

**info@pec.fondazionecittadiseningallia.it**

---

**Da:** erap.marche@emarche.it  
**Inviato:** venerdì 3 settembre 2021 09:19  
**A:** info@pec.fondazionecittadiseningallia.it  
**Oggetto:** Prot. n. 0030918/2021 - PIANO NAZIONALE DI EDILIZIA ABITATIVA. PIPERRU: RIQUALIFICAZIONE DELL'ISOLATO ORTI DEL VESCOVO FINALIZZATO ALL'EDILIZIA AGEVOLATA E AL RECUPERO AMBIENTALE/FUNZIONALE DI SERVIZI COLLETTIVI PUBBLICI E PRIVATI - PROPOSTA ATTUATIVA  
**Allegati:** Scansione-03-09-2021\_09-08-42.pdf; proposta suddivisione lotti.pdf; sintetesi dati di progetto.pdf; Segnatura.xml

0030918 03/09/2021 eram\_042 PG 0062 00090002 P

PIANO NAZIONALE DI EDILIZIA ABITATIVA. PIPERRU: RIQUALIFICAZIONE DELL'ISOLATO ORTI DEL VESCOVO FINALIZZATO ALL'EDILIZIA AGEVOLATA E AL RECUPERO AMBIENTALE/FUNZIONALE DI SERVIZI COLLETTIVI PUBBLICI E PRIVATI - PROPOSTA ATTUATIVA



DOTT. MASSIMO OLIVETTI  
SINDACO DEL COMUNE DI SENIGALLIA

SEGRETARIO COMUNALE  
DOTT.SSA IMELDE SPACCIABELLI  
RESPONSABILE PER L'ATTUAZIONE DEL  
PROGRAMMA  
COMUNE DI SENIGALLIA  
Pec: [comune.senigallia@emarche.it](mailto:comune.senigallia@emarche.it)

DOTT. CORRADO CANAFOGLIA  
FONDAZIONE CITTA' DI SENIGALLIA  
VIA DEL SEMINARIO N. 1 B - SENIGALLIA  
Pec: [info@pec.fondazionecittadisenigallia.it](mailto:info@pec.fondazionecittadisenigallia.it)

S.E. FRANCO MANENTI  
VESCOVO DELLA DIOCESI DI SENIGALLIA  
Pec: [diesisenigallia@pec.it](mailto:diesisenigallia@pec.it)

DON GIANCARLO GIULIANI  
PRESIDENTE DELL'I.D.S.C. DI SENIGALLIA  
Pec: [senigallia@pec-idsc.it](mailto:senigallia@pec-idsc.it)

e P.C. DOTT. MASSIMILIANO SPORT BIANCHINI  
PRESIDENTE DELL'ERAP MARCHE  
e-mail: [massimiliano.sport.bianchini@gmail.com](mailto:massimiliano.sport.bianchini@gmail.com)

**OGGETTO: PIANO NAZIONALE DI EDILIZIA ABITATIVA PIPERRU - RIQUALIFICAZIONE DELL'ISOLATO "ORTI DEL VESCOVO" FINALIZZATO ALL'EDILIZIA AGEVOLATA E AL RECUPERO AMBIENTALE/FUNZIONALE DI SERVIZI COLLETTIVI PUBBLICO/PRIVATI" - PROPOSTA ATTUATIVA.**

Si fa seguito ai recenti incontri svolti in merito all'oggetto, presenti il Sindaco ed i tecnici competenti per il comune di Senigallia, unitamente ai rappresentanti della Diocesi e dell'IDSC, per proporre una soluzione operativa che consenta l'attuazione dell'intervento, che versa in uno stato di stallo da molto tempo.

Quanto sopra anche vista l'urgenza derivante dalla necessità di fornire al più presto alla Regione Marche e al Ministero un cronoprogramma che possa garantire l'attuazione del programma costruttivo in tempi celeri e certi.

La soluzione proposta, condivisa con la Diocesi e l'IDSC, e sentiti i progettisti, consiste in una revisione dell'intervento, che tenga conto delle esigenze di ciascun soggetto attuatore, compresa la Fondazione Città di Senigallia, che ha dichiarato notevoli difficoltà di carattere economico.

