

DOCUMENTO ISTRUTTORIO

Senigallia, 10.09.2021

OGGETTO: Istanza di permesso di costruire convenzionato per:
COMPLETAMENTO 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 INERENTI L'AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA DENOMINATO "BASTIONE DI VIA RODI"
Parere di congruità delle urbanizzazioni previste a scomputo e bozza atto d'obbligo.
Soggetto proponente: Immobiliare Rodi s.r.l.

Con pratica edilizia n. 2021/73 del 13.05.2021 la ditta "Immobiliare Rodi s.r.l.", in qualità di soggetto attuatore dell'intervento di riqualificazione urbana denominato "Bastione di Via Rodi", ha richiesto permesso di costruire convenzionato per l'ultimazione lavori dell'edificio residenziale edificato in Via Rodi dalla precedente Alca Costruzioni s.r.l. e per le opere di urbanizzazione connesse all'intervento.

L'intervento edilizio non completato a seguito di fallimento del Soggetto Attuatore originario - soc. ALCA COSTRUZIONI S.R.L. - ha seguito il seguente iter autorizzatorio e amministrativo:

- 1) il progetto per l'attuazione dell'intervento edilizio e opere di urbanizzazione è stato approvato con delibera della Giunta Municipale n. 197 del 05.10.2010, convenzionato con atto stipulato tra il Comune di Senigallia e la società ALCA COSTRUZIONI S.R.L. in data 28.10.2010 a rogito notaio Cozza di Senigallia Rep. n°101724 Racc. n° 16795 e successivamente modificato con convenzione integrativa a rogito notaio Cozza di Senigallia in data 19.12.2013 Rep. n°3346 Racc. n° 2193, sulla scorta del progetto redatto dall'Arch. Nazzareno Petrini, Arch. Michele Gasparetti e Geom. Paolo Animalì. I termini di validità della convenzione originaria e di quella integrativa sono scaduti il 03.11.2019;
- 2) con Permesso di Costruire n°10/234 del 14.12.2010 e succ. varianti è stato autorizzato il progetto edilizio, consistente nella costruzione di un edificio residenziale, attualmente allo stato grezzo;
- 3) con delibera della Giunta Municipale n° 11 del 17.01.2017 (2° v.te al PPCS) è stata ammessa la possibilità di proroga del termine di validità della convenzione originaria e di quella integrativa sino al 03.11.2022, previa formale richiesta da parte del Soggetto Attuatore e successiva sottoscrizione di ulteriore convenzione che preveda che entro tale data siano completati *"tutti gli interventi previsti nel progetto di riqualificazione con il conseguimento dell'agibilità di tutti gli interventi edilizi offerenti la sfera privata nonché il collaudo e presa in consegna di tutte le eventuali opere di urbanizzazione da parte del Comune"*;
- 4) con successiva DGM n. 168 del 30.07.2019, a seguito di procedura fallimentare ed in conformità alle disposizioni di cui alla DGM 12/2016 e DGM 284/2016, che ammettono la rimodulazione degli impegni convenzionali ai fini della sostenibilità economico-finanziaria degli interventi, è stata disposta la riduzione delle opere pubbliche ed, in particolare, l'eliminazione della previsione del parcheggio pubblico interrato:

"Ritenuto di aderire alla richiesta di rimodulazione degli impegni convenzionali e alla proroga degli stessi formulata dal Curatore del fallimento al fine di porre in essere tutte le iniziative possibili per portare a compimento l'intervento di riqualificazione di "rilevanza strategica" per l'attuazione del piano particolareggiato del centro antico di Senigallia come indicato agli Artt. 5.2 e 23.2 delle vigenti NTA del PPCS; Ciò in considerazione della speciale congiuntura dettata dalla procedura di fallimento in essere garantendo comunque nel contemperamento degli interessi pubblici e privati i principi di correttezza, lealtà, equità e trasparenza dell'attività della pubblica amministrazione";

a condizione che il nuovo Soggetto attuatore assuma nei confronti del Comune i seguenti obblighi:

A- rimodulazione economica degli impegni convenzionali

In considerazione delle caratteristiche dell'intervento la rimodulazione potrà riguardare esclusivamente la riduzione dell'impegno convenzionale della realizzazione delle opere di urbanizzazione del parcheggio pubblico interrato, che dovrà essere però destinato a parcheggio



privato, a condizione che il nuovo Soggetto attuatore assuma i seguenti impegni nei confronti del Comune:

B- entro e non oltre 1 anno dalla data della stipula dell'atto di trasferimento degli immobili al nuovo Soggetto attuatore:

- 1 - presentazione della richiesta del nuovo permesso di costruire:
 - a - per la realizzazione degli interventi edilizi;
 - b - per la realizzazione delle opere di urbanizzazione – previa presentazione e approvazione del progetto esecutivo che dovrà essere verificato e validato;
- 2 - sottoscrizione della nuova convenzione di rimodulazione:
 - a - con idonea garanzia a favore del Comune pari al 100% del costo tecnico di produzione delle opere di urbanizzazione;
 - b - con cessione gratuita al Comune delle aree su cui insistono le opere di urbanizzazione;
- 3 - corresponsione secondo le modalità vigenti presso il Comune delle somme dovute a saldo per il contributo di costruzione ed eventuali monetizzazioni nonché corresponsione del contributo di costruzione afferente il parcheggio privato in luogo del parcheggio pubblico;
- 4 - corresponsione in unica soluzione delle eventuali somme spese dal Comune per la messa in sicurezza e il decoro del cantiere;
- 5 - ritiro del permesso di costruire per la realizzazione degli interventi afferenti la sfera privata e le opere di urbanizzazione;
- 6 - inizio dei lavori sia degli interventi afferenti la sfera privata che delle opere di urbanizzazione;

C- entro e non oltre 3 anni dalla data della stipula dell'atto di trasferimento degli immobili al nuovo Soggetto attuatore:

- 1 - completamento degli interventi afferenti la sfera privata – quanto meno riferita all'involucro esterno dell'edificio e degli spazi privati di pertinenza;
- 2 - completa realizzazione delle opere di urbanizzazione con collaudo e presa in consegna da parte del Comune.

- 5) con DGM n. 168 del 30.07.2019 il Comune ha accertato dunque il credito residuo del Soggetto Attuatore nei confronti del Comune di Senigallia, che è stato poi riportato nella Perizia di Stima redatta in data 5 agosto dal Geom. Alfredo Frati, il cui contenuto è stato poi richiamato nell'atto di compravendita con la Società Immobiliare Rodi S.r.l, aggiudicataria dell'immobile all'asta fallimentare all'art.6 (pagg.11-12 della Perizia):

Le opere di urbanizzazione da realizzare a spese e cura del promotore previste nella Convenzione consistevano in:

- *realizzazione di un parcheggio pubblico interrato, di superficie pari a 601,67 mq e 21 posti auto (poi ridotti a 19 nella convenzione integrativa) e opere connesse, con ingresso da via Rodi*
- *realizzazione e/o sistemazione di un tratto stradale di via Rodi, con illuminazione pubblica e la raccolta delle acque meteoriche, di superficie pari a 119,20 mq (porzione da realizzare, di proprietà, e da cedere poi al Comune) e a 713 mq, già di proprietà comunale, da sistemare;*
- *realizzazione di un'area a verde pubblico attrezzata, con percorso pedonale adiacente le mura storiche, di superficie pari a 1.295,10 mq da cedere al Comune,*
- *per un totale di superfici che dovevano essere cedute gratuitamente, pari a 2.015,97 mq.*

L'importo attuale della base di appalto dei lavori per le opere di urbanizzazione, risultante dal quadro economico del progetto preliminare delle opere, era pari a 1.260.000 euro, comprensivo degli oneri di sicurezza, al quale andavano aggiunte le somme a disposizione dell'amministrazione, pari a 349.000 euro. In sede di una miglior definizione del progetto esecutivo o di una modifica delle opere da concordare con il Comune, sarebbe stato necessario il parere della Soprintendenza.

