



Comune di Senigallia
Area Tecnica Territorio ed Edilizia Privata

RICHIESTA DI MODIFICA DEI TEMPI CONVENZIONALI E DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA INCLUSI NEL PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA DEGLI IMMOBILI COSTITUENTI L'EX OPAFS IN VIA PODESTI – DOCUMENTO ISTRUTTORIO

PREMESSE

RICHIESTA DI MODIFICA

Il Soggetto attuatore del Programma di riqualificazione urbana in argomento, con nota a mezzo PEC acquisita al protocollo dell'ente al n. 45067 del 31/07/2023, ha richiesto la modifica parziale delle opere di urbanizzazione secondaria da realizzarsi a proprio carico in relazione al P.R.U. ratificato con D.C.C. n. 11 del 09/02/2011 di cui alla Convenzione stipulata in data 17/09/2020 (registrata il 23/09/2020 e trascritta ad Ancona al reg.gen. 16944 e reg. part. 10851 in data 23/09/2020) in accordo alla rimodulazione approvata con D.G.M. 44/2019. Ha inoltre richiesto la modifica dei termini temporali convenzionali in rapporto alle Segnalazioni Certificata di Agibilità degli edifici.

INQUADRAMENTO URBANISTICO -EDILIZIO

Il Programma di riqualificazione urbana approvato interessa le aree e gli immobili siti in via Podesti, individuati catastalmente come di seguito:

<i>Ditta catastale</i>	<i>Titolo</i>	<i>foglio.</i>	<i>mapp.</i>	<i>Cat</i>	<i>intero – l – parte P</i>
Graziano Belogi – S.R.L.	proprietà	10	3328	F1	i
Graziano Belogi – S.R.L.	proprietà	10	3597	D1 (cabina elettrica)	i
Graziano Belogi – S.R.L.	proprietà	10	3598	F1	i
Graziano Belogi – S.R.L.	proprietà	10	3599	F1	i
Graziano Belogi – S.R.L.	proprietà	10	3602	VARIE	PARTE
TOTALE PARZIALE DELLE AREE E/O IMMOBILI DI PROPRIETÀ DEL SOGGETTO ATTUATORE:					
Soggetti privati acquirenti delle unità immobiliari	proprietà	10	3602	VARIE	PARTE
Comune di Senigallia	proprietà	10	3579	/	i
Comune di Senigallia	proprietà	10	3580	/	i
TOTALE PARZIALE DELLE AREE E/O IMMOBILI NON DI PROPRIETÀ DEL SOGGETTO ATTUATORE:					
c) – (a + b) - TOTALE DELLE AREE E/O IMMOBILI:					

La richiesta trasmessa interessa solo una parte delle aree di cui sopra incluse all'interno del Programma, ovvero il mappale 3328, il mappale 3579, 3580 del foglio 10 e i subb. 156 e 160 del mappale 3602.

Il PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA è attualmente costituito dagli elaborati di cui all'allegato "A" alla Delibera di Giunta Comunale D.G.M. 44/2019.

STATO DI ATTUAZIONE AMMINISTRATIVO DEL PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA

Con istanza del 04.08.2009, acquisita agli atti del Comune in data 07.08.2009, prot. n. 43335, la "Società BELOGI GRAZIANO & F. IMMOBILIARE S.r.l.", con sede in Ripe – AN, via Maestri del lavoro, n. 23 ha presentato richiesta per la formazione e approvazione del Programma di Riqualificazione Urbana in argomento;

Con Delibera GM n.143 del 06/07/2010 è stato dato parere favorevole alla proposta di PRU in variante al PRG ai sensi dell'art.6 c. 13 della L.R. 16/2005 e stabilito l'iter tecnico amministrativo;

La variante urbanistica indotta consisteva essenzialmente:

- nella modifica della destinazione di zona da <F1> - zone per servizi pubblici... a <B6> - ambito di riqualificazione urbana,
- nella riduzione dell'indice di fabbricabilità fondiario da 1,15 a 0.82 mq/mq;

Venivano inoltre previste a carico del soggetto attuatore che assumeva così il ruolo di stazione appaltante le seguenti opere di urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo:

- sottopasso ferroviario ciclo-pedonale;
- nuovo marciapiede davanti all'area dell'ex-IPSIA e fermata bus
- rifacimento dei marciapiedi su entrambi i lati della strada da piazza Diaz al ponte rosso.

L'attuazione del PRU prevedeva inoltre la generazione di introiti di denaro, a favore della Pubblica Amministrazione derivanti da:

- a) monetizzazione della dotazione di parcheggio pubblico;
- b) monetizzazione della messa a dimora di piante;
- c) monetizzazione della dotazione delle "aree per urbanizzazione secondaria" – A.U.S.
- d) valorizzazione fondiaria conseguente alla variante urbanistica;
- e) eventuali finanziamenti concessi dalla Regione e dalla Provincia utilizzando le risorse destinate agli interventi per le politiche abitative o ad altri settori di intervento di propria competenza ai sensi dell'art. 5, comma 5 della L.R.16/2005.

La totalità delle somme introitate doveva essere destinata alla realizzazione di parcheggi pubblici a servizio del centro antico e/o del lungomare di Senigallia. L'obiettivo era quello di realizzare le strutture a parcheggio, nei tempi previsti per l'attuazione del programma di riqualificazione stesso.

In data 20.12.2010 si è tenuta la conferenza dei servizi nella quale è stato sottoscritto l'accordo di programma ai sensi dell'art. 26-bis, comma 2, della L.R. 34/1992, come da verbale del 20.12.2010, tenendo conto delle osservazioni e proposte presentate e approvando senza rilievi il "Documento di controdeduzione", in variante al P.R.G.

Con Decreto del Presidente della Provincia n. 1 del 13.01.2011, è stato approvato l'Accordo definitivo ai sensi dell'art. 26-bis, comma 7, della L.R. 34/1992 e s.m.i. e con delibera del Consiglio Comunale n° 11 del 09.02.2011 ai sensi dell'art. 26-bis, comma 6, della L.R. 34/1992 si è provveduto alla ratifica dell'accordo di programma, pubblicato nel BURM n° 18 del 10.03.2011, pag. 3924.

La convenzione - per l'attuazione del Programma di Riqualificazione Urbana è stata stipulata avanti al Notaio Dott. Gianluca Campodonico di Senigallia in data 11.07.2011 Rep. n°1.390, Racc. n°1.136, registrata a Senigallia in data 15.07.2011 al n°1.890 Serie 1/T con validità di 6 anni dalla sottoscrizione e quindi sarebbe scaduta l'11.07.2017.

Con nota del 16.07.2013, prot. 39058 e successiva integrazione del 24.07.2013, prot. 40579 il promotore - "SOCIETÀ BELOGI GRAZIANO & F. IMMOBILIARE S.R.L.", ha richiesto una variante al permesso costruire rilasciato in data 01.08.2011, n° 11/194 consistente sostanzialmente nella temporanea riduzione del programma costruttivo al 1° corpo di fabbrica in corso di costruzione e conseguente rimodulazione degli oneri e impegni assunti con la convenzione sottoscritta in data 11.07.2011.

Con Delibera **GM n.147 del 06/08/2013** relativamente alla richiesta del 16.07.2013, prot. 39058 e successiva integrazione del 24.07.2013, prot. 40579 è stato stabilito:

“1°) - **DI ADERIRE**, In considerazione della gravissima crisi economica che ha colpito in maniera particolarmente pesante il settore delle costruzioni, alla richiesta di variante al permesso di costruire per la realizzazione degli interventi edilizi afferenti la sfera privata del programma di riqualificazione urbana degli immobili costituenti l'ex OPASF in via Podesti rilasciato in data 01.08.2011, n° 11/194 consistente sostanzialmente nella riduzione del programma costruttivo al 1° corpo di fabbrica in corso di costruzione e conseguente rimodulazione degli oneri e impegni assunti con la convenzione sottoscritta in data 11.07.2011, così come esplicitati in premessa, fermo restando che la convenzione dovrà essere comunque attuata in ogni sua parte entro il termine di validità della stessa – 11.07.2017”; - omissis;

Con nota del 21.01.2014 prot. 3328 il promotore ha chiesto una ulteriore variazione del programma costruttivo consistente sostanzialmente nel prolungamento dei tempi di realizzazione dello stesso fino al 11.07.2021 – termine decennale di validità di un piano urbanistico attuativo - e conseguente rimodulazione degli oneri e impegni assunti con la convenzione sottoscritta in data 11.07.2011 collegandoli all'inizio dei lavori dell'intervento edilizio afferente la sfera privata – 2° stralcio;

