

## Umberto I, variante ko. Pd- Idv divisi dal park Fiorello: macché sconfitta. Favia: buon senso

un passo avanti «commenta Favia. Sindaco e l'assessore all'urbanistica Pasquini hanno difeso fino all'ultimo la delibera, cercando di portarla al voto entro gennaio, ma alla fine si sono dovuti arrendere al fuoco di fila di critiche e dubbi al tavolo della maggioranza di

martedì sera. «Nessuna sconfitta o passo indietro sulla variante ex Umberto I» ribatte Gramillano. «In considerazione della zona particolarmente prestigiosa si è preferito ricalcolare il plusvalore affidando la valutazione all'Agenzia del Territorio. Con la maggioran-

za nessun problema politico, le posizioni con l'Idv non mi sono sembrate distanti e nessuno ha chiesto dimissioni di Pasquini o sfiduciato la giunta» conclude Gramillano. Risultato: la variante al piano di recupero per l'ex Umberto I che cambia la destinazione d'uso dei padi-

**Il deputato: Pasquini ha ammesso la carenza di metodo, passo avanti**

gioni 3, 12 e 13 in residenze private da studentato e servizi sociali viene stoppata. Sono 8 mila metri quadri di case, dai 60 ai 70 appartamenti che, valutati da Santarelli al prezzo di 6-7 mila euro a metro quadro, possono valere anche 40 milioni. Il Comune invece ha calcolato in 76 euro a metro quadro il prezzo da pagare per il cambio di destinazione d'uso per una cifra pari a 4,7 milioni di oneri. Troppo poco per la maggioranza, che ottiene la rivalutazione del plusvalore. Ora il prossimo passo è chiedere una consulenza all'Agenzia del Territorio per poi tornare a intavolare le trattative con Santarelli. Intanto al Consiglio del 16 arriva la delibera che permette l'apertura per le feste di Natale dei cento posti auto in via Orsi.

**E.Ga.**

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## Urbanistica rovente

La maggioranza  
allontana la sfiducia  
rimettendo in gioco  
l'intera questione  
Chiesto un nuovo  
calcolo del plusvalore

## Ex Umberto I, più soldi per le case. Park sub giudice

Gramillano e Pasquini costretti a cambiare la variante. L'assessore: non ho condiviso la delibera, colpa mia

di EMANUELE GAROFALO

La maggioranza azzera la variante ex Umberto I. Il sindaco Gramillano e l'assessore Pasquini sono costretti al dietrofront davanti al fuoco di fila delle critiche del centrosinistra. E l'assessore all'urbanistica fa mea culpa.

### Il Pd punta a una quota di abitazioni "sociali"

ciata dalla riunione del direttivo Pd di lunedì notte prima e dal vertice di maggioranza poi. La pratica di fatto viene rimessa totalmente in discussione, solo così si evitano i venti di sfiducia di fronte a un possibile voto della delibera senza modifiche.

Dall'operazione esce il parcheggio in largo Cappelli (almeno per il momento non si farà) e si chiede un indennizzo maggiore a Santarelli. Il

prossimo passo è ricalcolare il plusvalore acquisito dall'ex Umberto I grazie alla variante, poi si deciderà come chiedere il pagamento all'impresa. Il Pd ottiene lo stralcio del parcheggio interrato in largo Cappelli. Niente fughe in avanti.

l'autosilo va discusso in maggioranza insieme alla strategia sulla sosta, dice il direttivo Pd. La maggioranza deciderà se il park interrato in largo Cappelli va bene o no e se inserirlo meno nel conto da presentare a Santarelli. Passa a denti stretti il cambio d'uso ad appartamenti nei tre padiglioni, ma viene accolta la posizione del Pd di mantenere un uso sociale. Una quota degli alloggi potrebbe essere destinata a giovani coppie, anziani o affitti ribassati e finire nel conto addebitato all'impresa. Avanti. Si chiedono garanzie alla Regione che non andranno

Il deputato Idv Favia e il sindaco Gramillano protagonisti del nuovo braccio di ferro in Comune. Questa volta la materia del contendere la contestata variante per modificare la destinazione di tre padiglioni dell'ex Umberto I

perse le residenze per anziani e un nuovo parere legale. L'Idv ha ribadito l'ok sia alle residenze private, sia al parcheggio in largo Cappelli, ma l'impresa deve pagare di più.

La critica al calcolo delle plusvalenze è praticamente unanime. Il risul-

### IL RISVOLTO

## In bilico anche il parcheggio di via Orsi Si studia uno stralcio per aprirlo a Natale

Il caso ex Umberto I mette in forse il pacchetto sosta di Natale. Insieme alla variante rischia di saltare l'apertura del parcheggio a due passi da corso Amendola su cui il Comune contava di fare affidamento per il piano sosta a servizio dello shopping natalizio. Il parcheggio da cento posti auto con ingresso in via Orsi è completato, ma la sua apertura dipende dall'approvazione della variante di recupero dall'ex Umberto I che, tra le altre cose, cambia la destinazione

del posteggio da pertinenziale, dedicato ai residenti dell'ex ospedale, a pubblici. La delibera nel suo complesso non andrà al voto giovedì 16 dicembre. Ma il park potrebbe essere oggetto di un atto ad hoc per permetterne l'apertura per le festività. L'apertura del parcheggio era prevista per questo fine settimana. Altra soluzione in extremis è la firma di una convenzione tra impresa Santarelli e Comune per una gestione temporanea di un mese del parcheggio da parte della società M&P.

tato è il ritiro dell'atto. Cosa prevedeva? Il cambio d'uso dei padiglioni 3, 12 e 13, da residenze per anziani e studentato a case. I tre edifici erano destinati a Asur e Ersu, prima del loro forfait. La Regione concentrerà i servizi nei padiglioni 1 e 2 di sua proprie-

tà, mentre l'Ersu è impegnata nella riqualificazione dello studentato Buon Pastore. A conti fatti, si trattava di concedere 8 mila mq di residenze in più rispetto al piano votato dal Consiglio 5 anni fa. Da 60 a 70 appartamenti in più (valutati da San-

tarelli in 6-7 mila euro a mq, per un conto da 40-50 milioni). In cambio, il Comune avrebbe incassato 4,7 milioni di oneri di cui 2,5 conteggiati per la realizzazione del park interrato in largo Cappelli da 70 posti. Tutto da rivedere. Così come il calcolo del plusvalore.

Per il Comune si potevano applicare i 76 euro a mq dettati dall'art.29 bis Prg per i cambi di destinazione dei palazzi abbandonati. Troppo poco, secondo la maggioranza. Gramillano e Pasquini hanno difeso la variante fino all'ultimo. La delibera, secondo sindaco e assessore, avrebbe evitato il rischio incompiuta, nel caso in cui Santarelli dovesse costruire rsa e studentato senza sapere che farsene. In più, sarebbe stata l'occasione per la costruzione in tempi brevi del parcheggio in largo Cappelli. Ma davanti al muro di Pd, Ps e Idv sono stati costretti a fare dietrofront.

L'Idv mira ad ottenere più fondi da Santarelli

© RIPRODUZIONE RISERVATA

# Variante appesa al parcheggio

L'area di sosta in largo Cappelli resta il nodo da risolvere: l'Idv lo vuole, Pd perplesso

## IL PROGETTO UMBERTO I

ALESSANDRA CAMILLETI

### Ancona

Il parcheggio di largo Cappelli resta il nodo del contendere. L'Idv lo vuole senza mezzi termini nel pacchetto della variante dell'ex Umberto I. Il Pd invece non è convinto per niente e vuole verificare se un parcheggio pubblico in centro serve proprio lì o magari può essere realizzato al Savoia.

Il Psi sollecita a questo punto la definizione dell'interesse pubblico prioritario, oltre che la verifica della legittimazione dell'operazione, visto che la variante arriva su un immobile venduto all'asta. A questo punto la maggioranza è certa sul fatto che la variante si debba fare. Il problema riguarda il quanto e soprattutto il cosa chiedere a Santarelli come plusvalore rispetto alla possibilità di realizzare un maggior numero di alloggi.

Così, mentre si chiederà un parere legale esterno sull'operazione e si cercherà una valutazione economica (con tutta probabilità dall'Agenzia del territorio) del surplus, resta conge-

**L'assessore Pasquini avrebbe fatto mea culpa rispetto al metodo seguito per la delibera**

lata la decisione sul parcheggio come contropartita. Rifatte le valutazioni del caso, si riprenderà in mano la questione. Con tutta probabilità a gennaio. Decisione sul parcheggio e variante viaggeranno comunque insieme. La delibera non verrà ritirata - si è deciso così ieri sera al vertice di maggioranza -, ma verrà modificata. E forse non poco.

L'assessore all'Urbanistica Paolo Pasquini avrebbe fatto mea culpa rispetto al metodo, a come la delibera è venuta avanti, con l'approvazione a sorpresa in giunta prima del confronto in maggioranza. Nessuno ha parlato di dimissioni per nessuno. Ma la giunta si rimette in riga a rivedere l'atto.

