



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. 121 DEL 20/07/2026

OGGETTO: INTEGRAZIONE AL PIANO DELLE ALIENAZIONI DEI BENI IMMOBILI 2026- 2028 -
AUTORIZZAZIONE ALL'ALIENAZIONE DI LOTTI GESTITI DAL CONSORZIO
GORGOVIVO E INTEGRAZIONE CON N.4 AREE URBANE.

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 integrare il piano delle alienazioni dei beni immobili 2026-2028;

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: "INTEGRAZIONE AL PIANO DELLE ALIENAZIONI DEI BENI IMMOBILI 2026- 2028 - AUTORIZZAZIONE ALL'ALIENAZIONE DI LOTTI GESTITI DAL CONSORZIO GORGOVIVO E INTEGRAZIONE CON N.4 AREE URBANE" 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. 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 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) il documento istruttorio forma parte integrante e sostanziale del presente atto e si intende qui richiamato ed approvato;

2) di integrare il piano delle alienazioni 2026-2028, approvato con deliberazione di C.C. n. n. 160 del 18/12/2025 e successivamente modificato e integrato con deliberazioni di C.C. n. 19 del 27/01/2026 e n. 58 del 24/03/2026, come da prospetto allegato "A", inserendo nell'elenco dei beni da alienare nell'anno 2026 i seguenti cespiti:

- Terreno sito a Falconara M.ma Loc. Fiumesino censito al catasto terreni di detto Comune al foglio 8 mappali 1009-951-954-997-970-971-973-974, per una superficie complessiva pari a 23830 mq, valutato complessivamente in € 10.400,00 ed un valore pari ad € 783,40 corrispondente alla quota di proprietà del Comune di Jesi;

- Locale sito in Ancona Piazza Santa Maria censito al catasto fabbricati di detto comune al foglio 7 mappale 847 sub.2, categoria C/1 classe 6, valutato complessivamente in € 8.546,00 ed un valore pari ad € 643,74 corrispondente alla quota di proprietà del Comune di Jesi;

- area urbana sita nel Comune di Jesi censita al catasto terreni al foglio 71 particella 949, per una superficie pari a 35 mq, valutata € 4.400,00;

- area urbana sita nel Comune di Jesi censita al catasto terreni al foglio 71 particella 952, per una superficie pari a 44 mq, valutata € 5.300,00;

- area urbana sita nel Comune di Jesi censita al catasto terreni al foglio 34 particella 780, per una superficie pari a 223 mq, valutata € 8.400,00;

- area urbana sita nel Comune di Jesi censita al catasto terreni al foglio 34 particella 781, per una superficie pari a 220 mq, valutata € 7.800,00;

3) di autorizzare il Consorzio Gorgovivo, come da richiesta acquisita al prot. 39411/2026 e successive integrazioni, a procedere agli adempimenti necessari all'alienazione dei seguenti cespiti conferiti allo stesso Consorzio di cui fa parte il Comune di Jesi e per cui risulta comproprietario per la quota indivisa di 7532/100000:

- terreni identificati al catasto terreni del Comune di Falconara M.ma al foglio 8 mappali 1009-951-954-997-970-971-973-974 per un valore pari ad € 783,40 corrispondente alla quota di proprietà indivisa del Comune di Jesi;

- locale sito in Ancona Piazza Santa Maria censito al catasto fabbricati di detto Comune al foglio 7 mappale 847 sub.2, categoria C/1 classe 6 per un valore pari ad € 643,74 corrispondente alla quota di proprietà indivisa del Comune di Jesi;

4) di dare mandato alla Dirigente dell'Area Lavori pubblici, manutenzioni e patrimonio, per la cessione mediante trattativa diretta delle aree site in Via Francesco Politi e Via Agraria censite al catasto terreni del Comune di Jesi al foglio 71 part. 949-952 e al foglio 34 part.780-781, in conformità all'art.13 del regolamento in materia di "alienazioni e acquisti del patrimonio immobiliare del Comune di Jesi"

5) di dare atto che, ai sensi della Legge n.241/1990 e ss.mm.ii., il Responsabile del procedimento è la Dott.ssa Agnese Montironi;

INFINE stante l'urgenza a provvedere in merito;

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 del Consiglio Comunale n.160 del 18/12/2026 è stato approvato il piano delle alienazioni dei beni immobili – anni 2026-2027-2028;

- con Deliberazione del Consiglio Comunale n.19 del 27/01/2026 è stato approvato lo schema di convenzione, ai sensi dell'art.28 bis del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii., per la realizzazione 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 e integrato il piano delle alienazioni immobiliari 2026-2028, autorizzando la vendita di area di proprietà comunale;

