signor:

MARCANTONI UMBERTO, nato [REDACTED] e residente [REDACTED] professione imprenditore, codice fiscale [REDACTED] il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio, ma nella sua qualità di amministratore unico e legale rappresentante della società "**SEMA INVESTIMENTI S.R.L.**", con sede in Senigallia (AN), via Piave n. 2/3, iscritta presso il Registro delle Imprese delle Marche, con il numero di iscrizione e codice fiscale n. 05261860489, coincidente anche con la partita IVA, R.E.A. n. AN - 180701. per brevità di seguito denominato "**Soggetto Attuatore**".

I comparenti, della cui identità personale, qualifica e poteri, io notaio sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto al quale

PREMETTONO CHE

1. Il Soggetto Attuatore ha la piena e libera disponibilità di un immobile costituito da edificio residenziale plurifamiliare, con relativa corte, sito in Senigallia, in Viale Bonopera n. 19, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Senigallia al foglio **10** mappale **35**, la cui corte sviluppa la complessiva superficie catastale di mq. 2.218;

il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Senigallia al foglio **10**:

- particella **35**, sub. **3**, viale Pietro Bonopera, n. 17, piano S1-T-1-2, categoria A/2, classe 3, vani 16, superficie catastale mq. 404, R.C. Euro 1.528,71;

- particella **35**, sub. **2**, viale Pietro Bonopera, n. 17, piano S1, categoria C/2, classe 3, metri quadri 117, superficie catastale mq. 211, R.C. Euro 138,98.

2. Il suddetto immobile è individuato dal vigente Piano Particolareggiato del Centro Storico della città di Senigallia, quale "Lotto B1* di ristrutturazione

REGISTRATO A:
SENIGALLIA
IL 08/09/2023
N. 2345
SERIE 1T
ESATTE EURO 200

TRASCritto A:
ANCONA
IL 08/09/2023
AL REG. GEN. 19507
AL REG. PART. 13759

Notaio Dott. Gianluca Campodonico

Corso 2 Giugno, 98 - Tel.: 071.65702 - Fax: 071.7938113 - 60019 SENIGALLIA (AN)
C.F.: CMPGLC74H191608E - P.IVA: 02378800425 - Email: gcampodonico@notariato.it - www.notaiocampodonico.it

extra moenia”, e si colloca all’interno di un quadro normativo che ha avuto compimento con l’approvazione, con D.G.M. n. 29 del 18.02.2021, della variante al P.P.C.S. denominata “4° Variante – Riquilificazione del parterre della Rocca Roveresca e recupero tipologico del fabbricato sito in Viale Bonopera n. 19” che ha previsto:

a. la riquilificazione e cessione dell’area a ridosso delle mura, in corrispondenza del bastione su cui insiste l’ex Politeama Rossini, a cura e spese del soggetto richiedente;

b. la demolizione e ricostruzione con aumento della superficie Totale e del Volume del fabbricato esistente, riproponendo i caratteri tipologici dell’architettura del primo ‘900 che caratterizza la cortina di edifici realizzati a ridosso del centro antico;

3. Ai sensi dell’art. 23.1 del PPCS “nelle zone B1*, previa approvazione della Giunta Municipale di un progetto di riquilificazione tipologica dei fabbricati e del contesto adiacente, è ammesso l’aumento della superficie e del volume con una diversa collocazione dei fabbricati”;

4. Con prot. n. 31362 del 21.06.2022, pratica edilizia n. 2022/67, è stata presentata allo Sportello Unico per l’Edilizia, istanza di permesso di costruire convenzionato ai sensi dell’art. 28/bis del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 - e s.m.i. per l’attuazione dell’intervento di demolizione e ricostruzione - con aumento della superficie totale e del volume - del fabbricato esistente in Viale Bonopera n. 19, riproponendo la tipologia del villino dei primi del ‘900 che caratterizza la cortina di edifici realizzati a ridosso del centro antico, corredata dell’impegno di cessione dell’area a ridosso delle mura in corrispondenza del bastione su cui insiste l’ex Politeama Rossini - primo passo per la realizzazione del futuro collegamento unitario, privo di barriere architettoniche, tra Viale Bonopera e il parterre della Rocca - redatti, conformemente al Piano Particolareggiato del Centro Storico, dall’Arch. Luca Giovannini;

5. Ai fini del rilascio del permesso, con nota del 09.07.2022 prot. 35372 e successiva nota del 18.10.2022 prot. 54521, è stata indetta dallo Sportello Unico per l’Edilizia apposita conferenza di servizi asincrona ai sensi dell’art. 14 bis della L.241/90, ad esito della quale sono stati richiesti, con nota prot. n. 6495 del 31.01.2023, gli elaborati integrativi al fine di adeguare il progetto alle richieste degli enti intervenuti alla conferenza, tra cui la richiesta di E-distribuzione SpA, per l’elettrificazione degli edifici in progetto, di “messa a disposizione di un locale da adibire a cabina elettrica di trasformazione, oltre a canalizzazioni interrate per l’alloggiamento dei cavi, a cura del committente dell’opera”, come da parere pervenuto in data 02.11.2022 al prot. n. 58861;

6. Lo Sportello Unico per l’Edilizia, recependo la richiesta di E-distribuzione SpA, con medesima nota prot. n. 6495 del 31.01.2023 ha valutato di prescrivere al Soggetto Attuatore la realizzazione di una cabina elettrica “pubblica”, nel parcheggio pubblico ricompreso tra i lotti identificati al C.T. al foglio 10 mappali 2237 e 63, in quanto più prossimo al lotto oggetto di intervento;

7. È stata quindi nuovamente indetta dallo Sportello Unico per l’Edilizia, con nota prot. n. 25252 del 21.04.2023, conferenza di servizi sincrona, svoltasi in data 11.05.2023, ad esito della quale sono stati richiesti con nota prot. n. 30141 del 18.05.2023 i documenti integrativi al fine di adeguare il progetto alle richieste degli enti intervenuti alla conferenza.

8. Con note a mezzo PEC, di cui l’ultima acquisita al prot. n. 38601 del

30.06.2023, sono stati trasmessi gli elaborati relativi al progetto in argomento, adeguati ai pareri, contenenti, tra l'altro, la proposta progettuale – a livello esecutivo - per l'elettrificazione degli edifici in progetto, consistente nella realizzazione di una nuova cabina elettrica da collocare su area pubblica, all'incrocio tra viale Bonopera e via Poerio, utile quindi all'incremento della potenza elettrica erogabile per l'intera area di influenza, andando ad integrare le urbanizzazioni primarie esistenti, anche a vantaggio degli altri edifici;

9. Con D.G.M. n. 160 dell' 11 luglio 2023 sono stati approvati:

a. il progetto di riqualificazione tipologica dei fabbricati, come disposto dall'art. 23.1 delle NTA del PRG, comprensivo delle modalità di erogazione della valorizzazione fondiaria, ovvero contributo straordinario;

b. la cessione dell'area destinata a verde pubblico, pari a 909,00 mq., posta a ridosso delle mura storiche in corrispondenza del bastione su cui insiste l'ex Politeama Rossini, necessaria per la valorizzazione delle Mura e la futura realizzazione del percorso pedonale in conformità ai contenuti della variante al Piano Particolareggiato del Centro Storico della Città di Senigallia denominata "4° Variante – Riqualificazione del parterre della Rocca Roveresca e recupero tipologico del fabbricato sito in Viale Bonopera n. 19", approvata con D.G.M. n. 29 del 18/02/2021;

c. il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria consistenti nell'installazione di cabina elettrica, da realizzare a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria;

e la relativa bozza di convenzione da stipularsi con il Comune;

10. In conformità a quanto previsto nelle richiamate delibere e dal P.P.C.S., il progetto di cui alla pratica edilizia n. 2022/67, oggetto della presente convenzione, comprende dunque:

a. la realizzazione di opere edilizie che consistono nella costruzione di due edifici residenziali secondo la tipologia del villino dei primi del '900, previa demolizione del fabbricato esistente, con aumento della Superficie Totale e del Volume sul lotto, per una Superficie Totale (ex SUL) pari a 967,20 m2 (SF= 1309,00 m2);

b. la cessione dell'area necessaria alla valorizzazione delle Mura Urbiche e alla futura realizzazione del percorso pedonale di collegamento tra Viale Leopardi e la Rocca;

c. la realizzazione di opere per l'urbanizzazione primaria che consistono nell'installazione di una cabina elettrica prefabbricata e relativo rivestimento con lamelle in pvc su suolo di proprietà del Comune di Senigallia, all'incrocio tra viale Bonopera e via Poerio.

Le spese per le opere di urbanizzazione primaria a carico del Soggetto Attuatore, desunte dal quadro economico di progetto, ammontano ad euro 62.551,89 (sessantaduemila cinquecentocinquantuno virgola ottantanove) (di cui euro 43.659,50 di lavori, inclusi gli oneri per la sicurezza).

11. Le opere di urbanizzazione primaria saranno realizzate a scomputo totale degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti per il rilascio del permesso di costruire dell'intervento edilizio ai sensi dell'art. 16 c. 2 del D.P.R., pari ad euro 42.621,76 e realizzate in esecuzione diretta ai sensi dell'art. 16 c. 2 e 2 bis del D.P.R. 380/2001, dell'art. 13 comma 7 del D.lgs 36/2023, art. 5 c. 1 dell'allegato I.12 al D.Lgs 36/2023;

tutto ciò premesso e considerato

tra le parti si conviene e stipula quanto segue:

Art. 1 Premesse

Le premesse e gli allegati formano parte integrante della presente convenzione.

Art. 2 Oggetto

1. La presente convenzione regola i reciproci rapporti ed obbligazioni tra il Comune e il soggetto attuatore in ordine alla cessione di aree per urbanizzazione secondaria e alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria da realizzarsi a scomputo dei rispettivi oneri di urbanizzazione dovuti per l'intervento edilizio di cui all'istanza di permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28/bis del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 - e s.m.i. , pratica edilizia n. 2022/67 del 21.06.2022.

2. La presente convenzione ha durata fino all'avvenuta acquisizione, al patrimonio comunale, delle opere realizzate.

Art. 3 Modalità attuative del programma privato

1. Il programma costruttivo è soggetto a rilascio di apposito permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28/bis del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 - e s.m.i..

2. La presentazione della prima SCA di agibilità degli edifici (art. 24 D.P.R. 380/01), ancorché parziale, è subordinata:

a. all'accettazione, con esito favorevole, del certificato di regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, che dovrà avvenire entro 3 mesi dalla data di ultimazione dei lavori. Qualora, per cause non imputabili al Soggetto Attuatore, l'accettazione del certificato di regolare esecuzione delle opere non avvenisse nei termini di cui sopra, la presentazione di SCA di agibilità è subordinata alla presentazione di polizza fideiussoria a garanzia del 100% del valore delle opere non ancora ultimate, da allegare direttamente alla SCA di agibilità;

b. all'avvenuta cessione delle aree destinate a "verde di progetto" site a ridosso delle mura pari a 909,00 mq.

3. La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione primaria, pari a euro 42.621,76 (quarantaduemilaseicentoventuno virgola settantasei) è scomputata dalle spese sostenute dall'attuatore per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria. Per lo scomputo si assume, quale costo convenzionale delle opere, quello riportato all'articolo 5 della presente convenzione.

Articolo 4 – Obbligazioni generali

Le condizioni e le modalità attuative risultano come di seguito specificate:

1. Il Comune di Senigallia autorizza il Soggetto Attuatore a dare pratica attuazione al progetto per la costruzione, previa demolizione del fabbricato esistente in Senigallia, Viale Bonopera n. 19, di due edifici residenziali nell'ambito dell'area del parterre della Rocca Roveresca, congruamente agli elaborati costitutivi del programma di cui alla richiesta di permesso di costruire convenzionato n. 2022/67 del 21.06.2022 e alla DGM. n. 160 dell' 11 luglio 2023. Gli stessi sono comprensivi degli elaborati del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria, quest'ultimi elencati nell'allegato "C" e che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto, seppur non allegati.

2. Il Soggetto Attuatore si obbliga a:

- provvedere, a propria cura e spese, all'esecuzione delle opere di urbanizzazione come individuate al successivo articolo 5, accollandosi ogni onere

diretto e indiretto;

- assumere a proprio carico tutte le spese di studio, sondaggi geognostici, ulteriori eventuali costi di bonifica, progettazione, rilievi, pareri enti, imprevisti, direzione lavori, frazionamenti catastali, collaudo e per la sicurezza dei cantieri, nonché quelle di aggiornamento di progetti delle opere pubbliche che si renda necessario effettuare in base ad eventuali disposizioni di legge sopravvenute, etc;
- assumere a proprio carico tutte le spese per lo spostamento ed il ripristino delle utenze e delle condutture dei servizi pubblici eventualmente siti sia nel suolo che nel sottosuolo;
- assumere a proprio carico tutte le spese che si rendessero necessarie ad assicurare, durante l'esecuzione dei lavori, il mantenimento dei percorsi viabili pubblici e privati esistenti, nonché il mantenimento di tutti i servizi e le utenze pubbliche o private esistenti;
- ottemperare a tutte le prescrizioni impartite dagli enti coinvolti nella conferenza dei Servizi per il rilascio del Permesso di Costruire.

Articolo 5 - Identificazione opere e spese di urbanizzazione PRIMARIA

1. Le opere di urbanizzazione da realizzare sono sinteticamente di seguito descritte:

- Fornitura e posa in opera di cabina elettrica, comprensiva di rivestimento realizzato con pannelli in lamelle di pvc: euro 43.669,50 (quarantatremila seicentosessantannove virgola cinquanta)

2. Le spese per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, come da quadro tecnico economico allegato con la lettera "D", risultano di complessivi euro 62.551,89 (sessantaduemila cinquecentocinquantuno virgola ottantanove), di cui: euro 43.669,50 (quarantatremila seicentosessantannove virgola cinquanta) per lavori inclusi i costi per la sicurezza, ed euro 18.882,39 (diciottomilaottocentottantadue virgola trentanove) per somme a disposizione dell'Amministrazione. Tale spesa copre totalmente quanto dovuto dal soggetto attuatore per gli oneri di urbanizzazione primaria, come riportato nelle premesse del presente atto.

