CONSIGLIO REGIONALE
Assemblea legislativa delle Marche

Giacomo Bugaro
Vice Presidente

Al Sig. Presidente della
ASSEMBLEA LEGISLATIVA
DELLE MARCHE
S E D E

OGGETTO: Interrogazione a risposta orale urgente su immobile: ex Ospedale Lancisi di Ancona.

Il sottoscritto consigliere regionale,

premesso

che fin dal **12 settembre 2006 con l'interrogazione n. 108** si è interessato alla "destinazione dello stabile già sede dell'Ospedale Lancisi di Ancona", la cui struttura precedentemente a tale data si era trasferita nei nuovi locali dell'Ospedale di Torrette e dunque lo stabile in questione risultava abbandonato, con conseguente degrado strutturale e crescente peggioramento della situazione igienica, ed una notevole perdita economica per l'Ente Regione per il mancato utilizzo dello stabile sia se fosse stato locato o alienato, tenuto presente che la struttura è inserita in un contesto caratterizzato esclusivamente da immobili di tipo residenziale;

che in data **30 ottobre 2007 con l'interrogazione n. 877** dallo stesso titolo della precedente, è intervenuto nuovamente sull'argomento assieme al Consigliere Capponi, per ribadire le precedenti richieste ma aggiungendone, essendo trascorso un anno, di nuove:

se esistono dei progetti di impiego anche in sinergia con il Comune di Ancona in virtù dell'accordo siglato all'epoca del trasferimento riguardante in generale tutti gli immobili ad impiego sanitario ricadenti nel suolo comunale;

quali azioni sono state intraprese per garantire la pulizia, la manutenzione e la derattizzazione dell'area;

i tempi che la Giunta regionale ritiene utili affinché sotto qualsiasi forma (locazione, vendita, utilizzo diretto) l'intero complesso edilizio possa trovare un nuovo impiego;

che nella seduta del 6/11/2007 l'Assessore Mezzolani in merito offriva alcuni elementi informativi che si riportano per punti salienti:

"Per quanto riguarda il "Protocollo d'intesa per l'area del Comune di Ancona ex Umberto I° - Prospettive di intervento" approvato dalla Giunta regionale con delibera n. 293 del 22 marzo 2006, il Comune di Ancona si impegna a modificare la destinazione d'uso, in accordo con la proprietà, tra l'altro dell'ex Lancisi "... da destinare a residenza tenuto conto della emergenza abitativa del Comune di Ancona e delle esigenze anche delle categorie deboli (single, separati con prole, giovani coppie, categorie meno abbienti, ecc.) esigenze che saranno comunque definite puntualmente all'atto di predisposizione della variante".

"Dal punto di vista strutturale le condizioni esterne dello stabile possono essere definite discrete compatibilmente con un fisiologico livello di degrado dovuto al non continuativo uso della struttura dopo il trasferimento dell'attività ospedaliera; non sono, al momento, previsti interventi manutentivi in quanto non ritenuti indispensabili anche in considerazione delle future prospettive di utilizzo per le quali risulterebbero totalmente inefficaci."

"Da un punto di vista economico, inoltre, l'attesa variante di destinazione d'uso garantirebbe un livello di realizzo decisamente superiore al valore stimato dall'Agenzia del territorio nel 2002, quando la struttura non presentava gli attuali sintomi di degrado. Per una definizione operativa dell'operazione e di conseguenza dei tempi prevedibili di perfezionamento risulta prioritario acquisire, in primo luogo, la già prevista variante di destinazione d'uso da parte del Comune di Ancona."

che alla risposta dell'Assessore Mezzolani il sottoscritto non poteva dichiararsi soddisfatto, in quanto si rivelava la mancanza di una seria programmazione che un buon amministratore deve esplicare nell'esercizio delle proprie attività. Il trasferimento del Lancisi in una nuova struttura è avvenuto 3 anni fa e da allora l'immobile è libero. Ovviamente tale evento l'Amministrazione non poteva non averlo deciso anni prima, vale a dire alla fine degli anni 2000 e dunque dopo 7 anni, purtroppo, un'immobile che vale diversi milioni di euro giace abbandonato. Si rileva dunque una ingente perdita economica che va a gravare sulle tasche dei cittadini e pone altresì chiaramente in evidenza il pessimo rapporto intercorso tra il Comune di Ancona e la Regione Marche;

che in data **29 settembre 2008** non essendo stata data alcuna soluzione al problema, si è tornati nuovamente sull'argomento con **l'interrogazione n. 1131** e precisamente:

1) per quale ragione l'immobile già sede del Lancisi non è stato ancora collocato sul mercato, nonostante le assicurazioni espresse in aula dall'Assessore alla Sanità che a precedente atto ispettivo, dichiarava in data 6/11/2007, che la procedura di vendita sarebbe stata immediatamente avviata;
2) se risponde al vero che il Comune di Ancona non ha potuto modificare a tutt'oggi la destinazione d'uso dello stabile ex Lancisi, perchè solo ora la

Giunta Regionale si è accorta di errori burocratici nella intestazione della proprietà, che ne bloccano l'iter di pratica;

che nella seduta n. 121 del 18/11/2008, l'Assessore Pietro Marcolini anche a nome dell'Assessore Mezzolani, forniva la seguente risposta: "*Riguardo alla prima domanda, il Lancisi non è stato ancora collocato sul mercato perché sono state tante le vicende che hanno riguardato la partita urbanistica. Voglio ricordare che al Lancisi un piccolo frustolo di terreno apparteneva a privati ultracentenari emigrati all'estero, che per raggiungere e per poi tentare eventualmente una causa usucapione sono stati necessari anni. Era sì una proprietà plurima, assenteista, non dichiarata, ma le procedure di usucapione sono particolarmente pesanti, quindi i tempi necessari sono quelli previsti dalla legge. Riguardo la seconda domanda, ovvero sul perché il Comune non ha potuto modificare la destinazione d'uso del Lancisi, rispondo che è perché soltanto adesso la Giunta si è accorta dei vincoli esistenti. Vorrei ricordare che insieme al Comune abbiamo definito la percentuale – mentre in un accordo di programma la destinazione era generica per le finalità di edilizia sociale –, si sta valutando l'ipotesi di favorire o realizzazioni di edilizia di metratura minore per andare incontro alle esigenze delle giovani coppie oppure a ipotesi di affitto sempre per gli stessi motivi di allarme sociale nonché di rideterminazione delle nuove condizioni di mercato.*";

che l'allora capogruppo del PDL Franco Capponi si dichiarava insoddisfatto e preoccupato, sia per i ritardi denunciati e certamente non giustificati, sia perchè gli stessi comportano una minore appetibilità sul mercato.

Considerato

che secondo i dati dell'ANCE nell'Assemblea nazionale di categoria, gli anni 2009-2010 registrano nel complesso, rispetto al 2008 una perdita di nuove abitazioni di oltre il 30% e di conseguenza una riduzione dei prezzi di mercato;

che esiste un protocollo di intenti fra il Comune di Ancona e la Regione Marche con cui si stabilisce la destinazione d' uso degli immobili di proprietà regionale, dismessi o in via di dismissione fino ad ora sfruttati per fini medici o paramedici, che insistono nel Comune di Ancona al fine di una migliore loro valutazione e apprezzamento sul mercato;

che in data **15 luglio 2010** si è presentata, non essendo ancora giunti alla vendita dell'immobile, una ennesima **interrogazione la n. 102** sull'ex Ospedale Lancisi" per conoscere:

1) i motivi per cui a distanza di 3 anni dalle assicurazioni del precedente ed attuale Assessore Regionale alla Sanità, non si è ancora giunti alla vendita dell'immobile ex Lancisi con una ovvia ed incontestabile perdita economica data la situazione di crisi del mercato edile;
2) le ragioni per cui il protocollo di intenti tra Regione e Comune di Ancona a distanza di anni è rimasto solo documento privo di effetti concreti, a

dimostrazione ancora una volta della incapacità ad amministrare dei governi di centro sinistra, sia a livello regionale che nella dorica.

In data 19/10/2010 l'Assessore Pietro Marcolini per conto dell'Assessore Mezzolani risponde:

Per quanto concerne l'aspetto immobiliare dell'ex ospedale Lancisi si fa presente che l'attiguo appezzamento di terreno, già di proprietà privata, è stato acquistato in proprietà dall'Azienda ospedaliero-universitaria Ospedali Riuniti Umberto I, dopo che era stata emessa la sentenza di usucapione del Tribunale di Ancona n. 514/2009, pubblicata il 22 aprile 2009.

Successivamente a tale data si è svolto un confronto con il Comune di Ancona che è stato condizionato da tre aspetti.

Il primo è la verifica dell'opportunità di cambiare la destinazione dell'edificio (da sanitaria a residenziale) rispetto al mantenimento dell'attuale destinazione con costituzione di RSA e Residenze protette.

