

# COMUNE DI SENIGALLIA

PROVINCIA DI ANCONA

## DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA MUNICIPALE N° 210

**Seduta del 10/10/2024**

**OGGETTO:** ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI URBANISTICO-EDILIZI NELL'AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA DENOMINATO "BASTIONE DI VIA RODI" - CENTRO STORICO DI SENIGALLIA. APPROVAZIONE DEL PROGETTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA E DI RIQUALIFICAZIONE DEL RIONE PORTO E DELLO SCHEMA D'ATTO D'OBBLIGO INTEGRATIVO

---

*L'anno duemilaventiquattro addì dieci del mese di ottobre alle ore 09,20 nel Palazzo Municipale di Senigallia, previa convocazione, si è oggi riunita la Giunta Municipale.*

*Sono presenti i Signori:*

		<b>Presenti</b>	<b>Assenti</b>
Olivetti Massimo	Sindaco	-	*
Cameruccio Gabriele	Assessore	*	-
Campagnolo Elena	Assessore	*	-
Canestrari Alan	Assessore	*	-
Petetta Cinzia	Assessore	-	*
Pizzi Riccardo	Assessore	*	-
Regine Nicola	Assessore	*	-
Romagnoli Simona	Assessore	*	-

*Essendosi in numero legale per la validità dell'adunanza, assume la presidenza il Sig. Pizzi Riccardo nella qualità di Vice 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. n. 34/92 e s.m.i.;

- L'art. 5.2 delle N.T.A. del PPCS individua ambiti, fuori e dentro le mura, in stato di degrado, di rilevanza strategica per la funzionalità della città murata per il reperimento di parcheggi o per la riqualificazione morfologica della zona, sottoposti ad intervento unitario di riqualificazione urbana ed edilizia, oggetto di schede-norma, tra cui quella relativa al Bastione di Via Rodi (scheda D);

- Con D.G.M. n. 221 del 14/09/2021 sono stati approvati il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo, redatto dal Geom. Paolo Animalì e dall'Arch. Michele Gasparetti, e lo schema d'atto d'obbligo concernente la definizione delle aree in cessione, delle opere da realizzare a cura e spese del soggetto attuatore e le necessarie garanzie per la loro effettiva attuazione, relativi all'intervento di riqualificazione urbana del Bastione di via Rodi - scheda D, su istanza del 15/05/2021 prot. n. 21699, pratica edilizia n. 2021/73, presentata da Immobiliare Rodi s.r.l. in qualità di proprietario;

- In data 20.09.2021, rep. n. 12.195/9556, è stato sottoscritto, ai fini del rilascio del permesso di costruire n. 2021/83 (pratica edilizia n. 2021/73), l'atto d'obbligo che prevede, a carico del soggetto promotore dell'intervento ai fini dell'ottenimento dell'agibilità degli immobili interessati, tra l'altro:

- la redazione di un progetto definitivo-esecutivo in conformità al Codice degli Appalti, delle "opere di urbanizzazione secondaria e di riqualificazione del Rione Porto", per un importo totale dei lavori non inferiore a € 600.350,00, da far approvare all'Amministrazione Comunale entro il 20.09.2022 e, laddove il computo metrico risultasse inferiore, a versare l'importo residuo al Comune, che si è impegnato all'utilizzo di tale somma nel "contesto in cui ricade l'intervento", come previsto dall'art. 16, comma 4 lett. d-ter) del DPR n. 380/01;
- la cessione di 1.247 m<sup>2</sup> di Aree per Urbanizzazioni Secondarie (AUS) distinte al C.F. al Foglio 9 mappale n. 912/b, destinate a verde pubblico a tutela delle mura urbane, oppure a richiedere l'autorizzazione alla cessione differita rispetto alla presentazione della SCA al Comune di Senigallia, che dovrà stabilire in sede di approvazione dell'istanza i tempi di cessione e l'ammontare della polizza a copertura del valore dell'area, stimata al momento della sottoscrizione dell'atto d'obbligo in  $(1.247,00 \times €134,02/m^2) = € 167.122,94$ ;

- Il Piano Particolareggiato del Centro Storico prevede, all'art. 23.2 delle N.T.A., che "*le previsioni contenute nei programmi di riqualificazione urbana individuati nella Tav. 10P e nelle schede A, B, C, D, E, F, pena la decadenza delle previsioni stesse e conseguente assoggettamento degli interventi ammissibili per gli eventuali fabbricati esistenti alla massima categoria di intervento della manutenzione straordinaria così come definita dall'art. 8 delle presenti N.T.A., dovranno essere completate realizzando tutti gli interventi previsti nel progetto di riqualificazione con il conseguimento dell'agibilità di tutti gli interventi edilizi afferenti la sfera privata nonché il collaudo e presa in con-*

