



# COMUNE DI JESI

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

## Area Urbanistica, Edilizia, Ambiente e Sviluppo Economico

### PROPOSTA DI CONSIGLIO N. 11 DEL 20/01/2026

#### OGGETTO:

APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE, AI SENSI DELL'ART. 28 BIS DEL D.P.R. 380/2001 E SS.MM.II., PER LA RAZIONALIZZAZIONE E RIQUALIFICAZIONE DI SPAZI PUBBLICI E REALIZZAZIONE DI NUOVA VIABILITÀ PUBBLICA, CONNESSI ALLA LOCALIZZAZIONE DI UNA NUOVA MEDIA STRUTTURA DI VENDITA, NELL'AREA SITA TRA VIA TORNABROCCO, VIA D'ANTONA E VIA SAN GIUSEPPE- INTEGRAZIONE AL PIANO DELLE ALIENAZIONI IMMOBILIARI 2026-2028-AUTORIZZAZIONE VENDITA DI AREA DI PROPRIETÀ COMUNALE

**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 urbanistica connesso alla localizzazione di una nuova media struttura di vendita sita nei pressi di via Tornabrocco con contestuale razionalizzazione e riqualificazione di spazi pubblici e realizzazione di nuova viabilità pubblica, comportante la conseguente integrazione del piano delle alienazioni immobiliari 2026/2028 e la vendita di un'area di proprietà comunale;

**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., PER LA RAZIONALIZZAZIONE E RIQUALIFICAZIONE DI SPAZI PUBBLICI E REALIZZAZIONE DI NUOVA VIABILITÀ PUBBLICA, CONNESSI ALLA LOCALIZZAZIONE DI UNA NUOVA MEDIA STRUTTURA DI VENDITA, NELL'AREA SITA TRA VIA TORNABROCCO, VIA D'ANTONA E VIA SAN GIUSEPPE- INTEGRAZIONE AL PIANO DELLE ALIENAZIONI IMMOBILIARI 2026-2028 - AUTORIZZAZIONE VENDITA DI AREA DI PROPRIETÀ COMUNALE" 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. 164 del 18/12/2025 con la quale è stato approvato il Bilancio di previsione 2026/2028;

**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;

**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) 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 alla "RAZIONALIZZAZIONE E RIQUALIFICAZIONE DI SPAZI PUBBLICI E REALIZZAZIONE DI NUOVA VIABILITÀ PUBBLICA, CONNESSI ALLA LOCALIZZAZIONE DI UNA NUOVA MEDIA STRUTTURA DI VENDITA, NELL'AREA SITA TRA VIA TORNABROCCO, VIA D'ANTONA E VIA SAN GIUSEPPE" per quanto attiene in particolare le opere di urbanizzazione previste, come rappresentate negli elaborati trasmessi con note protocollo comunale n. 65244 del 04/10/2023, n. 10636 del 11/02/2025, n. 66918 del 07/10/2025, n. 78817 del 24/11/2025, e precisamente,

sul progetto esecutivo delle **opere di urbanizzazione primaria**:

- RG\_001 Elenco elaborati
- RT\_001 Relazione tecnico illustrativa
- RT\_002 Relazione CAM
- RT\_003 Relazione smaltimento acque meteoriche
- RT\_004 Relazione di calcolo muretti
- RT\_005 Relazione di sostenibilità dell'opera
- RT\_006 Piano di gestione delle materie
- RT\_007 Relazione di calcolo platea vasca di laminazione
- RT\_008 Relazione sui materiali
- RT\_009 Piano di manutenzione platea di fondazione
- CA\_001 Capitolato speciale d'appalto
- CA\_002 Schema di contratto
- CA\_003 Piano di manutenzione dell'opera e delle sue parti
- CA\_004 Fascicolo dell'opera
- EE\_001 Computo metrico estimativo
- EE\_002 Elenco prezzi unitari
- EE\_003 Analisi prezzi
- EE\_004 Quadro di incidenza della manodopera
- EE\_005 Quadro economico
- SI\_001 Piano di Sicurezza e Coordinamento
- SI\_002 Stima oneri della sicurezza
- SI\_003 Cronoprogramma

- SI\_004 Planimetria di cantiere
- SP\_001 Planimetria di progetto
- SP\_002 Planimetria segnaletica
- SP\_003 Profilo longitudinale
- SP\_004 Sezioni
- SP\_005 Sezioni tipologiche
- SP\_006 Carpenterie ed armature muretti
- SP\_007 Planimetria smaltimento acque meteoriche e nere
- SP\_008 Profili smaltimento acque meteoriche
- SP\_009 Vasca di invarianza idraulica
- SP\_010 Planimetria area sgambamento cani e dettagli costruttivi
- RT Relazione tecnica - Impianto illuminazione urbanizzazione
- IM\_02 Piano installazione armature stradali - Impianto illuminazione urbanizzazione
- IM\_03 Schema unifilare quadro elettrico - Impianto illuminazione urbanizzazione

sul progetto di fattibilità tecnico economica delle **opere di urbanizzazione secondaria**:

- RG\_001 Elenco elaborati
- RT\_001 Relazione generale
- RT\_002 Relazione di sostenibilità dell'opera
- RT\_003 Piano di gestione delle materie
- CA\_001 Disciplinare descrittivo prestazionale
- CA\_002 Piano preliminare di manutenzione dell'opera e delle sue parti
- EE\_001 Computo metrico estimativo
- EE\_002 Quadro di incidenza della manodopera
- EE\_003 Analisi prezzi
- EE\_004 Quadro economico
- SI\_001 Piano di Sicurezza e Coordinamento
- SI\_002 Stima oneri della sicurezza
- SI\_003 Cronoprogramma
- IM\_01 Piano installazione impianti meccanici - locale Protezione Civile
- IE\_03 Schema unifilare quadri elettrici
- TAV.1 Inquadramento urbanistico
- TAV.2 Planimetria area con quote
- TAV.3 Profili stato attuale/progetto
- TAV.4 Progetto 1:50 pianta, sezioni, prospetti
- TAV.5 Sezione particolareggiata
- PS01 Fondazione e sezione
- PS02 Armature travi e pilastri
- PS03 Armature

con le prescrizioni degli uffici dell'ente riportate nel documento istruttorio;

3) di approvare l'allegato schema di convenzione urbanistica (**allegato "A"**), trasmesso con nota prot. 3714 del 20/01/2026 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  
Classifica 6.2; Fascicolo N.1/2026

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 integrare il piano delle alienazioni dei beni immobili 2026-2028 dell'ente, approvato con deliberazione di C.C. n. 160 del 18/12/2025, come da prospetto **allegato "B"**, inserendo nell'elenco dei beni da alienare nell'anno 2026 gli immobili individuati al catasto terreni al foglio 51 particelle 424/A e 418/C, come da schema di frazionamento trasmesso con nota protocollo comunale n. 66918 del 07/10/2025, salva più esatta identificazione in sede di frazionamento catastale, per una superficie complessiva pari a 215,00 mq ed una valutazione pari a € 8.600,00 corrispondente ad un valore unitario di € 40,00/mq;

7) di autorizzare, ai sensi dell'art. 13 del regolamento in materia di "alienazioni e acquisti del patrimonio immobiliare del Comune di Jesi" la cessione a trattativa diretta in favore della Società SA BUILDING S.R.L. dell'area sopra descritta per un importo di € 8.600,00, con spese di frazionamento dell'area e di stipula del relativo atto pubblico di trasferimento a carico della parte acquirente;

8) di dare mandato al Dirigente dell'Area Lavori pubblici, Manutenzioni e patrimonio di intervenire alla stipula dell'atto pubblico di vendita dell'area di proprietà comunale in rappresentanza del Comune di Jesi;

9) di dare atto che che a seguito dell'attuazione degli interventi oggetto della convenzione urbanistica, con deliberazione consiliare si provvederà ad aggiornare il Piano Comunale di Protezione Civile con l'inclusione della struttura edilizia per delegazione comunale e delle nuove aree a servizio della protezione civile previste;

10) 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:

- in data 04/10/2023 il sig. Alimenti Paolo, in qualità di Legale Rappresentante della Società "SA BUILDING S.R.L. CON SOCIO UNICO", ha presentato, con nota acquisita al protocollo comunale con il n. 65244, la richiesta di rilascio del titolo unico ai sensi dell'art. 7 del DPR 160/2010 e ss.mm.ii. contenente tra l'altro la richiesta di rilascio del permesso di costruire convenzionato, ai sensi dell'art. 28 bis del DPR 380/2001 e ss.mm.ii., per la realizzazione di una media struttura di vendita in via del Tornabrocco, con contestuale razionalizzazione e riqualificazione di spazi pubblici e realizzazione di nuova viabilità pubblica nell'area sita tra via Tornabrocco, via d'Antona e via San Giuseppe;

**TENUTO CONTO** che:

- a seguito della variante parziale al PRG approvata con Deliberazione di C. C. n. 52 del 21.03.2019 e successiva modifica approvata con Deliberazione di C. C. n. 107 del 29/06/2023, l'area interessata dall'intervento risulta classificata dallo strumento urbanistico generale comunale come segue:

- parte TE "territorio urbano edificato" – zona TE2.2(1) "città consolidata con prevalenza di attività economiche" disciplinata dall'art. 31 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG;
- parte M "infrastrutture e attrezzature per la mobilità" – zona M1 "strade piazze e larghi – strade nuove e nodi da ristrutturare" disciplinata dall'art. 73 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;
- parte S "servizi e attrezzature" – zona S1.1ps "servizi e attrezzature computati a standard di livello locale – pubblici servizi coperti" disciplinata dall'art. 63 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG;
- parte S "servizi e attrezzature" – zona S1.1ps\* "servizi e attrezzature computati a standard di livello locale – pubblici servizi scoperti" disciplinata dall'art. 63 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG;
- parte M "infrastrutture e attrezzature per la mobilità" – zona M3.2 "parcheggi a standard" disciplinata dall'art. 76 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG;

- su parte dell'area insiste il vincolo paesistico ambientale imposto ai sensi della parte terza del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (art. 142, comma 1 lettera c – ex L. 431/85) e ss.mm.ii.;

- l'**articolo 31** delle suddette NTA, al comma 11, recita testualmente: *"Per le aree TE2.2 (1,2,3,...) individuate con la corrispondente sigla ed apposito perimetro nella tavola 5p,*

*restano fermi gli indici, parametri edilizi ed urbanistici, destinazioni d'uso e strumenti d'intervento previsti nei precedenti commi del presente articolo. Date le condizioni di contesto in cui tali aree ricadono, al fine rendere sostenibile la localizzazione di nuove medie strutture di vendita o superiori, quando consentito dalla specifica normativa di settore, la trasformazione urbanistica dovrà attuarsi mediante piano urbanistico attuativo o **permesso di costruire convenzionato** ai sensi dell'art. 28 bis del DPR 380/2001 e ss.mm.ii. che preveda la realizzazione ed eventuale cessione gratuita al Comune delle infrastrutture ed attrezzature per la mobilità M e delle aree a servizi ed attrezzature computati a standard S1 ricadenti all'interno del perimetro medesimo”;*

- la trasformazione dell'area è possibile pertanto tramite intervento edilizio diretto, subordinato 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 comporta il versamento del contributo di costruzione ai sensi dell'articolo 16 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.;

**TENUTO CONTO** inoltre che l'**articolo 63** delle medesime NTA, al comma 2, prevede per le zone destinate ai pubblici servizi (S1.1ps) che le stesse siano utilizzate per funzioni connesse alla Protezione Civile ed in condizioni ordinarie per parcheggi di uso pubblico;

**VISTO** il comma 2 dell'art. 28 bis del DPR 380/2001 e ss.mm.ii che 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*”;

**TENUTO CONTO** che

- con nota protocollo comunale n. 71672 del 31/10/2023 il Servizio Attività Produttive e Sviluppo Economico ha trasmesso alla Società SA BUILDING S.R.L. una richiesta di documentazione integrativa con riportati gli esiti delle verifiche effettuate dagli uffici comunali coinvolti nelle procedure afferenti:

- alla predisposizione della deliberazione di Consiglio Comunale per l'approvazione dello schema di convenzione finalizzata al rilascio del permesso di costruire convenzionato;
- alla predisposizione della deliberazione di Giunta Comunale per l'approvazione del progetto delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo degli oneri di urbanizzazione;
- al procedimento unico SUAP per il rilascio dell'autorizzazione alla realizzazione ed all'esercizio della media struttura di vendita.

Con la medesima nota è stata comunicata pertanto la sospensione di tutti procedimenti sopra indicati fino alla presentazione della documentazione richiesta. In particolare il procedimento unico SUAP di cui all'art. 7 del DPR 160/2010 risulta sospeso fino alla data di approvazione dello schema di convenzione urbanistica da parte del Consiglio Comunale e fino all'approvazione del progetto delle opere di urbanizzazione di competenza della Giunta Comunale;

- a seguito della nota sopra richiamata sono intercorse numerose interlocuzioni tra la Società SA BUILDING S.R.L. e gli uffici comunali per chiarimenti ed approfondimenti progettuali, sia mediante incontri in presenza che tramite corrispondenza;

- i progettisti incaricati dalla Società hanno provveduto ad integrare progressivamente la documentazione richiesta che, con l'ultima nota di trasmissione protocollo comunale n. 83276 del 12/12/2025, risulta completa;

**DATO ATTO** che:

- la Società intende obbligarsi, nel rispetto di quanto previsto dallo strumento urbanistico generale vigente, verso il Comune di Jesi, a farsi carico delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria finalizzate a razionalizzare e riqualificare gli spazi pubblici previsti dallo strumento urbanistico generale comunale nell'area sita tra via Tornabrocco e via D'Antona, oltre che alla realizzazione di un nuovo asse viario e relativi nodi di collegamento con la viabilità esistente, a scomputo del versamento del contributo dovuto per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria di cui all'articolo 16 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. derivanti dall'intervento di realizzazione dell'immobile sopra citato;

