



Comune di Senigallia
Area Tecnica Territorio ed Edilizia Privata

DOCUMENTO ISTRUTTORIO

OGGETTO: Attuazione sub-comparto C3 all'interno del Piano Particolareggiato del Parco della Cesanella – Valutazione della richiesta di permuta delle aree da trasferire al soggetto attuatore con area in loc. Borgo Molino, al fine di determinare il corrispettivo per la cessione da versare al Comune

Il presente documento viene redatto in riferimento alla richiesta di parere preliminare da parte della soc. ASAL immobiliare S.r.l., nota acquisita al prot. n. 35882 del 20/06/2025, in qualità di promissaria acquirente dei diritti edificatori afferenti il sub-comparto C3, all'interno del Parco della Cesanella, ai fini della successiva attuazione del comparto stesso.

In particolare la ditta richiede, al fine di poter correttamente valutare la sostenibilità economica dell'intervento, la possibilità di permutare l'area distinta a catasto al foglio 29, mappale 787 parte (per una consistenza di 847 m²), sita a Borgo Molino e confinante con una delle aree da cedere ai fini dell'attuazione del sub-comparto C3, con quella di proprietà comunale (foglio 4, mappali 1842-1843-2356 sub1 e 1841parte) su cui insistono i diritti edificatori del detto sub-comparto (particelle 1842 e 1843) e su cui è previsto il completamento della viabilità privata di piano (particelle 2356 sub1 e 1841parte), con disponibilità ad un eventuale compensazione.

Inquadramento urbanistico

Con la Variante al PRG "Città Resiliente" (D.C.C. n.95 del 08/11/2021) è stato previsto il trasferimento di una cubatura aggiuntiva all'interno del "comparto C" del Piano Particolareggiato del Parco della Cesanella, con lo spostamento dei diritti edificatori perequati di quattro aree nel territorio comunale, per un totale di 2000 m² di SUL, come di seguito individuate:

- A-area in loc.Casine al foglio 125 mappale 124 (ex zona DAP) che, in base ai meccanismi perequativi ha determinato lo spostamento di 393,20 m² di SUL all'interno del comparto "C"
- B-area in loc.Borgo Bicchia al foglio 47 mappale 1/parte e 4/parte (ex zona CR2) che, in base ai meccanismi perequativi ha determinato lo spostamento di 567,80 m² di SUL all'interno del comparto "C"
- C-area in loc.Borgo Molino al foglio 29 mappale 787/parte (ex zona BR2) che, in base ai meccanismi perequativi ha determinato lo spostamento di 359,98 m² di SUL all'interno del comparto "C"; l'area è caratterizzata da una previsione di allargamento stradale di via Vico da cedere contestualmente al trasferimento dei diritti



Comune di Senigallia

Area Tecnica Territorio ed Edilizia Privata

- D-area in via Mattei al foglio 4 mappale 191/parte ex zona BR2 che, in base ai meccanismi perequativi ha determinato lo spostamento di 729,45 m² di SUL all'interno del comparto "C"; l'area è caratterizzata da una previsione di collegamento stradale con la via Mattei da cedere contestualmente al trasferimento dei diritti,

per un totale di 2050,43 m², arrotondati a 2000,00 m²

Con D.G.M. n.80 del 05/04/2022 parte di tale cubatura, pari a 753,86 m² di SUL non legata alla cessione di aree e proveniente dall'area "A" di cui sopra (per la totalità dei 393,20 m² di SUL) e dall'area "B" di cui sopra (per 360,66 m² dei 560,87 m² totali previsti), è stata allocata nell'ambito del "comparto C", ovvero nello specifico all'interno dei sub-comparti C1 e C2.

Con la variante 2023 al Piano Particolareggiato del Parco della Cesanella, approvata con DGM n.122/2024, è stato stabilito che la SUL residua (1246,14 m² di cui 1089,43 m² legati a cessioni come previsto per le aree "C" e "D" di cui sopra) debba afferire al sub-comparto C3 e che la sua attuazione sarà regolata da apposita convenzione urbanistica che disciplini:

- la realizzazione della prosecuzione della rete fognaria su traversa via R. Sanzio, oltre al rifacimento del corrispondente tratto stradale fino al margine dell'area a Parco;
- la realizzazione di due aree a parcheggio pubblico previste dal Piano particolareggiato lungo la traversa di via Sanzio;
- la realizzazione della rete gas al limite della pista ciclabile esistente che si sviluppa a margine del parco, ferma restando la facoltà di realizzarla o meno;
- la realizzazione del percorso pedonale di collegamento con via Brandani previsto dal Piano particolareggiato.

