

**COMUNE DI JESI**  
Provincia di Ancona

**DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE**

**Numero: 13      Data: 08/02/2008**

**OGGETTO:** INTERPELLANZA PRESENTATA DAL CONSIGLIERE COMUNALE MASSACCESI DANIELE DI A.N. IN MERITO ALLA QUESTIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

Il giorno **08 Febbraio 2008**, alle ore **14:55**, nella Sala del Consiglio, in Jesi, si è riunito il Consiglio Comunale, convocato nelle forme e nei termini di legge.

Eseguito l'appello nominale risultano presenti:

NOMINATIVO	PRESENTE	NOMINATIVO	PRESENTE
AGNETTI SILVIO	S	MANNARINI GILBERTO	S
ALBERICI ANTONINO	S	MARASCA MATTEO	S
BELCECCHI FABIANO	N	MASSACCESI DANIELE	S
BEZZECCHERI EMILIO	S	MELAPPIONI AUGUSTO	N
BINCI ANDREA	N	MONTALI GIANNI MARIA	S
BRECCIAROLI LUCA	N	NEGOZI LEONELLO	S
BUCCI ACHILLE	N	PENNONI MARIA CELESTE	S
CARDELLI RITA	S	PENTERICCI MARCELLO	S
CHERUBINI GUGLIELMO	N	POLITA MARCO	N
CINGOLANI PAOLO	S	ROSSETTI SIRO	S
COLTORTI UGO	N	SANTARELLI PIERLUIGI	N
D'ONOFRIO MARCO	N	SANTINELLI CESARE	N
FANCELLO DANIELE	S	SANTONI MARTA	S
FRATESI CLAUDIO	N	SARDELLA MARIO	S
LILLINI ALFIO	S	TITTARELLI GIULIANO	S
LOMBARDI NAZZARENO	S		

Presenti n. 19      Assenti n. 12

Sono inoltre presenti i seguenti assessori: TONELLI STEFANO, AGUZZI BRUNA, SORANA VINCENZO, CONTI VALENTINA

Il consigliere straniero aggiunto KIBUUKA NANSUBUGA MOLLY risulta Presente S/N ( S)

Partecipa il SEGRETARIO GENERALE Dott.ssa **MANCINI LAURA**.

Accertato che il numero dei presenti è legale per la validità della seduta, il PRESIDENTE. **CINGOLANI PAOLO** assume la presidenza.

Scrutatori: / .

Il Consiglio prende in esame l'oggetto sopraindicato.

INTERPELLANZA PRESENTATA DAL CONSIGLIERE COMUNALE MASSACCESI DANIELE DI ALLEANZA NAZIONALE IN MERITO ALLE QUESTIONI DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

Il sottoscritto Daniele Massaccesi, Consigliere Comunale di Alleanza Nazionale,

chiede

di conoscere, anche con il supporto di schede, dati ed elementi tecnici, i criteri seguiti dall'Amministrazione in merito alla questione degli oneri di urbanizzazione, ed in particolare

A

- l'ammontare degli oneri di urbanizzazione previsti e stabiliti relativamente ai lavori ed alle opere di realizzazione dell'immobile "FATMA" di Jesi, Via dell'Industria, la data in cui è stato corrisposto e quindi incassato il relativo controvalore - integrale o la prima parte di esso -, e quando è stato iscritto dal Comune di Jesi a bilancio l'importo corrispondente, sia integrale che parziale (e se è vero che risulterebbe essere stato già iscritto nel bilancio 2004, e se sì, per quali somma e causale);
- se è vero, e se sì quando, che sarebbero stati presi accordi con "FATMA" per il pagamento parziale degli stessi mediante la cessione al Comune di Jesi di un immobile / di parte di un immobile e che, successivamente, nulla di ciò è più avvenuto o che sarebbero sorte difficoltà in proposito, e quale situazione si è verificata.

B

- Quali importi sono stati incassati negli ultimi cinque anni per oneri di urbanizzazione, distinti fra quelli pagati dai privati cittadini e quelli pagati dalle imprese;
- se è vero che le imprese non verserebbero la maggior parte degli oneri in quanto firmerebbero una convenzione con cui vengono autorizzate a scomputare le somme così risultanti attraverso l'esecuzione di opere;
- quali opere sono state realizzate per effetto di queste convenzioni, e per quali valori, e se tali opere erano previste o meno fra quelle primarie o di urgenza o comunque di interesse prioritario della Città;
- se queste opere sono state tutte autorizzate dal Dirigente del Servizio Opere Pubbliche o se risultano concordate fra altri od autorizzate da altri, e da chi vengono firmate le relative convenzioni.