*segna di tutte le eventuali opere di urbanizzazione da parte del Comune entro e non oltre cinque anni dalla data di efficacia della delibera GM n.231/2019 di proroga del termine di validità del piano (15.10.2024);*

- Ai sensi dell'art. 10 septies lett. b del Decreto Legge n. 21 del 21.03.2022, DECRETO UCRAINA BIS, convertito con L. n. 51/2022 e s.m.i. così come modificato dall'articolo 10, comma 11-decies del D.L. 29.12.2022. n. 198 (Decreto Milleproroghe), convertito con modificazioni dalla L. 24.02.2023, n. 14 e successivamente dall'articolo 4-quater, comma 1, lettera b), del D.L. 9 dicembre 2023, n. 181, convertito con modificazioni dalla L. 02.02.2024, n. 11, sono prorogati di due anni e 6 mesi le convenzioni formatesi al 30.06.2024 e tali proroghe sono efficaci nei confronti in generale dei relativi Piani; pertanto, per l'ambito di riqualificazione in argomento, convenzionato il 20.09.2021, il termine riportato all'art. 23.2 delle NTA del PPCS per il conseguimento dell'agibilità di tutti gli interventi edilizi afferenti la sfera privata e il collaudo e presa in consegna di tutte le opere di urbanizzazione da parte del Comune (15.10.2024), è da intendersi prorogato al (15.10.2024 + 30 mesi) 15.04.2027;

- Ai sensi del medesimo Decreto Ucraina Bis, il termine di scadenza per la redazione ed approvazione (mediante validazione ai sensi del Codice degli Appalti) del progetto delle opere di urbanizzazione secondaria e di riqualificazione del Rione Porto, già inizialmente prorogato al 20.09.2023 e, con nota prot. n. 49552 del 25.08.2023 ulteriormente rinviato al 20.09.2024, è stato ulteriormente posticipato al 20.03.2025;

VISTO che il Soggetto Attuatore, con istanza presentata il 01.12.2023 al prot. n. 70732 (pratica edilizia n. 2023/102), ha depositato la richiesta di 3° variante in c.so d'opera al progetto dell'erigendo fabbricato, trasmettendo contestualmente il progetto delle opere di urbanizzazione secondaria e di riqualificazione del Rione Porto redatto dal Geom. Paolo Animalì e dall'Arch. Michele Gasparetti, che prevede:

- a) la realizzazione di un percorso pedonale illuminato adiacente alle mura storiche, che riprende l'antico cammino di ronda, con restauro delle mura, sistemazione del verde, drenaggio delle acque meteoriche e restauro delle mura storiche;
- b) la realizzazione di una piazza lastricata adiacente al percorso di ronda, che costituisce la copertura del garage privato posto a quota -3,80 m;
- c) la pavimentazione stradale del tratto di via Rodi (in curva) compreso nel comparto individuato dal P.P.C.S. nella scheda-norma "D-BASTIONE DI VIA RODI";
- d) la cessione di un'area a verde pubblico pari a m<sup>2</sup> 1.146,00 (anziché m<sup>2</sup> 1.247,00 come previsto con D.G.M. n. 221 del 14.09.2021 e atto d'obbligo sottoscritto il 20.09.2021 rep. n. 12.195/9556) quale A.U.S. a tutela delle mura storiche e la monetizzazione della restante parte;

CONSIDERATO che a seguito della Conferenza dei Servizi asincrona indetta con nota del SUE prot. n. 72.649 e n. 72.651 del 12.12.2023 sono stati acquisiti i pareri favorevoli/favorevoli con pre-

**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.**

scrizioni sul richiamato progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione secondaria e di riqualificazione del contesto urbano del Rione Porto;

RICHIAMATA la D.G.M. n. 26 del 16.02.2024 con la quale la Giunta, ai fini del prosieguo del procedimento finalizzato al rilascio del titolo abilitativo relativo alla 3° variante in corso d'opera separatamente dall'approvazione del progetto delle "opere di urbanizzazione secondaria e di riqualificazione del contesto urbano del Rione Porto":