Tale nuova proposta, di cui si allega uno schema grafico e alcuni dati salienti, prevede di realizzare tutti i 37 alloggi sociali connessi al finanziamento negli edifici di via Cavallotti e via delle Caserme, con costi a carico della Diocesi, dell'IDSC e dell'ERAP Marche.

Le superfici di progetto consentono di collocare tutti e 37 alloggi necessari alla copertura del finanziamento, negli soli immobili di proprietà dei tre soggetti attuatori predetti, concentrando tempi e costi di appalto ai soli alloggi di edilizia sociale oltre che alla sala condominiale; ai locali del patronato e delle ACLI al piano terra.

In base a questa suddivisione in due stralci del progetto (uno a base di appalto da attivare al più presto, e uno a libero mercato senza vincoli temporali connessi al finanziamento) la Fondazione Città di Senigallia non deve sostenere nessun onere, né avere alcuna responsabilità per l'appalto, ma solo confermare quanto siglato nell'accordo tra privati del 2015, in merito alla cessione di parte delle aree e dei diritti edificatori all'ERAP Marche per la realizzazione dell'edificio su via delle Caserme, per un corrispettivo stimato di circa 230.000,00 € come da tabelle allegate all'accordo.

Contestualmente si chiede che venga stralciata la realizzazione dell'autorimessa interrata nel cortile interno, in quanto i tre soggetti che attuerebbero l'intervento in questa fase, senza la partecipazione del soggetto privato legato ai futuri alloggi a libero mercato, non sarebbero in grado di sostenerne i costi di realizzazione.

Tale proposta, che alleggerisce molto l'appalto connesso al finanziamento e solleva la Fondazione dai suoi impegni economici, prevede la realizzazione dell'edificio lungo via Portici Ercolani in una seconda fase, non connessa ai tempi del PIPERRU.

La Fondazione Città di Senigallia, la Diocesi e il Comune, in qualità di proprietari degli immobili e delle aree di sedime dell'edificio di via Portici Ercolani potranno valutare se alienare i diritti edificatori o realizzare un progetto differente, senza più vincoli attinenti il PIPERRU, fermo restando che ad oggi vi è sull'area un progetto esecutivo e cantierabile per 22 alloggi e 10 negozi, tutti a libero mercato, già approvato in sede di conferenza dei servizi, che costituisce una valorizzazione immobiliare da non sottovalutare.

Date per certe le determinazioni in merito della Diocesi e dell'IDSC, che hanno condiviso questa soluzione operativa, si rende necessaria una determinazione della Fondazione Città di Senigallia, in particolare in merito alla mancata realizzazione degli alloggi sociali a carico della Fondazione, alla disponibilità alla vendita delle aree di via Caserme all'ERAP, come siglato nell'accordo del 2015, e alla disponibilità alla demolizione contestuale degli immobili lungo via Portici Ercolani, al fine di consentire le operazioni di cantiere, ferma restando la capacità edificatoria dell'area, certificata al momento del rilascio della SCIA di demolizione dei fabbricati dell'isolato.

A seguito dell'adesione alla presente proposta attuativa da parte della Fondazione, e della conferma del finanziamento da parte del Ministero, stante l'avvicinarsi della scadenza dei termini, sarà cura dei tre soggetti attuatori dell'appalto definire le modifiche progettuali e inoltrare la variante allo Sportello Unico Edilizio per la verifica e l'approvazione.

In attesa di conoscere le determinazioni in merito, porgo distinti saluti  
Ancona, li 02 Settembre 2021

L.R.U.P.  
Ing. Maurizio Urbinati

Allegati: schema grafico della proposta e sintesi dei principali dati di progetto

## **DATI SALIENTI PROPOSTA DI ATTUAZIONE IN DUE FASI DI INTERVENTO**

### **PRIMA FASE DI INTERVENTO – APPALTO PUBBLICO / EDILIZIA SOCIALE**

#### **EDIFICIO C – via delle Caserme**

Soggetto attuatore **IDSC**

Realizzazione di **9 alloggi di ERS** su tre piani.

