

REALIZZAZIONE DI UNA STRUTTURA PER DISABILI  
PRESSO IL CONVENTO DELLA SS. ANNUNZIATA DI VIA S. MARCO

**STUDIO DI FATTIBILITA'**

ai sensi dell'art. 14 D.P.R. 5 ottobre 2010, n. 207

RELAZIONE ILLUSTRATIVA



Elaborato approvato  
con Deliberazione  
di Giunta Comunale

n. 276 del 06/12/2016

Il SEGRETARIO GENERALE  
Dot. ssa Maria Immacolata Orlando

## Premesse

Le Suore Clarisse residenti nel Convento della SS. Annunziata hanno proposto in donazione il Convento con prot. 19838 del 2013.

Con Delibera di Consiglio Comunale n. 11 del 15/02/2016 l'Amministrazione Comunale ha accolto la proposta di donazione modale ai sensi dell'art. 793 del c.c. del Monastero della SS. Annunziata di Via S. Marco.

Contestualmente, si prevede di realizzare la Casa Famiglia pubblica prevista nel Testamento olografo della Sig.ra Cesarini all'interno dello stesso immobile oggetto di donazione da parte delle Suore, utilizzando l'eredità della Sig.ra Cesarini.

Alla data odierna si è in attesa di ricevere il nulla osta definitivo all'alienazione del bene da parte della Soprintendenza. La curia ha già espresso parere favorevole.

### **a) CARATTERISTICHE FUNZIONALI, TECNICHE, GESTIONALI, ECONOMICO-FINANZIARIE DEI LAVORI DA REALIZZARE**

Con Deliberazione di Giunta Comunale del 23/12/2016 si è individuato il Convento delle Clarisse di S. Marco come la migliore soluzione per la realizzazione della Casa Famiglia pubblica, unitamente al Centro Diurno per Alzheimer.

La Casa Famiglia ed il Centro diurno per Alzheimer che si prevedono di realizzare presso l'immobile oggetto di donazione, sono realizzabili attraverso 2 fasi successive.

La Comunità alloggio per disabili ( casa famiglia così come indicata nella scrittura testamentaria) – è attuabile per stralci funzionali.

#### 1- Fase anno 2017 Opere strutturali del complesso e allestimento della Casa Famiglia

<b>a)Stima sommaria Lavori – 1 Stralcio Funzionale lavori strutturali</b>		<b>€ 760.000,00</b>
<b>b) Somme a Disposizione</b>		
Spese tecniche Progettazione(preliminare-Definitivo- Esecutivo)	€ 36.000,00	
Spese tecniche Progetto e DDL e Sicurezza-Contabilità	€ 20.000,00	
CNPAIA 4%	€ 2.240,00	
Incentivi R.U.P.	€ 2.280,00	
Spese Imprevisti ed opere in economia	€ 20.667,20	
Spese per collaudi, indagini geognostiche (iva e cassa compresa)	€ 8.000,00	
Prove di laboratorio	€ 2.000,00	
IVA 10% su lavori	€ 76.000,00	
IVA 22% su spese tecniche	€ 12.812,80	
<b>Totale somme a disposizione</b>		<b>€ 180.000,00</b>
<b>TOTALE GENERALE</b>		
<b>TOTALE LAVORI IVA COMPRESA</b>		

b) stima arredi 75.000,00

€ 75.000,00

**TOTALE COSTO DELL'INTERVENTO (a+b):**

**€ 1.015.000,00**

2- Fase anno 2018 Realizzazione centro Alzheimer al Piano Terra con fondi estranei all'eredità Cesarini 300.000,00.

Vista la conformazione e lo sviluppo in altezza del fabbricato (tre piani) si è ipotizzata la seguente struttura composta da 7 alloggi.

**Piano Terra** in questo piano sono stati ipotizzati uno spazio comune aggregativo e 2 appartamenti così composti:

A1 - 2 camere con 2 posti letto ciascuna – spazio soggiorno – zona pranzo – cucina e n.2 bagni di cui uno per disabili

A2 - 2 camere con 2 posti letto ciascuna, 2 camere con un posto letto ciascuna – spazio soggiorno – zona pranzo – cucina e n.2 bagni per disabili

**Primo Piano** in questo piano sono stati ipotizzati n.2 alloggi così strutturati:

A3 - 1 camera con 2 posti letto ciascuna – spazio soggiorno/pranzo – cucina e 1 bagno disabili

A4 - 2 camere con 2 posti letto ciascuna, 2 camere con un posto letto ciascuna – spazio soggiorno/pranzo – cucina e n.2 bagni di cui 1 per disabili

**Piano Secondo** in questo piano sono stati ipotizzati n.3 appartamenti organizzati come di seguito descritto:

A5 - n.1 camera con 2 posti letto– spazio soggiorno /pranzo – cucina e n.1 bagno disabili

A6 - n.2 camere con 2 posti letto ciascuna – spazio soggiorno – zona pranzo – cucina e n.2 bagni di cui uno per disabili

A7 - n.2 camere con 2 posti letto ciascuno, n.2 camere con un posto letto ciascuna – spazio soggiorno/pranzo – cucina e n.2 bagni di cui uno per disabili

## **B) ANALISI DELLE POSSIBILI ALTERNATIVE RISPETTO ALLA SOLUZIONE REALIZZATIVA INDIVIDUATA.**

Nello studio di fattibilità commissionato all'Ing. Carlo Giombini con D.D. n. 1273 del 20/11/2015, si sono già valutate altre alternative, convenendo che l'immobile del Convento della SS. Annunziata, presenta un grado molto alto di adattabilità e la presenza di più livelli consente una suddivisione ideale per stralci funzionali o addirittura l'ipotesi di attuare un intervento misto con ubicato al piano terra e al piano primo una residenza sanitaria o centro diurno per disabili e al piano secondo 3 unità per comunità alloggio. Inoltre dal punto di vista strutturale l'edificio si presenta in parte ristrutturato ed in buone condizioni statiche generali. Nell'analisi dei costi si è tenuto conto del consolidamento dei solai intermedi nella porzione di fabbricato ricadente nel giardino per adeguarli ad un futuro e più gravoso impiego più che per una precarietà latente; le cifre indicate tengono conto anche dell'installazione del corpo ascensore e della risistemazione dell'area esterna.

