



**VERBALE DELLA COMMISSIONE CONSILIARE PERMANENTE N. 3 –  
GESTIONE DEL TERRITORIO - URBANISTICA - LAVORI PUBBLICI -  
TRAFFICO E VIABILITÀ - SERVIZI PUBBLICI DEL 25.02.2020**

Presenti:

MASSACCESI DANIELE	JESIAMO – Presidente Consiglio Comunale
BALEANI MATTEO	JESIAMO
FILONZI NICOLA	JESIAMO – Presidente della Commissione
GULLACE GIUSEPPE	JESIAMO
ANGELETTI SANDRO	JESINSIEME
GAROFOLI MARIA CHIARA	JESINSIEME
BARCHIESI MAURIZIO	JESINSIEME - <b>Supplente</b>
ELEZI LINDITA	PATTO X JESI
GIAMPAOLETTI MARCO	LEGA SALVINI PREMIER
ANIMALI SAMUELE	JESI IN COMUNE-LABORATORIO SINISTRA
BINCI ANDREA	PARTITO DEMOCRATICO
FIORDELMONDO LORENZO	PARTITO DEMOCRATICO
LANCIONI CLAUDIA	MOVIMENTO 5 STELLE

Sono inoltre presenti:

BUTINI LUCA	ASSESSORE
CAMPANELLI MARISA	ASSESSORE
RENZI ROBERTO	ASSESSORE
SORBATTI FRANCESCA	DIRIGENTE AREA SERVIZI TECNICI
CICCARELLI LANDINO	P.O. SPORTELLO UNICO EDILIZIA E CONTROLLO DEL TERRITORIO
SANTARELLI AGNESE	CONSIGLIERA COMUNALE

Alle ore 19:18 il Presidente della Commissione Filonzi Nicola, constatata la presenza del numero legale, dichiara aperta la seduta.

PRESIDENTE FILONZI NICOLA – JESIAMO: Buonasera: sono le ore 19:18 e dichiaro aperti i lavori della Terza Commissione. Ci sono diverse pratiche all'Ordine del Giorno ma su richiesta degli Uffici e anche proprio per sveltezza delle pratiche ce ne sono due che sono le varianti al numero 28 e numero 32 che trattiamo immediatamente in maniera tale che.... Ho visto che c'è il dottor Landino Ciccarelli per gli Uffici, sono già diverse volte che passano in Consiglio Comunale e si tratta quindi delle adozioni definitive.

**Proposta N.28**

**VARIANTE PARZIALE AL P.R.G. PER REVISIONE ASSETTO URBANISTICO DELL'AMBITO TT1.2 OSPEDALE – VIA TOGLIATTI (SUB-AMBITI LATO VIA TURATI E VIA DEI COLLI) E DELLE AREE A SERVIZIO DELL'OSPEDALE. CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E ADOZIONE DEFINITIVA AI SENSI DELL'ART. 26 DELLA L.R. N.34/92 E SS.MM.II.**

PRESIDENTE FILONZI NICOLA – JESIAMO: La prima pratica è quella iscritta nella proposta n. 28 all'Ordine del Giorno che riguarda l'assetto urbanistico dei sub-ambiti di via Turati e via dei Colli e delle aree a servizio dell'ospedale. Ci sono state delle controdeduzioni alle osservazioni e siamo alla adozione definitiva della delibera; passo il microfono a Ciccarelli per la spiegazione.

CICCARELLI LANDINO – SPORTELLLO UNICO EDILIZIA E CONTROLLO DEL TERRITORIO: Si tratta dell'adozione definitiva di questa variante urbanistica che poi è una variante che avrà il terzo passaggio in Consiglio Comunale per l'approvazione previo esame della Provincia. Si procede qui sulle osservazioni: in questa variante c'è una sola osservazione che fra l'altro corregge un errore materiale, un refuso, e cioè nella cartografia non era stato indicato un lotto di edilizia residenziale sociale sorto con Piano Attuativo in un'area all'interno del perimetro ma non oggetto di variante. Questo non era stato riportato, l'osservazione faceva notare questa sorta di refuso per cui l'osservazione viene accolta in quanto viene ora riportato in cartografia questo lotto di edilizia residenziale sociale, però la variante sostanzialmente riguarda l'assetto edificatorio del comparto e l'individuazione delle aree a standard, quindi questa proposta è l'accoglimento dell'osservazione. Questa è la lottizzazione che è stata recentemente approvata ed è in fase di realizzazione, c'è una porzione qui...

SORBATTI FRANCESCA - DIRIGENTE AREA SERVIZI TECNICI: Sì, c'era quella cosa sul parcheggio che si dovrebbe realizzare di fianco

CICCARELLI LANDINO – P.O. SPORTELLLO UNICO EDILIZIA E CONTROLLO DEL TERRITORIO: Diciamo che su questa lottizzazione era stato individuato un lotto di edilizia residenziale sociale: sostanzialmente la variante di cui parliamo riguarda l'aspetto edificatorio di questo comparto e l'individuazione di due aree a standard, quindi era più una imprecisione cartografica che altro, non è che va a intaccare la variante, però per correttezza siccome questo lotto di edilizia residenziale sociale ha una sua zonizzazione a servizi "edilizia residenziale sociale", per correttezza diciamo di individuazione cartografica l'osservazione viene quindi accolta riportando questa zonizzazione ma nulla cambia circa la variante già adottata dal Consiglio Comunale.