3. Il valore degli scomputi non subisce alcuna modifica a fronte di eventuali maggiori costi sostenuti in corso d'opera dal soggetto attuatore, nonché di varianti richieste dall'Amministrazione comunale e quelle rese necessarie per situazioni impreviste e imprevedibili (quali somme urgenze o calamità naturali) intendendosi con ciò che nessun conguaglio spetta al soggetto attuatore per maggiori costi imprevisti sostenuti rispetto al progetto esecutivo approvato.

4. L'intervento non prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria.

Art.6 – Cessione aree per urbanizzazione secondaria

1. Congruentemente con quanto previsto dalla "4° Variante – Riqualficazione del parterre della Rocca Roveresca e recupero tipologico del fabbricato sito in Viale Bonopera n. 19" al P.P.C.S. approvata con D.G.M. n. 29 del 18.02.2021, l'attuazione dell'intervento prevede la cessione di 909,00 m2 di aree di urbanizzazione secondaria destinate a "verde di progetto", necessarie ad ampliare l'area di rispetto delle mura urbane e, nel futuro, a collegare il parterre della Rocca con il Viale Leopardi.

2. Il Soggetto Attuatore si impegna alla cessione gratuita a favore del

Comune di Senigallia delle aree sopra descritte, come risultano individuate nel documento "Tav. 1 – Planimetria generale" allegato alla presente sotto la lettera "E", che costituisce lo schema di frazionamento che dovrà essere eseguito ai fini della cessione, a cura e spese della società cedente.

Le aree, destinate a "verde di progetto", risultano distinte in Catasto Fabbricati al Foglio 10 con il mappale n. 35/parte, area urbana di 909,00 mq. (metri quadrati novecentonove/00).

3. Il Soggetto Attuatore si obbliga, per il momento dell'effettiva cessione: **a)** ad adempiere alle seguenti operazioni:

- verifica dello stato di salute ed eventuale rimozione degli alberi e degli arbusti insistenti sull'area da cedere, previa richiesta di opportune autorizzazioni e nullaosta se necessarie;
- sfalcio dell'area;
- esecuzione di eradicazione meccanica totale e permanente delle piante infestanti (es. ailanto);
- esecuzione di aratura superficiale del terreno (30-40 cm di profondità) e successiva erpicatura superficiale (10-15 cm di profondità);
- semina di mix per tappeto erboso di specie macroterme.

b) a garantirne la piena proprietà, la libera disponibilità nonché la loro completa libertà da ipoteche, vincoli, oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli e privilegi anche fiscali in genere, fatta eccezione per le servitù relative ai pubblici servizi.

4. Il Soggetto Attuatore si obbliga inoltre a mantenere l'area fino alla data di presa in consegna da parte dell'Amministrazione Comunale.

5. L'atto di cessione, da redigersi a cura e spese del medesimo soggetto attuatore, avverrà entro 6 mesi dalla data di stipula della convenzione. Nelle more della cessione, il Soggetto Attuatore autorizza il Comune di Senigallia all'accesso all'area e quant'altro necessario ai fini della progettazione e successiva realizzazione degli interventi di riqualificazione e valorizzazione delle mura urbane, con particolare riferimento all'impianto di illuminazione.

6. Nell'atto di cessione dell'area, il Comune di Senigallia autorizzerà i proprietari dei costruendi immobili, nelle more della demolizione della recinzione che divide l'area da cedere dai giardini della Rocca, al passaggio all'interno dell'area ai fini del collegamento con quest'ultimi.

Art.7 Modalità di attuazione delle opere di urbanizzazione primaria

1. Ai sensi dell'art.16 comma 2/bis D.P.R. 06.06.2001 n. 380 – e s.m.i., per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria funzionali, il Soggetto Attuatore procede all'affidamento delle opere nell'ambito del diritto privato.

2. La realizzazione delle opere di urbanizzazione regolamentate dalla presente convenzione, è subordinata al rilascio da parte del SUE del Permesso di Costruire convenzionato di cui alla pratica n. 2022/67.

3. In relazione al crono programma allegato al progetto esecutivo (allegato "F"), il Soggetto Attuatore si obbliga a:

a. richiedere ed ottenere dall'Area 10 - Manutenzioni – LL.PP. – Mobilità, prima dell'inizio dei lavori, la determinazione e la fissazione sul terreno degli allineamenti, delle quote di livello e di quei chiarimenti necessari per la perfetta realizzazione delle opere previste;

b. comunicare alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Ancona e Pesaro e Urbino la data di avvio delle attività di scavo con un preavviso di 15 giorni, come prescritto con proprio parere prot.

n. 4882 del 26/04/2023, acquisito al protocollo del Comune di Senigallia al n. 30141 del 18/05/2023;

c. comunicare l'inizio lavori delle opere di urbanizzazione primaria al SUE, secondo i tempi previsti nel cronoprogramma allegato (15/09/2023), previa presentazione della relazione previsionale di impatto acustico della cabina;

d. non apportare nessuna variante, quantitativa e qualitativa, se non sia stata preventivamente autorizzata dal Comune, previa presentazione di regolare istanza documentata al S.U.E.. Viceversa, le varianti richieste dal Comune dovranno essere espressamente accettate dal Soggetto Attuatore;

e. mantenere le opere di urbanizzazione realizzate in perfetto stato di efficienza e manutenzione fino alla data di presa in consegna da parte dell'Amministrazione Comunale;

f. consegnare le opere ultimate entro il termine previsto nel cronoprogramma allegato (14/10/2023), salvo proroghe rientranti nel termine di validità del Titolo di cui sopra, corredate dal certificato di regolare esecuzione, dal Quadro Economico Finale dell'intervento e dalla SCA di agibilità, completa dell'avvenuto accatastamento del manufatto sul quale dovrà iscriversi servitù di elettrodotto inamovibile a cura e spese di E-Distribuzione S.p.A.;

g. a trasmettere formale richiesta di elettrificazione della nuova cabina, conformemente al parere di E-distribuzione S.p.A. acquisito al prot. del Comune di Senigallia al n. GE/2023/0030141;

4. Il Comune di Senigallia:

a. esercita la supervisione e il controllo delle realizzande opere di urbanizzazione attraverso il responsabile individuato successivamente all'approvazione del Progetto Esecutivo;

b. autorizza sin d'ora l'occupazione del suolo pubblico a titolo non oneroso;

c. prende in carico le opere, a seguito dell'accettazione del certificato di regolare esecuzione emesso dal Direttore dei Lavori, che dovrà essere rilasciato entro tre mesi dalla data di ultimazione complessiva dei lavori.

Art. 8 Contributo straordinario

Ai fini del rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione delle opere afferenti al progetto di riqualificazione tipologica dei fabbricati approvato con D.G.M. n. 160 dell'11 luglio 2023, il soggetto attuatore versa il contributo straordinario di cui all'art. 16 c. 4 del D.P.R. 380/2001, il cui ammontare - scomputato il valore delle aree cedute oltre lo standard dovuto - risulta pari a euro 134.784,84 (centotrentaquattromila settecentoottantaquattro virgola ottantaquattro), come da tabella di calcolo allegata ("G").

Art. 9 Garanzie finanziarie

1. Il soggetto attuatore costituisce a favore del Comune di Senigallia, a garanzia dell'adempimento delle obbligazioni sopra esposte, ai sensi della D.G.M. n. 160 dell'11 luglio 2023 la prescritta garanzia finanziaria:

polizza n. 430778783 rilasciata in data 29 agosto 2023 da Generali Italia Spa per un importo di euro 42.621,76 (quarantaduemilaseicentoventuno virgola settantasei) pari all'importo corrispondente agli oneri di urbanizzazione primaria connessi all'intervento edilizio, in quanto superiori 18.765,57 (diciottomila settecentosessantacinque virgola cinquantasette), pari al 30% (euro 18.765,57) del valore delle opere di urbanizzazione primaria, come risultante dal quadro tecnico economico del progetto approvato.

Nel caso di esecuzione d'ufficio delle opere mancanti ovvero incomplete come previste dal progetto approvato, il Comune escuterà la garanzia prestata nella misura necessaria alla rimozione delle opere incongrue, completamento dei lavori etc... disponendo a mezzo della esecuzione d'ufficio, cioè a mezzo della propria organizzazione.

2. La polizza è valida ed operante fino a rilascio di apposita espressa dichiarazione di svincolo da parte dell'Amministrazione Comunale, in relazione a tutti gli interventi previsti. Lo svincolo avverrà solo successivamente all'accettazione con esito favorevole del certificato di regolare esecuzione e alla conseguente presa in carico, delle opere di urbanizzazione previste dal progetto esecutivo.

3. La garanzia deve includere la possibilità di parziale escussione da parte del Comune, in proporzione alla entità delle eventuali inadempienze verificatesi. La garanzia dovrà soddisfare l'obbligazione assunta a semplice richiesta da parte del Comune, con rinuncia di ogni eventuale eccezione, con esclusione del beneficio di cui al 2 comma dell'articolo 1944 Codice Civile e con rinuncia ad avvalersi del termine di cui al comma 1° dell'art. 1957 Codice Civile.

4. Nell'eventualità che il Comune procedesse all'escussione parziale della polizza, il soggetto attuatore provvederà all'immediato ripristino del valore complessivo garantito.

Art. 10 Sanzioni

1. Eventuali differimenti dei termini per l'inizio lavori delle opere di urbanizzazione e per la consegna delle opere ultimate, non autorizzati dal Comune, sono soggetti all'applicazione di una penalità in misura giornaliera del 0,5 (zero virgola cinque) per mille dell'importo dei lavori, e comunque complessivamente non superiore al venti per cento del medesimo importo; tali penalità sono escutibili direttamente sul titolo di garanzia previa possibilità da parte del Soggetto Attuatore di monetizzare e versare l'importo dovuto a fronte delle opere non ultimate, nel termine di 30 giorni dalla diffida.

2. L'accumulo delle penalità di cui al comma 1 superiore al 20% (venti per cento) dell'importo dei lavori stessi, determina la facoltà per l'ente di rescissione della presente convenzione, oltre, comunque, alla escussione della polizza nella misura necessaria alla rimozione delle opere incongrue, al completamento dei lavori e compreso ogni onere per stime, perizie, occupazioni e spese generali, e/o del contributo di costruzione dovuto per legge.

Art. 11 Rapporti tra il Soggetto Attuatore ed i propri aventi causa

1. Il Soggetto Attuatore, in caso di alienazione delle aree, non potrà trasferire le obbligazioni nascenti con il presente atto; lo stesso resta pertanto responsabile nei confronti del Comune per tutti gli obblighi derivanti dalla presente convenzione. Esclusivamente nel caso di alienazione unitaria e globale delle aree ed immobili oggetto della presente convenzione, e su esplicita autorizzazione del Comune, il Soggetto Attuatore potrà trasmettere agli acquirenti gli oneri e gli obblighi qui previsti.

Art. 12 Controversie

1. Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione e/o esecuzione della presente convenzione, che non fosse possibile comporre bonariamente, è competente esclusivo il Foro di Ancona ed è escluso il lodo arbitrale.

Art. 13 Oneri e spese

1. Il presente atto di convenzione verrà trascritto affinché siano note a

terzi le obbligazioni assunte, con esonero del Competente Direttore dell'Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare da ogni responsabilità al riguardo.

2. Tutte le spese, relative e conseguenti alla presente convenzione, sono a totale carico del soggetto attuatore.

3. Si richiede l'applicazione di tutte le agevolazioni fiscali in vigore relative alla registrazione del presente atto.

Art. 14 Elaborati di progetto e documentazione

1. Gli elaborati del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria afferenti all'intervento di riqualificazione tipologica dei fabbricati siti in viale Bonopera 19, di cui all'istanza di permesso di costruire convenzionato n. 2022/67 del 21.06.2022 e successiva D.G.M. n. 160 dell'11 luglio 2023, elencati nell'allegato "C", costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto, seppur non allegati.

2. I comparenti autorizzano me Notaio al trattamento dei "dati personali" contenuti nel presente atto per gli adempimenti dovuti in esecuzione dell'atto stesso nonché per esigenze organizzative dell'ufficio.

3. I comparenti dichiarano di ben conoscere gli allegati ed espressamente dispensano me notaio dal darne lettura.

Richiesto io notaio ho ricevuto questo atto, scritto a macchina da persona di mia fiducia e completato a mano da me notaio su tre fogli per otto pagine e fin qui della presente, e da me letto ai comparenti, che interpellati lo approvano e lo sottoscrivono, assieme agli allegati, con me notaio alle ore 10,00

F.to Silvia Cognini

F.to Umberto Marcantoni

F.to Gianluca Campodonico s.s.

