



COMUNE DI JESI

P.zza Indipendenza, 1 60035 Jesi (AN) - www.comune.jesi.an.it
Tel. 07315381 PEC protocollo.comune.jesi@legalmail.it
C.F. e P.I. 00135880425

Area Urbanistica, Edilizia, Ambiente e Sviluppo Economico

PROPOSTA DI CONSIGLIO N. 112 DEL 21/07/2025

OGGETTO:

APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE AI SENSI DELL'ART. 28 BIS DEL D.P.R. 380/2001 E SS.MM.II. RELATIVO AL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO PER LA REALIZZAZIONE DEL NUOVO CENTRO RIABILITATIVO "SANTA MARIA AGLI ULIVI" DELLA FONDAZIONE DON CARLO GNOCCHI ONLUS PRESSO L'AREA DI VIA MURRI CLASSIFICATA DALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE S1.1H "SERVIZI SOCIO-SANITARI DI LIVELLO LOCALE" CON CONTESTUALI INTERVENTI DI MODIFICA E RIQUALIFICAZIONE DELLA LIMITROFA VIABILITA' PUBBLICA.

VISTO e fatto proprio il documento istruttorio, riportato in calce alla seguente deliberazione, predisposto dall'Area Urbanistica, Edilizia, Ambiente e Sviluppo Economico, da cui risulta la necessità di approvare lo schema di convenzione ai sensi dell'art. 28 bis del DPR 380/2001 e ss.mm.ii. relativo al permesso di costruire convenzionato per la realizzazione del nuovo centro riabilitativo Santa Maria agli Ulivi della Fondazione Don Carlo Gnocchi onlus presso l'area di via Murri;

RITENUTO per i motivi riportati nel predetto documento istruttorio e che vengono condivisi, deliberare in merito;

RITENUTO che la presente deliberazione costituisce, ai sensi dell'art. 107 - comma 1 e 2 - del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267, atto amministrativo contenente indirizzi, programmi ed obiettivi e precisamente: "APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE AI SENSI DELL'ART. 28 BIS DEL D.P.R. 380/2001 E SS.MM.II. RELATIVO AL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO PER LA REALIZZAZIONE DEL NUOVO CENTRO RIABILITATIVO "SANTA MARIA AGLI ULIVI" DELLA FONDAZIONE DON CARLO GNOCCHI ONLUS PRESSO L'AREA DI VIA MURRI CLASSIFICATA DALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE S1.1H "SERVIZI SOCIO-SANITARI DI LIVELLO LOCALE" CON CONTESTUALI INTERVENTI DI MODIFICA E RIQUALIFICAZIONE DELLA LIMITROFA VIABILITA' PUBBLICA. " e che alla competente Area Urbanistica, Edilizia, Ambiente e Sviluppo Economico, ai sensi dell'art. 107 - comma 1 del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267, sono attribuite le conseguenti procedure esecutive e gestionali;

VISTA la deliberazione del Consiglio Comunale n. 191 del 17/12/2024 con la quale è stato approvato il Bilancio di previsione 2025/2027;

VISTO l'art. 42 del D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000;

VISTO il PARERE FAVOREVOLE del DIRIGENTE dell' Area Urbanistica, Edilizia, Ambiente e Sviluppo Economico, per la regolarità tecnica, espresso sulla proposta della presente deliberazione ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267 ed inserito all'originale del presente atto;

DATO ATTO che sulla proposta è stato acquisito il PARERE FAVOREVOLE del
Classifica 6.1; Fascicolo N.108/2025

DIRIGENTE DELL'AREA RISORSE FINANZIARIE, per la regolarità contabile, ai sensi dell'art. 49 comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000 in quanto la stessa comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente e che lo stesso è inserito all'originale del presente atto;

VISTO il parere espresso dalla competente Commissione Consiliare n.....in data.....;

D E L I B E R A

1) di dare atto che la premessa è parte integrante e sostanziale della presente determinazione;

