

COMUNE DI SENIGALLIA

PROVINCIA DI ANCONA

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA MUNICIPALE N° 111

Seduta del 18/05/2026

OGGETTO: ATTUAZIONE SUB-COMPARTO C3 ALL'INTERNO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL PARCO DELLA CESANELLA – VALUTAZIONE DELLA RICHIESTA PRELIMINARE DI PERMUTA DELLE AREE DA TRASFERIRE AL SOGGETTO ATTUATORE CON AREA IN LOC. BORGO MOLINO, AL FINE DI DETERMINARE IL CORRISPETTIVO PER LA CESSIONE DA VERSARE AL COMUNE – ATTO DI INDIRIZZO

L'anno duemilaventisei addì diciotto del mese di maggio alle ore 13,15 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. Olivetti Massimo nella qualità di 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

La Variante al Piano Regolatore “Città Resiliente”, approvata in data 8 novembre 2021 con Delibera di Consiglio Comunale n. 95 stabilisce, per la zona BR2.3 - Parco Cesanella, quanto segue:

Art.16/c - “..... omissis.... All’Unità territoriale 15 del Piano Particolareggiato afferiscono 2.000 m² di SUL in incremento connessi alla riqualificazione urbanistica dell’isolato con modifica dell’assetto funzionale delle aree edificabili (Variante Città Resiliente 2020). All’intervento dovranno essere connesse le cessioni delle strade di progetto previste nel foglio 4 mappale 191 (innesto su via Mattei) e foglio 29 mappale 787 (completamento via Beccaria).”

Tale previsione normativa ammette il trasferimento di cubatura all'interno dell'unità territoriale 15, inclusa nel più ampio Comparto unificato “C” come costituito con Delibera Giunta Municipale n. 16 del 28.01.2020.

Tale trasferimento avviene mediante lo spostamento dei diritti edificatori perequati di quattro aree nel territorio comunale, come di seguito indicate:

A - area individuata in località Casine, al foglio 125 mappale 124, per una superficie di 3.932,00 m², disciplinata nel previgente P.R.G. “SMART 2018” come zona “DAP per attività produttive” e nel P.R.G. “Città Resiliente”, in virtù dello spostamento della cubatura, come zona “E-ins Agricola di protezione degli insediamenti”, che in base ai meccanismi perequativi ha prodotto una SUL di 393,20 m² a Cesanella;

B - area individuata in località Borgo Bicchia, al foglio 47 mappale 1/parte e 4/parte, per una superficie complessiva di 3.050,00 m², disciplinata nel previgente P.R.G. “SMART 2018” come zona “CR2 di espansione residenziale con schede di dettaglio” e nel P.R.G. “Città Resiliente”, in virtù dello spostamento della cubatura, come zona “E Agricola”, che in base ai meccanismi perequativi ha prodotto una SUL di 567,80 m² a Cesanella;

C - area individuata in località Borgo Molino, al foglio 29 mappale 787/parte, per una superficie di 847,00 m², disciplinata nel previgente P.R.G. “SMART 2018” come zona “BR2.3 di completamento con cessione di aree per verde e servizi” e nel P.R.G. “Città Resiliente”, in virtù dello spostamento della cubatura, come zona “BR3 per aree pertinenziali e corti private”, in entrambi gli strumenti urbanistici con previsione di allargamento stradale (completamento Via Beccaria), che in base ai meccanismi perequativi ha prodotto una SUL di 359,98 m² a Cesanella;

D - area individuata in Via Mattei, al foglio 4 mappale 191/parte, per una superficie di 1.621,00 m² disciplinata nel previgente P.R.G. “SMART 2018” come zona “BR2.4 di completamento con cessione di aree per verde e servizi” e nel P.R.G. “Città Resiliente”, in virtù dello spostamento della cubatura, come zona “BR3 per aree pertinenziali e corti private”, in entrambi gli strumenti urbanistici con previsione di collegamento stradale (innesto su Via Mattei), che in virtù dei meccanismi perequativi ha prodotto una SUL di 729,45 m² a Cesanella.

