

Servizio Sanitario Nazionale – Regione dell'Umbria
AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE UMBRIA 1
Sede Legale Provvisoria: Via Guerra 21 – Perugia
Codice Fiscale e Partita IVA 03301860544

DELIBERAZIONE DEL DIRETTORE GENERALE
n. 0001467 del 06/12/2023

Proponente:

UO PATRIMONIO

Oggetto:

REVOCA DEL PIANO DI VALORIZZAZIONE APPROVATO CON D.D.G. N° 964 DEL 14/09/2015 ED APPROVAZIONE NUOVO PIANO DI VALORIZZAZIONE PER RIUTILIZZO DEL COMPLESSO IMMOBILIARE EX OSPEDALE "CALAI" DI GUALDO TADINO

IL DIRETTORE GENERALE

Vista la proposta di delibera in oggetto di cui al num. Provv 0001511 del 16/11/2023 contenente:

il Parere del Direttore Amministrativo Dott. Enrico MARTELLI

il Parere del Direttore Sanitario F.F. Dr. Luigi SICILIA

Hash.pdf

(SHA256):9b1876e4c6d88bb31c3816d1ec6e2191bfcc7228ec95d97d82f011cc24787b6c

Firme digitali apposte sulla proposta:

Tullio TAVERNELLI, Enrico MARTELLI, Luigi SICILIA

DELIBERA

Di recepire la menzionata proposta di delibera che allegata al presente atto ne costituisce parte integrante e sostanziale e di disporre quindi così come in essa indicato.

IL DIRETTORE GENERALE
(Dr. Nicola NARDELLA)



Servizio Sanitario Nazionale – Regione dell'Umbria
AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE UMBRIA 1
Sede Legale Provvisoria: Via Guerra 21 – Perugia
Codice Fiscale e Partita IVA 03301860544

Elenco allegati parte integrante:

ALLEGATO_A-Relazione_DS_E_DDAC.pdf

(hash:e4d865ad1751e6327431c95c6c24620be5be3122b1df6969b520df0c5479ece1)

ALLEGATO_B-RELAZIONE_DESCRITTIVA_INTERVENTO.pdf

(hash:1474761f8345cfb7dd7471dc9304c39b8aea4269f0a6410eefbaa3789bcc139b)

tav1.pdf

(hash:fcea30f2301557730f269c70a0ce25276b3c8e29341d23670efbc1ebac4d71bb)

tav2.pdf

(hash:d39e4cf5b5b4d2e856894a383d47339045146b73851f255a7ef3b399b938dcc9)

tav3.pdf

(hash:2c3fec3bdb703b1dd328400b3bea21325192ceec9763dae580f1ac9d0e5f113)

PIANO_DI_VALORIZZAZIONE_CALAI_2023.pdf

(hash:a52d4cfe43f70da6d85ea6c43ec4dad4631e3b010170a061d2be016f3aee436f)

Oggetto: Revoca del Piano di Valorizzazione approvato con D.D.G. n° 964 del 14/09/2015 ed Approvazione nuovo Piano di Valorizzazione per riutilizzo del complesso immobiliare ex Ospedale “Calai” di Gualdo Tadino.

PREMESSO che, ai sensi dell’art.85, comma 2, L.R. 09.04.2015 n.11, questa Azienda deve predisporre il Piano di Valorizzazione per il riutilizzo delle strutture afferenti il Complesso Ospedaliero ex “Calai” di Gualdo Tadino, da sottoporre alla approvazione della Regione al fine della richiesta della prescritta autorizzazione.

RICHIAMATA la Delibera D.G. n.224 del 21.03.2013 con la quale è stato approvato il Piano di Valorizzazione dell’Ospedale dismesso ex “Calai”, nonché un nuovo schema di Protocollo d’Intesa fra l’Ausl Umbria 1, il Comune di Gualdo Tadino, l’E.A.S.P. “A.Baldassini” di Gualdo Tadino e la Regione Umbria relativo al riutilizzo delle strutture di che trattasi, comprensivo degli impegni per ciascun soggetto, a parziale modifica di quello firmato fra le parti il 29.12.2012. Tale documentazione (Piano di Valorizzazione e nuovo Protocollo d’Intesa) è stata, successivamente, trasmessa ai competenti uffici regionali per la richiesta della prescritta autorizzazione ai sensi della normativa vigente, con nota prot. n. 27464 del 22.03.2013.

