

**COMUNE DI JESI**  
Provincia di Ancona

**DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE**

**Numero: 122      Data: 27/10/2007**

**OGGETTO:** SOPRAELEVAZIONE COMPLESSO ALBERGHIERO HOTEL FEDERICO II PER REALIZZAZIONE ROOF GARDEN - STEAK HOUSE. PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA ALLE ALTEZZE - RINVIO -

Il giorno **27 Ottobre 2007**, alle ore **09:45**, 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	N
ALBERICI ANTONINO	S	MARASCA MATTEO	S
BELCECCHI FABIANO	S	MASSACCESI DANIELE	S
BEZZECCHERI EMILIO	S	MELAPPIONI AUGUSTO	S
BINCI ANDREA	S	MONTALI GIANNI MARIA	N
BRECCIAROLI LUCA	S	NEGOZI LEONELLO	S
BUCCI ACHILLE	S	PENNONI MARIA CELESTE	S
CARDELLI RITA	S	PENTERICCI MARCELLO	N
CHERUBINI GUGLIELMO	S	POLITA MARCO	N
CINGOLANI PAOLO	S	ROSSETTI SIRO	S
COLTORTI UGO	N	SANTARELLI PIERLUIGI	S
D'ONOFRIO MARCO	S	SANTINELLI CESARE	S
FANCELLO DANIELE	S	SANTONI MARTA	S
FRATESI CLAUDIO	N	SARDELLA MARIO	S
LILLINI ALFIO	S	TITTARELLI GIULIANO	N
LOMBARDI NAZZARENO	S		

Presenti n. 24      Assenti n. 7

Sono inoltre presenti i seguenti assessori: TONELLI STEFANO, AGUZZI BRUNA, OLIVI DANIELE, MAIOLATESI GILBERTO, SORANA VINCENZO

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: SANTINELLI CESARE, BEZZECCHERI EMILIO, ALBERICI ANTONINO.

Il Consiglio prende in esame l'oggetto sopraindicato.

PUNTO N.23 - DELIBERA N.122 DEL 27.10.2007

SOPRAELEVAZIONE COMPLESSO ALBERGHIERO HOTEL FEDERICO II PER REALIZZAZIONE ROOF GARDEN - STEAK HOUSE. PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA ALLE ALTEZZE - RINVIO -

Sono presenti in aula n.24 componenti e Kibuuka Nansubuga Molly

PRESIDENTE DEL C.C. - CINGOLANI PAOLO: Siamo al punto 23: sopraelevazione complesso alberghiero Hotel Federico II per realizzazione Roof Garden – Steak House. Permesso di costruire in deroga alle altezze.

ING. ROMAGNOLI GIOVANNI - DIRIGENTE SERVIZIO URBANISTICA E AMBIENTE: Brevemente. Si tratta di una pratica per il rilascio del permesso di costruire in deroga per la sola altezza per un complesso alberghiero, l'Hotel Federico II, che richiede di fare una sopraelevazione di un piano da un'altezza di 16.10 a 19.10 sul terrazzo dell'attuale copertura del complesso Federico II. La richiesta è compatibile con la normativa vigente nel senso che la facoltà di rilascio del permesso di costruire in deroga è presente nel nostro regolamento edilizio, le costruzioni alberghiere sono considerate costruzioni di interesse pubblico, perché il rilascio di permesso di costruire in deroga si fa solo per impianti pubblici o di interesse pubblico e la costruzione alberghiera è riconosciuta di interesse pubblico dalla legge nazionale e regionale, anche dalla 34/92. La deroga riguarda esclusivamente non le quantità edificatorie che pure potrebbero essere derogabili nei casi di edifici di interesse pubblico, ma solo l'altezza perché per le costruzioni alberghiere la deroga è possibile solo per l'altezza. L'attuale destinazione urbanistica del PRG vigente D5 e del nuovo TE 2.2.C, se non ricordo male, che sono le costruzioni alberghiere, sono tutte e due compatibili nel senso che la destinazione ad albergo è prevista nel vecchio piano e riconfermata nel nuovo, anzi nel nuovo piano c'è una possibilità edificatoria ancora superiore. La capacità attuale sono 21.875 mq adesso e 32.700 nel prossimo in corso di approvazione. Tutte le verifiche dei parametri urbanistici sono state fatte su quelle esistenti, cioè sulla valutazione più riduttiva. Ci sono 21.875 mq, si può realizzare 65.625 metri cubi, perché c'è un indice di 3 metri cubi/metro quadro nel nuovo PRG, ne saranno realizzati con questa costruzione questa compresa 43.616, quindi 43.000 contro i 65.000. Le superfici utili lorde sono 9.345 contro 12.600, quindi siamo a circa due terzi dell'attuale possibilità edificatoria calcolata con l'attuale PRG, con il nuovo saremo circa al 50%. C'è di più, il nuovo PRG per quanto riguarda le attività alberghiere e per evitare questo ricorso del permesso di costruire in deroga, pressoché obbligatorio perché il PRG Secchi fissava un'altezza di soli 10 metri e 50, tant'è che anche l'ampliamento del Federico II era stato fatto ricorrendo a questa procedura, rilascio di permesso di costruire in deroga, quindi non dà più limiti di altezza. Con il nuovo PRG si potranno realizzare altri tre piani sopra il Federico II senza che ciò costituisca né deroga né passaggio in Consiglio Comunale. La richiesta riguarda un solo piano per 622 mq, all'ultimo piano, da 16.10 a 19.10, prevalentemente vetrato verso il lato valle sulla vallata dell'Esino per fare queste due sale da pranzo, roof garden e steak house. Quindi la sola deroga è all'altezza per realizzare questo piano in più. Il permesso di costruire può essere rilasciato in deroga previa la favorevole deliberazione del Consiglio Comunale e questo lo prevede il DPR 380 che all'art. 14 regola questa materia. La pratica era stata già sottoposta tramite il SUAP, essendo un'attività non residenziale. In sede di conferenza dei servizi si era individuata questa procedura, perché la procedura del SUAP è quella di dare risposte alle esigenze degli imprenditori per le attività produttive nella maniera più corretta e più rapida possibile, tant'è che si prevede in certi casi anche il ricorso alla variante per le attività esistenti, gli ampliamenti necessari eccetera e quindi questa procedura è più breve perché passa sempre per il Consiglio Comunale e

