

PIANO DI VALORIZZAZIONE
per il riutilizzo del Complesso Ospedaliero ex “Calai” di Gualdo Tadino
(art.85, comma 2, L.R. 09.04.2015, n.11)

- 1) Premessa
- 2) Stato attuale del Complesso Ospedaliero
- 3) Ipotesi di riutilizzo
- 4) Impegni di natura economica
- 5) obiettivi

Allegati:

- Tav.1 - Planimetria catastale scala 1:1.000
- Tav.2 - Planimetrie ex Ospedale (non in scala)
- Tav.3 - Planimetrie Palazzine scala 1:200
- A - Relazione Direttori Sanitario e Distretto Alto Chiascio
- B - Relazione Descrittiva

Città di Castello, 16.10. 2023

Il Dirigente ad interim U.O.C. Patrimonio
Dott. Ing. Tullio Tavernelli (*)

(documento firmato digitalmente)

U.O.C. PATRIMONIO**e-mail: tullio.tavernelli@uslumbria1.it****Premessa**

L'ex Ospedale "Calai" di Gualdo Tadino, (*vedi Tav. n.1 – Planimetria catastale*) già – in parte – formante oggetto di donazione da parte del Monsignor Calai-Marioni Don Roberto alla Congregazione di Carità locale in data 01.12.1919 (numero 5907 del Repertorio – Notaio G. Guerrieri), è transitato, a seguito della Legge Regionale n.35 del 28.12.2004 e della deliberazione della Giunta Regionale n.2281 del 22.12.2005, nel patrimonio dell'ex Asl n.1 Regione Umbria.

La Regione Umbria, l'ex Asl n.1 ed il Comune di Gualdo Tadino in data 15.02.2005 hanno sottoscritto un *Protocollo d'Intesa* in cui, fra l'altro, sono state delineate le destinazioni d'uso dell'immobile, in vista dell'apertura del nuovo Ospedale Comprensoriale di Gubbio – Gualdo Tadino in loc. Branca, avvenuta a Marzo 2008.

Nella fattispecie si prevedeva il mantenimento, all'interno del complesso "Calai", di tutti i servizi di connotazione territoriale, preventiva e socio-sanitaria presenti nel territorio comunale, nonché il potenziamento delle attività specialistiche ambulatoriali e di riabilitazione cardiologica ambulatoriale. Il protocollo prevedeva, inoltre, il trasferimento nell'immobile di n.10 posti del Centro Diurno, n.20 posti di R.S.A. e di n.20 posti per non autosufficienti su n. 50 posti di Residenza Protetta gestiti dell'Ente di Assistenza e Servizi alla Persona "A. Baldassini" (di seguito E.A.S.P.) di Gualdo Tadino.

Con atto di citazione del 28.10.2010, gli eredi di Monsignor Calai hanno richiesto, presso il Tribunale di Perugia, l'annullamento dell'atto di donazione e conseguente retrocessione di tutti i beni, a suo tempo donati, per mancato rispetto delle condizioni contenute nell'atto stesso.

Il Tribunale di Perugia, con sentenza n. 3/2013 emessa dal GOT Dott.ssa Marida Monacelli in data 18.01.2013, ha respinto la domanda per carenza di legittimazione attiva degli attori e passiva di tutti i convenuti, assumendo il GOT la domanda stessa infondata anche nel merito.

Al fine di dar corso a quanto disposto con il citato Protocollo d'Intesa del 15.02.2005 e nel rispetto delle condizioni vincolanti del lascito di Monsignor Calai, la Regione Umbria, il Comune di Gualdo Tadino, l'ex Asl n.1 Regione Umbria e l'E.A.S.P. "A. Baldassini" di Gualdo Tadino, *vista la D.G.R. n.1694 del 19.12.2012 e la D.A. del Direttore Generale dell'ex Asl 1 n.817 del 28.12.2012*, dopo una serie di incontri fra le parti, hanno firmato in data 29.12.2012 il *Protocollo d'Intesa* relativo al riutilizzo delle strutture afferenti al dismesso Complesso Ospedaliero ex Ospedale Calai di Gualdo Tadino che all'art.1 dispone che *"Le strutture afferenti al complesso ospedaliero dismesso ex Ospedale Calai ... resteranno nella esclusiva proprietà dell'Azienda USL n.1, previa approvazione, da parte della Regione Umbria del piano di valorizzazione ..."*

U.O.C. PATRIMONIO**e-mail: tullio.tavernelli@uslumbria1.it**

A decorrere dallo 01.01.2013, in forza delle disposizioni della “Legge Regione Umbria 12.11.2012, N.18 – Ordinamento del servizio sanitario regionale”, l’Azienda Unità Sanitaria Locale Umbria n.1 comprende, tra l’altro, l’ambito territoriale dell’ex Azienda Sanitaria Locale n.1 Regione Umbria, soggetto interessato ai procedimenti di che trattasi fino alla data del 31.12.2012.