Con Delibera GM n. 80 del 05/04/2022, a seguito di richiesta da parte del soggetto attuatore, è stata approvata la variante al piano esecutivo del comparto unificato “C” con la quale si è provveduto ad allocare, all’interno del comparto stesso, parte della SUL prevista dalla Variante “Città Resiliente” ovvero, nello specifico, quella derivante da aree non vincolate all’assunzione di ulteriori obblighi, per un totale di 753,86 m² di SUL derivanti dalla perequazione delle aree di cui a punti precedenti A-in località Casine (393,20 m²) e B-in località Borgo Bicchia (360,66 m², quota parte dei 560,87 m² totali previsti), a cui non sono legate cessioni di ulteriori aree.

Con la medesima delibera si dava atto che la collocazione della SUL rimanente (1.246,14 m² di cui 1.089,43 m² legata alle cessioni di cui ai punti C e D precedenti) sarebbe stata oggetto di specifica variante al Piano Particolareggiato del Parco della Cesanella in funzione degli impegni (da regolare con apposita convenzione) legati alle aree in perequazione, quale condizione necessaria al suddetto trasferimento di capacità edificatoria all’interno del Comparto “C”.

Con Delibera GM n. 122 dell’11/06/2024 è stata approvata la “Variante parziale 2023 al Piano Particolareggiato del Parco della Cesanella” con cui sono stati definiti tre sub-comparti all’interno del comparto “C” e stabilito l’atterraggio dei diritti edificatori residui all’interno del sub-comparto “C3”, da attuare attraverso una convenzione urbanistica che dovrà regolare:

- la cessione da parte del Comune al soggetto attuatore dell'area ove sono atterrati i diritti edificatori previsti dal PRG, individuata al catasto al foglio n.4, particelle nn.1842-1843 oltre alla cessione delle particelle 2356 sub 1 e la 1841 parte per il completamento della viabilità di accesso ai lotti;
- la cessione dell'allargamento stradale in via Beccaria al Comune (Borgo Molino - foglio 29, mappale 787-parte, come meglio indicato nella relazione illustrativa di variante);
- la cessione delle particelle costituenti l'innesto stradale su via Mattei e le relative aree di verde stradale al Comune (foglio 4 p. 834-parte, foglio 4 p. 776-parte, foglio 4 p. 191-parte, foglio 4 p.1003-parte, come meglio indicato nella relazione illustrativa di variante);

VISTO che:

- la cessione delle aree da parte del Comune in favore del soggetto attuatore è condizione essenziale affinché i relativi diritti edificatori, come sopra evidenziato, possano essere “messi a terra” e consentire l’attuazione del sub-comparto “C3” con il relativo corredo di opere ed impegni previsti dal Piano Particolareggiato a carico del soggetto privato, al fine di completare le necessarie urbanizzazioni previste;

- ai fini di detta cessione, occorre determinare preventivamente il corrispettivo del trasferimento di dette aree a favore dell’ente;

- con nota n. 35882 del 20/06/2025 la soc. ASAL Immobiliare Srl, in qualità di promissaria acquirente dei diritti edificatori del sub-comparto “C3”, ai fini di poter valutare la sostenibilità economica dell’intervento legato all’attuazione del sub-comparto ha proposto la permuta dell’area distinta a ca-
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.

tasto al foglio 29, mappale 787 parte (per una consistenza pari a 847 m²), che ha dichiarato essere nella propria disponibilità, con quella oggetto di cessione da parte del Comune all'interno del sub comparto 3, come evidenziato nelle premesse, con una eventuale compensazione;

- l'area di cui si richiede la permuta, sita in località Borgo Molino, costituisce la restante parte della particella distinta a catasto al foglio 29, mappale 787, già oggetto di obbligo di cessione al Comune per l'ampliamento di via Beccaria, ai fini dell'attuazione del sub-comparto "C3"; tale area è normata ai sensi del PRG vigente come zona BR3 per "area pertinenziale e corti private" ex art.16/d NTA;

CONSIDERATO che:

- con nota n. 38538 del 02/07/2025 l'Ufficio Governo del Territorio, al fine di poter valutare compiutamente l'istanza di cui sopra, ha richiesto alla soc. ASAL Immobiliare Srl evidenza della disponibilità dell'area in loc. Borgo Molino individuata al catasto terreni al foglio n. 29, mappale n. 787 e dei diritti edificatori afferenti il comparto C3, come indicato nella proposta in oggetto;

