

COMUNE DI SENIGALLIA

PROVINCIA DI ANCONA

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA MUNICIPALE N° 126

Seduta del 21/05/2026

OGGETTO: APPROVAZIONE PIANO ESECUTIVO DEL COMPARTO EDIFICATORIO “CR2/C/ERP” SITO IN LOCALITA’ BORGO BICCHIA, COMPRENSIVO DEL PROGETTO ESECUTIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA E DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE 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

Il PRG vigente prevede, all'art. 17/b delle NTA, l'individuazione di zone di espansione dotate di schede di dettaglio aventi destinazione d'uso residenziale ed attuazione diretta, subordinatamente alla redazione di progetto planivolumetrico unitario dell'intero ambito di intervento e stipula di convenzione urbanistica che disciplini la cessione delle aree destinate all'uso pubblico e la realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione, a fronte della realizzazione di SUL in base agli indici previsti dal piano.

Tali ambiti, definiti comparti edificatori a progettazione dettagliata, in base al suddetto articolo delle NTA, *“assumono e producono gli effetti della pianificazione particolareggiata secondo quanto previsto dall'art. 15, 4° comma, della L.R. 34/92”*.

Con istanza prot. n. 2024/65956 in data 12/12/2024, integrata da ultimo in data 30/04/2026 con la nota prot. n. 28.814, presentata all'Ufficio Governo del Territorio dell'Area 9 (pratica L/2024/2), l'amministratore unico e legale rappresentante della società “IMA S.r.l.” con sede in Senigallia, Str. Prov.le Sant'Angelo n. 117 – P.IVA 02836630422 (di seguito “soggetto attuatore”), ha richiesto l'approvazione del piano esecutivo del comparto edificatorio “CR2/C/ERP” in località Borgo Bicchia in base a quanto previsto dal PRG vigente, da ultimo modificato (in relazione all'assetto planimetrico dell'area in oggetto) con Delibera GM n. 98 del 02/05/2023.

Le aree in oggetto, identificate catastalmente al foglio 47 mappale n. 1049, per una consistenza catastale di 25.580 m² di proprietà del soggetto attuatore ed al foglio 47 mappale n. 968, per una consistenza catastale di 320 m² di proprietà del Comune di Senigallia, sono collocate lungo via Brodolini ed hanno una consistenza complessiva pari a 25.900 m².

Il comparto, incluso tra le zone “CR/ERP”, concorre in termini perequativi alla formazione delle aree per l'edilizia pubblica, con la cessione al Comune di un'area specifica allo scopo come già individuata nel PRG vigente con la scheda particolareggiata da ultimo modificata (per la sola organizzazione planimetrica) con la Delibera GM n. 98 del 05/02/2023.

L'istanza in oggetto, presentata dalla società IMA S.r.l. (Piano Esecutivo di Comparto a firma dell'arch. Nazzareno Petrini con studio in Serra De 'Conti e del geom. Paolo Animalì con studio in Senigallia) si compone del progetto planivolumetrico, dello schema di convenzione che regola i rapporti tra Comune e soggetto attuatore in relazione alle aree in cessione previste ed alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria afferenti l'intervento in oggetto, oltre al progetto esecutivo delle suddette opere.

Con riferimento alle opere di urbanizzazione primaria, sono previste:

- la viabilità di accesso al comparto, da realizzare attraverso una nuova strada carrabile a doppio senso di marcia di forma pressoché a ferro di cavallo dotata di marciapiedi ambo i lati, che s'innesta sull'asse viario principale di via Brodolini, destinata a servire gli accessi all'area privata, gli spazi a verde pubblico e le aree di parcheggio;
- il rifacimento ed il prolungamento del marciapiede pubblico nel tratto di via del Lavoro compreso tra via Brodolini e via dell'Unità (lato scuola), per garantire la sicurezza degli accessi residenziali (tale intervento è sostitutivo della realizzazione del percorso ciclabile di collegamento tra via Brodolini e la zona a nord-ovest del comparto, in corrispondenza di via del Lavoro, come originariamente previsto dalla scheda di PRG, la cui area di sedime viene comunque prevista in cessione al Comune);
- la realizzazione di parcheggi pubblici, con 127 posti auto distribuiti tra le aree di sosta laterali e lungo il nuovo tratto stradale parallelo a Via Brodolini; il parcheggio lato mare è dimensionato per 33 posti auto, l'altro avente anche funzione di area di emergenza come previsto dalla scheda di PRG, è dimensionato per 60 posti auto; inoltre sono presenti lungo la nuova strada di accesso ulteriori 34 posteggi;
- la realizzazione dei sottoservizi in corrispondenza della nuova viabilità pubblica di accesso al comparto, tra cui: il sistema di raccolta delle acque meteoriche, la linea delle acque miste, la linea acquedotto, la linea telefonica ed elettrica, la linea del gas-metano, la linea della pubblica illuminazione, il tutto da collegare alle rispettive condutture e cavidotti già presenti al confine del comparto lungo la via Brodolini;
- la realizzazione di due vasche di compensazione idraulica all'interno dell'area a verde lungo la via Brodolini, quali opere relative all'invarianza idraulica in conformità a quanto richiesto dalla L.R. n. 19/2023 e dalla D.G.R. n. 53/2014, nell'ottica della realizzazione di interventi di mitigazione del rischio idraulico.

