

COMUNE DI SENIGALLIA

PROVINCIA DI ANCONA

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA MUNICIPALE N° 124

Seduta del 21/05/2026

OGGETTO: APPROVAZIONE VARIANTE AL PIANO ESECUTIVO DEL COMPARTO “E” INCLUSO NEL PIANO PARTICOLAREGGIATO “PARCO DELLA CESANELLA”, IN OTTEMPERANZA ALLA VARIANTE AL P.P. APPROVATA CON D.G.M. 122/2024 (VARIANTE PARZIALE 2023), COMPRENSIVO DEL PROGETTO ESECUTIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (2° STRALCIO) E SECONDARIA, DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE INTEGRATIVA E QUANTIFICAZIONE DEL TITOLO DI GARANZIA.

L'anno duemilaventisei addì ventuno del mese di maggio alle ore 9,50 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:

- con Delibera C.C. n. 70 del 21/09/2000 è stato approvato il Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica “Parco della Cesanella”, successivamente modificato con la variante parziale approvata con D.G.M. n. 220 del 03.10.2017 e la “Variante parziale 2023” approvata con D.G.M. n. 122 del 11.06.2024;
- il Piano Particolareggiato del “Parco della Cesanella” prevede la sua attuazione attraverso l’individuazione di comparti edificatori che, a fronte della realizzazione di SUL, prevedono la cessione al Comune delle aree deputate alla formazione del parco urbano a servizio della città, oltre alla realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione, subordinatamente a stipula di convenzione urbanistica;
- con D.G.M. n. 92 del 30.06.2020 è stato approvato, nell’ambito del richiamato P.P., il piano esecutivo del "comparto E", comprensivo del progetto delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- con l’atto di convenzione a rogito Dott. Gianluca Campodonico Notaio in Senigallia, sottoscritto in data 19.10.2021, repertorio n. 12.309, raccolta n. 9.645, la società "DELTA COSTRUZIONI S.R.L.", proprietaria delle aree del “comparto E”, ne ha avviato il programma costruttivo, da realizzarsi secondo il progetto approvato con la richiamata D.G.M. n. 92 del 30.03.2020, successiva Determinazione Dirigenziale n. 1164 del 26.11.2020 di approvazione di modifiche non sostanziali al progetto delle opere, e relativo Permesso di Costruire n. P/2021/93 e succ. varianti per l’esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria;
- con D.G.M. n. 122/2024 è stata approvata la “Variante 2023” al P.P. Parco della Cesanella, che ha inciso sul “comparto E”, ed in particolare:
 - ✓ sulle opere di urbanizzazione primaria prevedendo lo sviluppo di una nuova soluzione di accesso ai lotti 12-13 con l’eliminazione del tratto di strada privata e relativi parcheggi precedentemente previsti;
 - ✓ sulle opere di urbanizzazione secondaria, determinando una diversa conformazione delle aree verdi da piantumare;
 - ✓ sugli assetti planivolumetrici del comparto con l’ampliamento dei lotti n. 12-13-14-15 e 16 verso la via Mattei e il recepimento del “bacino di infiltrazione” completamente interrato, in luogo del bacino di laminazione;
 - ✓ sulle Norme Tecniche di Attuazione del comparto introducendo una norma che ha reso facoltativa la realizzazione della rete gas metano tra le opere di urbanizzazione”;
- la società "DELTA COSTRUZIONI S.R.L." (di seguito “Soggetto Attuatore”), con istanza n. L/2025/5 presentata all’Ufficio Governo del Territorio del Comune di Senigallia in data 30.09.2025, registrata al prot. n. 2025/57010, ha richiesto apposita variante al comparto “E” finalizzata a recepire le modifiche all’assetto planivolumetrico del comparto ed alle rispettive opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ancora da realizzare, introdotte con la “Variante 2023” al P.P. Parco della Cesanella;

DATO ATTO che:

- le opere di urbanizzazione primaria all'interno del "comparto E" , a seguito della suddetta variante urbanistica, sono state suddivise in due stralci funzionali, di cui il PRIMO STRALCIO FUNZIONALE (costituito da tutte le strade, marciapiedi, parcheggi su Via Guercino, il bacino di invarianza idraulica, la cabina elettrica e tutti i sottoservizi per urbanizzare e rendere edificabili 14 lotti, tranne i lotti n° 12 e 13) risulta ultimato e accettato con Determina n. 1946 del 23.12.2024 del Responsabile dell'Area 10 di accettazione del certificato di regolare esecuzione, emesso a valere quale certificato di collaudo parziale;
- le opere di urbanizzazione primaria del SECONDO STRALCIO FUNZIONALE, così come tutte le opere di urbanizzazione secondaria, non sono state ancora eseguite, in quanto legate alle modifiche al P.P. approvate con D.G.M. 122/2024, "Variante 2023" al P.P. Parco della Cesanella, che ha inciso, oltre che sull'assetto planivolumetrico del comparto "E", anche sulle rispettive opere di urbanizzazione;

