



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 Lavori pubblici, Manutenzioni e Patrimonio

PROPOSTA DI CONSIGLIO N. 175 DEL 18/11/2025

OGGETTO: PIANO ATTUATIVO DENOMINATO "VARIANTE AL PROGETTO PRELIMINARE PER IL SISTEMA INTERPORTUALE DI JESI". PERMUTA TRA COMUNE DI JESI E AMAZON ITALIA LOGISTICA SRL.-RICOGNIZIONE DEGLI IMMOBILI DA PERMUTARE A SEGUITO DELLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE-COSTITUZIONE SERVITU' DI PASSAGGIO IN FAVORE DEL COMUNE DI JESI

VISTO e fatto proprio il documento istruttorio, riportato in calce alla seguente deliberazione, predisposto dall'Area Lavori pubblici, manutenzioni e patrimonio da cui risulta la necessità di procedere alla permuta di immobili tra Comune di Jesi e Amazon Italia Logistic srl nell'ambito del piano attuativo denominato "Variante al progetto preliminare per il sistema interportuale di Jesi";

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: "PIANO ATTUATIVO DENOMINATO "VARIANTE AL PROGETTO PRELIMINARE PER IL SISTEMA INTERPORTUALE DI JESI". PERMUTA TRA COMUNE DI JESI E AMAZON ITALIA LOGISTICA SRL.- RICOGNIZIONE DEGLI IMMOBILI DA PERMUTARE A SEGUITO DELLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE-COSTITUZIONE SERVITU' DI PASSAGGIO IN FAVORE DEL COMUNE DI JESI" e che alla competente Area Lavori pubblici, manutenzioni e patrimonio 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 Lavori pubblici, manutenzioni e patrimonio, 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 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) la premessa narrativa forma parte integrante e sostanziale del presente atto e si intende qui richiamata ed approvata;

2) di prendere atto della ricognizione degli immobili da permutare a seguito della realizzazione delle opere di urbanizzazione nell'ambito del piano attuativo denominato "Variante al progetto preliminare per il sistema interportuale di Jesi" in attuazione di quanto già autorizzato con deliberazione del Consiglio comunale n. 59 del 22/04/2022 e di procedere alla permuta prevista dall'art. 2 della convenzione urbanistica rep. 86.106/17.553 del 22/12/2022, secondo le seguenti modalità:

- il Comune di Jesi cede ad AMAZON ITALIA LOGISTICA SRL la proprietà della porzione di fabbricato di cui è diventato proprietario per effetto dell'accessione ex art.934 c.c. compresa l'area di sedime, individuato al catasto fabbricati al foglio 3 particella n. 272, cat. D7 rendita cat. € 24.953,70, a cui viene attribuita una valutazione di € 440.311,28 riconoscendo ai sensi dell'art.936 c.c. alla società AMAZON ITALIA LOGISTICA SRL il credito di € 166.424,00 oltre IVA in regime di split payment per complessivi € 203.037,28 corrispondente al costo dei materiali utilizzati nella costruzione;

- la società AMAZON ITALIA LOGISTICA SRL cede al Comune di Jesi l'area su cui è stata realizzata la nuova viabilità, individuata al catasto terreni al foglio 3 particelle nn. 187, 264, 265, 266, 267, 268, 269 per una superficie complessiva di 36.316 mq a cui viene attribuita una valutazione pari ad € 236.054,00;

- la società AMAZON ITALIA LOGISTICA SRL corrisponderà al Comune di Jesi la somma di € 36.833,28 al fine di compensare il maggior importo delle cessioni effettuate dal Comune di Jesi;

3) la società AMAZON ITALIA LOGISTICA SRL, al fine di rendere possibile la manutenzione del limitrofo canale comunale, costituirà sull'area ricompresa nel complesso immobiliare ad uso logistico di sua proprietà di seguito indicata:

CATASTO FABBRICATI

Foglio 3, mappale 234, Cat. F/1

Foglio 3, mappale 272, Cat. D/7

Foglio 3, mappale 259-260, Cat. D/7

CATASTO TERRENI

Foglio 3, mappale 259

Foglio 3, mappale 260

Foglio 3, mappale 234

Foglio 3, mappale 272

una servitù di passaggio pedonale e con macchinario all'uopo destinato in favore del Comune di Jesi per un valore stimato di € 1.000,00 oltre IVA in regime di split payment per complessivi € 1.220,00;