Con riferimento alle opere di urbanizzazione secondaria è prevista la realizzazione di due aree a verde pubblico, una multifunzionale lungo via Brodolini nella quale andranno collocate le vasche di compensazione di cui al punto precedente e l'altra a ridosso del fosso San Gaudenzio; entrambe le aree verranno piantumate.

VISTO il documento istruttorio redatto dall'Ufficio Governo del Territorio, allegato alla presente a formarne parte integrante e sostanziale, in cui vengono riepilogati i contenuti del piano esecutivo del comparto denominato "CR2/C/ERP" in località Borgo Bicchia;

DATO ATTO che il progetto del Piano Esecutivo di comparto, comprensivo di quello delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, è stato sottoposto all'esame della Conferenza di Servizi in forma semplificata ed in modalità 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:

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.

- Ministero della Cultura – Direzione Generale Archeologia, Belle Arti e Paesaggio – SABAP per le province di Ancona e Pesaro e Urbino;
- Viva Servizi S.p.a.;
- E-Distribuzione S.p.a.;
- Edma Reti Gas s.r.l.;
- FiberCop S.p.A.;
- per il Comune di Senigallia:
 - Area 5 - Contratti, Vice Segreteria, CUC, Patrimonio, Progetti Strategici, Bandi Europei - Ufficio Patrimonio;
 - Area 6 – Protezione Civile;
 - Area 9 - Tecnica Territorio ed Edilizia Privata – Ufficio Governo del Territorio;
 - Area 10 - Manutenzioni LL.PP. Mobilità – Ufficio Strade, Mobilità e Territorio;
 - Area 11 - Ambiente/Porto-Demanio Marittimo – Verde Pubblico del Comune di Senigallia;
 - U.O.C. Polizia Locale – Edilizia e Ambiente;
- Regione Marche - Dipartimento Infrastrutture, Territorio e Protezione Civile - Direzione Protezione Civile e sicurezza del territorio - Settore Genio Civile Marche Nord;
- Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Centrale;

DATO ATTO che la Conferenza dei Servizi si è conclusa favorevolmente con prescrizioni con Determinazione del Responsabile dell'Area 9 n. 16 del 19/01/2026;

DATO ATTO che le prescrizioni impartite dagli uffici comunali sono state recepite all'interno degli elaborati trasmessi al Comune di Senigallia successivamente alla conferenza, tramite prot. n. 16.744 del 20/03/2026 e successivo prot. n. 28.814 del 30/04/2026;

TENUTO CONTO che, in riferimento al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione secondaria, da realizzarsi ai sensi del D. Lgs. n. 36/2023, il soggetto attuatore, con nota prot. n. 29.627 del 06/05/2026, ha proposto quale RUP l'Ing. Raffaele Solustri; verificato il curriculum del soggetto individuato ai fini di quanto disposto dall'art. 15 del D. Lgs. n. 36/2023, il nominativo è stato condiviso dall'Area 9 e dall'Area 11; l'Area 11 ha inoltre provveduto con verbale prot. n. 31.458 del 15/05/2026 (allegato alla presente), a cura del responsabile Ing. Paolo Olivanti in contraddittorio con i progettisti Arch. Nazzareno Petrini e Geom. Paolo Animalì, alla verifica del progetto esecutivo ai sensi dell'art. 42 del Dlgs 36/2023, i cui esiti, con le risultanze e le prescrizioni contenute nel medesimo verbale, sono stati validati dal RUP individuato, con nota assunta al prot. n. 31895 del 19/05/2026 (allegata alla presente);

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.