La corte di oltre mq 2000 consente non solo uno spazio aperto ottimale per l'uso cui dovrebbe esser deputata la struttura, ma permette di minimizzare i costi di cantiere e di diversificare le scelte progettuali ad esempio dislocando all'esterno i corpi di comunicazione verticale.

Nel progetto si prevede la demolizione completa delle superfetazioni (100 mq di sul circa) esterne liberando in tal modo l'ampio spazio esterno e l'eventuale recupero della cubatura accorpandola in un unico fabbricato o pergola a servizio degli spazi esterni (soluzione da valutare in quanto non perfettamente rispondente alle previsioni di PRG).

Per l'abbattimento delle barriere architettoniche si prevede la realizzazione di un ascensore porta lettiga a servizio dei due livelli superiori .

### **C) LA VERIFICA DELLA POSSIBILITÀ DI REALIZZAZIONE MEDIANTE I CONTRATTI DI PARTENARIATO PUBBLICO/PRIVATO DI CUI ALL'ARTICOLO 3, COMMA 15-TER, DEL CODICE;**

Al momento non si sono prese in considerazione ipotesi di partenariato, ma è stata coinvolta ASP (Azienda Servizi alla Persona) in alcune scelte preliminari.

### **D) L'ANALISI DELLO STATO DI FATTO, NELLE SUE EVENTUALI COMPONENTI ARCHITETTONICHE, GEOLOGICHE, SOCIO-ECONOMICHE, AMMINISTRATIVE;**

Al fine di ottemperare alle richieste nella donazione modale delle Suore Clarisse, sono in corso alcune valutazioni in merito alla collocazione di un corpo scala e di un portico, che devono essere condivise con la Soprintendenza.

### **E) LA DESCRIZIONE, AI FINI DELLA VALUTAZIONE PREVENTIVA DELLA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E DELLA COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA DELL'INTERVENTO,**

Tutti gli immobili individuati per lo studio di fattibilità ricadono nella Zona TE 1.7 del PRG vigente Art. 27 delle N.T.A. che individua edifici e complessi di valore storico all'interno del tessuto urbano.

Sono consentite destinazioni d'uso per servizi collettivi, residenze permanenti e temporanee, terziario diffuso e attività ricettive.

Tra gli interventi ammessi rientrano la manutenzione, il restauro e risanamento conservativo, la demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni, la ristrutturazione edilizia senza demolizione e alterazione delle sagome e dei volumi subordinate a piano di recupero.

L'immobile risulta tutelato ai sensi del D.Lgs. 42/2004 con Decreto della Direzione Regionale dei Beni Culturali e Paesaggistici delle Marche, di cui al Rep. n. 95 del 08/03/2007 trascritto nei registri immobiliari il 10/06/2008 al n. 14546 R.P. e al n. 9026 R.G.

**Allegati:**

1. Documentazione Fotografica
2. Stralcio PRG
3. Catastale
4. Ipotesi distributive
5. Raffronti economici

Il Responsabile del Procedimento

Arch. Marco Ferrari



A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Marco Ferrari", written over the official stamp.

## 1. Documentazione Fotografica



*L'edificio nel suo complesso visto da Sud /Est*



*Il complesso Visto da Ovest*



*La Corte sul fronte Ovest*



*L'accesso carrabile su Via Sant'Antonio da Padova*





*L'area libera da utilizzare a posteggio*



*Uno dei solai di recente bonifica*



*Uno dei solai originari*



*Lo schema distributivo tipo del corpo nord*



## 2. Stralcio PRG









	Ortofotopiano 2011		Confine Comunale
	TE1 - Città Storica		TE2 - Città Consolidata
	TE3 - Città Recente		TR1 - Aree Agricole
	TR2 - Aree di Pregio		TR4 - Aree di Rischio
	TR5 - Isole della Produzione		TR6 - Aree di Frangia
	TT1 - Ambiti di nuova urbanizzazione e		TT2 - Ambiti da Ristrutturare
	TT3 - Ambiti in trasformazione e		S1 - Standard Urbanistici
	S2 - Fasce paesaggistiche e di arredo		S3 - Verde privato ecologico
	S4 - Attrezzature di pubblico interesse		S5 - Impianti tecnologici e servizi tecnici
	M1 - Strade Piazze Larghi		M2 - Ferrovie e scali ferroviari
	M3 - Attrezzature		TT1 - Ambiti di nuova urbanizzazione e
	TT2 - Ambiti da Ristrutturare		TT3 - Ambiti in trasformazione e
	Lotti Liberi		Crinali (Art. 30 NTA-PPAR)
	Dissesto in Ambito Urbano		Emergenze Geologiche (Art. 28 NTA-PPAR)
	Esondazione e Ambito Fluviale in territorio urbano		Dissesto in Territorio Rurale
	Esondazione e Ambito Fluviale in territorio rurale		Versanti con pendenza superiore a 15° (Art. 31 NTA-PPAR)