Il tutto con riferimento agli ultimi 6 anni;

- se è vero che sarebbero stati trasferiti al Comune, quali opere di urbanizzazione, i lastricati solari di garages sotterranei di proprietà privata, opere che, in realtà, sarebbero di esclusivo beneficio di privati ma che, se così, di fatto, verrebbero ad essere pagate dal Comune con l'autorizzazione allo scomputo degli oneri, nonché quale sia il valore di tali opere, e quali e quanti oneri sarebbero stati così incassati, nonché i criteri e le ragioni di tali scelte.

C

- Se è vero che esiste una relazione di un Dirigente Comunale con la quale, relativamente al fabbricato di Via Mercantini, a Jesi, sarebbero state segnalate, in sede di ricognizione dell'iter amministrativo, alcune irregolarità, e se sì, di quali eventuali irregolarità si tratti e se sono state segnalate alle Autorità competenti;
- se è vero che le varianti al progetto abbisognassero, anziché di semplici D.I.A., di varianti al Piano di Recupero, come pure dovrebbe essere specificato nella licenza edilizia rilasciata, e se tali indicazioni erano menzionate nella relazione di cui sopra, e quali criteri o ragioni abbiano permesso di superare queste difficoltà;
- se è vero che le alberature esistenti nel Viale della Vittoria erano previste nel progetto originario del "Mercatini", e quali ne siano le sorti.

PUNTO N.5 - DELIBERA N.13 DELL'08.02.2008

INTERPELLANZA PRESENTATA DAL CONSIGLIERE COMUNALE MASSACCESI DANIELE DI ALLEANZA NAZIONALE IN MERITO ALLE QUESTIONI DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

Entrano: Lombardi, Bezeccheri, Santoni e Negozi

Esce: Brecciaroli

Sono presenti in aula n.19 componenti e Kibuuka Nansubuga Molly

MASSACCESSI DANIELE – ALLEANZA NAZIONALE: Come indicato già al Presidente sarò brevissimo nell'illustrazione, perché appunto ritengo inutile rileggere tutto. Molto sinteticamente c'è la richiesta di conoscere l'ammontare degli oneri di urbanizzazione relativa all'immobile Fatma di Jesi. Ci sono alcune precisazioni relative ad accordi che sarebbero intervenuti fra l'Amministrazione e questa città. Una precisazione, avevo richiesto anche l'ausilio di schede, di elementi tecnici per avere raggugli maggiori anche sulla verità, anche sulla rispondenza a verità di accordi fra ditte, perché non credo tanto fra privati, fra ditte e l'Amministrazione per la cessione di immobili o di parti di immobili all'Amministrazione a fronte del mancato pagamento di questo. Una precisazione anche, se è vero che sarebbero stati trasferiti al Comune, quali opere di urbanizzazione, i lastricati solari di garage sotterranei di proprietà privata, di nulla, nessuna utilità per l'Amministrazione. Poi ho anche chiesto, infine, la terza parte dell'interrogazione, se è vero che esiste agli atti dell'Amministrazione una relazione del dirigente comunale con cui venivano segnalate delle gravi irregolarità relativamente al fabbricato di Via Mercantini. Altre domande sono nell'interrogazione ed ovviamente gradirei avere risposta su questo.

TONELLI STEFANO – VICESINDACO: Su questa interrogazione darò lettura della lunga nota che mi hanno sottoscritto i dirigenti Lavori Pubblici, Ing. Romagnoli, ed Urbanistica, Ing. Crocioni. Abbiate un po' di pazienza che è lunga, fino a quando avrò il tempo di parlare. Punto A) Relativamente al piano particolareggiato dell'area Fatma, approvato definitivamente con atto di Consiglio Comunale n. 311 del 24.11.2000, con atto rogito notaio Avv. Maria Luisa De Angelis, tra il Comune di Jesi e la società Fatma è stata stipulata una convenzione urbanistica relativa alla realizzazione di un complesso a destinazione direzionale commerciale D5 del PRG vigente. Per la realizzazione di detto piano particolareggiato la società Fatma si è impegnata a corrispondere, in sede di rilascio della prima concessione edilizia, la monetizzazione per carenza di aree determinata in € 188.809,00 e, in sede di rilascio delle singole concessioni edilizie, oneri di urbanizzazione primaria determinati in 405.903,00, oneri di urbanizzazione secondaria determinati in € 375.801,00, per un totale di € 781.704,00 e relativo contributo per il costo di costruzione. In detta convenzione è prevista all'art. 1 la cessione in permuta alla società Fatma dell'area di proprietà comunale individuata dal PRG vigente sotto zona D5 della superficie di metri quadri 6.713, per un valore pari a € 624.055,00, in sotto zona VS della superficie di metri quadrati 5.202, per un valore pari a € 66.412,00, corrispondente alla monetizzazione per carenze di aree relative all'anno 2000. Mentre la società Fatma cede al Comune di Jesi porzione di fabbricato allo stato grezzo, con destinazione terziario, della superficie di metri quadrati 922, sito al piano secondo dell'ultimo blocco edilizio, denominato blocco E, stimato € 847.588,00. Ai sensi dell'art. 5 dell'atto rogito notaio Avv. Maria Luisa De Angelis, la porzione di immobile acquisito dal Comune sarà messa all'asta per essere ceduta al miglior offerente e, in caso di asta deserta, la società Fatma si obbliga a riacquistare