Realizzazione parcheggio interrato (autorimessa B) in quota parte

Costo di intervento a base di appalto: 1.140.200,00 €

Spese generali: 380.000,00 € di cui 55.000,00 € già pagate

Finanziamento pubblico: 630.000,00 €

Acquisto aree di sedime e diritti edificatori dalla Diocesi per 175.000,00 €

#### **EDIFICIO D – via delle Caserme**

Soggetto attuatore **ERAP**

Realizzazione di **20 alloggi di ERS** su tre piani.

Realizzazione parcheggio interrato (autorimessa B) in quota parte

Costo di intervento a base di appalto: 2.290.026,00 €

Spese generali: 515.000,00 €, di cui quota parte già erogate in servizi tecnici interni per validazione

Finanziamento pubblico: 1.270.000,00 €

Acquisto aree di sedime e diritti edificatori dall'IDSC per 375.700,00 €

Acquisto aree di sedime e diritti edificatori dalla FONDAZIONE per 230.300,00 €

Acquisto aree di sedime e diritti edificatori dalla DIOCESI per 71.000,00 €

#### **EDIFICIO G – via Cavallotti**

Soggetto attuatore **DIOCESI**

Realizzazione di **8 alloggi di ERS** su due piani, oltre al piano terra a servizi collettivi (ACLI)

Sistemazione cortile a servizio della parrocchia/diocesi.

Costo di intervento a base di appalto: 1.266.134,00 €

Spese generali: 433.600,00 €, di cui circa 150.000,00 € già pagate

Finanziamento pubblico: 610.000,00 €

*NB. I costi per le demolizioni, il cortile e la sala condominiale sono ripartiti in proporzione ai millesimi nei costi degli edifici.*

### **SECONDA FASE DI INTERVENTO - DATI RELATIVI AL PROGETTO PRESENTATO**

#### **EDIFICIO E e F – via Portici Ercolani**

Proprietà delle aree e dei diritti edificatori **FONDAZIONE / DIOCESI / COMUNE**

Realizzazione di **22 alloggi a libero mercato e 10 negozi** lungo i portici

(SUL resid. 2.091 m<sup>2</sup> – SNR resid. 708 m<sup>2</sup> – SUL commerciale 612 m<sup>2</sup> – totale SUL 3.411 m<sup>2</sup>)

Costo di intervento da progetto esecutivo: 6.300.000,00 €

Spese generali: 500.000,00 € di cui parte già pagati

Acquisto aree di sedime e diritti edificatori dalla Fondazione per 1.200.000,00 €

