



COMUNE DI FALCONARA MARITTIMA
Provincia di Ancona

COMMISSIONE CONSILIARE II
SEDUTA DEL 17/03/2023 ORE 12,00
Verbale della seduta

Il giorno venerdì alle ore 12,00, si è riunita la Commissione Consiliare Permanente II, convocata con nota Prot. 1232 del 13/03/2023 (DF) per discutere il seguente ordine del giorno:

1. OPERE A SUPPORTO DELLO SVILUPPO AEROPORTUALE: INT. 3 "RIDUZIONE DEL RISCHIO IDRAULICO ATTRAVERSO LA REGIMAZIONE DELLE ACQUE METEORICHE" - ACQUISIZIONE AREE
2. REALIZZAZIONE COLLEGAMENTO PEDONALE TRA CASTELFERRETTI E FALCONARA M.MA - CUP D11B22002150004. ACQUISIZIONE AREE
3. PROGETTO PRELIMINARE DI ASSETTO E CONTRATTO UA 21/26 - (VIA BUOZZI) - ACQUISIZIONE A PATRIMONIO COMUNALE DEL LOCALE DISTINTO AL CATASTO AL FOGLIO 4 MAPPALE 2092, SUB. 15 IN LUOGO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA
4. PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI TRIENNIO 2023-2025 REDATTO AI SENSI DELL'ART. 58 DEL D.L. N. 112 DEL 25.06.2008 CONVERTITO CON L. N. 133 DEL 06.08.2008
5. APPROVAZIONE PROGRAMMA TRIENNALE DEI LAVORI PUBBLICI 2023-2025 ED ELENCO ANNUALE 2023

Componenti presenti nella Sala del Leone:
I Consiglieri Comunali membri della Commissione II

GRILLI LUCA (Presidente)
ASTOLFI IVANO
FEDERICI FRANCO
FRAPICCINI BRUNO
LUCHETTI MARCO
GRATTAFIORI MARCO

Sono presenti inoltre:
Dirigente II Settore Ing. Mazzalupi, Assessore Barchiesi.

La seduta inizia alle ore 12,15.

Il Presidente apre la seduta con il 1° punto all'Ordine del Giorno e passa la parola all'Assessore Barchiesi.

BARCHIESI

Illustra la situazione dell'intervento realizzato per la riduzione del rischio idraulico nell'area aeroportuale (zona Caserme), per il quale è stata ottenuto un finanziamento regionale di 500.000 euro. Il progetto è stato appaltato al Consorzio di Bonifica per la realizzazione di un collettore per far defluire le acque dall'aeroporto al canale denominato "fosse del vallato"

LUCHETTI

Chiede ulteriori chiarimenti

BARCHIESI

Chiarisce la posizione del canale



COMUNE DI FALCONARA MARITTIMA
Provincia di Ancona

MAZZALUPI

Specifica che il fosso non era fra quelli di competenza del Consorzio di Bonifica, essendo acque che scorrono da sotto la pista, ed è stata creata una raccolta più in basso in modo da farle defluire utilizzando il medesimo canale di scolo sfruttando una pendenza più bassa

LUCHETTI

Chiede se l'aeroporto non avesse mai segnalato la problematica dell'allagamento della pista

MAZZALUPI

Ritiene che fosse un problema sicuramente conosciuto

BARCHIESI

Specifica che si tratta del tratto finale della pista (area dell'Aeronautica Militare) e fa visualizzare dal pc la zona di cui si sta trattando spiegando come è stato realizzato il progetto

LUCHETTI

Chiede da dove provengano le acque

MAZZALUPI

Chiarisce che le acque provengono dalla parte in fondo della pista ed essendo il terreno più in alto c'è il problema delle pendenze, verranno canalizzate con una pendenza diversa e quando le due pendenze si incontrano le fa defluire e arrivano al fiume. Per poter realizzare l'opera sarà necessario acquisire delle proprietà private e le proprietarie in questione hanno già espresso parere favorevole sarà solo da perfezionare formalmente l'atto

Il Presidente procede con il 2° punto all'ordine del giorno e da la parola all'Assessore Barchiesi

BARCHIESI

Si rende necessario un altro accordo bonario per la cessione di aree da parte di Marche Multiservizi per la realizzazione del collegamento pedonale di via Marconi da Castelferretti

FEDERICI

Chiede se il collegamento sia solo pedonale o anche ciclabile

BARCHIESI

Risponde che attualmente sarà solo pedonale perché si realizzerà solo da un lato e non ci sarebbe abbastanza spazio per essere utilizzata come ciclopedonale, dal momento in cui si farà anche l'altro lato della carreggiata potrà essere previsto