In data 29.12.2012 è stato firmato Protocollo d’Intesa fra l’ex Asl n.1, il Comune di Gualdo Tadino, la Regione Umbria e l’E.A.S.P. “A.Baldassini” di Gualdo Tadino relativo al riutilizzo delle strutture afferenti al complesso ospedaliero dismesso ex Ospedale Civico “Calai” di Gualdo Tadino.

Successivamente, ai sensi dell’art.2, comma 1-bis della L.R. 26.05.2004, n.7 e ss.mm.ii. nonché ai sensi dell’art.3 del citato Protocollo d’Intesa del 29.12.2012, il nuovo soggetto AUSL Umbria 1, costituito con decorrenza 01.01.2013 ai sensi della LR 18/2012, con Delibera n. 224 del 21.03.2013 ha redatto ed approvato il Piano di valorizzazione per il riutilizzo del complesso immobiliare in parola, nonché alcune modifiche al Protocollo d’Intesa del 29.12.2012 sopra citato.

Tale Piano di valorizzazione, in data 22.03.2013 prot. n. 27464, è stato poi trasmesso dall’AUSL Umbria 1 al competente Ufficio della Regione Umbria per la richiesta della prescritta autorizzazione ai sensi dell’art.2, comma 1 bis della L.R. 26.05.2004, n.7 e ss.mm.ii.

Successivamente l’E.A.S.P. “A. Baldassini “ di Gualdo Tadino con nota 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.

L’allora Amministrazione Comunale di Gualdo Tadino con la Delibera di C.C. n.13 del 08.04.2015 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.

Conseguentemente la AUSL Umbria 1 con 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” ha sostituito il precedente Piano di Valorizzazione (Delibera D.G. n.224/2013) e stabilito nuove linee di indirizzo ed intervento, condivise con il Comune di Gualdo Tadino e con la Regione Umbria.

U.O.C. PATRIMONIO
e-mail: tullio.tavernelli@uslumbria1.it

La Regione Umbria con la 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” ha approvato il Piano di Valorizzazione così come proposto dalla Azienda USL Umbria 1.

Considerando 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 sotto richiamata:

a) 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).

b) 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).

c) 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).

d) il Piano di Efficientamento e Riqualificazione 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.

e) 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.

U.O.C. PATRIMONIO
e-mail: tullio.tavernelli@uslumbria1.it

Stato attuale del complesso ospedaliero

Le strutture afferenti al complesso ospedaliero si compongono di più corpi di fabbrica aventi diverse caratteristiche strutturali, realizzati in epoche diverse e con differenti destinazioni d'uso;

In sintesi (vedi planimetrie – le superfici sono al lordo):

- 1) **Ex Ospedale** costituito da edificio storico con struttura portante in muratura (Edificio A2) ed ampliamenti in c.c.a. (Edifici A1– A3 – A4 – A4 bis e A5) avvenuti in tempi diversi per una superficie totale di circa mq. 7.933,00 così distribuita:
 - Piano Seminterrato e Piano Terra = circa mq. 2.318,00
 - Piano Rialzato = circa mq. 1.435,00
 - Piano Primo = circa mq. 1.405,00
 - Piano Secondo = circa mq. 1.405,00
 - Piano Terzo = circa mq. 1.370,00
- 2) **Palazzina ambulatori ed uffici amministrativi del Centro di Salute** (c.d. “*Palazzina a mattoncini a vista*” – Edificio B), composta da Piano Terra di circa mq. 500,00 (compreso archivio), Piano Primo di circa mq. 300,00 e di Piano Secondo di circa mq. 300,00 – tutti con un'altezza interpiano di ml. 2,70/2,80. Totale superficie lorda circa mq. 1.100,00.
- 3) **Palazzina ambulatori del Centro di Salute** (c.d. “*Palazzina rosa*” – Edificio C) composta da Piano 1° Sottotrada di circa mq. 80,00 - Piano Terra di circa mq. 480,00 (compreso archivio) - Piano Primo di circa mq. 440,00 - Piano Secondo di circa mq. 440 – tutti per un'altezza interna di ml.3,00 - e Piano Sottotetto di circa mq. 70,00 con altezza interna di ml.2,00. Totale superficie lorda circa mq. 1.360,00.