4) di dare atto che i valori oggetto di permuta sono previsti nel bilancio di previsione 2025/2027 esercizio 2025 come di seguito indicato:

entrata pari al valore della porzione di fabbricato sopra richiamata compresa l'area di sedime
Classifica 6.5.1; Fascicolo N.34/2022

da cedere cap. 4400.02.002 per € 440.311,28;
uscita riferita al valore dell'area su cui è realizzata la nuova viabilità da acquisire oltre al valore della servitù al cap. 1005.22.472 per € 237.274,00;
uscita riferita al costo dei materiali per la realizzazione dell'immobile al cap. 106.22.308 per € 203.037,28;

5) di dare atto che la stipula sarà effettuata nella forma di atto pubblico a rogito di notaio di fiducia della società AMAZON ITALIA LOGISTICA SRL e che per conto del Comune di Jesi interverrà la Dirigente dell'Area lavori pubblici manutenzioni e patrimonio ai sensi dell'art. 107 del TUEL e dell'art 57 dello Statuto Comunale, la quale porrà in essere tutti i necessari adempimenti, compresi quelli consistenti in precisazioni di contenuto e quelli volti ad eliminare eventuali errori materiali riscontrati nella documentazione;

6) di confermare, secondo quanto previsto dall'art. 2 della Convenzione rep. n. 86.106/17.553 del 22/12/2022, che le spese relative sono a carico della società AMAZON ITALIA LOGISTICA SRL;

7) di dare atto che ai sensi della legge n. 241/1990 e ss.mm.ii. il Responsabile del Procedimento è l'ing. Daniele Giampieretti;

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.

DOCUMENTO ISTRUTTORIO

PREMESSO che:

- con deliberazione di G.C. n. 128 del 04/05/2022 è stato adottato ai sensi del combinato disposto degli articoli 15 comma 5 e 30 della L. R. 34/92 e ss.mm.ii. il Piano attuativo denominato "Variante al progetto preliminare per il sistema interportuale di Jesi" successivamente approvato con deliberazione di G.C. n. 240 del 28/09/2022;

- che tale Piano attuativo prevede, tra l'altro, la sdemanializzazione di un tratto di strada comunale di via Coppetella, per una superficie pari a circa 4.700 mq, interferente con l'edificazione prevista nel comparto 2 del Piano stesso e l'acquisizione di un nuovo tratto di

strada pubblica per una superficie di circa 23.000 mq che andrà a raccordarsi con il resto della viabilità pubblica esistente;

VISTE:

- la deliberazione di C.C. n. 59 del 22/04/2022 con cui si autorizzava la sdemanializzazione del tratto di strada di via Coppetella e la cessione della stessa al soggetto attuatore del comparto 2 del Piano inserendo quindi il tratto di strada nel Piano delle Alienazioni anno 2022, con successiva acquisizione dell'area destinata a nuova viabilità pubblica realizzata con oneri a carico del soggetto attuatore;

- la deliberazione di G.C. n. 355 del 20/12/2022 con cui è stato approvato il progetto del nuovo tratto di strada pubblica;

- la deliberazione di G.C. n. 89 del 24/03/2025 con la quale è stata operata la sdemanializzazione del tratto di via Coppetella oggetto di cessione da parte del Comune di Jesi al soggetto attuatore del Piano attuativo "Variante al progetto preliminare per il sistema interportuale di Jesi";

PRESO ATTO della convenzione urbanistica relativa al comparto 2 rep. n. 86.106/17.553 del 22/12/2022 a rogito del notaio dott. Luciano Varriale di Fermo stipulata tra il Comune di Jesi e la Scannell Italia srl in qualità di soggetto attuatore del comparto stesso in base alla quale:

- il Comune di Jesi si impegna a cedere a titolo di permuta le aree coincidenti con il tracciato di via Coppetella ricadente all'interno del comparto 2 e interessato dalla costruzione del nuovo edificio;

- il soggetto attuatore si impegna cedere al Comune di Jesi le aree corrispondenti al nuovo tracciato stradale da realizzare secondo il progetto approvato;