VISTO che le modifiche al comparto "E", in accordo con il P.P. Parco della Cesanella, si articolano sostanzialmente nei seguenti punti:

- ✓ riconfigurazione dei n. 5 lotti edificabili (n. 12-13-14-15-16) paralleli alla via Mattei e posti a confine con il verde pubblico sul fronte, mediante allargamento degli stessi di m 5,00 verso la via Mattei, con conseguente incremento della superficie fondiaria (Sf) degli stessi, a parità di SUL. La modifica al lotto n. 12 determina, altresì, l'origine di un frustolo di terreno della larghezza di circa m 4,05 sul confine nord del comparto, da destinare a verde pubblico da cedere al Comune, funzionale alla connessione pedonale con il futuro parcheggio pubblico previsto sul retro (vedi tav. 4.3 "Opere di urbanizzazione in progetto" del P.P.);
- ✓ realizzazione di nuova viabilità di accesso ai lotti n. 12-13, con eliminazione della strada privata precedentemente prevista con cessione di area da parte del Comune, ed utilizzo dell'innesto già esistente sulla via Mattei (già pubblico), con ridimensionamento dello stesso. La viabilità è completata da marciapiedi con materiale in continuità con quelli del PRIMO STRALCIO FUNZIONALE e da un parcheggio pubblico di 12 posti auto, di cui uno per disabili;
- ✓ realizzazione di un ulteriore bacino di invarianza idraulica, di modeste dimensioni, per le acque meteoriche provenienti dalla strada e dai parcheggi del SECONDO STRALCIO FUNZIONALE che, per motivi di quota, non possono scaricare nella fognatura realizzata con il primo;
- ✓ realizzazione dei sottoservizi lungo i tracciati della nuova viabilità (linea acque meteoriche, acque nere, acquedotto, elettrificazione, pubblica illuminazione, telecom/fibercop);
- ✓ eliminazione della previsione relativa alla realizzazione della linea metano;
- ✓ realizzazione di tutta la sistemazione a verde del comparto (opere di urbanizzazione secondaria), ovvero dell'area collocata in adiacenza a Via Mattei, delle aiuole su Via

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.

Guercino, della zona retrostante ai lotti 1, 2 e 3 costituente la porzione di verde alberato che funge da collegamento con il Parco della Cesanella;

- ✓ realizzazione della stradina sterrata nel parco (opere di urbanizzazione secondaria), in stabilizzato;

CONSIDERATO che l'istanza n. L/2025/5 presentata dal Soggetto Attuatore, contiene, in allegato, il progetto di variante al planivolumetrico di comparto e il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria (SECONDO STRALCIO FUNZIONALE) e delle opere di urbanizzazione secondaria, ancora da eseguire, oltre alla nuova individuazione delle aree da cedere ed alla bozza della convenzione integrativa;

VISTO il Documento istruttorio redatto dall'Ufficio Governo del Territorio, allegato alla presente, in cui vengono riepilogati i contenuti del progetto;

CONSTATATO che la variante, a seguito del nuovo assetto del comparto che allunga i lotti n. 12-13-14-15-16 verso la strada comunale e modifica gli accessi ai lotti e le opere di urbanizzazione primaria, determina la necessità di rivedere le aree in cessione previste con convenzione del 19.10.2021 Rep. 12309/9645;

DATO ATTO che:

- il progetto di variante al Piano Esecutivo, comprensivo di quello delle opere di urbanizzazione primaria (SECONDO STRALCIO FUNZIONALE) e delle opere di urbanizzazione secondaria, è stato sottoposto all'esame della Conferenza di Servizi asincrona ai sensi dell'art. 14 bis della L. n. 241/90 per l'acquisizione dei pareri tecnici comunque denominati dalle normative vigenti, in cui sono stati coinvolti:
 - Ministero della Cultura – Direzione Generale Archeologia, Belle Arti e Paesaggio – SABAP per le province di Ancona e Pesaro e Urbino;
 - E-Distribuzione S.p.a.;
 - FiberCop S.p.A.;
 - Viva Servizi S.p.a.;
 - Comune di Senigallia:
 - ✓ Area Contratti, Vice Segreteria, CUC, Patrimonio, Progetti Strategici, Bandi Europei - Ufficio Patrimonio;
 - ✓ Area Ambiente/Porto-Demanio Marittimo – Verde Pubblico del Comune di Senigallia;
 - ✓ Area Tecnica Territorio ed Edilizia Privata – Ufficio Governo del Territorio;
 - ✓ Area Manutenzioni LL.PP. Mobilità – Ufficio Strade, Mobilità e Territorio;
 - ✓ U.O.C. Polizia Locale – Edilizia e Ambiente;
- la Conferenza dei Servizi si è conclusa favorevolmente con Determinazione del Responsabile dell'Area 9 n. 567 del 06/05/2026;

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.