- ha espresso parere favorevole di massima al progetto delle "opere di urbanizzazione secondaria e di riqualificazione del contesto urbano del Rione Porto" redatto dal Geom. Paolo Animali e dall'Arch. Michele Gasparetti, di cui all'istanza presentata in data 01.12.2023 prot. n. 70732 comportante la riduzione delle AUS da cedere di 101 m<sup>2</sup> rispetto a quanto convenzionato (passando da 1247 m<sup>2</sup> a 1146 m<sup>2</sup>) e la monetizzazione della restante parte;
- ha preso atto che, a seguito dell'adeguamento del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione secondaria agli esiti della conferenza dei servizi, avrebbe provveduto con apposito atto all'approvazione del progetto delle opere di urbanizzazione secondaria validato e dello schema di atto d'obbligo integrativo concernente la ridefinizione delle aree in cessione e la modalità di esecuzione delle "opere di urbanizzazione secondaria e di riqualificazione del contesto urbano del Rione Porto" da realizzare a cura e spese del soggetto attuatore;

CONSIDERATO che le opere di urbanizzazione secondaria in argomento costituiscono opera pubblica da realizzarsi ai sensi del Codice degli Appalti ed essendo afferenti ad un atto d'obbligo - assimilabile ad una convenzione urbanistica - stipulato prima del 30.06.2024, sono da appaltare secondo le procedure previste dal previgente D.Lgs. n. 50/2016;

PRESO ATTO che:

- con permesso di costruire n. P/2024/19 del 24.02.2024 (P.E. n. 2023/102) è stata autorizzata la 3° variante in c.so d'opera all'erigendo edificio, previo versamento di quanto dovuto a titolo di monetizzazione per la differenza di AUS (m<sup>2</sup> 1.247,00 - m<sup>2</sup> 1.146,00) derivante dal progetto, così come deliberato con D.G.M. n. 26/2024;
- il soggetto attuatore, in qualità di stazione appaltante, con nota prot. n. 23354 del 24.04.2024, ha individuato quale RUP delle opere di urbanizzazione secondaria in oggetto l'Ing. Andrea Mion;
- il soggetto attuatore ha successivamente provveduto a trasmettere, da ultimo con prot. n. 43785 del 05.08.2024, gli elaborati del progetto esecutivo adeguato alle richieste degli enti e uffici intervenuti alla conferenza dei servizi;
- con nota prot. n. 45537 del 14.08.2024, l'Area 10 ha individuato per la verifica della progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione secondaria in oggetto, l'Ing. Michele Turchi, convalidato dalla stazione appaltante con nota prot. n. 45619 del 19.08.2024 e definitivamente condiviso con D.D. n. 1168 del 05.09.2024 del Responsabile dell'Area 10;

**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.**

- il suddetto tecnico incaricato ha provveduto alla verifica della progettazione con esito favorevole, conclusasi in data 24/09/2024;
- le opere interessano, oltre le aree previste in cessione dall'atto d'obbligo stipulato per l'attuazione degli interventi edilizi in premessa, anche le aree di proprietà pubblica che dall'Ex Arena Italia conducono al Bastione di via Rodi affiancando la cinta murata (foglio 9 particelle 907-908-909);

VISTI:

- il verbale di validazione redatto in data 24.09.2024 dal RUP in contraddittorio con i progettisti e allegato alla presente;
- gli elaborati costituenti il progetto delle opere di urbanizzazione secondaria allegati al presente atto ed elencati nel verbale di verifica finale allegato;

PRESO ATTO dei contenuti del documento istruttorio redatto dall'ufficio Governo del Territorio - Area Tecnica Territorio e Edilizia Privata, allegato A alla presente, ed in particolare che le aree destinate ad AUS comprendono, tra l'altro, la nuova piazza che costituisce solaio di copertura del garage interrato del costruendo condominio ed una porzione di percorso - sul retro dell'edificio - che ricade al di sopra dell'interrato;

CONSIDERATO che all'interno del parere rilasciato dall'Ufficio Governo del Territorio nell'ambito della Conferenza dei servizi per la valutazione del progetto è stato richiesto al Soggetto Attuatore di rendersi disponibile, in alternativa alla cessione delle AUS sovrastanti il garage interrato privato, all'asservimento delle stesse all'uso pubblico perpetuo da regolamentare, in termini di condizioni, nell'atto d'obbligo integrativo da sottoscrivere; tutto ciò al fine di evitare che il Comune diventi condòmino del nuovo costruendo edificio con le conseguenti problematiche gestionali ed economiche;

VISTO che la ditta, con nota prot. n. 23354 del 24.04.2024, si è resa disponibile a non cedere le suddette aree destinate a piazza e a porzione di percorso sovrastante l'interrato, bensì a vincolarle all'uso pubblico perpetuo;

