

**SCHEMA ATTO D'OBBLIGO PER LA REALIZZAZIONE DI OPERE DI
URBANIZZAZIONE PRIMARIA A SCOMPUTO OO.UU. PRIMARIA E CESSIONE
DI AREE AL COMUNE DI SENIGALLIA**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno , il giorno del mese di

in, nel mio Studio in Via n. -

Innanzi a me, Notaio in ed iscritto al Collegio Notarile del
Distretto di questa città

sono comparsi

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] residenti a (AN) in Via , i
quali intervengono al presente atto in qualità di
proprietari, di seguito per brevità denominata **"Soggetto
Attuatore"**;

Arch. COGNINI SILVIA, nata ad Ancona (AN) il [REDACTED]
[REDACTED] domiciliata per la carica a
Senigallia (AN) presso la Sede Comunale in Piazza Roma n.8,
la quale agisce nella sua veste di Responsabile dell'Area 9 -
Area Tecnica Territorio ed Edilizia Privata e così nella
legale rappresentanza del **"COMUNE DI SENIGALLIA"**, con sede in
Senigallia (AN), Piazza Roma n. 8, Codice Fiscale
00332510429, nominata con Decreto del Sindaco n. 430 del
24.09.2024, che in copia si allega al presente atto sotto la

lettera **"A"**, per dare esecuzione alla delibera della Giunta Municipale n. ... del ..., esecutiva ai sensi di legge, che qui si allega sotto la lettera **"B"**, di seguito per brevità denominata **"Comune"**.

I comparenti, della cui identità personale e qualifica io Notaio sono certo

premesso

(a) che il Soggetto Attuatore ha la piena e libera disponibilità di un'area edificabile censita al Catasto Terreni del Comune di Senigallia (AN) al foglio 13 mappale 971 della superficie catastale di mq. 572;

(b) che l'area in oggetto è individuata dal vigente Piano Regolatore Generale come zona BR1 ai sensi dell'articolo 16/b delle N.T.A.;

(c) che in data 05/08/2025 prot. n. 45606 il Soggetto Attuatore ha presentato allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Senigallia istanza di permesso di costruire per la realizzazione di un edificio residenziale nel suddetto lotto sito in Senigallia (AN), Strada dell'Alderana-Portone, con esecuzione di opere di urbanizzazione a scomputo e cessione di area destinata ad allargamento sede stradale (banchina);

(d) che l'art. 13 comma 10 delle NTA del PRG dispone, infatti, che *"Qualora gli edifici da costruire o ricostruire prospettino su strade esistenti di larghezza inferiore a m*

10, il confine di proprietà dovrà essere arretrato dall'asse viario (mezzeria) di m 5. La cessione al Patrimonio comunale sarà a titolo gratuito, la sistemazione stradale sarà a carico della proprietà a titolo di onere di urbanizzazione primaria. ";

(e) che il progetto delle opere di urbanizzazione primaria, pervenuto unitamente all'istanza di permesso di costruire in data 05/08/2025 prot. n. 45606 e successive integrazioni, redatto dal Geom. Stefano Magi, è stato approvato con Deliberazione della Giunta Municipale di Senigallia n.... del.....;

(f) che il soggetto attuatore, contestualmente alla cessione dell'area per allargamento della Strada dell'Alderana-Portone per una superficie pari a m² 18,81, propone dunque al Comune di Senigallia la realizzazione di opere a scomuto degli oneri di urbanizzazione primaria, consistenti nella sistemazione della suddetta area per allargamento stradale (m² 18,81) e nella sistemazione di parte dell'attuale sede viaria appartenente al demanio stradale (m² 57,89), già destinata a banchina, sistemazione che comprende anche l'installazione di n. 3 pozzetti con chiusino carrabile collegati da tubo flessibile interrato in PVC per l'eventuale futuro passaggio della linea elettrica di pubblica illuminazione, così ripartite secondo il Q.T.E. sinteticamente di seguito riportato:

- 1) opere di urbanizzazione primaria € 7.788,99
- 2) costi per la sicurezza € 200,00
- 3) somme a disposizione € 5.767,99.