PRESIDENTE FILONZI NICOLA – JESIAMO: Ci sono osservazioni sulla pratica o delle domande? Credo di no, benissimo, per cui la Commissione Consiliare n. 3 visto il contenuto della proposta di deliberazione n. 28 ad oggetto "variante parziale al P.R.G. per revisione assetto urbanistico dell'ambito TT1.2 ospedale – via Togliatti (sub-ambiti lato via Turati e via dei Colli) e delle aree a servizio dell'ospedale, controdeduzioni alle osservazioni e adozione definitiva ai sensi dell'art. 26 della L.R. n.34/92 e ss.mm.ii." iscritta all'Ordine del Giorno della seduta consiliare del 27 febbraio 2020 ai sensi dell'ex articolo 16 del regolamento del Consiglio Comunale prende atto che non ci sono motivazioni ostative alla deliberazione consiliare ed esprime parere favorevole alla relativa trattazione.

### **Proposta N.32**

**VARIANTE PARZIALE AL P.R.G.: AGGIORNAMENTO ED INTEGRAZIONE DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (MANUFATTI PERTINENZIALI, EDILIZIA SOSTENIBILE, INTERVENTI EDILIZI IN TERRITORIO RURALE, RECEPIMENTO DELLE DEFINIZIONI UNIFORMI DEL NUOVO REGOLAMENTO EDILIZIO TIPO) - CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E APPROVAZIONE AI SENSI DEGLI ARTICOLI 15 COMMA 5 E 30 DELLA L.R. 34/1992 E SS.MM.II.**

PRESIDENTE FILONZI NICOLA – JESIAMO: Passiamo quindi a trattare la seconda variante: anche questa riguarda le norme tecniche d'attuazione di manufatti pertinenziali e faccio quindi parlare sempre Landino Ciccarelli per la spiegazione.

CICCARELLI LANDINO – P.O. SPORTELLLO UNICO EDILIZIA E CONTROLLO DEL TERRITORIO: Questa invece è l'approvazione, qui piuttosto che una variante semplificata è una variante normativa di tipo semplificato che ha l'adozione e l'approvazione e ora siamo in fase di approvazione, l'ultimo passaggio in Consiglio Comunale: ci sono state due osservazioni a questa variante - che ribadisco si tratta di una variante normativa dove sostanzialmente

abbiamo ricondotto all'interno delle norme tecniche del Piano Regolatore varie altre norme regolamentari che erano allegare ad altri strumenti quali per esempio Regolamento Edilizio - quindi abbiamo ricondotto all'interno delle Norme Tecniche del PRG tutto il quadro normativo di carattere edilizio/urbanistico. A seguito dell'adozione di questa variante sono state presentate due osservazioni di cui una la riteniamo accoglibile e l'altra no: una osservazione infatti riguarda l'articolo 43 dove si chiede di precisare e di introdurre ulteriori aree che avrebbero accesso al recupero residenziale ma non è un'osservazione pertinente perché il riferimento all'articolo 43 nella variante è solo indiretto e cioè si riportano alcune indicazioni ma l'articolo 43 non è oggetto di variante, per cui non è prevista la sua ripubblicazione. Peraltro quello che solleva questa osservazione riteniamo sia già autorizzabile ordinariamente mentre l'osservazione che invece proponiamo di accogliere riguarda una situazione che fra l'altro troverà soluzione anche in una normativa regionale di prossima emanazione. Parliamo delle nuove definizioni che sono state introdotte a livello nazionale su tutti i regolamenti edilizi da novembre 2018 cioè le famose 42 uniformi da Regolamento Edilizio Tipo Nazionale: queste definizioni in base alle quali in tutta Italia il volume si calcola allo stesso modo, l'altezza si calcola allo stesso modo ecc. ecc, devono essere adattate a condizione che non comportino alcuna modifica alle previsioni dimensionali dei Piani Regolatori e a questo proposito la Regione con la Legge Regionale del 2018 ha introdotto delle compensazioni. Siccome ad esempio nel volume ci va anche il piano interrato la Legge Regionale dice "in aggiunta alle capacità edificatorie dei Piani Regolatori si possono realizzare ulteriori piani interrati", per far sì che misurare diversamente non deve comportare realizzare né qualcosa in più né qualcosa in meno: chiaramente se c'è una norma che cambia tutto a livello nazionale e poi una norma di compensazione regionale per fare in modo che non cambi niente non è che ci si riesce subito a centrare l'obiettivo quindi c'è la norma per cui si realizzano ulteriori piani interrati però un altro parametro è il numero di piani e siccome il piano interrato ad oggi va conteggiato nel numero dei piani, in alcune situazioni di Piano Regolatore che anziché l'altezza indicano il numero di piani bisogna dire che in aggiunta ai piani ordinariamente consentiti si realizza anche il piano interrato, così come per l'altezza perché l'altezza degli edifici nella precedente situazione si misurava in gronda a condizione che il dislivello grande / colmo non superasse 1,80. Adesso la norma ha sostituito quel 1,80 con la pendenza della copertura e infatti dice "quando c'è una copertura ordinariamente realizzata con pendenza del 35% il pacchetto copertura è esente", però la norma funziona per i tetti a due falde dove l'altezza si prenderebbe sempre al colmo e allora proponiamo di accogliere l'osservazione dicendo che nell' altezza indicata nei Piani Regolatori si aggiunge il dislivello gronda/colmo per i tetti a due falde per fare in modo che nulla cambi rispetto a prima. Ripeto, questa osservazione che proponiamo di accogliere andrebbe a integrare le Norme Tecniche ma a giorni - fra pochissimo - la Regione farà una norma ulteriore aggiuntiva che dirà proprio questo, per fare in modo che questo percorso che ci ha portato all'adozione di definizioni uniche nazionali faccia sì che nulla cambi rispetto alle previsioni dimensionali del Piano Regolatore.

PRESIDENTE FILONZI NICOLA – JESIAMO: Ci sono osservazioni? Sì; Animali.

