

Comune di Senigallia

Provincia di Ancona

2^ VARIANTE

PIANO PARTICOLAREGGIATO PER LA
RIQUALIFICAZIONE DELL'AREA "EX COLONIE"
ENEL NEL LUNGOMARE DA VINCI
A SENIGALLIA

ELABORATO:

FASC.
1

PROGETTO URBANISTICO

DOCUMENTI

DOC
4

SCHEMA INTEGRAZIONE CONVENZIONE URB.

Committenti

I.T.S. - INIZIATIVE TURISTICHE SENIGALLIA
VIA SANZIO, 271 - SENIGALLIA

Progettisti

Dott. Arch. Mario Gentili
Dott. Arch. Nazzareno Petrini

Collaboratori

Dott. Arch. Elisa Badiali
Dott. Arch. Pierfrancesco Paradisi
Dott. Arch. Anna Serretti
Dott. Ing Angelo Curzi
Dott. Arch. Giulia Birarelli

DICEMBRE 2022

Agg. Agosto 2023

INTEGRAZIONE CONVENZIONE URBANISTICA PER L'ATTUAZIONE DEL SUB COMPARTO RICOMPRESO NEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO "EX COLONIE MARINE" SITO IN LUNGOMARE LEONARDO DA VINCI - SENIGALLIA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno _____, il giorno _____ del mese di _____ in _____,
nel mio studio in _____, davanti a me dottor _____ Notaio in
_____ iscritto nel Collegio Notarile di _____, sono presenti:
da una parte la dott.ssa:

COGNINI SILVIA, nata a _____ il _____, residente a _____, codice
fiscale _____ domiciliata per la carica presso la Sede Comunale, la quale
agisce nella sua veste di Responsabile dell'Area funzionale 9 Area Tecnica Territorio ed Edilizia
Privata - incaricata di Posizione organizzativa e, quindi, in nome e per conto del "COMUNE DI
SENIGALLIA", con sede in Senigallia (AN), Piazza Roma n. 8, Codice Fiscale 00332510429,
giusto decreto del Sindaco n. 929 del 31 dicembre 2022 che, in copia conforme, si allega al
presente atto sotto la lettera "A", per dare esecuzione alla delibera della Giunta Municipale n° 84
del 20.04.2023, esecutiva ai sensi di legge, allegata sotto la lettera "Cbis";

per brevità di seguito denominato "*Comune*";

dall'altra parte la Società:

"INIZIATIVE TURISTICHE SENIGALLIA S.r.l." con sede in Senigallia (AN), Via Modigliani, 3, cod.
fisc., partita I.V.A. ed iscrizione al registro delle Imprese di Ancona n. 02136740426, R.E.A. n.
164000, nella persona di Giulio Benni nato a _____ il _____ e residente a _____
_____, il quale interviene nella sua qualità di amministratore unico allegata al presente
atto sotto la lettera "D";

per brevità di seguito denominato "*Soggetto Attuatore*".

I componenti, della cui identità personale, qualifica e poteri, io notaio sono certo, mi richiedono di
ricevere il presente atto al quale

PREMETTONO CHE

1. Con atto rogitato in data 18 giugno 2021 rep. 11831/9272 registrato a Senigallia il 23 giugno
2021 al n.ro 1965/1T, trascritto ad Ancona il 23/06/2021 al n.ro 9923 RP è stata sottoscritta tra le
parti "convenzione urbanistica per l'attuazione del "sub-comparto A" ricompreso nel piano

urbanistico attuativo “EX COLONIE MARINE” sito in Lungomare Leonardo Da Vinci Senigallia”;

2. Con D.G.M. n..... delè stata approvata la seconda variante al piano attuativo “EX COLONIE MARINE” in variante non sostanziale al P.R.G., che introduce nelle N.T.A. di PRG la possibilità di inglobare all'interno del perimetro del Piano Attuativo previsto per l'area CPT.2 La superficie e la capacità edificatoria, ad uso residenziale, dell'area individuata come B1.7, subordinando tale facoltà alla destinazione a parcheggio pubblico di almeno il 90% dell'area B1.7 stessa oltre alla realizzazione del parcheggio e del collegamento stradale della via Rieti con via Grosseto;