VISTI in particolare, in riferimento alle opere di urbanizzazione ed alla congruità del progetto di comparto con le previsioni di P.P. e con la convenzione sottoscritta, i definitivi pareri favorevoli comunali espressi:

- ✓ dall'Area 9 – Ufficio Governo del Territorio- con nota prot. n. 29225 del 05.05.2026;
- ✓ dall'Area 10 -Ufficio Strade e Mobilità- con nota prot. n. 27034 del 22.04.2026 e successiva e-mail del 05.05.2026;
- ✓ dall'Area 11 -Ufficio Verde Pubblico - con nota prot. n. 28394 del 28.04.2026;

PRESO ATTO:

- che il progetto di variante al Piano Esecutivo di Comparto “E” in oggetto, funzionale al recepimento delle modifiche all’assetto planivolumetrico del comparto ed alle rispettive opere di urbanizzazione primaria (SECONDO STRALCIO FUNZIONALE) e secondaria, ancora da realizzare, introdotte con la “Variante 2023” al P.P. Parco della Cesanella, è costituito dagli atti ed elaborati redatti dal Geom. Mauro Persi allegati all’istanza L/2025/5, come da ultimo aggiornati con prot. n. 29085 del 05.05.2026, di seguito elencati:

NOME ELABORATO	NOME DOCUMENTO INFORMATICO	IMPRONTA GENERATA DAL SISTEMA DI PROTOCOLLAZIONE DELLA REGIONE MARCHE
Tav. 1 – O.U.1° SECONDO STRALCIO FUNZIONALE – Planovolumetrico – azzonamento – viabilità e sezioni tipo	ALLEGATO 1 - TAVOLA 1 OUP.pdf.p7m u1 - TAV. 1 - TAVOLA AZZONAMENTO E VIABILITA_ SECONDO STRALCIO (Prot. GE/2026/0014637)	4BC2DD9F8BFD9A7AB0F33FC2EE33B27A06969500
Tav. 1 - O.U.2° - Progetto del bverde – piantumazione e strada sterrata nel parco	ALLEGATO 1 - TAVOLA 1 OUS.pdf.p7m u2 - TAV. 1 - TAVOLA GRAFICA PROGETTO DEL VERDE ED OUS (Prot. GE/2026/0014637)	0DE7AAF8395B570B831BB76E7A32D99EBE18DB01
Tav. 2 – O.U.1° SECONDO STRALCIO FUNZIONALE – Invarianza idraulica – rete smaltimento acque nere – meteoriche – attr. Stradale – part. costruttivi	ALL. 2. TAVOLA INVARIANZA IDRAULICA - NERE E PARTICOLARI.pdf.p7m u1 - TAV. 2 - TAVOLA FOGNATURA SECONDO STRALCIO (Prot. GE/2026/0029085)	63069477DE2E1D78A7773E88E4DBCC811F1F0BE3
Tav. 2 - O.U.2° - Individuazione catastale delle opere di urbanizzazione secondaria	ALL. 2. INDIVIDUAZIONE CATASTALE OUS.pdf.p7m u2 - TAV. 2 - INDIVIDUAZIONE CATASTALE OUS (Prot. GE/2025/0057010)	E3E09BB8538E2BF4A90C30EF6940C80D8ACC52C3
Tav. 3 – O.U.1° SECONDO STRALCIO FUNZIONALE – Rete acquedotto	ALLEGATO 3 - TAVOLA 3 OUP.pdf.p7m u1 - TAV. 3 - TAVOLA RETE ACQUEDOTTO SECONDO STRALCIO (Prot. GE/2026/0014637)	E29C7DF841F5A2E83E8B3D8420C6FC7AE4488C83
Tav. 3 - O.U.2° - Computo metrico estimativo	ALLEGATO 3 - COMPUTO METRICO ESTIMATIVO OUS.pdf.p7m u2 - TAV. 3 - COMPUTO METRICO ESTIMATIVO OUS (Prot. GE/2026/0014637)	A17D1AA3BB4B309CE826CB3B04AD1A9814186E0B
Tav. 4 – O.U.1° SECONDO STRALCIO FUNZIONALE – Rete elettrica Enel	ALLEGATO 4 - TAVOLA 4 OUP.pdf.p7m u1 - TAV. 4 - TAVOLA RETE ELETTRICA ENEL SECONDO STRALCIO (Prot. GE/2026/0014637)	16ACBA4B440529C33A1D95C76895F85A7254D70E
Tav. 4 – O.U.2° – Elenco prezzi applicati al CME	ALL. 4. ELENCO PREZZI ALLEGATI AL CME OUS.pdf.p7m u2 - TAV. 4 - ELENCO PREZZI ALLEGATI AL CME OUS (Prot. GE/2025/0057010)	2ECEA3B7D54870CC1CD5C4723FF4FBB7325404DE
Tav. 5 – O.U.1° SECONDO STRALCIO FUNZIONALE – Rete illuminazione pubblica	ALLEGATO 5 - TAVOLA 5 OUP.pdf.p7m u1 - TAV. 5 - RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA SECONDO STRALCIO (Prot. GE/2026/0014637)	B315959163DA18AC23975FCC1D81B567CDEDED67A
Tav. 5 – O.U.2° – Relazione tecnica illustrativa OUS	ALLEGATO 5 - RELAZIONE TECNICA OUS.pdf.p7m u2 - TAV. 5 - RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA OUS (Prot. GE/2026/0014637)	D732453CC781290BACA4CF4CFD170D5A5F11600D
Tav. 6 – O.U.1° SECONDO STRALCIO FUNZIONALE – Rete telecom	ALLEGATO 6 - TAVOLA 6 OUP.pdf.p7m u1 - TAV. 6 - RETE TELECOM SECONDO STRALCIO (Prot. GE/2026/0014637)	CF533391C4F3E5C96B49639B43E9BA0568A6F7D1
Tav. 7 – O.U.1° SECONDO STRALCIO FUNZIONALE – Planimetria piano quotato stato attuale e di progetto	ALL. 7. TAVOLA PIANO QUOTATO ATTUALE E DI PROGETTO.pdf.p7m u1 - TAV. 7 - PIANO QUOTATO (Prot. GE/2026/0029085)	652DBEC0BC5E446A9953B2555742D0CD941B70D6
Tav. 8 – O.U.1° SECONDO STRALCIO FUNZIONALE – Viabilità – profili longitudinali e trasversale	ALLEGATO 8 - TAVOLA 8 OUP.pdf.p7m u1 - TAV. 8 - VIABILITA_ PROFILI LONGITUDINALI (Prot. GE/2026/0014637)	741B2BDF1A0F1477337C5FD4ACABD8D904E9C783
Tav. 9 – O.U.1° SECONDO STRALCIO FUNZIONALE – Fognatura meteorica e nere	ALLEGATO 9 - TAVOLA 9 OUP.pdf.p7m u1 - TAV. 9 - FOGNATURA PROFILI LONGITUDINALI (Prot. GE/2026/0014637)	962997BDBB912EF3B893205B7C4B147E02D8375A
Tav. 10 – O.U.1° SECONDO STRALCIO FUNZIONALE – Segnaletica orizzontale e verti-	ALLEGATO 10 - TAVOLA 10 OUP.pdf.p7m u1 - TAV. 10 - SEGNALETICA STRADALE (Prot. GE/2026/0014637)	9DE3786D8C3760B123F6C5704658A3649BD455EC

