

**SCHEMA DI INTEGRAZIONE ALLA CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL
COMPARTO EDIFICATORIO "E" DEL PARCO DELLA CESANELLA
REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno, il giornodel mese di In
Senigallia, nel mio studio, davanti a me Notaio
..... iscritto nel Collegio Notarile di Ancona, sono presenti:

da una parte, il signor:

- **CURZI STEFANO**, nato a Senigallia (AN) il 13 Aprile 1957 ed ivi residente in Via L. La Marca n° 8, professione imprenditore, codice fiscale CRZ SFN 57D13 I608K, il quale agisce non in proprio, ma nella sua veste di amministratore unico della società:

"DELTA COSTRUZIONI SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA", con sede in Senigallia (AN), Via L. La Marca n. 8, iscritta presso il Registro delle Imprese Delle Marche, con il numero di iscrizione e codice fiscale n. 00484870423, coincidente anche con la partita IVA, R.E.A. n. AN - 82847; di seguito per brevità denominato "Soggetto Attuatore"; dall'altra parte, la signora:

- **COGNINI SILVIA**, nata a il, domiciliata per la carica in Senigallia presso la Sede Comunale in Piazza Roma n.8, la quale agisce nella sua veste di Dirigente dell'Area Tecnica Territorio Ambiente e, quindi, in nome e conto del **COMUNE DI SENIGALLIA**, con sede in Senigallia (AN), Piazza Roma n. 8, Codice Fiscale 00332510429, nominata con decreto del Sindaco n....., autorizzata alla stipula in virtù della deliberazione della Giunta Municipale n..... del che in copia autentica si allegano al presente atto sotto le lettere "A" e "B";

di seguito "Comune".

I comparenti, della cui identità personale e veste io Notaio sono certo, con questo atto premettono che

- a) In data 19/10/2021, con atto registrato il 02/11/2021 al n. 3436, trascritto il 03/11/2021 al reg. gen. 25955 e reg. part. 17560, è stata stipulata la convenzione urbanistica per l'attuazione del comparto obbligatorio (Comparto "E") incluso nel Piano Particolareggiato attuativo denominato "PARCO DELLA CESANELLA", secondo quanto previsto dallo strumento urbanistico attuativo all'epoca vigente da ultimo modificato con la Variante parziale approvata con D.G.M. 120 del 21.05.2019;
- b) Con medesimo atto sono state cedute le seguenti aree per urbanizzazione secondaria destinate alla realizzazione del parco della Cesanella, distinte in Catasto Terreni al Foglio 4 particelle 1798 — 1800 — 1801 — 2369 — 2370 — 2371 - 2373,
- c) Con D.G.M. 122/2024 è stata approvata la "Variante 2023" al P.P. Parco della Cesanella, che ha inciso sul "comparto E", ed in particolare:
 - a. 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;
 - b. sulle opere di urbanizzazione secondaria, determinando una diversa conformazione delle aree verdi da piantumare;
 - c. 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;
 - d. 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";
- d) A seguito di istanza del soggetto attuatore con nota prot. n. 40741 del 19/07/2024, le opere di urbanizzazione primaria all'interno del "comparto E" sono state suddivise in due stralci funzionali, e precisamente:
 - 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 tutti i lotti, tranne i n.ri° 12 e 13;
 - SECONDO STRALCIO FUNZIONALE costituito dalla strada, marciapiede, parcheggi su Via E. Mattei, il bacino di invarianza idraulica per tale stralcio, e tutti i sottoservizi per urbanizzare e rendere

edificabili i lotti n° 12 e 13;