3. La presente convenzione integrativa ha dunque l'obiettivo, a fronte della seconda variante, di integrare quanto già pattuito tra le parti, con convenzione urbanistica del 18 giugno 2021 rep. 11831/9272, con i nuovi obblighi nascenti a carico del soggetto attuatore sulla base di quanto previsto dagli artt. “16/l -Zona B1 a vocazione turistica della fascia costiera- Zona B1.7” e “17/d – Zone CPT Poli turistici- Zona CPT.2 -Area ex Colonie Marine” delle N.T.A. di PRG, per la regolamentazione degli obblighi di seguito sintetizzati:

- destinazione a parcheggio del 90% dell'area B1.7 e realizzazione delle sistemazioni stradali e pedonali;
- realizzazione del prolungamento di via Rieti in direzione di via Grosseto;
- versamento del contributo straordinario dovuto ai sensi dell'art. 16 c. 4 del D.P.R. 380/2001;
- cessione delle aree a parcheggio pubblico da scomputare dal contributo straordinario;
- cessione delle aree per le urbanizzazioni primarie e secondarie dovute;

Il tutto secondo quanto meglio specificato negli elaborati del Piano Particolareggiato approvato con la seconda variante.

4. A fronte di tale variante il comparto de quo è stato ampliato dunque della zona B.1.7 di 6.318,55 mq, identificata al catasto al Fg.11 mapp.li 512/parte,114,115,1014 e 970;

5. Con atto notarile n..... del la società Iniziative Turistiche Senigallia S.r.l. ha acquistato:

- la proprietà delle aree identificate al catasto al foglio 11 particelle 114,115,1014
- la nuda proprietà e i diritti edificatori dell'area identificata al catasto al foglio 11 particella 512/parte;

6. Poiché l'area B1.7 ha un Uf 0,50 mq/mq da destinare ad usi residenziali e compatibili, la nuova perimetrazione del Piano Attuativo produce una SUL aggiuntiva di 3.159,27 mq a destinazione residenziale che viene suddivisa nei due subcomparti previsti nel Piano, in particolare

3.105,27 nel subcomparto A1 e 54,00 mq nel subcomparto A2. La seconda variante al Piano ha garantito la dotazione degli Standard urbanistici necessari per la massima SUL realizzabile, che risulta essere pari alla somma di 6.426,45 mq (area CPT2 secondo PUA vigente) e 3.159,27 mq (area B1.7) per una quota di SUL complessiva pari a 9.585,7 mq. Il progetto planivolumetrico della seconda Variante prevede la realizzazione di 7.827,72 mq di SUL, di cui 5087,21 mq con destinazione d'uso residenziale e 2740,51 mq con destinazione turistico ricettiva, residuano pertanto 1.758,03 mq di SUL a destinazione turistica/ricettiva, che potranno essere trasferiti dal soggetto attuatore in altra area compatibile previa variante urbanistica ai sensi dell'art. 26 della L.R. 34/1992.

7. Attualmente sono stati rilasciati per gli interventi da realizzare all'interno del perimetro di Piano i seguenti titoli abilitativi:

- Titolo unico SUAP prot. 18711 rilasciato in data 02/07/2021 relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- Permesso di costruire n. P/2021/89 relativo al Lotto residenziale nel sub comparto A2;
- Titolo unico SUAP pratica 2830/2021 rilasciato in data 09/08/2022 relativo al Lotto 1 del sub comparto A1;
- Richiesta Titolo unico SUAP pratica n. 8963/2022 presentata in data 23/11/2022 in corso di istruttoria e relativo al Lotto 2 del Sub comparto A1;