Scala 1:1000  
Data: 25/06/2015

### 3. Catastale

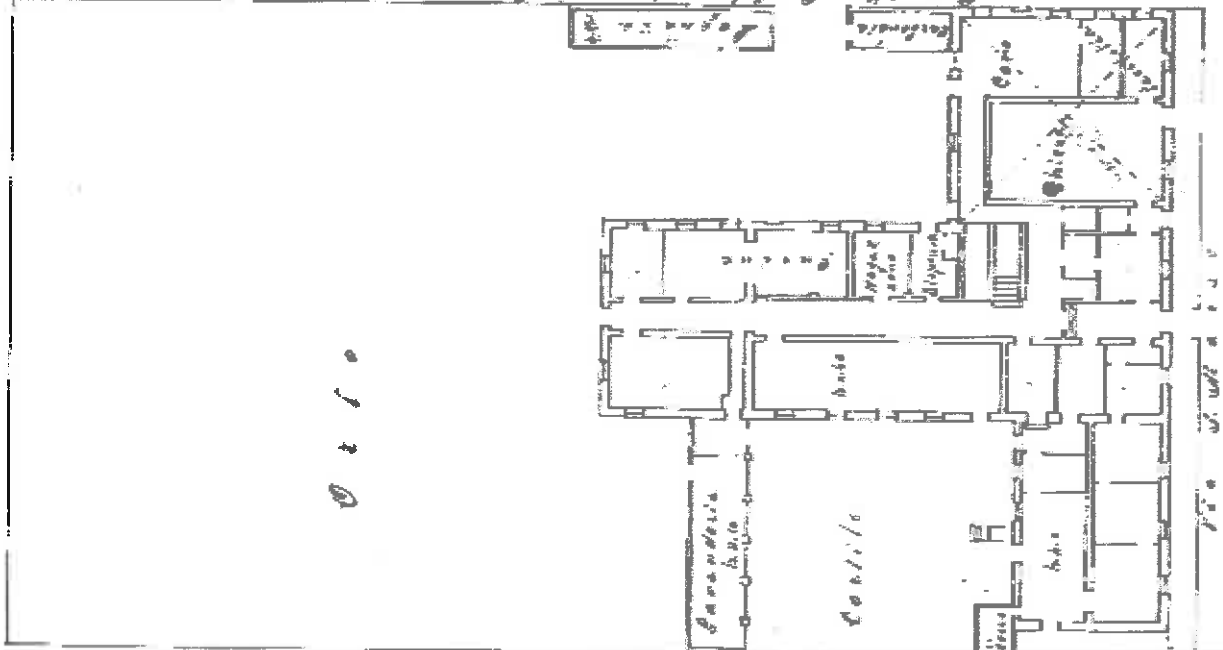


MINISTERO DELLE FINANZE

**ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA**

Provvedimento degli Agenti immobiliari della Scheda n. 10/10/10/10  
Cassa di Roma  
Via di Milano