GRATTAFIORI

Quali sono le dimensioni minime che si realizzeranno

MAZZALUPI

Con il 1° stralcio si realizzerà la dimensione minima che non consente il doppio senso per le biciclette, mentre con il 2° stralcio si potrà prevedere anche la ciclabile, per ora l'area di 1,5 metri è sufficiente solo per un senso di marcia

Non essendoci altri interventi il Presidente passa al 3° punto all'ordine del giorno lasciando la parola all'Ing. Mazzalupi

MAZZALUPI

Introduce l'argomento partendo dal Progetto Preliminare di Assetto della zona di via Castellaraccia proposto dalla ditta "Edilverde" ora arrivato a compimento in



COMUNE DI FALCONARA MARITTIMA

Provincia di Ancona

quanto si è giunti alla fase della cessione delle opere di urbanizzazione realizzate. In questa fase si è visto che nell'atto unilaterale la ditta avrebbe scomputato gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria solo con opere di urbanizzazione primaria, fatto non ammesso dalla legge, pertanto si rende necessario prevedere il pagamento degli oneri di urbanizzazione secondaria

FEDERICI

Chiede se gli oneri di urbanizzazione primaria siano già stati pagati

MAZZALUPI

Chiarisce che in luogo del versamento degli oneri di urbanizzazione primaria la ditta ha realizzato le relative opere a scomputo e si stanno facendo i collaudi delle stesse ai fini dell'acquisizione a patrimonio comunale

FEDERICI

Chiede quali siano le opere di urbanizzazione primaria da acquisire

MAZZALUPI

Riferisce che tali opere sono le strade, i marciapiedi, illuminazione pubblica, fermata degli autobus, sottoservizi per alimentazione corrente elettrica, gas metano e acqua già previste per un controvalore di circa 90.000 euro

FEDERICI

Chiede come mai nella delibera oggetto di discussione non vi sia indicazione di tali opere di urbanizzazione primaria realizzate

MAZZALUPI

Spiega che la delibera riguarda lo scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria pertanto non era necessario riferire in merito alle opere di urbanizzazione primaria (già autorizzate nel 2004) non oggetto del predetto atto e peraltro ancora il procedimento di collaudo non è stato concluso. La delibera si rende necessaria per l'esigenza di completare lo scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria al fine dell'ottenimento delle abitabilità e poter avviare la vendita dei restanti appartamenti, alcuni sono stati venduti per l'acconto già versato in passato. La nuova ditta ha proposto, in luogo del versamento dei predetti oneri, la cessione al Comune di uno degli immobili facenti parte il complesso residenziale in particolare un locale a piano terra che si affaccia sulla piazzetta da utilizzare per le finalità ammesse dalla legge per le opere di urbanizzazione secondaria (es. quale sede delle associazioni o per dislocare alcuni uffici comunali)

FEDERICI

Chiede come si intende procedere essendo il locale accatastato come artigianale

MAZZALUPI

È previsto un cambio d'uso d'ufficio da locale artigianale a commerciale

FEDERICI

Contesta che nel testo della delibera manchino tali informazioni

LUCHETTI

Chiede la superficie del locale

MAZZALUPI

La superficie è di 120mq, il valore è stato stimato al grezzo ed equivale ai 97.000 euro dovuti quali oneri di urbanizzazione secondaria



COMUNE DI FALCONARA MARITTIMA
Provincia di Ancona

BARCHIESI

In alternativa erano stati proposti locali già finiti ma con superficie minore (circa 50mq) che a seguito di stima non avrebbero coperto il valore degli oneri dovuti

LUCHETTI

Chiede se non era possibile avere degli appartamenti ad uso residenziale

GRILLI e MAZZALUPI

Rispondono che appartamenti ad uso residenziale non possono essere ceduti quali scomputo di oneri di urbanizzazione secondaria

FEDERICI

Chiede come si intenderà utilizzare il locale

BARCHIESI

Risponde che ancora si sta valutando anche la dislocazione di uffici comunali essendo una zona vicino al centro e dotata di parcheggi

FEDERICI

Chiede se il parere dei Revisori dei Conti sia stato acquisito

BARCHIESI

Risponde che il parere è dovuto su ogni delibera riguardante il Bilancio

FEDERICI

Contesta che nel testo della delibera non vi siano le vicissitudini in merito alla proprietà degli edifici

MAZZALUPI

Risponde che in delibera è indicata la ditta attualmente proprietaria Sgm Falconara srl