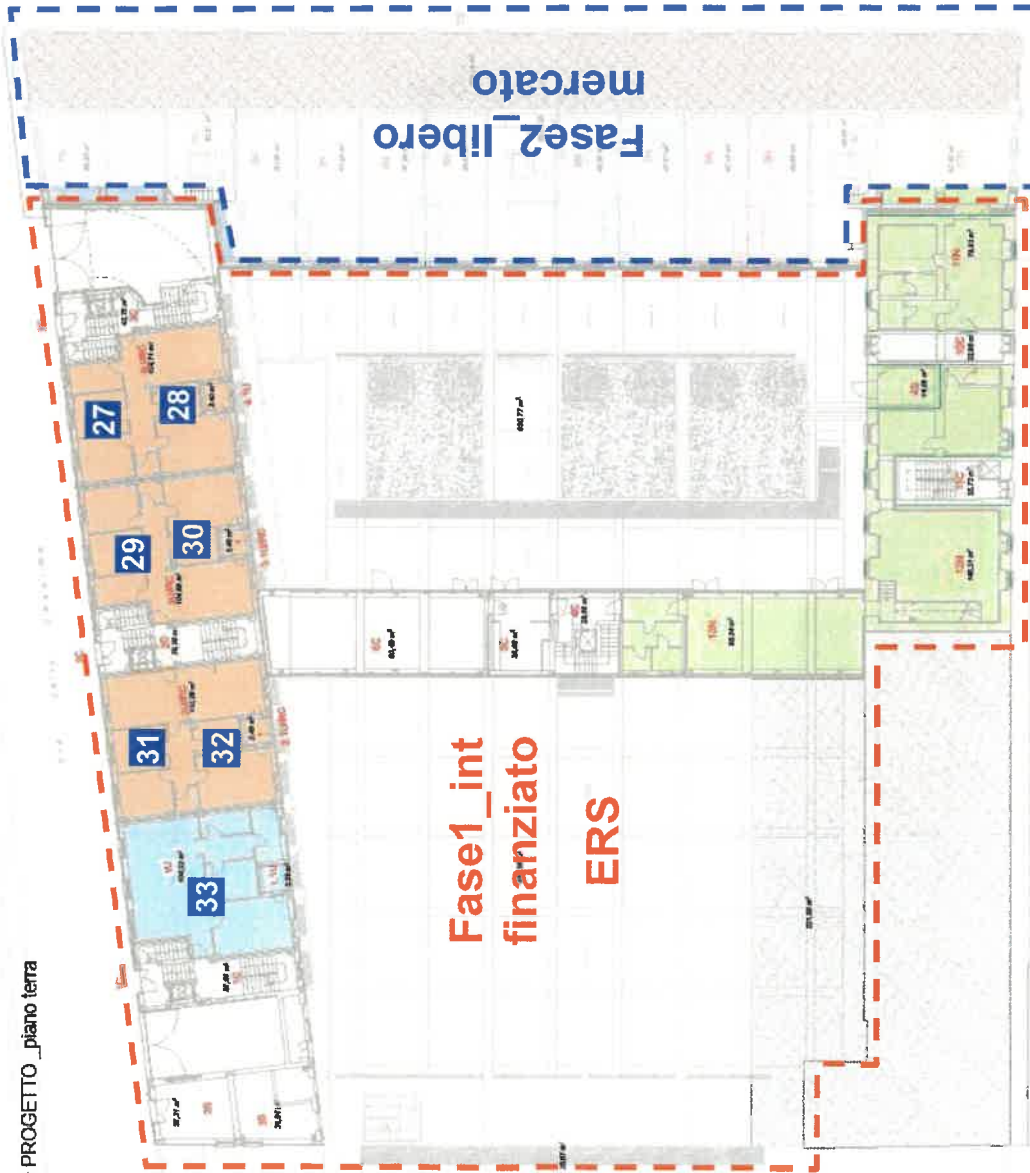
Acquisto aree di sedime e diritti edificatori dalla Diocesi per 488.000,00 €

Acquisto aree di sedime e diritti edificatori dal Comune/permuta Area Cacciatori per 410.000,00 €





STATO DI PROGETTO \_piano terra



- LEGENDA
- FONDAZIONE CITTA' DI SENGALLIA
  - IDSC
  - INDIRIZIONE SENGALLIA
  - DIODERDI SENGALLIA
  - ERAP
  - COMUNE DI SENGALLIA
  - PORTICI
  - CONDOMINIALE