2) di esprimere una valutazione favorevole di massima sulla proposta progettuale relativa al "PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO PER LA REALIZZAZIONE DEL NUOVO CENTRO RIABILITATIVO "SANTA MARIA AGLI ULIVI" DELLA FONDAZIONE DON CARLO GNOCCHI ONLUS PRESSO L'AREA DI VIA MURRI CLASSIFICATA DALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE S1.1H "SERVIZI SOCIO-SANITARI DI LIVELLO LOCALE" CON CONTESTUALI INTERVENTI DI MODIFICA E RIQUALIFICAZIONE DELLA LIMITROFA VIABILITA' PUBBLICA" per quanto attiene in particolare le opere pubbliche previste, come rappresentate negli elaborati trasmessi con note protocollo comunale n. 27115 del 17/04/2025, n. 43104 del 24/06/2025 e n. 46654 del 09/07/2025, e precisamente:

- CONV. 0 Elenco elaborati PFTE Opere convenzionate
- CONV. 1 Relazione Generale e quadro economico
- CONV. 2 Disciplinare prestazionale e descrittivo
- CONV. 3 Elenco prezzi unitari
- CONV. 4 Computo metrico estimativo
- CONV. 5 Cronoprogramma
- CONV. 6 Piano particellare
- CONV. 7 Allargamento carreggiata via Murri. Opere convenzionate.
- CONV. 8 Prime indicazioni PSC
- F7000.6 Opere convenzionate nuova tubazione gas metano
- F7000.6.1 Tavola grafica nuova strada e accesso principale
- Verifica preliminare di interesse archeologico delle opere convenzionate
- Relazione valutazione impatto sulla viabilità
- Relazione sulla gestione delle materie
- Relazione di sostenibilità

3) di approvare l'allegato schema di convenzione urbanistica (allegato A), trasmesso con nota prot. 48716 del 17/07/2025 e condiviso preliminarmente tra le parti, disciplinante i rapporti tra il soggetto attuatore ed il Comune, i termini e le modalità di costruzione della nuova struttura, nonché la realizzazione delle relative opere di urbanizzazione, il loro conferimento e le garanzie volte ad assicurare la loro completa realizzazione, che costituisce parte integrante del permesso di costruire convenzionato;

4) di dare mandato al Dirigente dell'Area Urbanistica, Edilizia, Ambiente e Sviluppo Economico di intervenire alla stipula della suddetta convenzione in rappresentanza del Comune di Jesi;

5) di dare atto che:

- in sede di sottoscrizione dell'atto potranno essere apportate al testo le modifiche che si renderanno necessarie, fatto salvo il suo contenuto sostanziale;
- tutte le spese inerenti e conseguenti la stipula della suddetta convenzione urbanistica sono a carico del soggetto attuatore;

6) di dare atto che ai sensi della L. 241/1990 e s.m.i. il responsabile del procedimento è l'Arch. Daniela Vitali del Servizio Assetto del Territorio e Tutela del Paesaggio;

INFINE stante l'urgenza a provvedere in merito;

CON SUCCESSIVA VOTAZIONE resa con il sistema di voto elettronico che ha fornito il seguente risultato, come accertato dal Segretario Generale e proclamato dal Presidente:

PRESENTI	N.
VOTANTI	N.
ASTENUTI	N.
FAVOREVOLI	N.
CONTRARI	N.

DELIBERA

di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4° del D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i.

SERVIZIO ASSETTO DEL TERRITORIO E TUTELA DEL PAESAGGIO
DOCUMENTO ISTRUTTORIO

PREMESSO che:

- con Delibera di Consiglio Comunale n. 207 del 20/12/2021 è stato approvato il piano delle alienazioni per l'anno 2022 in cui, tra i beni in oggetto di dismissione, era stato inserito il lotto n.3, area sita in via Murri;
 - con Determina Dirigenziale n. 62 del 21/01/2022 è stato approvato il bando d'asta per la vendita di alcuni immobili di proprietà comunale, tra cui anche il lotto n.3 sopra indicato;
 - che l'asta è andata deserta non essendo pervenute offerte entro la data di scadenza del bando stesso, come certificato con Determina Dirigenziale n. 358 del 15/03/2022;
 - con Delibera di Consiglio Comunale n. 150 del 15/12/2022 è stato approvato il piano delle alienazioni per l'anno 2023 in cui veniva nuovamente inserita l'area di via Murri;
 - con nota prot. 47673 del 13/07/2023 la Fondazione Don Gnocchi Onlus ha presentato la propria offerta d'acquisto per l'area di via Murri come sopra individuata per un importo pari alla base d'asta;
 - con deliberazione di G.C. n. 223 del 27/07/2023 è stata accettata la proposta d'acquisto prot. n. 47673 del 13/07/2023, presentata dalla Fondazione don Carlo Gnocchi Onlus con sede legale a Milano, via Girola n. 30 P.IVA 12520870150 e CF 04793650583 per un importo pari ad € 1.060.000,00 dell'area di via Murri comprendente le seguenti particelle del catasto terreni:
 - foglio 35 mapp. 136: sup. 3.995 mq, R.D. € 23,73, R.A. € 20,63
 - foglio 35 mapp. 397: sup. 1.031 mq, R.D. € 3,73, R.A. € 3,99
 - foglio 35 mapp. 440: sup. 51 mq, R.D. € 0,32, R.A. € 0,26
 - foglio 35 mapp. 799: sup. 8.893 mq, R.D. € 52,82, R.A. € 45,93ai sensi dell'art. 10 comma 3 del regolamento delle alienazioni approvato con deliberazione di C.C. n. 109 del 21/06/2018 e modificato con deliberazione di C.C. n. 28 del 01/03/2022;
 - con deliberazione di G.C. n. 27 del 04/02/2025 è stato approvato lo schema di contratto preliminare di compravendita dell'area suddetta ed i relativi contenuti e previsioni;
 - in data 10/02/2025, con repertorio n. 306, è stato stipulato il contratto preliminare di compravendita tra il Comune di Jesi e la Fondazione Don Gnocchi Onlus mediante il quale il Comune di Jesi si obbliga a cedere e la Fondazione Don Gnocchi Onlus si obbliga ad acquistare la piena proprietà dell'area sita in via Murri, individuata al catasto terreni al Foglio 35 Mappali 136, 397, 440, 799, sottoposto alle seguenti condizioni sospensive:
 - reperimento, presso gli Enti preposti al rilascio delle relative autorizzazioni, di tutti i
- Classifica 6.1; Fascicolo N.108/2025

permessi necessari per l'espanto degli alberi di ulivo presenti sull'area descritta all'art.1;

- rilascio dell'autorizzazione al trasferimento presso la nuova struttura, di parte dell'attività attualmente svolta presso la struttura di Falconara Marittima con relative autorizzazioni, accreditamenti e contratti;
- conclusione con esito favorevole della Conferenza dei Servizi e/o ottenimento di tutti i pareri favorevoli necessari per l'autorizzazione alla realizzazione della struttura;

- le condizioni sospensive sopra riportate risultano verificate ad eccezione dell'ultimo punto in elenco, in fase di svolgimento;

- la Fondazione Don Gnocchi Onlus intende realizzare, nell'area sopra citata, una nuova struttura dove trasferire parte dell'attività ad oggi esercitata presso il Centro di Riabilitazione Bignamini di Falconara Marittima (AN);

- in data 25/02/2025 il Sig. Barbante Vincenzo, in qualità di Legale Rappresentante della Fondazione Don Carlo Gnocchi Onlus, ha presentato, con nota acquisita al protocollo comunale con il n. 14241 del 25/02/2025, la richiesta di rilascio del titolo unico ai sensi dell'art. 7 del DPR 160/2010 e ss.mm.ii. e la richiesta di rilascio del permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28bis del DPR 380/2001 e ss.mm.ii, per la realizzazione del nuovo Centro Riabilitativo "Santa Maria Agli Ulivi" presso l'area sita in via Augusto Murri, contraddistinta catastalmente al Foglio 35 Mappali 136, 397, 440, 799;

TENUTO CONTO che:

- detta area risulta classificata dallo strumento urbanistico generale comunale:

- parte S "servizi e attrezzature" – zona S1.1h "servizi socio-sanitari di livello locale", disciplinata dall'art. 63 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG;
- parte S "servizi e attrezzature" – zona S2 "fasce ambientali, paesaggistiche e di arredo", disciplinata dall'art. 65 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG;

