

COMUNE DI SENIGALLIA

PROVINCIA DI ANCONA

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA MUNICIPALE N° 26

Seduta del 16/02/2024

OGGETTO: ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI URBANISTICO-EDILIZI NELL'AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA DENOMINATO "BASTIONE DI VIA RODI" - CENTRO STORICO DI SENIGALLIA. PROPOSTA DI PROGETTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA CON RICONFIGURAZIONE DELLE AUS DA CEDERE APPROVATE CON D.G.M. 221/2021- PROVVEDIMENTI

L'anno duemilaventiquattro addì sedici del mese di febbraio alle ore 10,00 nel Palazzo Municipale di Senigallia, previa convocazione, si è oggi riunita la Giunta Municipale.

Sono presenti i Signori:

		Presenti	Assenti
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. 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. 21699, pratica edilizia n. 2021/73, presentata da Immobiliare Rodi s.r.l. in qualità di proprietario;
- In data 20.09.2021, rep. 12.195/9556, è stato sottoscritto, ai fini del rilascio del permesso di costruire n. 2021/83, 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 380/01;
 - la cessione di 1.247 m² 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 $(1.247,00 \times €134,02/m^2) = € 167.122,94$;
- Con nota prot. 49552 del 25.08.2023 il termine di scadenza per la redazione ed approvazione (mediante validazione ai sensi del Codice degli Appalti) del suddetto progetto delle "opere di urbanizzazione secondaria e di riqualificazione del Rione

Porto”, già inizialmente prorogato al 20.09.2023, è stato ulteriormente posticipato al 20.09.2024 ai sensi del D.L. 21 marzo 2022, n. 21 "Decreto Ucraina Bis", così come modificato dal D.L. 29 dicembre 2022 n. 198 “Decreto Milleproroghe”;

VISTO che il Soggetto Attuatore, con istanza presentata il 01.12.2023 al prot. 70732 (pratica edilizia 2023/102), ha depositato la richiesta di una variante in c.so d'opera al progetto afferente agli interventi privati (rappresentando dunque la 3° v.te all'edificio), trasmettendo contestualmente il progetto delle opere di urbanizzazione secondaria redatto dal Geom. Paolo Animali e dall'Arch. Michele Gasparetti;

PRESO ATTO del documento istruttorio redatto dall'ufficio Governo del Territorio - Area Tecnica Territorio e Edilizia Privata, allegato A alla presente, e specificatamente:

- che a seguito di una lunga concertazione tra il Comune e il Soggetto Attuatore, con il coinvolgimento della Soprintendenza, si è addivenuto alla condivisione di una scelta progettuale definitiva per le opere di urbanizzazione secondaria, che valorizza le mura e la percezione dei contrafforti, lungo tutto il percorso limitrofo alle mura che va dall'ex Arena Italia all'area in cessione, interessando anche un'area già di proprietà comunale. La soluzione condivisa, stante lo stretto legame tra le opere di urbanizzazione e il progetto edilizio (considerato che le stesse insistono in parte sulla copertura dei garage privati), comporta la necessità di una variante al permesso di costruire rilasciato per la realizzazione del connesso edificio residenziale;

VISTO che:

- il progetto delle “opere di urbanizzazione secondaria e di riqualificazione del Rione Porto” prevede:
 - a. la realizzazione di un percorso pedonale illuminato adiacente alle mura storiche, che riprende l'antico cammino di ronda, con sistemazione del verde e drenaggio delle acque meteoriche;
 - 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”;
- la sistemazione a piazza lastricata comporta modifiche all'erigendo edificio con variazione del compartimento dei garage posto a quota -3,80 m consistente nella modifica della rampa di accesso carrabile (che nella nuova soluzione viene prevista scoperta) e nella parziale riduzione dell'altezza interna del primo box;

- le suddette modifiche si sono rese necessarie per migliorare l'accesso alla piazza e consentire un migliore inserimento del progetto all'interno dell'area del Bastione, che il P.P.C.S. si propone di valorizzare;
- a seguito delle modifiche descritte, il progetto di variante all'intervento edilizio comporta una riduzione delle AUS da cedere di 101 m² rispetto a quanto convenzionato, passando da 1.247 m² a 1.146 m²;

CONSIDERATA la stretta correlazione tra il progetto pubblico e privato, tanto che al fine di consentire agli enti la valutazione complessiva del progetto di cui all'istanza del 01.12.2023 prot. 70732 senza aggravamento del procedimento, gli organi tecnici del Comune hanno scelto di esaminare entrambi i progetti convocando un'unica conferenza dei servizi, nonostante il progetto edilizio verrà autorizzato con rilascio della variante al Permesso di Costruire mentre le opere secondarie con la validazione del progetto esecutivo da approvarsi in Giunta Comunale;

PRESO ATTO:

- che con riguardo alla conformità urbanistica dell'istanza del 01.12.2023 prot. 70732, l'Ufficio Governo del Territorio dell'Area Tecnica Territorio ed Edilizia Privata, con nota del 11.01.2024 prot. 2229, si è espresso:
 - o favorevolmente sul progetto delle "opere di urbanizzazione secondaria e di riqualificazione del contesto urbano del Rione Porto", condizionatamente ad alcune integrazioni documentali e progettuali di dettaglio e alla revisione del computo metrico, evidenziando la necessità di approvazione da parte della G.M. del progetto esecutivo 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 da realizzare a cura e spese del soggetto attuatore;
 - o favorevolmente sulla variante edilizia, a condizione che venga monetizzata la quota di AUS non più ceduta a seguito della revisione del progetto, al prezzo di: $101,00\text{m}^2 \times 134,02 \text{ €/m}^2 \times 2 = \text{€ } 27.072,04$ conformemente al Regolamento sulle Monetizzazioni, al fine di mantenere inalterati gli obblighi convenzionali;
- del documento istruttorio redatto dall'ufficio Governo del Territorio - Area Tecnica Territorio e Edilizia Privata, allegato A al presente atto;

VALUTATO quanto riportato nel documento istruttorio redatto dall'ufficio Governo del Territorio - Area Tecnica Territorio e Edilizia Privata, allegato A alla presente, e specificatamente:

- che la diminuzione dell'AUS rispetto alla quantità convenzionata, dovuta principalmente alle valutazioni conseguenti alla progettazione esecutiva delle opere e al miglior inserimento del volume interrato rispetto a quest'ultime, garantisce comun-

que la cessione dello standard minimo previsto dal REC (9/30) e la fruibilità e la qualità dello spazio pubblico;

- che, come rilevato nel parere del 11.01.2024 dell'Ufficio Governo del Territorio espresso in sede di conferenza dei servizi, al fine di garantire il rispetto degli impegni convenzionali già assunti, occorre che venga monetizzata la differenza dell'AUS per € 27.072,04;

RITENUTO, nel contemperare il perseguimento dei principi di legalità e di buon andamento del procedimento amministrativo, di proseguire con il procedimento finalizzato al rilascio del titolo abilitativo relativo alla “3^ VARIANTE IN C.SO D'OPERA ALLA DETERMINAZIONE DI CONCLUSIONE POSITIVA DELLA CONFERENZA DI SERVIZI P/21/83 DEL 20/09/2021 INERENTE IL COMPLETAMENTO DEI LAVORI NON ULTIMATI NEI TERMINI DI VALIDITA' DEL PDC 10/234 DEL 14.12.2010 E SUCCESSIVE VARIANTI PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI URBANISTICO-EDILIZI NELL'AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA DENOMINATO "BASTIONE DI VIA RODI”” separatamente dall'approvazione del progetto delle “opere di urbanizzazione secondaria e di riqualificazione del contesto urbano del Rione Porto”;

PRESO ATTO che il Responsabile del Procedimento è l'Arch. Silvia Cognini - Responsabile dell'Area 9;

RICHIAMATO il Decreto sindacale n. 985 del 28.12.2023 con cui è stato attribuito, ai sensi dell'art. 109 del D. Lgs. 267/2000 e dell'art. 18 del Regolamento sull'Ordinamento degli Uffici e dei Servizi, con decorrenza dal 01.01.2024 e sino alla fine del mandato amministrativo, l'incarico di Responsabile dell'Area 9 “Tecnica, Territorio ed Edilizia Privata” all'Arch. Silvia Cognini;

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;

D E L I B E R A

- 1) di APPROVARE** le premesse, quali parte integrante e sostanziale del presente atto;

- 2) di ESPRIMERE** parere favorevole di massima al progetto delle “opere di urbanizzazione secondaria e di riqualificazione del contesto urbano del Rione Porto” redatto dal Geom. Paolo Animalì e dall’Arch. Michele Gasparetti, di cui all’istanza presentata in data 01.12.2023 prot. 70732 comportante la cessione di un’area a verde pubblico pari a m² 1.146,00 (anziché m² 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. 12.195/9556) quale A.U.S. a tutela delle mura storiche e la monetizzazione della restante parte;

- 3) di STABILIRE** che il rilascio del titolo edilizio riferito alla 3° variante all’erigendo edificio, sarà subordinato al versamento di quanto dovuto a titolo di monetizzazione dell’AUS per un valore pari a pari a $(m^2 1.247,00 - m^2 1.146,00) \times 134,02 \text{ €/m}^2 \times 2 = \text{€ } 27.072,04$;

- 4) di PRENDERE ATTO** che, a seguito dell’adeguamento del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione secondaria agli esiti della conferenza dei servizi, la Giunta Comunale provvederà 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;

- 5) di DICHIARARE** il presente atto immediatamente eseguibile stante la necessità di procedere con i successivi atti, 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 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 **20 febbraio 2024** al **06 marzo 2024** ai sensi dell'art. 124, 1° comma, del D.Lgs. 18/8/2000, n° 267.

Li, 20 febbraio 2024

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 **02 marzo 2024**, essendo stata pubblicata il 20 febbraio 2024.

Li, 04 marzo 2024

Il Segretario Comunale

Conti Claudia

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.