Il Pd è arrivato al vertice della coalizione con la proposta definita al direttivo dell'altra sera, che partiva proprio dalla cancellazione del parcheggio sotto largo Cappelli. Per il resto, l'impianto ipotizzato dai democratici come correzione della variante grosso modo rimane. Bene l'aggiunta dell'uso residenziale nel padiglione della Rsa privata, ma salvaguardia di un uso sociale dove ora è previsto lo studentato.

"La variante per l'ex Umberto I va riformulata", diceva il segretario Stefano Perilli, già prima di entrare in maggioranza. E sul parcheggio di largo Cappelli il Pd propone lo stralcio: "Ci sono perplessità, va inserito in un ragionamento più ampio, fatto così è prematuro. E' necessario valutare se e quanti posti auto servono in centro. Allora sarei più propenso ad un parcheggio pertinenziale. E' una riflessione che si farà a breve, non può es-

sere inserita ora nella variante". L'onorevole Idv David Favia invece rilancia: "Si parlava di 70-90 posti, c'è un progetto di Confartigianato che parla di 140, si può arrivare a 100-120. Un parcheggio lì era già deciso e

si deve andare avanti". Quanto al plusvalore della variante, dice l'onorevole, "si potrebbe arrivare a 4-5 milioni di euro". Oltre gli oneri previsti.

La ridefinizione della variante passa di qui. In una parte dello

spazio al momento destinato allo studentato potrebbero essere realizzati appartamenti di piccole dimensioni che il Comune dovrebbe affittare alle giovani coppie. In quest'ottica, dalle settanta ipotizzate con la variante iniziale (quaranta al posto della Rsa privata e trenta al posto dello studentato), le residenze in più diminuirebbero un po'. Non preoccupa invece la trasformazione in residenze dell'intero blocco della Rsa privata. "Non verrà più abbattuto uno dei padiglioni, come era previsto, e quindi la Regione garantisce di poter realizzare nella Rsa pubblica tutti i settanta posti previsti - spiega Perilli -. Piuttosto ora c'è da sollecitare l'intervento".

**Potrebbero essere ricavati piccoli appartamenti da affittare alle giovani coppie**

## Avanti con i 100 posti per Natale

### LO STRALCIO

#### Ancona

Va bene il parcheggio per Natale. Alla fine la maggioranza ha detto sì: dovrebbe arrivare in consiglio comunale il prossimo 16 lo stralcio della variante più generale che riguarda il passaggio da privato a pubblico del parcheggio realizzato su via Orsi. L'amministrazione è intenzionata ad attivare cento posti per Natale, nonostante ci

sia stata la sollevazione popolare tra i residenti di via Orsi e via Maratta. Si va avanti. La maggioranza, inoltre, ha sollecitato Pasquini a procedere con la predisposizione della variante generale agli usi, che riguarda anche i palazzi della Regione, e su ex Lancisi e Salesi. Per il nuovo ospedale pediatrico ieri si è ipotizzato un project, con la consegna del nuovo presidio prima della trasformazione dell'attuale.

Urbanistica& veleni. Vigilia carica di tensioni per un atto che potrebbe aprire la crisi. Il sindaco: convincerò i riottosi e i perplessi

## Umberto I, Gramillano sul filo della sfiducia

La maggioranza vuole il ritiro della variante, il Pd studia nuove destinazioni pubbliche dei tre padiglioni

di EMANUELE GAROFALO

Ex Umberto I, il giorno del verdetto. La direzione Pd nella notte cerca la strategia d'uscita per disinnescare la delibera bollente. In particolare il "parlamentino" democrat, riunito con sindaco e assessore all'urbanistica Pasquini, si è interrogato sull'opportunità di aumentare le case private all'ex Umberto I. E tra le ipotesi per uscire dal vicolo cieco della delibera anche l'indicare nuovi usi pubblici ai padiglioni destinati a Rsa e studentato e che Santarelli vorrebbe invece trasformare in appartamenti. Stasera tocca al tavolo di maggioranza chiudere le 48 ore di fuoco sulla variante al piano di recupero ex Umberto I che vale come una sfiducia per Gramillano. In prima battuta i partiti dovrebbero chiedere il ritiro ufficiale della variante per evitare un voto negativo in aula, che si tradurrebbe, come ha già avvisato l'Idv, in una sfiducia a sindaco e Pasquini. Stracciata la delibera, si punta a trovare una soluzione condivisa. Mentre il consigliere Pdl Stefano Benvenuti Gostoli presenta in Consiglio la mozione che chiede il ritiro dell'atto.

Il sindaco si prepara allo scontro. «Convinceremo i riottosi e i perplessi, ma possiamo correggere la variante se le critiche sui contenuti dimostrano che le valutazioni dei tecnici sono sbagliate» dichiara Gramillano a poche ore dal vertice. E se dalla direzione democrat il sindaco si attende di capire «se il problema è politico», alla maggioranza ricorda il parcheggio in largo Cappelli è uno dei punti del programma di governo. Ma la vigilia dell'incontro di maggioranza è tesa, carica di dubbi e malumori verso la variante che cambia i padiglioni 3, 12 e 13 in appartamenti, ottenendo in cambio il parcheggio interrato in largo Cappelli. Si dà il via libera a 8 mila mq di residenze private, circa 70 appartamenti (venduti a 6-7 mila euro a metro quadro come annunciato fanno 40 milioni), in cambio del parcheggio interrato in largo Cappelli da 70 posti auto, valutato 2,5 milioni. Una variante necessaria, secondo Pasquini e Gramillano, dal disinteresse di Ersu e Asur verso i tre padiglioni che rischia di lasciare i tre edifici inutilizzati da Santarelli. Secondo Idv e Pd lo scambio non è alla pari e il gruppo democrat ha chiesto di rivalutare gli oneri pagati dall'impresa Santarelli per il plusvalore ottenuto (calcolati a 76 euro a mq, stessa cifra che si paga il recupero degli edifici abbandonati previsto dall'articolo 29 bis del piano regolatore).

© RIPRODUZIONE RISERVATA

COMUNE AGITATO |

## Umberto I, doppio vertice per evitare la sfiducia

La variante contestata all'esame di Pd e maggioranza. Verso un nuovo atto, rinvio a primavera

**V**ARIANTE ex Umberto I, due incontri per scacciare i venti di crisi. Due summit, 48 ore per scongiurare il colpo da ko a Gramillano. Stasera la riunione della direzione Pd, domani pomeriggio la maggioranza. All'ordine del giorno la delibera firmata Pasquini con cui prevedere 70-100 case in più all'ex Umberto I (valore stimato 40-50 milioni per l'imprenditore Santarelli) in cambio del park sotterraneo di largo Cappelli (quantificato in 2,5 milioni). Modica troppo sbilanciata per l'impresa, come rimarcato prima dall'Idv poi dal gruppo Pd. Delibera da ritirare per i democrat. E riformu-

lare. Anche perché senza modifiche non avrebbe l'appoggio né del Pd né dell'Idv in aula. Tanto che l'on. Favia ha già messo in guardia il sindaco: se Gramillano e l'assessore all'urbanistica Pasquini insistono nel voler votare l'atto, allora la bocciatura alla variante sarà una sfiducia a sindaco e assessore. Gramillano stasera si presenterà alla riunione della direzione Pd per sostenere che dal suo punto di vista l'atto si può votare entro gennaio senza modifiche. Un braccio di ferro Giunta-consiglio da evitare, come hanno fatto capire ambienti democrat. E così stasera il sindaco prenderà appunti,

come anche domani quando in maggioranza si cercherà di tracciare una sorta di "road map" per uscire da pantano con i minori danni. Come? Innanzitutto prevedendo il ritiro della delibera e poi rivedendo il profilo giuridico ed economico. Così da avere un atto di maggioranza blindato in aula. «Ma noi non vogliamo mettere in discussione la figura dell'assessore Pasquini, tecnico valido - prova a smorzare Perilli, segretario Pd - però c'è da registrare un percorso politico con un confronto che deve avvenire prima. Nè ci sono rapporti con Idv e Ps tali da portare a una crisi».

M.Petr.