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.

cale		
Tav. 11 – O.U.1° SECONDO STRALCIO FUNZIONALE – Elenco allegati ai progetti – urbanizzazione primaria e secondaria	ALL. 11. ELENCO ALLEGATI OUP E OUS.pdf.p7m u1 - TAV. 11 - ELENCO ALLEGATI AI PROGETTI (Prot. GE/2026/0029085)	C9711922F0638AE0EE997B4EDA6673CE510356DE
Tav. 12 – O.U.1° SECONDO STRALCIO FUNZIONALE – Estratto del PRG e Variante parziale 2023 del P.P. Parco della Cesanella	ALL. 12. ESTRATTO PRG E VARIANTE PARZIALE 2023.pdf.p7m u1 - TAV. 12 - ESTRATTO PRG E VARIANTE PARZIALE 2023 (Prot. GE/2025/0057010)	AA7676B1BAB9540FCD7CE8F4855EE055FAEDFF8E
Tav. 13 – O.U.1° SECONDO STRALCIO FUNZIONALE – Individuazione catastale area di intervento e proprietà	ALL. 13. INDIVIDUAZIONE CATASTALE E PROPRIETA_.pdf.p7m u1 - TAV. 13 - INDIVIDUAZIONE CATASTALE AREA DI INTERVENTO (Prot. GE/2026/0029085)	6F69A4111176A3C4B1FD85AB27DB175B0FE06E36
Tav. 14 – O.U.1° SECONDO STRALCIO FUNZIONALE – Individuazione catastale degli stralci funzionali	ALL. 14. INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEGLI STRALCI FUNZIONALI.pdf.p7m u1 - TAV. 14 - INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEGLI STRALCI FUNZIONALI (Prot. GE/2025/0057010)	8C62302075F711C65A84A5983F6E55BA2753EBCE
Tav. 15 – O.U.1° SECONDO STRALCIO FUNZIONALE – Piano particellare con schema di frazionamento	ALL. 15. PIANO PARTICELLARE CON SCHEMA DI FRAZIONAMENTO.pdf.p7m u1 - TAV. 15 - PIANO PARTICELLARE CON SCHEMA DI FRAZIONAMENTO (Prot. GE/2025/0057010)	89D165C2CC782BA4E732AB38F881EFC54358FD60
Tav. 16 – O.U.1° SECONDO STRALCIO FUNZIONALE – Documentazione fotografica	ALL. 16. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.pdf.p7m u1 - TAV. 16 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Prot. GE/2025/0057010)	859CCDEE5B1A18844D63D28CEB641A135E1BE17C
Tav. 17 – O.U.1° SECONDO STRALCIO FUNZIONALE – Relazione tecnica illustrativa e verifiche urbanistiche	ALL. 17. RTI E VERIFICHE URBANISTICHE.pdf.p7m u1 - TAV. 17. RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA E VERIFICHE URBANISTICHE OUP (Prot. GE/2026/0029085)	06B01EF48F45EBE0C22A1BFDDE7891A251CA5381
Tav. 18 – O.U.1° SECONDO STRALCIO FUNZIONALE – Invarianza idraulica – sistema di smaltimento delle acque meteoriche	ALLEGATO 18 - INVARIANZA IDRAULICA SISTEMA.p7m u1 - TAV. 18 - INVARIANZA IDRAULICA SISTEMA SMALTIMENTO ACQUE METEORICHE (Prot. GE/2026/0014637)	10943497B00929B755DAADAA8381CCCF82F9CDB6
Tav. 19 – O.U.1° SECONDO STRALCIO FUNZIONALE – Elenco prezzi applicati al computo metrico	ALL. 19. ELENCO PREZZI APPLICATI AL CME.pdf.p7m u1 - TAV. 19 - ELENCO PREZZI ALLEGATO AL COMPUTO METRICO (Prot. GE/2026/0029085)	A75418CDC7407AD872B5609C9383F946E2B891CD
Tav. 20 – O.U.1° SECONDO STRALCIO FUNZIONALE – Computo metrico estimativo opere urbanizzazione primaria	ALL. 20. CME OUP.pdf.p7m u1 - TAV. 20 - COMPUTO METRICO ESTIMATIVO OUP (Prot. GE/2026/0029085)	ACD74CE19D0F56DFE43FA9D0AA9027450C0FBDEB