RICHIAMATO l'art. 21 c. 1 della nuova Legge Regionale n. 19/2023 che cita *"le dotazioni urbanistiche e territoriali per la città pubblica costituiscono il complesso delle aree, delle attrezzature e degli spazi pubblici o di uso pubblico ..(omissis)"*, includendo pertanto tra le dotazioni territoriali, anche le aree gravate da vincolo all'uso pubblico;

RITENUTO opportuno condividere tale soluzione e che il vincolo di servitù pubblica:

- sia istituito contestualmente alla stipula della convenzione integrativa;
- preveda:

**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.**

- ✓ a carico del soggetto attuatore e, successivamente al trasferimento delle unità immobiliari afferenti all'intervento, ai proprietari delle dette unità immobiliari, la manutenzione ordinaria e straordinaria della piazza relativamente alla pavimentazione, al sottofondo, all'impermeabilizzazione e alle griglie di areazione;
- ✓ a carico del Comune: la pulizia periodica, l'illuminazione con i relativi costi di manutenzione ed esercizio, trattandosi di impianto pubblico con servitù sull'area privata ad uso pubblico;
- ✓ il diritto del Comune a svolgere all'interno della Piazza eventi e manifestazione pubbliche, previa semplice comunicazione ai condomini nel rispetto delle normative vigenti, fermo restando in tali casi il ripristino dello stato dei luoghi e la pulizia a carico del Comune, che potrà prevedere a tale scopo il pagamento per la concessione di uso pubblico temporanea;

CONSIDERATO che l'atto d'obbligo stipulato in data 20.09.2021 rep. n. 12.195/9556 per l'attuazione dell'intervento di riqualificazione in argomento prevedeva, tra l'altro:

*“per quanto attiene il progetto delle opere di urbanizzazione secondaria e di riqualificazione del contesto urbano del Rione Porto connesse all'intervento sul Bastione di via Rodi le parti si impegnano reciprocamente a redigere ed approvare il progetto definitivo delle opere entro un anno dal rilascio del Titolo Abilitativo dell'intervento edilizio. A copertura di quanto dovuto ai fini del rilascio del Titolo Abilitativo per oneri secondari e plusvalore il progetto dovrà avere un importo non inferiore a euro 600.350,00 (pari ai 760.000,00 euro dovuti dal soggetto attuatore quale obbligazione residua registrata nella compravendita, decurtati dei 159.650,00 euro già computati per le urbanizzazioni primarie). Laddove il computo metrico delle opere di progetto fosse inferiore, il Soggetto Attuatore si impegna a versare l'importo residuo al Comune di Senigallia, che si impegna ad utilizzare tali somme nel “contesto in cui ricade l'intervento” come previsto dall'art. 16, comma 4 lett. d-ter) del DPR 06.06.2001, n. 380 e s.m.i.”;*

VISTO che l'importo delle opere di urbanizzazione secondaria e di riqualificazione del Rione Porto in progetto ammonta complessivamente ad € 589.937,17, ripartiti secondo il seguente QTE:

Per lavori a misura (compresi oneri gen sicurezza)	€ 379.919,57
Per oneri per la sicurezza speciali	€ <u>22.175,61</u>
Sommano	€ 402.095,18
Somme a disposizione dell'A.C.	€ <u>187.841,99</u>
Sommano	€ <u>589.937,17</u>

CONSIDERATO che:

- è facoltà del Titolare del Permesso di costruire accedere allo scomputo ai sensi dell'art. 16 c. 2 del D.P.R. n. 380/2001;
- si ritiene scomputabile solo l'importo relativo ai lavori risultanti dal quadro tecnico economico, pari a € 402.095,18, oltre a quello riconosciuto per il sovrapprezzo della pavimentazione della piazza pari a euro 42.842,97;

**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.**

- il Soggetto Attuatore è tenuto a versare l'importo residuo derivante dalla differenza rispetto all'impegno convenzionale (€ 600.350,00) e le opere da realizzare (€ 444.938,15), pari a € 155.411,85;
- il soggetto attuatore, con nota prot. n. 42746 del 22/08/2022 ha richiesto di corrispondere sotto forma di versamento finanziario la differenza dovuta rispetto all'impegno convenzionale;
- il Comune risulta beneficiario della polizza n. 410143148 della compagnia Generali sottoscritta il 16.09.2021 a garanzia della cifra di 600.350,00;

PRESO ATTO che:

- come desumibile dal cronoprogramma allegato al progetto esecutivo, le opere saranno realizzate in 4 mesi;
- gli interventi negli ambiti di riqualificazione inclusi nel PPCS devono essere terminati entro il 15/04/2027;
- l'intervento edilizio è in fase di ultimazione;
- le opere dovranno essere appaltate;