**DOPO FAVIA, I DEMOCRAT**

Aria elettrica. Ma il sindaco ieri in Giunta ha ignorato la pratica. E se l'è presa con gli assessori

di EMANUELE GAROFALO

Il gruppo Pd straccia la variante per l'ex Umberto I e il sindaco Gramillano striglia i suoi assessori. I consiglieri Pd chiedono un nuovo parere legale e di ricalcolare il plusvalore acquistato dall'ex Umberto I con la variante approvata dalla giunta. Anche per il Pd lo scambio di 70 posti auto in largo Cappelli per concedere altri 70 appartamenti è sbilanciato a favore di Santarelli. Così la delibera esce a pezzi dalla riunione del gruppo. E la tensione arriva in giunta. Al tavolo dell'esecutivo la variante bollente viene dribblata e Gramillano chiede agli assessori di tenere le bocche cucite per non creare altri problemi. In particolare, non sarebbero piaciuti i dubbi del vicesindaco Marcello Pesaresi sull'operazione ex Umberto I filtrati dalla giunta politica di martedì. «Un silenzio stampa? No, vorrei solo maggiore collegialità per evitare contraddizioni ed equivoci» risponde Gramillano. A Palazzo del Popolo l'aria è elettrica. I consiglieri Pd hanno criticato duramente l'assessore Pasquini e la variante al piano di recupero dell'ex Umberto I. «Nell'istruttoria della delibera ci sono due aspetti da valutare - commenta il presidente della commissione urbanistica Benadduci - La forza del parere legale fornito e la valutazione degli oneri di urbanizzazione. Il calcolo del plusvalore non è un problema di secondaria importanza e vale la pena approfondire il ragionamento degli uffici». Al gruppo Pd non basta il parere legale dell'avvocatura del Comune e chiedono la consulenza di uno studio legale esterno prima di portare la delibera al voto. E vogliono vederne chiaro anche sul plusvalore acquistato dall'ex Um-

## Pd, stop a Gramillano «Ritira la variante»

### Umberto I: più case a Santarelli, «indennizzo scarso»

berto I calcolato dall'ufficio urbanistica. Ecco cosa prevede l'operazione: il cambio di destinazione d'uso dei padiglioni 3, 12 e 13 da residence per anziani e studentato in

case private pari a 8 mila mq e 70 nuovi appartamenti. Al valore di vendita dichiarato dall'impresa Santarelli di 6-7 mila euro a mq l'affare vale qualcosa come 40-50 milioni. In

cambio, Santarelli costruisce per il Comune un parcheggio interrato di largo Cappelli di 70 posti (stimato in 2,5 milioni), compreso nel conto degli oneri di urbanizzazione rivalu-

tati da 1,6 milioni a 4,7 milioni. Troppo poco, secondo Idv e Pd. L'assessore Pasquini ha spiegato il calcolo: sono 76 euro per ogni mq di cambio di destinazione d'uso. È lo stesso valore utilizzato per le varianti urbanistiche regolate dall'articolo 29 bis del piano regolatore. E qui saltano i nervi dei consiglieri Pd. Sì, perché l'articolo 29 bis si applica al cambio di destinazione d'uso degli edifici in stato di abbandono da anni l'ex Umberto I, invece, è un complesso messo all'asta dalla Regione che ha visto Santarelli spuntarla alle buste con una cifra di 68,5 milioni. Due pratiche completamente diverse. Di qui la "boeciatura" dei consiglieri Pd. Ora si prepara un altro tour de force per l'ex Umberto I: lunedì la parola passa al direttivo Pd, martedì sta alla maggioranza. Poi, il gruppo Pd vuole un altro passaggio.

POLITICA AGITATA

## E i democrat richiamano Freddini, Ugolini e Fagioli

Non solo tensioni in maggioranza, il gruppo Pd richiama all'ordine i consiglieri Freddini, Ugolini e Fagioli. La riunione calda sull'ex Umberto I di mercoledì notte ha visto anche uno strascico polemico verso i consiglieri ex Ppi vicini a Simonetti. Il gruppo Pd si è dato un nuovo appuntamento, stavolta per lavare i panni sporchi in casa Pd e chiarire una volta per tutte i rapporti con Freddini, Fagioli e Ugolini. L'ultimo strappo è stato il voto di lunedì sulla mozione presentata da Liana Freddini Sasso che "invita" la giunta a evitare l'assunzione di un nuovo ragioniere capo. La mozione ha spaccato la maggioranza ed è passa-

ta con i voti dell'opposizione e dell'Idv, 17 a 12. Sindaco e capogruppo Pelosi si sono astenuti, contrari invece Benadduci, Betto, Morbidoni, Cantani, Rossi, Tripoli, Fontana, Mengani, Fiordelmondo, Sampaolo e Moglie. Nel Pd votano a favore Freddini, Fagioli, Ugolini e Urbisaglia. Ma oltre alla mozione Freddini, anche Ugolini e Fagioli avevano presentato testi a loro firma collegati all'assestamento di bilancio per stanziare risorse al fondo di solidarietà senza condividere gli atti con il gruppo Pd. Mozioni però ritirate in extremis durante la seduta del Consiglio per evitare di affossare il voto del bilancio.

ta con i voti dell'opposizione e dell'Idv, 17 a 12. Sindaco e capogruppo Pelosi si sono astenuti, contrari invece Benadduci, Betto, Morbidoni, Cantani, Rossi, Tripoli, Fontana, Mengani, Fiordelmondo, Sampaolo e Moglie. Nel Pd votano a favore Freddini, Fagioli, Ugolini e Urbisaglia. Ma oltre alla mozione Freddini, anche Ugolini e Fagioli avevano presentato testi a loro firma collegati all'assestamento di bilancio per stanziare risorse al fondo di solidarietà senza condividere gli atti con il gruppo Pd. Mozioni però ritirate in extremis durante la seduta del Consiglio per evitare di affossare il voto del bilancio.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

# Santarelli: Umberto I, solo beghe politiche

«Ho tre padiglioni che gli enti non vogliono più comprare: le case sono una via d'uscita»

di LETIZIA LARICI

Felice Santarelli, visto che can can? Ma perché la richiesta di variante per realizzare 100 appartamenti al posto dei padiglioni che avrebbero dovuto ospitare lo studentato e una Rsa?

«Mi sembra chiaro. Abbiamo rivisto l'accordo con il Comune dopo che, prima dell'estate, Regione e Ersu, che avrebbero dovuto acquistare i due edifici dislocati su tre padiglioni, hanno fatto dietrofront. Ma Palazzo Raffaello ha deciso di realizzare la Rsa all'interno di un padiglione dell'ex Umberto I di sua proprietà, mentre l'Ersu ha optato per il recupero dello stabile Buon Pastore».

Ha saputo delle critiche mosse da Pdl, Idv e delle perplessità interne al Pd? Che farà con i tre padiglioni se il consiglio comunale dovesse bocciare la variante?

«Non capisco il clamore, in ogni caso sarà compito del Comune indicarmi una nuova destinazione degli immobili».

C'è chi sostiene che l'operazione sia vantaggiosa per lei e svantaggiosa per il Comune. In fondo si parla di una quarantina di milioni ricavabili dalla vendita degli appartamenti, contro 4,7 milioni di oneri di urbanizzazione, di cui 2,5 per il parcheggio interrato di piazza Cappelli, che incasserà il Comune.

«Queste sono solo beghe politiche. Non voglio entrarci, io mi attengo alle normative. C'è una delibera in base alla quale, nel caso in cui si conceda il cambio di destinazione d'uso di uno stabile, il proprietario deve sborsare un conguaglio di circa 76 euro al metro

## Urbanistica & veleni Duca: destinare i nuovi alloggi a prezzo concordato

«L'atteggiamento di sindaco, assessore all'urbanistica e della maggioranza sull'Umberto I mette in evidenza che il Comune è diventato un esecutore degli ordini della Regione e procacciatore di affari per singoli imprenditori». Lo afferma in una nota Eugenio Duca (Sinistra per Ancona). «Sembra che la Regione, ove Pd, Idv e Ps sono in maggioranza, ha cambiato opinione sulla realizzazione di studentato e Rsa. Ma per il Comune sono necessarie quelle strutture? Chi ha valutato se servono alle esigenze degli anziani e degli studenti? Perché non vengono destinati 40 dei nuovi alloggi al Comune con prezzo concordato? Il problema è che gli amministratori hanno rinunciato da tempo ad occuparsi dell'interesse della città».

cubo».

Idv e Pdl comunque ritengono sproporzionato il controvalore del park di Largo Cappelli. Cosa ne pensa della proposta di Gioacchini di Centrocittà di pagare invece per il posteggio sotterraneo sotto piazza Cavour?

«L'amministrazione m'ha chiesto il parcheggio a Largo Cappelli. Se preferisce piazza Cavour me lo faccia sapere. Io mi adegua alle scelte politi-

COMUNE AGITATO/2

Variante ex Umberto I, non mancano i malumori e pressing anche tra i democrat. Ieri sino a tarda serata la riunione del gruppo Pd con il sindaco Gramillano e l'assessore all'urbanistica Pasquini per rispondere ai dubbi. I consiglieri non hanno fatto sconti all'assessore, criticando la delibera tenuta fino ad oggi all'oscuro del gruppo. Anche secondo i democrat, come per l'Idv, lo scambio tra 70 posti auto in largo Cappelli per concedere 70 appartamenti è sbilanciato a favore dell'impresa Santarelli. Lunedì invece sarà la direzione del Pd a dire la sua sulla pratica ex Umberto I. Sul fronte politico invece il capogruppo Pd Simone Pelosi interviene sulle fibrillazioni della maggioranza e chiede all'Idv di uscire allo scoperto. «Tranquillizza l'on. Favia: la variante per l'ex Umberto I sarà appro-

## Variante, Pd in pressing su sindaco e Pasquini Pelosi a Favia: se non vuol più governare lo dica

fondita in maggioranza. Ma perché alzare i toni? Si è aperta una fase nuova, se c'è la volontà di lavorare insieme non si chiedono o minacciano dimissioni. Se manca la volontà di governare insieme lo si dica chiaramente». A scatenare, di nuovo, i venti di crisi è la variante al piano di recupero

che».