Con Delibera **GM n.16 del 04/04/2014** relativamente alla richiesta del 21.01.2014 prot. 3328 è stato stabilito:

“1°) - **DI ADERIRE** In considerazione della gravissima crisi economica che ha colpito in maniera particolarmente pesante il settore delle costruzioni alla ulteriore variazione del programma costruttivo consistente nel prolungamento dei tempi di esecuzione di tre anni e conseguente rimodulazione degli oneri e impegni assunti con la convenzione sottoscritta in data 11.07.2011, per la realizzazione degli interventi edilizi afferenti la sfera pubblica e privata del programma di riqualificazione urbana degli immobili costituenti l'ex OPASF in via Podesti;

2°) – **DI DARE ATTO** Che le suddette modifiche non costituiscono variante all'accordo di programma in quanto prevedono un adeguamento della durata dei tempi di realizzazione dell'intervento da 6 a 9 anni, uniformandoli alle disposizioni dell'art. 3 bis sopra richiamato in considerazione del combinato disposto dell'art. 4 comma 1 della Legge Regionale 05.08.1992 n°34 e s.m.i. e dell'art. 2 comma 2 della Legge Regionale 23.02.2005 n°16;

3°) – **DI DARE ATTO** Che l'adesione alla richiesta di cui al punto 1 comporta, una ridefinizione, sia del termine di validità della convenzione – 2020 – (3 anni dal termine del programma come definito in convenzione 11.07.2017) - e conseguente rimodulazione degli oneri e impegni assunti con la convenzione sottoscritta in data 11.07.2011 **subordinandoli all'inizio dei lavori dell'intervento edilizio afferente la sfera privata – 2° stralcio**, come segue:

CARATTERISTI CHE VERSAMENTO	IMPORTO PREVISTO IN CONVENZION E €.	SOMME VERSATE €.	VARIAZION E IMPUTAZIO NE DELLE SOMME VERSATE €.	SOMME CHE RESTANO DA VERSARE €.	TEMPISTICA IMPORTO DA VERSARE a far data dall'inizio dei lavori del 2° stralcio	IMPORTO DA VERSARE €.
Contributo di costruzione commisurato alle OO.UU primarie	196.581,66	a totale scomputo per esecuzione OO.UU.				
Contributo di costruzione commisurato alle OO.UU secondarie	177.794,13					
Contributo commisurato al costo di costruzione	155.160,00	77.435,52	/	77.724,48	Entro la fine dei lavori del secondo stralcio	77.724,48

Comune di Senigallia

Contributo commisurato alle aree per urbanizzazione secondaria" – A.U.S.	434.388,24	217.194,12	0,00	434.388,24	Entro sei mesi	217.194,12
					Entro dodici	217.194,12
Contributo commisurato alla monetizzazione della piantumazione	9.250,00	9.250,00	/	0,00	/	0,00
Contributo commisurato alla monetizzazione dei parcheggi pubblici	155.038,37	0,00	/	155.038,37	Entro ventiquattro mesi	15.503,84
					Entro trentasei mesi	31.007,68
					Entro quarantotto mesi	108.526,85
Contributo commisurato alla valorizzazione fondiaria	701.250,00	0,00	217.194,12	484.055,88	Entro ventiquattro mesi	48.405,59
					Entro trentasei mesi	96.811,17
					Entro quarantotto mesi	338.839,12
Totale escluso contributo OO.UU.1° e 2° stralcio	1.455.086,61	303.879,64	217.194,12	1.151.206,97		1.151.206,97

In data 20.02.2014 è stata sottoscritta la convenzione integrativa a quella originaria stipulata avanti al Notaio Dott. Gianluca Campodonico di Senigallia, Rep. n°3.559, Racc. n°2.877, registrata a Senigallia in data 25.02.2014 al n°443 Serie 1/T, trascritta ad Ancona in data 26.02.2014 al 2622 del R.G.O. ed al n°1882 del R.F. — con le seguenti modifiche rispetto alla precedente convenzione sottoscritta in data 11.07.2011 Rep. n°1.390, Racc. n°1.136. Tale convenzione prevedeva all'art. 17: *"il Promotore potrà dare inizio ai lavori afferenti le opere private del 2° stralcio lavori entro e non oltre la data del 10 luglio 2020 e procedere conseguentemente alla relativa attuazione come da norme vigenti"*. Veniva inoltre dato atto che *"il Promotore ha corrisposto la cifra di euro 33.096,16 (trentatremilanovantasei virgola sedici) a titolo di indennità per espropri, il Comune dichiara di non aver null'altro a che pretendere dal promotore a qualunque titolo per eventuali cause pendenti e/o nuove restando ad esclusivo carico del Comune l'eventuale onere di far fronte a nuove indennità e/o risarcimenti ivi comprese spese tecniche e/o legali."*

Con nota a mezzo PEC del 10.01.2019 acquisita agli atti del Comune in data 10.01.2019, prot. 1957 – e successive integrazioni, in ragione della sostenibilità economica – finanziaria del programma, è stata richiesta una rimodulazione degli impegni convenzionali del Programma Costruttivo consistente, sinteticamente in:

- Ri-determinazione dell'importo della valorizzazione fondiaria conseguente la variante urbanistica in relazione alla gravissima crisi economica che ha colpito il settore delle costruzioni provocando tra l'altro un forte decremento dei valori immobiliari. E' stato pertanto richiesto che la valorizzazione fondiaria fosse rivalutata passando da euro 701.250 a euro 558.405;
- Modifiche della consistenza e degli importi delle opere di urbanizzazione da realizzare in relazione alle variazioni intervenute con particolare riferimento all'aumento degli oneri per garantire la sicurezza della circolazione ferroviaria afferenti la realizzazione del sottopasso ciclo-pedonale.

In particolare viene richiesto, a fronte dell'aumento dell'importo per la realizzazione del sottopasso lo stralcio dei lavori di sistemazione del marciapiede di Via Podesti - lato monte;

- c) Rideterminazione dell'organizzazione spaziale delle aree scoperte in relazione alla dotazione degli standards urbanistici in quanto a AUS e parcheggi pubblici e conseguente rimodulazione delle monetizzazioni. Si prevede in particolare, in luogo dell'intera monetizzazione, la cessione al comune di un'area, in parte coperta e in parte scoperta per 1.416,50 m², e la monetizzazione dei restanti 307,50 m² di AUS dovuti (12/30 SUL) corrispondenti ad € 155.681,10, da scomputarsi in opere per la realizzazione (per un importo lavori di € 260.000) di uno spazio polifunzionale pubblico al servizio del quartiere incluso nelle AUS da cedere.

In considerazione dell'inserimento dell'area oggetto del Programma di riqualificazione urbana, colpita dall'alluvione 2014, all'interno del Piano di Assetto Idrogeologico aggiornamento 2016, il soggetto attuatore ha redatto e allegato alla rimodulazione, una dettagliata relazione circa la valutazione della compatibilità del PRU con la pericolosità idrogeologica dell'area individuando le misure di mitigazione del rischio relativamente:

- al piano garage da completare e a quello già completato;
- al fabbricato da realizzare;
- al sottopasso pedonale;

prevedendo e verificando la realizzazione di tutti i presidi disponibili, in particolare:

- dosso per aumentare la quota del battente;
- sistemi di comunicazione ai residenti in caso di allerta meteo attraverso la realizzazione di un sistema di pre allerta e allerta sonoro e luminoso;
- installazione di impianto fognario a tenuta con incluse valvole di ritegno;

Il soggetto attuatore si è inoltre obbligato per sé, successori e aventi causa, a mantenere in perfetta efficienza i presidi e le misure poste in essere per la mitigazione del rischio idrogeologico così come individuate nella relazione della compatibilità dell'intervento con la pericolosità idrogeologica ai sensi dell'art. 23, lettera b) delle NTA del PAI., ad esclusione del sottopasso.

