



Comune di Senigallia
Area Tecnica Territorio ed Edilizia Privata

DOCUMENTO ISTRUTTORIO

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.

Il seguente documento è finalizzato a consentire alla Giunta Comunale la valutazione del progetto di variante al Piano esecutivo del Comparto E (all'interno del P.P. Parco della Cesanella), comprensivo del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria (SECONDO STRALCIO FUNZIONALE) e delle opere di urbanizzazione secondaria, che la ditta Immobiliare "DELTA COSTRUZIONI S.R.L." ha richiesto di attuare con istanza presentata al Comune di Senigallia il 30.09.2025 - pratica n. L/2025/5.

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



Comune di Senigallia

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";

Con istanza n. L/2025/5 presentata all'Ufficio Governo del Territorio del Comune di Senigallia in data 30.09.2025, registrata al prot. 2025/57010, la società "DELTA COSTRUZIONI S.R.L." (di seguito "soggetto attuatore") 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".

L'istanza contiene, in allegato, il progetto di variante al Piano Esecutivo di comparto e il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria (SECONDO STRALCIO FUNZIONALE) e delle opere di urbanizzazione secondaria, oltre all'individuazione delle aree da cedere.

Ai fini dell'acquisizione dei pareri degli Uffici ed Enti gestori coinvolti nel procedimento per la definizione della variante al Piano di Comparto è stata quindi indetta, con nota dell'Ufficio Governo del Territorio prot. 72178 del 12.12.2025, apposita conferenza di servizi asincrona, con la quale sono stati acquisiti pareri favorevoli /favorevoli condizionati degli uffici comunali e degli enti esterni coinvolti, di seguito elencati:

- 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;

Le prescrizioni impartite dagli uffici comunali sono state recepite all'interno degli elaborati trasmessi al Comune di Senigallia successivamente alla conferenza, da ultimo integrati con prot. n. 29085 del 05.05.2026. In riferimento alle opere di urbanizzazione ed alla congruità del progetto di comparto con le previsioni di P.P. e con la convenzione sottoscritta, si richiamano i definitivi pareri favorevoli:



Comune di Senigallia

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

La conferenza dei servizi si è pertanto conclusa favorevolmente con Determinazione del Responsabile d'Area n. 567 del 06.05.2026.

Si riepilogano di seguito le caratteristiche urbanistico-edilizie della variante al Piano, con particolare riferimento alle opere di urbanizzazione, da realizzare a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi dell'art. 16 c. 2 del D.P.R. 380/2001.

NORMATIVA URBANISTICA

1. INQUADRAMENTO e STATO ATTUALE

L'area oggetto di intervento rappresenta il comparto "E" del Piano Particolareggiato del Parco della Cesanella ed è collocata a nord del territorio comunale, in loc. Cesanella, lungo Via Mattei, in zona BR2.3.

Il comparto prevede 16 lotti edificatori e relative opere di urbanizzazione.

Le opere di urbanizzazione primaria risultano 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) è ultimato e corredato di relativa 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 eseguite in quanto legate alle modifiche al P.P. approvate con D.G.M. 122/2024, "Variante 2023" al P.P. Parco della Cesanella, consistenti in variazioni all'assetto planivolumetrico del comparto "E" ed alle rispettive opere di urbanizzazione.

2. VINCOLI SOVRACOMUNALI INSISTENTI SULL'AREA DI INTERVENTO

L'area occupata dal comparto "E":

- NON ricade all'interno del Piano stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico (PAI) vigente (DPCM 14.03.2022);
- NON ricade all'interno del Piano stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico (PAI) in salvaguardia (Decreto segretariale dell'Autorità distrettuale dell'Appennino Centrale n. 100/2025 del 16/04/2025, pubblicato sul BUR n.36 del 24/04/2025);
- NON ricade nella perimetrazione del PAI distrettuale in salvaguardia (dal 22.08.2025), di cui alla deliberazione n. 57 del 31.07.2025 della Conferenza istituzionale permanente di bacino distrettuale dell'Appennino centrale.
- NON è interessata dalle fasce di rispetto del Piano di Gestione Ingrata delle Zone Costiere (DACR n.104/2019).