Il convenzionamento del sub-comparto C3, oltre alla realizzazione delle opere di cui sopra, dovrà regolare:

- la cessione da parte del Comune al soggetto attuatore dell'area ove sono atterrati i diritti edificatori previsti dal PRG, individuata al catasto al foglio n.4, particelle nn.1842-1843;
- la cessione da parte del Comune al soggetto attuatore dell'area individuata al catasto al foglio n.4, particelle nn.2356 sub1 e 1841 parte, al fine di completare la strada privata prevista dalla variante 2023 al Piano Particolareggiato del Parco della Cesanella;
- la cessione al Comune da parte del soggetto attuatore dell'allargamento stradale in via Vico (loc.Borgo Molino - foglio 29, mappale 787-parte);
- la cessione al Comune da parte del soggetto attuatore delle particelle costituenti l'innesto stradale su via Cellini e le relative aree a verde stradale (foglio 4 p. 834-parte, foglio 4 p. 776-parte, foglio 4 p. 191-parte, foglio 4 p.1003-parte);



Comune di Senigallia

Area Tecnica Territorio ed Edilizia Privata

La cessione delle aree da parte del Comune in favore del soggetto attuatore è condizione essenziale affinché i relativi diritti edificatori, come sopra evidenziato, possano essere “messi a terra” e consentire l’attuazione del sub-comparto C3 con il relativo corredo di opere ed impegni previsti dal Piano Particolareggiato a carico del soggetto privato, al fine di completare le necessarie urbanizzazioni previste.

Istruttoria

Si rende pertanto necessario determinare il valore venale dell’area comunale, al fine di calcolare il corrispettivo della cessione medesima, in considerazione del fatto che tale valore non dovrà tenere conto della cubatura sviluppata in quanto trasferita da altre aree (con i dovuti correttivi) in relazione ai meccanismi perequativi adottati nell’ambito della Variante al PRG “Città Resiliente”.

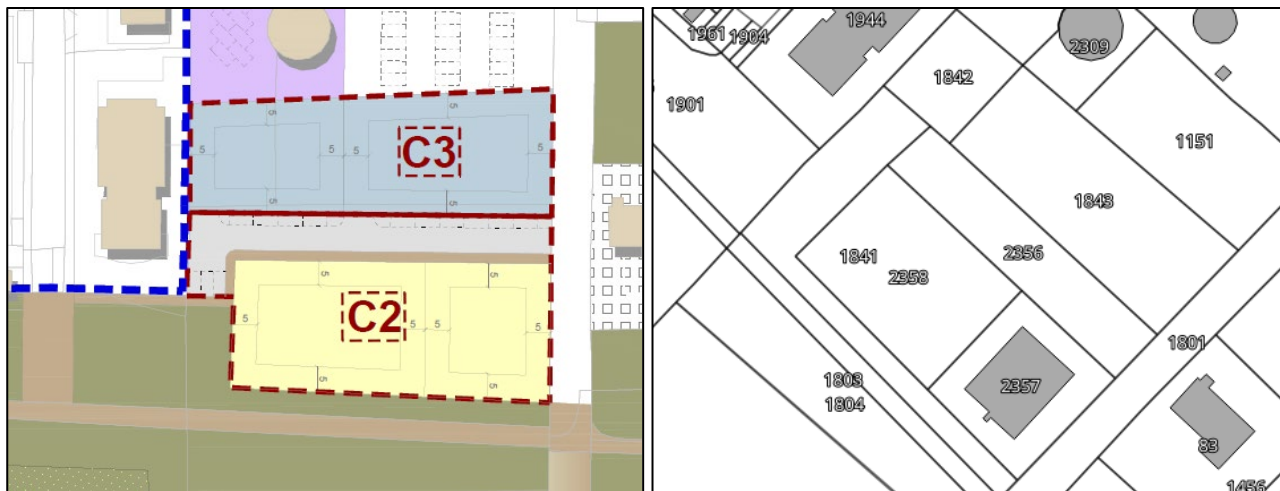
L’area in oggetto, individuata al catasto fabbricati al foglio 4, mappali 1842-1843-2556 sub.1 e 1841 parte, quale area urbana per una consistenza complessiva pari a 2.140 m², risulta di proprietà comunale in quanto ceduta dal soggetto attuatore del “Comparto edificatorio n.1 del Parco della Cesanella” come AUS, in forza di addendum alla convenzione originaria, con atto del 23 marzo 2021.