L'assessore Pasquini ha affermato che, nel caso in cui lei non realizzi quei nuovi 100 alloggi, potrebbe rischia-

re di non restare sul mercato. In fondo ha pagato l'ex Umberto I 68,5 milioni.

«Mi pare strano, non abbiamo neanche ancora aperto le vendite dei 350 appartamenti

già preventivati».

Come mai?  
«Manca l'ok alla variante al Piano di recupero protocollata due anni fa».

Di che si tratta?

«Di una variante che riguarda alcune questioni come lo spostamento del verde pubblico o il restringimento della viabilità interna, che inizialmente doveva essere pubblica e che invece ora sarà privata. Aspettiamo il nullaosta per inaugurare, speriamo entro Natale, il parcheggio pubblico all'ingresso di via Orsi».

Il posteggio, quindi, è pronto.

«Certo, abbiamo completa-

to le opere pubbliche, anticipando la loro realizzazione rispetto alle private».

I prezzi degli appartamenti rimarranno intorno ai 6 mila euro al metro quadro, come annunciato un paio d'anni fa?

«In linea di massima credo di sì, ma prima faremo una nuova analisi di mercato per capire se i costi sono ancora attuali».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

l'atto si può votare entro gennaio senza modifiche. Così il deputato Idv Favia mette in guardia: se il sindaco Gramillano e l'assessore all'urbanistica Pasquini insistono nel voler votare l'atto, allora la bocciatura alla variante sarà una sfiducia a sindaco e assessore. Monta la tensione e il capogruppo Pd

gruppo aggiunge: perché tanta agitazione da parte dei dipietristi? «Dispiace constatare l'inadeguatezza dei toni a fronte di questo impegno del Pd e dell'amministrazione a procedere a una più puntuale verifica» spiega Pelosi. «L'Idv stessa ha mostrato forte impegno in una nuova fase politica e nello sforzo per avere modalità di confronto corrette e trasparenti - continua il capogruppo Pd -. Su questo terreno si misura la reale volontà delle forze politiche di maggioranza di lavorare insieme, di concerto con il sindaco e la giunta, per attivare proposte politiche efficaci e nell'interesse dei cittadini, rafforzando l'azione di governo su scelte forti e condivise e non invece richiedendo o minacciando dimissioni». Il vertice di maggioranza è previsto per la prossima settimana.

E.Ga.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## Il gruppo democrat critica metodo e scelte della delibera sull'ex Umberto I

Pelosi interviene assicurando la discussione dell'atto. «La delibera sarà oggetto di ulteriori e necessari approfondimenti in maggioranza, come peraltro già chiesto dal gruppo Pd, dal segretario Pd Perilli e dallo stesso presidente della commissione urbanistica Benadduci» dichiara Pelosi. Ma il capo-

## Ex Umberto I, il Pd gela la variante

Benadduci: "Servono approfondimenti". Ma il gruppo contesta a Pasquini anche strategia e compensi

### IL PARKING CONTESTATO

CECILIA ROSSINI

#### Ancona

Ancora perplessità, e molte, sulla variante al piano di recupero all'ex Umberto I. E' un quadro fortemente critico quello che ieri sera è uscito dall'incontro del gruppo Pd e che ha mostrato una situazione vicina alla bocciatura della proposta se dovesse arrivare così in aula. Il cambio d'uso per studentato e Rsa all'ex Umberto I promosso dalla giunta trova ancora ostacoli. "Occorrerà semplicemente più tempo" per un approfondimento è invece la riflessione del presidente della commissione urbanistica, Pierfrancesco Benadduci. "E' necessario approfondire la questione della variante - smorza il consigliere del Pd - quello fatto ora con il gruppo è solo un primo passaggio infatti serviranno altre valutazioni sul fatto che si vogliono apportare delle modifiche al

piano di recupero".

Ma intanto dopo l'illustrazione di ieri da parte dell'assessore all'Urbanistica Pasquini, non sono mancati gli interventi dei presenti a rimarcare i propri dubbi sulle intenzioni della giunta. Ricercando soprattutto dei chiarimenti. Poiché a non convincere molti dei democratici è la realizzazione del park sotto piazza Cappelli: "Non servirebbe", dicono alcuni. Un'opera che vedrebbe in campo l'impresa Santarelli che in cambio avrebbe la possibilità di costruire alloggi (70-100) nei tre padiglioni dove invece era prevista una residenza per anziani ed uno studentato. Gli interrogativi emersi durante l'incontro di ieri riguardano il Comune per capire se sia davvero necessario avere altri 70 posti auto in centro. Dato che è stato bocciato quello sotto piazza Cavour. Ma non è solo una questione di parcheggi. Si guarda anche al valore pubblico: troppo sbilanciamento verso i privati dato che l'operazione degli appartamenti ha un valore ipotetico di 40-50 milioni di euro. Da qui la necessità espressa dal gruppo di richiedere un approfondimento relativo ad un altro parere legale sulla valenza



Uno dei padiglioni dell'Umberto I lungo corso Amendola: la variante sempre più in alto mare

dell'interesse pubblico in ballo affinché questo sia adeguato. La variante insomma, diventa sempre più complicata da gestire con alcuni dei consiglieri che avrebbero chiesto all'assessore Pasquini di andare a rinegoziare l'accordo con la ditta Santarelli magari riconsiderando la possibilità di costruire

delle residenze per anziani. E non abbandonare quindi il progetto originale. Insomma il nodo da sciogliere è sul piano strategico con il gruppo che mostra forti difficoltà a digerire la scelta della variante e con il voto che si potrebbe quindi allontanare. Anche per capire se la maggioranza potrà tenere al momento

di esprimere il proprio parere. Una situazione complicata considerando che già da parte sua l'Italia dei Valori non si è detta convinta sulla questione in particolare sull'interesse pubblico-privato. E che quindi è resta ad appoggiare la variante. Ora ci si mette anche il Pd che vuole maggiore chiarezza.

### Duca: "Il Comune esegue ordini della Regione"

#### LA CRITICA

#### Ancona

"Il Comune è un esecutore della Regione". E' Duca, Sinistra per Ancona, a incalzare sul caso dell'ex Umberto I e sulla variante al piano di recupero per far realizzare all'impresa Santarelli degli alloggi al posto di residenze per anziani e dello studentato, in cambio di parcheggi in piazza Cappelli. "L'atteggiamento del sindaco, dell'assessore all'urbanistica della maggioranza mette in evidenza che il Comune è un esecutore degli ordini della Regione e procacciatore di affari per singoli imprenditori. Sembra che la Regione abbia cambiato opinione rispetto alla realizzazione di uno studentato e di residenze protette per anziani. Ma per il Comune di Ancona sono necessarie quelle strutture?". "Gli amministratori hanno rinunciato a occuparsi dell'interesse comune".

# “Parcheggi sotto piazza Cavour”

Centrocittà contro la variante per l'Umberto I. “Non risolve nulla”

## Ancona

“Cento posti auto all'ex Umberto I? In piazza Cavour se ne potrebbero fare mille a costo zero”. Giancarlo Gioacchini, promotore e leader dell'associazione di commercianti Ancona Centrocittà, non pare davvero entusiasta dell'idea che ha preso corpo l'altro ieri, durante un incontro tra il governatore Spacca e il sindaco Gramillano sul futuro degli ex ospedali del centro. In cambio di una variante che aumenti le residenze, l'impresa Santarelli che sta realizzando il villaggio residenziale Il Cardeto metterebbe a disposizione della città un parcheggio interrato sotto largo Cappelli, davanti all'ex ospedale civile. “Il Comune pensa a costruire un parcheggio da cento posti all'ex Umberto I? Bene, ma sono numeri che non risolvono il problema del posteggio ad Ancona. Il capoluogo ha ben altre esigenze, che potrebbero essere facilmente rispettate tenendo conto del progetto di un parcheggio sotterraneo in piazza Cavour con 1000 posti, di cui 400 per residenti. Parcheggio che può essere realizzato a costo zero per la collettività, grazie a contratti di project financing”. L'idea che Palazzo del popolo possa concedere più appartamenti in cambio di un centinaio di posti, al servizio del centro e di corso Amendola, non convince Centrocittà. L'associazione guidata da Gioacchini che proprio in questo weekend ha animato il centro cittadino con

l'iniziativa “Ancona si veste di verde”, un happening organizzato con il sostegno di Confesercenti, Confcommercio e Comune, che ha coinvolto 45 negozi trasformando corso Garibaldi, corso Mazzini, Piazza Roma, Largo Sacramento in un profumato boulevard. Ma la riuscita dell'esperimento di colla-

**L'associazione vuole un maxi-park sotterraneo. Successo per l'iniziativa Ancona si veste di verde**

borazione con l'amministrazione, non impedisce a Gioacchini di criticare Palazzo del popolo. “Non capisco perché il Comune prenda in considerazione questa operazione - spiega - e non tenga conto della nostra proposta, molto più economica e in grado di risolvere davvero i problemi della città”. Il parcheggio sotterraneo in piazza Cavour per Gioacchini “faciliterebbe l'accesso alle principali arterie della città: corso Garibaldi, corso Mazzini e corso Amendola. Con enormi benefici per chi deve raggiungere il Comune, le Po-

ste e i nuovi uffici della Regione in piazza Cavour”. Centrocittà è convinta che questa soluzione frenerebbe l'esodo dei residenti che, non sapendo dove parcheggiare, si trasferiscono in periferia. “Un centro ripopolato farebbe da volano per il commercio e aumenterebbe la sicurezza - rileva - evitando rapine o vandalismi. In attesa di avere altri parcheggi, ribadiamo l'urgenza di poter disporre di 150 posti auto in piazza Pertini, ad una tariffa oraria concordata e meno onerosa della sosta nel parcheggio sotterraneo”.

