

COMUNE DI SENIGALLIA

PROVINCIA DI ANCONA

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA MUNICIPALE N° 221

Seduta del 14/09/2021

OGGETTO: AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA "BASTIONE DI VIA RODI" (P.E. 2021/73) - APPROVAZIONE PROGETTO DEFINITIVO OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA A SCOMPUTO E SCHEMA D'ATTO D'OBBLIGO CON QUANTIFICAZIONE AREE DA CEDERE E TITOLI DI GARANZIA.

L'anno duemilaventuno addì quattordici del mese di settembre alle ore 9,00 nel Palazzo Municipale di Senigallia, previa convocazione, si è oggi riunita la Giunta Municipale.

Sono presenti i Signori:

		Presenti	Assenti
Olivetti Massimo	Sindaco	-	*
Bizzarri Ilaria	Assessore	*	-
Cameruccio Gabriele	Assessore	*	-
Campagnolo Elena	Assessore	*	-
Canestrari Alan	Assessore	*	-
Petetta Cinzia	Assessore	*	-
Pizzi Riccardo	Assessore	*	-
Regine Nicola	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 Spaccialbelli Imelde 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

- In data 12.05.2021, è stata presentata, allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Senigallia, dalla Società Immobiliare Rodi s.r.l., istanza prot. n. 21699 di Permesso di costruire convenzionato per il completamento dei lavori di costruzione dell'edificio ubicato presso il bastione di Via Rodi e per la realizzazione e cessione delle opere ed aree di urbanizzazione (Rif. Pratica 2021/73);

- l'area oggetto d'intervento è individuata dal vigente Piano Regolatore Generale come "Zona A – Centro Storico di Senigallia" ai sensi dell'articolo 15 delle N.T.A. e l'attuazione di interventi è disciplinata dal Piano Particolareggiato del Centro Storico vigente e, in particolare, dalla scheda-norma dell'Ambito di Riqualificazione "D - BASTIONE DI VIA RODI", che prevede la cessione di aree pubbliche e prescrizioni particolareggiate per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e degli interventi edilizi;

- L'intervento è altresì disciplinato da quanto previsto nella DGM 168/2019 in ordine agli obblighi convenzionali residui dell'intervento originario della Ditta Alca, registrati in sede di compravendita a seguito dell'asta fallimentare;

Preso atto

- del "*Documento Istruttorio*" redatto dal Responsabile del Procedimento Urbanistico con la valutazione tecnico-amministrativa in ordine al progetto delle opere pubbliche e delle aree in cessione da convenzionare, che attesta la conformità dell'intervento alla scheda-norma dell'Ambito di Riqualificazione "D - BASTIONE DI VIA RODI" ed alla rimodulazione degli impegni convenzionali di cui alla DGM 168/2019, allegato alla presente delibera a formarne parte integrante e sostanziale;

- che, nell'ambito di riqualificazione in argomento, il Soggetto Attuatore ha la piena e libera disponibilità delle aree distinte al Catasto al Foglio 9 mappale 912, destinate all'allargamento della sede stradale (AUP) e a verde (AUS);

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

Visti

- il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primaria pervenuto unitamente all'istanza di permesso di costruire convenzionato di cui alla pratica n. 2021/73 del 15/05/2021 prot. 21699 (perfezionata con documentazione integrativa trasmessa, da ultimo, con note prott. n. 41163-41164 del 08.09.2021) e redatto dal Geom. Paolo Animalì e dall'Arch. Michele Gasparetti con studio in Senigallia e composto dai seguenti elaborati:

ELABORATI DESCRITTIVI e NORMATIVI

Relazione tecnica opere di urbanizzazione

ELABORATI GRAFICI

Planimetria opere di urbanizzazione

Schema frazionamento aree da cedere

ELABORATI CONTABILI

Computo metrico estimativo

Quadro tecnico economico

Rilevato

- che l'intervento prevede la cessione di un'area da destinare ad allargamento della sede stradale di Via Rodi pari a m² 119 quale AUP e di un'area a verde pubblico pari a m² 1.247,00 quale A.U.S. a tutela delle mura storiche, come risultanti dallo schema di frazionamento allegato al progetto;

- che il progetto delle opere di urbanizzazione primaria prevede l'allargamento della sede stradale di Via Rodi, comprensivo del marciapiede e del rifacimento dei sottoservizi, con riferimento a rete idrica e fognaria, adeguamento linea acque meteoriche, cabina elettrica, per l'importo di € 202.000,00, di cui € 159.650,00 per opere e € 42.350,00 per somme a disposizione;

