



Spett.le Ufficio Governo del Territorio
Area 9 – Area Tecnica Territorio ed Edilizia Privata
Attivo presso il Comune di Senigallia
V.le Leopardi n. 6
60019 - SENIGALLIA (AN)

Alla cortese attenzione della Responsabile Arch. Daniela Leone

*Trasmissione via PEC a comune.senigallia@emarche.it
Trasmissione via PEO a protocollo@comune.senigallia.an.it
Trasmissione via PEO a daniela.leone@comune.senigallia.an.it*

Senigallia, 25 marzo 2025

OGGETTO: FORMALE RICHIESTA DI MODIFICA DELLA SCHEDA PRG AREA CR2.1 DI VIA CIMAROSA

La presente per dare evidenza e condividere alcuni rilevanti aspetti critici che si sono oggettivamente riscontrati nell'applicazione della corrente versione della scheda di PRG relativa all'area CR2.1 di Via Cimarosa in Senigallia. Le questioni in parola afferiscono alla sostenibilità tecnica ed economica dell'intervento sottolineando l'occorrenza di apportare le appropriate modifiche per garantire la fattibilità degli interventi conformemente alle disposizioni normative vigenti e agli obiettivi del piano regolatore generale.

A titolo di mera elencazione, rubriciamo le problematiche presenti nella summenzionata scheda:

1. Vincolo del 50% di ERS destinato alla locazione a canoni concordati o al patto di futura vendita (10 anni):

Siffatta limitazione si configura come un impedimento effettivo, reale e concreto alla realizzazione degli interventi edilizi previsti, in quanto gli ingenti investimenti necessari per la costruzione e gestione degli immobili non trovano un debito riscontro di adeguata sostenibilità economica nei canoni di locazione concordati. L'argomentazione che ci occupa compromette, oltre ogni ragionevole dubbio, la fattibilità stessa dell'intervento rendendo l'operazione non finanziabile, anche alla luce delle più stringenti regolamentazioni creditizie, dal ceto bancario.

2. Altezze massime degli edifici:

Le limitazioni imposte alle altezze massime risultano incompatibili con le esigenze tecniche e normative relative al dimensionamento dei pacchetti strutturali e impiantistici nonché agli isolamenti termici e acustici richiesti dalla normativa vigente.



Alla luce delle problematiche sopra evidenziate, si richiede l'applicazione delle seguenti modifiche alla scheda PRG dell'area CR2.1:

1. Destinazione del 46% di edilizia ERP/ERS ad edilizia convenzionata:

Si propone che tale percentuale sia interamente destinata ad edilizia convenzionata proprio in conformità con le disposizioni normative regionali vigenti.

2. Eliminazione del vincolo del 50% di ERS destinato alla locazione a canoni concordati o al patto di futura vendita (10 anni):

Si richiede la rimozione di tale obbligo per garantire la sostenibilità economica degli interventi edilizi e favorire una più ampia applicazione delle politiche abitative previste dal piano regolatore generale.

3. Modifica delle altezze massime degli edifici:

Si raccomanda che le altezze massime siano vincolate al numero dei piani realizzabili anziché a un'altezza precisa, così da consentire il regolare dimensionamento dei solai e degli impianti tecnici in conformità alle normative strutturali, termiche e acustiche vigenti. La modifica richiesta consentirebbe di eseguire i solai dello spessore necessario per la corretta costruzione dei pacchetti degli stessi.

In alternativa alla soluzione di cui sopra, si propone:

- Per il lotto A: aumento dell'altezza massima a 9,70 metri;
- Per il lotto B: aumento dell'altezza massima a 13,00 metri.

Le modifiche proposte sono motivate dalla necessità di garantire la conformità degli interventi edilizi alle ispiratrici *best practice* del settore nonché a strategiche disposizioni normative vigenti in materia edilizia e urbanistica, tra cui:

- Normative regionali in materia di edilizia residenziale pubblica (ERP) ed edilizia residenziale sociale (ERS);
- Normative tecniche sulle prestazioni energetiche e acustiche degli edifici;
- Disposizioni del Codice Civile e del Testo Unico sull'Edilizia (D.P.R. n. 380/2001) in materia di sostenibilità.

Le considerazioni esposte esortano l'Ufficio adito a considerare le modifiche richieste al fine di assicurare la fattibilità tecnica ed economica degli interventi previsti dalla scheda per l'area CR2.1 di Via Cimarosa in Senigallia.

Animati da un positivo spirito di collaborazione e condivisione nell'individuare le soluzioni più idonee per operare in una cornice di legalità allineata alla realtà fattuale, si confida in un Vostro positivo riscontro. Rimanendo a vostra completa disposizione per eventuali chiarimenti o approfondimenti in merito, l'occasione mi è particolarmente gradita per porgere un cordiale saluto.