l'immobile entro sei mesi dall'ultima asta deserta al prezzo come sopra pattuito, cioè di € 847.000,00 adeguato in base instat e con una maggiorazione del 10%. Il rilascio della prima concessione edilizia relativa ai blocchi C, D, E, avvenuto in data 24 gennaio 2002, prevedeva il pagamento di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per un importo complessivo di € 313.554,00. La Fatma, dopo aver pagato un primo acconto di € 78.389,00, ha chiesto l'autorizzazione a scomputare la restante quota di € 235.164,00. L'Amministrazione ha accettato la richiesta della ditta, indicando come opera da realizzare la rotatoria sita tra Viale dell'Industria Via Pasquinelli, Via Don Battistoni, di importo pari a € 235.166,00 al netto del ribasso del 10% previsto dal regolamento per l'esecuzione di opere a scomputo. Successivamente, in seguito all'ottenimento di un finanziamento regionale, lo scomputo suddetto è stato suddiviso in due opere: € 130.000,00 circa per la realizzazione della rotatoria sopra detta ed € 105.000,00 circa per la realizzazione di uno stralcio del collegamento Via Abruzzetti – Via Carlo Marx che, tra parentesi, è quello che si sta facendo adesso, si sta lavorando adesso. Il rilascio della concessione edilizia relativa ai blocchi A, B, avvenuto in data 27 ottobre 2003, prevedeva il pagamento di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per un importo di € 288.944,00. In seguito a regolare richiesta della ditta Fatma, l'Amministrazione ha autorizzato lo scomputo degli oneri suddetti, indicando come opere da realizzare la rotatoria in via definitiva tra Via Roma, Via XX Luglio in prossimità del centro commerciale La Fornace, nonché il primo stralcio del prolungamento di Via Aldo Moro. Il tutto per un importo complessivo di € 288.984,00, al netto del ribasso del 10% e quant'altro. Il rilascio della terza concessione edilizia, relativa al blocco F, avvenuto in data 22 novembre 2006, prevedeva il pagamento di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per un importo complessivo di € 60.896,00. In seguito a regolare richiesta della ditta Fatma, l'Amministrazione ha autorizzato lo scomputo degli oneri suddetti, indicando come opere da realizzare la messa a norma della rotatoria tra Viale Don Minzoni e Via Pasquinelli, per un importo complessivo pari a € 112.000,00 a lordo del ribasso del 10% previsto dal regolamento per l'esecuzione di opere a scomputo, di cui € 66.600,00 lordi a scomputo degli oneri di cui sopra e € 45.400,00 come contributo della ditta stessa, a compenso dell'utilizzazione ad uso privato di una parte di parcheggi che peraltro sono a disposizione di clienti ed attività commerciali insediati negli edifici. Relativamente all'immobile oggetto di acquisizione da parte del Comune, come convenzionalmente stabilito, si fa presente che a seguito di atto rogito notaio Avv. Maria Luisa De Angelis in data 5 febbraio 2007, rep. 64706, l'immobile è stato retrocesso alla società Fatma al prezzo di vendita di € 1.027.539,00, poiché, con determina dirigenziale n. 894 del 20 luglio 2006, è stato dato atto che l'asta pubblica, terzo incanto, tenutasi in data 26 giugno 2006, per la vendita corpo degli immobili in questione al prezzo di € 1.100.000,00, è andata deserta, così come le precedenti aste effettuate in data 25 novembre 2003 ed in data 18 febbraio 2004.