- con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 58 del 24/03/2026 è stata approvata una modifica e integrazione al piano delle alienazioni 2026-2028 prevedendo il frazionamento in due lotti dell'immobile denominato "Negozio 5 ex Appannaggio e l'inserimento di un nuovo lotto in largo Saponari;

- con nota protocollo n.39411 del 09/06/2026, successivamente integrata con note protocollo n.44587 del 30/06/2026 – n. 44595 del 30/06/2026 – n.44596 del 30/06/2026, il Consorzio Gorgovivo chiede ai Comuni Consorziati, tra cui il Comune di Jesi, proprietari pro quota indivisa, di inserire nel proprio piano delle alienazioni di beni immobili, per le proprie quote di proprietà, i seguenti beni:

- **Terreno sito a Falconara M.ma Loc. Fiumesino:**

Il terreno, censito al catasto terreni del Comune di Falconara M.ma al foglio 8 mappali 1009-951-954-997-970-971-973-974 per una superficie complessiva di mq. 23.830 è ubicato a sud-ovest del fosso detto "della Lama" e ad est della strada Via Del Fiume pressoché parallela al corso del Fiume Esino. L'area è attraversata longitudinalmente (direzione est-ovest) della pilonata del nuovo tracciato ferroviario per il potenziamento infrastrutturale della rete ferroviaria; le aree occupate dai piloni risultano di proprietà della Rete Ferroviaria Italiana. Dal punto di vista urbanistico, nel P.R.G. del Comune di Falconara M.ma il terreno ricade in:

- Sub Ambito Territoriale B2 (SAT B2) Sottozona 18
- Zona Extraurbana di trasformazione 1 (ZET 1)
- Z.T.O. "F – attrezzature di interesse generale"

Sull'area insistono inoltre i seguenti vincoli:

- pericolosità geologia potenziale art. 12 delle NTA
 - tutela ai sensi del Capo II° del D.Lgs. n. 42/2004 (Legge Galasso)
 - tutela ai sensi del D.M. 31/07/1985 (Galassino fiume)
 - area di rispetto dei pozzi di captazione
 - area di rispetto linea By-Pass ferroviario
 - Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) a rischio di inondabilità E12-0032 rischio R4.
- Sono inoltre presenti servitù per viadotto ferroviario, per opere di mitigazione ambientale e per attraversamento dalla condotta idrica DN500.

Il terreno sito nel Comune di Falconara Marittima risulta attualmente inutilizzato, non suscettibile di impiego per finalità pubbliche né per esigenze del Servizio Idrico Integrato, neppure in prospettiva, e comporta esclusivamente oneri di gestione e manutenzione.

- **Locale sito in Ancona Piazza Santa Maria**

Il locale interrato, censito al catasto urbano del Comune di Ancona al foglio 7 mapp.

847 sub.2 – Categoria Catastale C/1 Classe 6, è stato realizzato dal Sig. Andrea Manganelli sulla corte del sollevamento Z06 di proprietà dei “16 Comuni Consorziati” costituendo un ampliamento del bar omonimo sito al porto di Ancona. L'intervento è stato realizzato su un'area interessata da residui bellici; in fase di richiesta del condono è emerso che l'ampliamento interrato ricade sulla corte del sollevamento Z06.

Al fine della regolarizzazione, il locale è stato catastalmente intestato ai “16 Comuni Consorziati”, pur essendo gli stessi proprietari unicamente dell'area di sedime mentre la realizzazione dell'opera è stata sostenuta integralmente dal Sig. Andrea Manganelli;

CONSIDERATO che il Consorzio Gorgovivo, in riferimento alla proprietà sita a Falconara M.ma, afferma che il terreno risulta attualmente inutilizzato, non suscettibile di impiego per finalità pubbliche né per esigenze del Servizio Idrico Integrato, neppure in prospettiva, e comporta esclusivamente oneri di gestione e manutenzione;

CONSIDERATO altresì che lo stesso Consorzio Gorgovivo, in riferimento alla proprietà sita nel Comune di Ancona, ritiene che tale proprietà non è suscettibile di impiego per finalità pubbliche né per esigenze del Servizio Idrico Integrato, risulta inoltre realizzato da un privato e afferente ad altro locale bar di proprietà dello stesso;

PRESO ATTO della valutazione dei cespiti le cui relazioni di stima redatte rispettivamente dal Geom. Fabrizio Baldoni per l'area sita nel comune di Falconara M.ma e dall'Ing. Dorian Sordani per il locale interrato sito nel comune di Ancona da cui si evince che:

- il cespite sito al comune di Falconara M.ma censito al catasto terreni del Comune di Falconara M.ma al foglio 8 mappali 1009-951-954-997-970-971-973-974 per una superficie complessiva di mq. 23.830 è stato valutato complessivamente in € 10.400,00 e dalla ripartizione, così come trasmessa, la quota in capo al Comune di Jesi risulta pari ad € 783,40 essendo lo stesso comproprietario per la quota indivisa di 7532/100000;
- il cespite sito al comune di Ancona censito al catasto urbano del Comune di Ancona al foglio 7 mapp. 847 sub.2 – Categoria Catastale C/1 Classe 6 è stato valutato complessivamente in € 8.546,00 e dalla ripartizione, così come trasmessa, la quota in capo al Comune di Jesi è pari ad € 643,74 essendo lo stesso comproprietario per la quota indivisa di 7532/100000;

DATO ATTO che con nota prot. 37007 del 28/05/2026, a mezzo del tecnico incaricato, i Sig.ri Gara Riccardo e Gara Romina comproprietari della civile abitazione sita a Jesi in Via Cordai n.60 chiedono di poter acquistare la particella censita al catasto terreni al foglio 71 particella 949 di mq. 35 in quanto direttamente confinante con la loro abitazione e con accesso diretto dalla stessa;

CONSIDERATO che a seguito della richiesta pervenuta dai Sig.ri Gara si è proceduto ad effettuare una verifica delle proprietà comunali nella zona, da cui è emerso che il Comune di Jesi risulta proprietario dell'area urbana sita in Via Francesco Politi 10 censita al Catasto Terreni di detto comune al foglio 71 particella 949 ed è altresì proprietario dell'area urbana sita in Via Francesco Politi 20-22 censita al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 71 particella 952 di mq. 44;

DATO ATTO altresì che con nota prot. 46883 del 08/07/2026, il Sig. Ceci Daniele esprime

il proprio interesse all'acquisto dell'area censita al foglio 34 particella 780 di mq. 223 confinante con la sua proprietà;

CONSIDERATO che a seguito della richiesta pervenuta dal Sig. Ceci si è proceduto ad effettuare una verifica delle proprietà comunali nella zona, da cui è emerso che l'area censita al catasto terreni al foglio 34 particella 780 risultava inserita, insieme ad altre n.9 aree censite al catasto terreni al foglio 34 particelle 773-774-775-776-777-778-779-781-782 originate dal frazionamento della particella 252 del medesimo foglio di mappa, nel Piano delle Alienazioni 2012 approvato con Deliberazione di C.C. n.28 del 05/03/2012;

RILEVATO che, con Determinazione Dirigenziale n.214 del 04/03/2013 è stata disposta l'alienazione delle suddette aree compresa la particella identificata con il n.780 a soggetti privati confinanti con le aree di proprietà comunale;

ATTESO che, si è proceduto ad una verifica delle proprietà da cui è emerso che le aree censite al foglio 34 particelle n.780 di mq. 223 e n.781 di mq. 220 non sono state trasferite in proprietà ai privati che ne avevano all'epoca fatto richiesta mediante stipula di atto notarile di compravendita, nei termini di validità del Piano delle Alienazioni dei beni immobili dell'anno 2012;

DATO ATTO che le particelle identificate ai n.780-781 del foglio 34 non sono state successivamente inserite nel Piano delle Alienazioni dei beni immobili relativo alle successive annualità;

RITENUTO ad oggi decaduto il dispositivo della Determinazione Dirigenziale n.214 del 04/03/2013 per le motivazioni sopra descritte;

RILEVATO che gli importi indicati per l'alienazione di dette aree risultano ormai non attendibili in quanto sono decorsi diversi anni dalla stima che ne aveva determinato i valori indicati nei sopra richiamati atti, per cui si è proceduto ad effettuare nuove valutazioni del valore di mercato delle aree identificate ai n.ri 780-781 del foglio 34;

RITENUTO quindi di dover integrare il piano delle alienazioni dei beni immobili 2026-2028 dell'ente, approvato con deliberazione di C.C. n. n. 160 del 18/12/2025 e successivamente modificato e integrato con deliberazioni di C.C. n. 19 del 27/01/2026 e n. 58 del 24/03/2026, inserendo nell'elenco dei beni da alienare nell'anno 2026 i seguenti cespiti:

- Terreno sito a Falconara M.ma Loc. Fiumesino censito al catasto terreni di detto Comune al foglio 8 mappali 1009-951-954-997-970-971-973-974, per una superficie complessiva pari a 23.830 mq, valutato complessivamente in € 10.400,00 ed un valore pari ad € 783,40 corrispondente alla quota di proprietà indivisa del Comune di Jesi;
- Locale sito in Ancona Piazza Santa Maria censito al catasto fabbricati di detto comune al foglio 7 mappale 847 sub.2, categoria C/1 classe 6, valutato complessivamente in € 8.546,00 ed un valore pari ad € 643,74 corrispondente alla quota di proprietà indivisa del Comune di Jesi;
- area urbana sita nel Comune di Jesi censita al catasto terreni al foglio 71 particella 949, per una superficie pari a 35 mq, valutata € 4.400,00;
- area urbana sita nel Comune di Jesi censita al catasto terreni al foglio 71 particella 952, per una superficie pari a 44 mq, valutata € 5.300,00;
- area urbana sita nel Comune di Jesi censita al catasto terreni al foglio 34 particella 780, per una superficie pari a 223 mq, valutata € 8.400,00;
- area urbana sita nel Comune di Jesi censita al catasto terreni al foglio 34 particella 781,

per una superficie pari a 220 mq, valutata € 7.800,00;

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;

RITENUTO di procedere alle suddette alienazioni ricorrendo le ipotesi di cui all'art.13 del regolamento in materia di “alienazioni e acquisti del patrimonio immobiliare del Comune di Jesi”

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

1) il documento istruttorio forma parte integrante e sostanziale del presente atto e si intende qui richiamato ed approvato;

2) di integrare il piano delle alienazioni 2026-2028, approvato con deliberazione di C.C. n. n. 160 del 18/12/2025 e successivamente modificato e integrato con deliberazioni di C.C. n. 19 del 27/01/2026 e n. 58 del 24/03/2026, come da prospetto allegato “A”, inserendo nell'elenco dei beni da alienare nell'anno 2026 i seguenti cespiti:

- Terreno sito a Falconara M.ma Loc. Fiumesino censito al catasto terreni di detto Comune al foglio 8 mappali 1009-951-954-997-970-971-973-974, per una superficie complessiva pari a 23.830 mq, valutato complessivamente in € 10.400,00 ed un valore pari ad € 783,40 corrispondente alla quota di proprietà indivisa del Comune di Jesi;

- Locale sito in Ancona Piazza Santa Maria censito al catasto fabbricati di detto comune al foglio 7 mappale 847 sub.2, categoria C/1 classe 6, valutato complessivamente in € 8.546,00 ed un valore pari ad € 643,74 corrispondente alla quota di proprietà indivisa del Comune di Jesi;

- area urbana sita nel Comune di Jesi censita al catasto terreni al foglio 71 particella 949, per una superficie pari a 35 mq, valutata € 4.400,00;

- area urbana sita nel Comune di Jesi censita al catasto terreni al foglio 71 particella 952, per una superficie pari a 44 mq, valutata € 5.300,00;

- area urbana sita nel Comune di Jesi censita al catasto terreni al foglio 34 particella 780, per una superficie pari a 223 mq, valutata € 8.400,00;

- area urbana sita nel Comune di Jesi censita al catasto terreni al foglio 34 particella 781, per una superficie pari a 220 mq, valutata € 7.800,00;

3) di autorizzare il Consorzio Gorgovivo, come da richiesta acquisita al prot. 39411/2026 e successive integrazioni, a procedere agli adempimenti necessari all'alienazione dei seguenti cespiti conferiti allo stesso Consorzio di cui fa parte il Comune di Jesi e per cui risulta comproprietario per la quota indivisa di 7532/100000:

- terreni identificati al catasto terreni del Comune di Falconara M.ma al foglio 8 mappali 1009-951-954-997-970-971-973-974 per un valore pari ad € 783,40 corrispondente alla quota di proprietà indivisa del Comune di Jesi;

- locale sito in Ancona Piazza Santa Maria censito al catasto fabbricati di detto Comune al foglio 7 mappale 847 sub.2, categoria C/1 classe 6 per un valore pari ad € 643,74 corrispondente alla quota di proprietà indivisa del Comune di Jesi;

4) di dare mandato alla Dirigente dell'Area Lavori pubblici, manutenzioni e patrimonio, per la cessione mediante trattativa diretta delle aree site in Via Francesco Politi e Via Agraria

censite al catasto terreni del Comune di Jesi al foglio 71 part. 949-952 e al foglio 34 part.780-781, in conformità all'art.13 del regolamento in materia di "alienazioni e acquisti del patrimonio immobiliare del Comune di Jesi"

5) di dare atto che, ai sensi della Legge n.241/1990 e ss.mm.ii., il Responsabile del procedimento è la Dott.ssa Agnese Montironi;

6) di rendere il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti dell'art.134 – comma 4° del D.Lgs. n.267/2000.

La responsabile
Agnese Montironi
(Atto firmato digitalmente)