Potrà essere ridotto l'impegno convenzionale alla realizzazione del parcheggio pubblico interrato (19 posti auto come da ultimo progetto depositato), che dovrà essere comunque realizzato e destinato a parcheggio privato, a condizione che il nuovo soggetto attuatore assuma i seguenti impegni nei confronti del Comune:

- 1) *entro e non oltre 1 anno dalla data della stipula dell'atto di trasferimento dell'immobile:*



- dovrà richiedere un nuovo titolo edilizio, sia per il completamento dell'edificio, che per la realizzazione delle opere di urbanizzazione (previa presentazione e approvazione del progetto esecutivo di quest'ultimo);
 - sottoscrivere una nuova convenzione col Comune con, tra l'altro, idonea garanzia a favore del Comune pari al 100% del costo tecnico di produzione delle opere di urbanizzazione, e cessione gratuita al Comune delle aree su cui insistono le opere di urbanizzazione;
 - la corresponsione secondo le modalità vigenti presso il Comune delle somme dovute a saldo per il contributo di costruzione ed eventuali monetizzazioni, nonché la corresponsione del contributo di costruzione afferente il parcheggio privato in luogo del parcheggio pubblico;
 - corresponsione in unica soluzione delle eventuali somme spese dal Comune per la messa in sicurezza e il decoro del cantiere;
 - ritiro del permesso di costruire per la realizzazione degli interventi afferenti la sfera privata e le opere di urbanizzazione;
 - inizio dei lavori sia degli interventi afferenti la sfera privata che delle opere di urbanizzazione;
- 2) entro e non oltre 3 anni dalla data della stipula dell'atto di trasferimento degli immobili, il nuovo Soggetto attuatore dovrà:
- completare l'intervento privato (quanto meno l'involucro esterno dell'immobile e i relativi spazi di pertinenza);
 - completare realizzazione delle opere di urbanizzazione con collaudo e presa in consegna da parte del Comune.

In caso di inadempimento anche parziale il comune provvederà ad escutere la garanzia secondo le quote e i modi già stabiliti dall'Ente stesso.

- 6) il giorno 21/09/2020 la Società Immobiliare Rodi S.r.l è entrata in possesso del bene, e a far data dal trasferimento del bene vale quanto indicato dalla DGM 168/2019 a carico del nuovo soggetto attuatore, come sopra riportato;
- 7) essendo pertanto maturata la richiesta di nuovo titolo edilizio (sia per il completamento dell'edificio che per la realizzazione delle opere di urbanizzazione) entro un anno dalla data di stipula dell'atto di trasferimento dell'immobile, è ammessa la riduzione dell'impegno convenzionale alla realizzazione del parcheggio pubblico interrato (che dovrà essere comunque realizzato e destinato a parcheggio privato). L'eliminazione del parcheggio pubblico da realizzare e cedere comporta la riduzione degli impegni convenzionali da 1.260.000 € a 760.000 €, stante il costo di realizzo del parcheggio pubblico evincibile nella documentazione in atti, pari a circa 499.000 €.

NORMATIVA URBANISTICA/EDILIZIA DI RIFERIMENTO

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 degli interventi è disciplinata dal rispettivo Piano Particolareggiato del Centro Storico vigente, che individua l'area come "Ambito di riqualificazione urbana", normata dalla scheda di dettaglio denominata "D - BASTIONE DI VIA RODI", che disciplina le prescrizioni attuative particolareggiate, tra cui le destinazioni d'uso, la cessione delle aree ad uso pubblico e le prescrizioni particolari per la realizzazione degli edifici e delle opere di urbanizzazione.

Si riporta uno stralcio della scheda di dettaglio denominata "D - BASTIONE DI VIA RODI":

