

Provincia *di* Ancona

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA PROVINCIA

N. 113 DEL 22/07/2026

**OGGETTO: COMUNE DI ANCONA: VARIANTE PUNTUALE DELL'AREA
DENOMINATA "COMPLESSO OSPEDALIERO EX LANCISI" DI PROPRIETÀ
DELL'AZIENDA OSPEDALIERA UNIVERSITARIA DELLE MARCHE - PROCEDURA AI
SENSI DELL'ART. 30 DELLA L.R. 34/1992 COME DISPOSTO DAL C. 8 DELL'ART. 33
DELLA L.R. 19/2023 - ARCHIVIAZIONE.**

L'anno 2026 il giorno 22 del mese di luglio alle ore 15:20, nella sede della Provincia, convocata nei modi di legge, si è tenuta la seduta presidenziale: il Presidente, CARNEVALI DANIELE, con la partecipazione del Segretario Generale, SAVINI MARINA, ai sensi dell'art. 97 del D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i. e dell'art.37, comma 6, dello Statuto della Provincia di Ancona.

ADOTTA

il decreto di seguito riportato.

OGGETTO: COMUNE DI ANCONA: VARIANTE PUNTUALE DELL'AREA DENOMINATA "COMPLESSO OSPEDALIERO EX LANCISI" DI PROPRIETÀ DELL'AZIENDA OSPEDALIERA UNIVERSITARIA DELLE MARCHE - PROCEDURA AI SENSI DELL'ART. 30 DELLA L.R. 34/1992 COME DISPOSTO DAL C. 8 DELL'ART. 33 DELLA L.R. 19/2023 - ARCHIVIAZIONE.

IL PRESIDENTE

VISTO lo Statuto della Provincia di Ancona (adeguato alla legge 7 aprile 2014, n. 56) adottato dall'Assemblea dei Sindaci con deliberazione n. 3 del 02/02/2015, e modificato con gli atti n. 2 del 28/04/2017, n. 4 del 20/12/2022 e n. 2 del 16/01/2024;

PRESO ATTO che con nota prot. n. 108595 del 11/06/2026, acquisita al protocollo prov.le n. 20823 del 11/06/2026, il Comune di Ancona ha inviato la proposta di *"VARIANTE PUNTUALE DELL'AREA DENOMINATA "COMPLESSO OSPEDALIERO EX LANCISI" DI PROPRIETÀ DELL'AZIENDA OSPEDALIERA UNIVERSITARIA DELLE MARCHE"*, adottata ai sensi dell'art. 30 c. 1, della L.R. n. 34/1992, come disposto dal c. 8 dell'art.33 della L.R. 19/2023, con Delibera di Giunta n° 516 del 28/05/2026, anche per l'acquisizione di eventuali osservazioni che l'Amministrazione prov.le ritenesse di rilevare ai sensi dell'art. 30 comma 3 della L.R. 34/1992, ed ai sensi dell'art. 24 della L. 47/1985 e ss.mm.ii;

ACCERTATO che con Determinazione Dirigenziale n. 1194 del 08/05/2026, Il Comune di Ancona, quale *Autorità Competente VAS* ha disposto di escludere dalla procedura di valutazione ambientale strategica, la variante in oggetto;

VISTA la nota prot. n. 26597 del 22/07/2026 con cui l'Amministrazione prov.le ha comunicato l'avvio del procedimento, e la conclusione dello stesso, in conformità all'art. 30 c.3 della L.R. 34/1992, che stabilisce il termine di 50 giorni, decorrenti dalla data di ricezione della documentazione, entro i quali l'Autorità competente può formulare osservazioni;

DATO ATTO che il piano presenta i seguenti contenuti:

- *Il vigente P.R.G. del Comune di Ancona è stato approvato con Delibera della Giunta Regionale n. 5841 del 28.12.1993, pubblicata sul B.U.R. n. 7 del 03.02.1994, e si è adeguato al P.P.A.R. con Delibera del Consiglio Provinciale n. 54 del 02.04.1998. Successivamente il Comune ha adottato delle varianti puntuali al PRG.*
- *L'area interessa il complesso ospedaliero dismesso "Ex Lancisi", ubicato nel quartiere Rodi del Comune di Ancona, compreso tra via D. Scandali e via Circonvallazione, con accesso principale da via U. Baccarini. L'immobile ricade nella ZTO B, è censito al Foglio 8 mappale 513 ed è costituito dal fabbricato principale e da sei annessi minori. La struttura versa in condizioni di abbandono da oltre vent'anni a seguito del trasferimento delle funzioni ospedaliere presso il polo di Torrette. La volumetria complessiva dichiarata è pari a circa 25.331 mc, con SUL pari a circa 7.022 mq.*
- *Soggetto Proponente dell'istanza: Comune.*
- *La disciplina vigente deriva dalla variante approvata con deliberazione n. 15 del 14/03/2016, che ha trasformato l'originaria destinazione sanitaria in Area Progetto Costruita APC 40 da attuare mediante Piano di Recupero.*
- *L'obiettivo generale dichiarato è favorire la rigenerazione urbana del complesso dismesso rendendone più agevole la valorizzazione attraverso la futura alienazione e rifunzionalizzazione. Secondo l'Azienda Ospedaliera, le precedenti procedure di vendita sarebbero risultate poco attrattive a causa della rigidità delle condizioni urbanistiche e dell'obbligo di acquisizione unitaria del complesso.*
- *Gli obiettivi specifici sono:*
 - *recupero di area dismessa senza consumo di nuovo suolo;*
 - *miglioramento della qualità urbana e architettonica;*
 - *ampliamento delle possibilità di rifunzionalizzazione e di commercializzazione dell'immobile.*
- *Non sono previste modifiche cartografiche né ampliamenti dell'APC 40. La variante è esclusivamente normativa.*
- *Le modifiche più significative riguardano:*