- per quanto riguarda le **opere di urbanizzazione**, gli interventi previsti all'interno del perimetro individuato nella Tav. 5p PRG e dalle relative NTA di cui al citato art. 31 comma 11, consistono:

- nella realizzazione e asservimento all'uso pubblico di un'area destinata dal PRG vigente a S1.1ps\* "servizi di livello locale - pubblici servizi scoperti" a servizio della protezione civile da utilizzare ordinariamente per parcheggi pubblici per una superficie di mq 2.550 circa, con la previsione di piantumazione di n. 46 alberature nell'ambito della realizzazione dei parcheggi stessi;
- nella realizzazione della nuova viabilità M1 (carrabile e pedonale) di accesso all'area e di collegamento tra viale del Lavoro e via del Tornabrocco, con relativi snodi di innesto sia a rotatoria che a raso;
- nella realizzazione della struttura edilizia per delegazione comunale a servizio della locale Protezione Civile nell'area a destinazione S1.1ps "servizi di livello locale - pubblici servizi coperti" e relativa area pertinenziale per una superficie di circa mq 697;

- sono inoltre previste le seguenti ulteriori opere di urbanizzazione esterne al suddetto perimetro individuato nella tavola 5p:

- la realizzazione di un'area verde attrezzata per sgambatura cani nell'area S1.1v "servizi di livello locale - parchi di quartiere, giardini e spazi aperti" su area di proprietà comunale;
- nella realizzazione di spazi per la sosta di pertinenza del nuovo fabbricato per delegazione comunale nell'area comunale a destinazione S1.1ps\* "servizi di livello locale - pubblici servizi scoperti";
- nella realizzazione del percorso pedonale e dell'accesso agli spazi di sosta sopra citati (ricadenti in area M3.2 "parcheggi a standard");
- la predisposizione di spazi pedonali di collegamento di via del Lavoro con via Tornabrocco (lato sud carreggiata) con pavimentazione a marciapiede e massima attenzione alla regolarità della superficie in modo da poter ricavare anche una pista ciclabile o una corsia ciclabile attraverso la sola segnaletica orizzontale;

- tra gli interventi previsti vi è inoltre la realizzazione di ulteriori spazi per la sosta ed accessi carrabili, oltre a quelli di legge, nell'area destinata dal PRG vigente a zona S2 "fasce ambientali paesaggistiche e di arredo" con mantenimento delle condizioni di permeabilità dei suoli, come previsto dalla relativa norma tecnica attuativa del PRG;

il tutto come meglio individuato negli elaborati grafici progettuali;

#### **VISTI:**

- gli elaborati descrittivi del progetto edilizio "PROGETTO GENERALE PER LA REALIZZAZIONE DI MEDIA STRUTTURA DI VENDITA" trasmessi con nota protocollo comunale n. 65244 del 04/10/2023 e successive integrazioni;

- gli elaborati che descrivono il progetto delle opere di urbanizzazione previste, trasmessi con note protocollo comunale n. 65244 del 04/10/2023, n. 10636 del 11/02/2025, n. 66918 del 07/10/2025, n. 78817 del 24/11/2025, e precisamente,

il progetto esecutivo delle **opere di urbanizzazione primaria**:

- RG\_001 Elenco elaborati
- RT\_001 Relazione tecnico illustrativa
- RT\_002 Relazione CAM
- RT\_003 Relazione smaltimento acque meteoriche
- RT\_004 Relazione di calcolo muretti
- RT\_005 Relazione di sostenibilità dell'opera
- RT\_006 Piano di gestione delle materie
- RT\_007 Relazione di calcolo platea vasca di laminazione
- RT\_008 Relazione sui materiali
- RT\_009 Piano di manutenzione platea di fondazione
- CA\_001 Capitolato speciale d'appalto
- CA\_002 Schema di contratto
- CA\_003 Piano di manutenzione dell'opera e delle sue parti
- CA\_004 Fascicolo dell'opera
- EE\_001 Computo metrico estimativo
- EE\_002 Elenco prezzi unitari
- EE\_003 Analisi prezzi
- EE\_004 Quadro di incidenza della manodopera
- EE\_005 Quadro economico
- SI\_001 Piano di Sicurezza e Coordinamento
- SI\_002 Stima oneri della sicurezza
- SI\_003 Cronoprogramma
- SI\_004 Planimetria di cantiere
- SP\_001 Planimetria di progetto
- SP\_002 Planimetria segnaletica
- SP\_003 Profilo longitudinale
- SP\_004 Sezioni
- SP\_005 Sezioni tipologiche
- SP\_006 Carpenterie ed armature muretti
- SP\_007 Planimetria smaltimento acque meteoriche e nere
- SP\_008 Profili smaltimento acque meteoriche
- SP\_009 Vasca di invarianza idraulica
- SP\_010 Planimetria area sgambamento cani e dettagli costruttivi
- RT Relazione tecnica - Impianto illuminazione urbanizzazione
- IM\_02 Piano installazione armature stradali - Impianto illuminazione urbanizzazione
- IM\_03 Schema unifilare quadro elettrico - Impianto illuminazione urbanizzazione



il progetto di fattibilità tecnico economica delle **opere di urbanizzazione secondaria**:

- RG\_001 Elenco elaborati
- RT\_001 Relazione generale
- RT\_002 Relazione di sostenibilità dell'opera
- RT\_003 Piano di gestione delle materie
- CA\_001 Disciplinare descrittivo prestazionale
- CA\_002 Piano preliminare di manutenzione dell'opera e delle sue parti
- EE\_001 Computo metrico estimativo
- EE\_002 Quadro di incidenza della manodopera
- EE\_003 Analisi prezzi
- EE\_004 Quadro economico
- SI\_001 Piano di Sicurezza e Coordinamento
- SI\_002 Stima oneri della sicurezza
- SI\_003 Cronoprogramma
- IM\_01 Piano installazione impianti meccanici - locale Protezione Civile
- IE\_03 Schema unifilare quadri elettrici
- TAV.1 Inquadramento urbanistico
- TAV.2 Planimetria area con quote
- TAV.3 Profili stato attuale/progetto
- TAV.4 Progetto 1:50 pianta, sezioni, prospetti
- TAV.5 Sezione particolareggiata
- PS01 Fondazione e sezione
- PS02 Armature travi e pilastri
- PS03 Armature

- lo schema di frazionamento catastale, trasmesso con nota acquisita al protocollo comunale n. 66918 del 07/10/2025;

- lo **schema di convenzione urbanistica**, trasmesso con nota protocollo comunale n. 3714 del 20.01.2026 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:

- il progetto edilizio, connesso alle sopracitate opere di urbanizzazione, proposto prevede la realizzazione di un edificio a destinazione commerciale, in media struttura di vendita nel settore alimentare e non, per una superficie complessiva pari a 2.202,00 mq composta da una struttura di vendita di 1.500,00 mq e spazi accessori di tipo magazzino, carico/scarico, celle frigorifere e spazi per addetti di ulteriori 702,00 mq;

- il progetto individua all'interno della zona TE2.2(1) una superficie pari a 2.654,26 mq destinata a parcheggi, nel rispetto delle disposizioni dettate dal regolamento regionale n. 4 del 07/06/2022 in merito alla dotazione minima di parcheggi per le medie strutture di vendita.

- ulteriori spazi per la viabilità e per la sosta, oltre a quelli di legge, saranno realizzati nell'area di proprietà comunale destinata dal PRG vigente a zona S2 "fasce ambientali paesaggistiche e di arredo", individuata nell'elaborato "Schema di frazionamento" con le

sigle 424/A e 418/C per una superficie di 215,00 mq, salvo più esatta determinazione in sede di frazionamento catastale, per la quale viene richiesta dalla Società proponente la cessione da parte del Comune di Jesi;

**TENUTO CONTO** che la valutazione dell'area descritta al punto precedente ammonta ad € 8.600,00, corrispondente ad un valore unitario di 40,00 €/mq in analogia alle valutazioni già effettuate per precedenti alienazioni di aree comunali con la medesima destinazione urbanistica (come da nota del Responsabile dell'Ufficio Patrimonio, acquisita al protocollo comunale n. 2682 del 15.01.2026);

**DATO ATTO** che:

- la Società a fronte della corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria, prevista dagli articoli 16 e 19 del DPR 380/2001, calcolati con i criteri, i parametri, le aliquote e le tariffe vigenti al momento della presentazione della istanza, si impegna ai sensi dell'art. 16 comma 2 bis del DPR 380/2001 e ss.mm.ii. ad eseguire direttamente le seguenti opere di urbanizzazione primaria per un importo complessivo desumibile dal Quadro Economico pari a euro 1.468.806,80:

- realizzazione della nuova viabilità (carrabile e pedonale) di accesso all'area e di collegamento tra viale del Lavoro e via del Tornabrocco, con relativi snodi di innesto sia a rotatoria che a raso;
- realizzazione di spazi per la sosta a servizio della protezione civile, comprensivi di marciapiedi e di un nuovo accesso carrabile;
- realizzazione di un'area verde attrezzata per sgambatura cani su area di proprietà comunale;

secondo gli elaborati del progetto esecutivo sopra elencati;

- la Società a fronte della corresponsione degli oneri di urbanizzazione secondaria, prevista dagli articoli 16 e 19 del DPR 380/2001, calcolati con i criteri, i parametri, le aliquote e le tariffe vigenti al momento della presentazione della istanza, si impegna a realizzare la struttura edilizia per la sede di delegazione comunale a servizio della Protezione Civile locale e la relativa area di pertinenza per un importo complessivo desumibile dal Quadro Economico pari a euro 214.664,15, secondo gli elaborati del progetto di fattibilità tecnico economica sopra elencati;