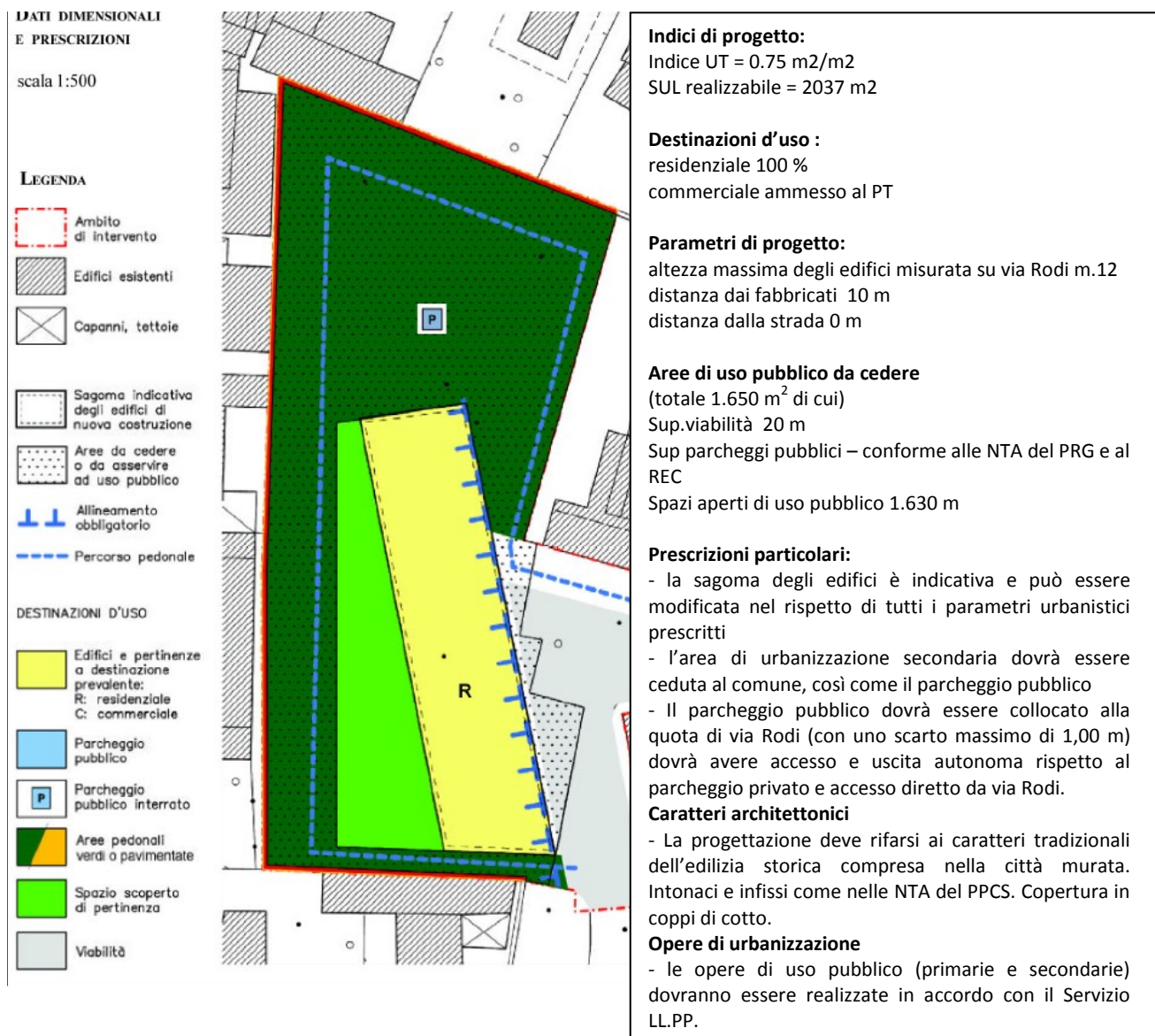
Dalla lettura della scheda si evince che:

- Il parcheggio pubblico è calcolato da REC e PRG. Se dovuto è posto tra le aree di uso pubblico da cedere, e nelle prescrizioni particolareggiate ne viene indicata la conformazione. In effetti essendo possibile al PT il commerciale, se il progetto dovesse sviluppare destinazioni terziarie e commerciali dovrebbe garantire la quantità di parcheggio pubblico dovuta per il REC (3/10 della SUL) e la scheda di piano ne obbligherebbe la cessione;
- Trattandosi di una ipotesi localizzativa connessa alle destinazioni d'uso di progetto, nella tabella sono indicate le modalità esecutive, ma non una quantificazione dello stesso, come invece è presente in altre schede, dove il parcheggio è quantificato e ne viene prescritta la cessione;



- Per quanto attiene l'area verde e il sedime della strada, vengono invece indicate in cessione tra le prescrizioni, per una superficie di 1.650 m² di cui 1.630 m² di spazio aperto di uso pubblico e 20 m² di area stradale;
- In questo caso la scheda prevede la cessione di aree di uso pubblico (verdi in planimetria) superiori all'AUS dovuta come da REC.

Scheda D2 - Bastione via Rodi



IDENTIFICAZIONE OPERE E SPESE DI URBANIZZAZIONE DA REALIZZARE E CEDERE

La richiesta oggetto di pratica edilizia n. 2021/73 del 13.05.2021 è stata esaminata favorevolmente in sede di conferenza dei servizi del 25-26/08/2021 e successivamente integrata con note prott. n. 41163-41164 del 08.09.2021 con il recepimento delle prescrizioni dettate in sede di esame del progetto.