Con D.G.M n. 44 del 26/02/2019 in relazione alla richiesta di rimodulazione del 10/01/2019 e successive integrazioni è stato stabilito:

*"1°) – **DI PRENDERE ATTO** che la rimodulazione degli impegni convenzionali del Programma di Riqualificazione Urbana in argomento:*

a) È conforme al P.R.G. vigente;

b) Non modifica i parametri urbanistico-edilizi vigenti;

c) Non è assoggettata alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica, ai sensi del D.Lgs. 03.04.2006, n. 152 e s.m.i., della L.R. 12.06.2007, n.6 e s.m.i. tenuto conto della D.G.R. n.1813 del 21.12.2010 e precisamente in quanto ricompreso nella fattispecie del paragrafo 1.3 – "ambito di applicazione", punto 10, lettera K) delle suddette linee guida;

d) Non apporta alcuna modifica sotto gli aspetti della compatibilità geomorfologica - art. 89 del DPR 380/2001 e s.m.i.;

(omissis)

*f) Non costituisce variante al Programma di Riqualificazione Urbana originario in quanto non muta i parametri urbanistico edilizi in termini di consistenza; Pertanto non occorre procedere alla modifica dell'accordo di programma originario per quanto concerne gli aspetti urbanistico edilizi ma, **come condiviso con la Provincia di Ancona con Decreto del Presidente della Provincia del 31.01.2019, n.16**, acquisita agli atti*

del Comune in data 11.02.2019 prot.9717 di procedere, ad una ridefinizione degli impegni convenzionali mediante la sottoscrizione di una nuova convenzione tra il Comune e il Soggetto Attuatore;

2°) – DI APPROVARE

- La rimodulazione degli impegni convenzionali del Programma di Riqualificazione Urbana in argomento; redatta dai professionisti incaricati - Ing. Raffaele Solustri e Arch. Nazzareno Petrini di Serra dé Conti composto dai documenti ed elaborati indicati nell'allegato alla presente deliberazione per farne parte integrate e sostanziale - allegato A – “ELENCO DEI DOCUMENTI E DEGLI ELABORATI”;

- Gli elementi tecnico-amministrativi afferenti la rimodulazione degli impegni convenzionali del Programma di Riqualificazione Urbana in argomento i quali sono dettagliatamente e univocamente individuati negli allegati alla presente delibera-zione per farne parte integrate e sostanziale:

- allegato B – “RELAZIONE TECNICO - AMMINISTRATIVA ASSEVERATA”;

- allegato C – “DOCUMENTO ISTRUTTORIO”;

- Lo schema di convenzione allegato alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale - allegato D) – “SCHEMA DI CONVENZIONE”;

Si riportano in allegato alla presente i prospetti riepilogativi dei nuovi obblighi convenzionali, parte integrante della Relazione tecnica Amministrativa approvata con la D.G.M. 44/2019.

In data 17/09/2020 è stata stipulata la nuova convenzione urbanistica che sostituisce integralmente le precedenti, corredata dalla vecchia polizza fidejussoria ammontante ad euro 1.320.000 a garanzia dell'adempimento degli obblighi convenzionali.

Con provvedimento **P/2021/44 del 13/05/2021** è stata pertanto autorizzata la “RIMODULAZIONE DEGLI IMPEGNI CONVENZIONALI DEL P.R.U. EX IPSIA SITO IN SENIGALLIA VIA PODESTI N°75 COMPLETAMENTO LAVORI E VARIANTE ALLA REALIZZAZIONE DELLA SECONDA PALAZZINA RESIDENZIALE E DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE FUNZIONALI ALL'INTERVENTO CON ESCLUSIONE DEL SOTTOPASSO CICLO PEDONALE E DI TUTTE LE OPERE CONNESSE (SECONDO STRALCIO) NEL P.R.U. EX IPSIA SITO IN SENIGALLIA VIA PODESTI N°75”

In data 15/06/2022 la ditta Belogi ha trasmesso una nota acquisita al prot. n. 30540 in cui evidenzia l'impossibilità di rispettare le previste tempistiche in merito all'inizio dei lavori di realizzazione del sottopasso pedociclabile ferroviario, in virtù dell'incompatibilità dell'opera con lo stato di avanzamento dei lavori relativi alla realizzazione dell'edificio ritardati a causa della pandemia COVID.

In relazione ai **termini di validità della convenzione e alle scadenze temporali** in essa fissata si evidenzia che:

- ai sensi del DECRETO SEMPLIFICAZIONE (art. 10, comma 4 -bis , decreto-legge 16 luglio 2020, n. 76, convertito con modificazioni dalla legge 11 settembre 2020, n. 120) sono prorogati automaticamente di 3 anni i termini delle convenzioni formatesi al 31.12.2020;
- ai sensi dell'art. 10 septies lett. b del decreto legge n. 21 del 21/03/2022, DECRETO UCRAINA BIS, convertito con legge 51/2022 e ss.mm.ii così come modificato dall'articolo 10, comma 11-decies del D.L. 29 dicembre 2022. n.198 (Decreto Milleproroghe), convertito con modificazioni dalla Legge 24 febbraio 2023, n. 14, sono prorogati automaticamente di due anni le convenzioni formatesi al 31.12.2023;

Pertanto, si riepilogano di seguito le nuove scadenze:

Tipologia di opera	Termine convenzione (stipulata il 17/09/2020)	Termine con proroghe di legge
Realizzazione interventi edilizi	17/09/2023	17/09/2028
Realizzazione sottopasso ciclopeditonale	17/09/2022 per collaudo strutturale monolite	17/09/2026 per collaudo strutturale monolite
	Completamento entro il 17/09/2023 e comunque prima del rilascio agibilità	17/09/2027 Completamento comunque prima del rilascio agibilità
Sistemazione via Podestì/realizzazione spazio polifunzionale	17/09/2023 Completamento e comunque prima del rilascio agibilità	17/09/2027 Completamento comunque prima del rilascio agibilità
Pagamento monetizzazione parcheggi e costo di costruzione	Come da REC (prima dell'agibilità)	Come da REC (prima dell'agibilità)

Si evidenzia che insieme alla convenzione è prorogata anche la validità dei relativi Piani Attuativi.

GARANZIE FIDEJUSSORIE

Circa le garanzie dell'attuazione del Programma di Riqualificazione Urbana si precisa quanto segue:

A garanzia degli impegni di cui alla convenzione stipulata avanti al Notaio Dott. Gianluca Campodonico di Senigallia in data 11.07.2011 Rep. n°3.559, Racc. n°2.877, registrata a Senigallia in data 25.02.2014 al n°443 Serie 1/T, trascritta ad Ancona in data 26.02.2014 al 2.622 del R.G.O. ed al n°1.882 del R.F. è stata prodotta la fidejussione n° 297324 della ELBA ASSICURAZIONI S.p.A, sottoscritta in data del 27.07.2011 il cui importo garantito era pari all'ammontare del quadro economico delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ovvero €. 1.320.000/00 (unmilionetrecentoventimila). In convenzione era previsto: *"l'importo della polizza fidejussoria potrà essere ridotto in funzione dei collaudi effettuati per stralci funzionali e delle opere già realizzate"*.

Il Promotore con nota del 05.07.2016, acquisita agli atti del Comune a mezzo PEC in data 07.07.2016, ha richiesto una riduzione dell'importo garantito ma con nota del 22.07.2016, prot. 51898 tale richiesta non è stata accolta ai sensi e per gli effetti dell'art. 12, penultimo comma della convenzione integrativa.

La fidejussione n° 297324 della ELBA ASSICURAZIONI S.p.A è stata nuovamente allegata a garanzia degli impegni assunti con l'ultima convenzione sottoscritta a seguito di rimodulazione stipulata 17/09/2020.

A seguito di verifica presso l'attuale istituto assicurativo REVO, subentrato alla ELBA ASSICURAZIONI cui fa capo la polizza, ha comunicato con nota prot. n. 52220 del 07/09/2023 che l'importo attualmente garantito risulta pari a 1.252.502,59 €, corrispondente all'ammontare dei lavori delle opere così come rimodulate a seguito della D.G.M. 44/2019 .

Attualmente risulta inoltre garantita con polizza n. 410142753 rilasciata dalle Assicurazioni Generali alla ditta Graziano Belogi s.r.l. la seconda rata del costo di costruzione (pari a euro 54.770,35) e le relative sanzioni per un importo totale di euro 76.678,49.

INTERVENTI AFFERENTI ALL'AREA PUBBLICA

Con nota del 17.10.2013, prot. 55904, pratica edilizia n. 13/304, il Soggetto Attuatore ha richiesto il permesso di costruire per la realizzazione del 1° stralcio delle OO.UU. consistenti in:

Comune di Senigallia

- Rifacimento dei marciapiedi da piazza Diaz al Ponte Rosso e realizzazione nuovo marciapiede davanti all'EX IPSIA" (1° tratto);

- Realizzazione del nuovo sottopasso ferroviario ciclo-pedonale.