permette il rilascio del permesso di costruire in tempi ragionevoli. Essendo una procedura perfettamente legittima e prevista da leggi nazionali e regionali, si è proposta questa soluzione.

CONS. BUCCI ACHILLE - P.R.C.: Io ritengo che questa pratica non abbia svolto l'iter necessario. Quello che il Consiglio voterà in realtà una dichiarazione di interesse pubblico su questa pratica. Leggo un pezzetto molto breve: "per l'individuazione dei fabbricati suscettibili di derogare alle disposizioni edilizie, non fosse tanto rilevante la qualità pubblica o privata dei soggetti esecutori, ma che occorresse valutare sotto il profilo obiettivo l'effettiva ricorrenza di un nesso tra la destinazione dell'edificio e un interesse perseguito dalla Pubblica Amministrazione con specifico riferimento alla situazione del singolo immobile", questo è Gabriele Carlotti, Giudice del Consiglio di Stato, è una comunicazione fatta a un corso di aggiornamento ad Osimo nel 2004. Cita una sentenza del TAR Marche abbastanza recente e quindi questo è l'oggetto su cui stasera siamo chiamati a votare. Stiamo votando l'interesse pubblico di questo intervento. La prima questione procedurale, se ragioniamo su un interesse pubblico io penso che comunque doveva essere acquisito il parere della circoscrizione competente come quando vendiamo, acquistiamo o facciamo altre operazioni. La seconda questione è che io ritengo che l'attività alberghiera sicuramente è un interesse dell'Amministrazione pubblica, la costruzione dell'albergo, la possibilità di adeguarsi a normative, a nuove esigenze di sicurezza eccetera, questo rientra tra gli interessi pubblici, ma che ci sia un nesso tra la destinazione di questo edificio e un interesse tipico perseguito dalla nostra Amministrazione pubblica, queste sono le parole del Consigliere di Stato, io su questo ho molti dubbi. Io ritengo che questa più correttamente doveva seguire la valutazione come variante urbanistica con un iter normale delle varianti urbanistiche, anche accelerato attraverso lo Sportello Unico per le Attività Produttive, il SUAP, quindi con una procedura accelerata sul tempo. Lì sarebbero state valutate le questioni urbanistiche e la fattibilità di questa opera che tra l'altro l'ingegnere ci diceva non è in contrasto con il nuovo strumento urbanistico e quindi in quell'ambito secondo me non avremmo avuto nessuna difficoltà a dire che era una variante approvabile. Dire che invece questa opera è un'opera di interesse pubblico io sinceramente vi confesso, cari colleghi, non me la sento. Quindi io chiedo che questa pratica venga rinviata per approfondimenti e verificato se l'altra strada, quella del SUAP, non è più corretta ammesso e non concesso che invece questo Consiglio non intenda dire che invece c'è un nesso con quanto la Pubblica Amministrazione, il Comune di Jesi intende fare, l'interesse del Comune di Jesi e allora in questo caso ... però che si sappia che stiamo votando questo. Grazie.