COMUNE DI SENIGALLIA

DECRETO n° 929 del 31/12/2022

Oggetto: PROROGA INCARICO DI POSIZIONE ORGANIZZATIVA DI RESPONSABILE DELL'AREA FUNZIONALE 9 –TECNICA, TERRITORIO ED EDILIZIA PRIVATA– ART. 109 TUEL E ART. 18 ROUS – PERIODO 01/01/2023 – 31/12/2023

IL SINDACO

VISTI:

- l'art. 50 comma 10 del "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali" approvato con D.Lgs 18 agosto 2000, n. 267 e s.m.i., che testualmente recita:

"Il Sindaco e il Presidente della Provincia nominano i responsabili degli uffici e dei servizi, attribuiscono e definiscono gli incarichi dirigenziali e quelli di collaborazione esterna secondo le modalità ed i criteri stabiliti dagli articoli 109 e 110, nonché dai rispettivi statuti e regolamenti comunali e provinciali";

- l'art. 109, commi 1 e 2, del citato decreto che stabilisce che gli incarichi dirigenziali sono conferiti a tempo determinato, con provvedimento motivato e con le modalità fissate dal Regolamento sull'ordinamento degli uffici e dei servizi, secondo criteri di competenza professionale, in relazione agli obiettivi indicati nel Programma amministrativo del Sindaco e sono revocati in caso di inosservanza delle direttive del Sindaco, della Giunta o dell'Assessore di riferimento, o in caso di mancato raggiungimento al termine di ciascun anno finanziario degli obiettivi assegnati nel Piano esecutivo di gestione o per responsabilità particolarmente grave o reiterata e negli altri casi disciplinati dai contratti collettivi di lavoro. L'attribuzione degli incarichi può prescindere dalla precedente assegnazione di funzioni di direzione a seguito di concorsi. Nei Comuni privi di personale di qualifica dirigenziale le funzioni dirigenziali possono essere attribuite ai responsabili degli uffici o dei servizi, indipendentemente dalla loro qualifica funzionale, anche in deroga a ogni diversa disposizione;

RICHIAMATO, pertanto, il CCNL 2016 — 2018 del comparto Funzioni Locali sottoscritto in data 21/05/2018, il quale detta la disciplina con riferimento agli incarichi di Posizione Organizzativa e nello specifico:

- l'art. 13, rubricato "Area delle posizioni organizzative"
- l'art. 14, rubricato "Conferimento e revoca degli incarichi per le posizioni organizzative"
- l'art. 15, rubricato "Retribuzione di posizione e retribuzione di risultato"
- l'art. 17, rubricato "Disposizioni particolari sulle posizioni organizzative";

VISTO in particolare l'art. 13, comma 1, del CCNL citato, in base al quale: *"Gli enti istituiscono posizioni di lavoro che richiedono, con assunzione diretta di elevata responsabilità di prodotto e di risultato:*

- a) lo svolgimento di funzioni di direzione di unità organizzative di particolare complessità,

caratterizzate da elevato grado di autonomia gestionale e organizzativa;

b) lo svolgimento di attività con contenuti di alta professionalità, comprese quelle comportanti anche l'iscrizione ad albi professionali, richiedenti elevata competenza specialistica acquisita attraverso titoli formali di livello universitario del sistema educativo e di istruzione oppure attraverso consolidate e rilevanti esperienze lavorative in posizioni ad elevata qualificazione professionale o di responsabilità, risultanti dal curriculum;”

DATO ATTO che ai sensi dell'art. 17, comma 1, del CCNL 2016 - 2018 “Negli enti privi di personale con qualifica dirigenziale, i responsabili delle strutture apicali, secondo l'ordinamento organizzativo dell'ente, sono titolari delle posizioni organizzative disciplinate dall'art. 13.”;

DATO ATTO che il vigente CCNL del comparto delle Funzioni Locali per il Triennio 2019-2021, sottoscritto in data 16/11/2022, per quanto concerne il nuovo Ordinamento Professionale prevede all'art. 13 “*Norme di prima applicazione*”:


- al comma 1: “*Al fine di consentire agli enti di procedere agli adempimenti necessari all'attuazione delle norme di cui al presente Titolo, lo stesso entra in vigore il 1° giorno del quinto mese successivo alla sottoscrizione definitiva del presente CCNL.*”, e, pertanto il 01/04/2023,
- al comma 3: “*Gli incarichi di posizione organizzativa in essere alla data di entrata in vigore del presente Titolo sono, in prima applicazione, automaticamente ricondotti alla nuova tipologia di incarichi di EQ. Gli incarichi di posizione organizzativa conferiti secondo la predetta disciplina proseguono fino a naturale scadenza*”;

RICHIAMATA la deliberazione di Giunta Comunale n. 237 del 29/09/2021, ad oggetto “Approvazione modifiche ed integrazioni al Regolamento sull'ordinamento degli uffici e dei servizi” con la quale è stato approvato il nuovo assetto organizzativo dell'Ente (allegato A al ROUS) articolato in n.13 strutture di 1° livello (n.12 Aree Funzionali e n.1 Unità Organizzativa Autonoma), , dirette da dipendenti inquadrati in cat.D incaricati di Posizione organizzativa ai sensi dell'art.13, comma 1 lett.a) del CCNL 2016 – 2018 del comparto Funzioni Locali per lo svolgimento di funzioni dirigenziali ai sensi dell'art.109 del D.Lgs.267/2000;

RICHIAMATO l'art.17 del Regolamento sull'Ordinamento degli Uffici e dei Servizi, ad oggetto “Il Responsabile di Area/U.O.A. – titolare di funzioni dirigenziali” e l'art.18, ad oggetto “Conferimento, durata e revoca dell'incarico di Posizione Organizzativa”;

ATTESO che, a conclusione dell'iter previsto dal citato art.18 del ROUS, per il conferimento degli incarichi di Posizione organizzativa di Responsabile di Area/U.O.A., avviato con determinazione dirigenziale n. 1094 del 06/10/2021, con il quale si approvavano gli avvisi esplorativi per il conferimento degli incarichi di “PO – Responsabile di Area/U.O.A. e “PO – Alta professionalità”, si conferiva, all'arch. Cognini Silvia, con Decreto del Sindaco n. 498 del 25/10/2021, l'incarico di Responsabile dell'Area funzionale n. 9 Tecnica territorio ed edilizia privata con conferimento, altresì, dell'incarico di Posizione Organizzativa per il periodo dal 25/10/2021 al 31/12/2022;

PRECISATO che per la Posizione di Responsabile dell'Area funzionale n. 9 Tecnica territorio ed edilizia privata, è prevista la retribuzione di posizione di € 16.000,00 annui lordi per 13 mensilità, come da determinazione dirigenziale n. 1094 del 06/10/2021, con la quale è stata approvata la



graduazione delle Posizioni organizzative di Responsabile di Area funzionale/U.O.A.;

ATTESO che l'art. 18 del ROUS prevede, al comma 2, la possibilità di proroga degli incarichi conferiti per un periodo inferiore ad anni 3 fino ad un massimo di 3 anni complessivi;

PRECISATO altresì che l'avviso esplorativo per il conferimento degli incarichi di Posizione Organizzativa di Responsabile Area funzionale / U.O.A, approvato con la citata determinazione dirigenziale n. 1094/2021, prevede la possibilità di proroga fino ad un massimo di 3 anni complessivi, in applicazione dell'art.18, comma 2 del ROUS;

RITENUTO di prorogare l'incarico di "Posizione Organizzativa di Responsabile dell'Area funzionale 9 "Tecnica territorio ed edilizia privata" all'arch. COGNINI SILVIA, inquadrata nella cat. D, posizione economica D2 – Profilo prof.le "Istruttore direttivo tecnico" per il periodo dal 01/01/2023 al 31/12/2023, alle medesime condizioni giuridiche ed economiche dell'incarico attualmente in essere;

RICHIAMATO altresì il titolo III, capo II dello Statuto Comunale, ad oggetto "Ordinamento degli uffici comunali" e il vigente Regolamento sull'Ordinamento degli Uffici e dei Servizi;

DECRETA

- 1) DI PROROGARE, per le motivazioni di cui in premessa, ai sensi dell'art.18 del Regolamento sull'Ordinamento degli Uffici e dei servizi, **con decorrenza dal 01/01/2023 e sino al 31/12/2023**, l'incarico di Responsabile dell'Area funzionale 9 "Tecnica territorio ed edilizia privata" con conferimento altresì dell'incarico di Posizione organizzativa, all'arch. **COGNINI SILVIA** inquadrata nella cat. D, posizione economica D2 – Profilo prof.le "Istruttore direttivo tecnico" - Retribuzione di posizione € 16.000,00 annui lordi per 13 mensilità, come da pesatura approvata con determinazione dirigenziale n.1094 del 6/10/2021 citata in premessa;
- 2) DI DARE ATTO che all'arch. COGNINI SILVIA, nominata, con il presente atto, Responsabile di Area funzionale con incarico di PO compete altresì la retribuzione di risultato in esito alla valutazione annuale della performance, effettuata sulla base dei criteri e modalità previsti nel "Sistema di graduazione e pesatura della retribuzione di posizione degli incaricati di posizione organizzativa";
- 3) DI DARE ATTO che il trattamento accessorio spettante agli incaricati di posizione organizzativa (retribuzione di posizione e retribuzione di risultato) assorbe tutte le competenze accessorie e le indennità previste dai CCNL, compreso il compenso per il lavoro straordinario, fatti salvi i compensi che secondo i CCNL medesimi possono essere corrisposti in aggiunta alla retribuzione di posizione e di risultato;
- 4) DI EVIDENZIARE che l'incarico di Posizione Organizzativa di Responsabile di Area funzionale conferito con il presente atto comporta, come previsto dall'art.109 D,Lgs.267/2000,



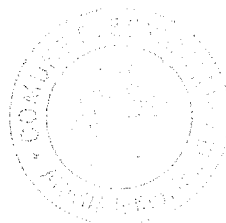
l'attribuzione delle funzioni dirigenziali previste dall'art.107 del D.Lgs. n.267/2000, con assunzione diretta di elevata responsabilità di prodotto e risultato, anche esterna, giusta art.17 del ROUS;

- 5) DI EVIDENZIARE che le funzioni dirigenziali di cui al precedente punto 4), attribuite con il presente atto, afferiscono alle attività e funzioni individuate, per l'Area funzionale 9 "Tecnica territorio ed edilizia privata", nell'Allegato "A – Principali attribuzioni delle aree funzionali, delle unità organizzative autonome e degli uffici" del ROUS;
- 6) DI INDIVIDUARE l'arch. COGNINI SILVIA, quale datore di lavoro, ai sensi dell'art.2 comma 1 lett.b del D.Lgs.81/2008 e smi, per l'ambito di attribuzioni e funzioni dell'Area di competenza;
- 7) DI NOMINARE l'arch. COGNINI SILVIA "Responsabile della conformità al GDPR Reg UE 679/2016" ai sensi dell'art.2 quaterdecies del D.Lgs. 196/2003, quanto ai dati trattati nell'ambito delle attività e funzioni relative alla struttura oggetto del presente incarico;
- 8) DI DARE ATTO che l'incarico conferito con il presente atto, ai sensi dell'art.18, comma 9 del ROUS, potrà essere revocato, prima della scadenza, dal Sindaco con decreto motivato nel caso di grave inosservanza delle direttive impartite, per responsabilità grave, per intervenuti mutamenti organizzativi o in conseguenza di specifico accertamento di risultato negativo;
- 9) DI DARE ATTO che, nell'esercizio dell'incarico di cui al punto 1., l'incaricato è responsabile, per l'ambito di attribuzioni e funzioni dell'Area funzionale di competenza, dell'attuazione degli obiettivi previsti nel Piano esecutivo di gestione - Piano della performance, nonché del rispetto di eventuali successive direttive di indirizzo e programmazione dell'organo politico;
- 10) DI STABILIRE che, in caso di assenza o impedimento la Responsabile dell'Area 9 Tecnica territorio ed edilizia privata sarà sostituita dal Segretario Generale;
- 11) DI DISPORRE che il presente atto sia trasmesso al dipendente incaricato e pubblicato all'Albo Pretorio on line del Comune.

IL SINDACO
Massimo Olivetti

L'INCARICATA PER ACCETTAZIONE
Silvia

E' copia conforme all'originale
Senigallia, il 14/6/2021



Testato
[Signature]

COMUNE DI SENIGALLIA

PROVINCIA DI ANCONA

ALLEGATO ^B
all'atto n. 15081 di rep.
1177A di raccolta

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA MUNICIPALE N° 160

Seduta del 11/07/2023

OGGETTO: INTERVENTO DI COSTRUZIONE, MEDIANTE RIPRISTINO TIPOLOGICO, DI DUE EDIFICI RESIDENZIALI IN VIALE BONOPERA N. 19 (Pratica edilizia: 2022/67) - CENTRO STORICO DI SENIGALLIA. APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE AI SENSI DELL'ART. 23.1 DEL PPCS, DEL PROGETTO ESECUTIVO OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA, DEL RELATIVO SCHEMA DI CONVENZIONE, DETERMINAZIONE DELLE GARANZIE E DEL CONTIBUTO STRAORDINARIO.

L'anno duemilaventitre addì undici del mese di luglio alle ore 16,30 nel Palazzo Municipale di Senigallia, previa convocazione, si è oggi riunita la Giunta Municipale.

Sono presenti i Signori:

		Presenti	Assenti
Olivetti Massimo	Sindaco	*	-
Bizzarri Ilaria	Assessore	-	*
Cameruccio Gabriele	Assessore	*	-
Campagnolo Elena	Assessore	*	-
Canestrari Alan	Assessore	*	-
Petetta Cinzia	Assessore	*	-
Pizzi Riccardo	Assessore	*	-
Regine Nicola	Assessore	-	*

Essendosi in numero legale per la validità dell'adunanza, assume la presidenza il Sig. Olivetti Massimo nella qualità di Sindaco, che dichiara aperta la seduta, alla quale assiste il Segretario del Comune Dott.ssa Conti Claudia ed invita la Giunta a deliberare.