- e) Con D.G.M. n. 76 del 17/04/2025 è stato approvato il Master Plan del “Parco della Cesanella;
- f) Con atto di cessione gratuita di aree del 07/02/2025, registrato il 19/02/2025 al n. 360, Serie 1T, trascritto il 19/02/2025 al reg. gen. 3262 e reg. part. 2193, sono state acquisite le opere di urbanizzazione primaria afferenti il PRIMO STRALCIO FUNZIONALE e le relative aree individuate al catasto al foglio 4, particelle 2394 — 2403 — 2409 — 2410 — 2411 - 2415, oltre ad una parte delle aree per le urbanizzazioni secondarie destinate a verde pubblico, per errore non incluse nella convenzione originaria (foglio 4 particelle 2412 e 2416);
- g) Con atti Notaio Campodonico del 21/10/2024, Rep.16893/13267 e Rep. 16897/13270, sono stati venduti a soggetti privati gli immobili urbani edificati sul lotto n° 14 (mappale 2401); con atti del 13/10/2025, Rep.18628/14696 e del 30/10/2025, Rep. 18742/14788, sono stati venduti a soggetti privati gli immobili urbani edificati sul lotto n° 9 (mappale 2426); con atti del 28/11/2024, Rep.17108/13445 e del 05/12/2025, Rep. 18938/14949, sono stati venduti a soggetti privati, i lotti n° 10 (mappale 2384) e n° 15 (mappale 2385), facenti capo al primo stralcio funzionale delle opere di urbanizzazione primaria;
- h) Al fine di adeguare le previsioni del piano di comparto “E” alla Variante 2023, sopra citata, il Sig. Curzi Stefano in qualità di legale rappresentante della società DELTA COSTRUZIONI S.R.L., con istanza n. L/2025/5 presentata all'Ufficio Governo del Territorio del Comune di Senigallia in data 30.09.2025, registrata al prot. 57010, ha presentato proposta di variante al piano esecutivo del comparto “E” comprensivo del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria relative al SECONDO STRALCIO FUNZIONALE e delle opere di urbanizzazione da realizzare, a firma del Geom. Mauro Persi;
- i) Il Soggetto Attuatore, rimane oggi proprietario delle seguenti aree edificabili ricomprese nel Piano Particolareggiato “PARCO DELLA CESANELLA” e specificatamente interessate dalla Variante al piano esecutivo del Comparto “E” di cui alla pratica L/2025/5: aree contraddistinte al Catasto Terreni al Foglio n. 4 con i mappali n.ri: 2395 — 2396 — 2388 — 2391 — 2417 — 2423 — 2392 — 2387 — 2390 — 2386 — 2393 — 2381 — 2383 — 2421 — 2422 — 2419 — 2418 — 2420 - 2413 - 2414, della complessiva superficie catastale di mq 7.991,00 (settemilanovacentonovantuno/00);
- j) Il Comune di Senigallia è proprietario, nel medesimo comparto, di un’area contraddistinta al Catasto Terreni al Foglio n. 4 con il mappale 2374 per una superficie catastale complessiva pari a mq 1.209,00 (milleduecentonove/00), oltre ad un’area adiacente, fuori comparto, distinta al medesimo foglio n. 4 con il mappale 2376, che dà accesso al fondo immediatamente confinante - a nord - con il nuovo comparto;
- k) La variante L/2025/5 al piano di comparto “E” del Piano Particolareggiato, in conformità all’ultima Variante 2023 al P.P. Cesanella approvata con D.G.M. 122/2024, prevede:
- ✓ la 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 che determina l’origine di un frustolo di terreno della larghezza di circa m 4,05 sul confine nord del comparto, da destinare a verde pubblico da cedere al Comune, funzionale alla connessione pedonale con il futuro parcheggio pubblico previsto sul retro (vedi tav. 4.3 “Opere di urbanizzazione in progetto” del P.P.);
 - ✓ la 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 corrispondente al Foglio 4, mapp. 2376), 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 11 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 dei 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 rispetto alla finitura precedentemente prevista.