CONS. LILLINI ALFIO - L'ULIVO: La mia espressione fatta in commissione la ribadisco anche in questa sede. Io chiedo il rinvio non per quanto detto Bucci perché non mi sono sicuramente documentato, ma che condivido, ma perché chiedo il passaggio in circoscrizione. Grazie.

CONS. MASSACCESI DANIELE - A.N.: Sorprende perché ci è stata presentata una pratica completa, sono stati chiesti i chiarimenti e la pratica è completa, dovremmo rinviare questa volta su delle elucubrazioni di persona stimatissima, Giudice Carlotti, che non so in che occasione ha espresso quelle sue motivazioni e soprattutto l'attinenza, perché poi estrapolando certe frasi da un altro contesto credo che abbia un senso molto relativo. La pratica è arrivata completa. Mi stupirei del rinvio e fra l'altro sono molto curioso di vedere come verrà accolta la richiesta di rinvio perché non vengono rinviate pratiche carenti e dimostrate con dei presupposti non fondati, e mi permettete il termine, presentate in modo un po' raffazzonato, termine un po' brutto, su quello si va avanti tranquillamente come caterpillar, cambio termine, approvando; su una pratica che è completa dovremmo fare l'inverso, addirittura farla retrocedere e questa volta rinviare. Mi sorprendono le motivazioni e mi sorprende la stessa richiesta di rinvio che credo che sia inspiegabile se non in qualche altra logica per me non intuibile e non comprensibile.

CONS. SANTARELLI PIERLUIGI - L'ULIVOI: Io intervengo a nome del gruppo dell'Ulivo, pur non ravvisando delle problematiche specifiche legate a questo tipo di pratica, accogliamo favorevolmente la richiesta di rendere più partecipato, visto l'iter che ha seguito questo tipo di pratica, questo tipo di decisione facendo discutere anche la circoscrizione in merito a questa questione.

CONS. MARASCA MATTEO - M.D. JESI E' JESI: Il movimento democratico non vede la motivazione valida di rinvio di questa pratica. Sostanzialmente capiamo anche le ragioni espresse da Achille e da Piero e quindi noi sulla proposta di rinvio ci asterremo perché non ci sentiamo di optare per un rinvio ma neanche di contrastarlo, quindi sostanzialmente se la pratica se votasse oggi noi voteremo a favore ma se la maggioranza del Consiglio Comunale volesse prevedere un rinvio noi certamente non ostacoleremo questo percorso.

CONS. FANCELLO DANIELE - C.I.: Anche noi come Comunisti Italiani ci associamo alla richiesta fatta sia da Bucci sia da Lillini per chiedere il rinvio di questa pratica per approfondirla e per fare gli eventuali passaggi in circoscrizione.

CONS. BRECCIAROLI LUCA - VERDI: Solo per dire che mi associo anche io alla richiesta di rinvio perché va fatta un pochino più chiarezza possibilmente anche con un passaggio in circoscrizione su questa pratica. Grazie.

CONS. SARDELLA MARIO - M.R.E.: Anche io preannuncio l'astensione, considerando che la pratica secondo me era completa. Volevo soltanto sottolineare un fatto, mi sta bene l'eventuale ulteriore passaggio di partecipazione, purché però sia questo il motivo del rinvio e non approfondimenti attraverso altre cose, perché la pratica come dicevo prima secondo me è completa. Se si vuole colmare questa lacuna, peraltro non richiesta dalla pratica stessa, un aumento di partecipazione perché dire di no?, però purché ci sia questo passaggio e non altro.