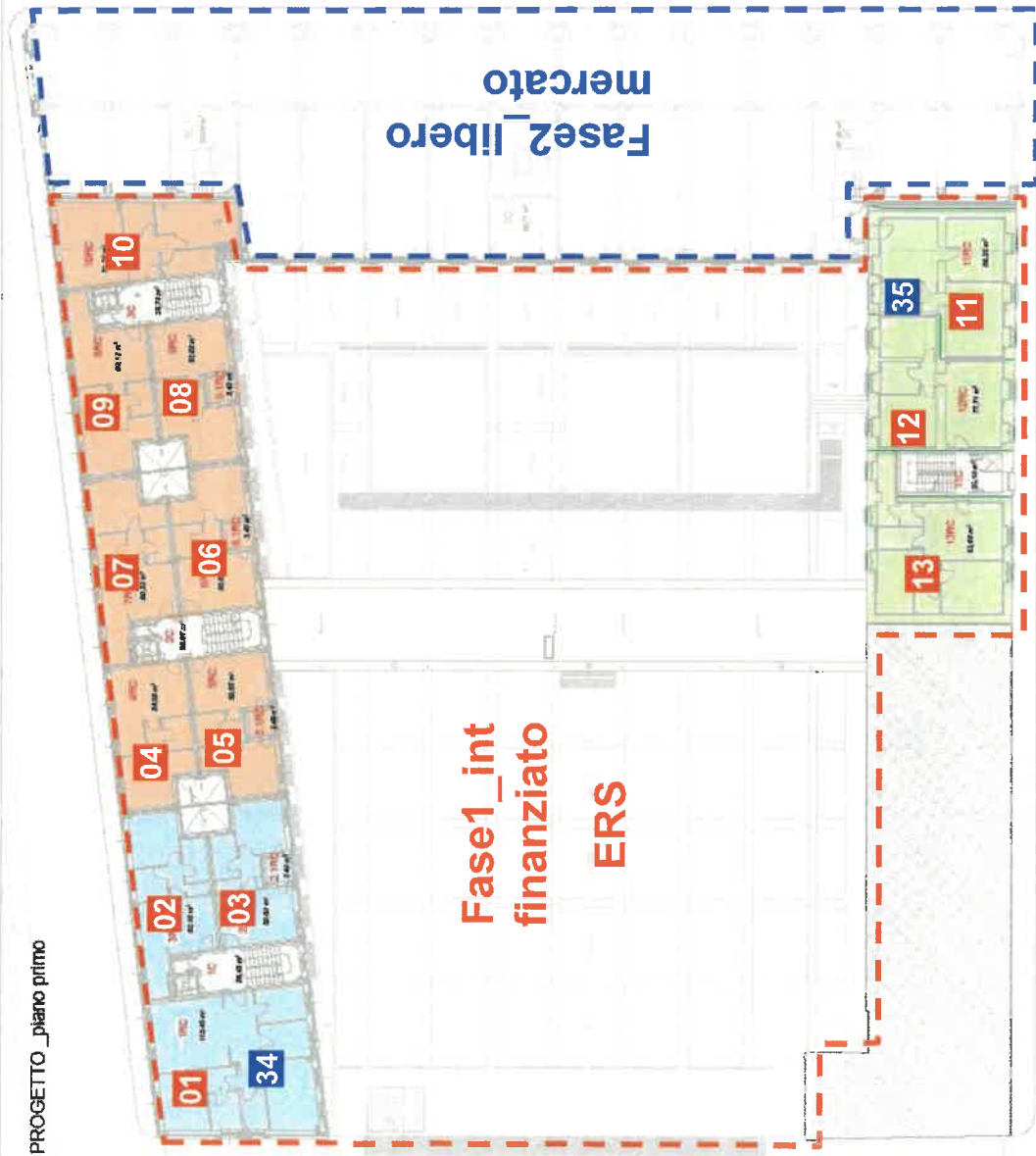


STATO DI PROGETTO \_piano primo

Fase2\_libero  
mercato

Fase1\_int  
finanziato  
ERS

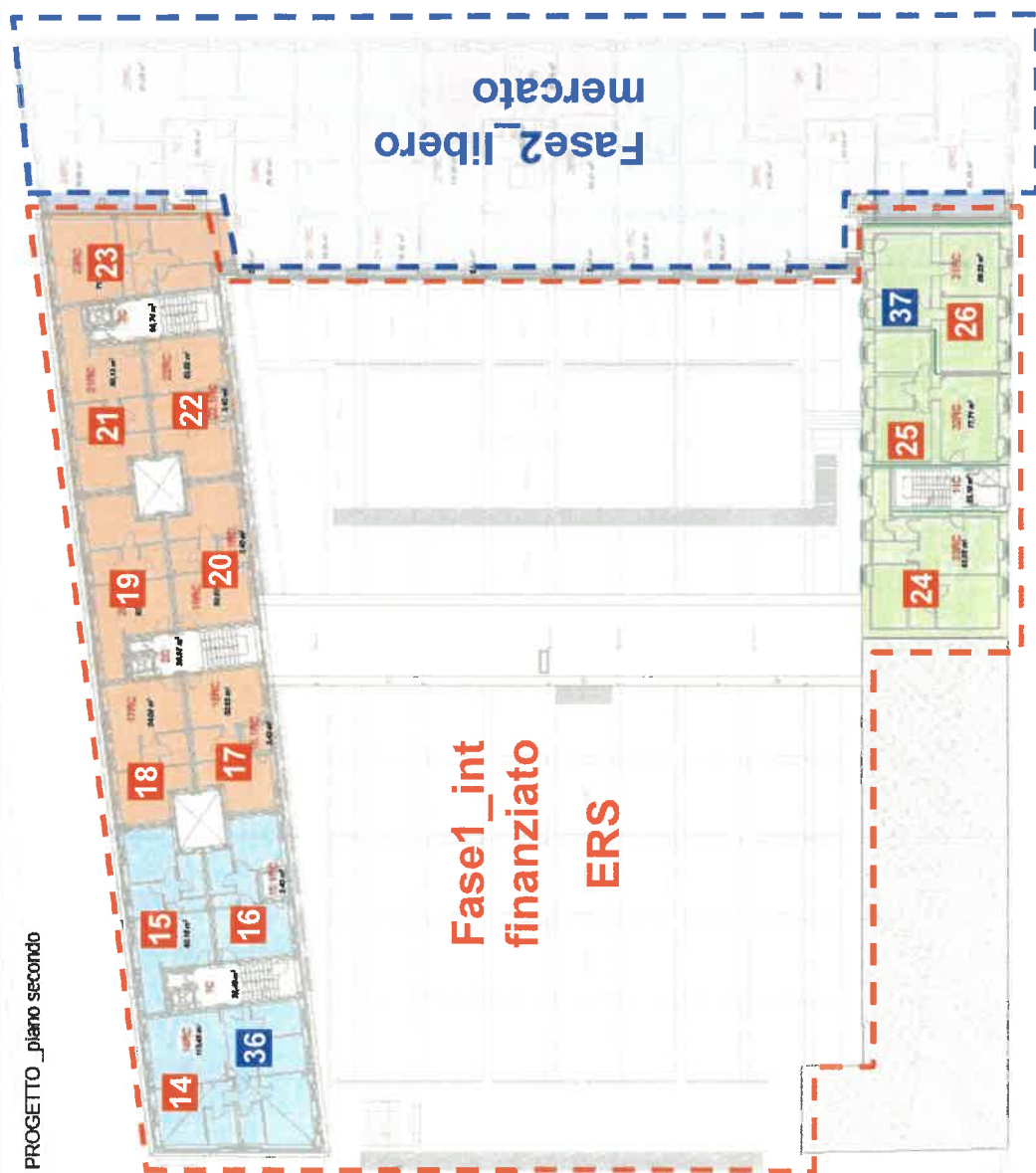
- LEGENDA
- FONDAZIONE CITTA' DI SENGALLA
  - IDSC
  - MANICOMIO E PRETRAVISTO D
  - DIOCESI DI SENGALLA
  - ENAP
  - PORITICA
  - CONDOMINIALE