RICHIAMATA la D.G.R. n. 341 del 31.03.2014: “ Trasferimento di beni immobili presenti nel Comune di Gualdo Tadino al patrimonio della Azienda USL Umbria n.1, ai sensi dell’art. 5 del d.lgs. 30.12.1992, n. 502 e dell’art. 60 della l.r. 12.11.2012, n.18.”. Con tale atto la Regione ha perfezionato il trasferimento - in piena disponibilità e proprietà - al nuovo soggetto giuridico degli immobili siti nel Comune di Gualdo Tadino, intestati, fino a tale data, alla ex ASL 3 Regione dell’Umbria.

RICHIAMATA la Delibera D.G. n. 964 del 14.09.2015: “Approvazione Piano di Valorizzazione per riutilizzo del complesso immobiliare ex Ospedale Calai di Gualdo Tadino. Revoca Prot. d’Intesa del 29.12.2012”. Tale atto, e la documentazione tecnica allegata, sostituisce - in toto - il precedente Piano di valorizzazione (Delibera D.G. n.224/2013) e stabilisce nuove linee di indirizzo ed intervento, condivise con il Comune di Gualdo Tadino e con la Regione Umbria.

RICHIAMATA la Delibera D.G.R. n. 1204 del 19.10.2015: “ Dismesso Ospedale civico Calai di Gualdo Tadino di proprietà della Azienda USL Umbria n. 1: definizione delle operazioni patrimoniali previste nell’ambito del piano di valorizzazione ex art. 85 della legge regionale 09.04.2015 n. 11 e contestuale revoca del protocollo di intesa sottoscritto in data 29.12.2012. Autorizzazione regionale”.

VISTA, la nota dell’E.A.S.P. “A. Baldassini” di Gualdo Tadino del 12.02.2015 prot. n. 103 I 3, acquisita a prot. n. 13399 del 12.02.2015, con la quale l’Ente comunica di non poter far fronte agli impegni assunti con il Protocollo d’Intesa del 29.12.2012 e, quindi, all’ipotesi di occupare in locazione parte dell’ex ospedale per le proprie attività socio-sanitarie.

VISTA, la Delibera del C.C. di Gualdo Tadino n.13 del 08.04.2015 con cui l’allora Amministrazione Comunale ha preso atto “... *del venir meno delle condizioni per l’applicazione del protocollo d’intesa per il riutilizzo della struttura del complesso ospedaliero ex Ospedale Calai sottoscritto il 29.12.2012,...*” ed esprime condivisione per una diversa e nuova proposta di valorizzazione del compendio immobiliare in oggetto, già allo studio di questa AUSL.

RICHIAMATI i risultati delle *verifiche sulla vulnerabilità sismica* dei corpi di fabbrica di cui è costituito strutturalmente il Complesso Ospedaliero ex “Calai” – effettuate, *ai sensi dell’OPCM n. 3274/2003*, dallo Studio Tecnico M.T. Progetti Studio Tecnico Associato di

Perugia, aggiudicatario della prestazione professionale in oggetto - approvati da questa Azienda e trasmessi ai competenti uffici regionali nonché al Servizio Geologico e Sismico della Regione nel 2014;

RICHIAMATI, inoltre, i contenuti della Relazione Tecnico-Illustrativa (documento di sintesi dei risultati) redatta, dietro specifica richiesta, sempre dal medesimo Studio Tecnico, acquisita agli atti con prot. 40084 del 28.04.2015. Tale Relazione Tecnico-Illustrativa è stata oggetto, a più riprese ed a diversi livelli, di condivisione e confronto con i competenti uffici della Regione Umbria e del Comune di Gualdo Tadino. I risultati di cui sopra hanno evidenziato varie e diverse problematiche strutturali, tali da prevedere - necessariamente - interventi di adeguamento sismico di notevole entità, sia a livello tecnico che economico, *per rendere di nuovo utilizzabili gli edifici* in parola.