Il progetto esecutivo delle suddette Opere di urbanizzazione primaria e secondaria è stato validato in data 12.03.2013 dal responsabile del procedimento di verifica e validazione – Ing. Porzia Maranci – ai sensi dell'art. 112 del D. Lgs 163/06, nei termini e con le modalità indicata dagli artt. dal 52 al 55 del D.P.R. 207/2010.

Il permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria – 1° stralcio – cfr. delibera GM n.147 del 06/08/2013 - è stato rilasciato in data 05.11.2013 - n° 13/243.

Con nota del 19.05.2014, prot. 32267 è stato comunicato l'inizio dei lavori per il giorno 19.05.2014.

Con nota del 17.06.2014 prot. 38628, il promotore ha comunicato che i lavori delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria – 1° stralcio - erano stati parzialmente ultimati il 16.06.2014.

Con nota del 26.06.2014 con nota prot. 40495, il promotore ha richiesto l'agibilità per i lavori delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria – 1° stralcio – concernenti la sola cabina elettrica.

Con attestazione di agibilità acquisita agli atti del Comune in data 18.11.2014, prot. 79076, il progettista dei lavori ha attestato l'agibilità della cabina elettrica.

Con verbale di presa in consegna anticipata in data 11.09.2014, il Comune ha acquisito le opere di urbanizzazione consistenti in:

- impianto di pubblica illuminazione;
- marciapiedi ed area per fermata autobus antistante il 1° stralcio palazzina lato Pesaro;
- cabina elettrica.

Con la richiesta di rimodulazione degli impegni convenzionali del 2019, con prot. n. 1957 del 10.01.2019, è stata trasmessa la richiesta di permesso di costruire per la realizzazione della seconda palazzina e del secondo stralcio delle opere di urbanizzazione, corredata del progetto definitivo/esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria rimodulate, comprendente:

- la realizzazione del locale polifunzionale;
- il completamento del rifacimento dei marciapiedi;
- il sottopasso ciclopedonale.

Il progetto definitivo/esecutivo delle opere di urbanizzazione conseguente la richiesta di rimodulazione è stato verificato in data 14.02.2019 e validato in data 14.02.2019 dal R.U.P. (Ing. Gianni Roccato).

Le opere validate sono state autorizzate insieme con il 2° stralcio dell'intervento edilizio con P.C.n°2021/44 del 13/05/2021.

Relativamente al progetto del sottopasso ciclopedonale, RFI, con nota UA 8//2021 RFI-DPR-DPT_AN.ING\A001 8\2021\0004189, ha richiesto, al fine dell'autorizzazione del progetto e della stipula della convenzione RFI-Comune, propedeutica all'inizio dei lavori, una corposa documentazione integrativa.

Il soggetto attuatore con prot. n. 9547 del 14/02/2023, ha pertanto trasmesso al Comune:

- il progetto esecutivo del monolite
- Progetto ponte Essen
- il progetto BOE

Il Comune ha inoltrato tali elaborati ad RFI con prot. n. 9866 del 15/02/2023.

Con nota UA 27/03/2023 RFI-NEMI.DOIT.AN.ING\A0018\P\2023\0001370, RFI ha richiesto ulteriore documentazione integrativa, tra cui a titolo esemplificativo e non esaustivo, la relazione idrologica e gli elaborati della regimentazione delle acque, oltre alla correzione ed aggiornamento di alcuni elaborati.

A tale richiesta ad oggi il soggetto attuatore non ha dato riscontro.

Si evidenzia, pertanto, che non si dispone oggi di un progetto esecutivo conforme a quanto richiesto da RFI relativamente al sottopasso ciclopeditonale; non è certo pertanto l'importo complessivo dell'opera, il cui quadro economico complessivo di 1.000.000 €, redatto nel 2018, non è aggiornato né al prezzario regionale Marche 2023, né agli aggiornamenti richiesti da RFI.

INTERVENTI PRIVATI

Al fine di valutare le tempistiche di attuazione del programma in merito agli interventi privati si evidenzia che il primo permesso per la costruzione del Primo stralcio degli interventi edilizi è stato rilasciato il 02/08/2011 e ultimato parzialmente il 21/07/2014. Successivamente a tale data pertanto sono state rilasciate le agibilità afferenti le unità immobiliari ultimate in considerazione dell'ultimazione del primo stralcio funzionale di opere di urbanizzazione. Si sono succedute diverse varianti afferenti il primo stralcio del programma che hanno portato ad oggi al rilascio dell' agibilità per circa 25 u.i. oltre all'intero piano interrato.

In data 20/05/2021 è stato rilasciato il Permesso di costruire per la realizzazione del secondo stralcio del Programma edilizio.

RICHIESTA DI RIMODULAZIONE 2023

Il Soggetto attuatore, con nota a mezzo PEC acquisita al protocollo dell'ente al n. 45067 del 31/07/2023, ha richiesto una modifica delle opere di urbanizzazione incluse nel programma, in considerazione:

- delle criticità derivate dalla pandemia COVID;
- degli eventi alluvionali che hanno colpito la città di Senigallia in data 15-16 settembre 2022;
- della nota del 27/03/2023 con la quale RFI- Rete Ferroviaria Italiana richiede una sostanziale revisione di tutta la progettualità del sottopasso ciclopeditonale incluso nel P.R.U. e tra l'altro una relazione idrologica.

Chiede pertanto:

di lasciare invariati, rispetto a quanto già convenzionato:

- la previsione del completamento della sistemazione di via Podesti come da convenzione sottoscritta;
- la previsione di realizzazione di uno spazio polifunzionale di quartiere;
- gli importi da versare relativi a costo di costruzione e quelli già versati relativi alla monetizzazione parcheggi;

di modificare:

1. la previsione della realizzazione del sottopasso ferroviario pedo-ciclabile, sostituendola con quella di una rotatoria per la regolamentazione del limitrofo incrocio semaforico del "ponte rosso" (ss16, via Rovereto, via Dalmazia) e a tal fine allega uno studio di fattibilità di una rotatoria a 4 rami e una planimetria relativa alla riorganizzazione degli spazi esterni;
2. lo svincolo dalle tempistiche di realizzazione della rotatoria/sottopasso rispetto alla trasmissione della segnalazione certificata di agibilità degli immobili inclusi nel P.R.U. Ciò in considerazione dell'incompatibilità dei tempi di realizzazione del sottopasso/rotatoria con i tempi di realizzazione degli edifici privati, in fase di ultimazione. A tal fine propone il versamento al Comune, entro 30 gg dalla SCA

di agibilità degli edifici privati, della differenza tra l'importo previsto in convenzione per la realizzazione del sottopasso e quello della rotatoria, così da garantire al Comune lo stesso valore, tra opere e versamenti finanziari, garantito in precedenza.

Si evidenzia, in merito al punto 1), che a fronte di un importo complessivo del sottopasso (derivante dal quadro economico di progetto di cui alla rimodulazione approvata con D.G.M. 44/2019) pari a 1.000.000 €, di cui 493.400,61 € per lavori compresi oneri per la sicurezza e 355.914,42 € per indennità di rallentamento da versare ad RFI (per un importo totale di lavori e indennità pari a 849.315,03 €), dallo studio trasmesso si evince che la rotatoria ha un costo complessivo da Q.T.E. pari a € 770.000, di cui € 607.717,56 per lavori.

Al fine di poter correttamente valutare tale proposta, il soggetto attuatore ha trasmesso, oltre allo studio di fattibilità di cui sopra, una planimetria riportante la proposta di modifica delle aree esterne con la revisione delle aree a parcheggio e delle aree AUS da cedere, cui dovrà far seguito la revisione dei corrispettivi delle monetizzazioni dovuti; tale modifica, priva di valori numerici, prevede la traslazione delle aree a parcheggio previste in cessione nell'area in precedenza adibita al tratto di pista ciclabile di accesso al sottopasso, e la cessione al Comune della viabilità di accesso in quanto le aree prospicienti la ferrovia diverrebbero di proprietà privata.