Il progetto aggiornato, che ha ottenuto il parere favorevole del Servizio Lavori Pubblici con nota del 09.09.2021 prott. 41502, con riferimento agli aspetti urbanistici, prevede:

- A. la realizzazione e cessione delle seguenti opere di urbanizzazione primaria:
- Allargamento della sede stradale di Via Rodi con realizzazione di porzioni di marciapiedi in pietra arenaria;
 - Rifacimento della rete idrica su Via Rodi;
 - Rifacimento della rete fognaria su Via Rodi;



- Adeguamento della linea acque meteoriche su Via Rodi;
- Installazione di cabina ENEL;

per l'importo complessivo di € 202.000,00, di cui € 159.650,00 per opere e € 42.350,00 per somme a disposizione;

B. opere di urbanizzazione secondaria ed extracomparto:

Per quanto attiene il progetto di riqualificazione del contesto urbano del Rione Porto connesso all'intervento sul Bastione di via Rodi, nella riunione tenutasi il 16/07/2021 tra l'Ente e il Soggetto Attuatore, si è stabilito - in comune accordo - di non confermare l'impegno a sistemare 713 m² di strada pubblica, assunto con atto di compravendita, e di rimandare la progettazione delle opere pubbliche connesse all'intervento - comprese le opere di urbanizzazione secondaria - alla previa verifica del reale fabbisogno del Rione Porto e delle esigenze di tutela delle mura urbane, in accordo con la Soprintendenza BB.AA., impegnandosi reciprocamente a redigerne ed approvarne il progetto definitivo entro un anno dal rilascio del Titolo Abilitativo dell'intervento edilizio.

A copertura, dunque, di quanto dovuto per oneri di urbanizzazione secondaria e plusvalore ai fini del rilascio del Titolo Abilitativo, il progetto dovrà essere d'importo non inferiore a € 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), registrando che laddove il computo metrico delle opere di progetto fosse inferiore, il Soggetto Attuatore è tenuto a versare l'importo residuo al Comune, che si impegna ad utilizzarlo 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.;

- C.** la cessione delle aree di urbanizzazione secondaria (AUS) per verde e percorso lungo le mura, pari a 1.247,00m², come da tav. 10;
- D.** la cessione delle aree per allargamento della sede stradale, come previsto nella scheda di Piano, ancorchè non individuata in specifica planimetria.

ISTRUTTORIA

1. VERIFICA DI CONFORMITA'

La verifica di conformità delle opere di urbanizzazione e delle aree in cessione viene svolta in ordine alla rispondenza sia con le norme di P.P.C.S. sia con gli impegni assunti con atto di trasferimento del bene, come di seguito schematizzato in tabella:

Parametri di progetto	Progetto Immobiliare Rodi	Normativa di Piano/REC	Impegni assunti con atto di compravendita	Verifica progetto
Opere di Urbanizzazione Primaria	Progetto presentato per - Allargamento sede stradale con realizzazione di marciapiedi in pietra arenaria; - Rifacimento rete idrica; - Rifacimento rete fognaria; - Adeguamento linea acque meteoriche; - cabina ENEL	Le opere di urbanizzazione primaria possono essere realizzate tramite PDC ad attuazione diretta del privato ed a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, in conformità al DPR 380/01	<i>Impegno alla: realizzazione e/o sistemazione di un tratto stradale di via Rodi, con illuminazione pubblica e la raccolta delle acque meteoriche, di superficie pari a 119,20 mq (porzione da realizzare, di proprietà, e da cedere poi al Comune) e a 713 mq, già di proprietà comunale, da sistemare</i>	Il progetto è conforme al PPCS e rispetta gli impegni assunti dal Soggetto Attuatore, demandando al progetto delle opere di urbanizzazione secondaria le sistemazioni urbane extracomparto
Opere di Urbanizzazione Secondaria	Non previste nel progetto	Le opere di urbanizzazione secondaria sono soggette a codice degli appalti e non possono essere realizzate tramite PDC ad attuazione diretta del privato. Al fine di coordinare meglio	<i>Impegno alla: realizzazione di un'area a verde pubblico attrezzata, con percorso pedonale adiacente le mura storiche, di</i>	Conforme a quanto concordato con l'Ente. Da garantire con polizza in attesa di progetto delle