PRESO ATTO:

- dei contenuti del Piano Esecutivo di comparto, come da ultimo aggiornato in data 30/04/2026 prot. n. 28.814, comprensivo del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, redatto dall'Arch. Nazzareno Petrini e dal geom. Paolo Animali, depositato presso l'Ufficio Governo del Territorio ed allegato all'istanza originaria prot. n. 2024/65956 il quale, nel rispetto delle prescrizioni del PRG, regola l'articolazione delle destinazioni d'uso ammissibili, le modalità insediative delle nuove edificazioni e la dotazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, composto dai seguenti elaborati:

NOME ELABORATO	NOME DOCUMENTO INFORMATICO	IMPRONTA GENERATA DAL SISTEMA DI PROTOCOLLAZIONE DELLA REGIONE MARCHE
PIANO DI COMPARTO- ELABORATI COMUNI		
TAV B_7 Rev1 DOC FOTOGRAFICA	B_7.pdf.p7m TAV B_7 Rev1 - DOC FOTOGRAFICA (Prot. GE/2025/0060638)	632A77A1049104B655D5BEB9B7918CAC0FC59492
TAV B_11 Rev1 Relazione compatibilità idraulica	B_11.pdf.p7m TAV B_11 Rev1 - Relazione compatibilità idraulica (Prot. GE/2025/0060638)	ADDE5DD136F3CEFED4AB14E3FFB2BFFDB8A9F1FF
TAV B_11B Rev1 Relazione Geologica	B_11B.p7m TAV B_11B Rev1 - Relazione Geologica (Prot. GE/2025/0060638)	86351A200B894FDED4D5EE01ECD07C24E0859B59
TAV B_8B Rev2 RILIEVO	B_8B_Rev2.pdf.p7m TAV B_8B Rev2 - RILIEVO (Prot. GE/2026/0016744)	2F2751100EA8BCC02A047A5983F2B8C0BFFFCF2
TAV B_10 Rev2 SCHEMA FRAZIONAMENTO	B_10_rev2.pdf.p7m TAV B_10 Rev2 - SCHEMA FRAZIONAMENTO (Prot. GE/2026/0016744)	AC305257C2259CDCCB988791B5DDD69A3FD2544B
TAV B_13 REL ASSEVERAZIONE OPERE PRIVE RILEVANZA	B_13.pdf.p7m TAV B_13 REL ASSEVERAZIONE OPERE PRIVE RILEVANZA (Prot. GE/2026/0016744)	F49EE162C1499D9F1A35B3EA4310F791B5641988
RELAZIONE VERIFICA PREVENTIVA INTERESSE ARCHEOLOGICO	Viarch Senigallia+Modulo Consegna.pdf.p7m TAV C_22 D_31 - RELAZIONE VERIFICA PREVENTIVA INTERESSE ARCHEOLOGICO (Prot. GE/2025/0019247)	A73A0B6E7DBCA203A6393FDF8F88B66E4B0A126A
TAV B_6 Rev3 RELAZIONE GENERALE	2_B_6_rev3.pdf.p7m TAV B_6 Rev3 - RELAZIONE GENERALE (Prot. GE/2026/0028814)	E867934C0AE2A1133F1ECE0CC66EDFADC95D8AE3
TAV B_8A Rev3 INQUADRAMENTO	4_B_8A_rev3.pdf.p7m TAV B_8A Rev3 - INQUADRAMENTO (Prot. GE/2026/0028814)	185B842E52A9D4C3FC79AF96F190F6FFDF5C3636
TAV B_9 Rev3 PLANIMETRIA GENERALE E PROFILI STATO PROGETTO	5_B_9_rev3.pdf.p7m TAV B_9 Rev3 - PLANIMETRIA GENERALE E PROFILI STATO PROGETTO (Prot. GE/2026/0028814)	1B05F596AC7DDEC8EA6D02124A42D34E64F4B328
TAV B_9B Rev3 PLANIVOLUMETRICO CON LOTTI	6_B_9B_rev3.pdf.p7m TAV B_9B Rev3 - PLANIVOLUMETRICO CON LOTTI (Prot. GE/2026/0028814)	5035D61BF28EC212D8EE717261D48A203D7BFC22
TAV B_12B Rev3 - NTA	7_B_12B_rev3.pdf.p7m TAV B_12B Rev3 - NTA (Prot. GE/2026/0028814)	9F7ED269AA3A30564A6537FF7D58C013A7AB2BBD
ELENCO ELABORATI OO.UU.	18_Elenco elaborati.pdf.p7m ELENCO ELABORATI OO.UU. (Prot. GE/2026/0028814)	F07089791265BEAE15820EA3C388178BC01FA012
OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA		
TAV C_15I OO.UU. 1° - PLANIM IMP GAS	281110_2D.dwg TAV C_15I OO.UU. 1° - PLANIM IMP GAS (Prot. GE/2025/0052521)	F83E127CE4257FDF9629DB9551BFEB86CB98E1FC
TAV C_14 OO.UU. 1° - Invarianza idraulica	C_14.pdf.p7m TAV C_14 OO.UU. 1° - Invarianza idraulica (Prot. GE/2025/0060638)	A0D39BA9D3E25C673157009C10C3E755210FF4BE
TAV C_15H OO.UU. 1° - CALCOLO BIANCHE	C_15H.pdf.p7m TAV C_15H OO.UU. 1° - CALCOLO BIANCHE (Prot. GE/2025/0060638)	165527B20E9EB74B2D3EF652E98D309FAA37575C
TAV C_16-1 Rev2 OO.UU. 1° - AP	C_16_2_rev2.pdf.p7m TAV C_16-1 Rev2 OO.UU. 1° - AP (Prot. GE/2026/0016744)	35704BCC6D0E055CA707A2AA518400D4D2A78873

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.