*Prop. Collegio S. Agostino*



*0.2.1.0*

*Sanatoria*

*Corrid.*

*p.r.*

*1911-12-13*

*1911*

*1912*

*1913*

*1914*

*1915*

*1916*

*1917*

*1918*

*1919*

*1920*

*1921*

*1922*

*1923*

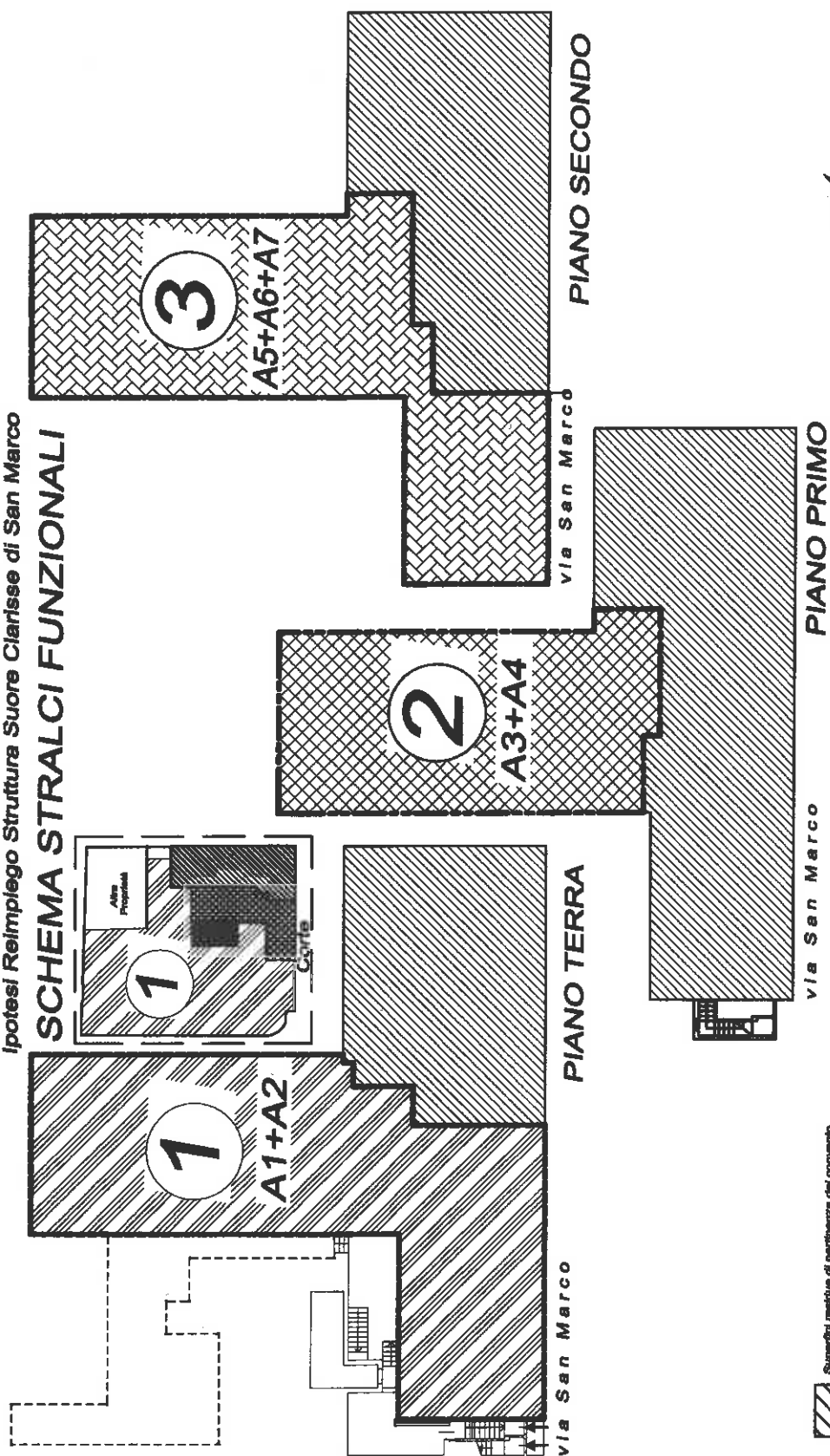
*1924*