		con la Soprintendenza BB.AA. l'intervento di sistemazione del percorso che interessa l'area verde (in cessione) lungo le mura, si richiede impegno reciproco (Comune e Soggetto Attuatore) a redigere ed approvare il progetto definitivo delle opere entro un anno dal rilascio del Titolo Abilitativo dell'intervento edilizio	<i>superficie pari a 1.295,10 mq da cedere al Comune</i>	OOUU secondarie
Dotazione Parcheggi Pubblici	Non previsti nel progetto	Non dovuti per le destinazioni residenziali di progetto	È consentita la riduzione dell'impegno e la realizzazione di parcheggi privati in luogo di quelli pubblici	Il progetto è conforme al PPCS e rispetta gli impegni assunti dal Soggetto Attuatore
Dotazione AUS e aree in cessione	Prevista la cessione di area per ampliamento sede stradale e di area verde da destinarsi, tra l'altro, a percorso lungo le mura.	La scheda del PPCS prevede la cessione di spazi aperti di uso pubblico pari a 1.650 m² Il REC prevede una dotazione minima di 609 m² da cedere. Inoltre il PPCS norma le zone di rispetto delle mura: "articolo 27 cinta muraria e verde di rispetto" <i>L'ambito delle mura storiche con relative aree di verde di rispetto dovrà prevedere la possibilità di un percorso di uso pubblico. Le fasce di rispetto laterali sono inedificabili e devono essere mantenute a verde. Nelle more della redazione di un Piano unitario per il recupero delle mura storiche della città, tutti i progetti che coinvolgono le parti esterne che insistono sulle mura (ivi comprese le manutenzioni straordinarie) dovranno eseguirsi secondo modalità da concordare con la Soprintendenza per i beni architettonici e per il paesaggio delle Marche.</i>	<i>Impegno alla cessione di:</i> - <i>un'area a verde pubblico attrezzata, con percorso pedonale adiacente le mura storiche, di superficie pari a 1.295,10 mq da cedere al Comune,</i> - <i>per un totale di superfici che dovevano essere cedute gratuitamente, pari a 2.015,97 mq</i>	Il progetto è conforme al PPCS e rispetta gli impegni assunti dal Soggetto Attuatore.

2. SCOMPUTI

L'importo degli impegni economici in capo al Soggetto Attuatore, previsti per le opere di urbanizzazione come identificate ai punti A e B del paragrafo "IDENTIFICAZIONE OPERE E SPESE DI URBANIZZAZIONE DA REALIZZARE E CEDERE", ammonta a:

– € 202.000,00 per opere di urbanizzazione primaria, di cui € 159.650,00 per opere e € 42.350,00 per somme a disposizione, come da Quadro Economico;



- € 600.350,00 per opere di urbanizzazione secondaria ed extracomparto, escluse somme a disposizione.

A valere su tali somme, il Soggetto Attuatore accede allo scomputo ex art. 16 comma 2 del DPR 380/2001 di quanto dovuto per:

- 1) la corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, di cui all'art. 16 comma 1 del DPR 380/2001;
- 2) al plusvalore di trasformazione, coerentemente a quanto previsto dall'art. 16 comma 4 lett. d-ter) del DPR 380/01.

3. GARANZIE FINANZIARIE

Il Soggetto Attuatore deve costituire a favore del Comune:

- polizza a garanzia dell'adempimento delle obbligazioni per le opere di urbanizzazione primaria, per un importo di € 159.650,00, pari al 100% dell'importo delle opere di urbanizzazione primaria ai sensi della DGM 168/2019;
- polizza a garanzia dell'adempimento delle obbligazioni residue inerenti la riqualificazione urbana connessa all'intervento, per un importo di € 600.350,00, pari al 100% delle somme dovute ai sensi della DGM 168/2019.

CONCLUSIONI

Ricapitolando, il progetto delle opere pubbliche è conforme alle previsioni del PPCS e agli standards minimi previsti per l'ambito di riqualificazione dalla scheda di dettaglio denominata "D - BASTIONE DI VIA RODI".

Arch. Giuliani Daniela

Responsabile

Protezione Civile