TAV C_16-2 OO.UU. 1° - CSA	C_16_3.pdf.p7m TAV C_16-2 OO.UU. 1° - CSA (Prot. GE/2026/0016744)	2086728A1E5E82BE80994332421AD90ECE4F2A15
TAV C_16-3 OO.UU. 1° - CME SICUREZZA	C_16_3_1.pdf.p7m TAV C_16-3 OO.UU. 1° - CME SICUREZZA (Prot. GE/2026/0016744)	C05D3C9C3514F3BD22B9C29626F1C1257341AFF0
TAV C_16-3-1 OO.UU. 1° - EP SICUREZZA	C_16_rev2.pdf.p7m TAV C_16-3-1 OO.UU. 1° - EP SICUREZZA (Prot. GE/2026/0016744)	9444092E2A402416C502D1FF6CED4767FBD011C1
TAV C_17 Rev2 OO.UU. 1° - INC MANODOPERA	C_17_1_rev2.pdf.p7m TAV C_17 Rev2 OO.UU. 1° - INC MANODOPERA (Prot. GE/2026/0016744)	4DD81A14F38B53443DA326B92B355F2325A3CB51
TAV C_19 Rev2 OO.UU. 1° - CRONOPROGRAMMA	C_19_rev2.pdf.p7m TAV C_19 Rev2 OO.UU. 1° - CRONOPROGRAMMA (Prot. GE/2026/0016744)	1257F978892C3F47115FFEA3DE379620C7F788FB
TAV C_20 Rev2 OO.UU. 1° - PSC	C_20_rev2.pdf.p7m TAV C_20 Rev2 OO.UU. 1° - PSC (Prot. GE/2026/0016744)	B15D5A6E6B4D9D0A7B7193800038EF78EC0A9ADD
TAV C_21-1 Rev2 OO.UU. 1° - RELAZIONE	C_21_1_rev2.pdf.p7m TAV C_21-1 Rev2 OO.UU. 1° - RELAZIONE (Prot. GE/2026/0016744)	9DA74B74816A05DF5C58EA374D9869F5E37BAB24
TAV C_21 Rev2 OO.UU. 1° - PM	C_21_rev2.pdf.p7m TAV C_21 Rev2 OO.UU. 1° - PM (Prot. GE/2026/0016744)	0A7A524DCBCC37A78D45B2F76F0F782503C2B95D
TAV C_15C Rev3 OO.UU. 1° - ABBATTIMENTO BARRIERE	10_C_15C_rev3.pdf.p7m TAV C_15C Rev3 OO.UU. 1° - ABBATTIMENTO BARRIERE (Prot. GE/2026/0028814)	DE55C4F6C97B792EE08F66CCC30A434137BFCF6F
TAV C_15D Rev3 OO.UU. 1° - GAS, LUCE, TELECOM	11_C_15D_rev3.pdf.p7m TAV C_15D Rev3 OO.UU. 1° - GAS, LUCE, TELECOM (Prot. GE/2026/0028814)	0EBB579A8C0EA87EA4DD910E970C6FABB13F8438
TAV C_15E Rev3 OO.UU. 1° - ACQUEDOTTO e PUBBLICA ILLUMINAZIONE	12_C_15E_rev3.pdf.p7m TAV C_15E Rev3 OO.UU. 1° - ACQUEDOTTO e PUBBLICA ILLUMINAZIONE (Prot. GE/2026/0028814)	81EDB100EFC077FEDC9A74BB8C7397AAB7C49B79
TAV C_15F Rev3 OO.UU. 1° - ACQUE NERE	13_C_15F_rev3.pdf.p7m TAV C_15F Rev3 OO.UU. 1° - ACQUE NERE (Prot. GE/2026/0028814)	D40430D8C66CF17D4B54ECFCCFC0E1B1E820C07B
TAV C_15G Rev3 OO.UU. 1° - ACQUE BIANCHE	14_C_15G_rev3.pdf.p7m TAV C_15G Rev3 OO.UU. 1° - ACQUE BIANCHE (Prot. GE/2026/0028814)	DA749F3A5FA69F2A94ADBDE913B58D889B10B931
TAV C_16 Rev3 OO.UU. 1° - EP	15_C_16_rev3.pdf.p7m TAV C_16 Rev3 OO.UU. 1° - EP (Prot. GE/2026/0028814)	47CCA467314CFE87A92A1607C6EA9BB0B391056A
TAV C_17-1 Rev3 OO.UU. 1° - INC MANODOPERA SICUREZZA	16_C_17-1_rev3.pdf.p7m TAV C_17-1 Rev3 OO.UU. 1° - INC MANODOPERA SICUREZZA (Prot. GE/2026/0028814)	C893CB4108191504EEFA1EB8FB1F05C9DB02F94D
TAV C_18 Rev3 OO.UU. 1° - QTE	17_C_18_rev3.pdf.p7m TAV C_18 Rev3 OO.UU. 1° - QTE (Prot. GE/2026/0028814)	761FE20A6F5A1C4D9017ED269471D594DC40FEA8
TAV C_15A Rev3 OO.UU. 1° - CME	8_C_15A_rev3.pdf.p7m TAV C_15A Rev3 OO.UU. 1° - CME (Prot. GE/2026/0028814)	548E8AF6E97AD6383F04B88CDAE2B5E431ED15FA
TAV C_15B Rev3 OO.UU. 1° - STRADA, MARCIAPIEDI E PARCHEGGI	9_C_15B_rev3.pdf.p7m TAV C_15B Rev3 OO.UU. 1° - STRADA, MARCIAPIEDI E PARCHEGGI (Prot. GE/2026/0028814)	74B14C8C1F175C2323405E546D47855F229F9577