ANIMALI SAMUELE – JESI IN COMUNE–LABORATORIO SINISTRA: Sì, ho solo una curiosità: questa osservazione è stata presentata da un privato? Cioè praticamente voi non avevate preso in considerazione questa cosa e poi un privato ha presentato l'osservazione?

PRESIDENTE FILONZI NICOLA – JESIAMO: Sempre Ciccarelli.

CICCARELLI LANDINO – P.O. SPORTELLO UNICO EDILIZIA E CONTROLLO DEL TERRITORIO: Diciamo che di questa situazione cioè del fatto che l'adozione di queste norme nuove avesse comportato questo problema per la verità ce ne si è resi conto a livello regionale durante l'applicazione pratica perché nella precedente versione la Regione aveva allegato alla norma degli schemi grafici in cui si faceva vedere chiaramente che nelle coperture a due falde l'altezza si prendeva sempre in gronda: nella nuova versione non sono stati allegati gli schemi grafici anche se la descrizione è rimasta quella di prima, quindi venendo meno questa

esemplificazione grafica è sorto il dubbio - che ripeto era ancora un dubbio - che l'altezza in alcuni casi si dovesse prendere al colmo sacrificando alcune situazioni. Alcuni Comuni per la verità continuano ad applicare la vecchia situazione però si è sollevato questo problema anche a livello di ANCI nei confronti della Regione che lo ha ritenuto meritevole di accoglimento tant'è che sta predisponendo una integrazione alla Legge Regionale 8/2018. Siccome noi avevamo questa variante normativa in corso e alcuni professionisti avevano già sollevato - giustamente - questa perplessità, quando un professionista ha fatto questa osservazione noi abbiamo ritenuto per chiarezza, trasparenza, correttezza e anche per non generare dubbi o equivoci che era il caso di accoglierla. Chiaramente come dicevo prima c'è una norma nazionale da applicare in tutti i 9.000 Comuni italiani per far sì che si misuri dappertutto allo stesso modo e un'indicazione dell'intesa Stato/Regioni in cui c'è scritto proprio "fate in modo che queste nuove definizioni non comportino nessuna modifica alle previsioni dimensionali dei Piani Regolatori" ed è facile a dirsi ma abbastanza complicato mettere in campo tutte quelle misure compensative che non facciano cambiare nulla e cioè c'è da cambiare tutto per non cambiare niente, quindi alcune situazioni di dubbio nell'applicazione pratica sono sorte. In questi casi riteniamo giusto scriverle e accogliere anche delle osservazioni per integrare la norma affinché non ci sia bisogno continuamente di interpretarla esponendo al cittadino magari a qualche perplessità però ecco, ce ne si è accorti un pò strada facendo. La Regione comunque emanerà a brevissimo - perlomeno così hanno garantito - questa norma integrativa, noi arriviamo un pò prima ma poiché avevamo la variante in corso ci è sembrato giusto accogliere l'osservazione e utilizzare questo strumento.

PRESIDENTE FILONZI NICOLA – JESIAMO: Non ci sono altri interventi quindi la Commissione Consiliare n. 3 visto il contenuto della proposta di deliberazione n. 32 ad oggetto "variante parziale al P.R.G., aggiornamento ed integrazione delle Norme Tecniche di Attuazione (manufatti pertinenziali, edilizia sostenibile, interventi edilizi in territorio rurale, recepimento delle definizioni uniformi del nuovo regolamento edilizio tipo) - controdeduzioni alle osservazioni e approvazione ai sensi degli articoli 15 comma 5 e 30 della L.R. 34/1992 e ss.mm.ii." iscritta all'Ordine del Giorno della seduta consiliare del 27 febbraio 2020, ai sensi dell'ex articolo 16 del regolamento del Consiglio Comunale prende atto che non ci sono motivazioni ostative alla deliberazione consiliare ed esprime parere favorevole alla relativa trattazione.

#### **Proposta N.47**

#### **INTEGRAZIONE PIANO DELLE ALIENAZIONI 2020-2022 APPROVATO CON DELIBERA DI C.C. N.205 DEL 19.12.2019**

PRESIDENTE FILONZI NICOLA – JESIAMO: Ritorniamo ora all'Ordine del Giorno normale così come era indicato trattando la proposta n. 47 "integrazione al piano delle alienazioni 2020-2022 approvato con delibera di C.C. n.205 del 19.12.2019" per la cessione di alcuni lotti. Prego architetto Sorbatti

SORBATTI FRANCESCA - DIRIGENTE AREA SERVIZI TECNICI: Buonasera. Abbiamo integrato il piano delle alienazioni inserendo un frustolo di terreno che abbiamo in prossimità della scuola ex Savoia ora Borsellino che in realtà, verificando, ci siamo resi conto che era intercluso e avevamo avuto anche una richiesta. Effettivamente più che un lotto è una piccola porzione interclusa dove non possiamo arrivare se non dalle finestre dell'immobile o passando da altre proprietà: sono pochi metri quadrati, 9,00 metri quadrati dove c'è inserito un ex pollaio. Abbiamo fatto una valutazione a corpo di circa 6.000,00 euro perché effettivamente lo spazio è veramente minuscolo, però ci siamo trattenuti, ammesso che qualcuno poi voglia questo lotto, una servitù imposta da mantenere per una condotta fognaria che è quindi evidenziata come servitù e inoltre la possibilità di poter installare eventuali ponteggi e impalcature in caso di ristrutturazione. Questo lo abbiamo in perpetuo e ce lo riserviamo fino a un periodo di sei mesi - mi pare - senza chiedere nessun ulteriore onere, dopodiché naturalmente pagheremo per l'eventuale occupazione però chiedendo di mantenere libera quest'area per uno spazio di 1,50