#### 4. Ipotesi distributive

**STUDIO DI FATTIBILITA' EX EREDITA' CESARINI**  
 Ipotesi Reimpiego Struttura Suore Clarisse di San Marco

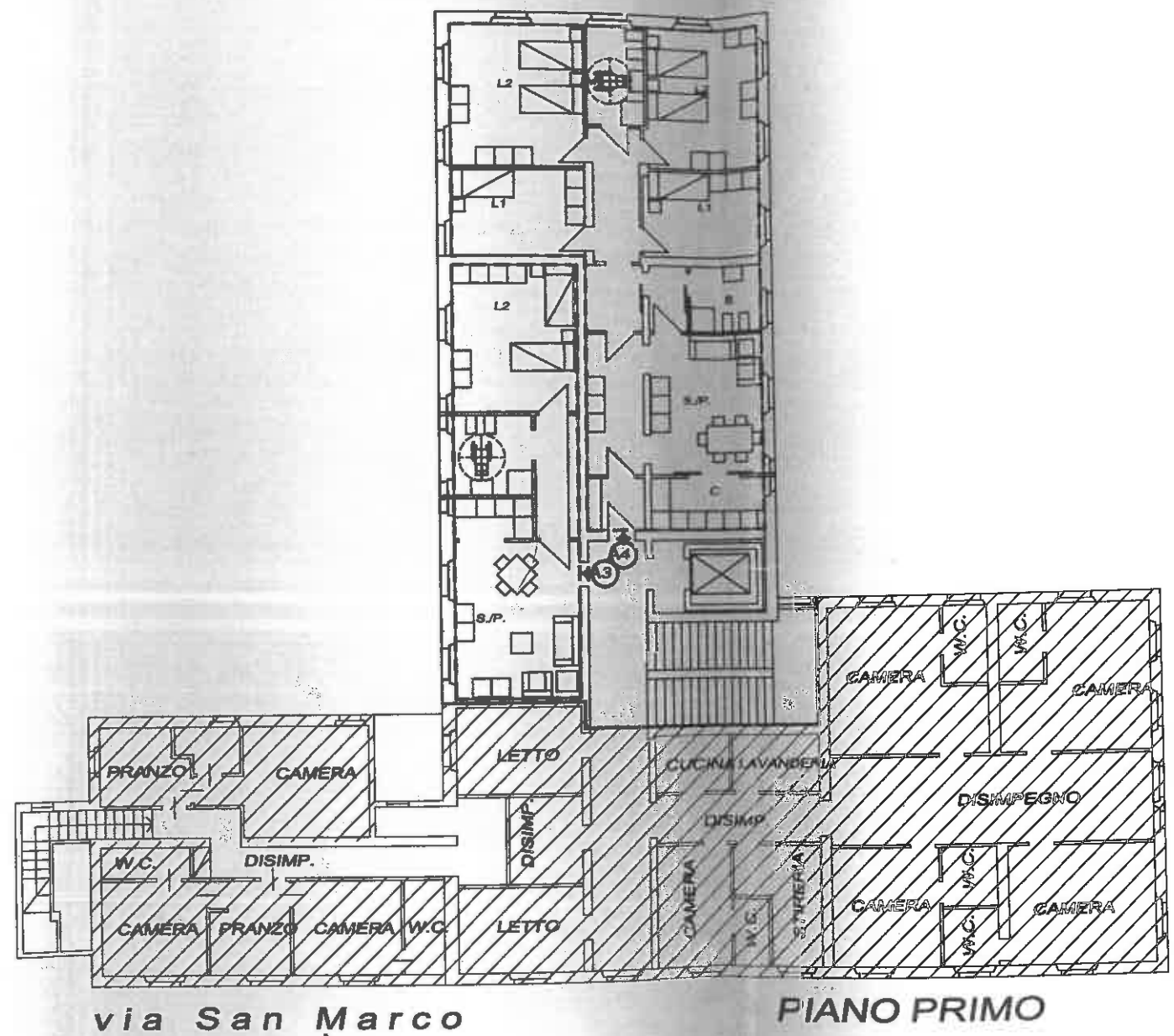
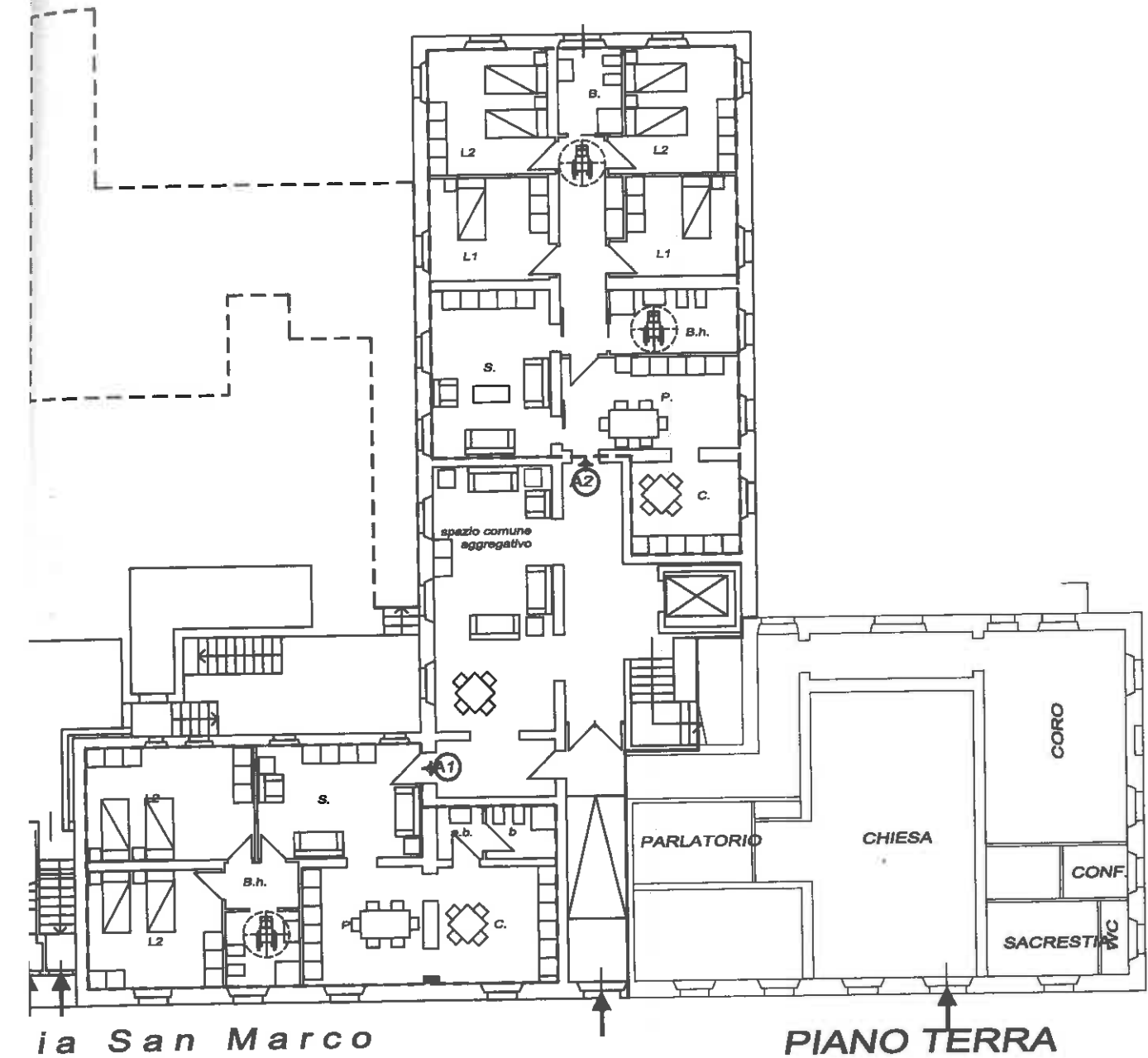
## SCHEMA STRALCI FUNZIONALI