CONS. MASSACCESI DANIELE - A.N.: Ovviamente ci sarà il voto negativo sulla richiesta di rinvio. Devo dire che sono un po' stupito, volevo usare anche il termine sconcertato, perché io veramente domando, mi rivolgo sempre al Presidente ma non ce l'ho tanto con il Sindaco che tirerà magari un sospiro di sollievo e dice una volta tanto magari non critica me, non voglio neanche criticare il Consiglio Comunale perché ognuno è libero di esprimere attraverso il voto il proprio parere e quindi assoluto rispetto, ma mi sconcertano le motivazioni. Sono stati dati degli imput precisi, in questa occasione e in precedenti occasioni su zoppie di delibere, nessuno ha avuto nulla da ridire e si è andato avanti a forza di votazione e c'erano delle delibere claudicanti, l'ultima quella di oggi, sulle quali anche per onestà intellettuale io mi aspettavo la richiesta di rinvio da parte della Amministrazione perché messa in difficoltà la Amministrazione non ci si può comportare qui (mi rivolgo ancora al Sindaco) in questo modo, nel senso andiamo avanti nonostante tutto e nonostante quello che dice il Sindaco viene smentito da quello che dice il tecnico e il Sindaco non se lo ricorda e dice un'altra cosa. Detto questo in situazioni del genere nessuno della maggioranza ha la forza di votare in un certo modo perché a questo punto immagino sia questo, la forza di votare in un certo modo, di chiedere o almeno di votare per un rinvio, non si ha la forza di farlo. Votiamo invece un rinvio su una pratica che ci viene detto e che risulta essere completa. Su questa vogliamo gli approfondimenti. Allora io mi chiedo e concordo con quello che dice il Consigliere Sardella, non so se la motivazione sia solo quella di rendere questo momento partecipativo, gli altri momenti sarebbero necessari e dovuti, però a nessuno del Consiglio (parlo della maggioranza) viene in mente di chiedere l'approfondimento in un atto dovuto, qua dove non è dovuto nulla chiediamo chiarimenti. Allora non so se la motivazione è solo quella di rendere più partecipativo questo momento o ci sono altre motivazioni e qui non sono malizioso come il Consigliere Marasca in un'altra occasione, però non capisco veramente l'atteggiamento di rinviare una cosa che

tecnicamente ci viene detta essere perfetta. Se questo è il modo di procedere del Consiglio in ogni cosa e in ogni modo devo dire è abbastanza deprimente per chi sta da questa altra parte scontrarsi in questo modo, perché non c'è lo scontro duro solo fatto nelle parole, negli atteggiamenti e nei comportamenti, c'è lo scontro nel non capire quelle che sono le motivazioni di certi comportamenti. Qui c'è un modo strano, non uso altro termine, di procedere perché dove gli approfondimenti sono richiesti, dovuti, necessari anche a tutela di proprie eventuali responsabilità perché c'è un certo imput non lo si richiede, quando ci sono altre motivazioni e quando invece le pratiche sono complete lì siamo più realisti del re e vogliamo capire ulteriormente. Più che una dichiarazione di voto io vorrei capire un atteggiamento del genere da parte del Consiglio Comunale che francamente non capisco visto che si tratta di dichiarazione di voto ovviamente sulla richiesta di rinvio ci sarà parere contrario, parere favorevole sulla delibera.

CONS. AGNETTI SILVIO - F.I.: Se l'iter è quello di mandare le pratiche prima in circoscrizione io non capisco perché non l'avete fatto. Se è una cosa che l'Amministrazione Comunale deve fare doveva farlo prima di portarci la pratica. Se ci portate la pratica vuol dire che o non c'è l'obbligo o vi siete sbagliati e dovevate farlo. Allora io non mi aspetto che il rinvio venga proposto dai Consiglieri Comunali, ma è l'Amministrazione Comunale che eventualmente dovrebbe prendere, ritirare la pratica per approfondimenti presso le circoscrizioni perché si è sbagliata. Che senso ha che i Consiglieri Comunali dicono noi proponiamo di fare un rinvio perché manca questo? L'Amministrazione Comunale ha sbagliato o non ha sbagliato? Se ha sbagliato faccia il mea culpa e abbia il coraggio di assumersi le sue responsabilità. Quindi noi non ci stiamo a questo gioco, per cui siamo contrari che questa cosa venga proposta da un Consigliere, semmai è l'Amministrazione Comunale che dovrà proporla. Grazie.

PRESIDENTE DEL C.C. - CINGOLANI PAOLO: Io comprendo le legittime riflessioni di tutti i Consiglieri di maggioranza e di opposizione, siccome la pratica è una pratica di Consiglio e uno dei Consiglieri ha chiesto il rinvio per regolamento, tenuto conto di tutte le osservazioni ecc. ecc., io devo mettere in votazione la richiesta di rinvio della pratica e successivamente mi comporterò secondo il regolamento. Quindi in questo momento dobbiamo mettere in votazione la richiesta di rinvio fatta dal Consigliere Bucci per approfondimenti e percorso partecipativo in circoscrizione. Votazione aperta.

#### VOTAZIONE RINVIO BUCCI

PRESENTI	N.24	
VOTANTI	N.20	
ASTENUTI	N.04	(Marasca, Melappioni e Rossetti per M.D. Jesi è Jesi - Sardella per M.R.E.)
FAVOREVOLI	N.15	
CONTRARI	N.05	(Agnetti e Pennoni per F.I. - D'Onofrio, Massaccesi e Santinelli per A.N.)

IL RINVIO E' APPROVATO

PRESIDENTE DEL C.C. - CINGOLANI PAOLO. La pratica viene rinviata.

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**