- l'articolo 63 delle suddette NTA al comma 2 recita testualmente: "omissis *Nell'area S1.1h di via Murri la SUL max consentita è di mq 9.000, l'altezza massima è di ml. 12,00 e in caso di trasformazione dell'area, laddove la stessa determini la modifica dell'attuale accesso alle abitazioni e ai fondi limitrofi, il soggetto attuatore dovrà farsi carico della realizzazione di un nuovo percorso carrabile come indicato nella Tavola 6p. Dovrà inoltre essere dimostrata la presenza di idonei spazi di sosta, ferme restando le dotazioni minime previste dalla normativa vigente e dal precedente comma 2, al fine di non comportare aggravio in termini di sosta dei veicoli sulle aree pubbliche limitrofe. La realizzazione del nuovo tracciato stradale e la dotazione dei parcheggi saranno definiti in sede di presentazione del titolo abilitativo edilizio, da attuarsi eventualmente mediante **permesso di costruire convenzionato** di cui all'art. 28 bis del DPR 380/2001 e ss.mm.ii..* ";

- la trasformazione dell'area è possibile pertanto tramite intervento edilizio diretto, subordinato sia al rilascio di permesso di costruire preceduto dalla stipula di specifica convenzione urbanistica per il soddisfacimento degli interessi pubblici indicati nella norma sopra citata;

- la tipologia di intervento previsto non comporta il versamento del contributo di costruzione in quanto rientrante nei casi dell'art. 17 comma 3 lett. C del DPR 380/2001 e ss.mm.ii, e precisamente: *"opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da*

Classifica 6.1; Fascicolo N.108/2025

privati, in attuazione di strumenti urbanistici”;

PRESO ATTO che l'art. 28 bis del DPR 380/2001 e ss.mm.ii al comma 2 recita testualmente:
“La convenzione, approvata con delibera del consiglio comunale, salva diversa previsione regionale, specifica gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio, il quale resta la fonte di regolamento degli interessi”;

DATO ATTO che la Fondazione intende obbligarsi, verso il Comune di Jesi, ad eseguire contestualmente le seguenti opere di urbanizzazione primaria:

- a) spostamento del tratto di viabilità pubblica (parte di via Augusto Murri) interferente con la realizzazione dell'intervento in argomento su area S2 “fasce ambientali, paesaggistiche e di arredo” di proprietà della Fondazione, con conseguente cessione al Comune della stessa;
- b) spostamento in accordo con gli enti/soggetti gestori di tutti i sottoservizi interferenti con l'edificazione di quanto previsto;

CONSIDERATO che l'intervento edilizio prevede inoltre:

- a) la realizzazione di spazi a parcheggio a servizio della struttura in quantità sufficiente al fine di non determinare alcun tipo di aggravio sulle aree pubbliche limitrofe, secondo quanto previsto dal suddetto articolo 63 delle NTA del PRG, tenendo inoltre in considerazione le risultanze delle analisi preliminari svolte ai sensi del medesimo articolo;
- b) l'allargamento dell'accesso al lotto con contestuale realizzazione del percorso pedonale di collegamento al marciapiede esistente lungo via Augusto Murri ed il relativo attraversamento pedonale, ed ogni eventuale altra opera necessaria connessa, al fine di migliorare la viabilità della zona, nonché la sicurezza per i pedoni;
- c) l'allargamento della sede stradale di via Augusto Murri mediante rimozione delle aiuole verdi presenti su parte delle particelle di proprietà comunale;

il tutto come meglio individuato negli elaborati grafici progettuali;

VISTI:

- gli elaborati descrittivi del progetto edilizio “NUOVO CENTRO RIABILITATIVO “SANTA MARIA AGLI ULIVI”” trasmessi con nota protocollo comunale n. 14241 del 25/02/2025 e successive integrazioni, e costituiti da:

- F6000.1 Stralcio PRG
- F6000.2 Stralcio mappa catastale
- F6002 Documentazione fotografica
- F6003 Relazione tecnico-illustrativa
- F6004 Relazione di calcolo parametri urbanistici edilizi
- F6004.1 Schemi grafici - Relazione di calcolo parametri urbanistici edilizi
- F7000.1 Planimetria stato attuale
- F7000.2 Planimetria stato di progetto
- F7000.3 Planimetria sottoservizi
- F7000.4 Masterplan
- F7000.5 Planimetria stato sovrapposto
- F7000.7 Sezioni ambientali stato di fatto
- F7000.8 Sezioni ambientali stato di progetto
- F7000.9 Sezioni ambientali stato sovrapposto