8. L'area in zona B1.7 è attualmente utilizzata in parte come parcheggio privato a servizio dell'attività turistica ed in parte come area a verde privato;

9. Con prot. n. del Pratica 2023/..... è stato trasmesso allo Sportello Unico del Comune di Senigallia il progetto definitivo/esecutivo delle opere di Urbanizzazione primaria e secondaria afferenti la seconda variante al Piano attuativo "Ex COLONIE" redatto da..... ;

10. Il progetto definitivo esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria è stato sottoposto ad apposita conferenza di Servizi del per l'acquisizione dei pareri degli enti interessati, ed è stato approvato con D.G.M. n.... del

tutto ciò premesso e considerato, fermo restando quanto già previsto tra le parti nella convenzione stipulata, si integra la stessa come segue:

In relazione **all'art. 2** il comma 2 viene sostituito come segue

"2. Il "SUB-COMPARTO A" prevede la seguente utilizzazione urbanistica in conformità al Piano Urbanistico attuativo "EX COLONIE MARINE" come da ultimo approvato con D.G.M. n. del

- (ST) Superficie territoriale reale: mq. 35.241,15 (comprensiva della zona CPT.2 e B1.7)
- (UT) Indice Utilizzazione Territoriale zona CPT.2 = 0,33 mq./mq.
- (UT) Indice Utilizzazione Territoriale zona B1.7 = 0,50 mq./mq.
- (ST) Superficie territoriale zona CPT.2 (da PRG ai fini del calcolo della SUL) = 19.474,10 mq
- (ST) Superficie territoriale zona B1.7 (da PRG ai fini del calcolo della SUL) = 6.318,55 mq
- (SUL) superficie totale realizzabile in zona CPT.2: mq. 19.474,10 x UF = 6.426,45 mq.
- (SUL) superficie totale realizzabile in zona B1.7: mq. 6.318,55 x UF = 3.159,27 mq.
- (SUL) superficie totale realizzabile 9.585,7 mq
- (SUL) superficie totale prevista 7.827,72 mq
- di cui SUL per turistico-ricettivo 2.740,51 mq.
- di cui SUL residenziale 5.087,21 mq.

Superficie fondiaria di progetto destinata a lotti privati edificabili 10.474,20 mq, di cui:

- superficie lotti privati per realizzazione struttura turistico-ricettiva e attività turistiche di servizio: 6.425,00 mq (in area CPT.2)
- superficie a parcheggio privato a servizio delle attività ricettive 631,20 mq (in area B1.7)
- superficie lotti privati per realizzazione abitazioni: 3.418,00 mq (in area CPT.2)

Aree destinate ad opere pubbliche (in area CPT.2) 19.079,60 mq. di cui:

- nuova strada limitrofa alla ferrovia: 3.098,00 mq.
- Lungomare Da Vinci e marciapiede: 4.732,00 mq.
- parcheggio pubblico e viabilità esistente (via Podesti): 2.392,60 mq.
- verde compatto: 3.850,00 mq.
- ristrutturazione sottopasso e via Grosseto a funzione ciclopedonale: 1.465,00 mq.
- rilevato ferroviario: 3.542,00 mq.

Aree destinate ad opere pubbliche (in area B1.7) 3.402,92 mq di cui:

- parcheggio pubblico: 3.168,40 mq (ovvero 3.030,93 mq oltre a 137,47 mq a parcheggio secondo art.63 comma 2 punto 2.1 del REC)
- ampliamento stradale per viabilità di collegamento tra via Rieti e via Grosseto: 234,52 mq

Inoltre sono previsti 2.284,43 mq a parcheggio pubblico da cedere al Comune in nuda proprietà.

Le superfici edilizie realizzabili sono espresse come superfici utili lorde ai sensi dell'art.3 comma 5 della LR 3 maggio 2018, n.8."

