

# COMUNE DI SENIGALLIA

PROVINCIA DI ANCONA

## DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA MUNICIPALE N° 125

**Seduta del 04/08/2020**

**OGGETTO:** PRATICA EDILIZIA N. 2019/182 in via BORGO MARZI). APPROVAZIONE PROGETTO DEFINITIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA A SCOMPUTO E SCHEMA D'ATTO D'OBBLIGO CON QUANTIFICAZIONE AREE DA CEDERE E TITOLI DI GARANZIA.

---

*L'anno duemilaventi addì quattro del mese di agosto alle ore 9,00 nel Palazzo Municipale di Senigallia, previa convocazione, si è oggi riunita la Giunta Municipale.*

*Sono presenti i Signori:*

		<b>Presenti</b>	<b>Assenti</b>
Mangialardi Maurizio	Sindaco	-	*
Bomprezzi Chantal	Assessore	*	-
Bucari Simonetta	Assessore	*	-
Girolametti Carlo	Assessore	-	*
Giuliani Ludovica	Assessore	*	-
Memè Maurizio	Assessore	*	-
Monachesi Enzo	Assessore	*	-
Ramazzotti Ilaria	Assessore	*	-

*Essendosi in numero legale per la validità dell'adunanza, assume la presidenza il Sig. Memè Maurizio nella qualità di Vice Sindaco, che dichiara aperta la seduta, alla quale assiste il Segretario del Comune Dott. Morganti Stefano 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 Memè Maurizio;*

### **Premesse:**

- in data 12/12/2019 la signora Lanari Laura nata a Fabriano il 25/03/1962 e altri comproprietari, di seguito denominati "Soggetto Attuatore", hanno presentato allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Senigallia, istanza di Permesso di Costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28-bis del D.P.R. 380/01 prot. n. 2019/74326 per l'intervento di costruzione di edificio residenziale bifamiliare in Via Borgo Marzi Sant'Angelo (Rif. Pratica 2019/182) con realizzazione di opere d'urbanizzazione a scomputo;

- l'area oggetto d'intervento è individuata dal vigente Piano Regolatore Generale (V.te SMART 2018 non modificata per l'ambito in oggetto dalla Variante Città Resiliente) come "Zona CR2 – di espansione residenziale con schede di dettaglio" e, ai sensi dell'articolo 17/b delle N.T.A., l'attuazione dell'intervento è subordinata alla cessione di aree pubbliche e realizzazione e cessione di opere pubbliche;

- la richiamata istanza di permesso di costruire convenzionato prevede dunque, contestualmente alla realizzazione dell'edificio e come previsto dalla scheda di dettaglio, la realizzazione di opere pubbliche - consistenti nell'allargamento della sede stradale - a scomputo di quanto dovuto per gli oneri di urbanizzazione primaria - e la cessione della relativa area, oltre che di un'area destinata ad ampliamento della sede scolastica della frazione;

- la scheda di dettaglio del comparto, denominato "Area CR2.3 di Sant'Angelo", prevede una S.U.L. realizzabile pari a 456 m<sup>2</sup> e la cessione di un'area per ampliamento scuola pari a 1.080 m<sup>2</sup>, a fronte di un'A.U.S. dovuta pari a 24/30 della S.U.L. (corrispondente a 364,80 m<sup>2</sup>);

- il progetto depositato dal Soggetto Attuatore (Rif. Pratica 2019/182) prevede la realizzazione di una S.U.L. inferiore a quella massima consentita dalla scheda (353,14 m<sup>2</sup>), prevedendo comunque la cessione dell'area ampliamento scuola pari a 1.080 m<sup>2</sup> e la realizzazione dell'allargamento stradale come previsto dalla scheda.

### **Considerato**

- che nell'ambito del comparto edificatorio in oggetto il Soggetto Attuatore ha la piena e libera disponibilità delle aree edificabili destinate ad allargamento della sede stradale e ampliamento della sede scolastica censite al Catasto Terreni nel Comune di Senigallia al foglio n 76 mappali n. 459-461 della superficie catastale di m<sup>2</sup> 1.297,00;

- che il Soggetto Attuatore può assumersi l'obbligazione alla esecuzione delle opere suddette tramite *atto d'obbligo unilaterale*;

### **Visto**

- il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primaria pervenuto unitamente all'istanza di permesso di costruire convenzionato in data 12.12.2019 prot. n. 74326 (perfezionata con documentazione integrativa trasmessa, da ultimo, con note prott. n. 31042-31097 e 31116 del 21.07.2020,) e redatto dal Geom. Sbroolini Ivano e Arch. Cerioni Niccolò con studio in Senigallia, composto dai seguenti elaborati:

### **ELABORATI DECRITTIVI e NORMATIVI**

Relazione per opere di ampliamento sede stradale

Relazione geologica  
Capitolato prestazionale  
Cronoprogramma

### **ELABORATI GRAFICI**

Piano di Comparto  
Planimetria di progetto  
Sezioni di progetto  
Particolari di progetto  
Planimetria linea elettrica  
Aree da cedere

### **ELABORATI CONTABILI**

Computo metrico estimativo  
Quadro tecnico economico  
Frazionamento

- l'Atto d'obbligo redatto dall'Ufficio Governo del Territorio, allegato alla presente a formarne parte integrante e sostanziale, che disciplina la realizzazione delle opere di urbanizzazione a cura e spese del soggetto attuatore, l'ammontare delle stesse e le necessarie garanzie per la loro effettiva attuazione;