VALUTATO che sia opportuno che le stesse debbano essere iniziate entro un anno dalla stipula dell'atto integrativo e concluse entro un anno dalla segnalazione di agibilità degli edifici come riportato nella bozza di atto integrativo;

PRESO ATTO dello schema dell'atto d'obbligo che modifica e integra l'atto stipulato in data 20.09.2021 rep. n. 12.195/9556, redatto dall'Ufficio Governo del Territorio, allegato B al presente atto, concernente la ridefinizione delle aree in cessione, la regolamentazione della realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria e di riqualificazione del Rione Porto, il versamento del contributo straordinario residuo, l'asservimento all'uso pubblico dell'area destinata ad AUS che costituisce solaio di copertura del garage interrato del costruendo condominio e porzione di percorso sovrastante l'interrato;

PRESO ATTO che:

- a seguito del frazionamento delle aree da cedere e da asservire, sono state accertate delle incongruenze tra le mappe catastali e lo stato di fatto, che hanno determinato un incremento di superficie delle AUP da cedere, che sono passate da 119,00 m<sup>2</sup> previsti in precedenza a 144,00 m<sup>2</sup>, e una riduzione delle AUS, che sono invece passate da 1.146,00 m<sup>2</sup> previsti con D.G.M. n. 26/2024 a 1.130,00 m<sup>2</sup>, garantendo comunque complessivamente un'eccedenza della superficie in cessione/asservimento dovuta;
- l'atto integrativo prevede pertanto di rimodulare le AUS previste inizialmente in cessione per m<sup>2</sup> 1247, come di seguito:
  - **722 m<sup>2</sup> in cessione** (area corrispondente al percorso circostante le mura individuato al catasto fabbricati al Foglio 9 mappale n. 912 sub. 3-4, di m<sup>2</sup> 712,00, oltre alla par-

**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.**

- ticella distinta a catasto fabbricati al Foglio 9 mappale n. 912 sub. 2, di m<sup>2</sup> 10, corrispondente alla cabina elettrica inclusa tra le opere di urbanizzazione primaria);
- **408 m<sup>2</sup> in asservimento perpetuo all'uso pubblico** (Foglio 9 mappale n. 912 sub. 5, della superficie di m<sup>2</sup> 385,00 destinata a piazza costituente solaio di copertura del garage interrato del costruendo condominio, oltre alla superficie di 13 m<sup>2</sup> corrispondente alla griglia calpestabile, e sub. 8, della superficie di m<sup>2</sup> 10,00, destinata a porzione di percorso sovrastante l'interrato);
  - **101 m<sup>2</sup> già monetizzati** in funzione della 3° variante al P/2024/19 del 24.02.2024, ai sensi della D.G.M. n. 26/2024;

VALUTATO che il progetto delle opere di urbanizzazione secondaria e riqualificazione del Rione Porto, derivato da una lunga concertazione tra uffici tecnici Comunali, Soprintendenza e Soggetto Attuatore, è stato redatto in congruenza con l'obiettivo sotteso dal "Piano della città murata" (PPCS) , anche attraverso l'inserimento nelle norme degli ambiti di riqualificazione urbana, di recuperare parti del tessuto storico ed in particolare di realizzare un percorso pubblico all'interno delle aree destinate a verde di rispetto della cinta muraria;

PRESO ATTO che il Responsabile del Procedimento per la parte urbanistico-convenzionale è l'Arch. Daniela Leone - Responsabile dell'ufficio Governo del Territorio, mentre il responsabile del procedimento ai sensi della L. n. 241/1990 per le opere di urbanizzazione è la Responsabile dell'Area 10 – Dora De Mutiis;

RICHIAMATO il Decreto sindacale n. 430 del 24.09.2024 con cui è stato attribuito, ai sensi dell'art.109 del D.Lgs. n. 267/2000 e dell'art. 18 del Regolamento sull'Ordinamento degli Uffici e dei Servizi, con decorrenza dal 25.09.2024 e sino alla fine del mandato amministrativo, l'incarico di Responsabile dell'Area 9 "Tecnica, Territorio ed Edilizia Privata" all'Arch. Silvia Cognini;

DATO ATTO che sono previste in entrata al capitolo 480/37 e in uscita al capitolo 2580/36 per l'anno 2025 le somme corrispondenti agli oneri di urbanizzazione a scomputo afferenti all'ambito di riqualificazione in oggetto;