Comune di Senigallia

3. PARERE DI COMPATIBILITÀ GEOMORFOLOGICA AI SENSI DELL'ART. 89 DEL DPR

Non dovuto poiché il P.P., di iniziativa pubblica, in quanto tale, è stato oggetto di indagine geologica e geotecnica già nella prima fase, di cui al parere favorevole ai sensi dell'art. 13 Legge n° 64/74 rilasciato dal servizio regionale decentrato OO.PP. e difesa del suolo con nota n. 5039/98 del 24/09/1998. Successivamente, nell'ambito dell'approvazione - con D.G.M n. 122/2024 - della Variante parziale al P.P. 2023, con nota n.57871 del 04/10/2023 la Regione Marche-Settore Genio Civile Marche Nord, preso atto del tenore delle modifiche previste dalla variante al P.P., non ha reputato necessario emettere un nuovo parere di compatibilità geomorfologica, ritenendo valido quello già rilasciato con nota n.5039 del 24/09/1998.

4. VERIFICA DI COMPATIBILITÀ IDRAULICA EX L.R. 22/2011, DGR 53/2014

Nel premettere che la Regione Marche, P.F. presidio territoriale ex Genio Civile Pesaro-Urbino e Ancona, nell'esprimere il proprio parere favorevole di compatibilità idraulica ex L.R. 22/2011, DGR 53/2014, in riferimento alla variante al P.P. 2017, ha subordinato lo stesso all'osservazione di una serie di criteri di mitigazione posti a carico del Comune (consistenti nell'allargamento delle sezioni in alveo del fosso della Giustizia in corrispondenza del ponte di via Cellini, pulizia e riprofilatura delle sponde a valle, in coincidenza dell'attraversamento della pista ciclabile, revisione dell'attraversamento), le cui opere sono state inserite all'interno delle Opere di urbanizzazione da realizzarsi a carico dell'ente e graficizzate nell'elaborato di Piano "Tavola 4.3" e la Giunta Comunale, con la delibera di indirizzi n.131 del 16/06/2023, si è impegnata all'inserimento di tali opere all'interno del bilancio; il parere non è dovuto poiché nell'ambito dell'approvazione, con D.G.M n. 122/2024, della Variante parziale al P.P. 2023, con nota n.57871 del 04/10/2023 la Regione Marche-Settore Genio Civile Marche Nord, preso atto del tenore delle modifiche previste dalla variante al P.P., non ha reputato necessario emettere un nuovo parere di compatibilità idraulica ritenendo valido quello già espresso con Decreto Dirigente P.F. Presidio territoriale ex Genio civile Pesaro-Urbino e Ancona n. 26 del 25/05/2016.

5. PARAMETRI URBANISTICI

A seguito dell'approvazione della "Variante 2023" al P.P. Parco della Cesanella, il comparto "E" presenta il seguente dimensionamento:

comparto	Superficie territoriale ST	SUL realizzabile	Indice UT	SUL esistente	SUL convenzionata /realizzata	Saldo SUL	Superficie Fondiaria SF	Rapporto SF/ST
E	42.581,00	2.643,23	0,066	0	2.643,23	0,00	8.874,65	20,84%

6. STANDARD URBANISTICI

La tav. 4.3 del P.P. Parco della Cesanella definisce planimetricamente le aree a verde attrezzato/parco (AUS) e quelle a strade/parcheggio (AUP), senza peraltro specificarne le quantità.

DESCRIZIONE DEL PROGETTO URBANISTICO-EDILIZIO



Comune di Senigallia

La proposta di variante al comparto "E" in oggetto è finalizzata a recepire le 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. Le modifiche, in accordo con il piano, 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 (mapp. 2395/b), 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 con eliminazione della strada di accesso ai lotti n. 12-13 precedentemente prevista 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, linea acque nere, linea acquedotto, linea elettrificazione, linea pubblica illuminazione, linea 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 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.

In relazione alle opere di urbanizzazione secondaria si dà atto che, rispetto al progetto convenzionato, è stata correttamente stralciata dal computo delle secondarie la vasca di laminazione (erroneamente inclusa), peraltro oggi già realizzata tra le opere di urbanizzazione primaria – primo stralcio funzionale.