La città che cambia. Inrca, Salesi e poliambulatorio: task force deciderà subito i nuovi usi. Confermati i 130 milioni per Geriatrico all'Aspio e pediatrico a Torrette

## Ospedali, si accelera sulla maxi variante

Pronto intervento in centro, via al progetto. Ex Umberto I, più case in cambio del park: ok della Regione

di EMANUELE GAROFALO

Subito al lavoro sulla maxivariante per dare il via entro l'anno al valzer dei palazzi della sanità. A settembre il progetto per il punto di primo intervento all'ex Umberto I. Avanti anche sull'operazione del parcheggio interrato in largo Cappelli in cambio di nuovi appartamenti al padiglione 3 dell'ex Umberto I. Comune e Regione dettano i tempi per mettere in pratica i protocolli d'intesa sulla sanità. La parola d'ordine è accelerare. Lo dicono ad una voce il governatore Spacca e il sindaco Gramillano dal tavolo di Palazzo Raffaello, convocato ieri insieme agli assessori regionali al bilancio Marcolini e alla sanità Mezzolani e gli assessori comunali ai lavori pubblici Ambrogini e all'urbanistica Pasquini. Il primo passo lo farà la Regione, approvando entro settembre il progetto per i padiglioni 1 e 2 di sua proprietà dell'ex Umberto I. Al padiglione 1, dove sorgeva il pronto soccorso del vecchio ospedale, saranno trasferiti il poliambulatorio del viale della Vittoria e il punto di primo intervento, oggi in servizio all'Inrca in via della Montagnola. Nel padiglione 2 troveranno spazio invece i 70 posti letto tra residenze sanitarie e residenze protette per anziani. Il palazzo con la facciata storica del vecchio ospedale è più che sufficiente per le Rsa, secondo la Regione, quindi si può eliminare il vincolo di strutture socio sanitarie imposto sul padiglione 3 comprato da Santarelli. La Regione dunque conferma: l'edificio affacciato su corso Amendola si può trasformare in nuove residenze, in aggiunta ai 200 appartamenti già previsti all'ex Umberto I. La giunta Gramillano ha già una proposta nel cassetto. Chiedere a Santarelli la costruzione del parcheggio interrato in largo Cappelli di

Accanto, l'ingresso del Salesi. Sotto, il governatore Spacca e il sindaco Gramillano all'incontro sui protocolli per potenziare l'offerta sanitaria del capoluogo



Entro l'estate il progetto per il primo intervento all'ex Umberto I. Entro fine anno arriverà la maxi variante sugli ospedali, vecchio Lancisi compreso



### IL RUOLO DEL CAPOLUOGO

*Spacca: forte investimento Gramillano soddisfatto delle garanzie*

circa cento posti auto in cambio della variante urbanistica per il padiglione 3. Pasquini ha spiegato la proposta alla maggioranza venerdì sera e ora il Comune busserà ai privati. Poi c'è da varare la maxivariante urbanistica per cambiare il futuro dell'ex Lancisi, Sale-

si, Inrca e poliambulatorio del viale. L'atto sarà studiato da un gruppo di lavoro dove, accanto ai tecnici di Regione e Comune, ci saranno i rappresentanti delle strutture sanitarie, finanziarie e del settore urbanistico-architettonico. Il gruppo si riunirà già dalla prossima settimana. La Regione spera di strappare la variante entro ottobre o al massimo entro l'anno. L'ex Cardiologia infatti è pronto per essere messo all'asta. E si può accelerare anche su Salesi e Inrca, ora che da Roma sono arrivati i 130 milioni per i rispettivi trasferimenti a Torrette e all'Aspio. Per l'Inrca ci sono 70 milioni e i lavori possono partire già il prossimo anno. Il pe-

### OPERAZIONE POSTEGGIO IN LARGO CAPPELLI

*Circa cento i posti auto Pasquini illustra l'iniziativa alla maggioranza*

diatrico può contare su una cifra tra i 40 e i 60 milioni, a seconda del progetto e delle soluzioni da scegliere per collegare il Salesi al resto della città della sanitaria di Torrette. Entro l'estate il bando di concorso europeo per progettare il nuovo Salesi. Al posto del ma-

terno-infantile di via Corridoni dovrebbe sorgere un albergo con spazi commerciali. «La Regione - commenta il presidente Spacca - sta facendo un forte investimento sul ruolo di Ancona capoluogo, non solo delle Marche ma del centro Italia e dell'area adriatica, punto di riferimento del terziario avanzato». Soddisfazione anche da parte del sindaco Gramillano, sottolineando le «forti garanzie» ricevute su Inrca, Salesi e punto di primo intervento. «Saranno presto a disposizione dei cittadini nuovi e migliori servizi in una zona importante della città - dichiara Gramillano -. Il Comune sarà partner della Regione per il potenziamento della sanità del capoluogo».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

► Conferenza dei servizi in Regione: in ballo la Rsa e i due edifici Ersu. L'alternativa: Santarelli potrebbe realizzare più residenze

## Ex Umberto I, verifica sull'uso di tre padiglioni

### Ancona

E' sottoposto a verifica l'uso di tre padiglioni dell'ex Umberto I. Si tratta dell'edificio privato destinato a spazio sanitario. E di due padiglioni a monte, destinati a studentato. Anche nel rispetto della tabella di marcia definita con il Comune, la richiesta dell'impresa Santarelli sarebbe quella di capire se la Regione e l'Ersu vogliono mantenere le previsioni inserite nel protocollo d'intesa, e cioè le due Rsa (ce n'era anche una pubblica) e gli alloggi universitari.

Oggi è chiamata ad affrontare la questione una conferenza dei servizi in Regione. Al momento l'impresa non ha depositato una richiesta di variante agli usi, ma ci sono stati contatti tra il privato e il Comune, con l'assessore all'urbanistica Paolo Pasquini. L'unica richiesta di variante esistente è quella concordata con la precedente amministrazione per la sistemazione degli spazi esterni, con gli usi bloccati.

Numerose, però, sono state le indiscrezioni circolate negli ultimi due anni sugli interventi da parte degli enti pubblici. L'Ersu

L'assessore all'urbanistica  
Paolo Pasquini

è alle prese con la realizzazione dello studentato al Buon Pastore: manterrà l'idea dell'acquisizione o della locazione dei due padiglioni all'ex Umberto I? Quanto alla Rsa, più d'una voce nel tempo ha fatto sapere che la Regione non sarebbe intenzionata ad investire nella seconda struttura sanitaria del comples-

**C'è la necessità  
di controllare se sono  
cambiate le esigenze  
pubbliche sui servizi**

so, quella appunto acquisita dal privato.

Comunque, tutte le ipotesi al momento sono in ballo. E a fare il punto serve proprio l'incontro di oggi. Tre gli scenari possibili. Il primo: la conferenza dei servizi potrebbe ribadire gli usi previsti dal piano particolareggiato dell'area e mantenere quindi lo spazio sanitario e lo studentato. Il secondo scenario: la conferenza potrebbe decidere per una variante parziale degli usi, mantenere il padiglione sanitario e non lo studentato o viceversa. Il terzo: la conferenza potrebbe deci-

dere una variazione totale degli usi. E quindi tornerebbe in ballo la destinazione sia del padiglione sulla prima stecca (quello sanitario) sia di due padiglioni a monte. Se dovesse prevalere questa ipotesi, l'alternativa potrebbe essere quella di realizzazione di ulteriori residenze.

Al momento Santarelli sta lavorando all'edificio ex novo. Ha già le autorizzazioni a costruire per due padiglioni storici e sta per ritirare una terza autorizzazione. Di quattro padiglioni, tre sono in fase di attuazione.

al. cam.

— I VILLAGGIO CARDETO I —  
**Ex Umberto I, la roccia  
 rallenta i lavori: slitta  
 la vendita delle case vip**

di AGNESE CARNEVALI

Senza date certe sulla consegna delle case, impossibile pensare agli acquirenti. Al "Villaggio Cardeto", il quartiere residenziale d'élite che sorgerà nell'area dell'ex Umberto I, è ancora presto per pensare alle vendite. L'interesse da parte dei possibili compratori non sembra mancare, almeno a detta di Felice Santarelli, amministratore delegato della ditta di costruzioni, il Gruppo Santarelli. «Arrivano continuamente telefonate per chiedere informazioni», ha affermato. Ma il ritardo nella realizzazione degli appartamenti e una tempistica attualmente difficile da definire hanno fatto tirare il freno alla commercializzazione di quelle che saranno abitazioni di extralusso.