DATO ATTO che il Soggetto Attuatore assume a suo esclusivo carico la cura e l'onere per la realizzazione delle opere attraverso l'affidamento secondo quanto disposto dal D.Lgs. n. 50/2016 (Codice dei Contratti Pubblici);

DATO ATTO che il Responsabile dell'Area e il Responsabile del procedimento non si trovano in alcuna situazione di conflitto di interessi, ai sensi dell'art. 6 - bis della Legge n. 241/1990;

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;

**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.**

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;

Tutto ciò premesso;

Con votazione palese ed unanime;

## D E L I B E R A

- 1) - di **APPROVARE** le premesse, quali parte integrante e sostanziale del presente atto;
- 2) - di **APPROVARE** il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione secondaria di riqualificazione del Rione Porto, così come verificato e validato, costituito dagli elaborati elencati nel verbale di validazione, che di seguito si riporta:

### DOCUMENTI GENERALI

N° prog.	Descrizione	Nome file
01	Schema di contratto – tav.05	SCHEMA DI CONTRATTO ver.pdf
02	Capitolato Speciale d'appalto – tav.02	CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO ver.pdf
03	Computo Metrico	Computo_metrico ver.pdf
04	Elenco Prezzi	Elenco Prezzi – RODI ver.pdf
05	Incidenza sicurezza inclusa	Incidenza sicurezza inclusa – RODI ver.pdf
06	Incidenza Manodopera	Incidenza manodopera – RODI ver.pdf
07	Analisi dei costi	Analisi prezzi – RODI ver.pdf
08	Quadro Tecnico Economico – tav.01	QUADRO TECNICO ECONOMICO ver.pdf
09	Relazione Cam – tav.03	rel_mat_cam ver.pdf
10	Relazione invarianza idraulica	IMMOBILIARE RODI - opere urbanizzazione secondaria - invarianza idraulica ver.pdf
10.1	Asseverazione sulla compatibilità idraulica DGR53/2014	DGR_53_2014_SchemaVerificaAsseverazioneVCI_II ver.pdf
11	Relazione calcolo parapetto	3_REL_CALCOLO_A ver.pdf
11.1	Deposito progetto	2024004213_SISMA_rapporto ver.pdf

### PROGETTO ARCHITETTONICO

N° prog.	Descrizione	Nome file
12	Relazione Tecnica –tav.04	relazione_tecnica ver.pdf
13	Tav. 1 – Stato Attuale	TAV 01 – PLANIMETRIA GENERALE STATO DI FATTO ver.pdf
14	Tav. 1.1 – Documentazione Fotografica	Tav.1.1_doc_fot ver.pdf
15	Tav. 2 – Stato Attuale Sezioni	TAV 02 – SEZIONI STATO DI FATTO ver.pdf
16	Tav. 3 – Planimetria Generale di Progetto	TAV 03 – PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO ver.pdf

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.

17	Tav. 4 – Viabilità Stradale	TAV 04 – VIABILITA' STRADALE ver.pdf
18	Tav. 5 – Smaltimento Acque Piovane	TAV 05 – SMALTIMENTO ACQUE ver.pdf
19	Tav. 6 – Superamento Barriere Architettoniche	TAV 06 – PERCORSI ABBATTIMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE ver.pdf
20	Tav. 7 – Sezioni di Progetto	TAV 07 – SEZIONI STATO DI PROGETTO ver.pdf
21	Tav. 8 – Particolari Costruttivi	TAV 08 – PARTICOLARI COSTRUTTIVI ver.pdf
22	Relazione D.P.R. 503/96 – tav.06	Rel_DPR_503_96 ver.pdf

#### PROGETTO RESTAURO MURA STORICHE

N° prog.	Descrizione	Nome file
23	Relazione Tecnica	_B_Relazione tecnica.pdf ver.p7m
24	Relazione Storico-critica	_C_Relazione storico critica.pdf ver.p7m
25	Tav. A.01 – Planimetria generale	A.01_Planimetria generale ver.pdf.p7m
26	Tav. A.02 – Rilievo – Tratti A e D	A.02_Rilievo Tratti A e D ver.pdf.p7m
27	Tav. A.03 – Rilievo – Tratto B	A.03_Rilievo Tratto B ver.pdf.p7m
28	Tav. A.04 – Rilievo – Tratto C	A.04_Rilievo Tratto C ver.pdf.p7m
29	Tav. A.05 – Degrado – Tratti A e D	A.05_Degrado Tratti A e D ver.pdf.p7m
30	Tav. A.06 – Degrado – Tratto B	A.06_Degrado Tratto B ver.pdf.p7m
31	Tav. A.07 – Degrado – Tratto C	A.07_Degrado Tratto C ver.pdf.p7m
32	Tav. P.01 – Progetto – Tratto A	P.01_Progetto Tratto A ver.pdf.p7m
33	Tav. P.02 – Progetto – Tratto B	P.02_Progetto Tratto B ver.pdf.p7m
34	Tav. P.03 – Progetto – Tratto C	P.03_Progetto Tratto C ver.pdf.p7m
34.1	Tav. P.04 – Progetto DETTAGLI	P.04_Progetto_Dettagli ver.pdf.p7m