VISTO il Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR), approvato dal Consiglio dell'Unione Europea il 6 luglio 2021, finalizzato a rafforzare la prevenzione e i servizi sanitari sul territorio, in particolare la Missione 6 Salute, Component 1 che prevede la creazione di Case di Comunità per la presa in carico della persona e il rafforzamento dell'assistenza sanitaria intermedia e delle sue strutture (Ospedali di Comunità).

VISTO il Decreto 23 maggio 2022, n. 77, "Regolamento recante la definizione di modelli e standard per lo sviluppo dell'assistenza territoriale nel Servizio sanitario nazionale", che definisce i requisiti delle Case della Comunità hub e spoke (una Casa della Comunità hub ogni 40.000-50.000 abitanti e Case della Comunità spoke in base alle caratteristiche orografiche e demografiche del territorio), dell'Ospedale di Comunità (un ospedale dotato di 20 posti letto ogni 100.000 abitanti), della rete delle cure palliative (in particolare prevede un Hospice con 8/10 posti letto ogni 100.000 abitanti).

VISTO il Piano sanitario regionale 2022-2026 (D.G.R. Umbria n. 793 del 01/08/2022), che prevede la riorganizzazione strutturale e funzionale dei Distretti e l'istituzione delle Case della Comunità (CdC) e degli Ospedali di Comunità (OdC).

VISTO il Piano di Efficientamento e Riqualficazione del Sistema Sanitario Regionale 2022-2024 (D.G.R. n. 1024 del 05/10/2022), che prevede per la rete territoriale l'attuazione di quanto previsto dal D.M. 77/2022.

VISTA la D.G.R. n. 1329 del 14/12/2022 "Riorganizzazione Assistenziale Territoriale in Umbria come indicato dal DM 77/2022", che prevede la creazione a Gualdo Tadino di una casa di Comunità e di un Ospedale di Comunità con fondi extra – PNRR e l'aumento nella Regione Umbria dei posti letto Hospice, attualmente al di sotto dello standard dei 47 posti letto individuati dal DM 43 del 22 febbraio 2007.

CONSIDERATO che a otto anni di distanza dall'approvazione del precedente Piano di Valorizzazione dell'ex Calai sono modificati sia il contesto normativo, soprattutto per le attività territoriali (DM 77/2022) che quello epidemiologico territoriale che hanno determinato la necessità del reperimento di nuovi spazi e strutture, nel rispetto della normativa sopra richiamata, oltre alle specifiche professionalità.

VISTA la relazione del Direttore Sanitario f.f. Dott. Luigi Sicilia e del Direttore del Distretto Alto Chiascio Dott.ssa Paola Tomassoli prot. n. 151058 del 29/08/2023, nella quale viene riproposta una diversa e nuova riqualficazione dei Servizi territoriali di competenza e quindi una diversa utilizzazione di tutti gli spazi esistenti all'interno sia del dismesso Complesso Ospedaliero ex "Calai" e sia all'interno delle due palazzine adiacenti allo stesso (denominate Palazzina Rosa e Palazzina a Mattoncini), la detta relazione viene allegata al Piano di valorizzazione per farne parte integrante e sostanziale.

PRESO ATTO, quindi, del cambiamento dell'assetto organizzativo delle attività socio - sanitarie del Distretto Alto Chiascio e, di conseguenza, del venir meno dei contenuti e delle condizioni che hanno portato alla precedente ipotesi di riutilizzo del complesso immobiliare in oggetto ed all'approvazione dei precedenti atti amministrativi (in particolare del Protocollo d'Intesa del 29.12.2012 e D.D.G. n° 964 del 14/09/2015) e tecnici.

PRESO ATTO, che la porzione immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Gualdo Tadino al Foglio n° 65 p.lla n. 195 sub. 1- Piano T/1 - cat. B/1 - classe 8 - cons. mc. 2251 - R.C. € 2906,36 e ricadente all'interno del corpo di fabbrica realizzato in ampliamento al nucleo storico dell'ex Ospedale Calai, risulta essere di piena ed esclusiva proprietà del Comune di Gualdo Tadino, allo stesso pervenuta dall'Opera Pia Ospizio Cronici di Gualdo Tadino amministrata dagli Istituti Riuniti di Ricovero di Gualdo Tadino con atto di compravendita a firma del Segretario Generale del Comune di Gualdo Tadino del 29/05/1980 Rep. 172 Vol. gen. 13884 Vol. part. 9881.