Marciapiede pubblico extra comparto

TAV A_1 MARCIAPIEDE RELAZIONE GENERALE	A_1.pdf.p7m TAV A_1 MARCIAPIEDE - RELAZIONE GENERALE (Prot. GE/2026/0016744)	13062F18FE64734376436A94C2293B0E461B32D0
TAV A_2 MARCIAPIEDE DOC. FOTOGRAFICA	A_2.pdf.p7m TAV A_2 MARCIAPIEDE - DOC. FOTOGRAFICA (Prot. GE/2026/0016744)	C17CF12993B614642918E0D5EDAFEC10B9A3A1DD
TAV A_3 MARCIAPIEDE Schema di comparto, ecc..	A_3.pdf.p7m TAV A_3 MARCIAPIEDE - Schema di comparto, ecc.. (Prot. GE/2026/0016744)	61F9FE393417FBA25F835D9A723156213CC0746C
TAV A_4 MARCIAPIEDE Rilievo, planim e profili stato di PROGETTO	A_4.pdf.p7m TAV A_4 MARCIAPIEDE - Rilievo, planim e profili stato di PROGETTO (Prot. GE/2026/0016744)	338DA8E4F5E0DDABD4418F8E511F8962F432D279
TAV B_5 MARCIAPIEDE CME	B_5.pdf.p7m TAV B_5 MARCIAPIEDE - CME (Prot. GE/2026/0016744)	3927F2A10902A1489C65FBDDA33776EB4F6BABAE
TAV B_6 MARCIAPIEDE CME SICUREZZA	B_6.pdf.p7m TAV B_6 MARCIAPIEDE - CME SICUREZZA (Prot. GE/2026/0016744)	A4A6F14F0FECB976AF0BEFA1E3A1653D1FC6FE72
TAV B_7 MARCIAPIEDE EP	B_7.pdf.p7m TAV B_7 MARCIAPIEDE - EP (Prot. GE/2026/0016744)	E505ED0901FAFDF149E6F345AF85B4CE55853049
TAV B_8 MARCIAPIEDE	B_8.pdf.p7m	4303A11BFF6350C673CF84B1AB00C6381515A626

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.