#### PROGETTO VERDE

N° prog.	Descrizione	Nome file
35	Relazione Botanica	Relazione botanica_2024_Via Rodi ver.pdf
35.1	Progetto Verde Particolari Tecnici	PL_particolaritecnici ver.pdf

#### PROGETTO IMPIANTO ILLUMINAZIONE

N° prog.	Descrizione	Nome file
36	Tav. 1.IE – Schema planimetrico	01 IE- Tavola schema planimetrico opere elettriche lungo le mura ver.pdf
37	Tav. 2.IE – Schema unifilare collegamento Q.E. esistente	02 IE – Tavola schema unifilare coll. Q.E. esistente pubblica illuminazione ver
38	Tav. 3.IE – Sup. di illuminamento	03 IE – SUPERFICI DI ILLUMINAMENTO – RENDERING PERCORSO ILLUMINATO CNICO ver.pdf
39	Tav. 4.IE – Schede Tecniche	04 IE – SCHEDE TECNICHE e ISTRUZIONI MONTAGGIO OOUU VIA RODI ver.pdf
40	Tav. 5.IE – Relazione Tecnica	05 IE –Relazione-tecnica-impianto-illuminazione ver.pdf

**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.**

PROGETTO SICUREZZA

N° prog.	Descrizione	Nome file
41	P.S.C. – Piano di Sicurezza	RELAZIONE PSC ver.pdf
41.1	Planimetria Cantiere	PLANIMETRIA CANTIERE ver.pdf
42	Costi Speciali della Sicurezza	COSTI DELLA SICUREZZA ver.pdf
43	GANT - Cronoprogramma	GANT ver.pdf
44	Fascicolo dell'opera	FASCICOLO DELL'OPERA ver.pdf
45	Piano di Manutenzione	PIANO DI MANUTENZIONE ver.pdf
46	Analisi dei rischi	ANALISI DEI RISCHI ver.pdf

**3) - di APPROVARE** lo schema di atto d'obbligo che modifica e integra l'atto stipulato in data 20.09.2021 rep. n. 12.195/9556, allegato alla presente, a formarne parte integrante e sostanziale, redatto dall'Ufficio Governo del Territorio, a disciplina dei rapporti tra il Soggetto attuatore ed il Comune di Senigallia concernente la ridefinizione delle aree in cessione, la regolamentazione della realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria e di riqualificazione del Rione Porto, il versamento del contributo straordinario residuo, l'asservimento all'uso pubblico dell'area destinata ad AUS che costituisce solaio di copertura del garage interrato del costruendo condominio e porzione di percorso sovrastante l'interrato;

**4) - di PRENDERE ATTO** che il Responsabile Unico del Progetto (RUP) delle opere di urbanizzazione secondaria e di riqualificazione del Rione Porto, nominato dalla Stazione Appaltante (costituita dal Soggetto Attuatore) ed il cui nominativo è stato condiviso dall'Area 10, è l'Ing. Andrea Mion;

**5) - di PRENDERE ATTO** della validazione del progetto delle opere di urbanizzazione secondaria e di riqualificazione del Rione Porto, come da documento a firma del RUP Ing. Andrea Mion, allegato, redatto ai sensi del D.Lgs. n. 50/2016 in data 24.09.2024, che forma parte integrante e sostanziale del presente atto;

**6) - di DARE ATTO** della riduzione di 101,00 m<sup>2</sup>, già monetizzati, delle AUS da cedere a tutela delle mura storiche per la realizzazione di un'area a verde pubblico, e che a seguito del frazionamento delle aree da cedere e da asservire, sono state accertate delle incongruenze tra le mappe catastali e lo stato di fatto, che hanno determinato un incremento di superficie delle AUP da cedere, che sono passate da 119,00 m<sup>2</sup> previsti in precedenza a 144,00 m<sup>2</sup>, e una riduzione delle AUS, che sono invece passate da 1.146,00 m<sup>2</sup> previsti con D.G.M. n. 26/2024 a 1.130,00 m<sup>2</sup>, garantendo comunque complessivamente un'eccedenza della superficie in cessione/asservimento dovuta;