LA GIUNTA

Visto l'art. 33 dello Statuto, di cui alla Deliberazione Consiliare n° 19 del 19 febbraio 2003;

Udita la relazione di Cameruccio Gabriele;


PREMESSE:

- Con proprio atto n. 89/2009, il Consiglio Comunale ha definitivamente approvato il Piano Particolareggiato del Centro Storico della Città di Senigallia ai sensi e per gli effetti dell'art.30 L.R. 34/92 e s.m.i.;
- Il richiamato P.P.C.S., all'art. 23 delle relative N.T.A., individua con la sigla B1* una zona esterna alla città murata, in cui è ammesso l'aumento della superficie e del volume con una diversa collocazione dei fabbricati, previa approvazione - da parte della Giunta Municipale - di un progetto di riqualificazione tipologica dei fabbricati e del contesto adiacente;
- Tale norma si colloca all'interno di un quadro normativo che ha avuto compimento con l'approvazione, con D.G.M. n. 29 del 18/02/2021, della variante urbanistica al Piano Particolareggiato del Centro Storico della Città di Senigallia denominata "4° Variante - Riqualificazione del parterre della Rocca Roveresca e recupero tipologico del fabbricato sito in Viale Bonopera n. 19":

CONSIDERATO che la variante urbanistica di cui sopra ha comportato la valorizzazione dell'area e che, pertanto, gli interventi attuativi della stessa sono assoggettati alla corresponsione del contributo straordinario ai sensi dell'art. 16 c. 4 lettera d-ter del D.P.R. 380/2001;

VISTO:

- Che con prot. n. 31362 del 21.06.2022, pratica edilizia n. 2022/67, è stata presentata allo Sportello Unico per l'Edilizia, istanza di permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28/bis del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 - e s.m.i. per l'attuazione dell'intervento di demolizione e ricostruzione - con aumento della superficie totale e del volume - del fabbricato esistente in Viale Bonopera n. 19, riproponendo la tipologia del villino dei primi del '900 che caratterizza la cortina di edifici realizzati a ridosso del centro antico, corredata dell'impegno di cessione dell'area a ridosso delle Mura Urbiche, in corrispondenza del bastione su cui insiste l'ex Politeama Rossini - primo passo per la realizzazione del futuro collegamento unitario, privo di barriere architettoniche, tra Viale Bonopera e il giardino della Rocca Roveresca - redatti, conformemente al P.P.C.S., dall'Arch. Luca Giovannini;
- Che la Giunta Municipale, nella seduta del 17.11.2022, al fine di permettere agli Uffici di predisporre i conseguenti atti, ha preliminarmente condiviso con l'Area Tecnica Territorio e Edilizia Privata i contenuti dell'atto negoziale regolante i rapporti tra Ente e Soggetto Attuatore in merito alle caratteristiche dell'area da cedere, alle modalità di utilizzo della stessa e alla modalità di versamento del contributo straordinario (quest'ultimo frutto della variante urbanistica) ai sensi dell'art. 16 c. 4 lettera



d-ter del D.P.R. 380/2001 e, ritenuto prematuro l'allestimento, in carico alla ditta, dell'area da cedere come percorso pedonale (rappresentando la stessa solo il primo tratto dell'intero tracciato di collegamento fra viale Bonopera e il parterre della Rocca auspicato dalla variante urbanistica, per il completamento del quale occorrerà che tutte le aree necessarie entrino nella disponibilità dell'ente comunale mediante un progetto complessivo con cui sia apposto un vincolo espropriativo finalizzato alla successiva acquisizione), ha disposto che il Soggetto Attuatore, in luogo della realizzazione del percorso, ceda - a valere quale quota parte del contributo straordinario dovuto - l'area destinata a verde pubblico prospiciente le Mura storiche ed eroghi la restante parte in versamento finanziario;

- Che ai fini del rilascio del permesso, con nota del 09.07.2022 prot. 35372 e successiva nota del 18.10.2022 prot. 54521, è stata indetta dallo Sportello Unico per l'Edilizia apposita conferenza di servizi asincrona ai sensi dell'art. 14 bis della L.241/90, ad esito della quale sono stati richiesti, con nota prot. n. 6495 del 31.01.2023, gli elaborati integrativi al fine di adeguare il progetto alle richieste degli enti intervenuti alla conferenza, tra cui la richiesta di E-distribuzione SpA, per l'elettrificazione degli edifici in progetto, di *"messa a disposizione di un locale da adibire a cabina elettrica di trasformazione, oltre a canalizzazioni interrato per l'alloggiamento dei cavi, a cura del committente dell'opera"*, come da parere pervenuto in data 02.11.2022 al prot. n. 58861;
- Che lo Sportello Unico per l'Edilizia, recependo la richiesta di E-distribuzione SpA, con medesima nota prot. n. 6495 del 31.01.2023 ha valutato di prescrivere al Soggetto Attuatore la realizzazione di una cabina elettrica "pubblica", nell'area di proprietà comunale destinata a parcheggio sita in Via Poerio, ricompresa tra i lotti identificati al C.T. al foglio 10 mappali 2237 e 63, prossima al lotto oggetto di intervento;
- Che è stata quindi nuovamente indetta dallo Sportello Unico per l'Edilizia, con nota prot. n. 25252 del 21.04.2023, conferenza di servizi sincrona svoltasi in data 11.05.2023, ad esito della quale sono stati richiesti con nota prot. n. 30141 del 18.05.2023 i documenti integrativi al fine di adeguare il progetto alle richieste degli enti intervenuti alla conferenza;
- Che con note acquisite al protocollo, di cui l'ultima al n. 38601 del 30.06.2023, sono stati trasmessi gli ultimi aggiornamenti progettuali adeguati ai pareri, contenenti, tra l'altro, la proposta progettuale - a livello esecutivo - per l'elettrificazione degli edifici in progetto, consistente nella realizzazione di una nuova cabina elettrica da collocare su area pubblica, all'incrocio tra viale Bonopera e via Poerio, utile quindi all'incremento della potenza elettrica erogabile per l'intera area di influenza, andando ad integrare le urbanizzazioni primarie esistenti, anche a vantaggio degli altri edifici;



PRESO ATTO dei contenuti del progetto di riqualificazione di cui alla pratica edilizia n. 2022/67, relativo all'intervento di costruzione, mediante ripristino tipologico, di due edifici residenziali in viale Bonopera n. 19 - centro storico di Senigallia, descritti nel documento istruttorio redatto dall'ufficio Governo del Territorio - Area Tecnica Territorio e Edilizia Privata, allegato "A" al presente atto, di seguito sintetizzati:

A. INTERVENTO EDILIZIO: costruzione, previa demolizione dell'esistente, di n. 2 edifici residenziali a 3 piani fuori terra, composti da n. 6 alloggi per quanto riguarda il fabbricato posto a ridosso di Viale Bonopera e n. 5 alloggi per quanto riguarda il fabbricato posto sul retro, oltre a un piano interrato che si sviluppa unitariamente al di sotto dell'area di sedime degli edifici, destinato ad autorimesse. Recinzione a confine con l'area da cedere, munita di accesso pedonale verso la stessa.


I dati urbanistico/edilizi di progetto risultano i seguenti:

- Superficie territoriale/catastale: 2.218,00 m²
- Superficie fondiaria: 1.309,00 m²
- Superficie totale (ST)^(*) pre-esistente: 677,64 m²
- Superficie totale (ST)^(*) da realizzare: 967,20 m², completamente a destinazione residenziale
- H. massima: 9,23 m in gronda
- Volumetria ^(*) da realizzare: 3.031,94 m³
- Sup. locale condominiale = 24 m² + 1,5 m² x (11- 6) = 31,50 m² – *Non se ne prevede la realizzazione ma la monetizzazione*
- IF (densità fondiaria) = 3.031,94 m³/1.309,00 m²= 2,31 m³/m²

L'intervento edilizio prevede le seguenti monetizzazioni:

DESCRIZIONE	DOVUTI	REPERITI	MONETIZZAZIONE		vincolo di spesa
			(m ²)	(m ²)	
Parcheggi pubblici da REC art. 63 – residenze	74,40	0	74,40	21.212,18 €	
aiuole alberiparcheggi	11,90	0	11,90	3.392,81 €	
totale parcheggi				24.604,99 €	Da utilizzare, considerata la mancanza di un Piano Urbano dei Parcheggi, per la realizzazione di parcheggi individuati nella tavola 12P del PPCS
Locale integrativo alla residenza	31,50	0	31,50	47.250,00 €	Vincolati alla realizzazione e/o riqualificazione degli spazi aperti quali giardini pubblici, piazze o spazi chiusi quali biblioteche, sala riunioni, sale espositive, ecc. siti all'interno del perimetro del PPCS, come da art. 35 NTA PPCS
TOTALE				71.854,99€	



- 
- B. OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA: realizzazione di una cabina elettrica di trasformazione in corrispondenza del parcheggio di Via Poerio, su area pubblica adiacente il SenbHotel;
- C. CESSIONE AREE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA: cessione di 909,00 m² di aree di urbanizzazione secondaria destinate a “verde di progetto”, individuate nell’allegato “B” al presente atto;
- D. CONTRIBUTO STRAORDINARIO: pari a € 148.333,54, erogato in versamento finanziario per € 134.784,84 e in cessione di aree per € 13.548,70, come individuato nell’allegato “B” al presente atto;

CONSIDERATO che è in corso la procedura aperta per l’affidamento dell’appalto integrato di progettazione esecutiva e per la realizzazione dei lavori di riqualificazione energetica ed illuminazione artistica della Rocca Roveresca;


RITENUTO:

- L’intervento di riqualificazione tipologica di cui alla pratica edilizia n. 2022/67 coerente con la variante urbanistica al Piano Particolareggiato del Centro Storico della Città di Senigallia denominata “4° Variante – Riqualificazione del parterre della Rocca Roveresca e recupero tipologico del fabbricato sito in Viale Bonopera n. 19” approvata con D.G.M. n. 29 del 18/02/2021 e con gli obiettivi perseguiti dal P.P.C.S. con particolare riferimento alla riqualificazione delle mura storiche;
- Che le opere di urbanizzazione che si richiede di realizzare sono funzionali sia all’intervento edilizio, sia all’intera zona in cui E-distribuzione s.p.a. ha evidenziato carenza di potenzialità elettrica erogabile;
- Conveniente che, indipendentemente dai tempi previsti per la cessione dell’area, il Comune di Senigallia possa fin da subito aver accesso alla stessa ai fini della progettazione e successiva realizzazione degli interventi di riqualificazione e valorizzazione delle mura urbane;
- Opportuno autorizzare l’apertura di un passo pedonale con cancello, sul tratto di recinzione previsto a confine con l’area da cedere, consentendo ai privati, anche nelle more della demolizione della recinzione che divide l’area da cedere dai giardini della Rocca, il collegamento a quest’ultimi;

VISTO:

- Il progetto edilizio di riqualificazione tipologica dei fabbricati e del contesto adiacente di cui alla pratica edilizia n. 2022/67, allegato alla presente, redatto dall’Arch. Luca Giovannini, costituito dagli elaborati di seguito elencati:

Nome dell’elaborato	Nome del file	Segnatura
Tav. 1 - Estratto di mappa catastale e PPCS/	FI70_2023002836_C030_01.pdf.p7m	6AAE8D344051E6486300A7925B2



Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del D.Lgs. n. 82/2005; sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

Planimetria generale/Doc. fotografica/ AREA IN CESSIONE	TAV. 1 PLANIMETRIA GENERALE (Prot. GE/2023/0037659)	123B0E0A73C0C
Tav. 2 – Stato attuale piante	FI80_2023001703_C030_02.pdf.p7m TAV. 2 STATO ATTUALE- PIANTE (Prot. GE/2023/0023121)	82C7A2A905BCAF4A26CA0EB378 E23758E66B9E99
Tav. 3 – Stato attuale prospetti e sezioni	FI80_2023001703_C030_03.pdf.p7m TAV. 3 STATO ATTUALE - PROSPETTI- SEZIONI (Prot. GE/2023/0023121)	0B26E76F3C5C9DA92982AF8FFC 15AB53384ADD61
Tav. 4 - Volumi	FI80_2023002893_C030_05.pdf.p7m TAV. 4 VOLUMI (Prot. GE/2023/0038587)	61A569A7C5D88ED569A2ACC69B 8EAB9458BBF152
Tav. 5 – Distanze dai confini	FI80_2023001703_C030_05.pdf.p7m TAV. 5 - DISTANZE DAI CONFINI (Prot. GE/2023/0023121)	F4DA6DE3D54AFD96148A404C45 9F786695AD1F27
Tav. 6 – Piante di progetto	FI80_2023002893_C030_08.pdf.p7m TAV. 6 PIANTE PROGETTO (Prot. GE/2023/0038587)	CCD0CFB6520B1B4F6A3C49BD0 72EA8E1C34D4E14
Tav. 7 – Prospetti di progetto	FI80_2023002893_C030_09.pdf.p7m TAV. 7 PROSPETTI PROGETTO (Prot. GE/2023/0038587)	01594E7C4417C1293926D14A077 C0C9BD1121AC5
Tav. 8 – Sezioni di progetto	FI80_2023002893_C030_10.pdf.p7m TAV. 8 SEZIONI PROGETTO (Prot. GE/2023/0038587)	94D2BD44A46EA816793AA7481C B6323631563C0E
Tav. 9 - Profili	FI80_2023001703_C030_09.pdf.p7m TAV. 9 - PROFILI (Prot. GE/2023/0023121)	CF69492566D1C394606B0F868C DC16D614B636E4
Tav. 10 – Schema fognario e modifiche marciapiede pubblico	FI80_2023001703_C030_10.pdf.p7m TAV. 10 - SCHEMA FOGNARIO - MODIFICA MARCIAPIEDE PUBBLICO (Prot. GE/2023/0023121)	F86C3F51278592BE107B9191A45 222C0095B2210
Tav. 12 - Calcolo valorizzazione	FI80_2023002893_C030_14.pdf.p7m TAV. 12 - CALCOLO VALORIZZAZIONE (Prot. GE/2023/0038587)	279338E0FB8B14B2541200958A3 4E8B4DA686BB0
Tav. 13 - Recinzioni	FI80_2023001703_C030_13.pdf.p7m TAV. 13 -RECINZIONI (Prot. GE/2023/0023121)	E36FA832050D8C859D211BD9B1 A13610847AAFCE
Relazione tecnica e relazione barriere architettoniche	FI80_2023001703_C030_16.pdf.p7m RELAZIONE TECNICA E RELAZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE (Prot. GE/2023/0023121)	631FF4BFC41055F4E46ED54AE5 9792E609A4D6CF

- Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento edilizio in oggetto, allegato alla presente, redatto dall'Arch. Luca Giovannini, costituito dagli elaborati di seguito elencati:

RELAZIONI

Nome dell'elaborato	Nome del file	Segnatura
Computo metrico estimativo Marzo 2023	FI80_2023002581_C030_01.pdf.p7m OO.UU. _ Computo metrico estimativo (Prot. GE/2023/0034668)	E33EFBCCEDBEAafb5AF8FE5A7 ED18D64704CC7FB
Elenco Prezzi Maggio 2023	FI80_2023002581_C030_02.pdf.p7m OO.UU. _ Elenco prezzi (Prot. GE/2023/0034668)	AC2E81EBB134909199D2E096B0 82220FB6ED2AF4
Relazione tecnica	FI80_2023002581_C030_09.pdf.p7m OO.UU. _ Relazione tecnica OO.UU. (Prot. GE/2023/0034668)	0F9D7992CFABD1BB CD29F61BF C83428E336B068D
Relazione strutturale	FI80_2023002581_C030_05.pdf.p7m OO.UU. _ Relazione strutturale (Prot. GE/2023/0034668)	287F2D645DDC08400BF02067B7 2CDB6622B53DAA
RELAZIONE GEOLOGICA e INVARIANZA IDRAULICA Giugno 2023	FI80_2023002581_C030_08.pdf.p7m OO.UU. _ Relazione geologica e invarianza idraulica (Prot. GE/2023/0034668)	2D8217C68445D56AEBD4F45B70 312A3415D359C2
Quadro Tecnico Economico	FI80_2023002581_C030_07.pdf.p7m OO.UU. _ QTE (Prot. GE/2023/0034668)	38DC83A803FD24EF18D325EBC4 543A0A49F28448