La variante conferma la cessione delle aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico di competenza, con le seguenti modifiche derivanti dal nuovo assetto del comparto che allunga i lotti

n. 12-13-14-15-16 verso la via Mattei riducendo la fascia a verde pubblico:

- 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, che si era impegnato a cedere al Soggetto Attuatore l'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 (Sf) di 461,45 m² (8.874,09- 8.412,64).

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 a maggior cessione da parte del Comune a favore del soggetto attuatore), a fronte dei quali il soggetto attuatore realizzerà, sulle aree di proprietà comunale distinte al Catasto Terreni al Foglio 4 con i mappali: 2374 - 2376, maggiori opere (strada, parcheggi e marciapiedi), consistenti di fatto nel SECONDO STRALCIO FUNZIONALE delle opere di urbanizzazione primaria;

- l) La variante al comparto "E", come desunto dal QTE del progetto esecutivo approvato con D.G.M. e validato con atto prot. n.....del, prevede dunque la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria per complessivi € 104.762,26, di cui € 86.287,68 per lavori, compresa la sicurezza, ed € 18.474,58 per somme a disposizione, e di opere di urbanizzazione secondaria per complessivi € 34.221,01, di cui € 27.875,32 per lavori, compresa la sicurezza, ed € 6.345,69 per somme a disposizione, da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti;

Richiamate pertanto le premesse, come integrate da quanto sopra riportato, contenute nella "Convenzione per l'attuazione del comparto edificatorio "E" del Parco della Cesanella" stipulata in data 19/10/2021, con atto registrato il 02/11/2021 al n. 3436, trascritto il 03/11/2021 al reg. gen. 25955 e reg. part. 17560, per brevità di seguito chiamata "convenzione originaria", che qui si intende richiamata integralmente;

TUTTO CIÒ PREMESSO

considerato che la presente convenzione integrativa ha l'obiettivo, a fronte della variante 2023 al Piano Particolareggiato della Cesanella, di integrare quanto già pattuito tra le parti con convenzione originaria, le parti stabiliscono di apportare alla stessa le seguenti integrazioni e modifiche, che sostituiscono o integrano in modo letterale i corrispondenti articoli della precedente, rimanendo invariata per le restanti parti:

Art. 1- Premesse

Invariato

In relazione all'Art. 2 - **Obbligazioni generali** vengono apportate le seguenti modifiche:

- **dopo la lettera a)** viene inserita la seguente lettera:
a bis) Il Comune di Senigallia autorizza il Soggetto Attuatore a dare pratica attuazione allavariante al comparto edificatorio di cui alla lettera "a", interessante le opere di urbanizzazione secondaria e le parti ricadenti nel secondo stralcio delle opere di urbanizzazione primaria come individuate nell'allegato "... secondo gli elaborati approvati con D.G.M. del redatti dal geom. Mauro Persi, che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto, seppur non allegati, con le stesse modalità già definite. "
- b) *invariata*
- c) *invariata*

d) invariata

e) soppressa

In relazione all'Art. 3 – Cessione aree per urbanizzazione primaria e secondaria vengono apportate le seguenti modifiche:

a) invariata

b) invariata

– la lettera “c” viene modificata come di seguito:

c) Riguardo invece alle aree oggetto di urbanizzazione (strade, parcheggi, marciapiedi e verde), il **Soggetto Attuatore**, richiamate quelle già cedute con rogito del 07/02/2025 afferenti al PRIMO STRALCIO FUNZIONALE, si impegna alla cessione a favore del Comune di Senigallia delle seguenti aree site in località Cesanella, 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” della variante al programma di comparto allegato alla presente sotto la lettera “...”, che sarà aggiornato, se necessario, a lavori ultimati a cura e spese della società cedente.