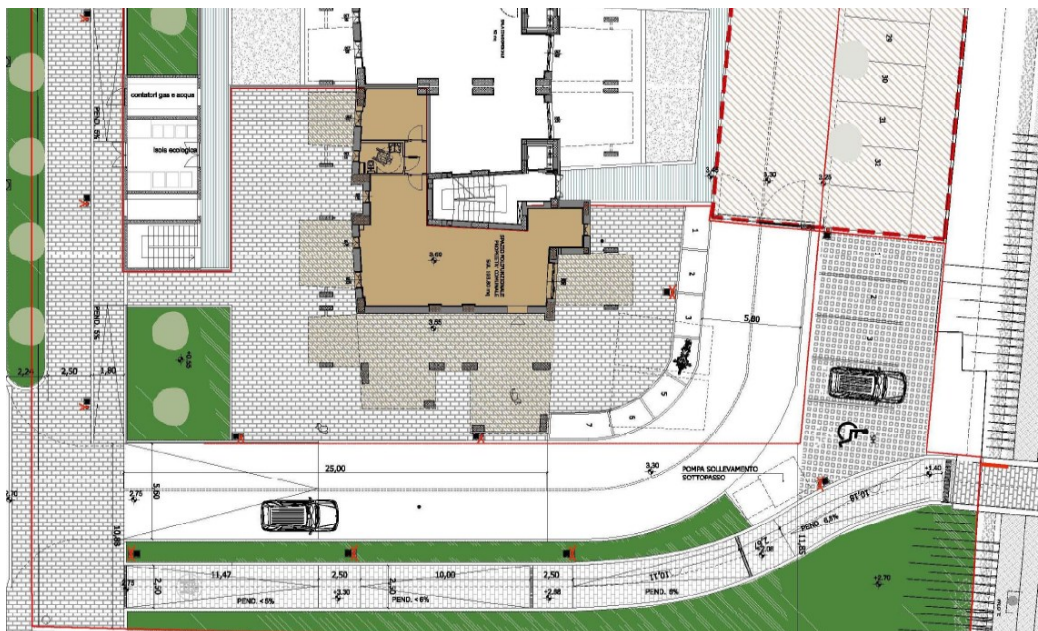


Fig. 1 . Planimetria aree esterne – stato autorizzato



2 -Proposta di modifica aree esterne

Inquadramento urbanistico della proposta

All'interno del PRG vigente, l'ambito del PRU in oggetto è individuato con la sigla B4.2 ed è normato all'art. "16/p - Zone B4 - Ambiti di riqualificazione urbana della zona costiera" con le seguenti prescrizioni particolari:

"Zona B4.2 AMBITO EX-IPSIA IN VIA PODESTI"

Negli elaborati grafici del PRG è indicato l'ambito oggetto di specifico Programma di Riqualificazione Urbana denominato "EX-IPSIA via Podesti" e approvato con Del. C.C. n. 11 del 09 febbraio 2011.

Le destinazioni d'uso ammesse sono: la residenza e quelle compatibili con la residenza (cfr art. 16 c.6); questi ultimi sono ammessi senza limitazioni al piano terra dell'edificio e in misura non superiore al 20 % della SUL dell'edificio ai piani superiori.

I parametri urbanistici ed edilizi sono definiti nella scheda planovolumetrica <PRU – zona B4 – via Podesti> di cui al Documento P.3.1 Comparti urbanistici della fascia litoranea.

Intervento edilizio: diretto subordinato a convenzione per la realizzazione e cessione delle infrastrutture primarie e delle opere di urbanizzazione secondaria, secondo le indicazioni e prescrizioni urbanistiche indicate dalle schede particolareggiate di cui al Documento P.3.1 e le modalità attuative di dettaglio definite nel Programma di Riqualificazione Urbana "Ex-IPSIA Via Podesti".

Livello interventi: fino alla nuova costruzione.

La superficie di riferimento per il calcolo delle SUL, fermo restando l'ambito unitario di intervento, è costituita dalla superficie fondiaria individuata nel Documento P.3.1.

Gli interventi di nuova costruzione dovranno essere realizzati con modalità progettuali atte a garantire il raggiungimento di un grado di sostenibilità edilizia non inferiore al punteggio 2 secondo la scala di valutazione del "Protocollo ITACA Sintetico" adottato dalla Regione Marche."

Il Piano Regolatore richiama dunque, al suo interno, i contenuti del P.R.U. attualmente vigente.

La nuova opera proposta in sostituzione del sottopasso ricade al di fuori dell'ambito perimetrato dal P.R.U. ma in prossimità dello stesso. Il sedime della nuova rotatoria risulta ricadere interamente in area di proprietà

pubblica, in parte in aree catastalmente accorpate al demanio stradale, in parte in aree classificate come acque pubbliche. La rotatoria, infatti, interessa l'attraversamento del Fosso Sant'Angelo, in corrispondenza della via Podesti.

La proposta di riorganizzazione delle aree esterne derivante dalla mancata realizzazione del sottopasso prevede la rimodulazione delle cessioni interessando, oltre a proprietà comunali e del soggetto attuatore, il sub 156 del mappale 3602 foglio 10, che risulta un bene comune non censibile a tutte le unità immobiliari incluse nel lotto, compresi gli appartamenti già alienati dal soggetto attuatore.

Ai sensi del P.R.G. vigente, la rotatoria ricade:

- in parte in zona urbanistica destinata alla Viabilità esistente di cui all'art. 13 delle N.T.A.;
- in parte in "Zona F9 - Parcheggi territoriali e di interscambio" di cui all'art. 20/i delle N.T.A., in particolare nell'area individuata come PP3- parcheggio polifunzionale all'interno del quale è possibile realizzare, compatibilmente con i vincoli insistenti sull'area, un parcheggio in struttura o interrato con una SUL di 6.097 mq di cui almeno il 70% da destinarsi a parcheggio;

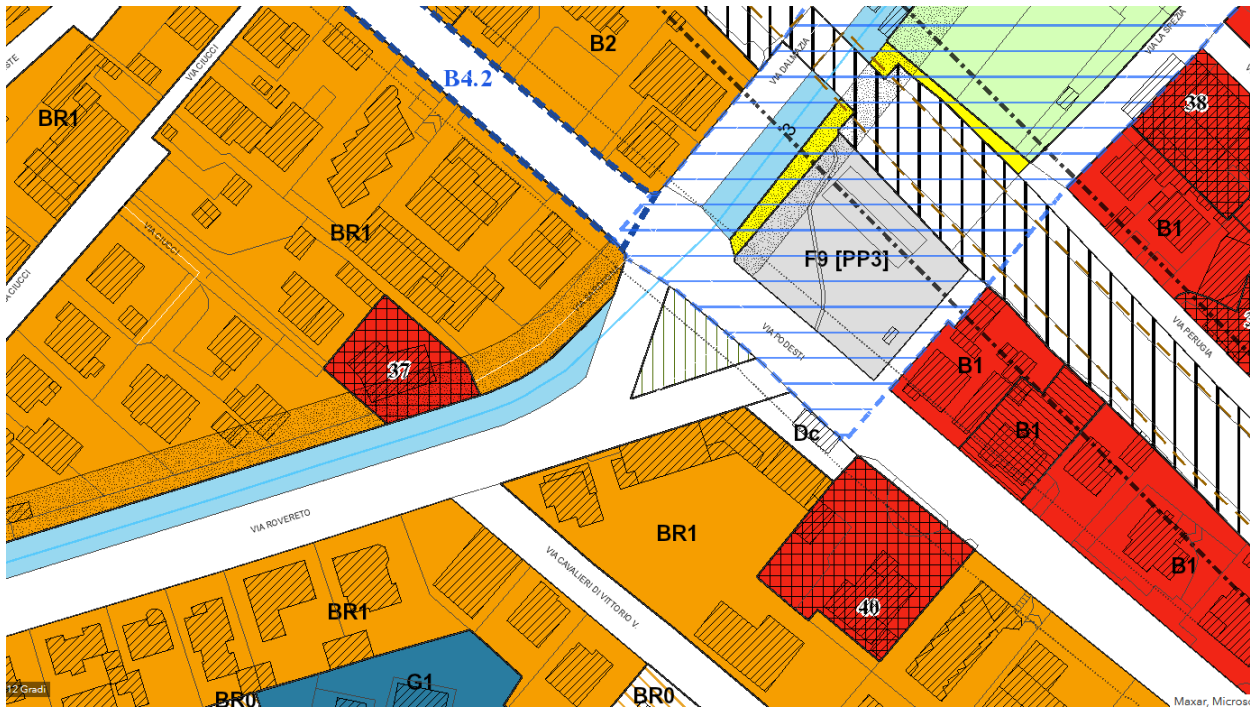
Le aree incluse all'interno dell'attuale perimetro del PRU ricadono:

- interamente in area a rischio esondazione R4 ai sensi Piano stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico dei bacini di rilievo approvato con deliberazione di Consiglio Regionale delle Marche n. 116 del 21 gennaio 2004, da ultimo aggiornato con Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 14 marzo 2022 e pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n. 108 del 10 maggio 2022;
- in parte nella fascia di rispetto della linea ferroviaria;
- interamente all'interno delle aree soggette all'art. 32/ter delle N.T.A. - misure integrative per la mitigazione del rischio idro-geologico - ambiti di tutela ambientale e paesaggistica delle risorse geomorfologiche (tav. P.6.1- P.6.2);

In merito ai vincoli insistenti nell'area oggetto di PRU, si evidenzia che al momento dell'approvazione del Programma nella sua formulazione originaria (2011), l'area risultava esclusa da quelle a rischio di inondazione ai sensi dell'allora vigente PAI. Nel 2014 gli eventi alluvionali che hanno interessato la città di Senigallia hanno coinvolto anche l'area oggetto di Programma; pertanto, l'aggiornamento del PAI 2016 ha allargato il perimetro delle aree a rischio di esondazione R4, inserendovi le aree di cui sopra. L'aggiornamento del PAI adottato in salvaguardia nel 2016 è stato definitivamente approvato nel 2022.

Le aree interessate dal progetto della nuova rotatoria ricadono:

- interamente in area a rischio esondazione R4 ai sensi del Piano stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico dei bacini di rilievo approvato con deliberazione di Consiglio Regionale delle Marche n. 116 del 21 gennaio 2004, da ultimo aggiornato con Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 14 marzo 2022 e pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n. 108 del 10 maggio 2022;
- in parte in area tutelata ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs 42/2004;
- in parte nell'ambito di tutela dei corsi d'acqua di 3° classe (fosso sant'Angelo) soggetti a tutela integrale ai sensi dell'art. 33 delle N.T.A.;
- interamente all'interno delle aree soggette all'art. 32/ter delle N.T.A. - misure integrative per la mitigazione del rischio idro-geologico - ambiti di tutela ambientale e paesaggistica delle risorse geomorfologiche (tav. P.6.1- P.6.2);



Stralcio P.R.G. vigente

Si evidenzia che, rispetto a quanto risultante dalla cartografia di PRG (redatta su base del volo del 2005), il fosso che attraversa l'intersezione è tombato fino al suo sbocco a mare e che lo stesso rappresenta un elemento di criticità sia in occasione degli eventi alluvionali che in occasione dello svolgimento degli interventi manutentivi.

In merito agli aspetti attinenti all'infrastrutturazione dell'area oggetto di intervento si evidenzia:

- a distanza di circa 120 m a nord rispetto al confine dell'area, è presente, collegato da marciapiede pedonale, un sottopasso ferroviario ciclopedonale (via Bassi) esistente;
- a distanza di circa 100 m a sud rispetto al confine dell'area è presente, collegato da marciapiede pedonale, un sottopasso ciclopedonale e carrabile (via Dalmazia) esistente.

L'intersezione di via Dalmazia è attualmente regolata da impianto semaforico, che si propone di rimuovere regolando la viabilità con la nuova rotonda.

Si evidenzia inoltre che l'area inclusa nel PRU, identificata al catasto al foglio 10 part. 3579 e 3580, acquisita ai sensi del D.P.R. 327/2021 ai fini della realizzazione del sottopasso, è oggi destinata urbanisticamente ai sensi del P.R.G. a viabilità ciclopedonale di progetto.

Valutazione urbanistica della proposta

La richiesta di modifica trasmessa dal soggetto attuatore non incide sui parametri urbanistico/edilizi definiti dal P.R.U., approvato con D.C.C. 11/2011, di cui alla scheda di Dettaglio contenuta nel P.R.G. vigente nell'elaborato P.3.1., così come rimodulato con D.G.C. 44 del 26/02/2019.

Le modifiche incidono invece:

1. sulla definizione delle opere di urbanizzazione secondaria afferenti il P.R.U.;
2. sui tempi di realizzazione del programma definiti dalla convenzione urbanistica vigente.

In relazione **al punto 1** ovvero alla soppressione della previsione del sottopasso pedonale e della sua sostituzione con la realizzazione di una rotatoria fuori comparto, dal punto di vista amministrativo/urbanistico la richiesta si configura come una richiesta di variante al P.R.U..

Visto che, ai sensi dell'art. 5 della L.R. 16/2005, il P.R.U. ha valore di Piano particolareggiato e considerato che la modifica alle opere di urbanizzazione prevista non incide sui parametri urbanistici che hanno costituito variante al PRG in sede di prima approvazione del Programma, si ritiene che tale variante possa essere approvata dalla Giunta Comunale ai sensi dell'art. 30 della L.R. 34/1992 e dell'art. 15 c.5, dunque come variante al P.R.U. (piano particolareggiato) in variante normativa al P.R.G. per l'adeguamento della normativa tecnica e della relativa scheda di dettaglio.

Premesso che la L.R. 16/2005 definisce i Programmi di Riqualificazione Urbana *"i programmi che disciplinano le modalità per il recupero delle aree edificate in condizioni di degrado"* e che prevedono l'azione integrata di soggetti pubblici e privati finalizzata ad incrementare la qualità urbana e architettonica delle aree da riqualificare e il loro corretto inserimento nel contesto urbano, si ritiene che, in riferimento alla modifica dell'opera inclusa nel Programma, debba essere garantito il recupero dell'area originariamente in stato di degrado e il miglioramento del livello di infrastrutturazione e dei flussi di traffico dell'ambito urbano di riferimento, in quanto elementi attestanti l'interesse pubblico che hanno costituito presupposto necessario all'approvazione del Programma.

Pertanto, nel caso in cui si scegliesse, alla luce di quanto sopra, di accogliere la richiesta di modifica dell'opera, si ritiene che debba essere garantita la continuità della riqualificazione dei percorsi pedonali che collegano l'area già inclusa nel PRU con il Lungomare passando dalla rotatoria che si propone di realizzare e il miglioramento della viabilità pedonale e carrabile. Si evidenzia inoltre che tali opere non dovranno interferire negativamente con l'assetto idraulico del fosso.

In riferimento alla modifica proposta in relazione alla cessione delle aree e alla relativa organizzazione delle stesse, si ritiene opportuno che la stessa venga ridefinita in occasione della variante urbanistica, in accordo con le proprietà interessate.

Al fine dell'eventuale avvio di tale procedimento, dovranno essere trasmessi da parte degli aventi titolo tutti gli elaborati della variante al PRU, compreso il progetto di fattibilità tecnico economica dell'opera proposta e gli elaborati necessari all'acquisizione dei pareri propedeutici in materia urbanistica e ambientale.

In riferimento a tale procedimento, considerato che l'attività amministrativa persegue i fini determinati dalla legge ed è retta da criteri di economicità, efficacia, imparzialità, pubblicità e trasparenza, in accordo con quanto disciplinato dalla L.241/1990, si ritiene opportuno che l'avvio del procedimento venga notificato anche ai proprietari degli immobili attualmente inclusi nel perimetro del Programma, al fine di garantire fin dall'origine la partecipazione al procedimento stesso.

Relativamente agli aspetti relativi alla viabilità derivanti dall'inserimento della rotatoria, con nota prot.n. 2023/49320 l'Ufficio ha provveduto a richiedere all'Area 10 e alla Polizia Locale i pareri di competenza; l'ufficio Polizia Locale, con protocollo interno n. 5479 del 20/09/2023, allegato alla presente, ha espresso parere di massima favorevole al progetto di fattibilità della rotatoria, condizionato, oltre che ad alcune prescrizioni da osservarsi in fase esecutiva, alla redazione di uno *"studio dei flussi di traffico dal quale risulti che la soluzione sia migliorativa delle dinamiche della circolazione con diminuzione degli incolonnamenti nella zona di attestamento della intersezione e non vi siano interferenze negative con la progettata e di prossima realizzazione rotatoria all'intersezione della Penna"*.