All'art. 4 c. 1 viene aggiunto il seguente capoverso :

così come modificati e integrati a seguito della variante al Piano attuativo approvati con D.G.M. n.del

In relazione **all'art. 5** della citata convenzione si integra la stessa delle prevedendo altresì le seguenti opere nella zona B1.7:

al comma 1

opere di urbanizzazione primaria

- Allargamento sede stradale di collegamento Via Rieti e Via Grosseto (mq 234,52)
.....euro
- Opere extra comparto–sistemazione strada collegamento Via Rieti Via Grosseto (712,20mq)
.....euro

Al comma 2

Le spese per le opere di urbanizzazione primaria di cui ai punti a) e b), come da quadro economico allegato con la lettera “L”, risultano di complessivi euro, di cui euro

..... per lavori, euro per somme a disposizione

dell'Amministrazione ed euro per oneri per la sicurezza aggiuntiva.

Tale spesa copre quanto dovuto per gli oneri di urbanizzazione primaria afferenti la SUL da realizzare derivante dall'area B1.7 , calcolata ineuro e quota parte del contributo straordinario per una cifra pari a

Al comma 3

opere di urbanizzazione secondaria

- c. Realizzazione nuova area a parcheggio pubblico su Via Rieti comprensiva di nr. 2 colonnine ricarica veicoli elettrici (3.030,93 mq) oltre a 137,47 mq a parcheggio secondo art.63 comma 2 punto 2.1 del RECeuro

Al comma 4

Le spese per le opere di urbanizzazione secondaria di cui ai punti c), come da quadro economico allegato con la lettera “M”, risultano di complessivi euro, di cui euro

..... per lavori, euro per somme a disposizione

dell'Amministrazione ed euro per oneri per la sicurezza aggiuntiva.

Tale spesa copre quanto dovuto per gli oneri di urbanizzazione secondaria afferenti la SUL da realizzare derivante dall'area B1.7 , calcolata ineuro e quota parte del contributo straordinario per una cifra pari a

in relazione **all'art. 6 c. 1** della citata convenzione si prevede all'interno dell'area B1.7 l'impegno del Soggetto Attuatore a cedere le seguenti aree come risultano individuate a seguito di frazionamento nel documento “Individuazione aree da cedere”, allegato alla presente sotto la lettera “N”, :

- in piena proprietà porzione di parcheggio di 3.030,93+137,47(art.63 comma 2 punto 2.1 del REC) per un totale di 3.168,40 mq

Tali aree risultano individuate catastalmente come di seguito:

Foglio 11 particella 114/parte

- Cedere in nuda proprietà Porzione di parcheggio di 2.284,43 mq;

Tali aree risultano individuate catastalmente come di seguito:

Foglio 11 particella 512/parte

- Cessione di una porzione d'area per realizzare l'allargamento dell'attuale via di collegamento tra Via Rieti e Via Grosseto per una superficie pari a 234,52 mq

Tali aree risultano individuate catastalmente come di seguito:

Foglio 11 particella 512/parte

Foglio 11 particella 114/parte

Foglio 11 particella 115/parte

Si inserisce dopo l'art. 6 il seguente articolo:

“art 6 bis- Contributo straordinario

Ai fini del rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione delle opere afferenti quanto previsto dalla seconda variante al Piano Attuativo “Ex Colonie” approvata con D.G.M. n..... del.... il soggetto attuatore dovrà versare il contributo straordinario di cui all'art. 16 c. 4 del D.P.R. 380/2001, calcolato ai sensi dell'art. 3 c. 5 delle N.T.A. del PRG, il cui ammontare in versamento finanziario, scomputato il valore delle aree cedute oltre lo standard dovuto e l'ammontare delle opere da realizzare afferenti l'area B1.7 eccedenti gli oneri tabellari, e commisurato alla S.U.L. prevista in realizzazione dal Piano (mq 7.827,72) risulta essere pari a **718.571,41** euro, come da tabella di calcolo allegata (Allegato“O”).