- è stata assunta al prot. n. 29.162 del 05/05/2026 la nota della soc. ASAL Immobiliare Srl con cui ha trasmesso copia del contratto preliminare di vendita sottoscritto in data 29/09/2025 tra la suddetta società e l'attuale ditta proprietaria dell'area di Borgo Molino (per l'area al foglio 29, mappale 787-parte) e di via Mattei (per le aree al foglio 4 mappali 834-parte, 776-parte, 191-parte, 1003-parte), avente ad oggetto sia le aree di che trattasi che i relativi diritti edificatori afferenti il sub-comparto "C3";

- con nota n. 68.774 in data 26/11/2025 l'Ufficio Governo del Territorio ha richiesto ad alcuni uffici comunali un parere specifico in relazione alla proposta di permuta dell'area localizzata a Borgo Molino e specificamente:

- all'Area 5, Ufficio Patrimonio, al fine di valutare il valore venale dell'area comunale localizzata alla Cesanella ed afferente il sub-comparto "C3", oltre a quella proposta in permuta, al fine di quantificare l'eventuale differenza dovuta all'ente;
- all'Area 10, Ufficio Strade, Mobilità e Territorio, al fine di valutare la possibilità di utilizzare l'area proposta ai fini del miglioramento della viabilità ovvero delle aree sportive limitrofe o altro all'aperto all'interno del quartiere, quantificando in linea di massima le opere necessarie a tale scopo;
- all'Area 11, Ufficio Verde pubblico, in relazione alla possibilità di utilizzo dell'area ai fini dell'implementazione delle aree verdi, specificando eventuali oneri a carico del Comune.

VISTO che:

- con nota via mail in data 14/01/2026, l'Ufficio Strade, Mobilità e Territorio (Area 10) ha risposto all'Ufficio Governo del Territorio esprimendo parere favorevole alla permuta in relazione alla necessità di avere a disposizione un'area che possa garantire il collegamento infrastrutturale tra via Beccaria e via Vico, ritenuto importante per la logistica del quartiere;

- con nota prot. 2409 in data 15/01/2026, l'Ufficio Verde pubblico (Area 11) ha espresso parere favorevole alla permuta, precisando che i costi di manutenzione annui sono stimati in € 1.240,00 annui.
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.

nui, e che l'acquisizione di tale superficie non implementerebbe in particolar modo le funzioni e la qualità del verde urbano, essendo collocata in prossimità di aree a verde di più grandi dimensioni;

- con nota prot. 2965 in data 19/01/2026, da ultimo parzialmente rettificata ed integrata con nota prot. 28559 del 29/04/2026, l'Ufficio Patrimonio (Area 5) ha trasmesso il proprio contributo in merito alla determinazione del valore venale dell'area di proprietà comunale afferente il sub-comparto C3 alla Cesanella, oltre a quantificare il valore di quello dell'area proposta in permuta a Borgo Molino, al fine di determinare il corrispettivo dovuto all'ente per la cessione, tenendo conto della permuta proposta;

- il documento istruttorio redatto dall'Ufficio Governo del Territorio, allegato alla presente delibera a formarne parte integrante e sostanziale, al pari dei pareri rilasciati, come sopra sinteticamente riepilogati;

- a seguito delle valutazioni di competenza dell'Ufficio Patrimonio, considerando ammissibile la permuta proposta anche sulla base dei pareri rilasciati dagli uffici, per la cessione da parte del Comune al soggetto attuatore delle aree afferenti il sub-comparto "C3" come specificato in premessa, nel documento istruttorio di cui al punto precedente è stato determinato un corrispettivo pari ad € 141.059,04, calcolato sulla base delle valutazioni di cui alla nota prot.28.559 del 29/04/2026, come allegata al documento istruttorio sopra richiamato;

RITENUTO di deliberare in merito;

DATO ATTO che il Responsabile dell'Area Funzionale 9 Tecnica Territorio ed Edilizia Privata Arch. Silvia Cognini e il Responsabile del procedimento Arch. Daniela Leone, non si trovano in alcuna situazione di conflitto di interessi ai sensi dell'art. 6-bis della Legge n. 241/1990;

VISTO il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del Responsabile dell'Area 9 –Tecnica Territorio e Edilizia Privata attestante la correttezza amministrativa, reso ai sensi dell'art. 49 e dell'art. 147 bis, comma 1, del D. Lgs. 18/08/2000, n. 267;