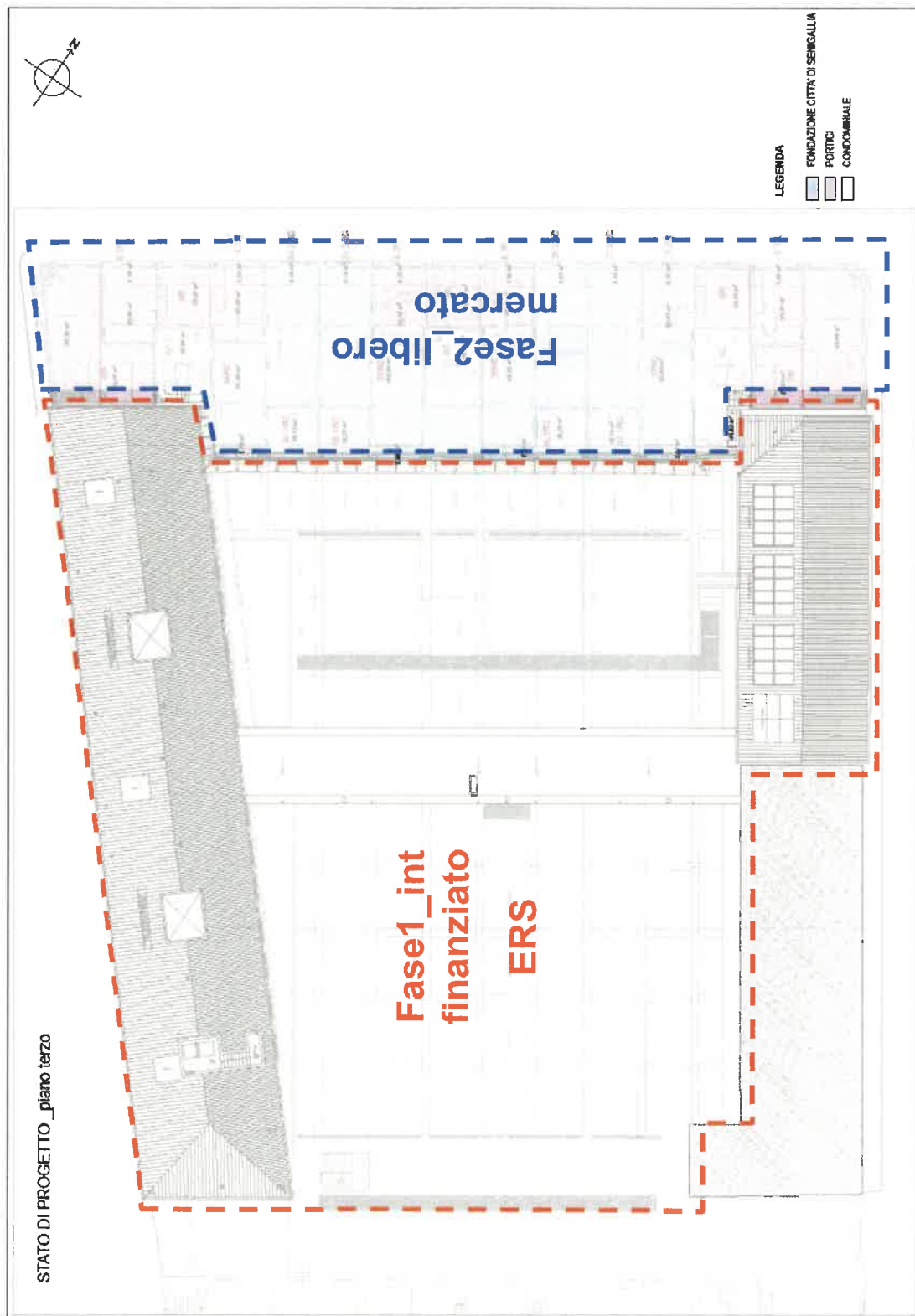




STATO DI PROGETTO \_piano secondo

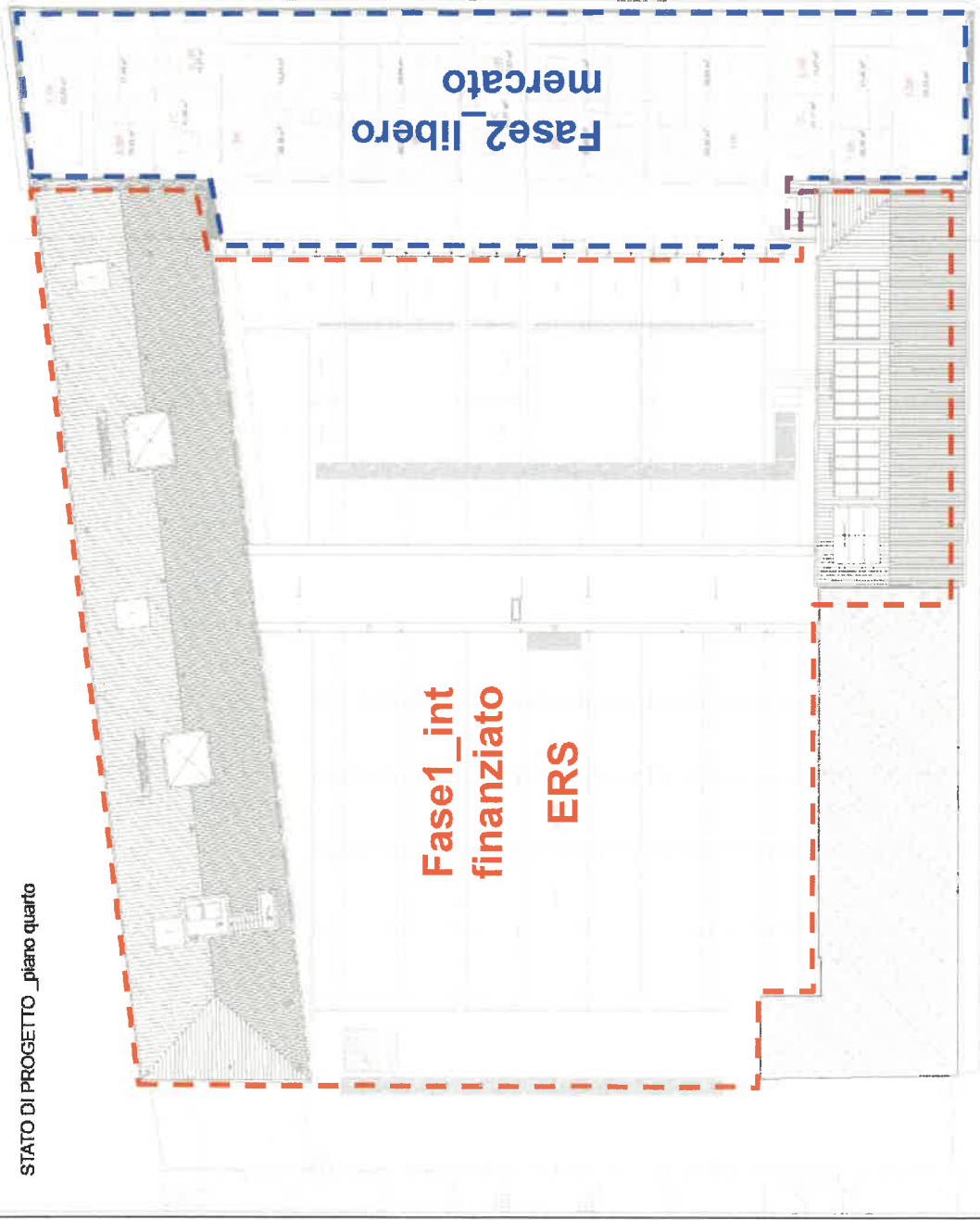


- LEGENDA
- FONDAZIONE CITTA' DI SENGALLIA
  - IDSC
  - PARROCCHIALE INTERCOMUNITARIO
  - DIOCESI DI SENGALLIA
  - ERAP
  - PORTICI
  - CONDOMINIALE





STATO DI PROGETTO\_piano quarto



LEGENDA  
PORTICI  
CONDOMINIALE



**Da:** Per conto di: erap.marche@emarche.it <posta-certificata@emarche.it>  
**Inviato:** venerdì 3 settembre 2021 09:19  
**A:** info@pec.fondazionecittadiseningallia.it  
**Oggetto:** POSTA CERTIFICATA: Prot. n. 0030918/2021 - PIANO NAZIONALE DI EDILIZIA ABITATIVA. PIPERRU: RIQUALIFICAZIONE DELL'ISOLATO ORTI DEL VESCOVO FINALIZZATO ALL'EDILIZIA AGEVOLATA E AL RECUPERO AMBIENTALE/FUNZIONALE DI SERVIZI COLLETTIVI PUBBLICI E PRIVATI - PRO  
**Allegati:** daticert.xml; postacert.eml (2,66 MB)  
**Firmato da:** posta-certificata@emarche.it

## Messaggio di posta certificata

---

Il giorno 03/09/2021 alle ore 09:19:14 (+0200) il messaggio  
"Prot. n. 0030918/2021 - PIANO NAZIONALE DI EDILIZIA ABITATIVA. PIPERRU:  
RIQUALIFICAZIONE DELL'ISOLATO ORTI DEL VESCOVO FINALIZZATO ALL'EDILIZIA  
AGEVOLATA E AL RECUPERO AMBIENTALE/FUNZIONALE DI SERVIZI COLLETTIVI  
PUBBLICI E PRIVATI - PROPOSTA ATTUATIVA" è stato inviato da "[erap.marche@emarche.it](mailto:erap.marche@emarche.it)"  
indirizzato a:

- [info@pec.fondazionecittadiseningallia.it](mailto:info@pec.fondazionecittadiseningallia.it)

Il messaggio originale è incluso in allegato.

Identificativo messaggio: [20210903091914.1SiDKX@emarche.it](mailto:20210903091914.1SiDKX@emarche.it)