**7) - di APPROVARE** la costituzione di servitù di uso pubblico permanente sull'area destinata ad AUS che costituisce solaio di copertura del garage interrato del costruendo condominio (foglio 9 mappale n. 912 sub. 5 e griglia calpestable) e su quella che costituisce porzione di percorso sovrastante l'interrato (foglio 9 mappale n. 912 sub 8) per complessivi 408,00 m<sup>2</sup>;

**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.**

**8) - di PREVEDERE** che si possa procedere alla cessione/asservimento delle AUS e delle AUP contestualmente alla stipula dell'atto integrativo;

**9) - di STABILIRE** che saranno oggetto di scomputo le sole somme relative ai lavori risultanti dal quadro tecnico economico (euro 402.095,18), oltre a quanto riconosciuto per il sovrapprezzo della pavimentazione della piazza (42.842,97), per un totale di euro € 444.938,15;

**10) - di STABILIRE** che, contestualmente alla stipula dell'atto d'obbligo integrativo, dovrà essere versato sotto forma di versamento finanziario da parte del Soggetto Attuatore, il contributo straordinario residuo calcolato come differenza dovuta tra l'importo delle opere di urbanizzazione (oltre a quota parte della pavimentazione in arenaria) e l'impegno convenzionale, pari a € 155.411,85;

**11) - di DETERMINARE** che a garanzia della realizzazione delle opere sia prodotta polizza fidejussoria di importo pari al 100% del QTE delle opere di urbanizzazione secondaria. A tal fine potrà essere conformato la polizza n. 410143148 della compagnia Generali sottoscritta il 16.09.2021 a garanzia della cifra di 600.350,0, prevedendo che la stessa possa essere ridotta successivamente al versamento finanziario della differenza dovuta rispetto all'impegno convenzionale, fino alla concorrenza del 100% del QTE delle opere di urbanizzazione secondaria e di riqualificazione del Rione Porto;

**12) - di AUTORIZZARE** la responsabile dell'Area 9 - Tecnica, Territorio e Edilizia Privata, arch. Silvia Cognini, alla sottoscrizione dell'atto d'obbligo integrativo a quello stipulato in data 20.09.2021 rep. n. 12.195/9556, apportando le modifiche che si rendessero necessarie in fase di stipula;

**13) - di DARE ATTO** che a seguito della sottoscrizione dell'atto d'obbligo integrativo si procederà a predisporre gli appositi stanziamenti di bilancio nell'annualità prevista per la consegna del certificato di regolare esecuzione, 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 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 all'utilizzo nel contesto in cui ricade l'intervento, Rione Porto, per la cifra di € 155.411,85;

**15) - di TRASMETTERE** la presente Deliberazione all'Area 10 Manutenzioni – LL.PP. – Mobilità, per i successivi adempimenti di competenza;

**16) - di TRASMETTERE** il presente atto all'Area 5 – Contratti, Vicesegreteria, Cuc, Patrimonio, Progetti Strategici, Bandi Europei, per gli adempimenti di competenza;

**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.**

**17) - di TRASMETTERE** il presente atto al Soggetto Attuatore, al fine di consentire l'adempimento agli obblighi di cui al presente atto;

**18) - di PUBBLICARE** la presente delibera, completa dei relativi allegati, nell'apposita sezione del sito web comunale "Amministrazione Trasparente", ai sensi dell'art. 39 c. 2 del D.Lgs. n. 33/2013, al fine di garantire trasparenza e chiarezza normativa;

**19) - di DICHIARARE** il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267, stante la necessità di procedere con urgenza ai successivi adempimenti, mediante separata ed unanime votazione palese. –



Letto, confermato e sottoscritto

**Il Vice Sindaco**

Pizzi Riccardo

**Il Segretario Comunale**

Conti Claudia

---

Per copia conforme ad uso amministrativo.

Li,

---

La presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio dal **10 ottobre 2024** al **25 ottobre 2024** ai sensi dell'art. 124, 1° comma, del D.Lgs. 18/8/2000, n° 267.

Li, 10 ottobre 2024

**Il Segretario Comunale**

Conti Claudia

---

La presente deliberazione, non soggetta a controllo, è divenuta esecutiva, ai sensi dell'art. 134, 3° comma, del D.Lgs. 18/8/2000, n° 267, in data **21 ottobre 2024**, essendo stata pubblicata il 10 ottobre 2024.

Li, 22 ottobre 2024

**Il Segretario Comunale**

Conti Claudia

---

Per copia conforme ad uso amministrativo.

Li,