**RAVVISATA** la sussistenza dell'interesse pubblico alla trasformazione urbanistica in argomento, in quanto la sistemazione ed implementazione delle aree pubbliche e la realizzazione delle opere infrastrutturali previste dal PRG vigente per la zona Tornabrocco, a carico della trasformazione commerciale del fabbricato dismesso esistente, oltre che riqualificare un'area attualmente degradata, ha l'obiettivo di rafforzare il ruolo strategico che tale zona svolge attualmente nell'ambito della gestione delle emergenze;

**VISTI** inoltre:

- 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. 85680 del 23/12/2025;

- i seguenti pareri da parte degli uffici comunali:

- parere di conformità edilizia ed urbanistica – Servizio SUE e Controllo del Territorio,

acquisito con nota prot. 3465 del 19.01.2026, 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 di urbanizzazione previste dal progetto – Servizio Lavori Pubblici, acquisito con nota prot. 3248 del 19.01.2026, con il quale si esprime una valutazione favorevole al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria ed al progetto di fattibilità tecnico economica delle opere di urbanizzazione secondaria con alcune prescrizioni da attuarsi nelle successive fasi progettuali o realizzative;
- parere Ufficio Mobilità Sostenibile e Biciclette, acquisito con nota prot. 3008 del 16.01.2026, da cui risulta parere favorevole con prescrizioni da attuarsi nelle successive fasi realizzative degli interventi;
- parere Ufficio Ambiente, acquisito con nota prot. 3060 del 16.01.2026 da cui risulta parere favorevole con prescrizioni da attuarsi nelle successive fasi realizzative degli interventi;

#### **CONSIDERATO** che:

- la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Ancona e Pesaro Urbino:

- ha condiviso le valutazioni e le prescrizioni indicate dal competente ufficio comunale in merito alla tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 142 comma 1 lett. c) del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii., come da documentazione trasmessa con nota protocollo comunale n. 43817 del 26/06/2025, ai fini del rilascio dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del sopra citato decreto legislativo;
- ha espresso con nota prot. 85680 del 23/12/2025 nulla osta per quanto attiene la tutela archeologica con prescrizioni da attuarsi nelle successive fasi realizzative degli interventi;

- sono in fase di acquisizione ulteriori pareri da parte degli enti e soggetti gestori dei sottoservizi ai fini della successiva approvazione definitiva dei suddetti progetti di urbanizzazione;

**RITENUTO** che vi siano i presupposti per esprimere da parte del Consiglio Comunale una valutazione favorevole sui contenuti della convenzione urbanistica, propedeutica al rilascio del titolo abilitativo edilizio per la realizzazione della media struttura di vendita in argomento;

**RITENUTO** inoltre che vi siano i presupposti per esprimere da parte del Consiglio Comunale una valutazione favorevole sulla proposta progettuale per quanto attiene in particolare le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sopra descritte, con le seguenti prescrizioni:

- per quanto attiene il **SISTEMA DEL VERDE**, richiamati i vigenti regolamenti comunali:
  - **NTA di PRG art. 63 comma 8** che rimanda all'art. 11 Allegato Botanico Vegetazionale (*messa a dimora di alberature di alto fusto nella misura minima di una pianta ogni 150 mq di superficie del lotto non coperta, oltre a specie arbustive nella misura minima di due gruppi ogni 150 mq di superficie del lotto non coperta*); *l'assetto del verde dovrà essere organizzato in modo da creare degli spazi alberati unitari o comunque opportunamente collegati fra loro, specialmente in rapporto alle visuali*;
  - **REC art. 38** - *nella realizzazione di aree di sosta pubbliche o ad uso pubblico va perseguito l'obiettivo di compatibilità ambientale e l'attenuazione dell'inquinamento, prevedendo la piantagione di almeno un albero ogni quattro stalli e articolando*

*l'impianto con zone d'ombra e di servizio;*

*- **Delibera di C. C. n. 15/2020** “Criteri e procedure per il rilascio autorizzazioni per medie strutture di vendita” articolo 4 comma 11 (pantumazione di un esemplare ad alto fusto ogni 25 mq di superficie di parcheggio o adeguata motivazione alla impossibilità di rispettare tale dotazione);*

e tenuto conto che al fine del rilascio dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 42/2004, deve essere previsto un “filtro verde” lungo tutto il perimetro dell'area destinata a parcheggi ad uso pubblico per un migliore inserimento paesaggistico delle opere previste;

visto che che l'area S1.1ps\* è in via prioritaria destinata a funzioni connesse alla Protezione Civile ed in via ordinaria a parcheggio di uso pubblico, si prescrive che la pantumazione delle alberature/siepi venga effettuata, anche al fine di non creare intralcio o interferenze con le funzioni alle quali l'area medesima è deputata, esclusivamente lungo tutto il perimetro esterno dell'area medesima, nel rispetto dei parametri indicati nei suddetti regolamenti, con eventuale creazione di idonee zone d'ombra;