La variante in esame conferma la cessione delle aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico di competenza del comparto, con le modifiche descritte nel successivo paragrafo "*Dotazione AUS/AUP/parcheggi e Opere di Urbanizzazione*" derivanti dal nuovo assetto del comparto che allunga i lotti n. 12-13-14-15-16 verso la via Mattei a discapito della fascia a verde pubblico.

A fronte dei benefici derivanti al Soggetto Attuatore dal nuovo assetto del comparto, il Soggetto Attuatore realizzerà, sulle aree di proprietà comunale (mapp. 2374 e 2376), maggiori opere (strada, parcheggi e marciapiedi), consistenti di fatto nel SECONDO STRALCIO FUNZIONALE delle opere di urbanizzazione primaria, ammontanti a € 104.762,26, di cui € 86.287,68 per lavori.

Per quanto attiene, invece, alle opere di urbanizzazione secondaria (stradina sterrata nel parco e verde) di



Comune di Senigallia

competenza del comparto "E", il progetto esecutivo ammonta ad € 34.221,01, di cui € 27.875,32 per lavori.

Il progetto di variante al PIANO ESECUTIVO DI COMPARTO "E", ovvero la documentazione per la sottoscrizione della convenzione integrativa, è costituita dagli atti ed elaborati allegati all'istanza L/2025/5, come da ultimo aggiornati con prot. 7502 del 09.02.2026, come 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 verde - 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)	B315959163DA18AC23975FCC1D81B567CDDDED67A
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 verticale	ALLEGATO 10 - TAVOLA 10 OUP.pdf.p7m u1 - TAV. 10 - SEGNALETICA STRADALE (Prot. GE/2026/0014637)	9DE3786D8C3760B123F6C5704658A3649BD455EC
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)	6F69A411176A3C4B1FD85AB27DB175B0FE06E36
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



Comune di Senigallia

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)	10943497B00929B755DAADAA8381CCCCF82F9CDB6
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/2026/0029085)	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
Tav. 30 - Bozza convenzione integrativa	ALL. 30. BOZZA CONVENZIONE INTEGRATIVA.pdf.p7m ALLEGATO 12 (Prot. GE/2026/0029085)	0869083CFF59EBF9C7635B3FD29E88B2500D19F7
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

DOTAZIONI TERRITORIALI PREVISTE NEL PROGETTO IN CORSO DI APPROVAZIONE e LORO CONGRUITA' CON LA NORMATIVA URBANISTICA DI ZONA

1. STANDARD URBANISTICI

Dotazione AUS/AUP/parcheggi e Opere di Urbanizzazione:

Premesso che il Comune di Senigallia è proprietario dell'area verde lungo via Mattei distinta a catasto al F. 4 mapp. 2374 e 2376 attraverso la quale è previsto il nuovo accesso ai lotti 12-13, la variante in esame, a seguito del nuovo assetto del comparto che allunga i lotti n. 12-13-14-15-16 verso via Mattei a discapito della fascia a verde pubblico, comporta le seguenti modifiche alle aree in cessione:



Comune di Senigallia

- ✓ *a fronte della cessione di aree per 1.415,12 m² (911,00+504,12) che il Soggetto Attuatore si era impegnato a trasferire al Comune con convenzione del 19.10.2021 Rep. 12309/9645, la cessione si ridurrà a 1.184 m² (704+382+98), con una diminuzione di 231,12 m²;*
- ✓ *il Comune, in luogo della cessione al Soggetto Attuatore dell'area di 226,39 m² da destinare a strada privata di accesso ai lotti n.12-13 che con la variante viene eliminata, cederà al Soggetto Attuatore 230 m² di verde pubblico su via Mattei finalizzato all'incremento della superficie fondiaria.*

Dalle modifiche innanzi descritte deriva:

- ✓ *una riduzione complessiva di aree pubbliche, rispetto alla convenzione vigente, pari a complessivi 234,73 m² (di cui 231,12 m² in minor cessione da parte del soggetto attuatore e 3,61 m² come maggior cessione, da parte del Comune, a favore del soggetto attuatore);*
- ✓ *l'incremento complessivo di 461,45 m² della superficie fondiaria distribuita tra i lotti n. 12-13-14-15-16, a parità di SUL.*