COORDINAMENTO SICUREZZA OPERE DI URBANIZZAZIONE

Nome dell'elaborato	Nome del file	Segnatura
Piano di manutenzione e fascicolo dell'opera Maggio 2023	F180_2023002581_C030_03.pdf.p7m OO.UU. _ Piano di manutenzione e fascicolo dell'opera (Prot. GE/2023/0034668)	0FF9DD03723CD6E10D8D319EE3 01A93672943D58
Piano di Sicurezza e Coordinamento (PSC) e cronoprogramma Maggio 2023	F180_2023002581_C030_06.pdf.p7m OO.UU. _ PSC e cronoprogramma (Prot. GE/2023/0034668)	99F76465D13928C6398C1C3C21 B7F8852E9F2AB6

ELABORATI GRAFICI

Nome dell'elaborato	Nome del file	Segnatura
Individuazione e progetto architettonico cabina ENEL	F180_2023002581_C030_04.pdf.p7m OO.UU. _ Progetto (Prot. GE/2023/0034668)	237ACC2ECD85827D811B984A6B 04F6EEBE02AB40

CONSIDERATO che:

- L'importo delle opere di urbanizzazione primaria in progetto ammonta ad € 62.551,89, ripartiti secondo il seguente QTE:

Per lavori a misura	€	43.669,50
<u>Somme a disposizione dell'A.C.</u>	€	<u>18.882,39</u>
Sommano	€	62.551,89
- Risulta ammissibile, ai sensi dell'art. 16 commi 2, 2 bis D.P.R. 380/2001 – e s.m.i. e dell'art. 13 comma 7 del D.Lgs. 36/2023, art. 5 c. 1. dell'allegato I.12 al D.Lgs. 36/2023 l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria a cura del Soggetto Attuatore;
- Il Soggetto Attuatore ha facoltà di accedere allo scomputo degli oneri dovuti a titolo di urbanizzazione primaria ai sensi dell'art. 16 comma 2 D.P.R. 380/2001 – e s.m.i.;

PRESO ATTO che gli oneri di urbanizzazione primaria a carico del soggetto privato per la realizzazione dell'intervento edilizio, che verranno scomputati dalla realizzazione delle opere, ammontano ad € 42.621,76;

RITENUTO opportuno stabilire, a garanzia della realizzazione delle opere da realizzarsi a carico del Soggetto Attuatore, una polizza fidejussoria pari al 30% dell'importo totale delle opere di urbanizzazione primaria;

PRESO ATTO:

- dello Schema di Convenzione redatto dall'Ufficio Governo del Territorio, allegato "B" alla presente a formarne parte integrante e sostanziale, che disciplina, in riferimento all'attuazione dell'intervento in oggetto, il contributo straordinario, le opere di urbanizzazione primaria da realizzare a cura e spese del soggetto attuatore, le aree da cedere e le necessarie garanzie per la loro effettiva attuazione;



- che il Responsabile del Procedimento relativamente alla convenzione urbanistica è il responsabile dell'Ufficio Governo del Territorio - Arch. Daniela Leone, mentre il responsabile del procedimento ai fini del rilascio del permesso di costruire convenzionato è l'Arch. Silvia Cognini - Responsabile dell'Area 9;

VISTO il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica attestante la correttezza amministrativa, reso ai sensi dell'art. 49 e dell'art. 147 bis, comma 1, del D. Lgs. 18/8/2000, n. 267;


ATTESO che sulla presente deliberazione, il Responsabile P.O. dell'Area 12 – Finanze - Tributi Economato ha espresso, ai sensi dell'art. 49 e dell'art. 147 bis, comma 1, del D. Lgs. n. 267/2000, parere favorevole di regolarità contabile, nonché di copertura finanziaria ai sensi dell'art. 151 del D.Lgs. N. 267/2000;


Con votazione palese ed unanime;

DELIBERA

- 1) **di APPROVARE** le premesse, quali parte integrante e sostanziale del presente atto;
- 2) **di APPROVARE** il progetto complessivo di Riquilificazione tipologica dei fabbricati e del contesto adiacente, di cui alla pratica edilizia n. 2022/67, redatto dall'Arch. Luca Giovannini, allegato alla presente a formarne parte integrante e sostanziale e costituito dagli elaborati elencati in premessa, così come descritto nel Documento Istruttorio - allegato "A" al presente atto, quale parte integrante e sostanziale;
- 3) **di APPROVARE** il progetto esecutivo delle Opere di Urbanizzazione Primaria funzionali all'intervento edilizio di cui alla pratica edilizia n. 2022/67 redatto dall'Arch. Luca Giovannini, allegato alla presente a formarne parte integrante e sostanziale e costituito dagli elaborati elencati in premessa, subordinando l'inizio lavori delle opere di urbanizzazione primaria alla presentazione della relazione previsionale di impatto acustico della cabina;
- 4) **di APPROVARE** la determinazione del contributo straordinario dovuto ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 380/01 e calcolato ai sensi dell'art. 3 c. 5 delle N.T.A. del P.R.G., pari a € 148.333,54, erogato in versamento finanziario per € 134.784,84 e in cessione di aree per € 13.548,70, come esplicitato nell'allegato "B";



- 
- 5) **di APPROVARE** lo schema di convenzione, allegato “B” alla presente, a formarne parte integrante, redatto dall’Ufficio Governo del Territorio a disciplina dei rapporti tra il Soggetto attuatore ed il Comune di Senigallia, concernenti la definizione del contributo straordinario, delle aree in cessione, delle opere da realizzare a cura e spese del soggetto attuatore e le necessarie garanzie per la loro effettiva attuazione;
- 6) **di AUTORIZZARE**, ai sensi dell’art. 16 c. 2 D.P.R. 380/2001 – e s.m.i., a fronte della realizzazione di opere di urbanizzazione primaria per complessivi € 62.551,89 desumibili dal quadro tecnico economico, lo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria afferenti alla pratica edilizia n. 67/2022, pari a € 42.621,76;
- 7) **di STABILIRE** in € 18.765,57, pari al 30% del valore del quadro tecnico economico delle opere di urbanizzazione primaria funzionali all’intervento, l’importo della polizza fidejussoria a garanzia della esecuzione delle opere stesse;
- 8) **di STABILIRE** che eventuali varianti non sostanziali al progetto di riqualificazione tipologica approvato, ovvero rientranti nei parametri di cui alla variante urbanistica approvata con D.G.M. n. 29 del 18/02/2021 e confermant i l’assetto planovolumetrico degli edifici, non necessitano di preve autorizzazioni di Giunta;
- 9) **di AUTORIZZARE** la responsabile dell’Area 9 - Tecnica, Territorio e Edilizia Privata, arch. Silvia Cognini, alla sottoscrizione della Convenzione urbanistica, apportando le modifiche che si rendessero necessarie in fase di stipula;
- 10) **di DISPORRE** che quanto dovuto dovrà essere introitato come di seguito specificato:
- monetizzazione parcheggi pubblici nel capitolo di bilancio in entrata n. 486/3;
 - monetizzazione locale integrativo nel capitolo di bilancio in entrata n. 486/7;
- 11) **di TRASMETTERE** la presente Deliberazione all’Area 12 Finanze – Tributi – Economato, per la predisposizione dei capitoli di entrata e di spesa relativi al contributo straordinario, da vincolare alla riqualificazione e valorizzazione dell’area prospiciente le mura storiche, ceduta a seguito dell’intervento in oggetto;
- 12) **di TRASMETTERE** la presente Deliberazione all’Area 10 Manutenzioni – LL.PP. – Mobilità, al fine di nominare, prima dell’inizio lavori, il Responsabile incaricato ad esercitare la supervisione e il controllo delle opere;

- 
- 13) **di DARE ATTO** che a seguito della stipula della convenzione si procederà a predisporre gli appositi stanziamenti di bilancio nell'annualità prevista per il collaudo, prevedendo le somme in entrata per gli oneri di urbanizzazione e in uscita per l'opera che verrà realizzata dalla Ditta a scomputo di tali oneri;
- 14) **di PUBBLICARE** la presente delibera, completa dei relativi allegati, nell'apposita sezione del sito web comunale "Amministrazione Trasparente", ai sensi dell'art. 39 c. 1 del D.Lgs. n. 33/2013, al fine di garantire trasparenza e chiarezza normativa;
- 15) **di DICHIARARE** il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D.Lgs. 18/8/2000 n° 267, mediante separata ed unanime votazione palese. –

● ● ● ● ●



Letto, confermato e sottoscritto

Il Sindaco

Olivetti Massimo

Il Segretario Comunale

Conti Claudia

Per copia conforme ad uso amministrativo.

Li, 30 AGO 2023



Istruttore Amministrativo
Federico Aurastanti

La presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio dal **19 luglio 2023** al **03 agosto 2023** ai sensi dell'art. 124, 1° comma, del D.Lgs. 18/8/2000, n° 267.

Li, 19 luglio 2023

Il Segretario Comunale

Conti Claudia

La presente deliberazione, non soggetta a controllo, è divenuta esecutiva, ai sensi dell'art. 134 del D.Lgs. 18/8/2000, n° 267, in data **30 luglio 2023**, essendo stata pubblicata il 19 luglio 2023.

Li, 31 luglio 2023

Il Segretario Comunale

Spazio riservato all'eventuale controllo preventivo di legittimità, richiesto ai sensi dell'art. 127 del D.Lgs. 18/8/2000 n° 267:

Per copia conforme ad uso amministrativo.

Li,

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del D.Lgs. n. 82/2005; sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.



Comune di Senigallia
Area Tecnica Territorio ed Edilizia Privata

All.to "A" alla D.G.M. _____ / _____

OGGETTO: INTERVENTO DI COSTRUZIONE, MEDIANTE RIPRISTINO TIPOLOGICO, DI DUE EDIFICI RESIDENZIALI IN VIALE BONOPERA N. 19 (Pratica edilizia: 2022/67) - CENTRO STORICO DI SENIGALLIA. APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE AI SENSI DELL'ART. 23.1 DEL PPCS, DEL PROGETTO ESECUTIVO OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA, DEL RELATIVO SCHEMA DI CONVENZIONE, DETERMINAZIONE DELLE GARANZIE E DEL CONTIBUTO STRAORDINARIO.

DOCUMENTO ISTRUTTORIO

Il seguente documento è finalizzato alla valutazione urbanistica propedeutica all'approvazione del progetto di riqualificazione presentato in data 21.06.2023 prot. 31362 con pratica edilizia n. 2022/67, ai sensi dell'art. 23.1 del PPCS, dai sig.ri [REDACTED], consistente nell'intervento edilizio di "COSTRUZIONE, MEDIANTE RIPRISTINO TIPOLOGICO, DI DUE EDIFICI RESIDENZIALI IN VIALE BONOPERA N. 19". Poiché il progetto prevede la cessione di un'area a ridosso delle mura storiche e la realizzazione, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, di una cabina elettrica da realizzarsi su suolo pubblico, si allegano ai fini dell'approvazione anche il progetto esecutivo dell'opera e il relativo schema di convenzione.

PREMESSE

L'intervento in oggetto viene richiesto all'interno di un quadro normativo che ha avuto compimento con l'approvazione, con D.G.M. n. 29 del 18/02/2021, di una variante al Piano Particolareggiato del Centro Storico della Città di Senigallia.

Tale variante è scaturita dalla richiesta del proprietario dell'area e dell'immobile esistente, Sigg. [REDACTED], che prevedeva:

- a. la riqualificazione e cessione dell'area a ridosso delle mura in corrispondenza del bastione su cui insiste l'ex Politeama Rossini a cura e spese del soggetto richiedente;
- b. la demolizione e ricostruzione con aumento della superficie Totale e del Volume del fabbricato esistente recuperando il tipo del villino dei primi del '900 che caratterizza la cortina di edifici realizzati a ridosso del centro antico.

L'Amministrazione, rilevando l'interesse pubblico dell'operazione, ha pertanto approvato la variante urbanistica che ha portato all'inserimento nella cartografia di Piano e all'interno dell'art. 23 delle N.T.A., delle zone "B1*", in cui ricade l'area di interesse, disciplinate all'art. 23.1:

"Nelle zone B1, previa approvazione della Giunta Municipale di un progetto di riqualificazione tipologica dei fabbricati e del contesto adiacente, è ammesso l'aumento della superficie e del volume con una diversa collocazione dei fabbricati."*



Comune di Senigallia

Costituiscono parte integrante della Variante di cui sopra l' "allegato A- presentazione contenuti della variante" e l' "allegato B- scheda tecnica", in cui vengono fissati i parametri urbanistici/edilizi e delineati i caratteri architettonici dell'intervento edilizio, da attuarsi attraverso un permesso di costruire condizionato alla stipula di un atto negoziale con l'Amministrazione, dato l'interesse pubblico all'approvazione della variante, costituito non solo dalla riqualificazione dell'area in funzione del recupero delle tipologie edilizie storiche, ma anche dalla valorizzazione delle Mura storiche attraverso l'acquisizione al Patrimonio Comunale dell'area prospiciente le mura, primo passo per la costruzione del percorso pedonale unitario di fruizione delle stesse.

A tal proposito si evidenzia che all'interno degli elaborati della variante urbanistica è delineato architettonicamente un percorso pedonale che attraversa l'area da cedere fino ad arrivare all'innesto di via Leopardi su viale Bonopera, sebbene l'area di intervento interessi solo parzialmente tale tracciato, a testimoniare la volontà di realizzare un futuro collegamento unitario, privo di barriere architettoniche, tale da rendere totalmente accessibile il parterre della Rocca.

A seguito dunque della presentazione dell'istanza di cui alla pratica edilizia n. 2022/67 avente ad oggetto - conformemente alla variante urbanistica - la costruzione, previa demolizione dell'esistente, di due tipici villini di inizio '900 con cessione di 909,00 m² di area a ridosso delle mura urbane, la Giunta Municipale - nella seduta del 17.11.2022 - al fine di permettere agli Uffici di predisporre i conseguenti atti, ha preliminarmente condiviso con questo ufficio i contenuti dell'atto negoziale regolante i rapporti tra Ente e Soggetto Attuatore in merito alle caratteristiche dell'area da cedere, alle modalità di utilizzo della stessa e alla modalità di versamento del contributo straordinario (quest'ultimo frutto della variante urbanistica) ai sensi dell'art. 16 c. 4 lettera d-ter del D.P.R. 380/2001.