ATTESO che, sulla presente deliberazione, il Responsabile E.Q. dell'Area funzionale 12 Finanze/Tributi/ Economato non rilascia parere di regolarità contabile in quanto la stessa non comporta oneri riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente;

Tutto ciò premesso;

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 che qui si 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.

intendono richiamate;

2°) – di PRENDERE ATTO del documento istruttorio redatto dall'Ufficio Governo del Territorio, sulla base dei pareri redatti dagli uffici comunali richiamati nelle premesse, allegato alla presente delibera a formarne parte integrante e sostanziale;

3°) – di ACCOGLIERE, in via preliminare, la proposta di permuta avanzata dalla soc. ASAL Immobiliare Srl con la nota prot. 35.882 del 20/06/2025, come integrata da ultimo con nota prot. 29.162 del 05/05/2026, dando atto allo stesso tempo che in merito all'istanza, in via definitiva, dovrà essere acquisito parere favorevole da parte del Consiglio Comunale;

4°) – di DARE ATTO che, a seguito dell'accoglimento della proposta, ai fini dell'attuazione del comparto C3 incluso nel Piano Particolareggiato del Parco della Cesanella e del trasferimento delle aree dal Comune al soggetto attuatore per lo sviluppo della relativa capacità edificatoria da regolare attraverso la presentazione del relativo piano esecutivo di comparto e stipula di apposita convenzione urbanistica, il corrispettivo da versare all'ente ammonta ad € 141.059,04;

5°) – di STABILIRE, in via preliminare, che il corrispettivo di € 141.059,04, di cui al punto 4) del deliberato potrà essere scomputato in opere di urbanizzazione primaria funzionali al comparto, in particolare, per il definitivo completamento del tratto di strada afferente la traversa di via Raffaello Sanzio su cui insite l'intervento, in quanto su tale tratto stradale mancano marciapiedi e rete di raccolta delle acque meteoriche, il tutto come indicato dall'Area 10 nel relativo parere come allegato al documento istruttorio di cui al punto 2 precedente;

6°) – di DARE ATTO, altresì, che il Soggetto attuatore, prima del convenzionamento del sub-comparto C3, dovrà risultare unico proprietario delle aree da cedere e dei relativi diritti edificatori, come individuati nel Piano Particolareggiato del Parco della Cesanella;

7°) – di DARE ATTO che il Responsabile del procedimento è l'Arch. Daniela Leone- Responsabile dell'Ufficio Governo del Territorio – Area 9;

8°) – di DARE MANDATO al Responsabile del procedimento di trasmettere copia della presente deliberazione all'Area 10-Manutenzioni, LLPP, Mobilità, all'Area 11-Ambiente, Verde Pubblico e All'Area 5 – Contratti – Vice Segreteria – Cuc – Patrimonio – Progetti Strategici – Bandi Europei la presente delibera per gli adempimenti di competenza;

9°) – di PUBBLICARE nell'apposita Sezione del sito "Amministrazione trasparente" la presente Delibera e i relativi allegati, ai sensi dell'art. 39, comma 2 del D. Lgs. n. 33/2013;

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.

10°) – di DICHIARARE il presente atto immediatamente eseguibile, stante la necessità di procedere con i successivi adempimenti, ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D. Lgs. 18/08/2000 n. 267 mediante separata ed unanime votazione palese. –

● ● ● ● ●

Letto, confermato e sottoscritto

Il Sindaco

Olivetti Massimo

Il Segretario Comunale

Conti Claudia

Per copia conforme ad uso amministrativo.

Li,

La presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio dal **22 maggio 2026** al **06 giugno 2026** ai sensi dell'art. 124, 1° comma, del D.Lgs. 18/8/2000, n° 267.

Li, 22 maggio 2026

Il Segretario Comunale

Conti Claudia

La presente deliberazione, non soggetta a controllo, è divenuta esecutiva, ai sensi dell'art. 134, 3° comma, del D.Lgs. 18/8/2000, n° 267, in data **02 giugno 2026**, essendo stata pubblicata il 22 maggio 2026.

Li, 03 giugno 2026

Il Segretario Comunale

Conti Claudia

Per copia conforme ad uso amministrativo.

Li,