Tav. 21 – O.U.1° SECONDO STRALCIO FUNZIONALE – Incidenza della sicurezza	ALL. 21. INCIDENZA DELLA SICUREZZA.pdf.p7m u1 - TAV. 21 - INCIDENZA DELLA SICUREZZA (Prot. GE/2026/0029085)	C814206534E25BF88B8CE594D99ECAB016615A34
Tav. 22 – O.U.1° SECONDO STRALCIO FUNZIONALE – Quadro economico	ALL. 22. QUADRO TECNICO ECONOMICO OUP.pdf.p7m u1 - TAV. 22 - QUADRO TECNICO ECONOMICO OUP (Prot. GE/2026/0029085)	8A1F782C7A9A8BE2B58B153CCECE723381559F3F
Tav. 23 – O.U.1° SECONDO STRALCIO FUNZIONALE – Disciplinare per la costruzione di strade	ALL. 23. DISCIPLINARE PER LA COSTRUZIONE DI STRADE.pdf.p7m u1 - TAV. 23 - DISCIPLINARE PER LA COSTRUZIONE DI STRADE (Prot. GE/2025/0057010)	BFF6974ECF36952A6E19DE94712692CF6270367C
Tav. 24 – O.U.1° SECONDO STRALCIO FUNZIONALE – Piano di manutenzione dell'opera e delle sue parti (urbanizzazione primaria)	ALL. 24. PIANO DI MANUTENZIONE DELL'OPERA E DELLE SUE PARTI.pdf.p7m u1 - TAV. 24 - PIANO DI MANUTENZIONE DELL'OPERA E DELLE SUE PARTI (Prot. GE/2025/0057010)	04B89481146034C8A523EF1370473E3A50AD6E4B
Tav. 25 – O.U.1° SECONDO STRALCIO FUNZIONALE – Piano di sicurezza e di coordinamento	ALL. 25. PIANO DI SICUREZZA E COORDINAMENTO.pdf.p7m u1 - TAV. 25. PSC OUP SECONDO STRALCIO (Prot. GE/2025/0029085)	FDD6022FF2E9C68F9E36D2BCAC73928436076EBB
Tav. 26 – O.U.1° SECONDO STRALCIO FUNZIONALE – Cronoprogramma dei lavori	ALL. 26. CRONOPROGRAMMA DEI LAVORI.pdf.p7m u1 - TAV. 26 - CRONOPROGRAMMA DEI LAVORI (Prot. GE/2025/0057010)	26B5ADF1265AF4DCE208AE42D5FD681788201D34
Tav. 27 – Norme Tecniche di Attuazione comparto E	ALLEGATO 27 - NTA COMPARTO E.pdf.p7m TAV. 27 - NTA COMPARTO E (Prot. GE/2026/0014637)	A7449A11D0333EA87A474B88E992E91374F2A1CA
Tav. 28 – Analisi dei prezzi non previsti nel prezziario	ALLEGATO 28 - ANALISI PREZZI NON PREVISTI PREZZIAR.p7m TAV. 28 - ANALISI PREZZI NON PREVISTI NEL PREZZIARIO (Prot. GE/2026/0014637)	6413654928E43E078B0C11A381B49329CFE9D990
Tav. 29 – Relazione CAM	ALLEGATO 29 - RELAZIONE TECNICA CONFORMITA_.p7m u1 - TAV. 29 - RELAZIONE CAM (Prot. GE/2026/0014637)	C23D890F818CD5F08839FE53D1AD81098511AB52
O.U.1° SECONDO STRALCIO FUNZIONALE – Verifica invarianza idraulica	VERIFICA DI INVARIANZA IDRAULICA.pdf.p7m u1 - Verifica invarianza idraulica (Prot. GE/2026/0014637)	2F5668BE5BF9D44A594F7EAC409A351ED5638D66
Tav. 6 – O.U.2° – Quadro tecnico economico	ALLEGATO 7 - QTE OUS.pdf.p7m u2 - QTE OUS (Prot. GE/2026/0026555)	F115B47681D335B71F2B2FA082109DF6C35976AF
Comunicazione nominativo RUP per opere urbanizzazione secondaria	ALLEGATO 6 - COMUNICAZIONE RUP OUS.pdf.p7m u2 - Comunicazione nominativo RUP (Prot. GE/2026/0014637)	7ED00443E0339BAEB4C64EA02EDFCF939C18CD43
Curriculum vitae RUP	ALL. 8_ CURRICULUM VITAE RUP PERSI MAURO.pdf.p7m ALLEGATO 3 (Prot. GE/2026/0029085)	2C9B784C03509E257F2AB64A5ACAB29F29B16B29