In particolare, ritenendo prematuro l'allestimento, in carico alla ditta, dell'area da cedere come percorso pedonale (rappresentando i 909,00 m² solo il primo tratto dell'intero tracciato di collegamento fra viale Bonopera e il parterre della Rocca auspicato dalla variante urbanistica, per il completamento del quale occorrerà che tutte le aree necessarie entrino nella disponibilità dell'ente comunale mediante un progetto complessivo con cui sia apposto un vincolo espropriativo finalizzato alla successiva acquisizione), la Giunta Municipale ha disposto che la ditta, a valere come contributo straordinario dovuto, ceda l'area prospiciente le Mura storiche (depurata dell'AUS) e, in luogo della realizzazione del percorso, eroghi la restante parte in versamento finanziario.

Ai fini del rilascio del permesso di costruire di cui alla pratica edilizia n. 2022/67 è stata quindi indetta dallo Sportello Unico per l'Edilizia, con note prot. n. 35372 del 09.07.2022, n.ri 35929 e 35938 del 12.07.2022 e prot. n. 54521 del 18.10.2022, apposita conferenza di servizi asincrona, ad esito della quale è stata rilevata, da parte di E-distribuzione S.p.a., la carenza di potenzialità elettrica erogabile nell'intera area e constatata la necessità, ai fini dell'elettrificazione degli edifici in progetto, di integrare il progetto con una cabina elettrica.

Con nota acquisita al prot.n. 23121 del 13.04.2023, la ditta ha pertanto trasmesso il progetto definitivo relativo alla realizzazione, a scempe degli oneri di urbanizzazione primaria, della cabina di trasformazione da realizzare nell'area di proprietà comunale in Via Poerio, adiacente il SenbHotel, ricompresa tra i lotti





Comune di Senigallia

identificati al C.T. al foglio 10 mappali 2237 e 63 in quanto più prossima al lotto oggetto di intervento, sulla scorta delle indicazioni fornite dal SUE con nota del 31.01.2023 prot. 6495.

È stata quindi nuovamente indetta dallo Sportello Unico per l'Edilizia, con nota prot. n. 25252 del 21.04.2023, conferenza di servizi sincrona, svoltasi in data 11.05.2023, ad esito della quale sono stati richiesti con nota prot. n. 30141 del 18.05.2023 i documenti integrativi al fine di adeguare il progetto alle richieste degli enti intervenuti alla conferenza.

Con note acquisite al protocollo, di cui l'ultima al n. 38601 del 30.06.2023, sono stati trasmessi gli aggiornamenti progettuali, adeguati ai pareri e comprensivi degli elaborati costituenti il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria afferenti all'intervento edilizio.

Si riepilogano di seguito le caratteristiche urbanistico-edilizie dell'intervento, con particolare riferimento alle opere di urbanizzazione da realizzare a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, la cui quota dovuta in relazione alla tipologia di intervento risulta pari ad € 42.621,76.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'area oggetto d'intervento edilizio, di proprietà privata ed individuata al catasto al foglio 10, mappale 35, ricade all'interno del vigente P.R.G. in zona territoriale omogenea definita, ai sensi del D.M. 1444/1968 e dell'articolo 15 delle N.T.A., "Zona A – Centro Storico di Senigallia", all'interno dell'ambito denominato "B1*" disciplinato dall'art. 23.1 delle NTA del P.P.C.S..

L'area interessata dalle opere di urbanizzazione correlate al progetto edilizio, consistenti nella realizzazione di una cabina elettrica di trasformazione, ricadono in Via Poerio, nel parcheggio pubblico ricompreso tra i lotti identificati al C.T. al foglio 10 mappali 2237 e 63, destinato dal P.R.G. a "viabilità" ai sensi dell'art. 13 delle NTA ed in fascia di rispetto stradale comunale.

Relativamente ai vincoli, l'area oggetto d'intervento edilizio distinta a catasto al foglio 10, mappale 35, ricade:

- all'interno dell'ambito di cui all'art. "32 ter- misure integrative per la mitigazione del rischio idrogeologico" delle N.T.A. del PRG, ma ai sensi del comma 3 dello stesso articolo non se ne applicano le disposizioni in quanto ambito di riqualificazione interno al PPCS già approvato al 31.03.'15;
- all'interno della zona soggetta a vincolo di rispetto della Rocca Roveresca ai sensi del D.M. 13.03.1951 e delle "Mura urbane di cinta della città" ai sensi del Decreto del 03/07/1913, per cui il progetto ha acquisito l'autorizzazione della Soprintendenza ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. 22.01.2004 n. 42 – e s.m.i..

DESCRIZIONE DEL PROGETTO URBANISTICO-EDILIZIO

L'intervento in oggetto prevede:

- A. INTERVENTO EDILIZIO: la costruzione, previa demolizione dell'esistente, di n. 2 edifici residenziali a 3 piani fuori terra, composti da n. 6 alloggi per quanto riguarda il fabbricato posto a ridosso di Viale Bonopera e n. 5 alloggi per quanto riguarda il fabbricato posto sul retro, oltre a un piano interrato che si sviluppa unitariamente al di sotto dell'area di sedime degli edifici, destinato ad autorimessa. La realizzazione di recinzione a confine con l'area da cedere, munita di accesso pedonale verso la stessa.





Comune di Senigallia

I dati urbanistico/edilizi di progetto risultano i seguenti:

- Superficie territoriale/catastale: 2.218,00 m²
- Superficie fondiaria: 1.309,00 m²
- Superficie totale (ST)^(*) pre-esistente: 677,64 m²
- Superficie totale (ST)^(*) da realizzare: 967,20 m², completamente a destinazione residenziale
- H. massima: 9,23 m in gronda
- Volumetria ^(*) da realizzare: 3.031,94 m³
- Sup. locale condominiale = 24 m² + 1,5 m² x (11- 6) = 31,50 m² – *Non se ne prevede la realizzazione ma la monetizzazione*
- IF (densità fondiaria) = 3.031,94 m³/1.309,00 m²= 2,31 m³/m²

* La ST (ex SUL) e il volume sono stati calcolati ai sensi dell'art. 2 comma 3 lett. a) pt. 3 della L.R. 8/2018 nella sua stesura originale, ovvero considerando nel conteggio le scale condominiali, così come avvenuto in occasione della Variante Urbanistica che ha dato origine al progetto, determinando i parametri consentiti (ST -ex SUL- massima pari a 967,80 m² e volume massimo pari a 3.035,00 m³);

L'intervento edilizio si compone dei seguenti elaborati:

Nome dell'elaborato	Nome del file	Segnatura
Tav. 2 – Stato attuale piante	FI80_2023001703_C030_02.pdf.p7m TAV. 2 STATO ATTUALE - PIANTE (Prot. GE/2023/0023121)	82C7A2A905BCAF4A26CA0EB3 78E23758E66B9E99
Tav. 3 – Stato attuale prospetti e sezioni	FI80_2023001703_C030_03.pdf.p7m TAV. 3 STATO ATTUALE - PROSPETTI- SEZIONI (Prot. GE/2023/0023121)	0B26E76F3C5C9DA92982AF8FF C15AB53384ADD61
Tav. 4 - Volumi	FI80_2023002893_C030_05.pdf.p7m TAV. 4 VOLUMI (Prot. GE/2023/0038587)	61A569A7C5D88ED569A2ACC6 9B8EAB9458BBF152
Tav. 5 – Distanze dai confini	FI80_2023001703_C030_05.pdf.p7m TAV. 5 - DISTANZE DAI CONFINI (Prot. GE/2023/0023121)	F4DA6DE3D54AFD96148A404C 459F786695AD1F27
Tav. 6 – Piante di progetto	FI80_2023002893_C030_08.pdf.p7m TAV. 6 PIANTE PROGETTO (Prot. GE/2023/0038587)	CCD0CFB6520B1B4F6A3C49BD 072EA8E1C34D4E14
Tav. 7 – Prospetti di progetto	FI80_2023002893_C030_09.pdf.p7m TAV. 7 PROSPETTI PROGETTO (Prot. GE/2023/0038587)	01594E7C4417C1293926D14A0 77C0C9BD1121AC5
Tav. 8 – Sezioni di progetto	FI80_2023002893_C030_10.pdf.p7m TAV. 8 SEZIONI PROGETTO (Prot. GE/2023/0038587)	94D2BD44A46EA816793AA7481 CB6323631563C0E
Tav. 9 - Profili	FI80_2023001703_C030_09.pdf.p7m TAV. 9 - PROFILI (Prot. GE/2023/0023121)	CF69492566D1C394606B0F868 CDC16D614B636E4
Tav. 10 – Schema fognario e modifiche marciapiede pubblico	FI80_2023001703_C030_10.pdf.p7m TAV. 10 - SCHEMA FOGNARIO - MODIFICA MARCIAPIEDE PUBBLICO (Prot. GE/2023/0023121)	F86C3F51278592BE107B9191A 45222C0095B2210
Tav. 12 - Calcolo valorizzazione	FI80_2023002893_C030_14.pdf.p7m TAV. 12 - CALCOLO VALORIZZAZIONE (Prot. GE/2023/0038587)	279338E0FB8B14B2541200958A 34E8B4DA686BB0
Tav. 13 - Recinzioni	FI80_2023001703_C030_13.pdf.p7m TAV. 13 -RECINZIONI (Prot. GE/2023/0023121)	E36FA832050D8C859D211BD9B 1A13610847AAFCE
Relazione tecnica e relazione barriere architettoniche	FI80_2023001703_C030_16.pdf.p7m RELAZIONE TECNICA E RELAZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE (Prot. GE/2023/0023121)	631FF4BFC41055F4E46ED54AE 59792E609A4D6CF

B. OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA: la realizzazione di una cabina elettrica di trasformazione in corrispondenza del parcheggio di Via Poerio, su area pubblica adiacente il SenbHotel, mediante:



Comune di Senigallia

- Rimozione dell'attuale parchimetro e relativo segnale;
- Realizzazione di sbancamento previa demolizione del manto stradale per la realizzazione delle opere di fondazione della nuova cabina e antistante pozzetto di ispezione cavi;
- Realizzazione di platea di adeguato spessore come opera di fondazione;
- Posizionamento della nuova cabina;
- Posa in opera di tessuto geotessile;
- Riposizionamento di stabilizzato pari a cm 10;
- Realizzazione di soletta armata per formazione nuovo marciapiede;
- Posa in opera di cordolatura perimetrale, ribassata nella parte per gli accessi pedonali;
- Posa in opera di conglomerato bituminoso per realizzazione di tappetino del marciapiede;
- Realizzazione di rivestimento esterno della nuova cabina E.N.E.L., da realizzarsi con lamelle in pvc;
- Riposizionamento di parchimetro e relativo segnale.

L'importo delle opere di urbanizzazione primaria in progetto ammonta ad € 62.551,89, ripartiti secondo il seguente QTE:

Per lavori a misura	€	43.669,50
<u>Somme a disposizione dell'A.C.</u>	€	<u>18.882,39</u>
Sommano	€	62.551,89

Il progetto esecutivo delle opere si compone dei seguenti elaborati:

RELAZIONI

Nome dell'elaborato	Nome del file	Segnatura
Computo metrico estimativo Marzo 2023	FI80_2023002581_C030_01.pdf.p7m OO.UU. _ Computo metrico estimativo (Prot. GE/2023/0034668)	E33EFBCCEDBEAAFB5AF8FE5 A7ED18D64704CC7FB
Elenco Prezzi Maggio 2023	FI80_2023002581_C030_02.pdf.p7m OO.UU. _ Elenco prezzi (Prot. GE/2023/0034668)	AC2E81EBB134909199D2E096B 082220FB6ED2AF4
Relazione tecnica	FI80_2023002581_C030_09.pdf.p7m OO.UU. _ Relazione tecnica OO.UU. (Prot. GE/2023/0034668)	0F9D7992CFABD1BBBCD29F61B FC83428E336B068D
Relazione strutturale	FI80_2023002581_C030_05.pdf.p7m OO.UU. _ Relazione strutturale (Prot. GE/2023/0034668)	287F2D645DDC08400BF02067B 72CDB6622B53DAA
RELAZIONE GEOLOGICA e INVARIANZA IDRAULICA Giugno 2023	FI80_2023002581_C030_08.pdf.p7m OO.UU. _ Relazione geologica e invarianza idraulica (Prot. GE/2023/0034668)	2D8217C68445D56AEBD4F45B7 0312A3415D359C2
Quadro Tecnico Economico	FI80_2023002581_C030_07.pdf.p7m OO.UU. _ QTE (Prot. GE/2023/0034668)	38DC83A803FD24EF18D325EB C4543A0A49F28448

COORDINAMENTO SICUREZZA OPERE DI URBANIZZAZIONE

Nome dell'elaborato	Nome del file	Segnatura
Piano di manutenzione e fascicolo dell'opera Maggio 2023	FI80_2023002581_C030_03.pdf.p7m OO.UU. _ Piano di manutenzione e fascicolo dell'opera (Prot. GE/2023/0034668)	0FF9DD03723CD6E10D8D319E E301A93672943D58
Piano di Sicurezza e Coordinamento (PSC) e cronoprogramma Maggio 2023	FI80_2023002581_C030_06.pdf.p7m OO.UU. _ PSC e cronoprogramma (Prot. GE/2023/0034668)	99F76465D13928C6398C1C3C2 1B7F8852E9F2AB6

ELABORATI GRAFICI





Comune di Senigallia



Nome dell'elaborato	Nome del file	Segnatura
Individuazione e progetto architettonico cabina ENEL	FI80_2023002581_C030_04.pdf.p7m OO.UU. _ Progetto (Prot. GE/2023/0034668)	237ACC2ECD85827D811B984A 6B04F6EEBE02AB40

C. CESSIONE AREE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA: la cessione di 909,00 m² di aree di urbanizzazione secondaria destinate a "verde di progetto", necessarie ad ampliare l'area di rispetto delle mura urbane e, nel futuro, a collegare il parterre della Rocca con il Viale Leopardi, individuate nel seguente elaborato allegato alla pratica edilizia n. 2022/67:

Nome dell'elaborato	Nome del file	Segnatura
Estratto di mappa catastale e PPCS/ Planimetria generale/Doc. fotografica/ CESSIONE AREA	FI70_2023002836_C030_01.pdf.p7m TAV. 1 PLANIMETRIA GENERALE (Prot. GE/2023/0037659)	6AAE8D344051E6486300A7925 B2123B0E0A73C0C

DOTAZIONI TERRITORIALI PREVISTE NEL PROGETTO EDILIZIO IN CORSO DI APPROVAZIONE e LORO CONGRUITA' CON LA NORMATIVA URBANISTICA DI ZONA

Dotazione AUS e Opere di Urbanizzazione:

- Relativamente alle AUS, il progetto prevede, conformemente al R.E.C., la cessione della quota di AUS dovuta, pari a: $(9/30 \times (967,20 - 677,64)) \text{ m}^2 = 86,67 \text{ m}^2$.
- Le opere di urbanizzazione previste, sopraelencate, sono tutte finalizzate all'implementazione dell'elettrificazione della zona, come da richieste di E-distribuzione s.p.a., ritenendo pertanto le stesse conformi al PRG. Il soggetto attuatore ne prevede la realizzazione a scomputo dei corrispondenti oneri di urbanizzazione primaria, ai sensi dell'art. 16 c. 2 del D.P.R. 380/2021. A tal fine viene allegata alla presente, bozza di convenzione che andrà stipulata, corredata di apposita polizza fidejussoria a garanzia della realizzazione delle opere, prima del rilascio del permesso di costruire.