1.02 Piano terra
1.03 Piano primo
1.04 Piano secondo
F7000.4 Piano terzo
F7000.5 Piano copertura
F7000.6 Sezioni
F7000.7 Prospetti 1-2
F7000.7.1 Prospetti 3-4
F7000.8 Render
F7000.9 Particolari architettonici sezione e percorsi

- il piano particellare delle opere convenzionate (*Elaborato CONV.6*), trasmesso con nota prot. 27115 del 17/04/2025;

- gli elaborati che descrivono il progetto delle opere pubbliche previste, trasmessi con note protocollo comunale n. 27115 del 17/04/2025, n. 43104 del 24/06/2025 e n. 46654 del 09/07/2025, e precisamente:

CONV. 0 Elenco elaborati PFTE Opere convenzionate
CONV. 1 Relazione Generale e quadro economico
CONV. 2 Disciplinare prestazionale e descrittivo
CONV. 3 Elenco prezzi unitari
CONV. 4 Computo metrico estimativo
CONV. 5 Cronoprogramma
CONV. 6 Piano particellare
CONV. 7 Allargamento carreggiata via Murri. Opere convenzionate.
CONV. 8 Prime indicazioni PSC
F7000.6 Opere convenzionate nuova tubazione gas metano
F7000.6.1 Tavola grafica nuova strada e accesso principale
Verifica preliminare di interesse archeologico delle opere convenzionate
Relazione valutazione impatto sulla viabilità
Relazione sulla gestione delle materie
Relazione di sostenibilità

- lo schema di convenzione urbanistica, trasmesso con nota prot. 48716 del 17/07/2025 e condiviso preliminarmente tra le parti, disciplinante i rapporti tra il soggetto attuatore ed il Comune, i termini e le modalità di costruzione della nuova struttura, nonché la realizzazione delle relative opere di urbanizzazione, il loro conferimento e le garanzie volte ad assicurare la loro completa realizzazione, che costituisce parte integrante del Permesso di Costruire convenzionato e risulta allegato al presente atto a formarne parte integrante e sostanziale (allegato A);

PRESO ATTO che:

- con note prot. 21402 del 26/03/2025 e n. 22030 del 28/03/2025, il Servizio Attività Produttive e Sviluppo Economico ha convocato la prima seduta della Conferenza di Servizi decisoria ai sensi dell'art. 14 c.2 L. 241/1990 e s.m.i., in forma simultanea ed in modalità sincrona, per il giorno 27/05/2025;

- con nota prot. 25661 dell'11/04/2025 la suddetta Conferenza di Servizi è stata sospesa per la richiesta di documentazione integrativa e, con successiva nota prot. n. 36863 del 28/05/2025, la stessa Fondazione ha richiesto la sospensione del procedimento unico per modifiche progettuali relative all'aumento del numero dei posti letto della struttura

senza modifiche ai volumi e superfici utili già originariamente presentati;

- con nota prot. 40966 del 16/06/2025 il S.U.A.P. ha nuovamente convocato la Conferenza di Servizi decisoria ai sensi dell'art. 14 c.2 L. 241/1990 e s.m.i., in forma simultanea ed in modalità sincrona la quale risulta in corso di svolgimento;

DATO ATTO che il progetto edilizio proposto prevede la realizzazione di una struttura rivolta totalmente all'attività riabilitativa, ospitando reparti di degenza ed attività ambulatoriali. Il nuovo edificio ha un'impostazione planimetrica ad "L" con accesso pedonale e carrabile da via Murri e si sviluppa su tre livelli fuori terra, con una superficie totale di 5.629,49 mq ed un'altezza massima di 12,50 m. Al piano terra si trovano l'accettazione, la zona ambulatoriale, gli uffici, la camera ardente, la mensa ed altri locali di servizio mentre le attività collegate alla degenza sono situate ai piani superiori. Lo studio dell'involucro edilizio e le tecnologie impiantistiche adottate sono finalizzati all'ottimizzazione del rendimento energetico dell'edificio;

CONSIDERATO che già nel mese di marzo 2025 si era tenuto un incontro pubblico organizzato dall'Amministrazione Comunale in collaborazione con i rappresentanti del Comitato di Quartiere interessato dalla proposta progettuale nel corso del quale il proponente ha avuto modo di illustrare il progetto presentato e rispondere alle richieste di chiarimenti emerse del corso dell'incontro medesimo;