Il complesso ospedaliero, la cui attività è terminata nel *marzo 2008* con il trasferimento di ogni attività presso il nuovo Ospedale di Gubbio – Gualdo Tadino in loc. Branca, dispone di una sua viabilità interna e di un ampio giardino con piante secolari e vari elementi di arredo urbano che ne fanno un punto di riferimento per l'intera comunità cittadina.

L'immobile ex Ospedale (costituito da più corpi di fabbrica) è completamente libero da ogni arredo ed apparecchiatura elettromedicale di significativa importanza ed è privo di qualsiasi utenza; è rimasta attiva soltanto la Cabina Elettrica, in quanto la stessa alimenta le due adiacenti Palazzine utilizzate per ambulatori ed uffici amministrativi.

U.O.C. PATRIMONIO**e-mail: tullio.tavernelli@uslumbria1.it**

Una parte del Piano Terra dell'ampliamento in c.c.a. (identificato come Edificio **A5**) è attualmente occupata come "*archivio centralizzato*" dell'attività sanitaria dell'Alto Chiascio.

Si evidenzia che la detta porzione immobiliare risulta essere censita al N.C.E.U. del Comune di Gualdo Tadino al Foglio n° 65 p.la 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, la stessa 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 e che sono iniziate le attività propedeutiche alla definizione dei rapporti patrimoniali con il Comune di Gualdo Tadino, legittimo proprietario della citata porzione di fabbricato, indispensabili per la piena attuazione del Piano di Valorizzazione dell'ex Ospedale Calai.

Sono attualmente utilizzate le due strutture (la c.d. "Palazzina a mattoncini a faccia a vista" e la c.d. "Palazzina rosa") di cui al precedente punto 2) e 3).

Ipotesi di riutilizzo

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.

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, (Allegato A), nella quale viene proposta una diversa utilizzazione, una nuova riqualificazione e organizzazione 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), questa Azienda ha redatto un nuovo Piano di Valorizzazione - ai sensi dell'art. 85, comma 2, L.R. 09.04.2015, n.11 -, di seguito sviluppato e descritto.

Si prevede 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

U.O.C. PATRIMONIO**e-mail: tullio.tavernelli@uslumbria1.it**

Unità Operative e alla facile reperibilità e fruibilità dei Servizi da parte dell'utenza, nel pieno rispetto della privacy.

All'interno del complesso immobiliare si prevedono le seguenti nuove destinazioni (vedi Tav. n. 2 e n. 3 allegate al Piano di Valorizzazione):

Nucleo storico dell'Ospedale ex Calai**Servizi Distrettuali**

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

Ampliamento laterale 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.

Totale superficie netta di nuovo utilizzo pari a circa mq. 2000,00

Palazzina Mattoncini a vista e Palazzina Rosa

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 all'interno della "Palazzina Rosa" le seguenti destinazioni:

- Piano Terra: postazione del 118 e Centro Diurno Alzheimer;

- Piano Primo e Secondo: Ampliamento della Riabilitazione Cardiologica.

Totale superficie lorda di nuovo utilizzo pari a circa mq. 1.340,00

U.O.C. PATRIMONIO

e-mail: tullio.tavernelli@uslumbria1.it

All'interno della "Palazzina a mattoncini" il presente piano prevede le seguenti destinazioni:

- 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.

Totale superficie lorda di nuovo utilizzo pari a circa mq. 880,00

Considerata la valenza economica degli interventi necessari per le modifiche al lay-out interno per le nuove destinazioni d'uso, 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.

Quanto sopra, fatto salvo il rilascio del parere da parte del MIBACT dell'autorizzazione di competenza relativa alla tipologia degli interventi tesi al recupero dell'immobile. La richiesta di autorizzazione sarà a cura dello Studio Tecnico che avrà l'incarico della progettazione esecutiva.

Impegni di natura economica

Una prima e sommaria valutazione economica degli interventi necessari all'attuazione del Piano di Valorizzazione è stata estrapolata dal documento (Allegato B) 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 diviso tra: Quota Statale € 6.251.959,06 Quota Regionale € 329.050,48 e Quota Aziendale € 2.500.000,00.

Sulla scorta della documentazione agli atti, si deve, rimandare necessariamente alla progettazione definitiva ed esecutiva per la loro esatta e puntuale descrizione qualitativa e quantitativa, come evidenziato nella relazione descrittiva di cui all'All.to A).

U.O.C. PATRIMONIO**e-mail: tullio.tavernelli@uslumbria1.it****Obbiettivi**

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, quindi, 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, la destinazione richiesta 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).

Perugia, 15.11. 2023

U.O.C. Patrimonio

Il Dirigente ad Interim

Dott. Ing. Tullio Tavernelli