Monetizzazioni dovute:

DESCRIZIONE	DOVUTI (m ²)	REPERITI (m ²)	MONETIZZAZIONE		vincolo di spesa
			Sup (m ²)	€	
Parcheggi pubblici da REC art. 63 – residenze	74,40	0	74,40	21.212,18 €	
aiuole alberi parcheggi	11,90	0	11,90	3.392,81 €	
totale parcheggi				24.604,99 €	Da utilizzare, considerata la mancanza di un Piano Urbano dei Parcheggi, per la realizzazione di parcheggi individuati nella tavola 12P del PPCS
Locale integrativo alla residenza	31,50	0	31,50	47.250,00 €	Vincolati alla realizzazione e/o riqualificazione degli spazi aperti quali giardini pubblici, piazze o spazi chiusi quali biblioteche, sala riunioni, sale espositive, ecc. siti all'interno del perimetro del PPCS, come da art. 35 NTA PPCS
TOTALE				71.854,99€	





Comune di Senigallia

Contributo straordinario:

La valorizzazione dell'area generata dalla Variante urbanistica è calcolata come segue:

		Superficie Fondiarie catastale (mq)	ST (ex SUL) (mq)	UF reale (mq/mq)	UF virtuale (mq/mq)	AREA EDIFICABILE VIRTUALE=SUL/UF virtuale (calcolato ai sensi dell'art.8 dell'allegato alla D.G.M. 97/2018 relativo ai valori venali immobili)	VALORE IMU AREA EDIFICABILE (D.G.M. 97/2018) Valore base Zona 18 ZTO "A" 531,49 euro/mq
SITUAZIONE ANTE VARIANTE		1.309,00	677,64	$677,64/1.309,00=$ 0,518	0,518	1.309,00	695.720,41
SITUAZIONE POST VARIANTE		1.309,00	967,20	$967,20/1.309,00=$ 0,739	0,518	1.867,18	992.387,50
VALORIZZAZIONE (valore ante -valore post)							296.667,09

Ne deriva un contributo straordinario da riconoscere al Comune pari, come disposto dall'art. 3 c.5 del PRG vigente, a: € 296.667,09 x 50% = € 148.333,54.

Il progetto ne prevede l'erogazione, in parte mediante cessione di aree tramite convenzione/atto d'obbligo e in parte mediante versamento finanziario.

Posto infatti che il progetto prevede la cessione di 909,00 m² di area destinata a verde pubblico prospiciente le Mura storiche (come da convenzione allegata alla presente), quella ceduta come contributo straordinario è determinata detraendo l'A.U.S. (86,87 m²) da quella complessivamente ceduta (909,00 m²), per una superficie quindi pari a: 909,00 m² – 86,87 m² = 822,13 m².

Il valore unitario dell'area da cedere, data la destinazione urbanistica a verde pubblico, è quello determinato con D.G.M. 97/2018 per le "Aree F8" per parchi, della zona "18", pari a 27,47 €/m², a cui si applica il coefficiente di riduzione, ai sensi della stessa delibera, pari a 0,60 per la presenza sull'area del vincolo di tutela delle Mura urbane e della Rocca Roveresca; si desume pertanto un valore dell'area pari a 16,48 €/m².

Il valore dell'area da cedere ammonta dunque a: 822,13 m² x 16,48 €/m² = € 13.548,70.

La restante quota di contributo straordinario da erogare in versamento finanziario, calcolato come differenza tra il maggior valore IMU dell'area pre e post variante (€ 148.333,54) e quello dell'area da cedere € 13.548,70, ammonta quindi a: € 148.333,54 - € 13.548,70 = € 134.784,84.

VALUTAZIONE DI SINTESI E PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

Ai sensi dell'art. 16 c. 2 e 2 bis del D.P.R. 380/2021, dell'art. 13 comma 7 del D.lgs 36/2023, art. 5 c. 1 dell'allegato I.12 al D.Lgs 36/2023, la ditta realizzerà le opere di urbanizzazione primaria, funzionali all'intervento, mediante esecuzione diretta.

L'istanza risulta pertanto accoglibile previa stipula di apposita convenzione per la realizzazione delle opere, corredata da apposita polizza fidejussoria a garanzia delle stesse, oltre che per la cessione delle aree di urbanizzazione secondaria.

Ai fini del prosieguo del procedimento finalizzato al rilascio del titolo unico, si chiede pertanto alla G.M.:





Comune di Senigallia

1. di approvare il progetto di riqualificazione tipologica dei fabbricati, come disposto dall'art. 23.1 delle NTA del PRG, comprensivo della prevista cessione di 909,00 m² di area destinata a verde pubblico, posta a ridosso delle mura, necessaria per la valorizzazione delle Mura e alla futura realizzazione del percorso pedonale;
2. di subordinare la cessione dell'area alle seguenti operazioni preventive:
 - a. verifica dello stato di salute ed eventuale rimozione degli alberi e degli arbusti insistenti sull'area da cedere, previa richiesta di opportune autorizzazioni e nullaosta se necessarie;
 - b. sfalcio dell'area;
 - c. esecuzione di eradicazione meccanica totale e permanente delle piante infestanti (es. ailanto);
 - d. esecuzione di aratura superficiale del terreno (30-40 cm di profondità) e successiva erpicatura superficiale;
 - e. semina di mix per tappeto erboso;autorizzando sin d'ora il Comune ad accedervi per eseguire le operazioni necessarie alla riqualificazione e valorizzazione delle mura storiche, con particolare riferimento all'impianto di illuminazione;
3. di approvare il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e lo schema di convenzione, relativi all'intervento, subordinandone l'inizio lavori alla presentazione della relazione previsionale di impatto acustico della cabina;
4. di autorizzare l'apertura di un passo pedonale con cancello, sul tratto di recinzione previsto a confine con l'area da cedere, consentendo ai privati, anche nelle more della demolizione della recinzione che divide l'area da cedere dai giardini della Rocca, il collegamento a quest'ultimi;
5. di approvare la determinazione del contributo straordinario dovuto ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 380/01 e calcolato ai sensi dell'art. 3 c. 5 delle N.T.A. del P.R.G., pari a € 148.333,54, erogato in versamento finanziario per € 134.784,84 e in cessione di aree per € 13.548,70, come esplicitato nel calcolo sopra riportato;
6. di autorizzare, a fronte della realizzazione di opere di urbanizzazione primaria per complessivi € 62.551,89 desumibili dal quadro tecnico economico, lo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria afferenti alla pratica edilizia n. 67/2022, pari a € 42.621,76;
7. di dare mandato all'Area 10 – Manutenzioni – LL.PP. – Mobilità, di nominare il Responsabile incaricato ad esercitare la supervisione e il controllo delle realizzande opere di urbanizzazione

L'ISTRUTTORE
Geom. Anna Volpini

Per Arch. Daniela Leone
Responsabile Ufficio Governo del Territorio

Arch. Silvia Cognini
Responsabile Area Tecnica Territorio e Edilizia Privata
documento firmato digitalmente
ai sensi del D. Lgs 82/2005 – e s.m.i. e norme collegate.
Sostituisce il documento cartaceo con firma autografa

E' copia conforme all'originale
Senigallia, li 30 AGO 2023



Istruttore Amministrativo
Federica Durastanti

Elenco elaborati costituenti il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria (cabina elettrica)

RELAZIONI

Nome dell'elaborato	Nome del file	Segnatura
Computo metrico estimativo Marzo 2023	FI80_2023002581_C030_01.pdf.p7m OO.UU. _ Computo metrico estimativo (Prot. GE/2023/0034668)	E33EFBCCEDBEAafb5AF8FE5 A7ED18D64704CC7FB
Elenco Prezzi Maggio 2023	FI80_2023002581_C030_02.pdf.p7m OO.UU. _ Elenco prezzi (Prot. GE/2023/0034668)	AC2E81EBB134909199D2E096B 082220FB6ED2AF4
Relazione tecnica	FI80_2023002581_C030_09.pdf.p7m OO.UU. _ Relazione tecnica OO.UU. (Prot. GE/2023/0034668)	0F9D7992CFABD1BBCD29F61B FC83428E336B068D
Relazione strutturale	FI80_2023002581_C030_05.pdf.p7m OO.UU. _ Relazione strutturale (Prot. GE/2023/0034668)	287F2D645DDC08400BF02067B 72CDB6622B53DAA
RELAZIONE GEOLOGICA e INVARIANZA IDRAULICA Giugno 2023	FI80_2023002581_C030_08.pdf.p7m OO.UU. _ Relazione geologica e invarianza idraulica (Prot. GE/2023/0034668)	2D8217C68445D56AEBD4F45B7 0312A3415D359C2
Quadro Tecnico Economico	FI80_2023002581_C030_07.pdf.p7m OO.UU. _ QTE (Prot. GE/2023/0034668)	38DC83A803FD24EF18D325EB C4543A0A49F28448

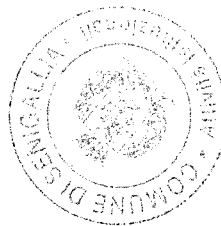
COORDINAMENTO SICUREZZA OPERE DI URBANIZZAZIONE

Nome dell'elaborato	Nome del file	Segnatura
Piano di manutenzione e fascicolo dell'opera Maggio 2023	FI80_2023002581_C030_03.pdf.p7m OO.UU. _ Piano di manutenzione e fascicolo dell'opera (Prot. GE/2023/0034668)	0FF9DD03723CD6E10D8D319E E301A93672943D58
Piano di Sicurezza e Coordinamento (PSC) e cronoprogramma Maggio 2023	FI80_2023002581_C030_06.pdf.p7m OO.UU. _ PSC e cronoprogramma (Prot. GE/2023/0034668)	99F76465D13928C6398C1C3C2 1B7F8852E9F2AB6

ELABORATI GRAFICI

Nome dell'elaborato	Nome del file	Segnatura
Individuazione e progetto architettonico cabina ENEL	FI80_2023002581_C030_04.pdf.p7m OO.UU. _ Progetto (Prot. GE/2023/0034668)	237ACC2ECD85827D811B984A 6B04F6EEBE02AB40

E' copia conforme all'originale
Senigallia, li 30.08.2023



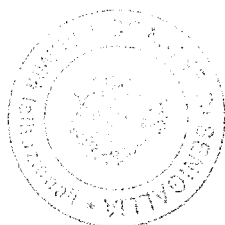
Istruttore Amministrativo
Federica Duranti

Ente Beneficiario del contributo: COMUNE DI SENIGALLIA			
LAVORI INERENTI LA REALIZZAZIONE DI CABINA E.N.E.L. A SCOMPUTO ONERI PRIMARI			
QUADRO TECNICO ECONOMICO			
A) SOMME a BASE D'APPALTO			
1) a corpo			
2) a misura		43.669,50	
3) a corpo e misura			
4) in economia			
A.1) IMPORTO DEI LAVORI A BASE DI GARA (1+2+3+4)		43.669,50	
5) eventuali lavori non soggetti a ribasso		0,00	
6) oneri Piani di secur. coordin. non soggetti ribasso		0,00	
A.2) TOTALE LAVORI (A.1+5+6)		43.669,50	43.669,50
B) SOMME a DISPOSIZIONE dell'AMMINISTRAZIONE			
a) indagini geologiche	250,00		
b) rilievi del sito	500,00		
c) lavori in economia	0,00		
01) Rilievi, accertamenti, indagini	750,00	750,00	
a) alla rete di energia elettrica			
b) alla rete telefonica			
c) altro			
02) Allacciamento a pubblici servizi	0,00	0,00	
03) Imprevisti IVA inclusa/esclusa	0,00	0,00	
a) espropriazione terreni			
b) altro			
04) Acquisizione aree (da piano particellare)	0,00	0,00	
a) espropriazione terreni			
b) indennizzo conduttori e frutti pendenti			
05) Occupazione aree (da piano particellare)	0,00	0,00	
06) Art.12 D.P.R. n.207/2010 (Transazioni/accordi bonari)		0,00	
07) Art.92 D.Lgs. n.163/2006 (Compenso incentivante)	0,00	0,00	
a) progettazione	4.000,00		
b) direzione lavori	1.500,00		
c) contabilità	1.000,00		
d) coordinamento sicurezza in fase di progett.ne	750,00		
e) coordinamento sicurezza in fase di esecuzione	750,00		
f) frazionamenti	1.500,00		
g) responsabile lavori in fase di progetto			
h) responsabile lavori in fase esecutiva			
i) progettazione geologica	780,00		
l) contributo previdenziale (4%)	411,20		
m) IVA su spese tecniche (22% del totale)	2.138,24		
08) Spese tecniche	12.829,44	12.829,44	
a) onorari e spese			
b) contributo previdenziale (4%)	0,00		
c) IVA su spese di consulenza (22% del totale)	0,00		
09) Spese per attività di consulenza o di supporto	0,00	0,00	
10) Eventuali spese per commissioni giudicatrici		0,00	
11) Spese per pubblicità e notifiche		0,00	
12) Spese per opere d'arte al 2%		0,00	
a) analisi di laboratorio	250,00		
b) collaudo statico	500,00		
c) collaudo amministrativo			
d)			
e) contributo previdenziale (4%)	30,00		
f) IVA su spese di consulenza (22% del totale)	156,00		
13) Spese per analisi e collaudi	936,00	936,00	
14) IVA su lavori all'aliquota del	0,1	4.366,95	
B) TOTALE SOMME a DISPOSIZIONE dell'AMMINISTRAZIONE		18.882,39	18.882,39
TOTALE IMPORTO PROGETTO (A.2+B)			62.551,89