Dette aree hanno modificato la loro condizione giuridica da “patrimonio indisponibile” a “patrimonio disponibile” a seguito della variante al PRG “Città Resiliente”, che ha previsto per tali aree la destinazione urbanistica a zona BR2.3 ed in particolare l’uso funzionale a superficie fondiaria del subcomparto C3 all’interno del comparto “C” per le particelle 1842 e 1843 in modo da allocare i diritti edificatori previsti dalla variante al PRG e definiti dal PP Parco della Cesanella, mentre per le particelle 2356 sub1 e la 1841 parte ha previsto il completamento della viabilità di accesso ai lotti.

L’area proposta in permuta dalla ditta ASAL immobiliare S.r.l., sita in via Borgo Molino, costituisce la restante parte della particella 787 foglio 29 (di complessivi 1158 m² catastali), già oggetto di obbligo di cessione al Comune, per l’ampliamento di via Vico (per 311 m²) ai fini dell’attuazione del comparto C3, è inoltre quella che ha determinato parte del trasferimento dei diritti edificatori all’interno dell’area della Cesanella.



Comune di Senigallia
Area Tecnica Territorio ed Edilizia Privata



Stralcio della tav.02 del Piano Particolareggiato della Cesanella vigente e relativo stralcio catastale

L'area da permutare, avente consistenza pari ad 847 m², è normata ai sensi del PRG come zona BR3 "area pertinenziale e corti private" ex art. 16/d delle N.T.A



Stralcio del PRG- on line con individuazione della particella 787 del foglio 29

In riferimento ai vincoli:



Comune di Senigallia
Area Tecnica Territorio ed Edilizia Privata

- ai sensi del PAI vigente ricade in area a rischio idraulico R4;
- ai sensi del PAI in salvaguardia, di cui al Decreto segretariale dell'Autorità distrettuale dell'Appennino Centrale n. 100/2025, ricade in parte in area a rischio idraulico R4 e in parte in area per la gestione del rischio residuo;
- ai sensi della proposta di PAI Distrettuale di cui alla deliberazione della Conferenza istituzionale permanente dell'autorità di bacino distrettuale dell'Appennino centrale n.57 del 31 luglio 2025, le cui misure di salvaguardia sono vigenti dal 22/08/2025, ricade nella fascia a pericolosità media P2 (aree soggette a disciplina P3 come da Allegato 3 alle N.T.A.).

Si evidenzia che detta area è caratterizzata da una quota del terreno di calpestio più alta rispetto ai terreni circostanti, che la rende strategica in caso di emergenza.

Con nota prot. 38538 del 02/07/2025 l'ufficio Governo del Territorio, al fine di poter valutare compiutamente l'istanza di cui sopra, ha richiesto al soggetto attuatore *“evidenza della disponibilità dell'area in loc. Borgo Molino individuata al catasto terreni al foglio n.29, mappale n.787 e dei diritti edificatori afferenti il comparto C3, come indicato nella proposta in oggetto (es. copia del preliminare di compravendita)”*

Con nota trasmessa via mail in data 26/02/2026, assunta al protocollo comunale al n.29162 in data 05/05/2026, la soc. ASAL immobiliare S.r.l. ha trasmesso copia del contratto preliminare di vendita, sottoscritto in data 29/09/2025, tra la suddetta società e l'attuale ditta proprietaria dell'area, avente ad oggetto le aree di che trattasi ed in base al quale il rogito definitivo dovrà avvenire prima della stipula della convenzione tra il comune e la società ASAL immobiliare S.r.l. al fine di dare attuazione al subcomparto C3 nell'ambito del comparto C, come previsto dal PP Parco della Cesanella con la variante 2023 che ha recepito le previsioni di PRG approvate con la Variante “Città Resiliente”, come richiamato nel paragrafo precedente: “Inquadramento urbanistico”.