metri al nostro confine di proprietà cioè di non mettere elementi che poi possano essere non facilmente removibili in maniera tale di poter avere la possibilità di inserire impalcature qualora necessario. Lì l'immobile non di nostra proprietà è una porzione della scuola che è a 1 piano, quindi anche in caso di ristrutturazione del tetto sarebbe una cosa anche abbastanza rapida come tempistica. E poi abbiamo iniziato ad inserire gli immobili derivanti dalla retrocessione delle proprietà di Progetto Jesi: abbiamo iniziato con un paio di cespiti di cui uno è un negozio che si trova in zona via Urbani se non sbaglio, che praticamente è la zona dove c'è l'ex lottizzazione Torelli/Dottori per chi conosce più o meno la zona e quello è un locale che è un negozio dove abbiamo verificato che la valutazione è congrua perché ha la possibilità di essere trasformato senza pagamento di oneri di urbanizzazione in un artigianato di servizio come anche in ufficio e quindi diciamo che ha una certa facilità di trasformazione anche se sta all'interno di questo condominio. E' a piano terra, sono 80 metri quadri e quindi se non è interessante come negozio potrebbe esserlo per magari uno studio professionale, poi ha anche un garage attiguo quindi si vende per circa per 117.000,00 euro, sia il garage di 20 metri quadri che il locale appunto di 80. Per quanto riguarda invece l'altro cespite, questo è nell'area della lottizzazione Appennini Bassa il cui valore è stato più o meno confermato in 946.000,00 euro mi pare, cito a memoria, che consente la possibilità di realizzare 2.600 o 2.800 adesso non lo ricordo, metri quadrati di superficie utile lorda: qui è già presente un piano di lottizzazione su cui però se qualcuno è interessato potrebbe anche presentare delle possibilità di modifica. Ecco, questi sono gli inserimenti che abbiamo fatto nel piano delle alienazioni.

PRESIDENTE FILONZI NICOLA – JESIAMO: Ci sono osservazioni? C'è Binci ma poi altre prenotazioni? No, solo Binci: prego.

BINCI ANDREA – PARTITO DEMOCRATICO: Innanzitutto volevo chiedere se c'era una piantina o qualcosa per capire meglio dove stanno questi immobili... se c'è è meglio perché non è tanto semplice... (intervento fuori microfono) ..... Vabbè intanto ho un'altra domanda, così completo. Per capire meglio, siccome qua si parla di immobili in fase di retrocessione al Comune di Jesi: ma questi immobili adesso sono ancora di proprietà di Progetto Jesi oppure no? Anche per capire un attimo cosa andiamo a modificare nel piano delle alienazioni perché se non c'è stato ancora il passaggio.... Non so, se magari mi illustrate un attimo quali sono i vari passaggi da seguire per arrivare poi, penso a un bando per la vendita...Grazie.

PRESIDENTE FILONZI NICOLA – JESIAMO: Fiordelmondo, così rispondiamo poi unitariamente.

FIORDELMONDO LORENZO – PARTITO DEMOCRATICO: Volevo solo dire questo collegandomi alla domanda che ha formulato il Consigliere Binci: nella pratica di prima sostanzialmente avevamo detto che la Progetto Jesi non può essere chiusa – magari adesso utilizzo termini impropri ma insomma - perché sostanzialmente deve terminare il passaggio, stanno aspettando il parere della Sovrintendenza e quindi finché non arriva quello per la cessione di un area non può essere chiusa. Pensando a questo e quindi essendoci un tempo "X" che non so quanto potrà essere lungo, mi chiedevo: la vendita, essendoci questo tempo, non la può fare direttamente la Progetto Jesi piuttosto che condizionare la vendita alla definizione sostanzialmente della retrocessione al Comune?

PRESIDENTE FILONZI NICOLA – JESIAMO: L'architetto Sorbatti per la risposta.

SORBATTI FRANCESCA - DIRIGENTE AREA SERVIZI TECNICI: La Progetto Jesi sta chiudendo delle situazioni che aveva già in itinere, sia vendite già fatte che richieste di immobili che sta finendo di chiudere come trattativa, se se tale si può definire. Dopodiché dovremmo fare tutto il trasferimento dei cespiti dal notaio e infatti stiamo predisponendo la documentazione per poterlo fare. In questo momento abbiamo immobili che non erano fra quelli per i quali Progetto Jesi aveva diciamo un'opzione o una trattativa in corso che andavano concluse, ecco: li abbiamo inseriti nel piano delle alienazioni perché li stiamo intanto valutando.

PRESIDENTE FILONZI NICOLA – JESIAMO: Ci sono altre domande? Mi sembra di no per cui la Commissione Consiliare n. 3 visto il contenuto della proposta di deliberazione n. 47 ad oggetto "integrazione al piano delle alienazioni 2020-2022 approvato con delibera di C.C. n.205 del 19.12.2019"..... (*intervento fuori microfono*) ..... Mi sembrava che avesse già risposto su tutto sinceramente però non importa, ritorno indietro e quindi mi scuso. Prego architetto Sorbatti, mi sembrava sinceramente che avesse già risposto a tutti e due. Cosa chiedeva, Binci?

BINCI ANDREA – PARTITO DEMOCRATICO: Allora, visto che praticamente siamo in una fase come c'è scritto qua "di retrocessione", noi andiamo a modificare.... Cioè per arrivare al bando ci sono i vari passaggi, no? E quali sono? Nel senso...