TENUTO CONTO che a seguito del suddetto incontro la ditta incaricata del progetto ha effettuato ulteriori approfondimenti tecnici (note prot. n. 43104 del 24/06/2025 e prot. n. 46654 del 10/07/2025) circa la valutazione di impatto del nuovo centro riabilitativo sulla viabilità circostante da cui emerge che:

- la rete locale immediatamente adiacente all'intervento, allo stato attuale, risulta interessata da flussi molto modesti, che non raggiungono mai livelli di reale impegno per questa parte della rete;
- i volumi di traffico immesso sia in fase di cantiere che in fase di esercizio dal nuovo centro Don Gnocchi non alterano in modo sostanziale le condizioni di deflusso attualmente esistenti, in quanto il traffico indotto dalla struttura risulta essere modesto e smaltibile dalla viabilità adiacente, seppure la stessa presenta già oggi elementi di criticità soprattutto in prossimità delle intersezioni;
- per quanto riguarda l'eventuale aggravio in termini di sosta sulle aree pubbliche limitrofe all'area di intervento si fa presente che il progetto prevede una dotazione di parcheggi (circa 120 posti auto) a servizio della struttura che garantiscono il fabbisogno del nuovo centro, come da valutazioni effettuate per centri analoghi situati nella regione Marche;

VISTI:

- il parere della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Ancona e Pesaro Urbino in merito alla verifica preventiva dell'interesse archeologico, acquisito al protocollo comunale con nota n. 37113 del 29/05/2025;
- il parere di Viva Servizi spa, acquisito al protocollo comunale con nota n. 46267 del 08/07/2025;
- i seguenti pareri ricevuti dagli uffici comunali:
 - parere di conformità edilizia ed urbanistica – Servizio SUE e Controllo del Territorio, acquisito con nota prot. 48071 del 15/07/2025, da cui risulta che l'intervento edilizio è conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente nell'area oggetto di intervento;

- parere preliminare in merito alle opere pubbliche previste dal progetto – Servizio Lavori Pubblici e Patrimonio, acquisito con nota prot. 48420 del 16/07/2025, con il quale si esprime una valutazione favorevole al Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica delle opere di urbanizzazione con alcune prescrizioni da recepire nella fase di redazione del relativo Progetto Esecutivo ed alle autorizzazioni da richiedere prima della manomissione del suolo pubblico;
- parere Ufficio Mobilità Sostenibile, acquisito con nota prot. 48502 del 17/07/2025, da cui risulta che gli interventi proposti sulla viabilità esistente di via Murri a ridosso della nuova struttura risultano utili a migliorare le condizioni di accessibilità e sicurezza da e verso la struttura riabilitativa di nuova previsione per tutti gli utenti della strada;

CONSIDERATO che ulteriori pareri da parte degli enti e soggetti gestori dei sottoservizi sono in fase di acquisizione nell'ambito della Conferenza dei Servizi sopra richiamata, in fase di svolgimento;

RITENUTO che vi siano i presupposti per esprimere da parte del Consiglio Comunale una valutazione favorevole:

- sui contenuti della convenzione propedeutica al rilascio del titolo abilitativo edilizio per la realizzazione del Centro Riabilitativo "Santa Maria Agli Ulivi" in argomento;
- sulla proposta progettuale per quanto attiene in particolare le opere di urbanizzazione primaria previste;
- sulla proposta di sistemazione della viabilità di accesso al Centro Riabilitativo ed alle limitrofe abitazioni con miglioramento in termini di sicurezza della circolazione dei veicoli e dei pedoni;

DATO ATTO che rispetto alle criticità evidenziate nel corso del confronto pubblico sopra richiamato, ed in particolare riguardo la sicurezza della circolazione di mezzi e delle persone lungo le vie di accesso e di servizio al quartiere limitrofo all'area oggetto di intervento, la nuova attività da insediare oltre a non aggravare in maniera sostanziale le condizioni di deflusso attualmente esistenti, rappresenta l'occasione per introdurre soluzioni migliorative e più efficaci alla viabilità della zona;