Alla luce di quanto sopra, al fine di mettere in condizione la Giunta Comunale di valutare l'opportunità di acquisire al patrimonio l'area sita a Borgo Molino individuata al catasto al foglio 47 particella 787/parte di 847 m² individuata dal PRG vigente quale zona BR3, rispondendo alla richiesta di permuta da parte della ditta ASAL immobiliare S.r.l., fermo restando l'obbligo per la stessa alla cessione della restante parte ai fini dell'allargamento stradale di via Vico (come previsto dal PRG vigente), l'ufficio Governo del Territorio, con nota prot.n.68774 in data 26/11/2025 ha trasmesso una specifica richiesta di parere ai seguenti uffici:

- Area 5 – Uff.Patrimonio
- Area 10 – uff.Strade, mobilità e Territorio
- Area 11 – Uff.Verde pubblico.



Comune di Senigallia
Area Tecnica Territorio ed Edilizia Privata

In particolare, si è richiesto all'uff. Patrimonio di valutare il valore dell'area di proprietà comunale localizzata alla Cesanella e quella che il proponente chiede di cedere, al fine di quantificare l'eventuale differenza dovuta al Comune; all'Area 10 si è chiesta una valutazione in merito alla possibilità di utilizzare l'area oggetto della richiesta di permuta ai fini del miglioramento della viabilità ovvero delle aree sportive limitrofe o altro all'aperto all'interno del quartiere, quantificando in linea di massima le opere necessarie a tale scopo; all'Area 11 è stato richiesto di valutare la possibilità di utilizzo dell'area a Borgo Molino al fine dell'implementazione delle aree verdi, specificando eventuali oneri a carico del Comune.

Con nota via mail in data 14/01/2026 allegato al presente documento, l'ufficio mobilità (Area 10) ha espresso parere favorevole alla permuta in relazione alla necessità di avere a disposizione un'area che possa garantire il collegamento infrastrutturale tra via Beccaria e via Vico, ritenuto importante per la logistica del quartiere.

Con nota prot.2409 in data 15/01/2026 allegato al presente documento, l'ufficio verde pubblico (Area 11) ha espresso parere favorevole alla permuta, precisando che i costi di manutenzione sono stimati in € 1.240,00 annui, e che l'acquisizione di tale superficie non implementerebbe in particolar modo le funzioni e la qualità del verde urbano, essendo collocata in prossimità di aree a verde di più grandi dimensioni.

Con nota prot.2965 in data 19/01/2026, da ultimo parzialmente rettificata ed integrata con nota prot.28559 del 29/04/2026 (allegata al presente documento), l'uff. Patrimonio (Area 5) ha trasmesso il proprio contributo sia in relazione all'area in loc. Borgo Molino per cui il soggetto attuatore ha richiesto la possibilità di permuta, sia relativamente all'area comunale collocata all'interno del Piano Particolareggiato del Parco della Cesanella e destinata dalla Variante PRG "Città Resiliente" a superficie fondiaria del subcomparto C3 (mappali nn.1842-1843 del foglio 4), il tutto al fine di determinare l'eventuale corrispettivo dovuto all'ente.

Tale parere prevede che l'area BR3 oggetto di cessione a Borgo Molino, in continuità funzionale e catastale con la cessione dell'area stradale già prevista dal PRG relativa all'attribuzione della capacità edificatoria del subcomparto C3, si configura come cessione di area a servizi il cui valore è assimilabile a quello delle AUS che, per l'ambito territoriale di riferimento, prevede un importo pari a 98,28 €/m² (D.C.C. n.86 del 30/10/2012).

Pertanto, il valore dell'area censita catastalmente al foglio 29, mappale 787/parte e avente superficie di 847 m² è di complessivi **€ 83.243,16** (98,28€/m² x 847 m²).

Per quanto riguarda l'area comunale che costituisce la superficie fondiaria del subcomparto C3, ai fini della determinazione del valore, l'Area 5, considera tale area priva di cubatura propria, "impoverita", e le attribuisce un valore immobiliare pari a 180,00 €/m² di SUL (per i



Comune di Senigallia
Area Tecnica Territorio ed Edilizia Privata

dettagli sulla modalità di determinazione del valore si rimanda al parere contenuto nella nota prot.28559 del 29/04/2026, come sopra richiamata).