- a) *Modalità attuativa: Introduzione del Permesso di Costruire Convenzionato, esteso all'intera APC, in alternativa al Piano di Recupero.*
- b) *Diritti edificatori: Possibilità di utilizzare il Registro delle cessioni dei diritti edificatori, limitatamente ai diritti di proprietà pubblica.*
- c) *Nuova destinazione d'uso: Inserimento dell'uso U4/2 - media struttura di vendita fino a 2.500 mq di superficie di vendita.*
- d) *Residenza convenzionata: Eliminazione dell'obbligo minimo del 20% di edilizia residenziale a canone agevolato.*
- e) *Prescrizioni aggiuntive: Introduzione di:*
 - *studio del traffico e della mobilità;*
 - *studio del verde urbano;*
 - *obblighi relativi a bonifica, amianto e terre e rocce da scavo;*
 - *prescrizioni per qualità dell'aria;*
 - *possibilità di monetizzazione di parte degli standard secondo L.R. 19/2023;*
 - *contributo straordinario ai sensi dell'art. 16 DPR 380/2001*

CONSIDERATO che a seguito degli approfondimenti effettuati con Relazione Istruttoria prot. n. 26606 del 22/07/2026 dal Titolare di Elevata Qualificazione dell'Area "Governo del Territorio" del Settore IV, Arch. Massimo Orciani, non è emersa la necessità di formulare osservazioni in merito all'intervento in esame e pertanto il medesimo ha formulato una proposta di Archiviazione;

RITENUTO pertanto, di proporre l'Archiviazione della pratica in questione;

VISTO l'art. 33, comma 8 della L.R. 19/2023:

"Fino alla data di entrata in vigore dei PUG sono fatti salvi gli strumenti urbanistici generali vigenti. Gli strumenti urbanistici generali e le loro varianti adottati alla data di entrata in vigore di questa legge sono approvati secondo le disposizioni di cui all'articolo 26 della legge regionale 5 agosto 1992, n. 34 (Norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio). Per l'attuazione degli strumenti urbanistici generali di cui a questo

comma, secondo le modalità e gli strumenti attuativi previsti e individuati dai medesimi, continuano ad applicarsi le disposizioni di cui alla L.R. 34/1992.”

VISTO l'art. 15, comma 5 della L.R. 34/1992, il quale dispone che le c.d. *varianti non sostanziali* sono approvate in via definitiva dalla Giunta comunale ai sensi dell'art. 30 della L.R. richiamata;

VISTA la nota prot. n. 7283 del 11/01/2006 del Servizio Attività Istituzionali della Regione Marche con la quale si segnala che la procedura di cui all'art. 30, si applica anche alle varianti al piano regolatore generale di cui all'art. 15, comma 5 della L.R. n. 34/92;

VISTI E RICHIAMATI:

- la deliberazione del Consiglio provinciale n. 45 del 20/11/2025 recante integrazione del vigente Regolamento sulle discipline dei procedimenti relativi alla emanazione di atti e all'esercizio di funzioni di competenza dell'Amministrazione provinciale, con riguardo allo specifico procedimento per la formulazione di osservazioni sui piani attuativi comunali;
- l'art.44 c. 2 e l'art.119 dello Statuto della Provincia di Ancona (adeguato alla Legge 7 Aprile 2014, n. 56 adottato dall'Assemblea dei Sindaci con deliberazione n. 3 del 02/02/2015, e modificato con gli atti n. 2 del 28/04/2017, n. 4 del 20/12/2022 e n. 2 del 16/01/2024;
- l'art. 107 del D. Lgs. 18/08/2000, n. 267 “Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali”;
- il Decreto della Presidente della Provincia n. 351 del 28/12/2015 avente ad oggetto “Regolamento sull'ordinamento generale degli uffici e servizi e della struttura organizzativa della Provincia di Ancona quale Ente di Area Vasta a seguito del processo di riordino delle funzioni non fondamentali della Provincia (art. 1, comma 89, della Legge 7 aprile 2014, n. 56 e L. R. 3 aprile 2015, n. 13)” e le ss.mm.ii.;