All.to D

Quadro tecnico economico opere di urbanizzazione primaria

E' copia conforme all'originale
Senigallia, li 30 AGO 2023



Istruttore Amministrativo

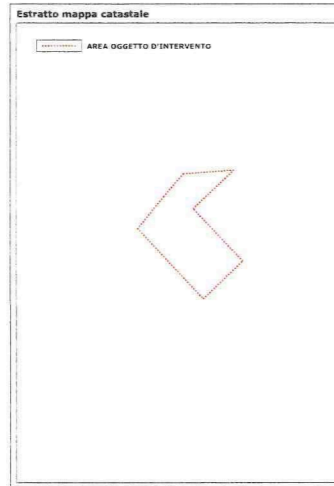
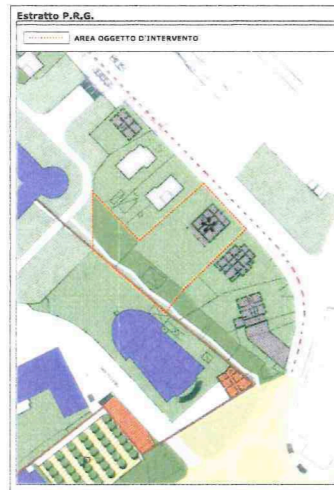
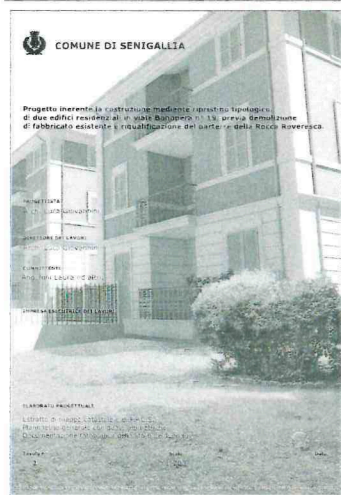
Federica Ilustanti

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Federica Ilustanti", written over the typed name.

ALLEGATO "E"
all'atto n. 15081 di rep.
n. 1774 di raccolta

All.to E

Planimetria individuazione aree da cedere

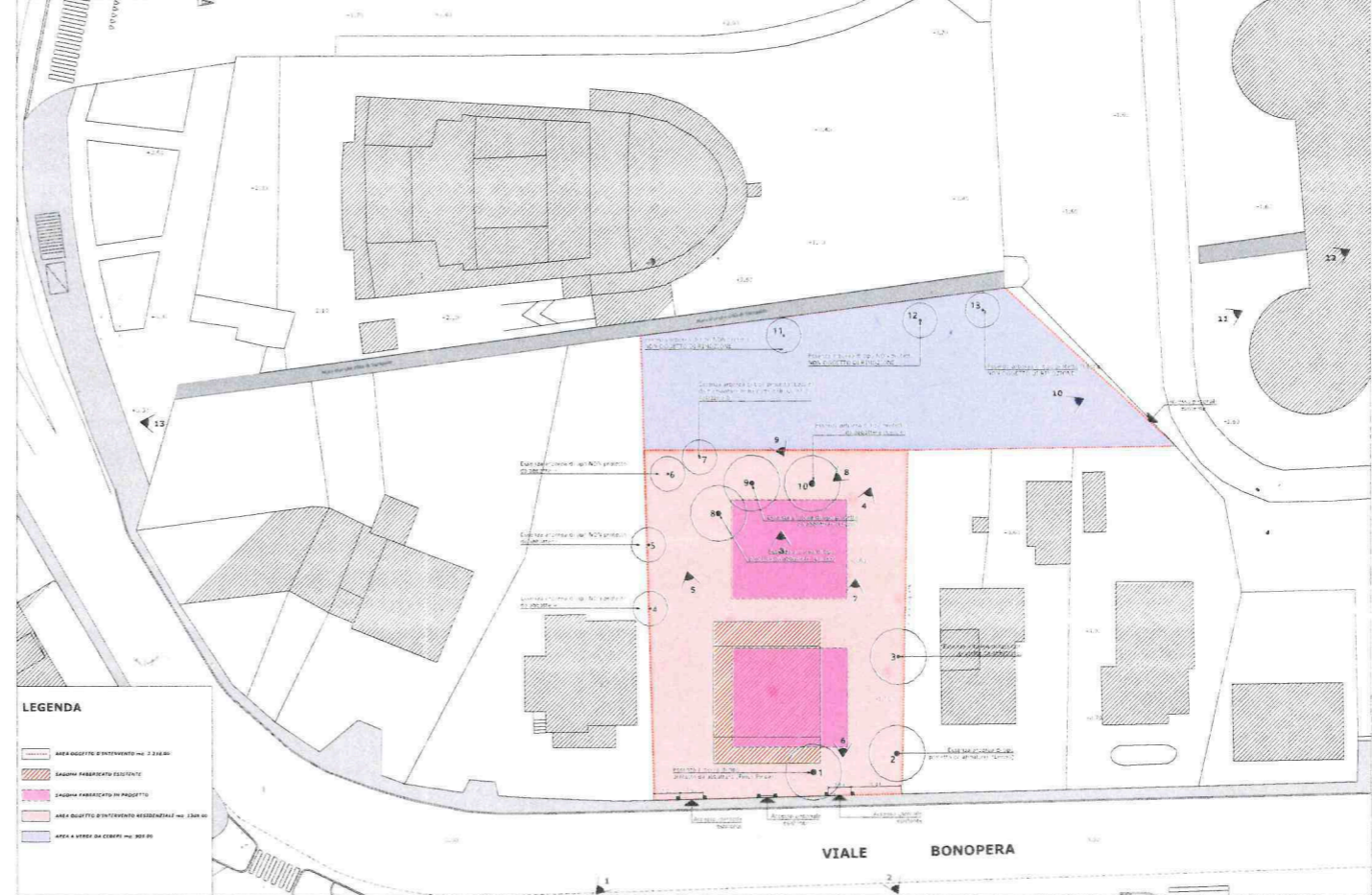


CATEGORIA D'INTERVENTO
Zona A1 - art. 15
Categoria d'intervento:
 - B1 LOTTI O ZONE DI RIQUALIFICAZIONE EXTRA MOENIA
 - VERDE DI PROGETTO

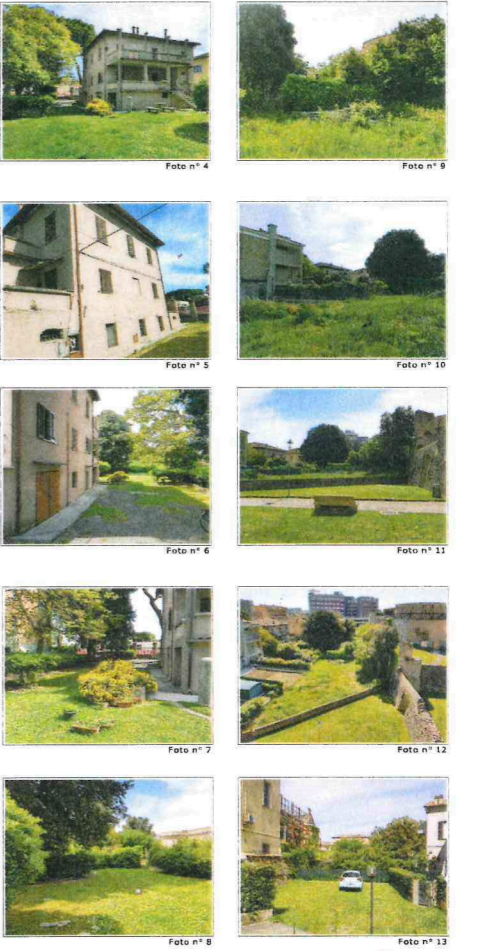
23.1 intervento omesso per le zone B1...
 Nella zona B1, previa approvazione della Giunta Municipale di un progetto di riqualificazione, l'andamento dei fabbricati e del contesto adiacente, è ammesso l'aumento della superficie e del volume con una diversa collocazione dei fabbricati.



PLANIMETRIA GENERALE



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA - STATO ATTUALE



E' copia conforme all'originale
 Senigallia, li 30 AGO 2023



Istruttore Amministrativo
Federica Durastanti

ALLEGATO "F"
all'atto n. 10081 di rep.
n. 11774 di raccolta

All.to F

Cronoprogramma



11. MODALITÀ ORGANIZZATIVE, COOPERAZIONE, COORDINAMENTO E INFORMAZIONE


11.1. CRONOPROGRAMMA

Nr.	Nome Fase/Descrizione	Durata	Inizio	Fine	SET 2023			OTT 2023	
					11-17	18-24	25-1	2-8	9-15
1	Diagramma di Gantt	21/30	15/09/2023	14/10/2023	[Gantt chart bar]				
2	Allestimento cantiere	1/1	15/09/2023	15/09/2023	[Gantt chart bar]				
3	Servizi igienici di cantiere	1/1	15/09/2023	15/09/2023	[Gantt chart bar]				
4	Delimitazione dell'area di cantiere	1/1	15/09/2023	15/09/2023	[Gantt chart bar]				
5	Impianto elettrico di cantiere	1/1	15/09/2023	15/09/2023	[Gantt chart bar]				
6	Rottura manto stradale con fresa su mini pala	2/2	16/09/2023	17/09/2023	[Gantt chart bar]				
7	Demolizione di strutture	3/5	18/09/2023	22/09/2023	[Gantt chart bar]				
8	Scavi a sezione obbligata eseguiti con mezzo	2/2	23/09/2023	24/09/2023	[Gantt chart bar]				
9	Fondazioni in cls armato (1)	3/5	25/09/2023	29/09/2023	[Gantt chart bar]				
10	Formazione scavo, posa tubazioni e pozzetti di ispezione sottoservizi	2/2	30/09/2023	01/10/2023	[Gantt chart bar]				
11	Posa in opera di geotessile	2/2	02/10/2023	03/10/2023	[Gantt chart bar]				
12	Marciapiedi	4/4	06/10/2023	09/10/2023	[Gantt chart bar]				
13	Posa cabina in cls prefabbricata	2/4	10/10/2023	13/10/2023	[Gantt chart bar]				
14	Smobilizzo cantiere	0/1	14/10/2023	14/10/2023	[Gantt chart bar]				
15	Servizi igienici di cantiere	1/1	14/10/2023	14/10/2023	[Gantt chart bar]				
16	Delimitazione con occupazione di suolo pubblico	1/1	14/10/2023	14/10/2023	[Gantt chart bar]				
17	Delimitazione dell'area di cantiere	1/1	14/10/2023	14/10/2023	[Gantt chart bar]				
18	Impianto elettrico di cantiere	1/1	14/10/2023	14/10/2023	[Gantt chart bar]				



Istruttore Amministrativo
Federica Durastanti

Legenda:

	Intero cantiere
---	-----------------

Calcolo contributo straordinario

La valorizzazione dell'area generata dalla Variante urbanistica è calcolata come segue:

	Superficie Fondiaria catastale (mq)	ST (ex SUL) (mq)	UF reale (mq/mq)	UF virtuale (mq/mq)	AREA EDIFICABILE VIRTUALE=SUL/UF virtuale (calcolato ai sensi dell'art.8 dell'allegato alla D.G.M. 97/2018 relativo ai valori venali immobili)	VALORE IMU AREA EDIFICABILE (D.G.M. 97/2018) Valore base Zona 18 ZTO "A" 531,49 euro/mq
SITUAZIONE ANTE VARIANTE	1.309,00	677,64	677,64/1.309,00= 0,518	0,518	1.309,00	695.720,41
SITUAZIONE POST VARIANTE	1.309,00	967,20	967,20/1.309,00= 0,739	0,518	1.867,18	992.387,50
VALORIZZAZIONE (valore ante -valore post)						296.667,09

Ne deriva un contributo straordinario da riconoscere al Comune pari, come disposto dall'art. 3 c.5 del PRG vigente, a: € 296.667,09 x 50% = € 148.333,54.

Il progetto ne prevede l'erogazione, in parte mediante cessione di aree tramite convenzione/atto d'obbligo e in parte mediante versamento finanziario.

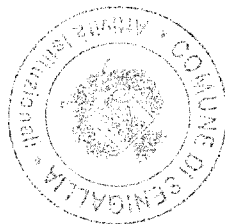
Posto infatti che il progetto prevede la cessione di 909,00 m² di area destinata a verde pubblico prospiciente le Mura storiche, quella ceduta come contributo straordinario è determinata detraendo l'A.U.S. (86,87 m²) da quella complessivamente ceduta (909,00 m²), per una superficie quindi pari a: 909,00 m² – 86,87 m² = 822,13 m².

Il valore unitario dell'area da cedere, data la destinazione urbanistica a verde pubblico, è quello determinato con D.G.M. 97/2018 per le "Aree F8" per parchi, della zona "18", pari a 27,47 €/m², a cui si applica il coefficiente di riduzione, ai sensi della stessa delibera, pari a 0,60 dovuto alla presenza sull'area del vincolo di tutela delle Mura urbane e della Rocca Roveresca; si desume pertanto un valore dell'area pari a 16,48 €/m².

Il valore dell'area da cedere ammonta dunque a: 822,13 m² x 16,48 €/m² = € 13.548,70.

La restante quota di contributo straordinario da erogare in versamento finanziario, calcolato come differenza tra il maggior valore IMU dell'area pre e post variante (€ 148.333,54) e quello dell'area da cedere € 13.548,70, ammonta quindi a: € 148.333,54 - € 13.548,70 = € 134.784,84.

E' copia conforme all'originale
 Senigallia, li 30 AGO 2023



Istruttore Amministrativo
Federica Durastanti

**Copia su supporto informatico conforme al documento originale, su supporto cartaceo, ai sensi dell'articolo 22 D.Lgs. 7 marzo 2005 n. 82, che si rilascia per uso consentito.
Firmato Digitalmente: Notaio Gianluca Campodonico**