Totale € 13.756,98

(g) che le spese a carico del Soggetto Attuatore, desunte dal Quadro Tecnico Economico (QTE) di progetto allegato al presente atto sotto la lettera "C", ammontano ad € 13.756,98 (in lettere tredicimilasettecentocinquantasei/novantotto, di cui € 7.988,99 per lavori (inclusi oneri per la sicurezza speciale e non) ed € 5.767,99 per somme a disposizione dell'Amministrazione;

(h) che il Soggetto Attuatore accede allo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria ex art. 16 comma 2 del D.P.R. n.380/2001 come autorizzato con la richiamata Delibera della Giunta Municipale n. del , per la sola quota di spese relativa ai lavori, inclusi oneri per la sicurezza speciale e non, pari a € 7.988,99.

Tutto ciò premesso, affinché costituisca parte integrante e sostanziale del presente atto, ai fini del rilascio del Titolo abilitativo relativo alla pratica edilizia n. 2025/66, il Soggetto Attuatore:

1) si impegna a cedere gratuitamente al COMUNE DI SENIGALLIA l'area della superficie complessiva di mq. 18,81 in Comune di Senigallia (AN), Strada dell'Alderana-Portone, confinante con

la predetta strada pubblica, salvo altri, distinta nel Catasto Terreni di Senigallia (AN) al foglio 4, particella 971/parte.

Si allega sotto la lettera **"D"** elaborato grafico con evidenziate le aree da cedere al Comune di Senigallia.

Il Soggetto Attuatore si impegna a garantire, per il momento dell'effettiva cessione di dette aree, la piena proprietà e libera disponibilità dei beni da cedere nonché la loro completa libertà da ipoteche, vincoli, oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli e privilegi anche fiscali in genere, fatta eccezione per le servitù relative ai pubblici servizi.

L'atto di cessione, da redigersi a cura e spese del medesimo Soggetto Attuatore, avverrà entro 60 giorni dall'accettazione del certificato di regolare esecuzione delle opere pubbliche. L'effettiva cessione delle aree rappresenta condizione necessaria ai fini dello svincolo delle garanzie finanziarie per la realizzazione delle opere;

2) assume a proprio carico gli oneri relativi al frazionamento dell'area ed all'esecuzione delle opere per la sistemazione dell'area per allargamento stradale su Strada dell'Alderana-Portone, interessante sia la porzione di m² 18,81 da cedere, sia porzione dell'attuale sede viaria appartenente al demanio stradale (m² 57,89), già destinata a banchina, su cui è prevista l'installazione di n. 3 pozzetti

con chiusino carrabile collegati da tubo flessibile interrato in PVC per l'eventuale futuro passaggio della linea elettrica di pubblica illuminazione, come meglio illustrato nel progetto approvato con la Deliberazione della Giunta Municipale n.... del ... e ad essa allegato, e di tutte le spese connesse (a titolo esemplificativo, ma non esaustivo: progettazione, direzione lavori, sicurezza, collaudo, pareri enti, imprevisti) seppur non esplicitate dagli elaborati progettuali, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, con esecuzione diretta delle opere ai sensi dell'art. 16 c. 2 e 2 bis del D.P.R. 380/2021, dell'art. 13 comma 7 del D.lgs 36/2023, art. 5 c. 1 dell'allegato I.12 al D.Lgs 36/2023;

Realizzazione opere

La realizzazione delle opere è disciplinata come segue.

Il Soggetto Attuatore:

a) come disposto con parere della Soprintendenza del 28/10/2025 di cui al prot. 62848, si impegna ad eseguire i movimenti terra relativi alle infrastrutture a scomputo (banchina) in regime di sorveglianza in corso d'opera da parte di professionisti qualificati, all'uopo incaricati, con oneri a carico della committenza. In linea generale, resta comunque inteso che, in caso di rinvenimenti archeologici, ai sensi dell'art. 90 del D. Lgs. 42/2004 ne sarà data tempestiva comunicazione alla Soprintendenza, i lavori

saranno sospesi e le modalità di prosecuzione concordate con detto Ente;

b) si impegna a consegnare le opere ultimate entro il termine di validità del titolo e comunque entro la presentazione della SCA di agibilità del fabbricato in progetto;

c) costituisce a favore del Comune di Senigallia, a garanzia dell'adempimento delle obbligazioni sopra esposte, le prescritte garanzie finanziarie: polizza n.