EP SICUREZZA	TAV B_8 MARCIAPIEDE - EP SICUREZZA (Prot. GE/2026/0016744)	
TAV B_9 MARCIAPIEDE INCIDENZA MANODOPERA	B_9.pdf.p7m TAV B_9 MARCIAPIEDE - INCIDENZA MANODOPERA (Prot. GE/2026/0016744)	F7ABADD2DEA73EA98C171996A0A33EEB018B58D5
TAV B_10 MARCIAPIEDE INCIDENZA MANODOPERA	B_10.pdf.p7m TAV B_10 MARCIAPIEDE - INCIDENZA MANODOPERA SICUREZZA (Prot. GE/2026/0016744)	7E489A03281F19D2F1CF303500AAF86B0E9B146A
TAV B_11 MARCIAPIEDE CSA	B_11.pdf.p7m TAV B_11 MARCIAPIEDE -CSA (Prot. GE/2026/0016744)	683C5131CC6430CA902DC20363988229D8CE8E1C
TAV B_12 MARCIAPIEDE CRONOPROGRAMMA	B_12.pdf.p7m TAV B_12 MARCIAPIEDE – CRONOPROGRAMMA (Prot. GE/2026/0016744)	F0DFA8075EF9AE8B21A00F25009D2ACEBA0573F5
TAV B_13 MARCIAPIEDE RELAZIONE CAM	B_13.pdf.p7m TAV B_13 MARCIAPIEDE - RELAZIONE CAM (Prot. GE/2026/0016744)	BF201E7A2ABEC3DA42D16F42ED043BBDA38C8FCC
TAV B_14 MARCIAPIEDE PSC	B_14.pdf.p7m TAV B_14 MARCIAPIEDE - PSC (Prot. GE/2026/0016744)	D3F50CB50656FDFC52E00052677AFBB8FC0B6FDB
TAV B_15 MARCIAPIEDE PM	B_15.pdf.p7m TAV B_15 MARCIAPIEDE - PM (Prot. GE/2026/0016744)	999AF78366E005232D421420FE18A798D6A46A32
ELENCO ELABORATI MARCIAPIEDE	Elenco_elaborati_mar.de.pdf.p7m ELENCO ELABORATI MARCIAPIEDE (Prot. GE/2026/0016744)	1B48921038DFC109CD1A5C093ED3080EE98A9D47
OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA		
Tav D_23 OO.UU. 2° - Invarianza idraulica	D_23.pdf.p7m Tav D_23 OO.UU. 2° - Invarianza idraulica (Prot. GE/2025/0060638)	17E4C3DF7A26A692321F1161A5BCA6AE73EC8BB1
TAV D_24A Rev2 OO.UU. 2° - CME	D_24_A_rev2.pdf.p7m TAV D_24A Rev2 OO.UU. 2° - CME (Prot. GE/2026/0016744)	3A70015CE18B2BFEC6A6624F0CE3E525C7D5926E
TAV D_24B Rev2 OO.UU. 2° - VERDE PUBBLICO	D_24_B_rev2.pdf.p7m TAV D_24B Rev2 OO.UU. 2° - VERDE PUBBLICO (Prot. GE/2026/0016744)	ACF0702C06D7BD5FE32154864DF483AEA8053AE1
TAV D_25-1 Rev2 OO.UU. 2° - AP	D_25_1_rev2.pdf.p7m TAV D_25-1 Rev2 OO.UU. 2° - AP (Prot. GE/2026/0016744)	9C99F42AB4BEF13632CB83067DD5E0031A3A0A64
TAV D_25-2 Rev2 OO.UU. 2° - CSA	D_25_2_rev2.pdf.p7m TAV D_25-2 Rev2 OO.UU. 2° - CSA (Prot. GE/2026/0016744)	FD770C1C0C1BFC231BF69EC435C70E2713BD090C
TAV D_25_3 OO.UU. 2° - CM SICUREZZA	D_25_3.pdf.p7m TAV D_25_3 OO.UU. 2° - CM SICUREZZA (Prot. GE/2026/0016744)	1FD7094B662F6295D47FB58F999523ADE2C43BDE
TAV D_25-3-1 OO.UU. 2° - EP SICUREZZA	D_25_3_1.pdf.p7m TAV D_25-3-1 OO.UU. 2° - EP SICUREZZA (Prot. GE/2026/0016744)	448ADC5755CA7B7C0B2DDEADF10404434B73BB2B
TAV D_25 Rev2 OO.UU. 2° - EP	D_25_rev2.pdf.p7m TAV D_25 Rev2 OO.UU. 2° - EP (Prot. GE/2026/0016744)	BFE99AD00FFDE164E7601FC632AD38BCA7B26443
TAV D_26-1 Rev2 OO.UU. 2° - INC MANODOPERA	D_26_1_rev2.pdf.p7m TAV D_26-1 Rev2 OO.UU. 2° - INC MANODOPERA (Prot. GE/2026/0016744)	F887E1AC7C0599AF11761AB4137DF06BB4F9EAC5
TAV D_26 Rev2 OO.UU. 2° - INC MANODOPERA SICUREZZA	D_26_rev2.pdf.p7m TAV D_26 Rev2 OO.UU. 2° - INC MANODOPERA SICUREZZA (Prot. GE/2026/0016744)	BAE1B2A18F37F136CE738CC8E2D3E3D8AC225AB9
TAV D_27 Rev2 OO.UU. 2° - QTE	D_27_rev2.pdf.p7m TAV D_27 Rev2 OO.UU. 2° - QTE (Prot. GE/2026/0016744)	D10473D11AB9DC29083E5BB5949A751F5461A178
TAV D_28 Rev2 OO.UU. 2° - CRONOPROGRAMMA	D_28_rev2.pdf.p7m TAV D_28 Rev2 OO.UU. 2° - CRONOPROGRAMMA (Prot. GE/2026/0016744)	C93EC6A0CC5AB5ABA7C53B7F1B9C8611A908F386
TAV D_29 Rev2 OO.UU. 2° - PSC	D_29_rev2.pdf.p7m TAV D_29 Rev2 OO.UU. 2° - PSC (Prot. GE/2026/0016744)	40B70B0D9560EEA8E65BD2FF4432556E9B3F7AAE
TAV D_30-1 Rev2 OO.UU. 2° - RELAZIONE CAM	D_30_1_rev2.pdf.p7m TAV D_30-1 Rev2 OO.UU. 2° - RELAZIONE CAM (Prot. GE/2026/0016744)	7DFCFF3BDF6ACCC85DE1B52B1304800A16AC27F4
TAV D_30-2 OO.UU. 2° - SCHEMA CONTRATTO	D_30_2.pdf.p7m TAV D_30-2 OO.UU. 2° - SCHEMA CONTRATTO (Prot. GE/2026/0016744)	235C05ED109A4994A2C72BE65179606459723BA4
TAV D_30 Rev2 OO.UU. 2° - PM	D_30_rev2.pdf.p7m TAV D_30 Rev2 OO.UU. 2° - PM (Prot. GE/2026/0016744)	5D1496E2AB093EB3FB33CC28487EA80D43682D1A