In relazione agli aspetti economici derivanti dalla richiesta trasmessa, si evidenzia che ai sensi dell'ultima convenzione sottoscritta, il soggetto attuatore si è impegnato a realizzare il Sottopasso ferroviario, per un importo lavori che, da quadro tecnico economico elaborato nel 2018 risulta essere pari a € 849.315,03 (comprensivo dell'indennità di rallentamento treni), a fronte di € 607.717,56 del costo stimato dei lavori

necessari per la rotatoria. Il soggetto attuatore ha proposto il versamento della differenza di importo tra le due opere senza individuare una cifra specifica.

In caso di variante al Programma andranno pertanto rinegoziati, insieme all'opera, anche gli impegni economici a carico del soggetto attuatore attualizzandoli al prezzario regionale vigente, previa elaborazione da parte del soggetto attuatore stesso di una relazione che confronti le due opere a parità di condizioni (con lo stesso prezzario) in rapporto alla sostenibilità finanziaria secondo i principi di cui alla D.G.M. 12/2016.

In merito all'area acquisita con esproprio per la realizzazione del sottopasso si evidenzia quanto di seguito riportato:

- oggi il Piano Regolatore prevede, ai fini dell'attuazione dei comparti limitrofi a quello dell'Ex Ipsia, B1.10 e B1.11, l'obbligo di cessione al Comune di aree di profondità pari a 5 m in corrispondenza del confine con la linea ferroviaria, da destinarsi a viabilità di progetto con sbocco in via Basilicata, passando dunque dall'area destinata in parte a percorso di uscita del previsto sottopasso ciclopedonale;

- ai sensi dell'art. 13 delle N.T.A. i tracciati della viabilità individuati nel Piano sono indicativi pertanto eventuali modeste modifiche in fase attuativa non costituiscono variante al Piano;

Alla luce di quanto sopra, l'area acquisita per la realizzazione del sottopasso resterebbe funzionale alla realizzazione delle ulteriori opere previste nel Piano Regolatore, sebbene legate all'attuazione di interventi di iniziativa privata.

Inoltre nelle more della realizzazione dell'intera viabilità, l'area potrebbe essere integrata come stazione fisica o virtuale nel circuito del progetto, in corso di realizzazione, denominato FA.MO.SE, servizio di bikesharing pubblico realizzato nell'ambito degli interventi relativi alla mobilità integrata cofinanziato dal programma sperimentale nazionale di mobilità sostenibile casa-scuola casa-lavoro promosso dal Ministero dell'Ambiente.

In merito al **punto 2**, in riferimento ai tempi di realizzazione delle opere in rapporto alle SCA di agibilità degli immobili del 2° stralcio dell'intervento edilizio, si ritiene che al di là della scelta della volontà dell'amministrazione di avviare la Variante al Programma, dal punto di vista tecnico sia possibile la modifica dei termini temporali degli adempimenti in merito alle opere di urbanizzazione secondaria, attraverso l'approvazione - da parte della Giunta Comunale - di un atto integrativo/modificativo della convenzione vigente. Fermo restando il rispetto dell'obbligo del completamento delle opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento edilizio prima delle SCA di agibilità.

Ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380 del 2001 infatti:

“ai fini dell'agibilità, la segnalazione certificata può riguardare anche:

a) singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni;

b) singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale;”

La subordinazione delle SCA di agibilità alla realizzazione del monolite del sottopasso, non era infatti presente nella formulazione della prima convenzione sottoscritta, attiene ad una contrattazione tra le parti, legata alla volontà di garantire la contemporaneità della realizzazione delle opere.

Premesso che a livello tecnico si ritiene possibile slegare le SCA agibilità dalla realizzazione dell'opera di urbanizzazione non funzionale alle abitazioni, ai fini della scelta si rileva quanto segue:

Caso1) se l'Amministrazione ritiene opportuno non modificare la previsione del sottopasso: vanno tenute in considerazione:

- la complessità dell'opera in relazione sia alla fase di progettazione che di realizzazione della stessa dovuta allo stretto rapporto con la circolazione ferroviaria e le problematiche idrogeologiche dell'area che impongono la messa in atto di opportune cautele;
- l'estraneità dell'opera rispetto alle condizioni necessarie alla presentazione delle SCA di agibilità;

caso2) nel caso si voglia avviare il procedimento di variante per la sostituzione dell'opera con la rotatoria:

- va tenuto conto della durata del procedimento amministrativo (stimato in almeno 6 mesi) necessario ad addivenire alla realizzazione della stessa, contrapposto allo stato di avanzamento dei lavori afferenti all'intervento edilizio.

Si ritiene opportuno, in ogni caso, al fine di un'eventuale modifica convenzionale ed una successiva rimodulazione degli impegni economici, che venga aggiornato il quadro tecnico economico del sottopasso al prezzario regionale del 2023, al fine di verificare ed eventualmente adeguare l'importo della polizza fidejussoria dovuta a garanzia delle opere.

Dovranno rimanere invariati e verificati prima del rilascio delle agibilità tutti gli altri adempimenti previsti in convenzione, tra cui la messa in atto di tutte le misure per la sicurezza idrogeologica di cui al punto c) della convenzione urbanistica stipulata nel 2020.

CONCLUSIONI

Premesso quanto sopra, in merito all'istanza trasmessa dal soggetto attuatore, si richiede alla Giunta di esprimersi in merito:

1. alla volontà di accogliere la richiesta di modifica dell'opera di urbanizzazione secondaria, "sottopasso ciclopedonale", incluso nel PRU, con la realizzazione di una nuova rotatoria in corrispondenza dell'incrocio del "Ponte Rosso", dando mandato agli uffici di richiedere, ai fini dell'avvio del procedimento, la trasmissione di apposita istanza da parte del soggetto attuatore, completa di tutti gli elaborati di variante al Programma, compreso il progetto di fattibilità tecnico economica dell'opera proposta, corredato di studio e analisi dei flussi di traffico e degli elaborati necessari all'acquisizione dei pareri propedeutici in materia urbanistica e ambientale;
2. alla volontà di accogliere la richiesta di modifica delle tempistiche previste in convenzione per la realizzazione del sottopasso pedociclabile, svincolandole dalle SCA di agibilità in considerazione di quanto sopra riportato e di avviare pertanto, fin da subito, il procedimento di rimodulazione della convenzione in essere, fermo restando l'attuale organizzazione delle aree esterne e la necessità di verificare l'entità delle garanzie finanziarie in rapporto all'aggiornamento del quadro economico dell'opera ancora da attuare;

ALLEGATI:

- Allegato C1 - Allegato C2 – Costituiscono stralcio della Relazione tecnico Amministrativa allegata alla D.G.M. 44/2019 e riassumono gli obblighi attualmente vigenti derivanti dalla Convenzione stipulata a settembre 2020
- Parere Polizia Locale protocollo interno n. 5479 del 20/09/2023

Il responsabile del Procedimento
Arch. Daniela Leone
Responsabile Ufficio Governo del Territorio

Per la Responsabile area 9 "Area Tecnica Territorio ed Edilizia Privata",
ai sensi del Decreto Sindacale n. 2023/576
Ing.Dora De Mutiis
Responsabile Area 10 LL.PP. - Manutenzioni – Mobilità

documento firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 – e s.m.i. e norme collegate. Sostituisce il documento cartaceo con firma autografa