SORBATTI FRANCESCA - DIRIGENTE AREA SERVIZI TECNICI: Per arrivare al bando dobbiamo aspettare l'atto ufficiale di retrocessione che è l'atto dal notaio, quello che si sta già predisponendo con tutti gli incartamenti. Fatto l'atto poi siamo nella piena proprietà e cioè già è stata deliberata la retrocessione, fatto l'atto poi c'è la chiusura della società ma a noi quello che interessa è l'atto che faremo per tutto quanto l'insieme, l'intero complesso dei beni che vengono retrocessi compresi quelli lì di prima, sì sì... e quelli sono valutati a quell'importo là. Se la domanda però è "posso fare il bando domani mattina?", la risposta è "no, domani mattina non lo posso fare, lo posso fare immediatamente dopo che è stata formalizzata la retrocessione mediante atto pubblico"

PRESIDENTE FILONZI NICOLA – JESIAMO: Allora, mi sembra che tutte le domande siano state evase a questo punto. Benissimo: ci sono altre richieste di chiarimento? No, quindi la Commissione Consiliare n. 3 visto il contenuto della proposta di deliberazione n. 47 ad oggetto "integrazione al piano delle alienazioni 2020-2022 approvato con delibera di C.C. n.205 del 19.12.2019" iscritta all'Ordine del Giorno della seduta consiliare del 27 febbraio 2020, ai sensi dell'ex articolo 16 del regolamento del Consiglio Comunale prende atto che non ci sono motivazioni ostative alla deliberazione consiliare ed esprime parere favorevole alla relativa trattazione.

#### **Proposta N.44**

#### **MODIFICA PROGRAMMA TRIENNALE DEI LAVORI PUBBLICI 2020/2022 ED ELENCO ANNUALE LAVORI ANNO 2020**

PRESIDENTE FILONZI NICOLA – JESIAMO: Passiamo ora alla proposta numero 44 all'Ordine del Giorno che riguarda invece la modifica al programma triennale dei lavori pubblici 2020 - 2022 ed elenco annuale lavori dell'anno 2020. Anche qui parliamo di alcuni immobili e c'è sempre l'architetto Sorbatti per la presentazione della pratica.

SORBATTI FRANCESCA - DIRIGENTE AREA SERVIZI TECNICI: L'unica modifica del programma delle opere pubbliche è una modifica per la copertura finanziaria dell'intervento relativo alla strada per la manutenzione degli asfalti: ora una parte della copertura avviene per 900.000,00 euro da alienazioni.

PRESIDENTE FILONZI NICOLA – JESIAMO: Sì, è una pratica collegata ad un'altra che poi vedremo, insomma, ma in qualche maniera è solamente la modifica del finanziamento. Ci sono domande? Binci.

BINCI ANDREA – PARTITO DEMOCRATICO: La mia domanda è: a questo punto qui cambia il finanziamento e va bene, però visto che c'eravamo.... Me l'avrà forse già detto altre volte però di quel 1.500.000,00 di euro quali sono gli interventi principali? Su quali strade si interviene? Le principali, eh...

SORBATTI FRANCESCA - DIRIGENTE AREA SERVIZI TECNICI: Allora, non ho qui l'elenco e non le so rispondere... L'altra volta le avevo detto che lo stavamo predisponendo questo progetto per cui ci sono delle zone che sono state individuate, generali, per carenza di manutenzioni e dove ci sono delle questioni di sicurezza che vanno riviste, però poi nel progetto facciamo anche delle porzioni dove sono individuate delle aree con alcuni nominativi di vie che derivano da sopralluoghi effettuati, da ripetute segnalazioni che avvengono per quella determinata via per eventuali incidenti che sono occorsi ecc, quindi adesso stiamo procedendo a fare il progetto vero e proprio. Comunque nel piano delle opere pubbliche sono stati fatti gli studi di fattibilità e in questi studi di fattibilità sono state individuate delle zone: casomai porto l'elenco così lo vediamo, va bene?

PRESIDENTE FILONZI NICOLA – JESIAMO: Ma ne discutiamo direttamente in Consiglio? Allora lo facciamo avere a tutti domani mattina tramite e-mail così abbiamo l'elenco e siamo a posto per il Consiglio. Ci sono le zone di intervento però, non gli interventi precisi perché senno dobbiamo andarli a vedere però ci sono le zone dove verranno effettuati questi interventi, assolutamente. Benissimo: non credo che ci siano altre richieste per cui la Commissione Consiliare n. 3 visto il contenuto della proposta di deliberazione n. 44 ad oggetto "modifica programma triennale dei lavori pubblici 2020/2022 ed elenco annuale lavori anno 2020" iscritta all'Ordine del Giorno della seduta consiliare del 27 febbraio 2020, ai sensi dell'ex articolo 16 del regolamento del Consiglio Comunale prende atto che non ci sono motivazioni ostative alla deliberazione consiliare ed esprime parere favorevole alla relativa trattazione.

### **Proposta N.43**

#### **IMMOBILI DI PROPRIETA' DELLA UBISS BANCA SPA SITI IN VIA ACQUATICCIO N. 8/10 E VIA GUERRI N. 14/16. INVIO PROPOSTA IRREVOCABILE E VINCOLANTE DI ACQUISTO**

PRESIDENTE FILONZI NICOLA – JESIAMO: Procediamo adesso con invece la proposta numero 43 che riguarda immobili di proprietà della UBISS BANCA SpA siti in via Acquaticcio n. 8/10 e via Guerri n. 14/16, invio proposta irrevocabile e vincolante di acquisto da parte del Comune di Jesi. Prego architetto Sorbatti: poi l'Assessore Renzi farà un intervento.