A rallentare i lavori, ha spiegato Santarelli, l'inaspettato strato di roccia incontrato durante le operazioni di scavo. «Sapevamo che saremmo andati incontro a lavori di tipo strutturale piuttosto complessi, ma lo sono più di quanto ci aspettassimo». E poi c'è la questione dei ridotti orari di lavoro imposti

da Comune e Prefettura, dovuti all'ubicazione del cantiere in pieno centro e in una zona circondata da abitazioni private. Parola d'ordine quindi: non disturbare i residenti. «La ditta non può lavorare all'ora di pranzo - riprende l'amministratore delegato del Gruppo Santarelli - e al mattino i lavori non possono iniziare prima delle 9».

Il cantiere di Santarelli

**Santarelli:  
 «Cantiere  
 in ritardo anche  
 per i limiti di  
 orario imposti  
 dal Comune»**

Nonostante le difficoltà, a circa un anno dalla sua presentazione ufficiale, il progetto di riqualificazione dell'area, che annunciava una vera rivoluzione edilizia e abitativa in città, assicura Santarelli «sta andando avanti». Di quel complesso residenziale da 200 appartamenti a 6 mila euro al metro quadro, attrezzato con parcheggi privati e giardini, con tanto di cancello all'ingresso e vigilantes, case di lusso, ma votate al risparmio energetico, nel cuore della città, ad un passo dai servizi del centro e dal verde di uno dei più grandi parchi urbani di Ancona, ad essere in fase di realizzazione per ora sono solo l'area destinata ai posti auto, che sarà terminata già a primavera, e l'edificio nuovo ai confini con il parco del Cardeto. Più lenti, e di difficile previsione nei tempi, i lavori per il restauro degli antichi edifici ospedalieri.

Conclusa invece, nella zona più storica dell'area, l'attività di verifica della soprintendenza. «Non ci sono più resti da dover far visionare - ha specificato Santarelli -. Così anche rispetto a questo i lavori di scavo e costruzione possono procedere». Difficile comunque dire quando sarà dato il via alle vendite. La decisione è rinviata a primavera se non all'estate.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Il complesso residenziale nascerà nell'area ex  
Umberto I ad Ancona

## Il villaggio firmato Santarelli Costruzioni

Un complesso residenziale tutto firmato **Santarelli Costruzioni** nascerà nell'area dell'ex **Umberto I** ad Ancona. "Il Cardeto" sarà il nuovo villaggio urbano che, integrato in un contesto di centro storico nella città dorica, offrirà, a chi andrà ad abitarci, un modo di vivere tra lo stile contemporaneo e neoclassico degli edifici. Al Teatro delle Muse sono stati presentati i primi progetti abitativi dalla Santarelli Costruzioni, prestigiosa realtà imprenditoriale marchigiana nel settore degli immobili. Un percorso virtuale ha svelato il nuovo villaggio, evidenziando un buon bilanciamento tra verde ed edifici. Sul grande schermo sono sfilate ad una ad una le immagini: il pubblico ha provato l'emozione di tornare a vivere in una città a misura d'uomo. Un altro mondo. Il cinguettio degli uccelli e il rumore delle onde del mare Adriatico hanno accompagnato il visitatore nel percorso virtuale. E nell'aria si è respirata quella vivibilità che è stata palesata dalle immagini. La piazza, in stile contemporaneo, è vista come punto d'incontro tra le persone; nelle vicinanze un parcheggio con i giochi per i bambini e intorno le panchine. Ed ecco gli appartamenti: lussuosi, dotati di ogni comfort, eleganti ma allo stesso tempo sobri con un tocco di modernità. A spiegare gli elementi di novità



Il Cavaliere **Pietro Santarelli**, presidente Santarelli Costruzioni Spa

del nuovo residence l'amministratore delegato del Gruppo, **Felice Santarelli**: "Due sono gli elementi innovativi di questa operazione: tangibili ed intangibili. Il primo è nella scelta dei materiali e delle tecnologie che si andranno ad utilizzare per la ristrutturazione, entrambi di alta qualità. L'altro elemento sta nella filosofia di questo progetto, voluto e pensato per offrire a chi andrà ad abitare nel residence un modo di vivere più a contatto con il verde così come con la città". Una realtà immobiliare fuori ma nello stesso tempo dentro il centro cittadino: un modo di vivere, come ha concluso Santarelli, "che può essere racchiuso in una semplificazione

della nostra vita quotidiana, fatta per lo più di famiglia, di lavoro e di sport". Tra febbraio e marzo inizieranno i lavori di restauro d'opera, mentre le vendite partiranno in questi giorni al civico 27 del Viale della Vittoria. Prezzo di un appartamento sei mila euro al metro quadrato circa. Alla presentazione, oltre ai protagonisti dell'evento, la famiglia Santarelli, il responsabile Comunicazione e immagine del Gruppo Santarelli **Alessandro Quagliarini**, il sindaco di Ancona **Fabio Sturani**, l'architetto consulente del progetto **Giovanni Carbonara**, gli architetti progettisti **Vittorio Salmoni** e **Sergio Roccheggiani** e il Rettore dell'Università Politecnica delle Marche **Marco Pacetti**. Tra gli invitati molti volti noti della politica e del mondo imprenditoriale della nostra regione. In sala, tra le autorità politiche, il Procuratore della Repubblica Tribunale di Ancona **Vincenzo Luzi** e il Prefetto di Ancona **Giovanni D'Onofrio**. Tra gli imprenditori **Giampaolo Giampaoli**, **Adolfo Guzzini**, **Giorgio Grati**, **Carlo Lucarelli** e **Luciano Brandoni**.

Martina Alliney

**Qui accanto l'ex Dorico. Sotto da sinistra Felice Santarelli e gli architetti Vittorio Salmoni e Sergio Rucceggiani. Più a destra il progetto della piazza del villaggio il Cardeto che nascerà all'ex Umberto I**

*Ex Umberto I, il direttore dei lavori Salmoni: "Il Piano urbanistico lega tutte le grandi trasformazioni"*

# Dal porto al Cardeto, la passeggiata è servita

di ALESSANDRA CAMILLETI

**ANCONA** - È la cerniera che mancava. Insieme all'isola pedonale che ora, quasi, c'è. "Un recupero che consentirà di muoversi a piedi dal porto al Cardeto, senza soluzione di continuità. E, sull'altro fronte, lungo il canale dal danaro a via Cado, sulla via dei vecchi conventi, della città picena e di quella romana. Verranno recuperati anche i percorsi della "vecchia città daziana", sottolinea Vittorio Salmoni, architetto direttore dei lavori del villaggio il Cardeto (nonché progettista con il collega Sergio Rucceggiani). Come si affaccerà il recupero dell'ex Umberto I con il resto della città? "Ci sarà un'integrazione a più livelli - spiega Salmoni - intanto tra largo Cappelli e la piazza del villaggio (sopra il parcheggio, anche pubblico ndr), pensata come una piazza pubblica. Poi con una fitta rete di percorsi pedonali che legano ogni punto dell'Umberto I alla città. Dal Cardeto si scenderà facilmente verso il centro. Inoltre, in futuro la perimetrazione sarà più leggera delle attuali mura

**Sull'altro versante il recupero delle aree picene e romane. "Vogliamo salvare gli elementi del Novecento, a rischio"**



invalicabili e permeabile in più punti, da valle a monte e da sud a nord. Infine, si potrà anche entrare con l'auto al parcheggio di via Montenero. A livello macro, è un altro tassello di cinque ettari di città storica finora esclusa dalla vita pulsante della città che viene riannessa dentro. Tutto il canale del Cardeto, con lo sbocco di Vialary e del vincolo militare, funzionerà come un tempo".

L'ex Umberto I, la trasformazione delle Palumbare, il porto in attesa del waterfront, i progetti, gli ex articolo 29 (tutte le regolificazioni di edifici dismessi o quasi)... Recupero a sé o un unico filo conduttore? "Abbiamo richiesto per lungo tempo, per anni, che tutti questi interventi, che derivavano da iniziative diverse, fossero senza regia - risponde Salmoni -. C'è stato poi un momento recente,

## LA STRATEGIA

### IL RECUPERO DELL'IDENTITÀ STORICA

**ANCONA** - Una ricerca nei libri di storia e di storia della città, e ora moltissimi spunti con cui valorizzare il complesso dell'ex Umberto I per quello che è stato, oltre che per quello che diventerà. "Si è deciso di impostare il recupero cogliendo due risultati: andare incontro a ciò che il piano prevede e recuperare l'identità storica del luogo - spiega Salmoni, sulla scia di quanto illustrato giovedì festa per il villaggio urbano il Cardeto alle Muse -. Primo, il

recupero dei traiezioni antichi delle vie nell'Ancona di fine Ottocento e primi del Novecento, con la cintura daziana e fattuale via Montenero, allora accesso al Cardeto. Secondo, il recupero del parco virgiliano, fatto di pini e della macchia mediterranea degli antichi sanatori. Terzo, il recupero filologico delle facciate, dell'ambiente architettonico che l'Umberto I offre, eliminando le intrusioni anche tecnologiche che sono state fatte negli anni". Fio conduttore, il recupero della salubrità di quello che è sempre stato un luogo di salute.

l'emissione del documento programmatico del Piano urbanistico, che ha assemblato tutto, dando una coerenza e una visione di prospettiva, legando anche altri interventi che completano il quadro. Se siamo bravi e seguiamo quella visione, riusciremo a mettere a sistema tutte queste trasformazioni".