ALLEGATO C1

C1 - Modifiche della consistenza e degli importi delle opere di urbanizzazione da realizzare									
In vigore						variante			
CARATTERISTICHE DELLE OPERE PRIMARIE/ SECONDARIE	OGGETTO DELLE OPERE	IMPORTO IN CONVENZIONE	IMPORTO PROGETTO ESECUTIVO VALIDATO	DIFFERENZA TRA IMPORTO CONVENZIONE E IMPORTO PROGETTO ESECUTIVO	OPERE GIÀ REALIZZATE	OPERE CHE RESTANO DA REALIZZARE	IMPORTO OPERE DA REALIZZARE CON LA VARIANTE	DIFFERENZA TRA CONVENZIONE ORIGINARIA E VARIANTE COMPRESO LE OPERE GIÀ REALIZZATE	CRONOPROGRAMMA A FAR DATA DALLA STIPULA DELL'ATTO DI RIMODULAZIONE DEGLI IMPEGNO CONVENZIONALI
primarie funzionali al PRU	strade e marciapiedi da cedere – via Podesti – lato mare	240 052,49	Lavori: 437.712,18 Sicurezza: 11.859,21	11 859,21	102 000,00	138 052,49	143 177,56	-225 148,12	entro 3 anni e comunque prima della presentazione della SCA di agibilità anche parziale del fabbricato
	strade e marciapiedi via Podesti - lato monte	230 273,19	oneri speciali: 32.613,50		0	230 273,19	0		
totale primarie		470 325,68	482 184,99	11 859,21	102 000,00	368 325,68	143 177,56	-225 148,12	
secondarie funzionali al PRU	sottopasso ciclo – pedonale compreso espropri e asservimenti	495 355,05	Lavori: 275.817,13		0	495 355,05	849 315,03 (355.914,42+493.400,61)	353 959,98	entro 1,5 anni dal ritiro del PC e comunque entro 2 anni dalla stipula della convenzione realizzazione del monolite sotto la sede ferroviaria, ed entro 3 anni le opere di completamento e comunque prima della presentazione della SCA di agibilità anche parziale del fabbricato
			Sicurezza: 6.510,22 oneri speciali: 152.824,41						
Sala polifunzionale di quartiere e spazi esterni®							260 010,00	260 010,00	entro 3 anni e comunque prima della presentazione della SCA di agibilità anche parziale del fabbricato
totale secondarie		495 355,05	435 151,76	-60 203,29	0	495 355,05	1 109 325,03	613 969,98	
totale OO.UU: 1° e 2°		965 680,73	917 336,65	-48 344,08	102 000,00	863 680,73	1 252 502,59	388 821,86	
indennità d'esproprio		(1) - 33.096,16	38 760,00	5 663,84	(2) - 50.735,13	-17 638,97		17 638,97	
DIFFERENZA TRA IMPORTO CONVENZIONE E IMPORTO VARIANTE, COMPRESO QUELLE GIÀ REALIZZATE									
								406 460,83	

ALLEGATO C2

C2 - Modifiche dell'importo del contributo di costruzione e delle monetizzazioni									
In vigore							variante		
CARATTERISTICHE VERSAMENTO	IMPORTO PREVISTO IN CONVENZIONE	SOMME VERSATE	VARIAZIONE IMPUTAZIONE DELLE SOMME VERSATE	SOMME CHE RESTANO DA VERSARE A SEGUITO DELLA VARIAZIONE DELL'IMPUTAZIONE DELLE SOMME VERSATE	IMPORTO DA VERSARE	TEMPISTICA IMPORTO DA VERSARE RIFERITO ALL'INIZIO DEI LAVORI del 2° STRALCIO	IMPORTO DA VERSARE CON LA VARIANTE	DIFFERENZA TRA CONVENZIONE ORIGINARIA E VARIANTE COMPRESO LE SOMME GIÀ PACATE	CRONOPROGRAMMA A FAR DATA DALLA STIPULA DELL'ATTO DI RIMODULAZIONE DEGLI IMPEGNO CONVENZIONALI
	€.	€.	€.	€.	€.		€.	€.	
oneri primarie	196 581,66								
oneri secondarie	177 794,13								
costo di costruzione	155 160,00	77 435,52	/	77 724,48	77 724,48	Entro la fine dei lavori	54 770,35	-22 954,13	
AUS	434 388,24	217 194,12	0	434 388,24	217 194,12	Entro sei mesi	0	-434 388,24	
					217 194,12	Entro dodici mesi			
monetizzazione della piantumazione	9 250,00	9 250,00	/	0	0	/		0	
monetizzazione dei parcheggi pubblici	155 038,37	0	/	155 038,37	15 503,84	Entro ventiquattro mesi	35 224,60	-119 813,77	
					31 007,68	Entro trentasei mesi			
					108 526,85	Entro quarantotto mesi			
valorizzazione fondiaria	701 250,00	0	217 194,12	484 055,88	48 405,59	Entro ventiquattro mesi	0	-484 055,88	
					96 811,17	Entro trentasei mesi			
					338 839,12	Entro quarantotto mesi			
Totale escluso contributo OO.UU.1° e 2° stralcio	1 455 086,61	303 879,64	217 194,12	1 151 206,97	1 151 206,97		89 994,95	-1 061 212,02	

1. Nel progetto originario, a fronte della monetizzazione dell'area AUS della superficie di mq 1.724,00, del valore di € 434.388,24, il soggetto attuatore con la rimodulazione del PRU cede un'area di mq 1.416,50, e per la differenza di mq 307,50, di valore pari a € 155.681,10, realizza e cede al comune uno spazio polifunzionale al chiuso di mq 103,80, uno spazio esterno polifunzionale porticato di mq 108,60 ed uno spazio polifunzionale all'aperto di mq 228,10 oltre ad uno spazio verde di mq 47,00, il tutto per un valore di € 260.010,00, quindi per una maggior spesa a carico del soggetto attuatore di € 104.328,90.
2. Nel progetto originario a fronte della monetizzazione del parcheggio pubblico di € 155.038,37, si realizza e si cede un'area a parcheggio per mq 296,40 e si monetizza la restante area di mq 87,14, per un importo di € 35.224,60.
3. La differenza tra il valore della nuova valorizzazione fondiaria (€ 558.405,00) e l'importo già versato (€ 217.194,12) pari ad € 341.210,88 viene compensata con una maggior spesa del soggetto attuatore per la realizzazione del sottopasso pari ad € 353.959,98 dovuta per la maggior parte all'aumento degli oneri per il rallentamento della circolazione dei treni che passa dagli originali € 66.713,51 agli attuali € 355.914,42.



COMUNE DI SENIGALLIA

U.O.A. POLIZIA LOCALE
UFFICIO CONTROLLO DEL TERRITORIO

Cod.Fisc. e Part.IVA 00332510429
Tel 071/ 6629292

Addì, 20 settembre 2023

INTERNET

LOCATION : <http://www.comune.senigallia.an.it>

E-MAIL: pm.edilizia@comune.senigallia.an.it

Area Tecnica Territorio
ed Edilizia Privata
S E D E

Rif. Prot. 2023/49320

OGGETTO: parere di massima in merito ad uno studio di fattibilità di una rotatoria stradale in corrispondenza della intersezione semaforizzata tra le vie Podesti, Dalmazia e Rovereto.

Istanza relativa a completamento lavori e variante alla realizzazione della seconda palazzina residenziale e delle opere di urbanizzazione funzionali all'intervento (secondo stralcio) nel PRU ex Ipsia sito in Senigallia via Podesti,75 – Opere di Urbanizzazione. Ditta: GRAZIANO BELOGI COSTRUZIONI.

Con nota prot. 2023/49320 è stato richiesto da parte dell'ufficio precedente parere di massima afferente la richiesta di variante delle opere di urbanizzazione di cui all'oggetto e segnatamente sulla ammissibilità, dal punto di vista tecnico funzionale, di quelle di interesse della Polizia Locale, consistenti nella modifica della attuale sistemazione della intersezione stradale, denominata comunemente "incrocio Ponte Rosso", regolata da impianto semaforico, con una intersezione canalizzata con circolazione rotatoria in senso antiorario, con costruzione di isola circolare centrale, in posizione decentrata rispetto all'attuale intersezione stradale tra le vie Podesti, Dalmazia e Rovereto, e sistemazione degli innesti viari,

Sono quindi state esaminate la tavole di progetto prodotte a corredo dell'istanza relative alle opere di cui sopra, in merito alle quali per quanto di competenza si esprime il seguente parere:

FAVOREVOLE alla realizzazione della rotatoria circolare e le altre opere connesse alla modifica della circolazione con eliminazione dell'impianto semaforico, condizionato alla realizzazione di studio dei flussi di traffico dal quale risulti che la soluzione sia migliorativa delle dinamiche della circolazione con diminuzione degli incolonnamenti nella zona di attestamento della intersezione e non vi siano interferenze negative con la progettata e di prossima realizzazione rotatoria all'intersezione "Penna". In sede di progettazione attuativa si dovrà tenere conto della possibilità di transiti di veicoli eccezionali o che viaggiano in condizioni di eccezionalità per eccedenza di

sagoma, pertanto la corona esterna della rotatoria dovrà essere sormontabile, mentre la parte centrale in elevazione non dovrà presentare ostacoli fissi che possano essere di intralcio in caso di sporgenza del carico.

Tanto per dovere d'ufficio

Il Responsabile del Procedimento

I.D. Maria Capodivento



Il Comandante la P.L.

Dott.ssa Barbara Assanti