



Comune di Senigallia

Area 5 - Contratti - Vice segreteria - CUC - Patrimonio - Progetti Strategici - Bandi Europei

protocollo: 2026/28559
titolo-fascicolo: IV-8 - 2026/35

Senigallia, 29/04/2026

All' Area 9 Tecnica Territorio Edilizia Privata
Arch. Silvia Cognini
Arch. Daniela Leone

Oggetto: Comparto C Piano Particolareggiato del Parco della Cesanella: Subcomparto C3.
Riscontro alla richiesta di permuta di aree da parte del soggetto attuatore ASAL Immobiliare srl.

Trasmissione contributo Ufficio Patrimonio

Facendo seguito alla richiesta di contributo prot. n. 2025/68774 del 26/11/2025, e a parziale rettifica/integrazione del contributo trasmesso con prot. 2026/2965, stante gli approfondimenti effettuati nell'ambito del procedimento e l'ulteriore documentazione fornita a supporto della stima da parte del soggetto attuatore, si relaziona quanto segue in merito al valore di cessione/acquisizione delle aree coinvolte nell'attuazione del Subcomparto C3.

L'area BR3 oggetto di cessione a Borgo Molino, in contuità funzionale e catastale con la cessione dell'area stradale prevista dal PRG – Variante Città Resiliente – in relazione all'attribuzione della capacità edificatoria del Subcomparto C3 in oggetto, si configura come cessione di area a servizi, il cui valore è assimilabile a quelle delle AUS,

I valori vigenti delle aree AUS, approvati con deliberazione Consiglio Comunale n. 86 del 30 ottobre 2012, prevedono per l'ambito territoriale in cui ricade l'area in esame, il n. 13, per Zone Territoriali Omogenee "B" un valore pari a 98,28 €/m².

Pertanto il valore dell'area censita catastalmente al foglio 29, mappale 787/parte e avente superficie di 847 mq è di $98,28\text{ €/m}^2 \cdot 847\text{ m}^2 = \mathbf{83.243,16\text{ €}}$

L'area comunale collocata all'interno del Piano Particolareggiato della Cesanella e destinata dalla Variante PRG Città Resiliente, a superficie fondiaria dei lotti 17 e 18 del Subcomparto C3, è priva di cubatura propria e partecipa all'attuazione del comparto come superficie fondiaria "impoverita".

Il Valore dell'area è pertanto attribuibile in relazione al suo valore immobiliare in quanto bene disponibile destinato ad uso privatistico/residenziale.

Dati di progetto:

Superficie Fondiaria 1.779,41 m²

SUL sviluppabile nell'area 1223,38 m²

Valori di Riferimento

Valore immobiliare residenziale zona Cesanella 3.000 €/m² (cfr Atto Pierfederici medesima Ditta)

Incidenza valore del terreno / Valore immobiliare = 0,20

Incidenza valore terreno privo di diritti edificatori / valore del terreno

(cosiddetto *terreno impoverito*) = 0,30

Valore immobiliare terreno "*impoverito*" in zona Cesanella = 3.000 €/m² * 0.2 * 0.3 = 180 €/m²

Pertanto è possibile attribuire alle aree fondiarie di proprietà comunale di cui al foglio 4 particelle n. 1842 e 1843 di superficie 1.779,41 mq il seguente valore rapportato ai 1.223,38 m² di SUL che sviluppa:

$$1.223,38 \text{ m}^2 * 180 \text{ €/m}^2 = \mathbf{220.208,40 \text{ €}}$$

In relazione a tali valutazioni, il soggetto attuatore, vista la cessione dell'area a Borgo Molino, sarà tenuto a corrispondere al Comune, per l'area nel comparto C, un valore residuale di **€ 136.965,24** (pari a 220.208,40 € - 83.243,16 €).

Tanto si relaziona per quanto richiesto di competenza e si rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

Distinti saluti

Senigallia 29/04/2026

L'Istruttore Tecnico
Arch. Daniela Giuliani

La Responsabile dell'Area 5
Contratti - Vice segreteria - CUC – Patrimonio
Progetti Strategici – Bandi Europei
Dott.ssa Marinella Monti

(documento firmato digitalmente)