Pertanto, richiamate le aree già cedute con rogito del 07/02/2025 afferenti al PRIMO STRALCIO FUNZIONALE, il progetto di variante al comparto "E" prevede la cessione gratuita a favore del Comune di Senigallia delle aree distinte in Catasto Terreni al Foglio 4 con i mappali: 2392/a – 2395/b – 2417/a – 2423/a, della superficie complessiva di mq 1.184, (di cui 1.184 a verde pubblico), che risultano identificate nella tav. 15 "OO.UU. primaria – Piano particellare con schema di frazionamento".

Aspetti convenzionali:

Per tutte le opere di urbanizzazione in oggetto, in quanto afferenti a convenzione urbanistica stipulata il 19/10/2021, continua a trovare applicazione il D.Lgs. 50/2016 (Codice dei Contratti Pubblici).

Le 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", ai sensi del combinato disposto dell'art. 16 comma 2 bis D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e dell'art. 36 comma 4 del D.Lgs. 50/2016, saranno eseguite direttamente dal soggetto attuatore.

Per quanto attiene alle opere di urbanizzazione secondaria, il Soggetto Attuatore assumerà 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. In ragione di ciò, su richiesta dell'Area 11, il Soggetto Attuatore ha individuato quale RUP, per la fase di affidamento ed esecuzione dell'opera, il Geom. Mauro Persi, cui spetterà la validazione degli esiti della verifica del progetto esecutivo prima del convenzionamento e dell'affidamento alla ditta esecutrice.

L'Area 11 ha già provveduto alla verifica della progettazione esecutiva ai sensi dell'art. 26 del D.Lgs 50/2016 con esito favorevole con prescrizioni; le prescrizioni attengono all'aggiornamento di elaborati meramente tecnici e all'aggiornamento dei prezzi secondo il prezziario vigente, ai fini dell'affidamento. La verifica è stata trasmessa al RUP con nota prot. n. 31312 del 15/05/2026. Si dà atto che le successive modifiche tecniche del progetto esecutivo finalizzate a recepire le prescrizioni di cui sopra, sono da intendersi non sostanziali.

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. 380/2001 e s.m.i..



Comune di Senigallia

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 a garanzia della cifra di 183.707,87 pari alla somma del 30% dell'importo delle opere di urbanizzazione primaria e del 100% dell'importo delle opere di urbanizzazione secondaria come risultanti dai QTE dei progetti approvati con D.G.M.120 del 21/05/2019. Con nota dell'ufficio Governo del Territorio del 23.12.2025 prot. 74342, a seguito del completamento del PRIMO STRALCIO FUNZIONALE delle primarie, è stato autorizzato lo svincolo parziale della polizza, per l'importo pari al 30% delle opere di urbanizzazione primaria già realizzate pari a € $(449.728,88 \times 0,30) = € 134.918,66$. Il Comune risulta quindi attualmente beneficiare di una polizza a copertura della cifra di $(183.707,87 - 134.918,66) = 48.789,21 €$.

Il Cronoprogramma delle opere allegato al progetto, da considerarsi in termini assoluti dalla data di inizio lavori, prevede una durata dei lavori per la realizzazione delle opere (SECONDO STRALCIO FUNZIONALE primarie + urbanizzazioni secondarie) pari a 4 mesi. Riguardo a tali tempistiche, la convenzione integrativa stabilisce che per la realizzazione 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; non potranno inoltre essere attestate segnalazioni certificate di agibilità afferenti ai lotti 12 e 13 prima dell'accettazione del certificato di regolare esecuzione delle dette opere.

L'affidamento delle urbanizzazioni secondarie dovrà avvenire, secondo la convenzione integrativa, entro 6 mesi dalla stipula; le stesse dovranno essere realizzate entro i successivi 270 gg.

La bozza di convenzione integrativa allegata alla proposta di DGM, redatta dal Soggetto Attuatore e ulteriormente modificata dall'Ufficio Governo del territorio, costituisce aggiornamento dell'atto di convenzione a rogito Dott. Gianluca Campodonico Notaio in Senigallia, sottoscritto in data 19.10.2021, rep. 12.309/9.645, a disciplina dei rapporti tra il Soggetto Attuatore ed il Comune di Senigallia.