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.

- dello Schema di Convenzione integrativa redatto dal Soggetto Attuatore ed ulteriormente integrato e verificato dall'Ufficio Governo del Territorio, allegato alla presente a formarne parte integrante e sostanziale;

CONSIDERATO che:

- come previsto dalla “Variante 2023 al P.P. Parco della Cesanella”, a fronte della riduzione, rispetto alla convenzione vigente, di 234,73 m² di aree pubbliche comunali, il Soggetto Attuatore realizzerà maggiori opere sulle aree di proprietà comunale distinte al Catasto Terreni al Foglio 4 con i mappali: 2374 - 2376, consistenti di fatto nel SECONDO STRALCIO FUNZIONALE delle opere di urbanizzazione primaria (strada, parcheggi e marciapiedi);
- il progetto esecutivo delle suddette maggiori opere, ovvero delle opere di urbanizzazione primaria (SECONDO STRALCIO FUNZIONALE), ammonta ad € 104.762,26, di cui € 86.287,68 per lavori, compresa la sicurezza, ed € 18.474,58 per somme a disposizione;
- il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione secondaria ammonta ad € 34.221,01, di cui € 27.875,32 per lavori, compresa la sicurezza, ed € 6.345,69 per somme a disposizione;

VISTO che:

- ai sensi dell'art. 226 c. 2 del D. Lgs. n. 36/2023, le disposizioni del D. Lgs. n. 50/2016 continuano ad applicarsi per i procedimenti in corso, tra cui “ *le opere di urbanizzazione a scomputo del contributo di costruzione, oggetto di convenzioni urbanistiche o atti assimilati comunque denominati, i procedimenti in cui le predette convenzioni o atti siano stati stipulati prima della data in cui il codice acquista efficacia*” (01/07/2023);
- per le opere di urbanizzazione in oggetto, afferenti a convenzione urbanistica stipulata il 19/10/2021, continua dunque a trovare applicazione il D. Lgs. n. 50/2016;
- risulta ammissibile, ai sensi dell'art. 16 comma 2 bis D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. e dell'art. 36 comma 4 del D. Lgs. n. 50/2016, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria (SECONDO STRALCIO FUNZIONALE), trattandosi di “*opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica di importo inferiore alla soglia comunitaria*”;
- per quanto attiene alle opere di urbanizzazione secondaria, il Soggetto Attuatore assume a suo esclusivo carico la cura e l'onere per la realizzazione delle stesse attraverso l'affidamento secondo quanto disposto dal D. Lgs. n. 50/2016;

DATO ATTO che:

- il Soggetto Attuatore, in qualità di Stazione Appaltante, nell'ambito della conferenza dei Servizi per l'esame del progetto, ha individuato quale RUP delle opere di urbanizzazione secondaria il Geom. Mauro Persi e che tale nominativo, visto il relativo curriculum e l'entità delle opere, è stato condiviso dalle Aree 9 e 11;
- il Responsabile dell'Area 11, Ing. Paolo Olivanti, in data 15/05/2026 ha provveduto alla verifica della progettazione esecutiva ai sensi dell'art. 26 del D. Lgs. n. 50/2016 con esito favorevole con

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.

prescrizioni; le prescrizioni attengono all'aggiornamento di elaborati meramente tecnici e all'aggiornamento dei prezzi secondo il prezzario vigente;