E la trasformazione dell'ex Umberto I è di certo unica nel suo genere per collocazione e importanza storico-architettonica. Tanto che il team di progettazione, di cui fa parte anche Giovanni Garbonara, docente alla Sapienza, punta a recuperare gli elementi novecenteschi della costruzione, che rischiano in parte e paradossalmente di andare perduti con il Piano di recupero. Il Gruppo Santarelli ha chiesto una modifica del Piano per salvare proprio gli spazi

esterni, senza toccare i volumi. Si vuol recuperare e salvare muri di contenimento, marciapiedi, balaustrate, pavimentazioni, "elementi di finitura del Novecento tanto quanto gli edifici - osserva Salmoni -. La leggerissima modifica richiesta è motivata da questo: nessuna variazione sostanziale, ma reazioni che derivano dall'essere più attenti alla storia".

*Lo show alle Muse ha funzionato, la lista per l'appartamento si allunga*

## In cento alla corte di Santarelli

**Il gruppo punta sul marketing, a caccia di clienti anche da fuori**

**ANCONA** - Un centinaio di persone già in lista ed altre che si sono aggiunte dopo la presentazione-show di giovedì alle Muse. Tra questi una donna di Macerata, già cliente del gruppo Santarelli, affascinata dalla location e interessata all'acquisto anche di un piccolo appartamento. Per assicurarci, al villaggio del Cardeto, per fare un investimento. Quello all'ex Umberto I non è un intervento alla por-

tata di tutti, si sa, e l'aveva già detto Felice Santarelli lunedì, presentando l'evento che si è tenuto al Massimo cittadino. Circa mille invitati, tra cui istituzioni (anche di Ascoli, la città del Gruppo), il mondo dell'indotto, il gotha dei notai di tutto il centro Italia, ma soprattutto le persone che un occhio al villaggio urbano di largo Cappelli l'hanno già battuto, lasciando nome e cognome ai rappresen-

tanti dell'impresa, per essere contattati per l'acquisto. Fuori del teatro, davanti al video al plasma in piazza della Repubblica, molti anconetani hanno visto in diretta materializzarsi il progetto di trasformazione del vecchio ospedale civile. Dal cantiere si levava invece un fascio di luce blu, a riannodare sul Cardeto e sulla città. La campagna di comunicazione è di carattere regionale e

arriverà anche sul grande schermo, con un butage pubblicitario consistente, convinti, all'interno del gruppo, che il cliente inaspettato possa proprio arrivare da fuori, pronto all'acquisto di una sede di rap-



**Da lunedì 27 ottobre scatta la campagna ufficiale di prenotazioni nella sede al Viale**

parte la campagna di prenotazioni ufficiali, negli uffici in viale della Vittoria, a partire da ieri in allettamento. "Per chi passa ci sarà la possibilità di conoscere i progetti - spiega Alessandro Quagliari, responsabile comunicazione e marketing della Santarelli Spa -. Per chi telefona ci sarà la possibilità di prendere appuntamenti che verranno fissati dal 27 in poi per prenotare ufficialmente all'acquisto".

presentanza, di un punto-base nel capoluogo di regione. Ma il Gruppo considera gli appuntamenti tra largo Cappelli e il Cardeto anche un prodotto nazionale. A fine mese, da lunedì 27,

# Ex Umberto I, Santarelli apre le vendite

di ALESSANDRA CAMILLETTI

**ANCONA** - Settantasei appartamenti negli edifici nuovi, più a monte, al confine col Cardeto. Venti nel primo padiglione, tra quelli storici, che verrà recuperato all'ex Umberto I. Partono le vendite al villaggio urbano del Gruppo Santarelli, per un centinaio di alloggi. A fine mese si potranno visionare le carte dei primi due progetti che partiranno nell'ufficio vendite già attivato al civico 27 del viale della Vittoria. Sono già oltre un centinaio le richieste di interesse accumulate dall'ufficio negli ultimi mesi. I lavori partiranno tra febbraio e marzo e saranno completati, per entrambi gli interventi, in due anni. Ma c'è già una prima inaugurazione per la trasformazione dell'ex Umberto I ed è giovedì al salone delle feste delle Muse - il teatro di cui Santarelli è il principale sponsor - per la presentazione dei primi due complessi progettati al vecchio ospedale civile. L'appuntamento

**Le colonne con il logo Santarelli che ricordano l'evento di giovedì alle Muse per la presentazione degli alloggi all'ex Umberto I**

## LE TIPOLOGIE

### DUE STILI DI VITA, SI PUÒ SCEGLIERE

**ANCONA** - Il nuovo edificio e un padiglione da recuperare. Più possibilità di scelta, per due diverse filosofie di casa e di vita. Il nuovo avrà i parcheggi sotto gli appartamenti e ottimizzerà gli spazi, i vecchi padiglioni però offrono il fascino dei soffitti a cinque metri, con ammezzati. "Sul nuovo è stato fatto un grande sforzo di progettazione, per non rompere con il passato", spiega Felice Santarelli. L'edificio nuovo ha doppie pareti con i mattoncini esterni che riprendono i padiglioni. Si va dalla camera unica alle tre camere, c'è un'ampia scelta di terrazzi e prendisole. Saranno case al massimo risparmio energetico, col teleriscaldamento ma senza pannelli solari perché il vincolo esterno non si può intervenire sul tetto.

è per le 18, quando Pietro e Felice Santarelli, presidente e amministratore delegato del gruppo, presenteranno con l'amministrazione il piano di recupero e i primi due progetti, appunto, presente il pool di progettazione, con gli architetti Giovanni Carbonara, Vittorio Salmoni e Sergio Rocchegiani. "In un anno e mezzo, dall'asta, abbiamo effettuato una

programmazione e annunciato tappe che abbiamo rispettato abbastanza", sottolinea Felice Santarelli. "Nei prossimi giorni partiranno le realizzazioni con il rifacimento delle strade e delle utenze - aggiunge -. Dopo pochi giorni metteremo mano agli standard urbanistici, i parcheggi". Alla fine ci saranno circa duecento appartamenti vista mare.

La maggior parte degli alloggi sarà di 80 metri circa, due camere, due bagni, sala e cucina, così dal sondaggio effettuato dall'Università Politecnica delle Marche. Ci sono appartamenti più grandi e più piccoli, tutti comunque sotto i 200 metri quadrati, ma l'impresa è pronta a soddisfare richieste di dimensioni ampie, unendo due appartamenti. Quanto al prezzo,

l'indicazione di riferimento annunciata ieri da Santarelli è di 6 mila euro al metro quadrato. "Non sarà alla portata di tutti - dice -. Cercheremo di stare sui prezzi di mercato, ragguagliati con quello che diamo, con il plus in più. Ci muoviamo attorno ai 6 mila euro, alcuni saranno al di sotto e alcuni molto al di sopra. Ogni appartamento sarà cosa a sé, soprattutto per la posizione in cui si trova".

Altro elemento caratteristico del villaggio urbano, la sosta, che sarà il più possibile interrata, così che le auto non si vedano sulla strada. Tanto che c'è una proposta di variante per aumentare la capacità di parcheggi sotterranei. Complessivamente, ci saranno dai 450 ai 500 tra posti auto e garage (si parte da due posti auto ad appartamento). E ci saranno anche un centinaio di posti auto pubblici, al servizio del quartiere ed è il shopping. Saranno nel primo multipiano, con ingresso da via Montenero, nel solo pianoterra. Il parcheggio avrà 217 posti in tutto e si troverà sotto la piazza del quartiere - per cui Pietro Santarelli sta pensando già ad un nome -, che segnerà il limite dell'accesso carrabile ai non residenti. Due piani del parcheggio sono privati, con un trenta per cento circa di posti riservati agli utenti del poliambulatorio. Verso il Cardeto è previsto un altro multipiano interrato al servizio delle abitazioni. C'è un terzo parcheggio privato sotto l'edificio che verrà realizzato ex novo, al servizio degli appartamenti sovrastanti.