GRILLI

Ritiene che la storia dal 2004 sulla proprietà del fabbricato sarebbe stata troppo estesa da ripercorrere in delibera

FEDERICI

Ritiene che andrebbe indicato anche il legale rappresentante della ditta proprietaria

LUCHETTI

Concorda con il consigliere Federici

FEDERICI

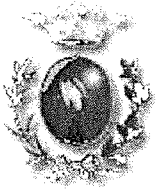
Chiede come mai le spese relative all'atto siano a carico della ditta privata

MAZZALUPI

Chiarisce che la ditta si è impegnata a cedere l'immobile pertanto le spese dell'atto notarile sono a proprio carico

FEDERICI

Chiede di mettere a verbale che dalla delibera "non risulta come sono stati incassati gli oneri di urbanizzazione primaria pertanto chiede che venga indicato se sono stati incassati oppure scomputati con opere, ritiene tale integrazione necessaria al fine di poter esprimere il proprio voto"



COMUNE DI FALCONARA MARITTIMA
Provincia di Ancona

BARCHIESI

Ribadisce che tale argomentazione non è oggetto della delibera di cui si sta discutendo

GRILLI

Concorda con l'Assessore Barchiesi

FEDERICI

Ribadisce che essendo indicati gli importi degli oneri di urbanizzazione primaria occorre inserire la modalità con cui sono stati riscossi

FRAPICCINI

Chiede i costi previsti per rendere il locale utilizzabile

BARCHIESI

Sono previsti euro 52.000 per renderlo finito

FRAPICCINI

Contesta il valore dell'immobile ceduto essendo necessarie altre spese per terminarlo

BARCHIESI

Il valore deriva da una stima di opera al grezzo

FRAPICCINI

Ribadisce che non lo ritiene idoneo perché per poter valorizzare il locale occorre sostenere delle spese, pertanto ritiene che il valore ceduto non possa essere equivalente ai 90.000 euro dovuti quali oneri e che la collettività perda in termini di valore. Il prezzo degli appartamenti in vendita in centro a Falconara è di 800/mq, pertanto ritiene che la ditta doveva cedere un locale al grezzo con valore di 140.000 euro

GRILLI

Conferma che il valore inserito in stima è corretto per un immobile al grezzo secondo i valori OMI

LUCHETTI

Ritiene plausibile il ragionamento fatto dal consigliere Frapiccini e che debba essere discusso con la nuova proprietà che ha acquisito il tutto a seguito di fallimento

MAZZALUPI

Riferisce che con la ditta sono stati fatti diversi ragionamenti e si ritiene che il locale offerto possa essere un'opportunità per avere degli spazi per gli uffici comunali (ad es. Servizi Cimiteriali)

FRAPICCINI

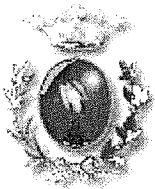
Non discute sull'utilità del locale ma sul valore al grezzo che necessita di ulteriori spese

FEDERICI

Chiede se è stata tentata la richiesta del versamento dei 90.000 euro

MAZZALUPI

Riferisce che sono stati fatti numerosi tentativi ma non è stato possibile



COMUNE DI FALCONARA MARITTIMA
Provincia di Ancona

BARCHIESI

Spiega che la ditta è bloccata nelle vendite degli appartamenti proprio per l'impossibilità di rilasciare le abitabilità se non vengono saldati gli oneri, quindi è plausibile che abbiano problemi di liquidità

LUCHETTI

Chiede se si può tentare di chiedere alla ditta di completare i lavori del locale

BARCHIESI

Spiega che i locali già completati sono di superficie inferiore e non coprirebbero il controvalore degli oneri, se non si trova un accordo gli immobili resterebbero invenduti e abbandonati

LUCHETTI

Contesta le modalità della trattativa con la ditta che ha acquisito il tutto a seguito di una speculazione avendo rilevato un fallimento

FRAPICCINI

Concorda con il consigliere Federici sulla necessità di indicare in delibera tutti i dati possibili relativi alla ditta ed al legale rappresentante per poter procedere con il voto in Consiglio Comunale

LUCHETTI

Ritiene che sia possibile chiedere alla ditta di cedere il locale finito e di completare pertanto i lavori

MAZZALUPI

Chiarisce che nella trattativa non è stato possibile chiedere il completamento dei lavori essendo il cantiere concluso

BARCHIESI

Il rischio sarebbe quello di lasciare per altri anni un complesso invenduto e abbandonato

LUCHETTI

Contesta le modalità della trattativa fatta con la ditta

FRAPICCINI

Chiede di sfruttare il potere contrattuale che ha l'Amministrazione Comunale in questo caso