- per quanto riguarda il **SISTEMA DI ILLUMINAZIONE**, va posta analoga attenzione alla scelta delle soluzioni di illuminazione dei parcheggi che, analogamente al verde, non devono limitare l'utilizzo di tali spazi in caso di emergenza. Anche in questo caso pertanto vanno previste soluzioni di corpi illuminanti disposti sul perimetro dell'area;
- in riferimento al **POSIZIONAMENTO DI STRUTTURE DI SERVIZIO**, nel caso in cui la Società intenda installare anche presso la suddetta area S1.1ps\* eventuali strutture amovibili a servizio della attività commerciale, quali strutture per il ricovero dei carrelli per la spesa, il loro posizionamento e la loro installazione dovranno essere preventivamente autorizzati dai competenti uffici comunali al fine di evitare che gli stessi possano creare intralcio o interferenze con le funzioni alle quali l'area medesima è deputata;
- prescrizioni di cui ai sopra richiamati pareri del Servizio Lavori Pubblici, dell'Ufficio Mobilità Sostenibile e Biciclette e dell'Ufficio Ambiente;

**RILEVATO** che la valutazione favorevole sulla proposta progettuale, per quanto attiene in particolare le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sopra descritte ed i contenuti della convenzione urbanistica, comporta la necessità di integrare il Piano delle Alienazioni dei beni immobili 2026-2028 ed autorizzare, ai sensi dell'art. 13 del regolamento in materia di “alienazioni e acquisti del patrimonio immobiliare del Comune di Jesi”, la cessione a trattativa diretta in favore della Società SA BUILDING S.R.L. dell'area di proprietà comunale sopraindicata, da destinare alla realizzazione di ulteriori spazi per la viabilità e per la sosta, oltre a quelli di legge, con spese di frazionamento dell'area e di stipula del relativo atto pubblico di trasferimento a carico della parte acquirente;

**RITENUTO** pertanto necessario di dover integrare il Piano delle Alienazioni dei beni immobili 2026-2028 dell'Ente, approvato con deliberazione di C.C. n. 160 del 18/12/2025, inserendovi il frustolo di terreno classificato dallo strumento urbanistico generale comunale S2 “fasce ambientali, paesaggistiche e di arredo” per una superficie di 215,00 mq, individuato con le sigle 424/A e 418/C nello schema di frazionamento trasmesso con nota protocollo comunale n. 66918 del 07/10/2025, salva più esatta identificazione in sede di frazionamento catastale, con una valutazione pari ad € 8.600,00 corrispondente ad un valore unitario di € 40,00/mq;

**DATO ATTO** che a seguito dell'attuazione degli interventi oggetto della convenzione urbanistica si provvederà ad aggiornare con deliberazione consiliare il Piano Comunale di Protezione Civile con l'inclusione della struttura edilizia per delegazione comunale e delle nuove aree a servizio della protezione civile previste;

**RICHIAMATO** il DPR 6 giugno 2001, n. 380 *"Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia"*;

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

**VISTO** il Regolamento in materia di "Alienazioni e acquisti del patrimonio immobiliare del Comune di Jesi" approvato con deliberazione C.C. n.109 del 21/06/2018 successivamente modificato con deliberazione C.C. n. 28 del 01/03/2022;

**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 alla "RAZIONALIZZAZIONE E RIQUALIFICAZIONE DI SPAZI PUBBLICI E REALIZZAZIONE DI NUOVA VIABILITÀ PUBBLICA, CONNESSI ALLA LOCALIZZAZIONE DI UNA NUOVA MEDIA STRUTTURA DI VENDITA, NELL'AREA SITA TRA VIA TORNABROCCO, VIA D'ANTONA E VIA SAN GIUSEPPE" per quanto attiene in particolare le opere di urbanizzazione previste, come rappresentate negli elaborati trasmessi con note protocollo comunale n. 65244 del 04/10/2023, n. 10636 del 11/02/2025, n. 66918 del 07/10/2025, n. 78817 del 24/11/2025, e precisamente,

sul progetto esecutivo delle **opere di urbanizzazione primaria**:

- RG\_001 Elenco elaborati
- RT\_001 Relazione tecnico illustrativa
- RT\_002 Relazione CAM
- RT\_003 Relazione smaltimento acque meteoriche
- RT\_004 Relazione di calcolo muretti
- RT\_005 Relazione di sostenibilità dell'opera
- RT\_006 Piano di gestione delle materie
- RT\_007 Relazione di calcolo platea vasca di laminazione
- RT\_008 Relazione sui materiali
- RT\_009 Piano di manutenzione platea di fondazione
- CA\_001 Capitolato speciale d'appalto
- CA\_002 Schema di contratto
- CA\_003 Piano di manutenzione dell'opera e delle sue parti
- CA\_004 Fascicolo dell'opera
- EE\_001 Computo metrico estimativo
- EE\_002 Elenco prezzi unitari
- EE\_003 Analisi prezzi
- EE\_004 Quadro di incidenza della manodopera
- EE\_005 Quadro economico
- SI\_001 Piano di Sicurezza e Coordinamento

- SI\_002 Stima oneri della sicurezza
- SI\_003 Cronoprogramma
- SI\_004 Planimetria di cantiere
- SP\_001 Planimetria di progetto
- SP\_002 Planimetria segnaletica
- SP\_003 Profilo longitudinale
- SP\_004 Sezioni
- SP\_005 Sezioni tipologiche
- SP\_006 Carpenterie ed armature muretti
- SP\_007 Planimetria smaltimento acque meteoriche e nere
- SP\_008 Profili smaltimento acque meteoriche
- SP\_009 Vasca di invarianza idraulica
- SP\_010 Planimetria area sgambamento cani e dettagli costruttivi
- RT Relazione tecnica - Impianto illuminazione urbanizzazione
- IM\_02 Piano installazione armature stradali - Impianto illuminazione urbanizzazione
- IM\_03 Schema unifilare quadro elettrico - Impianto illuminazione urbanizzazione

sul progetto di fattibilità tecnico economica delle **opere di urbanizzazione secondaria:**

- RG\_001 Elenco elaborati
- RT\_001 Relazione generale
- RT\_002 Relazione di sostenibilità dell'opera
- RT\_003 Piano di gestione delle materie
- CA\_001 Disciplinare descrittivo prestazionale
- CA\_002 Piano preliminare di manutenzione dell'opera e delle sue parti
- EE\_001 Computo metrico estimativo
- EE\_002 Quadro di incidenza della manodopera
- EE\_003 Analisi prezzi
- EE\_004 Quadro economico
- SI\_001 Piano di Sicurezza e Coordinamento
- SI\_002 Stima oneri della sicurezza
- SI\_003 Cronoprogramma
- IM\_01 Piano installazione impianti meccanici - locale Protezione Civile
- IE\_03 Schema unifilare quadri elettrici
- TAV.1 Inquadramento urbanistico
- TAV.2 Planimetria area con quote
- TAV.3 Profili stato attuale/progetto
- TAV.4 Progetto 1:50 pianta, sezioni, prospetti
- TAV.5 Sezione particolareggiata
- PS01 Fondazione e sezione
- PS02 Armature travi e pilastri
- PS03 Armature

con le prescrizioni degli uffici dell'ente riportate nel documento istruttorio;

3) di approvare l'allegato schema di convenzione urbanistica (**allegato "A"**), trasmesso con nota prot. 3714 del 20/01/2026 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 integrare il piano delle alienazioni dei beni immobili 2026-2028 dell'ente, approvato con deliberazione di C.C. n. 160 del 18/12/2025, come da prospetto **allegato "B"**, inserendo nell'elenco dei beni da alienare nell'anno 2026 gli immobili individuati al catasto terreni al foglio 51 particelle 424/A e 418/C, come da schema di frazionamento trasmesso con nota protocollo comunale n. 66918 del 07/10/2025, salva più esatta identificazione in sede di frazionamento catastale, per una superficie complessiva pari a 215,00 mq ed una valutazione pari a € 8.600,00 corrispondente ad un valore unitario di € 40,00/mq;

7) di autorizzare, ai sensi dell'art. 13 del regolamento in materia di "alienazioni e acquisti del patrimonio immobiliare del Comune di Jesi" la cessione a trattativa diretta in favore della Società SA BUILDING S.R.L. dell'area sopra descritta per un importo di € 8.600,00, con spese di frazionamento dell'area e di stipula del relativo atto pubblico di trasferimento a carico della parte acquirente;

8) di dare mandato al Dirigente dell'Area Lavori pubblici, Manutenzioni e patrimonio di intervenire alla stipula dell'atto pubblico di vendita dell'area di proprietà comunale in rappresentanza del Comune di Jesi;

9) di dare atto che che a seguito dell'attuazione degli interventi oggetto della convenzione urbanistica, con deliberazione consiliare si provvederà ad aggiornare il Piano Comunale di Protezione Civile con l'inclusione della struttura edilizia per delegazione comunale e delle nuove aree a servizio della protezione civile previste;

10) 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;

11) 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 rilasciare il titolo edilizio in argomento nel tempo più breve possibile.

Daniela Vitali

(Atto firmato digitalmente)