**Tav. P2.1 - Progetto - CASA FAMIGLIA - COMUNITA' ALLOGGO DISABILI**

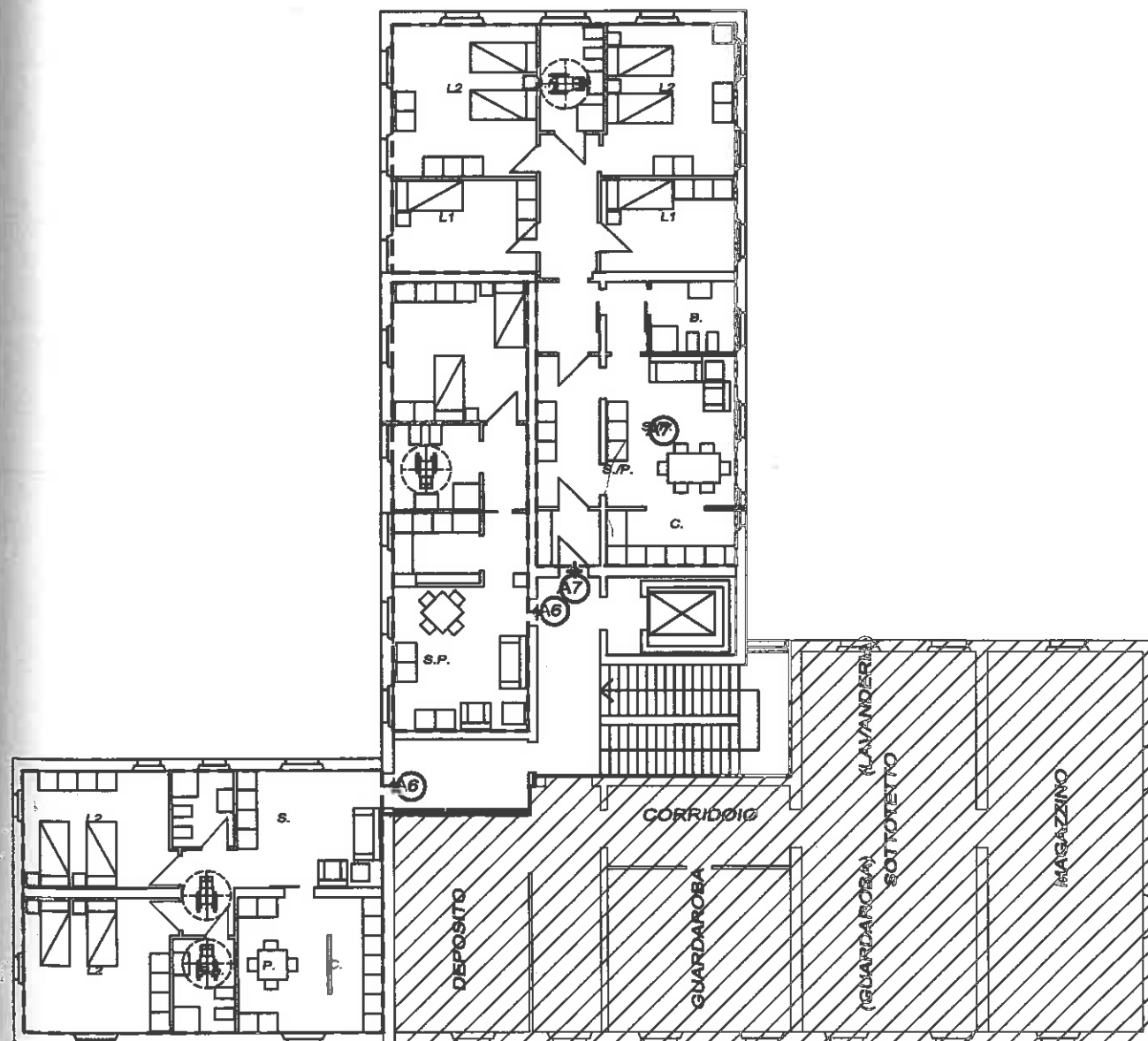
# STUDIO DI FATTIBILITA' EX EREDITA' CESARINI