- ai fini della validazione, da espletarsi prima del convenzionamento e dell'affidamento dei lavori, la verifica è stata trasmessa al RUP con nota prot. n. 31312 del 15/05/2026;
- le modifiche tecniche da apportare al progetto esecutivo al fine del recepimento delle prescrizioni impartite ad esito alla verifica di cui sopra, costituiscono mero adeguamento tecnico e pertanto sono da intendersi non sostanziali, anche se incidono in piccola percentuale sull'importo delle opere di urbanizzazione secondaria;
- ai sensi dell'art. 102 del D. Lgs. n. 50/2016, per opere di importo inferiore ad un milione di euro, il certificato di collaudo può sempre essere sostituito dal Certificato di regolare esecuzione;

RITENUTO necessario concludere la procedura finalizzata all'approvazione della variante in oggetto, tenuto conto delle modifiche apportate al Piano Particolareggiato con la Variante 2023 (DGM n. 122/2024), contenente la valutazione di compatibilità con gli obiettivi della Pianificazione alla base del Piano;

PRESO ATTO:

- del cronoprogramma allegato al progetto, che prevede una durata dei lavori per la realizzazione delle complessive opere di urbanizzazione (primaria SECONDO STRALCIO FUNZIONALE + secondarie) pari a 4 mesi, da considerarsi in termini assoluti dalla data di inizio lavori;
- che riguardo a tali tempistiche, la convenzione integrativa stabilisce che:
 - ✓ per la realizzazione del secondo stralcio delle urbanizzazioni primarie dovrà essere richiesto nuovo permesso di costruire entro 6 mesi dal convenzionamento e che le opere dovranno essere terminate in ogni caso entro i termini di validità del permesso stesso e prima dell'attestazione delle SCA di agibilità dei lotti 12 e 13;
 - ✓ l'affidamento delle urbanizzazioni secondarie dovrà avvenire entro 6 mesi dalla stipula e che le stesse dovranno essere realizzate entro i successivi 270 gg.;

ATTESO che il Soggetto Attuatore ha facoltà di accedere allo scomputo degli oneri dovuti a titolo di urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi dell'art. 16 comma 2 D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.;

CONSIDERATO che, in merito alle garanzie per la realizzazione delle opere, il Comune risulta beneficiario della polizza n. 406395004 della compagnia Axa Assicurazioni s.p.a. sottoscritta il 21.12.2021 inizialmente a garanzia della cifra di 183.707,87 e, a seguito della nota di questo ufficio del 23.12.2025 prot. 74342 di autorizzazione allo svincolo parziale per il completamento del PRIMO STRALCIO FUNZIONALE di urbanizzazione primaria, attualmente a copertura della cifra residua di € 48.789,21;

RITENUTO confermare, a garanzia della realizzazione delle opere da realizzarsi a carico del Soggetto Attuatore, in coerenza con quanto già pattuito nella convenzione originaria, l'importo della

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.

polizza fidejussoria pari alla somma del 30% dell'importo delle opere di urbanizzazione primaria (SECONDO STRALCIO FUNZIONALE) e del 100% dell'importo delle opere di urbanizzazione secondaria, come risultanti dai QTE dei progetti allegati all'istanza di variante al Piano esecutivo di comparto;

VALUTATO pertanto necessario implementare l'importo garantito sino a € $(104.762,26 \times 30\% + 34.221,01 \times 100\%) = € 65.649,69$, salvo aggiustamenti derivanti dall'aggiornamento dei prezzi delle opere di urbanizzazione secondarie conseguenti il recepimento delle prescrizioni della verifica dell'Area 11, in fase di validazione;

DATO ATTO che, a norma dell'art. 5 della L. 241/1990 - e s.m.i., il Responsabile del Procedimento per l'approvazione del Piano Esecutivo di comparto è l'Arch. Daniela Leone - Responsabile dell'Ufficio Governo del Territorio;

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 Responsabile dell'Area 12 Finanze – Tributi - Economato 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 ai sensi dell'art. 151 del D. Lgs. n. 267/2000;

Tutto ciò premesso;

Con votazione palese ed unanime;

D E L I B E R A

1) - DI APPROVARE le premesse, quali parti integranti e sostanziali del presente atto;

2) - DI APPROVARE la variante al Piano esecutivo del Comparto Edificatorio "E" incluso nel Piano Particolareggiato "Parco della Cesanella", in ottemperanza alla variante al P.P. approvata con D.G.M. n. 122/2024 (Variante parziale 2023), ad iniziativa della ditta "DELTA COSTRUZIONI S.R.L.", compreso il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria (SECONDO STRALCIO FUNZIONALE) e delle opere di urbanizzazione secondaria, redatto dal Geom. Mauro Persi e costituito dagli elaborati elencati in premessa e allegati alla presente a formarne parte integrante e sostanziale, come contenuti nella pratica n. L/2025/5;