rilasciata in data da per un importo di € 13.756,98 (tredicimilasettecentocinquantasei/98), pari al 100% (cento per cento) del valore complessivo del quadro economico approvato delle opere di urbanizzazione primaria. La polizza fideiussoria è valida ed operante fino a rilascio di apposita espressa dichiarazione di svincolo da parte dell'Amministrazione Comunale;

d) si impegna a subordinare la presentazione della SCA di agibilità del fabbricato (art.24 D.P.R. n.380/2001) della pratica edilizia n. 2025/66 all'accettazione con esito positivo del certificato di regolare esecuzione delle opere.

Il Comune di Senigallia provvede a:

(a) esercitare la supervisione del cantiere;

(b) prendere in carico le opere a seguito dell'accettazione del Certificato di regolare esecuzione e del QTE finale.

Eventuali differimenti dei termini per l'inizio lavori e per la consegna delle opere ultimate, non autorizzati dal Comune,

sono soggetti all'applicazione di una penalità in misura giornaliera del 0,5% (zero virgola cinque per mille) dell'importo dei lavori, e comunque complessivamente non superiore al dieci per cento del medesimo importo; tali penalità sono escutibili direttamente sul titolo di garanzia. L'accumulo delle penalità per ritardo nella consegna del progetto e/o dei lavori superiore al 10% (dieci per cento) dell'importo dei lavori stessi, determina la condizione di rescissione del presente atto d'obbligo con conseguente escussione delle polizze nella misura necessaria alla rimozione delle opere incongrue, al completamento dei lavori e compreso ogni onere per stime, perizie, occupazioni e spese generali, e/o del contributo di costruzione dovuto per legge.

Modalità operative

Prima dell'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione il Soggetto Attuatore dovrà richiedere ed ottenere dal Comune, la determinazione e la fissazione sul terreno degli allineamenti, delle quote di livello e di quei chiarimenti necessari per la perfetta realizzazione delle opere previste. Nessuna variante, quantitativa e qualitativa, sia pur minima, potrà essere attuata se non sia stata preventivamente autorizzata dal Comune, previa presentazione di regolare domanda documentata.

Il valore degli scomputi non subirà alcuna modifica a fronte di eventuali maggiori costi sostenuti in corso d'opera dal

soggetto attuatore, nonché di varianti richieste dall'Amministrazione comunale e quelle resesi necessarie per situazioni impreviste e imprevedibili (quali somme urgenze o calamità naturali) intendendosi con ciò che nessun conguaglio spetta al soggetto attuatore per maggiori costi, imprevisti sostenuti rispetto al progetto esecutivo approvato. Nel caso in cui il valore delle opere effettivamente realizzate risulti inferiore agli oneri di urbanizzazione primaria dovuti, dovrà essere versata al Comune la differenza.

Il Soggetto Attuatore si impegna a mantenere le opere di urbanizzazione realizzate in perfetto stato di efficienza e manutenzione fino alla data di presa in consegna da parte dell'Amministrazione Comunale.

Il Soggetto Attuatore si assume gli impegni suindicati per sé e per i propri aventi causa, obbligandosi a inserire negli eventuali atti di trasferimento dei beni gli impegni medesimi con i relativi progetti e autorizzano l'Amministrazione Comunale a far registrare il presente atto, qualora ne ricorrano le condizioni al fine dell'esatto adempimento degli obblighi assunti.

Le spese del presente atto e consequenziali sono a carico del Soggetto Attuatore.

I componenti dichiarano di ben conoscere gli allegati ed espressamente dispensano me Notaio dal darne lettura.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto, redatto con

mezzi di videoscrittura da persona di mia fiducia e da me
letto ai comparenti che, interpellati, dichiarano di
approvarlo e con me lo sottoscrivono alle ore