SORBATTI FRANCESCA - DIRIGENTE AREA SERVIZI TECNICI: Allora, l'amministrazione comunale si trova con la necessità di dare risposte a due esigenze principali, una relativa alla sistemazione in un posto degno e idoneo con gli adeguati spazi e attrezzature per quello che riguarda gli operai comunali perché noi abbiamo due grosse squadre, due sezioni di operai e una sezione già si trova collocata nell'immobile di via Acquaticcio di proprietà della Ubiss dove abbiamo fatto degli interventi autorizzati da Ubiss per renderli idonei ad ospitare una parte degli operai. Lì ci sono gli operai cantonieri e giardinieri che sono circa 19 persone: poi abbiamo un'altra squadra di operai che invece è attualmente collocata come sede al magazzino del San Martino, cosiddetto, in Piazza Oberdan dove ci sono però delle problematiche. Una parte l'abbiamo dovuta interdire, ci sono dei lavori importanti da dover fare e quindi avevamo in animo già da diverso tempo di trovare una collocazione che fosse complessiva per tutte e due le squadre di operai ma anche per fare l'autorimessa per i mezzi e il magazzino dei materiali, in modo da avere anche delle economie di organizzazione e di scala mettendo insieme le due

squadre con gli spogliatoi e i magazzini necessari nello stesso immobile. Per quanto riguarda l'immobile di via Acquaticcio noi siamo già in affitto, si tratta di un immobile che presenta delle caratteristiche idonee per questa prospettiva e questa intenzione che abbiamo e tra l'altro ha uno spazio piuttosto ampio anche proprio per parcheggiare i mezzi all'esterno, che invece qua nella zona del San Martino è ristretta e poi sinceramente è ora di dargli una sistemazione più idonea. Lì siamo già in affitto e paghiamo circa 90.000,00 euro/anno. Per quanto riguarda invece l'altra necessità che abbiamo è quella degli archivi: noi stiamo procedendo con lo scarto da ormai da più di un anno dei documenti che sono conservati interno dei depositi comunali, solo che abbiamo dei documenti che erano già conservati in posti non idonei per sicurezza e per carico, alcuni sono stati spostati, intanto che procediamo allo scarto spostiamo alcuni elementi ma il problema è che effettivamente sono dislocati in varie proprietà comunali – in parte li abbiamo nella sede centrale, parte l'abbiamo giù alla ex Tribunale negli interrati - e quindi abbiamo bisogno effettuato lo scarto di avere un posto che sia adeguato dal punto di vista anche della normativa antincendio e di sicurezza e dei carichi. Queste due questioni piuttosto pressanti possono trovare risposta con due immobili che la Ubiss Banca ha messo in vendita per un valore di oltre 2.000.000,00 di euro; di fatto noi vorremmo fare una proposta invece per entrambi gli immobili di molto inferiore che ci consenta anche attraverso la contrazione di un mutuo di poter pagare più o meno una rata che sia per tutti e due gli immobili pari alla rata di affitto che stiamo pagando in questo momento. Questa ci sembra un'operazione virtuosa e nel frattempo ci siamo premuniti di ottenere da parte dell'Agenzia del Demanio - la sede centrale di Roma - anche se ora per norma non è più obbligatorio avere il parere di comunità da parte dell'Agenzia del Demanio ma abbiamo in ogni caso voluto acquisirlo e questo parere di comunità ha ritenuto l'ipotesi di offerta che noi vorremmo andare a fare alla Ubiss – che però non è detto che accetti - di 1.800.000,00 euro per entrambi gli immobili, partendo da una valutazione che era di quasi 2.400.000,00 euro. Ci sarebbe quindi un notevole risparmio rispetto alla base d'asta che è stata messa da Ubiss ma soprattutto diciamo senza costituire un ulteriore esborso perché possiamo acquistare entrambi gli immobili in anni diversi - noi vorremmo fare quest'anno l'acquisto per l'immobile di via Guerri e il prossimo anno quello dell'Acquaticcio dove siamo già in affitto con il valore praticamente dell'affitto stesso che li stiamo pagando adesso. Non so se...

PRESIDENTE FILONZI NICOLA – JESIAMO: Quindi per l'Acquaticcio paghiamo 90.000,00 euro all'anno, okay. Forse l'Assessore Renzi voleva aggiungere qualcosa? So che c'era una parte dell'immobile di via Guerri che verrà adibita anche a un'attività che è quella per la Human Digital.... magari voleva aggiungere qualcosa gusto per...

RENZI ROBERTO - ASSESSORE: Sì, questo è un altro obiettivo importante perché c'è l'opportunità che in quella sede si vada a insediare quella che abbiamo chiamato Human Digital Factory dove praticamente ci sono 19/20 imprese che costituiscono un raggruppamento, un centro di studi e di innovazione che sarà una eccellenza della nostra città. Quell'immobile è stato proprio individuato come possibile sede di questo organismo che si andrà a costituire.

PRESIDENTE FILONZI NICOLA – JESIAMO: Prego architetto...

SORBATTI FRANCESCA - DIRIGENTE AREA SERVIZI TECNICI: Scusi Assessore, volevo solo precisare che via Guerri era già l'archivio della banca quindi ha già strutturato un'organizzazione che potrà essere con pochi lavori di sistemazione adeguata e poi tra l'altro dal prezzo di acquisto scomputeremo anche come avete visto sulla pratica alcuni lavori per la rimozione dell'amianto e altre sistemazioni, quindi chiederemo di scomputare quelli dal valore dell'immobile.

PRESIDENTE FILONZI NICOLA – JESIAMO: Animali.



ANIMALI SAMUELE – JESI IN COMUNE – LABORATORIO SINISTRA: Ho due domande: una è come può essere compatibile una sede per un'attività di carattere industriale o non lo so con l'archivio/ricerca. E la seconda riguarda se è stata presa in considerazione l'ipotesi di utilizzare dei beni comunali.

PRESIDENTE FILONZI NICOLA – JESIAMO: Beni comunali per l'archivio? No, per tutte e due le destinazioni, okay: architetto Sorbatti.