#### **Considerato**

- che il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione ha ottenuto i necessari pareri dell'Ufficio Strade e dell'Ufficio Governo del Territorio;

- che l'importo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria di progetto ammonta a € 37.341,34 come da quadro economico di progetto;

#### **Atteso**

- che l'importo dovuto per oneri di urbanizzazione primaria, pari a 19.667,93 €, è inferiore al quadro economico del progetto presentato;

- che risulta pertanto ammissibile, ai sensi dell'art. 16 D.P.R. 380/2001 e sue modificazioni, la realizzazione dell'intero complesso di opere di urbanizzazione a cura del soggetto attuatore accedendo allo scomputo degli oneri dovuti a titolo di urbanizzazioni primarie (ivi compresi eventuali futuri ampliamenti fino al concorrere della SUL prevista nella scheda di dettaglio);

- che il Soggetto Attuatore realizzerà le opere di urbanizzazione primaria, funzionali all'intervento (e cederà le rispettive aree), mediante esecuzione diretta ai sensi dell'art. 36, comma 4, del Dgls 50/2016 e dell'art. 16, comma 2-bis, del DPR 380;

- che il Soggetto Attuatore cederà altresì l'area per l'ampliamento della scuola (m<sup>2</sup> 1.080,00), eccedente le A.U.S. dovute per le S.U.L. realizzabili da scheda di dettaglio (24/30 S.U.L. corrispondenti a 364,80 m<sup>2</sup>), accedendo allo scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria ex art. 16 comma 2 del DPR 380/2001 a valere sulle A.U.S. cedute in eccedenza (ivi compresi eventuali futuri ampliamenti fino al concorrere della SUL prevista nella scheda di dettaglio);

Ritenuto deliberare in merito;

- Preso atto dei seguenti pareri favorevoli resi ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 18/8/2000 n° 267 sull'Ordinamento degli Enti Locali:
- dal Segretario Generale;
  
- Con votazione palese ed unanime;

## **D E L I B E R A**

- 1°) - **APPROVARE** il progetto definitivo dell'allargamento della sede stradale di Via Borgo Marzi Sant'Angelo, quali opere di urbanizzazione primaria afferenti l'intervento di costruzione di edificio residenziale bifamiliare in Via Borgo Marzi Sant'Angelo (Rif. Pratica 2019/182), come in premessa indicato, redatto dal Geom. Ivano Sbroolini e Arch. Cerioni Niccolò con studio in Senigallia, e costituito dagli elaborati elencati in premessa ed allegati all'istanza prot. 2019/74326;
- 2°) - **APPROVARE** l'Atto d'obbligo redatto dall'Ufficio Governo del Territorio, allegato alla presente a formarne parte integrante e sostanziale, a disciplina dei rapporti tra il Soggetto attuatore ed il Comune di Senigallia concernenti 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;
- 3°) - **AUTORIZZARE** lo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria in ordine alle opere di urbanizzazione primaria per complessivi € 37.341,34, fermo restando a carico dell'impresa ogni spesa connessa anche se non meglio identificata;
- 4°) - **STABILIRE** l'ammontare della polizza fideiussoria a garanzia delle opere di urbanizzazione primaria in € 19.667,93 (diconsi diciannovemilaseicentosessantasette/93), pari agli oneri dovuti per la pratica edilizia 2019/182 in quanto eccedenti il 30% del valore complessivo del quadro economico delle opere di urbanizzazione primaria approvato;
- 5°) - **AUTORIZZARE** lo scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria a valere sulle A.U.S. cedute eccedenti quelle dovute (cessione di 1.080 m<sup>2</sup> anziché 364,80 m<sup>2</sup> per un valore di 715,20 m<sup>2</sup>\*43,00 €/m<sup>2</sup> = 30.753,60 €), assumendo come valore di cessione dell'area quello venale stabilito con D.G.M. 97 del 22.05.2018 per le aree edificabili ai fini dell'applicazione dell'IMU (area G2 per scuola, zona 27);
- 6°) - **DARE ATTO** che il Responsabile del procedimento è la responsabile dell'Ufficio Governo del Territorio, arch. Daniela Giuliani;
- 7°) - **AUTORIZZARE** il Dirigente dell'Area Tecnica alla sottoscrizione dell'Atto d'Obbligo, apportando le modifiche che si rendessero necessarie in fase di stipula;
- 8°) - **DARE ATTO** che a seguito della stipula 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;

9°) - **DICHIARARE** il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 del D. Lgs. 18/8/2000 n° 267 mediante separata ed unanime votazione palese.

Letto, confermato e sottoscritto

**Il Vice Sindaco**

Memè Maurizio

**Il Segretario Comunale**

Morganti Stefano

---

Per copia conforme ad uso amministrativo.

Lì,

---

La presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio dal **8 settembre 2020** al **23 settembre 2020** ai sensi dell'art. 124, 1° comma, del D.Lgs. 18/8/2000, n° 267.

Lì, 24 settembre 2020

**Il Segretario Comunale**

---

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 **19 settembre 2020**, essendo stata pubblicata il 8 settembre 2020.

Lì, 21 settembre 2020

**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.

Lì,