- che il progetto delle opere di urbanizzazione secondaria e di riqualificazione del contesto urbano del Rione Porto, connesse al plusvalore per l'intervento sul Bastione di via Rodi, necessita di ulteriori approfondimenti e rilievi che saranno definiti nell'arco temporale di un anno, fermo restando l'importo dei lavori *de quibus* che non potrà essere inferiore ad € 600.350,00 (pari ai 760.000,00 € dovuti dal soggetto attuatore quale obbligazione residua registrata nella compravendita, decurtati dei 159.650,00 € già computati per le urbanizzazioni primarie);

Visti altresì

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

- il parere positivo al progetto delle opere di urbanizzazione primaria espresso dagli uffici comunali e dagli enti competenti in sede di conferenza dei servizi nell'ambito del procedimento edilizio;

Considerato

- che risulta pertanto ammissibile, ai sensi dell'art. 16 D.P.R. 380/2001 – e s.m.i., 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;

- che il Soggetto Attuatore realizzerà le opere di urbanizzazione primaria, funzionali all'intervento, mediante esecuzione diretta ai sensi dell'art. 36, c. 4, del D.Lgs. 50/2016 e dell'art. 16, c. 2-bis, del DPR 380;

- Ritenuto di deliberare in merito;

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 Dirigente dell'Area Risorse Umane e Finanziarie 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°) - **APPROVARE** il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primaria, con allargamento della sede stradale di Via Rodi, comprensivo degli interventi di riqualificazione dei servizi a rete, da realizzare a scapito degli oneri di urbanizzazione primaria afferenti l'intervento di completamento lavori di costruzione del fabbricato ubicato in Via Rodi (P.E. 73/2021), come in premessa indicato, redatto dal Geom. Paolo Animali e dall'Arch. Michele Gasparetti con studio in Senigallia, costituito dagli elaborati sopra elencati, parte integrante della presente delibera ancorché materialmente non allegati e conservati nel fascicolo della Pratica Edilizia;
- 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 scapito degli oneri di urbanizzazione primaria in ordine alle opere di urbanizzazione primaria per complessivi € 202.000,00, 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 € 159.650,00, pari al 100% del computo metrico, come indicato dalla DGM 168/2019;
- 5°) - **AUTORIZZARE** lo scapito degli oneri di urbanizzazione secondaria e del plusvalore, per complessivi € 600.350,00, visto l'impegno che sarà sottoscritto con l'atto d'obbligo, stabilendo di approvare, entro 1 anno dal rilascio del Titolo Abilitativo, e comunque prima della presentazione della SCA di agibilità del fabbricato (art.24 DPR 380), il progetto definitivo delle opere pubbliche, in conformità al Codice degli Appalti, per un importo delle opere non inferiore alla suddetta cifra e con impegno, da parte del Soggetto Attuatore, a versare l'importo residuo al Comune di Senigallia, laddove il computo metrico delle opere di progetto risultasse inferiore;
- 6°) - **STABILIRE** l'ammontare della polizza fideiussoria a garanzia delle opere di urbanizzazione secondaria e di riqualificazione del contesto urbano del Rione Porto connesse all'intervento sul Bastione di via Rodi, in € 600.350,00 (dicansi seicentomilatrecentocinquantaeuro/00), pari all'obbligazione residua derivante dall'atto di compravendita;
- 7°) - **STABILIRE** che l'eventuale somma residua, risultante dalla differenza tra € 600.350,00 e l'importo del progetto definitivo delle opere pubbliche per le urbanizzazioni secondarie e la ri-

qualificazione del contesto urbano del Rione Porto, sarà utilizzata dal Comune di Senigallia 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.;

- 8°) - **DARE ATTO** che il Responsabile del procedimento è la responsabile dell'Ufficio Governo del Territorio, arch. Daniela Giuliani;
- 9°) - **AUTORIZZARE** il Dirigente dell'Area Tecnica alla sottoscrizione dell'Atto d'Obbligo, apportando le modifiche che si rendessero necessarie in fase di stipula;
- 10°) - **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;
- 11°) - **DICHIARARE** il presente atto immediatamente eseguibile, 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

Spaccialbelli Imelde

Per copia conforme ad uso amministrativo.

Lì,

La presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio dal **16 settembre 2021** al **1° ottobre 2021** ai sensi dell'art. 124, 1° comma, del D.Lgs. 18/8/2000, n° 267.

Lì, 16 settembre 2021

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 **27 settembre 2021**, essendo stata pubblicata il 16 settembre 2021.

Lì, 28 settembre 2021

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,