SORBATTI FRANCESCA - DIRIGENTE AREA SERVIZI TECNICI: Per quanto riguarda gli immobili di proprietà comunale, moduli grandi con caratteristiche idonee non ne abbiamo. Allora, la ristrutturazione del San Martino è piuttosto onerosa tanto che all'inizio era stata proposta per la situazione dell'housing sociale che poi invece non ha trovato realizzazione lì e si sta spostando alle Giuseppine, proprio perché il San Martino ha una conformazione piuttosto difficile, nel tempo si sono sempre più aggravate le condizioni di staticità e poi in aggiunta c'è la problematica legata al fatto che è immobile vincolato per cui si determina anche la necessità di avere un tipo di restauro piuttosto complesso e quindi anche costoso. Altri immobili no, ci sono quelli che stanno sul piano delle alienazioni ma non ci sono altri immobili che noi abbiamo da poter destinare; le scuole non è possibile il mercato e quindi ci rimangono questi che sono gli immobili da valutare, sinceramente altri non ne abbiamo, non mi sembra a meno che non mi sia sfuggito qualcosa e non so se l'Assessore mi puoi aiutare ma non ci sono degli immobili che siano idonei. Anche utilizzare come archivio adesso momentaneamente quello che è l'ex Tribunale, per una parte può andar bene però sarebbe anche opportuno poi avere delle localizzazioni più strutturate, anche se già all'ex Tribunale nella parte sotto avevano una parte a archivio e una parte dove conservavano i reperti come se non sbaglio mi dicevano. Per quanto riguarda l'altra attività, l'immobile è piuttosto grande e può essere compartimentato ma poi praticamente è un ufficio che fa ricerca, non è una attività industriale vera e propria.

(interventi fuori microfono)

PRESIDENTE FILONZI NICOLA – JESIAMO: Riprendiamo i lavori della terza Commissione: Binci ha una domanda.

BINCI ANDREA – PARTITO DEMOCRATICO: Grazie Presidente. Volevo solo sapere quant'è la consistenza, quanti metri quadri sono i due immobili come dimensioni.

SORBATTI FRANCESCA - DIRIGENTE AREA SERVIZI TECNICI: Non c'è nella pratica? Aspettate che leggo...no, adesso faccio una figuraccia perché non mi ricordo quanti sono i metri quadrati per cui ve lo faccio sapere sia per quello di via Guerri che dell'Acquatiggio perché non abbiamo allegato neanche tutta la valutazione che avevamo fatto per la Agenzia del Demanio e qui non c'è scritto. So che era stato fatto un importo piuttosto basso perché era stato considerato meno di 300,00 euro a metro quadro e poi c'era tutta una valutazione sugli atti che sono stati fatti per tutte le offerte possibili. Ecco, non abbiamo allegato, scusatemi, quella che è stata la perizia che noi abbiamo fatto per l'Agenzia del Demanio e lì c'è riportato tutta la consistenza anche come metri quadrati, qui abbiamo rifatto parte di quella ma dando la consistenza relativa al numero di vani che effettivamente poi vanno trasformati in metri quadri. Quindi vi faccio avere i metri quadrati relativi ad ogni singolo immobile; mi scuso, lei ha ragione ma io a memoria non me li ricordo, anche perché mi aiuta nella compilazione di queste cose il fido ing. Giampieretti che è il nostro responsabile del patrimonio, le valutazioni le abbiamo fatte insieme però materialmente è lui che mi aiuta a redigere e preparare gli atti.

PRESIDENTE FILONZI NICOLA – JESIAMO: Allora facciamo una comunicazione anche per gli allegati che mancano. Quindi la Commissione Consiliare n. 3 visto il contenuto della proposta di deliberazione n. 43 ad oggetto “immobili di proprietà della UBISS BANCA SpA siti in via Acquaticcio n. 8/10 e via Guerri n. 14/16, invio proposta irrevocabile e vincolante di acquisto” iscritta all'Ordine del Giorno della seduta consiliare del 27 febbraio 2020, ai sensi dell'ex articolo 16 del regolamento del Consiglio Comunale prende atto che non ci sono motivazioni ostative alla deliberazione consiliare ed esprime parere favorevole alla relativa trattazione.

#### **Proposta N.34**

#### **ACQUISIZIONE AL DEMANIO STRADALE COMUNALE DI AREE DI USO PUBBLICO AI SENSI DELL'ART. 31 COMMA 21 DELLA LEGGE N. 448/1998**

PRESIDENTE FILONZI NICOLA – JESIAMO: Altro punto iscritto all'Ordine del Giorno è la proposta numero 34 che riguarda acquisizione al demanio stradale comunale di aree di uso pubblico ai sensi dell'art. 31 comma 21 della legge n. 448/1998. L'illustrazione è sempre dell'architetto Sorbatti.