## Ipotesi Reimpiego Struttura Suore Clarisse di San Marco



# STUDIO DI FATTIBILITA' EX EREDITA' CESARINI

## Ipotesi Reimpiego Struttura Suore Clarisse di San Marco

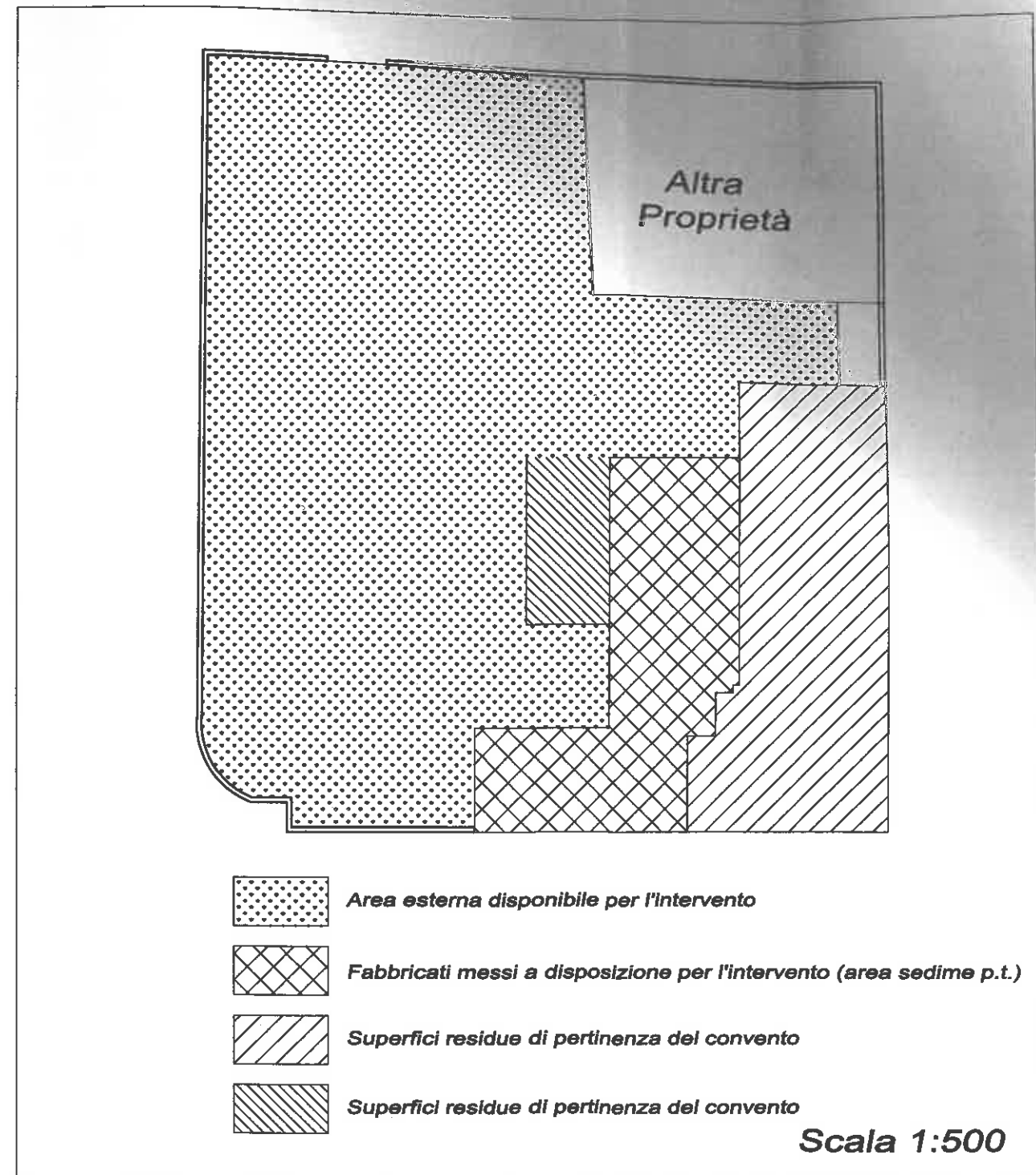


via San Marco

PIANO SECONDO



Superfici residue di pertinenza del convento



**Diocesi di Jesi**  
**Ufficio Beni Culturali Ecclesiastici**

Spettabile Segretariato Generale  
del MiBACT per le Marche  
Via Birarelli , 35  
60121 Ancona

**Oggetto: Richiesta autorizzazione alla donazione modale del Monastero delle Clarisse di Jesi  
al Comune di Jesi**


Si trasmette in allegato la richiesta pervenuta dalle Suore Clarisse di Jesi di nulla osta alla donazione modale del Monastero delle Clarisse SS.ma Annunziata di Jesi al Comune di Jesi.

Come da accordi tutti gli allegati sono stati prodotti in triplice copia.

Si richiede, se possibile, di trasmettere copia dell'esito della valutazione anche al presente ufficio.

Cordiali saluti,

Il Direttore dell'Ufficio per i Beni  
Culturali Ecclesiastici della Diocesi di Jesi  
Prof. Randolfo Frattesi

  
12/09/2016

Monastero Clarisse  
SS. Annunziata  
Via San Marco n. 12  
60035 Jesi (AN)

***Al Ministero per i Beni e le Attività Culturali  
Direzione Regionale per i Beni Culturali e  
Paesaggistici delle Marche  
Via Birarelli n. 35  
60121 Ancona***

**Richiesta di autorizzazione ad alienare immobile di proprietà di ente religioso.**

La sottoscritta Suor Anna Maria Genco (al secolo Angela Genco) nata ad Altamura il 02 Giugno 1947, residente a Jesi (AN) in via San Marco n. 12, legale rappresentante del **Monastero Clarisse SS. Annunziata di Jesi** con sede a Jesi in via San Marco n. 12 – codice fiscale 02067470423,

**CHIEDE**

ai sensi dell'art. 56 del D. Lgs. N. 42 del 22/01/2004, l'autorizzazione alla donazione modale dell'immobile di proprietà del "Monastero" sito a Jesi in via San Marco n. 12, censito al catasto come segue (vedi visure catastali allegate):

catasto fabbricati:

- foglio 50, particelle 93 sub 1-2-3-4 unito alle particelle 133, 134 (categ. B/1);
- foglio 50: particella 815 (area urbana);

catasto terreni:

- foglio 50, particelle 259 (semin. arbor.) e 260 (semin. arbor.).

A tal fine dichiara che:

L'intero immobile è destinato ad uso residenziale delle Suore occupanti e per il culto;

Qualora venga rilasciato il nulla osta alla cessione, la proprietà suddetta potrà essere trasferita al Comune di Jesi mediante donazione modale – ex art. 793 c.c. – affinché



nei locali venga istituito un centro o comunque un luogo espressamente deputato ad iniziative aventi scopi e finalità esclusivamente sociali o comunque ad attività per l'assistenza ed il sostegno di persone in condizioni di disagio fisico/psichico/economico e/o di soggetti diversamente abili, secondo le disposizioni e i fini previsti dalle vigenti normative in materia, a condizione che alle Suore Clarisse venga riservato l'utilizzo all'interno del convento, di alcuni locali precisati nella proposta di donazione, comportante interventi edili atti a garantire l'accesso esclusivo e la condizione di chiusura delle Suore, nelle modalità da sottoporre a valutazione ed approvazione della Soprintendenza;

Il Comune di Jesi, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 11 del 15 Febbraio 2016, ha accettato la proposta di donazione modale formulata dal Monastero SS. Annunziata di Jesi;

Il convento con porzione del giardino è stato dichiarato di interesse storico-artistico dalla Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici delle Marche – Ministero per i Beni e le Attività Culturali, con decreto dell' 8 Marzo 2007.

Si allega la seguente documentazione in triplice copia:

- relazione descrittiva a corredo della richiesta di donazione;
- relazione storica (allegata alla dichiar. Inter. Cult. della Direz.Reg. Beni Culturali e Paes. Delle Marche);
- documentazione catastale (visure, mappa, planimetrie);
- planimetria stato attuale;
- fotografie;
- vista aerea del Monastero;
- decreto di dichiarazione interesse culturale dell'8/03/2007;
- nulla osta rilasciato dalla Santa Sede
- nulla osta rilasciato dall'Ordinario diocesano
- delibera del Consiglio Comunale di Jesi

Con osservanza.