# Parcheggi, rispunta piazza Cavour

Confcommercio: il Savoia è lontano. E Sturani cambia idea: verificiamo

IL NUOVO QUARTIERE DEL CENTRO

## Ex Umberto I, anche una piazza attrezzata

Appartamenti per tutti i gusti e le esigenze, una piazza attrezzata con giochi per bambini, parcheggi sotterranei. Il tutto incastonato in modo intelligente e funzionale a comporre un villaggio a misura di quella piena vivibilità ambita dai cittadini anconetani del terzo millennio. «Frutto di una sfida-laboratorio che sfrutta al massimo la peculiare forza evocativa di magiche suggestioni di questo ex sito ospedaliero nato 100 anni fa, collegato al verde del parco del Cardeto e nel cuore del centro storico»: così Felice Santarelli e Alessandro Quagliarini, rispettivamente amministratore delegato e responsabile comunicazione e marketing del Gruppo Costruzioni di Ascoli, hanno tratteggiato ieri in conferenza stampa il dna del nuovo centro residenziale ex Umberto I che sarà completato nel 2011. «Già ultimate le demolizioni (un padiglione post-bellico e vari fabbricati-pertinenze) - ha detto Santarelli - in pochi giorni avvieremo i lavori per le strutture viarie e i servizi, poi quelli per gli standard urbanistici e a fine mese il nostro ufficio di viale della Vittoria 27 partirà con le vendite». Ufficio che contatterà subito gli oltre 100 privati già interessati all'acquisto degli appartamenti. I primi saranno cantierati nel febbraio-marzo prossimi: 76 modernissimi nel primo blocco che sarà edificato, a monte; 20 dal fascino classico, con soffitti alti 5 metri ed ammezzati, in quello originario ad esso collegato ristrutturato e rivestito in mattoncini fedelmente all'originale. Appartamenti che molti sognano. Come

Giovedì Santarelli svelerà l'architettura in una serata di gala. Vendite da fine mese

saranno? «Tipi, caratteristiche e ampiezze molto differenziate. Denominatori comuni: alto confort ed eccellenza di edilizia improntata al risparmio energetico». Due camere, due bagni, soggiorno e cucina, la suddivisione interna più diffusa perché più richiesta, secondo i risultati di un'indagine di mercato condotta con la facoltà universitaria di Economia di Ancona. Si realizzeranno anche monolocali e appartamenti più grandi (ma non oltre i 200 mq) o mirati a richieste particolari. In media 6.000 euro a mq il prezzo, che varierà in base anche ad altri parametri (come la presenza di terrazze, la vista sul mare del golfo portuale, ad esempio). Un villaggio privo di traffico veicolare, i mezzi dei residenti faranno la spola dalle tre aree sosta multipiano previste, per complessivi 400 posti: una, più grande, sotto la nuova piazza pubblica, con ingresso angolo corso Amendola - via Montenero, in parte aperta ai non residenti e ai frequentatori dei poliambulatori ospitati sul fronte largo Cappelli; due più su, vicine all'area Cardeto. Tutti i particolari e qualche segreto del villaggio Umberto I saranno svelati dopodomani alle 18 al Teatro delle Muse, durante la serata di gala inaugurale del programma d'edificazione organizzata dal gruppo Santarelli, con proiezioni di immagini di realtà virtuale, dibattito con gli amministratori di Comune e Asur e cena-buffet.

G. Mil.



EDILIZIA E TERRITORIO  
IL SOLE 24 ORE

SPECIALE URBANPROMO 2008  
OPERATORI E SOCIETÀ DI SERVIZI

SANTARELLI COSTRUZIONI

## Ancona recupera l'ospedale con un mix di verde e residenze

A Urbanpromo il gruppo Santarelli arriva con un nuovo progetto da realizzare: il recupero dell'ospedale Umberto I di Ancona e la creazione di un villaggio urbano integrato denominato "Il Cardeto". Tra gli obiettivi la ricucitura dell'area dell'ex ospedale con il parco del Cardeto.

**C**ostruire un villaggio urbano integrato: è questo il progetto che il gruppo Santarelli ha scelto di realizzare nell'area "Ex Umberto I" ad Ancona, mettendo in atto un piano di recupero e conservazione in armonia con il territorio e con le richieste dei cittadini, i quali pongono in primo piano il desiderio di vivibilità e di una migliore qualità dell'abitare, oltre a poter disporre di servizi, strutture culturali, maggiori aree pedonali, spazi dedicati al tempo libero e alla socializzazione.

Un obiettivo perseguibile grazie alla collaborazione tra impresa ed enti locali, nel rispetto dell'etica ambientale e del territorio con l'intento comune di restituire al centro storico di Ancona slancio, vitalità ed equilibrio.

### Il nucleo originario

L'impianto dell'ex ospedale Umberto I è estremamente caratterizzato, sia dal punto di vista architettonico, in quanto i padiglioni originari risalgono al primo decennio del 1900, sia dal punto di vista urbanistico, poiché le peculiarità dell'area hanno fortemente influenzato la trama viaria interna. A queste caratteristiche si deve aggiungere il valore strategico che l'area assume nei confronti della città di Ancona, innanzitutto nel sistema delle centralità urbane che si innestano

lungo gli assi stradali costituiti da corso Matteotti, corso Amendola e viale della Vittoria: dal Teatro delle Muse, al rettorato dell'Università di piazza Roma, dal Palazzo di giustizia, alla sede della facoltà di Economia nell'ex caserma Villarey, dalla sede del Comune, alle Poste centrali. A questo sistema si somma quello degli spazi pubblici: piazza del Teatro, piazza Roma, la nuova piazza Pertini, piazza Cavour, piazza Don Minzoni, largo Cappelli, Piazza Diaz, fino a culminare nel parco del Passetto.

L'area dell'ex ospedale Umberto I ha i requisiti per diventare una nuova centralità,

grazie a funzioni residenziali e di interesse pubblico, ma presenta anche le dimensioni per accogliere al suo interno spazi di rilevanza urbana a servizio del quartiere. Altro aspetto qualificante è costituito dal rapporto dell'area con il retrostante parco del Cardeto, infatti l'ex ospedale Umberto I è incastonato in parte fra il tessuto consolidato esistente determinato da corso Amendola, via Montenero, via Cadore



■ Il presidente del gruppo Pietro Santarelli

EDILIZIA E TERRITORIO  
IL SOLE 24 ORE

SPECIALE URBANPROMO 2008  
OPERATORI E SOCIETÀ DI SERVIZI



■ Gli interventi di Santarelli Costruzioni: sopra il Cardeto

#### LA SCHEDA

Il piano di recupero dell'Apc 2 (area prevalentemente costruita, articolo 71 delle Nta del Prg) "Ospedale Umberto I", redatto dal Comune di Ancona, si prefigge i seguenti obiettivi:

- rifunzionalizzazione dell'area dell'ex ospedale Umberto I, posto in una posizione strategica della città, con l'inserimento di funzioni residenziali e di servizi a livello urbano e di quartiere: verde pubblico, parcheggi, centro civico di quartiere, strutture sanitarie di base, attrezzature di interesse comune a livello urbano;
- valorizzazione del patrimonio storico-architettonico dell'area, attraverso il rispetto dell'impianto e dei caratteri dei padiglioni originari;
- consolidamento delle relazioni tra la città e il parco del Cardeto tramite la creazione di percorsi pedonali interni all'ambito dell'ex ospedale e la tutela del sistema del verde esistente.

Alcuni dati:

La superficie territoriale dell'Apc 2 (ex Umberto I) è di 45.412 mq. Le strade occupano 6.478 mq pari al 14%; gli 8 Ambiti unitari di intervento coprono 38.934 mq e sono suddivisi in: superficie coperta relativa ai padiglioni da recuperare e alla nuova edificazione, 10.147 mq pari al 22%; aree verdi, 26.444 mq pari al 58%; parcheggi a raso, 2.343 mq pari al 6 per cento.

RIFERIMENTI

Santarelli Costruzioni Spa  
dott. Alessandro Quagliarini  
Via Cola d'Amatrice, n. 5  
63100 Ascoli Piceno  
Tel. 0736.34.28.80  
Fax. 0736.42.527  
www.santarellispa.it

mentre nella parte superiore confina con il parco del Cardeto che in questi ultimi anni è stato oggetto di un programma di recupero da parte dell'Amministrazione; dunque la trasformazione dell'area diviene un ulteriore tassello del processo di riqualificazione che finisce per coinvolgere un intero settore della città.

#### Il Cardeto.

All'interno dell'area "ex ospedale Umberto I", nel centro storico di Ancona, il villaggio urbano denominato "Il Cardeto", racchiude in sé vivibilità, comfort, qualità e sicurezza. Tutte le tipologie abitative sono state realizzate nel rispetto dei più elevati standard progettuali e costruttivi, con particolare attenzione alla scelta dei materiali, recuperando le atmosfere del passato, interpretandole in chiave moderna, regalando agli spazi una nuova idea di vivibilità: una sintesi tra memoria storica e moderne esigenze dell'abitare. Intimità e aggregazione, luoghi di socializzazione e spazio privato; nel nuovo concetto di abitazione le due dimensioni trovano il perfetto equilibrio. «L'uomo è il fulcro del progetto, proteso nel costruire la casa ideale, un gioiello dell'architettura che fonda in sé i valori e le eccellenze uniche del territorio marchigiano», questa l'idea guida del parco del Cardeto che invero in modo significativo la mission del gruppo imprenditoriale, guidato dal Cavaliere del lavoro, l'architetto Pietro Santarelli. ■