MAZZALUPI

Chiarisce che il potere dell'Amministrazione è limitato dal fatto che nel 2004 è stato acquisito un atto unilaterale d'obbligo, che prevedeva lo scomputo di oneri primari e secondari con le sole opere di urbanizzazione primaria fatto vietato dalla legge. Pertanto le opere realizzate dalla ditta sono del valore complessivo di entrambi gli oneri ma il Comune non le può accettare, pertanto è stata necessaria una transazione per problemi di natura amministrativa della pratica

FRAPICCINI

Ribadisce che la cessione del locale la ritiene una buona soluzione ma ne contesta il valore a seguito delle ulteriori spese necessarie per il completamento

LUCHETTI

Chiede di tentare con la richiesta di ultimazione dei lavori da parte della ditta e quali siano nel dettaglio le opere necessarie



COMUNE DI FALCONARA MARITTIMA
Provincia di Ancona

MAZZALUPI

Riferisce che occorre completare pavimenti, infissi lato piazzetta, bagni e che comunque si proverà a spendere meno di quanto previsto nel computo calcolato con il prezzario regionale

LUCHETTI

Chiede di riproporre la delibera a seguito di una nuova trattativa con la ditta

Non essendoci ulteriori interventi si passa al 4° punto all'ordine del giorno

MAZZALUPI

Comunica che il piano delle Alienazioni riproposto è identico a quello dell'anno precedente ad eccezione degli immobili già venduti

LUCHETTI

Chiede se sia nell'intenzione dell'Amministrazione prevedere un'area verde nel lotto edificabile di via Friuli rimasto invenduto

BARCHIESI

Riferisce che non sarà venduto nell'immediato dato che le manifestazioni di interesse pervenute non sono state ritenute ammissibili quindi si valuterà

MAZZALUPI

Riferisce che gli immobili venduti sono solo il frustolo di terreno di via Flaminia 372 e il magazzino di via Gori in corso di aggiudicazione pertanto ancora risulta nel piano delle alienazioni

Non essendoci ulteriori interventi si passa al 5° punto all'ordine del giorno

BARCHIESI

Elenca i lavori previsti nel Piano delle Opere Pubbliche:

- Piano intercomunale sicurezza stradale aggiudicato insieme al Comune di Ancona per la realizzazione di una rotatoria tra via Ville e via Milano i cui lavori non sono ancora partiti (120.000 euro)
- Manutenzioni straordinarie strade, marciapiedi e piazze già previste nel 2022 (400.000 euro partecipazione a bando regionale non ancora aggiudicato)
- Interventi su strade, segnaletica e piazze previsti nel 2023
- Abbattimento barriere architettoniche e interventi su marciapiedi per circa 100.000 euro

LUCHETTI

Chiede quali opere siano state realizzate ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche

BARCHIESI

Spiega che sono stati realizzati degli scivoli sui marciapiedi in varie zone e nelle aree di accesso ai parchi ed alle scuole

LUCHETTI

Chiede una relazione con un elenco dettagliato di tali interventi

BARCHIESI

Risponde che lo ritiene complicato ma si può provare e continua con l'elencazione delle opere:

- Manutenzione straordinaria della pista di atletica al Rocchegiani (140.000 da partecipazione a bando regionale non ancora aggiudicato)
- Manutenzione straordinaria parchi (125.000 euro)
- Opere sviluppo aeroportuale (interventi da ultimare con fondi della regione marche e fondi di multiservizi per parcheggi drenanti)



COMUNE DI FALCONARA MARITTIMA

Provincia di Ancona

- demolizione polo scolastico (8.150.000 euro da finanziamento PNRR aumentato del 10%)
- garage Fanesi (importo aumentato del 10% per complessivi 5.578.500 euro)
- risanamento conservativo del Castello di Falconara Alta

LUCHETTI

Chiede se al garage Fanesi si intenderà dislocare la sede della Polizia Locale

BARCHIESI

Conferma perché il finanziamento è stato ottenuto proprio per questo motivo, in caso contrario anche per Palazzo Bianchi andrebbe previsto un adeguamento sismico. Continua con l'elencazione delle opere da realizzare:

- Pinqua finanziato da Pnrr in area Villanova (finanziamento aumentato a 11 milioni di euro)
- Stadio Rocchegiani 2° stralcio per completare copertura (300.000 euro)
- completamento spogliatoi tennis in zona Stadio (150.000 euro)
- completamento opere di urbanizzazione edificio ricettivo zona aeroporto (250.000 euro)