Jesi, ..2.9..106. 2016

per il Monastero Clarisse SS. Annunziata

Il legale rappresentante

(Suor Anna Maria Genco)

*Suor Anna Maria Genco*

N. Raccomandata

14588938335-7

**Posteitaliane**

EP1818/EP1825 - Mod. 22 R - MOD. 040008 (ex 01508) - SL [1] Ed. 09

Accettazione **RACCOMANDATA**

RICEVUTA

È vietato introdurre denaro e valori nelle raccomandate; Poste Italiane SpA non ne risponde

Si prega di compilare a cura del mittente a macchina o in stampatello

DESTINATARIO	SECRETARIATO GENERALE R. LE MARCILL		
	DESTINATARIO		
	VIA BIANCELLI		
	VIA / PIAZZA		
MITTENTE	60121 ANCONA		
	C.A.P.		
	COMUNE		
	PROV.		
MITTENTE	UBCE - DIOCESI DI JESI		
	MITTENTE		
	PIAZZA FEDERICO II		
	VIA / PIAZZA		
MITTENTE	60035 JESI		
	C.A.P.		
	COMUNE		
	PROV.		

 SERVIZI ACCESSORI  
 RICHIESTI  
 Contrassegnare la  
 casella interessata

☐ Via aerea

☐ A.R.

☐ Assegno €

(in cifre)

Fraz. 02034

Ser. 03

Operaz. 23

Causale: R

12/09/2016 10:54

Peso gr.: 550

Tariffa € 9.20

Affr. € 9.20

Serv. App.

 Bollo  
 (accettazione manuale)

TASSE



*Il Vescovo di Jesi*

Jesi, 26 agosto 2016

Prot. N. 036/16

**OGGETTO: Nulla osta alla donazione modale dell'immobile Monastero Clarisse SS.ma  
Annunziata di Jesi al Comune di Jesi**

**Vista** la richiesta di Suor Anna Maria Genco, legale rappresentante del Monastero Clarisse SS. Annunziata di Jesi, del rilascio di nulla osta per la donazione modale dell'immobile di proprietà ai sensi dell'art. 5 del protocollo di intesa fra Stato e C.E.I. . Prot. n. 88/05 del 31/01/2005;

**Visto** il nulla osta della Congregazione per gli Istituti di Vita Consacrata e le Società di Vita Apostolica della Santa Sede, in data 22 novembre 2013;

**Visto** l'inoltro al Comune di Jesi di proposta di donazione modale dell'immobile di proprietà del Monastero sito a Jesi in via San Marco 12, censito al catasto come segue:

catasto fabbricati: Foglio 50, particelle 93 sub 1-2-3-4 unito alle particelle 133, 134 (categ. B/1);  
Foglio 50, particella 815 (area urbana);

catasto terreni: Foglio 50, particelle 259 (semin. arbor.) e 260 (semin. arbor.)

**Considerato** che il Comune di Jesi ha accettato la proposta con delibera del Consiglio Comunale n.11 del 15/02/2016;

**Considerato** che la donazione è subordinata ai seguenti oneri:

- Che l'immobile venga utilizzato per l'istituzione di un centro avente scopi e finalità esclusivamente sociali o comunque destinato ad attività di sostegno e assistenza a persone in condizioni di disagio fisico/psichico/economico e/o a soggetti con disabilità;
- Che le spese per la progettazione e realizzazione del centro siano a carico del Comune;
- Che la destinazione d'uso e le modalità di utilizzo dell'immobile siano autorizzati dal Ministero per i Beni e le attività Culturali – Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici delle Marche;

**Considerato** che sono state accolte le richieste formulate dalle Clarisse, ovvero:

- Che le suore possano riservarsi l'uso esclusivo di alcuni locali come indicati nella planimetria allegata alla proposta di donazione;
- Che venga realizzato un accesso autonomo ed indipendente ai suddetti locali;
- Che venga progettato e realizzato un portico adiacente al giardino.

**L'ORDINARIO DIOCESANO**

**concede il nulla osta richiesto**, a patto che anche le spese per la stipula del necessario atto pubblico, da parte di un Notaio appositamente incaricato, siano a carico del Comune di Jesi.



L'Ordinario Diocesano

† Gerardo Rocconi – Vescovo di Jesi

## 5. Raffronti Economici

Immobili oggetto di Studio di Fattibilità per Eredità Cesarini  
Tabella Sinottica Riassuntiva

Tipologie di superficie e consistenza

		San Martino		Monastero Clarisse		Ex Convento Giuseppine	
		Sup. Esterna	Sup. Ut. Lorda	Sup. Esterna	Sup. Ut. Lorda	Sup. Esterna	Sup. Ut. Lorda
1 Interrato	mq	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100,00
2 Piano Terra	mq	500,00	1.300,00	2.150,00	510,00	175,00	455,00
3 Primo Piano	mq	0,00	0,00	0,00	275,00	0,00	415,00
4 Secondo Piano	mq	0,00	0,00	0,00	365,00	0,00	415,00
5 Terzo Piano	mq	0,00	0,00	0,00	0,00	17,00	160,00
6 Quarto Piano	mq	0,00	0,00	0,00	0,00	125,00	25,00
<b>Totale</b>	€	mq	500,00	1.300,00	2.150,00	317,00	1.570,00

Tipologie, modalità e costi di intervento

		San Martino		Clarisse San Marco		Ex Convento Giuseppine	
		mq	Costi €	mq	Costi €	mq	Costi €
A RSA	mq	1.300,00	3.400.000,00	25	1.150,00	32	1.570,00
B Com.Alloggio Dis	mq	500,00	2.700.000,00	24	2.150,00	29	175,00
B1 Primo Stralcio	mq	400+200ch	1.059.840,40	12	510+2150co	10	-
B2 Secondo Stralcio	mq	450,00	668.162,00	6	265,00	7	-
B3 Terzo Stralcio	mq	250,00	1.023.750,40	6	375,00	12	-