Il contributo afferente la restante SUL prevista dal PRG, ma non prevista in realizzazione dal piano attuativo dovrà essere versato al momento dell'utilizzo della corrispondente capacità edificatoria, secondo le normative vigenti al momento del rilascio del titolo edilizio.

In relazione **all' Art. 9** della citata convenzione si integra al comma1:

Il soggetto attuatore costituisce a favore del Comune di Senigallia, a garanzia dell'adempimento delle obbligazioni derivanti dalla seconda variante al Piano attuativo, la prescritta garanzia finanziaria: polizza n. rilasciata in data da, per un importo di Euro, pari alla somma del 30% del valore del computo metrico delle opere di urbanizzazione primaria approvato e del 100% del valore del computo metrico delle opere di urbanizzazione secondaria .

Richiesto io notaio ho ricevuto questo atto, scritto a macchina da persona di mia fiducia e completato a mano da me notaio su fogli per pagine e fin qui della presente, e da me letto ai comparanti, che interpellati lo approvano e lo sottoscrivono, assieme agli allegati, con me notaio alle ore

F.to _____

F.to _____

Allegati

A bis Decreto del Sindaco n° _____ del _____

B bis – Delibera della Giunta Municipale n° _____ del _____

C bis- delibera del Consiglio di Amministrazione ITS del _____,

D bis- elenco elaborati afferenti le opere di Urbanizzazione dell'area B1.7

L-Quadro economico Opere di Urbanizzazione primaria afferenti l'area B1.7

M- Quadro economico Opere di Urbanizzazione secondaria afferenti l'area B1.7

N- Individuazione delle aree da cedere afferenti l'area B1.7

O-Calcolo del contributo straordinario

ALLEGATO "O"

Area ex colonie enel CPT2 + area B1.7 (calcolo contributo straordinario-rif.Delibera 2018)		
valore IMU ante variante area B1.7 - SIRA (come da accertamento con adesione)		797.420,40 €
valore IMU ante variante area CPT.2 - ITS (come da Delibera 2018)*		6.680.542,53 €
totale valore IMU ante variante		7.477.962,93 €
valore IMU post variante area B1.7 - SIRA (come da Delibera 2018, senza applicazione dei coefficienti di riduzione)**		3.499.317,56 €
valore IMU post variante area CPT.2 - ITS (come da Delibera 2018)*		6.680.542,53 €
totale valore IMU post variante		10.179.860,09 €
PLUSVALORE (valore IMU post variante - valore IMU ante variante)		2.701.897,16 €
CONTRIBUTO STRAORDINARIO = 50% PLUSVALORE (lordo)		1.350.948,58 €
a detrarre:		
opere di urbanizzazione eccedenti i minimi tabellari		439.867,04 €
valore dell'area ceduta in piena proprietà		28.122,53 €
AUS in cessione (area B1.7) m ²	3.030,93	
AUS dovuta 9/30 SUL (area B1.7) m ²	947,78	
AUS in eccedenza rispetto al dovuto m ²	2.083,15	
valore area ceduta (DGM97/2018 zona IMU n.21 rif.zona G4-parcheggi)	13,50 €	
valore dell'area in nuda proprietà		3.003,44 €
superficie area m ²	2.284,43	
valore area (DGM97/2018 zona IMU n.21 rif.zona G4-parcheggi + costo realizzazione parcheggi da Regolamento monetizzazioni)	164,60 €	
valore area	376.012,61 €	
vaolre usufrutto (99 anni)	373.009,17 €	
tasso interesse legale	5,00%	
CONTRIBUTO STRAORDINARIO NETTO (SUL realizzabile 9.875,75 m²)		879.955,58 €
contributo straordinario (commisurato alla SUL prevista pari a 7.827,72 m²)		718.571,41 €

*pari a 9.843 m² x €/m² 678,71

**pari a 6.436 m² x €/m² 543,71

N.B. Il conteggio andrà adeguato ai dati relativi al progetto presentato per il rilascio del Permesso di Costruire