Stante quanto sopra, il valore delle aree fondiari di proprietà comunale, in relazione alla SUL “residua” da allocare pari a 1.246,14 m², come individuata nel paragrafo precedente” Inquadramento Urbanistico”, risulta pari a: 1.246,14 x 180,00 = **€ 224.305,20**

Pertanto, l'importo da versare al Comune (oltre alla cessione dell'area in loc.Borgo Molino oggetto della richiesta di permuta) quale corrispettivo per la cessione delle aree afferenti il subcomparto C3 a Cesanella, come definite in premessa, risulterebbe pari a:

€ 224.305,20 - € 83.246,16 = € 141.059,04.

All'interno del piano esecutivo di comparto andranno regolamentate le modalità ed i tempi:

- per il versamento del corrispettivo di cui sopra;
- per il trasferimento dal Comune al soggetto attuatore dell'area distinta al foglio 4, mappali 1842-1843 su cui insistono i diritti edificatori, oltre alle aree e su cui è previsto il completamento della viabilità privata di piano (particelle 2356 sub1 e 1841 parte);
- per la cessione dell'area a Borgo Molino per l'allargamento stradale, come già previsto dal PRG (foglio 29, mappale 787 parte), oltre a quella proposta in permuta (foglio 29, mappale 787 ulteriore parte) da parte del soggetto attuatore al Comune.

L'Area 10 a seguito di richiesta di parere da parte dell'Ufficio Governo del territorio, rispetto all'individuazione di opere funzionali ulteriori, rispetto a quelle già previste nel PP, da realizzarsi nell'ambito dell'intervento, ai fini dell'utilizzo degli importi dovuti a compensazione ha suggerito di utilizzare la somma di € 141.059,04, come sopra determinata, in aggiunta agli oneri di urbanizzazione, per il definitivo completamento del tratto di strada afferente la traversa di via Raffaello Sanzio su cui insite l'intervento; infatti su tale tratto stradale mancano marciapiedi e rete di raccolta delle acque meteoriche.

Valutazioni di sintesi

Con riferimento alla richiesta di permuta presentata dalla soc. ASAL immobiliare S.r.l. con nota acquisita al prot. n. 35882 del 20/06/2025 e successive integrazioni, in qualità di soggetto attuatore del subcomparto C3 all'interno del Comparto unificato “C” ricompreso nel Piano Particolareggiato del Parco della Cesanella, di cui alla variante approvata con DGM n.122/2024, visti i pareri degli uffici come richiamati in istruttoria, si ritiene che l'istanza possa essere accolta.



Comune di Senigallia
Area Tecnica Territorio ed Edilizia Privata

In particolare, vista l'area richiesta in permuta in loc. Borgo Molino, la sua collocazione nell'ambito dell'abitato e le sue caratteristiche altimetriche in rapporto al possibile utilizzo come area strategica in caso di emergenza, sia in relazione alla necessità di migliorare la viabilità del quartiere (come attestato nel parere Area 10) ed in relazione alla dotazione delle aree a verde (come attestato nel parere Area 11), si ritiene la stessa permutabile con l'area all'interno del Parco della Cesanella da cedere al subcomparto C3 ai fini edificatori, come sopra determinata, prevedendo la corresponsione di € 141.059,04 ulteriori in compensazione, eventualmente da scomputarsi in aggiunta agli oneri dovuti ai fini della realizzazione delle opere di urbanizzazione funzionali all'intervento, afferenti la traversa di via R. Sanzio, come indicato dall'Area 10.

Si ritiene che in merito all'istanza, in via definitiva, dovrà essere acquisito parere favorevole alla permuta dell'area da parte del Consiglio Comunale.

Conclusioni

Si richiede pertanto alla Giunta di esprimersi, in via preliminare, al fine di riscontrare la nota in premessa in relazione:

- alla volontà di acquisire l'area proposta in permuta dalla ditta ASAL immobiliare S.r.l. ai fini dell'attuazione del subcomparto C3;
- alle modalità di versamento del corrispettivo dovuto, come sopra determinato, ai fini della cessione delle aree comunali.

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..

LM

Arch. Daniela Leone
Responsabile del Procedimento

Arch. Silvia Cognini
Responsabile Area Tecnica Territorio e Edilizia Privata