Il Soggetto Attuatore si impegna, per il momento dell'effettiva cessione, a garantirne la piena proprietà, la libera disponibilità 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 redigere a cura e spese del medesimo soggetto attuatore, avverrà entro 30 giorni dalla data di accettazione con esito positivo del certificato di regolare esecuzione delle opere pubbliche. L'effettiva cessione delle aree rappresenta condizione necessaria ai fini dello svincolo delle garanzie finanziarie per le opere pubbliche realizzate.”

d) invariata

– dopo la lettera d” viene inserita la seguente:

e) Il Comune di Senigallia, secondo quanto previsto dal Piano Particolareggiato Parco della Cesanella come modificato con Variante 2023, contestualmente alla sottoscrizione della presente convenzione, cede e trasferisce al Soggetto attuatore le seguenti aree, distinte in Catasto Terreni al Foglio 4 con i mappali **2374/c – 2374/d**, della superficie complessiva di mq 230,00, come risultanti dallo schema di frazionamento allegato sotto la lettera “...”.

Il Comune di Senigallia garantisce la piena proprietà e libera disponibilità delle suddette aree, 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, prestando ampio rilievo per i casi di evizione. Per queste ultime le parti dichiarano che, rispetto a quanto desunto dal certificato di destinazione urbanistica n. X/..... rilasciato dal Comune di Senigallia in data, che qui si allega sotto la lettera “.....”, non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici relativi alla zona in contratto.”

Art. 4 - Modalità attuative del programma privato

Invariato

In relazione all'Art. 5 – Identificazione opere e spese di urbanizzazione vengono apportate le seguenti modifiche:

– la lettera “a” viene aggiornata come di seguito:

a) Il comparto edificatorio prevede la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione primaria:

- rete stradale;
- rete ed impianto acquedotto per la potabile;
- reti di fognatura per le acque bianche e per le acque nere;
- impianto di pubblica illuminazione;
- rete di distribuzione ed eventuali cabine di trasformazione per l'energia elettrica a servizio degli edifici ed impianti;
- rete telecomunicazioni”

da realizzarsi in parte su aree già di proprietà comunale (Foglio 4 mappali n. 2374 – 2376);

– la lettera “b” viene sostituita dalla seguente:

b) Le spese per l'urbanizzazione primaria ammontano:

- per il primo stralcio funzionale a complessivi €. **449.728,88**
(quattrocentoquarantanovemilasettecentoventotto/88) di cui € 443.334,98 per lavori, come

documentato dalla D.D. n. 1946 del 23.12.2024 di accettazione del certificato di regolare esecuzione;

- per il secondo stralcio funzionale a completamento ad €. **104.762,26** (centoquattromilasettecentosessantadue/26), di cui € 86.287,68 per lavori, compresa la sicurezza, come documentato dal quadro tecnico economico del progetto esecutivo approvato con D.G.M.....

Tale spesa incide sulle nuove edificazioni del comparto "E" da autorizzarsi successivamente alla stipula della presente, per **euro 209,78/mq** SUL pari in via presuntiva a euro (554.491,14: [2.643,23 x 3,30]) = **euro 63,57/mc**

Esempio esplicativo:

Importo opere urbanizzazione primaria euro 554.491,14

S.U.L. totale mq 2.643,23

Volume previsto mc (2.643,23 x 3,30) = 8.722,66

Volume effettivo in sede di rilascio del permesso di costruire mc 1.550

S.U.L. effettiva in sede di rilascio del permesso di costruire mq 530,00 Rapporto VOL/S.U.L. 2,92

(554.491,14: [2.643,23 x 2,92]) = €. 71,84/mc, corrispondente alla cifra rispetto alla quale effettuare i conguagli.

c) invariata

- la lettera "d" viene sostituita dalla seguente:

d) Le spese per l'urbanizzazione secondaria sono pari ad euro **34.221,01** (trentaquattromiladuecentoventuno/01), come documentato dal quadro tecnico economico del progetto esecutivo approvato con D.G.M... ..

Tale spesa incide sulle nuove edificazioni del comparto "E" da autorizzarsi successivamente alla stipula della presente, per **euro 12,95/mq** SUL pari in via presuntiva a euro (**34.221,01**: [2.643,23 x 3,30]) = **euro 3,92/mc**.