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, redatto dal soggetto attuatore ed ulteriormente integrato e verificato dall'Ufficio Governo del Territorio per adeguarlo nel dettaglio al piano esecutivo presentato, allegato alla presente a formarne parte integrante e sostanziale, che disciplina l'attuazione del comparto, definisce le aree da cedere, l'ammontare delle opere da realizzare a cura e spese del soggetto attuatore e le necessarie garanzie per la loro effettiva attuazione;
- che la convenzione prevede la cessione delle aree per attrezzature pubbliche, ovvero delle aree destinate alle urbanizzazioni e all'edilizia pubblica, entro 60 giorni dall'accettazione del certificato di collaudo delle opere pubbliche;
- che il Soggetto attuatore si impegnerà a cedere, prima del termine delle opere di urbanizzazione, il lotto destinato all'edilizia pubblica e il tratto di percorso pedonale da realizzarsi a carico dell'ente, confinante con il lotto stesso, entro sei mesi, in caso di semplice richiesta dell'Amministrazione comunale;
- che il progetto del comparto CR2/C/ERP – Borgo Bicchia, prevede all'interno della SUL complessiva di mq. 6.473,00 la realizzazione di un lotto destinato all'edilizia residenziale sociale (ERS), LOTTO 2.9 avente una SUL pari a mq. 1.295,00, a regime convenzionato, da attuare secondo le modalità previste dal Regolamento Regionale Marche 4 ottobre 2004, n. 6 e s.m.i., per interventi di edilizia Residenziale convenzionata, che disciplina: vincoli, prezzi e durata e requisiti degli assegnatari/acquirenti; gli alloggi realizzati, saranno soggetti a vincolo di destinazione ERS per anni 20, decorrenti dalla data di rilascio del certificato di agibilità e la loro cessione in proprietà avverrà a prezzo convenzionato;
- che il Soggetto Attuatore si impegna a dare avvio ai lavori, relativi all'intervento di edilizia residenziale sociale in edilizia convenzionata, entro e non oltre il termine di cinque anni dalla data di inizio lavori del primo intervento di edilizia privata e a terminarlo entro i successivi 3 anni; il mancato rispetto del suddetto termine di inizio lavori comporterà l'impossibilità di rilasciare ulteriori permessi di costruire per ulteriori lotti inclusi nel comparto;

CONSIDERATO che:

- l'importo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria in progetto, come riepilogate nelle premesse, ammonta a € 1.280.017,59, di cui **976.458,67** per lavori, ripartiti secondo il seguente QTE:

Lavori soggetti a ribasso	€	746.354,07
Incidenza manodopera	€	203.634,85
Oneri per la sicurezza speciale	€	<u>26.469,75</u>
Sommano	€	976.458,67
Somme a disposizione	€	<u>303.558,92</u>
Importo complessivo	€	1.280.017,59

- l'importo delle opere di urbanizzazione secondaria in progetto, come riepilogate nelle premesse, ammonta a complessivi € 422.938,63, di cui 273.469,83 per lavori, ripartiti secondo il seguente QTE:

Lavori soggetti a ribasso	€	176.171,53
Incidenza manodopera	€	84.289,49
Oneri per la sicurezza speciale	€	<u>13.008,81</u>
Sommano	€	273.469,83
Somme a disposizione	€	<u>149.468,80</u>
Importo complessivo	€	422.938,63