3) - DI APPROVARE lo schema di convenzione integrativa allegato alla presente a formarne parte integrante, che costituisce aggiornamento dell'atto di convenzione a rogito Dott. Gianluca Campodonico, sottoscritto in data 19.10.2021, rep. n. 12.309/9.645, a disciplina dei rapporti tra il soggetto

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.

attuatore ed il Comune di Senigallia concernenti le modifiche alle aree in cessione, alle opere da realizzare a cura e spese del Soggetto Attuatore e le necessarie garanzie per la loro effettiva attuazione;

4) - DI AUTORIZZARE, ai sensi dell'art. 16 c. 2 D.P.R. 380/2001 e s.m.i., a fronte della realizzazione di opere di urbanizzazione primaria per € 104.762,26 ed opere di urbanizzazione secondaria per € 34.221,01 (*salvo aggiustamenti derivanti dall'aggiornamento dei prezzi delle opere di urbanizzazione secondarie conseguenti il recepimento delle prescrizioni della verifica dell'Area 11, in fase di validazione*), desumibili dai quadri tecnici economici, lo scomputo - fino alla concorrenza delle citate somme - degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria afferenti agli interventi edilizi per l'edificazione dei lotti;

5) - DI STABILIRE in € 65.649,69 (*salvo aggiustamenti derivanti dall'aggiornamento dei prezzi delle opere di urbanizzazione secondarie conseguenti il recepimento delle prescrizioni della verifica dell'Area 11, in fase di validazione*), l'importo della polizza fidejussoria a garanzia della esecuzione delle opere di urbanizzazione previste, pari alla somma del 30% del valore del quadro tecnico economico delle opere di urbanizzazione primaria SECONDO STRALCIO FUNZIONALE (€ 104.762,26) e del 100% del quadro tecnico economico delle opere di urbanizzazione secondaria (€ 34.221,01), implementando la polizza n. 406395004 della compagnia Axa Assicurazioni s.p.a. sottoscritta il 21.12.2021 di cui il Comune risulta già beneficiario, che dovrà essere accettata da questa Amministrazione prima della stipula della Convenzione integrativa;

6) - DI DARE ATTO che le modifiche al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione secondaria che si renderanno necessarie in fase di validazione, prima del convenzionamento, al fine di recepire gli esiti della verifica svolta dall'Area 11 ai sensi dell'art. 26 del D. Lgs. n. 50/2016, non costituiscono variante al progetto e non necessitano di nuova approvazione in Giunta Comunale, ma ne verrà dato atto con successiva determina;

7) - DI PRENDERE ATTO che il Responsabile Unico del Progetto (RUP) delle opere di urbanizzazione secondaria ai sensi dell'art. 31 del D.Lgs. n. 50/2016, individuato dalla Stazione Appaltante (costituita dal Soggetto Attuatore) ed il cui nominativo è stato condiviso con le Aree 9 e 11, è il Geom. Mauro Persi;

8) - DI AUTORIZZARE la responsabile dell'Area 9 -Tecnica, Territorio e Edilizia Privata, arch. Silvia Cognini, alla sottoscrizione della Convenzione urbanistica integrativa, apportando le modifiche che si rendessero necessarie in fase di stipula;

9) - DI DARE MANDATO al Responsabile del procedimento urbanistico di trasmettere il presente atto al soggetto attuatore ai fini del convenzionamento;

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 DARE ATTO che il Responsabile dell'Area e il Responsabile del procedimento non si trovano in alcuna situazione di conflitto di interessi, ai sensi dell'art. 6 - bis della Legge n. 241/1990;

11) - DI TRASMETTERE la presente Deliberazione all'Area 10 Manutenzioni –LL.PP. – Mobilità, al fine di nominare, prima dell'inizio lavori, il Responsabile incaricato ad esercitare la supervisione e il controllo delle opere di urbanizzazione primaria;

12) - DI TRASMETTERE la presente Deliberazione all'Area 11-Ufficio Verde, al fine:

- di nominare, prima dell'inizio lavori, il Responsabile incaricato ad esercitare la supervisione e il controllo delle opere di urbanizzazione secondaria;
- di nominare, successivamente alla sottoscrizione della convenzione urbanistica integrativa, il Collaudatore tecnico amministrativo delle opere di urbanizzazione secondaria con spese a carico del Soggetto Attuatore o, in alternativa, consentire al Soggetto Attuatore di sostituire il certificato di collaudo con il certificato di regolare esecuzione ai sensi dell'art. 102 del D. Lgs. n. 50/2016;

13) - DI DARE ATTO che a seguito della stipula della convenzione 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;

14) - DI PUBBLICARE nell'apposita sezione del sito web comunale “Amministrazione Trasparente”, la presente delibera completa dei relativi allegati, ai sensi dell'art. 39 c. 1 del D. Lgs n. 33/2013, al fine di garantire trasparenza e chiarezza normativa;

15) - DI DICHIARARE il presente atto immediatamente eseguibile, stante la necessità di procedere con l'iter amministrativo relativo all'istanza in oggetto, 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,