In sede di rilascio dei singoli permessi di costruire si procede all'attribuzione del valore dello scomputo corrispondente alla tipologia effettivamente adottata (variazione del rapporto prefissato VOL/SUL da 3,30* x,xx) come specificato al comma precedente."

e) invariata

f) invariata

In relazione all' **Art. 6 - Modalità di attuazione delle opere di urbanizzazione primaria** lo stesso rimane invariato ma vengono aggiunti i commi 2 e 3.

"2. Il permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria del secondo stralcio dovrà essere richiesto entro 6 mesi dalla stipula della convenzione integrativa. Le opere dovranno terminare entro i termini di validità del permesso stesso. Non potranno essere attestate segnalazioni certificate di agibilità afferenti ai lotti 12 e 13 prima dell'accettazione del certificato di regolare esecuzione delle dette opere."

"3. In fase di esecuzione, in relazione alla verifica preventiva dell'interesse archeologico di cui al Codice degli Appalti, le opere dovranno essere eseguite, come prescritto dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio delle Marche con nota prot. n. 18849 del 16.12.2025 acquisita al prot. del Comune di Senigallia il 24.12.2025 al n. 74462, in regime di sorveglianza in corso d'opera da parte di professionisti qualificati, all'uopo incaricati, con oneri a carico della committenza."

In relazione all' **Art. 7 - Modalità di attuazione delle opere di urbanizzazione secondaria** lo stesso rimane invariato, ma vengono aggiunti i commi 2 e 3.

"2. Le opere di urbanizzazione secondaria dovranno essere affidate e consegnate entro 6 mesi dalla data di stipula della convenzione integrativa."

"3. In fase di esecuzione, in relazione alla verifica preventiva dell'interesse archeologico di cui al Codice degli Appalti, le opere dovranno essere eseguite, come prescritto dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio delle Marche con nota prot. n. 18849 del 16.12.2025 acquisita al prot. del Comune di Senigallia il 24.12.2025 al n. 74462, in regime di sorveglianza in corso d'opera da parte di professionisti qualificati, all'uopo incaricati, con oneri a carico della committenza."

In relazione all' **Art. 8 Garanzie finanziarie** lo stesso viene modificato come di seguito:

a) Il soggetto attuatore costituisce a favore del Comune di Senigallia, a garanzia dell'adempimento delle

obbligazioni residue sopra esposte, la prescritta garanzia finanziaria: polizza n. 406395004 rilasciata in data 21.12.2020 da AXA Assicurazioni s.p.a. e relativa appendice n. ...del per un importo (inizialmente ammontante ad €. 183.707,87 e a seguito degli svincoli concessi dopo l'accettazione del primo stralcio delle opere, ridotto a €. 48.789,21) di € 65.649,69 (sessantacinquemilaseicentoquarantanove/69), pari alla somma del 30% del valore complessivo del quadro economico delle opere di urbanizzazione primaria secondo stralcio funzionale e del 100% del valore complessivo del quadro economico delle opere di urbanizzazione secondaria.

b) invariata

c) invariata

d) invariata

e) invariata

Art. 9 – Sanzioni

Invariato

Art. 10 - Rapporti tra il Soggetto Attuatore ed i propri aventi causa

Invariato

Art. 11 - Controversie

Invariato

Art. 12 - Oneri e Spese

Invariato

Art. 13 - Tutela della riservatezza dei "Dati Personali"

Invariato

In relazione all' Art. 14 - Spiegazione atto – allegati lo stesso rimane invariato, ma viene aggiunto il seguente incipit:

"1. Gli elaborati del progetto esecutivo del secondo stralcio delle opere di urbanizzazione primaria e quello delle opere di urbanizzazione secondaria, di cui all'istanza L/2025/5, elencati nell'allegato "...", costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto, seppur non allegati."