- con atto a rogito del notaio E. Todeschini di Milano rep. n. 36204 del 29/12/2022 la ditta Scannell Italia No 008 srl ha ceduto alla società Amazon Italia logistica srl con sede a Milano le aree di sua proprietà costituenti il "Comparto 2" dell'insediamento logistico "Interporto Marche";

- è stato rilasciato permesso di costruire n. 6/2023 del 20/02/2023 per le opere di urbanizzazione connesse con l'edificazione del comparto 2 del Piano attuativo di cui sopra;

- con prot. n. 83225 del 27/12/2022 è stata presentata la SCIA in alternativa al permesso di costruire relativa al nuovo insediamento Amazon;

- con D.G.C. n. 312 del 17/10/2023 è stata approvata la variante delle opere di urbanizzazione primaria afferenti al Comparto 2 del Piano attuativo denominato "Variante al progetto preliminare per il Sistema Interportuale di Jesi" per un importo complessivo di € 5.044.519,69

- i lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria si sono conclusi in data 25/02/2025 e il collaudatore incaricato ha presentato il verbale di collaudo con nota prot. 35347 del 22/05/2025 con esito positivo;

CONSIDERATO CHE:

- ai sensi dell'art. 2 della convenzione urbanistica rep. n. 86.106/17.553 del 22/12/2022, successivamente al collaudo delle opere di urbanizzazione si dovrà procedere alla permuta delle aree con separato atto;

- è terminata la costruzione del nuovo edificio Amazon il cui accatastamento è stato eseguito in data 10/07/2025 e in data 07/08/2025 è stata presentata la segnalazione certificata di agibilità (SCAGIB);

DATO ATTO che le aree oggetto di permuta sono le seguenti:

- nuova viabilità da acquisire da parte del Comune di Jesi:
catasto terreni, foglio 3, particelle 187, 264, 265, 266, 267, 268, 269 per una superficie complessiva di 36.316 mq valutata complessivamente € 236.054,00;
- ex tratto di via Coppetella: catasto fabbricati foglio 3 particella 272 superficie 3.165 mq;

RILEVATO che si rende necessario adottare un atto ricognitivo degli immobili da permutare a seguito della realizzazione delle opere di urbanizzazione;

CONSIDERATO che:

- sull'ex tratto di via Coppetella: catasto fabbricati foglio 3 particella 272 superficie 3.165 mq di proprietà del Comune di Jesi e soggetto a permuta per effetto della sopra richiamata convenzione ricade porzione di fabbricato cat. D7, rendita catastale € 24.953,70 realizzato in forza della convenzione rep. n. 86.106/17.553 del 22/12/2022 e della SCIA sopra citata;
- il Comune di Jesi, per effetto dell'edificazione conformemente a quanto stabilito dal principio di accessione di cui all'art. 934 del c.c. risulta intestatario della porzione di fabbricato insistente sul tratto dell'ex via Coppetella;

ATTESO che ai fini della permuta sono state effettuate altresì le seguenti valutazioni:

- porzione di fabbricato identificato al foglio 3, particella 272, cat. D7 valore attribuito euro 440.311,28 rientrante nell'intervallo di valore € 435.000,00 / € 445.000,00 risultante dalla relazione di stima prot. n. 77298 del 18/11/2025;
- valore materiali da riconoscere al soggetto attuatore come previsto dall'art 936 del c.c. corrispondente ad un importo di € 166.424,00 secondo la relazione di stima prot. n. 77298 del 18/11/2025;
- il soggetto attuatore corrisponderà al Comune di Jesi la somma di € 36.833,28 al fine di compensare il maggior importo delle cessioni effettuate dal Comune di Jesi;

DATO ATTO, infine, che, al fine di poter effettuare le necessarie opere di manutenzione al limitrofo canale di proprietà comunale, occorre istituire una servitù di passaggio pedonale e con macchinario all'uopo destinato in favore del Comune di Jesi gravante sull'area ricompresa nel complesso immobiliare ad uso logistico di proprietà di AMAZON ITALIA LOGISTICA SRL censito al Catasto del detto Comune come segue:

CATASTO FABBRICATI

Foglio 3, mappale 234, Cat. F/1

Foglio 3, mappale 272, Cat. D/7

Foglio 3, mappale 259-260, Cat. D/7

CATASTO TERRENI

Foglio 3, mappale 259

Foglio 3, mappale 260

Foglio 3, mappale 234

Foglio 3, mappale 272,

servitù il cui valore viene determinato in € 1.000,00;