SORBATTI FRANCESCA - DIRIGENTE AREA SERVIZI TECNICI: Allora, per quanto riguarda questa pratica, facendo a volte la ricognizione proprio sul patrimonio comunale abbiamo individuato che ci sono diverse particelle che sono prevalentemente quelle relative a vecchie lottizzazioni che non sono mai effettivamente state cedute all'amministrazione comunale pur di fatto essendo le stesse come è il nostro caso sedi stradale e quindi costituendo di fatto un uso più che pubblico e oltre ventennale. A volte in caso di successione si accorgono alcuni eredi di questa problematica, altre volte ce ne siamo accorti noi andando ad intervenire su una viabilità piuttosto che su un'altra e quindi abbiamo raccolto alcune di queste situazioni di particelle che non erano state trasferite: ai sensi della legge 480 del 98 all'articolo 31 comma 21 utilizzando quella possibilità si evita praticamente di fare un atto notarile perché qualora queste particelle siano sempre state usate per oltre vent'anni e mantenute dal Comune perché utilizzate ad uso pubblico di fatto, possono con la volontà espressa da parte dei proprietari essere cedute all'amministrazione - quindi in esecuzione probabilmente di atti che non sono stati fatti nel momento giusto – e poi successivamente all'acquisizione al Demanio mediante la delibera di Consiglio Comunale e poi con singole determinazioni per ogni gruppo di particelle vengono registrate alla Conservatoria e questo costituisce trasferimento. Essendo una competenza del Consiglio Comunale quella relativa all'acquisizione al Demanio, questa è una pratica che deve essere licenziata dal Consiglio Comunale

PRESIDENTE FILONZI NICOLA – JESIAMO: Certo, assolutamente e nella pratica ci sono tanto di divisioni. Consigliere Binci.

BINCI ANDREA – PARTITO DEMOCRATICO: Grazie Presidente...

SORBATTI FRANCESCA - DIRIGENTE AREA SERVIZI TECNICI: Vuoi anche i nomi e i codici fiscali?

BINCI ANDREA – PARTITO DEMOCRATICO: No i nomi ci stanno e anche le quote, non c'è problema per quello: l'unica cosa che mi è balzata un po' all'occhio è una particella di 3.736 metri quadrati. Quindi noi andiamo a fare questa acquisizione gratuita di oltre 3.700 metri quadri che erano rimasti così in sospeso?

SORBATTI FRANCESCA - DIRIGENTE AREA SERVIZI TECNICI: Eh, una è via Sardegna, l'altra è...in realtà sono la maggior parte viabilità o comunque pertinenze stradali che non sono mai state iscritte al Demanio del Comune, quindi sì, è una regolarizzazione di una situazione di fatto, che non costa niente. C'è anche via XXIV Maggio, ci sono varie situazioni e quindi questo è..... (intervento fuori microfono) ..... Sì usate da oltre vent'anni come demanio stradale e sono tutte varie particelle, forse l'abbiamo messa nella complessiva però quella lì è tutta via XXIV Maggio. Va bene, adesso studio, faccio ripetizione con Giampieretti e mi faccio dire per bene tutte le strade, faccio i compiti con Giampieretti

PRESIDENTE FILONZI NICOLA – JESIAMO: Se non ci sono altri interventi la Commissione Consiliare n. 3 visto il contenuto della proposta di deliberazione n. 34 ad oggetto “acquisizione al demanio stradale comunale di aree di uso pubblico ai sensi dell'art. 31 comma 21 della legge n. 448/1998” iscritta all'Ordine del Giorno della seduta consiliare del 27 febbraio 2020, ai sensi dell'ex articolo 16 del regolamento del Consiglio Comunale prende atto che non ci sono motivazioni ostative alla deliberazione consiliare ed esprime parere favorevole alla relativa trattazione.

#### **Proposta N.29**

#### **COSTITUZIONE DI SERVITU' INAMOVIBILE DI ELETTRODOTTO PER CABINA ELETTRICA, LOCALE MISURATORI E LINEE ELETTRICHE AFFERENTI A SERVIZIO DEL NUOVO CAMPO DA RUGBY IN VIA MAZZANGRUGNO**

PRESIDENTE FILONZI NICOLA – JESIAMO: L'ultimo punto iscritto all'Ordine del Giorno è quello della proposta numero 29 che invece riguarda la costituzione di servitù inamovibile di elettrodotto per cabina elettrica, locale misuratori e linee elettriche afferenti a servizio del nuovo campo da rugby in via Mazzangrugno”. Sempre l'architetto Sorbatti per la spiegazione.

SORBATTI FRANCESCA - DIRIGENTE AREA SERVIZI TECNICI: L'ha spiegato bene il Consigliere Angeletti, bisogna realizzare una nuova cabina ENEL per necessità di una maggior portata sia nella zona che anche nel campo stesso di rugby; viene realizzata sulla proprietà comunale ed è necessario istituire una servitù di elettrodotto - cosiddetta - per detta cabina Enel. La cifra che corrisponde l'Enel è una cifra tabellare, a parte che sono 14 metri quadrati e quindi sono 500,000 euro per la concessione di servitù perpetua su quell'area. Questo è un atto dovuto di competenza del Consiglio in quanto servitù perpetua - le servitù di tipo temporaneo invece lo sono della Giunta. Qui serve perpetua perché finché non cambi cabina.... Non so qui cosa può trovare Binci da chiedere.

PRESIDENTE FILONZI NICOLA – JESIAMO: Ci sono interventi? Niente? Benissimo, allora la Commissione Consiliare n. 3 visto il contenuto della proposta di deliberazione n. 29 ad oggetto “costituzione di servitù inamovibile di elettrodotto per cabina elettrica, locale misuratori e linee elettriche afferenti a servizio del nuovo campo da rugby in via Mazzangrugno” iscritta all'Ordine del Giorno della seduta consiliare del 27 febbraio 2020, ai sensi dell'ex articolo 16 del regolamento del Consiglio Comunale prende atto che non ci sono motivazioni ostative alla deliberazione consiliare ed esprime parere favorevole alla relativa trattazione.

Era l'ultima pratica iscritta all'Ordine del Giorno per cui alle ore 20:14 dichiaro chiusi i lavori della terza Commissione ringraziando l'Assessore Renzi, l'architetto Sorbatti e tutto il personale. Grazie.

La seduta è tolta alle ore 20.40

IL PRESIDENTE DELLA COMMISSIONE 3  
Nicola Filonzi

LA SEGRETARIA VERBALIZZANTE  
Paola Cotica