Punto B. Il regolamento per l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione, predisposte ai sensi dell'art. 28 della Legge 1150/42, dell'art. 33 della Legge Regionale 34/92, dell'art. 2 della Legge 109/94, dell'art. 12 del DPR 380/2001 ed approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 159 del 27.09.2004, prevede che le opere di urbanizzazione relative alle aree di intervento urbanistico preventivo vengano realizzate a scomputo degli oneri di urbanizzazione, secondo le priorità fissate dal soggetto attuatore. Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione primaria, la norma prevede l'obbligo per il soggetto ponente attuatore di realizzazione di tutte le opere necessarie...(fine nastro)...o il pagamento dei relativi oneri, a scelta del soggetto attuatore. I piani attuativi sono sottoposti all'approvazione del Consiglio Comunale unitamente allo schema di convenzione che regola le reciproche obbligazioni. Le modalità di realizzazione delle opere vengono stabilite e fissate attraverso una stipula di convenzione urbanistica sottoscritta tra le parti, previa approvazione di Consiglio Comunale. Per il Comune di Jesi, soggetto deputato alla stipula della convenzione

suddetta, è il dirigente del servizio urbanistica. Limitatamente agli interventi edilizi diretti che prevedono il pagamento di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria di importo singolarmente superiore a € 50.000,00, per i quali richiedenti possono richiedere l'autorizzazione allo scomputo degli oneri di urbanizzazione, la Giunta Comunale approva o respinge la richiesta inoltrata dal soggetto proponente tramite responsabile del procedimento, oltre alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria strettamente connesse ai vari piani attuativi proposti ed attuati negli ultimi anni, tramite convenzioni urbanistiche, è stato possibile realizzare o prevedere la realizzazione delle seguenti opere. Sono opere realizzate o di realizzazione prevista nel prossimo futuro. Rotatoria intersezione tra Viale Don Minzoni e ...; rotatoria intersezione tra Via Roma – Via XX Luglio e Via Marche; rotatoria intersezione tra Viale Don Minzoni e Via Cascamificio; parcheggio pubblico Viale Don Minzoni e Via Cascamificio; prolungamento Via Aldo Moro; Parco del Vallato, rotatoria tra Viale Don Minzoni e Via Pasquinelli; rotatoria Via Pasquinelli, Viale Don Minzoni e Via dell'Industria.

PRESIDENTE DEL C.C. – CINGOLANI PAOLO: Dunque, ci sono ancora sette, otto minuti da leggere e siamo abbondantemente fuori. Mi spiace per il Consigliere Massaccesi, sono andato abbondantemente fuori i quindici minuti. La descrizione analitica fatta dall'Assessore è quasi completa, manca di un foglio, manca il punto C. Io non posso andare oltre nella lettura. Chiedo al Consigliere Massaccesi, eventualmente, di farne richiesta scritta.

MASSACCESI DANIELE – ALLEANZA NAZIONE: Sì va bene, il Vice Sindaco è così cortese da darmi magari una risposta scritta, magari quella nota che è stata predisposta. Prima di averla chiedo sin da ora, se mi permette, sarò brevissimo, anche di rispondere con un'altra paginetta alle risposte che non sono state date. Nell'indicazione molto puntuale di atti e di importi mancano alcune risposte, cioè riferimento ad eventuale incasso di somme, l'indicazione del bilancio del 2004, manca sapere se ci sono state delle difformità rispetto a quello che solitamente avviene, cioè la firma delle convenzioni da parte del dirigente, cioè se è avvenuto che in passato queste convenzioni siano state firmate anche da altri e se sì da chi. Quindi rileggendo la mia interrogazione ed avendo il tempo necessario da parte degli uffici, con una paginetta aggiuntiva si può dare le risposte che stasera non sono state date.

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
F.to Dott.ssa MANCINI LAURA

**IL PRESIDENTE**  
F.to CINGOLANI PAOLO

---

**PUBBLICAZIONE**

N .....Registro Pubblicazione

La presente deliberazione viene Pubblicata oggi all'Albo Pretorio del Comune e vi rimarrà affissa per 15 gg. Consecutivi.

Jesi, li \_\_\_\_\_

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
F.to Dott.ssa MANCINI LAURA

---

La stessa è pubblicata sul sito del Comune: [www.comune.jesi.an.it](http://www.comune.jesi.an.it)

---

La presente copia conforme all'originale da servire per uso amministrativo.

Jesi, li .....

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
F.to Dott.ssa MANCINI LAURA

---

**ESEGUIBILITA' – ESECUTIVITA'**

-La presente deliberazione è dichiarata immediatamente eseguibile dall'Organo deliberante

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
F.to Dott.ssa MANCINI LAURA

-La presente deliberazione è divenuta esecutiva dal \_\_\_\_\_ in quanto:

-( )Decorsi 10gg. Dalla pubblicazione all'Albo Pretorio

-( )Decorsi, senza esito, 15 gg. dalla richiesta di esame al difensore civico

-( )Confermata da Consiglio Comunale con atto n. .... del .....

Jesi, li

**IL SEGRETARIO GENERALE**