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

1) la premessa narrativa forma parte integrante e sostanziale del presente atto e si intende qui richiamata ed approvata;

2) di prendere atto della ricognizione degli immobili da permutare a seguito della realizzazione delle opere di urbanizzazione nell'ambito del piano attuativo denominato "Variante al progetto preliminare per il sistema interportuale di Jesi" in attuazione di quanto già autorizzato con deliberazione del Consiglio comunale n. 59 del 22/04/2022 e di procedere alla permuta prevista dall'art. 2 della convenzione urbanistica rep. 86.106/17.553 del 22/12/2022, secondo le seguenti modalità:

- il Comune di Jesi cede ad AMAZON ITALIA LOGISTICA SRL la proprietà della porzione di fabbricato di cui è diventato proprietario per effetto dell'accessione ex art.934 c.c. compresa l'area di sedime, individuato al catasto fabbricati al foglio 3 particella n. 272, cat. D7 rendita cat. € 24.953,70, a cui viene attribuita una valutazione di € 440.311,28 riconoscendo ai sensi dell'art.936 c.c. alla società AMAZON ITALIA LOGISTICA SRL il credito di € 166.424,00 oltre IVA in regime di split payment per complessivi € 203.037,28 corrispondente al costo dei materiali utilizzati nella costruzione;

- la società AMAZON ITALIA LOGISTICA SRL cede al Comune di Jesi l'area su cui è stata realizzata la nuova viabilità, individuata al catasto terreni al foglio 3 particelle nn. 187, 264, 265, 266, 267, 268, 269 per una superficie complessiva di 36.316 mq a cui viene attribuita una valutazione pari ad € 236.054,00;

- la società AMAZON ITALIA LOGISTICA SRL corrisponderà al Comune di Jesi la somma di € 36.833,28 al fine di compensare il maggior importo delle cessioni effettuate dal Comune di Jesi;

3) la società AMAZON ITALIA LOGISTICA SRL, al fine di rendere possibile la manutenzione del limitrofo canale comunale, costituirà sull'area ricompresa nel complesso immobiliare ad uso logistico di sua proprietà di seguito indicata:

CATASTO FABBRICATI

Foglio 3, mappale 234, Cat. F/1

Foglio 3, mappale 272, Cat. D/7

Foglio 3, mappale 259-260, Cat. D/7

CATASTO TERRENI

Foglio 3, mappale 259

Foglio 3, mappale 260

Foglio 3, mappale 234

Foglio 3, mappale 272

una servitù di passaggio pedonale e con macchinario all'uopo destinato in favore del Comune di Jesi per un valore stimato di € 1.000,00 oltre IVA in regime di split payment per complessivi € 1.220,00;

4) di dare atto che i valori oggetto di permuta sono previsti nel bilancio di previsione 2025/2027 esercizio 2025 come di seguito indicato:

entrata pari al valore della porzione di fabbricato sopra richiamata compresa l'area di sedime da cedere cap. 4400.02.002 per € 440.311,28;

uscita riferita al valore dell'area su cui è realizzata la nuova viabilità da acquisire oltre al valore della servitù al cap. 1005.22.472 per € 237.274,00;

uscita riferita al costo dei materiali per la realizzazione dell'immobile al cap. 106.22.308 per € 203.037,28;

5) di dare atto che la stipula sarà effettuata nella forma di atto pubblico a rogito di notaio di fiducia della società AMAZON ITALIA LOGISTICA SRL e che per conto del Comune di Jesi interverrà la Dirigente dell'Area lavori pubblici manutenzioni e patrimonio ai sensi dell'art. 107 del TUEL e dell'art 57 dello Statuto Comunale, la quale porrà in essere tutti i necessari

adempimenti, compresi quelli consistenti in precisazioni di contenuto e quelli volti ad eliminare eventuali errori materiali riscontrati nella documentazione;

6) di confermare, secondo quanto previsto dall'art. 2 della Convenzione rep. n. 86.106/17.553 del 22/12/2022, che le spese relative sono a carico della società Amazon;

7) di dare atto che ai sensi della legge n. 241/1990 e ss.mm.ii. il Responsabile del Procedimento è l'ing. Daniele Giampieretti;

8) di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile.

Daniele Giampieretti

(Atto firmato digitalmente)