VALUTAZIONE DI SINTESI E PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

La variante al Piano Esecutivo di Comparto E in argomento risulta coerente con le disposizioni del P.P. Parco della Cesanella (Variante 2023).

Per quanto attiene alle opere di urbanizzazione proposte, le stesse verranno realizzate a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti per l'edificazione degli interventi privati, ai sensi dell'art. 16 c. 2 del D.P.R. 380/2001, con esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria (SECONDO STRALCIO FUNZIONALE), ai sensi dell'art. 36 c. 4 D.Lgs 50/2016 e dell'art. 16, comma 2-bis del DPR 380/01, trattandosi di *“opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica di importo inferiore alla soglia comunitaria”*.

Le opere di urbanizzazione primaria (SECONDO STRALCIO FUNZIONALE) saranno soggette alla presentazione di apposita istanza di permesso di costruire.

Per quanto attiene alle opere di urbanizzazione secondaria, da affidare secondo quanto disposto dal D. Lgs. n. 50/2016 (Codice dei Contratti Pubblici), il Soggetto Attuatore, in qualità di Stazione Appaltante, ha individuato quale RUP delle opere di urbanizzazione secondaria il Geom. Mauro Persi e tale nominativo,



Comune di Senigallia

visto il relativo curriculum e l'entità dei lavori, è stato condiviso dalle Aree 9 e 11.

L'atto di validazione del progetto delle opere di urbanizzazione secondaria ai sensi dell'art. 26 del D. Lgs. n. 50/2016, da espletarsi a carico del RUP a seguito della verifica della progettazione con esito positivo con prescrizioni svolta dal Responsabile dell'Area 11 in data 15/05/2026, dovrà essere redatta prima del convenzionamento; eventuali modifiche che si renderanno necessarie a tal fine sono da intendersi non sostanziali.

Ai fini del prosieguo del procedimento finalizzato al convenzionamento, si chiede pertanto alla G.M.:

- di approvare la variante al Piano esecutivo del Comparto E, comprensivo del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria (SECONDO STRALCIO FUNZIONALE) e secondaria, da realizzare a scomputo ai sensi dell'art. 16 comma 2 D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e dello schema di convenzione integrativa;
- 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 50/2016, non costituiscono variante al progetto e non necessitano di nuova approvazione in Giunta Comunale, ma che ne verrà dato atto con successiva determina;
- di autorizzare la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria sopra descritte, per l'importo risultante dai rispettivi QTE (da aggiornarsi con riferimento alle opere di urbanizzazione secondarie a seguito di validazione), a scomputo degli oneri dovuti afferenti agli interventi edilizi per l'edificazione dei lotti;
- di stabilire l'importo della polizza fidejussoria a garanzia della esecuzione delle opere di urbanizzazione;
- di dare mandato all'Area 10 Manutenzioni –LL.PP. –Mobilità di nominare, prima dell'inizio lavori, il Responsabile incaricato ad esercitare la supervisione e il controllo delle opere di urbanizzazione primaria;
- di dare mandato all'Area 11 – Verde -Ambiente di nominare, prima dell'inizio lavori, il Responsabile incaricato ad esercitare la supervisione e il controllo delle opere di urbanizzazione secondaria e 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 50/2016;

Si dichiara che nei propri confronti:

- non ricorre conflitto, anche potenziale, di interessi a norma dell'art. 6bis della legge 241/1990 e s.m.i., dell'art. 6 del DPR 62/2013 e dell'art. 5 del Codice di Comportamento del Senigallia
- non ricorrono le cause di astensione previste dagli artt. 7 del DPR 62/2013 e 6 del Codice di Comportamento del Comune di Senigallia;
- non ricorrono le condizioni ostative previste dall'art. 35 bis del D.Lgs n. 165/2001 e ss.mm.ii..

Arch. Daniela Leone
Responsabile del Procedimento

Arch. Silvia Cognini
Responsabile Area Tecnica Territorio e Edilizia Privata