Inoltre, come l'interrogante sicuramente sa, perché era impegnato personalmente nella campagna elettorale, le elezioni comunali del maggio 2009 hanno necessariamente rimesso in discussione e rinviato l'utilizzo dell'immobile e solo nel settembre 2009 si è potuto riprendere il confronto con il Comune di Ancona che aveva nel frattempo riorganizzato i propri uffici e le proprie deleghe.

Il terzo aspetto riguarda la definizione del numero di metri quadrati del nuovo edificio da ricostruire dopo la demolizione del vecchio e il cambio di destinazione da sanitaria a residenziale, da finalizzare all'affitto con clausola sociale, cioè a canone agevolato.

Chiariti questi aspetti, insieme al titolare della sanità collega Mezzolani, nel giugno 2010 abbiamo presentato al Comune la richiesta ufficiale di variante urbanistica per il cambio di destinazione d'uso.

Su richiesta del Comune stiamo ora predisponendo la documentazione integrativa, che entro il corrente mese verrà consegnata.

E' prevedibile, secondo le stime che abbiamo fatto con gli uffici di Ancona, che il Comune possa approvare realisticamente nei primi mesi del 2011 la variante, dopodiché si procederà all'asta per la vendita.

Alla luce di quanto sopra esposto è evidente che nessuna risorsa è stata persa, nessun impegno finanziario è evaporato oppure che abbiamo sprecato risorse in tal senso. Ciò anche perché il valore di mercato del bene immobile sarà quello ricavabile dopo l'avvenuto mutamento della destinazione della variante urbanistica e della pesatura della cosiddetta clausola sociale. Che mentre in un primo momento sembrava abbassare notevolmente il valore dell'immobile, visto l'andamento del mercato immobiliare, la pezzatura più piccola per piccoli nuclei familiari oppure per fitti, sembra essere invece quella quota di edilizia residenziale che ha un andamento anticiclico rispetto alla compravendita di appartamenti di civile abitazione o addirittura lussuosi.

che alle motivazioni/giustificazioni contenute nella risposta dell'Assessore Marcolini non ci si poteva ritenere che profondamente soddisfatti perché si tratta di una interrogazione sull'argomento per la terza volta a cavallo di due legislature, dimostrazione questa della mancata soluzione sulla destinazione dell'immobile ex

Lancisi che rimane chiuso da oltre sette anni. Nel frattempo si sono avvicendate tre amministrazioni regionali, ed il primo protocollo d'intesa portava la firma D'Ambrosio-Sturani, il secondo la firma Spacca-Sturani, il terzo, l'attuale, porta la firma Spacca-Gramillano (vertici appartenenti al medesimo schieramento politico che avrebbe dovuto facilitare l'accordo, ma l'insipienza operativa delle rispettive Amministrazioni non l'ha consentito). Se la proprietà dell'immobile fosse stata di un privato la decisione sulla vendita sarebbe avvenuta il giorno dopo la decisione di spostare il Lancisi dalla sede in discussione presso l'Ospedale di Torrette e dunque il giorno dopo la liberazione dei locali il passaggio delle chiavi dell'immobile al nuovo proprietario.

che il tempo perduto per la soluzione della proprietà di un frustolo di terreno non regge alla prova dei fatti, in quanto esistono gli strumenti legali per intervenire con un decreto d'urgenza e questo l'Assessore Marcolini lo sa perfettamente e la risposta da Lei fornita nel complesso non si discosta da quella data nella precedente seduta;

che, se riuscirete a vendere questo immobile non ripetete l'errore compiuto nell'assestamento del bilancio 2008/2009 ove con arguzia avete modificato l'articolo 22, permettendo l'immissione nella spesa corrente del ricavato della vendita dell'Ospedale Umberto I di Ancona, ma destinate queste somme a nuovi investimenti, non depauperando così il patrimonio storico di questa regione. Operazione che non può più essere consentita vanificando impunemente i sacrifici dei marchigiani compiuti negli anni.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto Consigliere

INTERROGA

il Presidente della Giunta Regionale per conoscere:

1) i motivi per cui a distanza di 10 anni dal trasferimento dell'Ospedale Lancisi di Ancona nei nuovi locali dell'Ospedale di Torrette e di 13 anni dalla conoscenza di tale trasferimento, non si è ancora giunti alla vendita dell'immobile ex Lancisi, lasciando la struttura in un completo abbandono e degrado con una perdita economica dovuta alla mancata vendita che allo stato attuale, la crisi del mercato edile che dura ormai da alcuni anni, rende ancora più grave, nonostante le assicurazioni date dall'Assessore Marcolini nella seduta del 19 ottobre 2010 in risposta alla nostra interrogazione n. 102.

Ancona, 3 maggio 2013
Giacomo Bugaro