- l'importo presuntivo degli oneri tabellari dovuti per le SUL afferenti al comparto in oggetto risulta pari a euro 392.418 circa per gli oneri di urbanizzazione primaria e 355.108,59 per gli oneri di urbanizzazione secondaria, oltre a quanto sarà dovuto per le superfici da realizzarsi ai sensi dell'art. 32 ter delle N.T.A. del P.R.G;

ATTESO che:

- con riferimento alle urbanizzazioni primarie risulta ammissibile, trattandosi di *“opere di urbanizzazione funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica di importo inferiore alla soglia comunitaria”* l'esecuzione diretta delle stesse a cura del Soggetto Attuatore ai sensi dell'art. 16 commi 2, 2 bis D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. e dell'art. 13 comma 7 del D. Lgs. n. 36/2023, art. 5 c. 1 dell'allegato I.12 al D. Lgs. n. 36/2023;
- il Soggetto Attuatore ha facoltà di accedere allo scomputo degli oneri dovuti a titolo di urbanizzazione primaria ai sensi dell'art. 16 comma 2 D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.;
- con riferimento alle urbanizzazioni secondarie, queste dovranno essere realizzate con procedura di affidamento ai sensi del D. Lgs. n. 36/2023 allegato I.2, pertanto, stante la carenza di personale all'interno del Comune, il Soggetto Attuatore ha provveduto all'individuazione del RUP, comunicato con nota prot. n. 29.627 del 07/05/2026;
- il Soggetto Attuatore ha facoltà di accedere allo scomputo degli oneri dovuti a titolo di urbanizzazione secondaria ai sensi dell'art. 16 comma 2 D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.;

PRESO ATTO che il RUP individuato dal soggetto attuatore, Ing. Raffaele Solustri, ha le capacità professionali richieste ed è idoneo allo svolgimento di tale ruolo ai sensi dell'art. 15 del D. Lgs. n. 36/2023;

RITENUTO opportuno stabilire, a garanzia della realizzazione delle opere da realizzarsi a carico del Soggetto Attuatore, una polizza fidejussoria pari al 100% dell'importo totale delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria risultante dal quadro tecnico economico;

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 l'Arch. Daniela Leone - Responsabile 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.

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. 18/08/2000, 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** il Piano esecutivo del Comparto Edificatorio “CR2/C/ERP” sito località Borgo Bicchia, ad iniziativa della ditta IMA S.r.l., comprensivo del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, redatto dall'Arch. Nazzareno Petrini e dal geom. Paolo Animali e costituito dagli elaborati elencati in premessa e allegati alla presente a formarne parte integrante e sostanziale;
- 3) - DI APPROVARE** lo schema di convenzione allegato alla presente a formarne parte integrante, a disciplina dei rapporti tra il soggetto attuatore ed il Comune di Senigallia concernenti le aree in cessione, le 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 del D.P.R. n. 380/2021 e s.m.i., a fronte della realizzazione di opere di urbanizzazione primaria per € 976.458,67 di lavori (compresa la sicurezza speciale) desumibili dal quadro tecnico economico, lo scomputo - fino alla concorrenza della citata somma - degli oneri di urbanizzazione primaria afferenti al futuro intervento edilizio per l'edificazione dei lotti privati;
- 5) - DI AUTORIZZARE**, ai sensi dell'art. 16 c. 2 del D.P.R. n. 380/2021 e s.m.i., a fronte della realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria per € 273.469,83 di lavori (compresa la sicurezza speciale) desumibili dal quadro tecnico economico, lo scomputo - fino alla concorrenza della citata somma - degli oneri di urbanizzazione secondaria afferenti al futuro intervento edilizio per l'edificazione dei lotti privati;

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.

6) - DI STABILIRE in € 1.702.956,22, pari alla somma del 100% del QTE delle opere di urbanizzazione primaria (€ 1.280.017,59) e del 100% del QTE delle opere di urbanizzazione secondaria (€ 422.938,63), l'importo della polizza fidejussoria a garanzia dell'esecuzione delle stesse, che dovrà essere accettata da questa Amministrazione prima della stipula della Convenzione;

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

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

9) - 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;

10) - 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 e di pianificare l'attuazione del lotto afferente l'edilizia pubblica;

11) - DI TRASMETTERE la presente Deliberazione all'Area 11 - Ambiente, Porto, Demanio Marittimo, Verde Pubblico - Mobilità, al fine di nominare, prima dell'inizio lavori, il Responsabile incaricato ad esercitare la supervisione e il controllo delle opere di urbanizzazione secondaria;

12) - 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 le opere che verranno realizzate a scomputo di tali oneri;

13) - DI DICHIARARE l'atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. n. 267/2000. –

● ● ● ● ●

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,

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.