CONSIDERATO, che sono iniziate le attività propedeutiche alla definizione dei rapporti patrimoniali con il Comune di Gualdo Tadino, legittimo proprietario della citata porzione di fabbricato (N.C.E.U. al Foglio n° 65 p.lla 195 sub. 1), indispensabili per la piena attuazione del Piano di Valorizzazione dell'ex. Ospedale Calai.

VISTO, il documento redatto dalla U.O.C. Attività Tecniche – Acquisti Beni e Servizi avente ad oggetto “Prosecuzione del programma pluriennale di interventi in materia di ristrutturazione edilizia ed ammodernamento tecnologico di cui all'art. 20, comma 1 della Legge 11 marzo 1988, n° 67 D.G.R. n° 81/2022. *Intervento 17 – Intervento di miglioramento sismico e riqualificazione Ex Ospedale Calai di Gualdo Tadino CUP:F26G22000730003*” RELAZIONE DESCRITTIVA datata 27/09/2023 ed assunto a prot. n. 169028 in pari data, allegato al Piano di valorizzazione per farne parte integrante e sostanziale, con il quale viene redatta la stima economica dell'intervento con quadro economico previsionale di spesa, inerente al solo recupero dei blocchi 1- 2 - 3 - 4 e 4bis (pertanto con esclusione del blocco 5), nel quale l'importo complessivo dell'intervento viene stimato essere pari a € 9.081.009,54 con Piano Finanziario dell'Intervento diviso tra: Quota Statale € 6.251.959,06 Quota Regionale € 329.050,48 e Quota Aziendale € 2.500.000,00.

CONSIDERATO quanto sopra, dopo numerosi confronti in merito fra la Direzione Aziendale e gli operatori sanitari interessati alla struttura, ed a seguito di incontri ai vari livelli istituzionali (AUSL e Regione), è stato redatto il nuovo Piano di Valorizzazione, che prevede, come di seguito sinteticamente descritto, di trasferire tutte le attività ed i servizi distrettuali, sanitari ed amministrativi attualmente svolti ed erogati nelle due palazzine adiacenti il “vecchio Ospedale” (così dette Palazzina a mattoncini e Palazzina Rosa) nei corpi di fabbrica costituenti il dismesso complesso immobiliare, mirando alla massima integrazione fra le Unità Operative e alla facile reperibilità e fruibilità dei Servizi da parte dell'utenza, nel pieno rispetto della privacy.

Sinteticamente, all'interno del complesso immobiliare si prevedono le seguenti nuove destinazioni (*vedi planimetrie costituenti il Piano di Valorizzazione allegato*):

Servizi Distrettuali all'interno del nucleo storico dell'Ospedale Calai

Piano Seminterrato - Terra: per circa mq. 690 - Archivio centralizzato, Spogliatoio personale (M+F), Deposito materiale vario, Deposito rifiuti speciali, Magazzino ausili – protesica, Camera mortuaria e Commiato;

Piano Rialzato: per circa mq. 650 – ***Area Amministrativa*** (Front office - C.U.P. - Anagrafe sanitaria), ***Area Infermieristica*** (Centro prelievi – Ambulatorio infermieristico – Area

servizi infermieristico), *Continuità assistenziale* (Ambulatorio medico – Ristoro - Sala d'attesa – Servizi igienici – AFT/UCA);

Piano Primo: per circa mq. 750 – Area Materno Infantile (Consultorio familiare – Servizio integrato per l'età evolutiva – Servizio vaccinazioni – Servizio sociale);

Piano Secondo: per circa mq. 680 – Riabilitazione adulti, Ufficio protesica, Medicina dello sport, Medicina legale, Studi medici (CDS), Poliambulatori specialistici, Servizio odontoiatrico;

Piano Terzo: per circa mq. 800 – Ospedale di Comunità.