DATO ATTO inoltre che in considerazione di tale questione, l'Amministrazione Comunale sta già valutando tra l'altro alcune soluzioni atte a razionalizzare e migliorare ulteriormente il sistema della mobilità locale dell'area interessata anche in rapporto alla direttrice principale rappresentata da via Gramsci, via dei Colli e via dell'Agraria;

VISTE le leggi 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni, n. 847 del 29 settembre 1964, n. 1187 del 19 novembre 1968, n. 10 del 28 gennaio 1977, n. 47 del 28 febbraio 1985 n.47; il T.U. 6 giugno 2001 n. 380; il D.M. 2 febbraio 1968 n. 1444; l'art. 22 della Legge 30 aprile 1999 n. 136; la Legge Regionale 5 agosto 1992 n. 34 e successive modificazioni; la legge 30 novembre 2023 n. 19;

VISTO il P.R.G. vigente, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 227 del 19/12/2008 e successive varianti;

**TUTTO CIO' PREMESSO, SI PROPONE DI APPROVARE
IL SEGUENTE DELIBERATO:**

1) di dare atto che la premessa è parte integrante e sostanziale della presente determinazione;

2) di esprimere una valutazione favorevole di massima sulla proposta progettuale relativa al "PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO PER LA REALIZZAZIONE DEL NUOVO CENTRO RIABILITATIVO "SANTA MARIA AGLI ULIVI" DELLA FONDAZIONE DON CARLO GNOCCHI ONLUS PRESSO L'AREA DI VIA MURRI CLASSIFICATA DALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE S1.1H "SERVIZI SOCIO-SANITARI DI LIVELLO LOCALE" CON CONTESTUALI INTERVENTI DI MODIFICA E RIQUALIFICAZIONE DELLA LIMITROFA VIABILITA' PUBBLICA" per quanto attiene in particolare le opere pubbliche previste, come rappresentate negli elaborati trasmessi con note protocollo comunale n. 27115 del 17/04/2025, n. 43104 del 24/06/2025 e n. 46654 del 09/07/2025, e precisamente:

CONV. 0 Elenco elaborati PFTE Opere convenzionate
CONV. 1 Relazione Generale e quadro economico
CONV. 2 Disciplinare prestazionale e descrittivo
CONV. 3 Elenco prezzi unitari
CONV. 4 Computo metrico estimativo
CONV. 5 Cronoprogramma
CONV. 6 Piano particellare
CONV. 7 Allargamento carreggiata via Murri. Opere convenzionate.
CONV. 8 Prime indicazioni PSC
F7000.6 Opere convenzionate nuova tubazione gas metano
F7000.6.1 Tavola grafica nuova strada e accesso principale
Verifica preliminare di interesse archeologico delle opere convenzionate
Relazione valutazione impatto sulla viabilità
Relazione sulla gestione delle materie
Relazione di sostenibilità

3) di approvare l'allegato schema di convenzione urbanistica (allegato A), trasmesso con nota prot. 48716 del 17/07/2025 e condiviso preliminarmente tra le parti, disciplinante i rapporti tra il soggetto attuatore ed il Comune, i termini e le modalità di costruzione della nuova struttura, nonché la realizzazione delle relative opere di urbanizzazione, il loro conferimento e le garanzie volte ad assicurare la loro completa realizzazione, che costituisce parte integrante del permesso di costruire convenzionato;

4) di dare mandato al Dirigente dell'Area Urbanistica, Edilizia, Ambiente e Sviluppo Economico di intervenire alla stipula della suddetta convenzione in rappresentanza del Comune di Jesi;

5) di dare atto che:

- in sede di sottoscrizione dell'atto potranno essere apportate al testo le modifiche che si renderanno necessarie, fatto salvo il suo contenuto sostanziale;
- tutte le spese inerenti e conseguenti la stipula della suddetta convenzione urbanistica sono a carico del soggetto attuatore;

6) di dare atto che ai sensi della L. 241/1990 e s.m.i. il responsabile del procedimento è l'Arch. Daniela Vitali del Servizio Assetto del Territorio e Tutela del Paesaggio;

7) di rendere il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 comma 4° del TUEL n. 267 del 18.08.2000, data l'urgenza di adottare il progetto preliminare in argomento nel tempo più breve possibile.

Daniela Vitali
(Atto firmato digitalmente)