MAZZALUPI

Chiarisce che quest'ultima opera è un hotel rimasto incompiuto all'ingresso dell'aeroporto, il problema è che quando è stato rilasciato il permesso di costruire era previsto che realizzassero a scomuto degli oneri di urbanizzazione primaria una serie di opere. La Società era fallita e l'impegno non è stato adempiuto, pertanto si è iniziato a valutare quali opere siano state realizzate conformemente al progetto ed a collaudarle e quali opere invece mancano da realizzare o sono state per tanti anni in stato di abbandono per cui da recuperare. Una volta quantificato il valore (circa 500.000 euro) è stato richiesto alla Banca subentrata nel fallimento, che dovrà cedere delle aree e versare l'importo stimato necessario a completare le opere. Attualmente si è istaurato un contenzioso sulle cifre pertanto al momento sono state previste le opere essenziali per gli allacci alle utenze, occorrerà poi vedere l'evoluzione del contenzioso. Il problema è che al momento della sottoscrizione della Convenzione Urbanistica l'Amministrazione non aveva ritenuto di richiedere una polizza fideiussoria a garanzia, pertanto ora occorre trovare un accordo mediante una causa civile. Inoltre negli anni sono cambiate le normative per cui la struttura per problemi di altezze di interpiano non sarebbe più idonea a diventare albergo ed il valore si è molto deprezzato, quindi sarà da variare destinazione d'uso o da demolire

BARCHIESI

Continua l'elencazione delle opere previste:

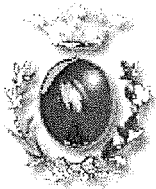
- recupero edificio in via Martiri delle Foibe di circa 80mq da completare e destinare a centro anziani
- adeguamento sismico scuola Zambelli (500.000 euro)
- completamento percorso ciclopedonale Castelferretti-via Marconi (100.000 euro)
- bonifica amianto scuola Aldo Moro (251.160 euro) ed efficientamento energetico della nuova copertura (130.000 euro)

LUCHETTI

Suggerisce di eseguire anche le opere sulla palestra della scuola Aldo Moro in contemporanea con i lavori del tetto

BARCHIESI

Riferisce che le opere relative alla palestra sono di importo inferiore a 100.000 euro per cui non sono inserite nel piano, inoltre le ditte da coinvolgere sarebbero diverse



COMUNE DI FALCONARA MARITTIMA
Provincia di Ancona

MAZZALUPI

Chiarisce che nella fase di asportazione dell'amianto sarebbe opportuno che non ci fosse nessun altro per i rischi di contaminazione, sono due interventi da fare uno di seguito all'altro

LUCHETTI

Chiede se possibile la promozione della comunità energetica sfruttando il sito della scuola Aldo Moro

MAZZALUPI

Risponde che è già stato approvato il bando e sarà pubblicato in giornata relativamente alla scuola Aldo Moro ed al Palasport Liuti a Castelferretti

GRATTAFIORI

Chiede spiegazioni sul funzionamento dei bandi di comunità energetica

MAZZALUPI

Il bando sarà rivolto sia ai produttori che ai consumatori con scadenze diverse per l'adesione e la gestione sarà in capo al produttore

LUCHETTI

Ritiene che debba essere il Comune a realizzare l'impianto e ad offrire l'energia

MAZZALUPI

Il Comune si fa promotore dell'iniziativa ma le opere sono realizzate e finanziate dal produttore che gestirà anche l'energia

GRATTAFIORI

Ritiene che l'incidenza che avrà sulle bollette dei consumatori sarà minima

LUCHETTI

Chiede la potenza massima che potrà sviluppare l'impianto

MAZZALUPI

Risponde che la norma stabilisce al massimo 200kwatt e l'investimento in pannelli solari attualmente sarebbe troppo elevato

BARCHIESI

Ribadisce che all'Ente mancano le fonti di finanziamento per poter realizzare l'impianto fotovoltaico e conclude l'elencazione delle opere del piano con
- Interventi di difesa della costa (800.000 euro ottenuti da Viva Servizi per realizzare le scogliere a protezione del collettore a Villanova)

FEDERICI

Chiede se è stato previsto intervento nella Pineta di via 4 novembre

BARCHIESI

Risponde che sono previste opere di sistemazione dell'asfalto finanziate dalla Regione Marche, che rientrano nei 400.000 euro, mentre per la pineta non è stato previsto nulla

Non essendoci altri interventi la seduta è tolta alle ore 13,30.

IL SEGRETARIO VERBALIZZANTE

Tiziana Fava

IL PRESIDENTE COMMISSIONE
CONSILIARE PERMANENTE
Luca Grilli