Totale superficie netta di nuovo utilizzo pari a circa mq. 3.570,00.

Fabbricato laterale in ampliamento all'Ex Calai

Vista l'ampiezza degli spazi a disposizione ed in considerazione di quanto previsto dal PNRR, il presente Piano di Valorizzazione prevede di utilizzarne 2/3 piani per l'inserimento di 10/12 posti residenziali adibiti ad Hospice, pensato con camere singole di adeguate dimensioni ad accogliere il care giver, locali comuni, ambulatori e palestre di fisioterapia.

Gli ulteriori piani saranno oggetto di riqualificazione da destinare ad attività residenziali secondo le necessità del territorio dell'Alto Chiascio.

Il presente Piano di Valorizzazione prevede il mantenimento delle due palazzine attualmente sedi del CDS, del SerD, del Consultorio, del SIEE, della Riabilitazione Cardiologica, del Servizio di Continuità Assistenziale e della AFT e propone di realizzare le seguenti destinazioni all'interno:

✓ della "Palazzina Rosa":

- Piano Terra: postazione del 118 e Centro Diurno Alzheimer;
- Piano Primo e Secondo: Ampliamento della Riabilitazione Cardiologica.

✓ della "Palazzina a mattoncini":

- Piano Terra: attuale SerD con ampliamento degli attuali spazi ed ingresso dedicato oltre a laboratori vari disabilità;
- Piano Primo: Uffici amministrativi, Direzione del Distretto e sala riunioni;
- Piano Secondo: Stanze polivalenti messe a disposizione per le Associazioni.

Considerati i risultati dello studio per la verifica sismica dei fabbricati e la valenza economica degli interventi di adeguamento sismico degli stessi, nonché, comunque, le necessarie modifiche al lay-out interno per le nuove destinazioni d'uso (vedi Piano di Valorizzazione ed Allegato A), appare logico ed opportuno realizzare la ristrutturazione per stralci esecutivi dei lavori e, quindi, prevedere il riutilizzo del complesso immobiliare in più fasi, di cui, comunque, la prima fase tale da rendere l'immobile interessato completamente funzionante.

RICHIAMATI sinteticamente i principali obiettivi che tale operazione immobiliare permette di raggiungere, così come indicato nel Piano di Valorizzazione e documenti allegati :

L'operazione immobiliare è di particolare valore, a fronte, innanzitutto, del rischio di mantenere chiusa la struttura dell'ex Ospedale ancora per anni, con inevitabile degrado della stessa e, quindi, con sempre maggiori costi per fermare l'avanzamento dello stesso, soprattutto della parte storica e di maggior pregio architettonico.

La ristrutturazione del bene principale (ex Ospedale) è, anche se frutto di investimento oneroso, una conveniente valorizzazione; di fatto, l'AUSL rimane titolare di un immobile che viene completamente adeguato strutturalmente, trasformato nella sua distribuzione interna, modificato dalla sua originale destinazione ospedaliera e riqualificato, mantenendo, comunque, le caratteristiche richieste dal lascito Calai.

Considerati i tempi necessari alla progettazione esecutiva ed alla realizzazione dei lavori di adeguamento strutturali ed interni per le nuove destinazioni d'uso (ancorché da realizzare in due o più stralci esecutivi), l'immobile dismesso torna ad essere occupato da attività socio-sanitarie in un arco di tempo relativamente breve, attivando l'AUSL una iniziativa patrimoniale, insieme alla Regione ed al Comune, con finalità rientranti nei propri fini istituzionali.

La completa rivisitazione dell'edificio ex Ospedale, con nuove soluzioni architettoniche ed impiantistiche, valorizza, altresì, il bene nel suo complesso, caratterizzandolo ex novo come polifunzionale, anche in previsione futura.

Questo fatto permette all'AUSL, anche a fronte di eventuali nuove attività socio-sanitarie, di avere a disposizione una struttura completamente a norma, di tipo modulare e, quindi, capace di accogliere anche nuovi servizi sanitari.