- il Decreto del Presidente della Provincia n. 153 del 15/10/2019, da ultimo modificato con Decreto del Presidente della Provincia n. 131 del 14/11/2025, relativo al processo di riassetto e di individuazione delle Aree di Posizione Organizzativa, in cui si prevede l'Area denominata "Governo del Territorio" appartenente al Settore IV;
- Il Decreto del Presidente della Provincia n. 97 del 18/06/2026 con cui è stato conferito, ai sensi dell'art.110 del TUEL, a decorrere dal 01 luglio 2026 e per un periodo non eccedente la durata del mandato del Presidente, l'incarico di Dirigente Tecnico del Settore IV, all'Arch. Sergio Bugatti;
- La Determinazione Dirigenziale n. 774 del 01/07/2026 del Dirigente del Settore IV - con la quale si aggiorna la delega di funzioni all'Arch. Massimo Orciani, titolare dell'incarico di Elevata Qualificazione dell'Area "*Governo del Territorio*" del medesimo Settore, conferito con determinazione dirigenziale n. 1810 del 23/12/2025, con decorrenza dal 01 gennaio 2026 e fino al 31 dicembre 2027;

DATO ATTO che ai fini dell'adozione del presente provvedimento non sussiste conflitto di interessi di cui all'art. 6-bis della Legge n. 241/1990, come introdotto dalla Legge n. 190/2012, da parte del Responsabile del Procedimento e del Titolare di incarico di E.Q. delegato dal Dirigente;

PRESO ATTO che sulla proposta non è necessaria l'acquisizione del parere di regolarità contabile, non rivestendo la proposta alcun aspetto che direttamente o indirettamente presenti profili finanziari, economici o contabili;

ATTESO che il responsabile del procedimento è, a norma dell'art. 5 della legge 241/1990, il Dott. Arch. Massimo Orciani, Titolare di incarico di Elevata Qualificazione dell'Area "Governo del Territorio" del Settore IV della Provincia di Ancona;

VISTO che la proposta riporta il parere favorevole di regolarità tecnica dell'Ufficio interessato;

DECRETA

- I. Di prendere atto della proposta del Titolare di incarico di Elevata Qualificazione dell'Area "Governo del Territorio" delegato dal Dirigente del IV Settore e di disporre l'Archiviazione di: *"VARIANTE PUNTUALE DELL'AREA DENOMINATA "COMPLESSO OSPEDALIERO EX LANCISI" DI PROPRIETÀ DELL'AZIENDA OSPEDALIERA UNIVERSITARIA DELLE MARCHE"*, con D.G.C. n° 516 del 28/05/2026 di adozione del Comune di Ancona, ai sensi dell'art. 30 c. 1 della L.R. 34/92, con trasmissione nota prot. n. 108595 del 11/06/2026 e registrata al protocollo prov.le n. 20823 del 11/06/2026.
- II. Di comunicare la presente Archiviazione al Comune di Ancona ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 30 comma 3 della L.R. 34/1992.
- III. Di invitare il Comune di Ancona a trasmettere alla Provincia di Ancona ed alla Regione Marche copia della deliberazione di approvazione della variante in oggetto, ai sensi dell'art. 30, comma 5, della L.R. 34/1992.
- IV. Di dare atto che il presente provvedimento non sostituisce nessun altro parere o autorizzazione occorrente per l'attuazione dell'intervento in esame.
- V. Di pubblicare il presente Decreto all'Albo Pretorio online per 15 giorni consecutivi ai sensi del combinato disposto degli artt. 124, comma 1, e 134. comma 3, del T.U.E.L.
- VI. Di dare atto che responsabile del procedimento è il Dott. Arch. Massimo Orciani, Titolare di incarico di Elevata Qualificazione dell'Area "Governo del Territorio" del Settore IV della Provincia di Ancona.
- VII. Di dichiarare il presente Decreto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del T.U.E.L., attesa l'urgenza di esprimere la valutazione di competenza nei termini di legge.

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

(di cui all'art. 49 T.U. D.Lgs. 18.8.2000, n. 267 e s.m.i.)

PROPOSTA DI DECRETO

N. 2239/2026

OGGETTO: COMUNE DI ANCONA: VARIANTE PUNTUALE DELL'AREA DENOMINATA "COMPLESSO OSPEDALIERO EX LANCISI" DI PROPRIETÀ DELL'AZIENDA OSPEDALIERA UNIVERSITARIA DELLE MARCHE - PROCEDURA AI SENSI DELL'ART. 30 DELLA L.R. 34/1992 COME DISPOSTO DAL C. 8 DELL'ART. 33 DELLA L.R. 19/2023 - ARCHIVIAZIONE.

Si esprime parere FAVOREVOLE sulla proposta di decreto indicata in oggetto in ordine alla regolarità tecnica.

Ancona, 22/07/2026

IL TITOLARE DI INCARICO
DI ELEVATA QUALIFICAZIONE
DELEGATO DAL DIRIGENTE

ORCIANI MASSIMO

(sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.Lgs. n. 82/2005 e s.m.i.)

Letto, approvato e sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.Lgs. n. 82/2005 e s.m.i.

IL SEGRETARIO GENERALE
SAVINI MARINA

IL PRESIDENTE DELLA PROVINCIA
CARNEVALI DANIELE

Classificazione 11.07.03
Fascicolo 2018/587.1