Il completo recupero dell'ex Ospedale Calai permette di *centralizzare definitivamente ed in modo organico* - in unico polo per il territorio gualdese, integrandole fra loro, tutte le attività e servizi territoriali, con evidenti benefici per la gestione degli stessi e per i cittadini, nell'ambito del progetto "Casa della Salute".

Il trasferimento delle attività di cui sopra permette "... *oltre ad un miglioramento degli standard igienico-sanitari, una più funzionale fruizione degli spazi ...*" e "... *risvolti positivi per l'utenza in termini di migliore accessibilità ai servizi e potenziamento delle attività integrate*" (come da nota del Direttore sanitario ff e del Direttore del Distretto Alto Chiascio del 29.08.2023).

CONSIDERATO, come anche specificato nella predetta Relazione Descrittiva, di rimandare, necessariamente, alle nuove valutazioni, sismica ed economica, propedeutiche alla *progettazione definitiva ed esecutiva* per l'esatta e puntuale definizione *qualitativa e quantitativa* degli interventi strutturali e di finitura per rendere di nuovo fruibili ed agibili gli immobili con una esatta definizione dei tempi e costi.

VISTA la L.R. 11/2015 Testo unico in materia di Sanità e Servizi sociali.

PRESO ATTO che Il Dirigente Attività Tecniche-Acquisti Beni e Servizi e il Dirigente ad Interim della U.O.C. Patrimonio , nel proporre la presente proposta di delibera, ne attestano la regolarità tecnica ed amministrativa e la legittimità e congruenza con le finalità istituzionali di questo Ente.

Tutto ciò premesso si propone di adottare la seguente Delibera:

1. Di revocare il Piano di Valorizzazione approvato con la Delibera del D.G. n° 964 del 14/09/2015
2. Di approvare il Piano di Valorizzazione allegato per il riutilizzo del Complesso Immobiliare ex Ospedale "Calai" di Gualdo Tadino e delle due palazzine adiacenti allo stesso (denominate Palazzina Rosa e Palazzina a Mattoncini), comprensivo della Relazione del Direttore sanitario FF e del Direttore del Distretto Alto Chiascio del 29.08.2023 e del documento redatto dalla U.O.C. Attività Tecniche – Acquisti Beni e Servizi avente ad oggetto "Prosecuzione del programma pluriennale di interventi in materia di ristrutturazione edilizia ed ammodernamento tecnologico di cui all'art. 20, comma 1 della Legge 11 marzo 1988, n° 67 D.G.R. n° 81/2022. *Intervento 17 – Intervento di miglioramento sismico e riqualificazione Ex Ospedale Calai di Gualdo Tadino CUP:F26G22000730003*" **RELAZIONE DESCRITTIVA**

datata 27/09/2023 ed assunto a prot. n. 169028 in pari data con il quale viene redatta la stima economica dell'intervento con quadro economico previsionale di spesa, inerente al solo recupero dei blocchi 1- 2 - 3 - 4 e 4bis (pertanto con esclusione del blocco 5), nel quale l'importo complessivo dell'intervento viene stimato essere pari a € 9.081.009,54 con Piano Finanziario dell'Intervento essere diviso tra: Quota Statale € 6.251.959,06 Quota Regionale € 329.050,48 e Quota Aziendale € 2.500.000,00, nonché delle relative planimetrie indicanti il nuovo utilizzo dei locali;

3. Di trasmettere il Piano di Valorizzazione di cui al punto 2. al competente Ufficio regionale per la richiesta della prescritta autorizzazione ai sensi dell'art.85, comma 2, L.R. 09.04.2015, n.11;
4. Di nominare Responsabile del Procedimento il Dirigente ad interim della U.O.C. Patrimonio Dott. Ing. Tullio Tavernelli;
5. Dare atto che il presente provvedimento è soggetto a pubblicazione integrale ai sensi delle vigenti norme in tema di riservatezza.

L'Istruttore Assistente Tecnico

Geom. Angelo Landi

Il Dirigente ad interim U.O.C. Patrimonio

Dott. Ing. Tullio Tavernelli

Il Dirigente Attività Tecniche-Acquisti Beni e Servizi

Dott.ing. Fabio Pagliaccia