



**Oggetto: Richiesta di avvio del procedimento di variante urbanistica per la destinazione socio-sanitaria dell'area denominata "Centro Commerciale Coccinelle" sita in Osimo.**

#### **PREMESSO CHE**

- L'area comunemente nota come Centro Commerciale "Coccinelle", situata nel territorio urbano di Osimo, versa da tempo in stato di sottoutilizzo, considerata anche l'ultima chiusura del supermercato Crai, e presenta condizioni strutturali e funzionali tali da renderla oggi priva di una chiara vocazione economica e sociale;
- Il tessuto urbano circostante presenta una prevalente destinazione residenziale, con una densità di popolazione significativa e con una crescente domanda di servizi pubblici e socio-sanitari di prossimità.
- La città di Osimo, così come l'intero territorio della Valmusone, manifesta da anni criticità legate alla carenza di servizi territoriali in ambito sanitario, assistenziale e socio-sanitario integrato, con particolare riferimento a:
  - servizi di geriatria e assistenza alla non autosufficienza;
  - ambulatori di medicina territoriale;
  - strutture per la riabilitazione;
  - servizi di prevenzione e supporto socio-assistenziale;
  - spazi per attività sociali e di comunità.
- Le politiche sanitarie regionali e nazionali, anche alla luce delle linee guida del PNRR Missione 6 "Salute", incoraggiano la realizzazione di case di comunità, centri di prossimità e strutture territoriali polifunzionali capaci di integrare funzioni sanitarie e sociali.
- La disponibilità di spazi idonei, ben collegati e già urbanizzati, rappresenta un'opportunità strategica per orientare interventi di riqualificazione utili alla cittadinanza, evitando ulteriore consumo di suolo e valorizzando il patrimonio edilizio esistente.
- La trasformazione della destinazione urbanistica anche in parte dell'area in oggetto verso una funzione socio-sanitaria risponde sia a esigenze pubbliche già manifeste sia ai principi di rigenerazione urbana, sostenibilità e interesse collettivo sanciti dalla normativa regionale in materia urbanistica.

### **CONSIDERATO CHE**

- Una destinazione socio-sanitaria anche parziale dell'area consentirebbe ad amministrazioni pubbliche, agli enti sanitari competenti (Regione Marche – AST) e ad eventuali soggetti privati di valutare la realizzazione di strutture come:
  - Casa della Comunità;
  - poliambulatori territoriali;
  - centri diurni o semiresidenziali per anziani e fragilità;
  - spazi multifunzionali integrati da utilizzare ad esempio come nuova sede per la Croce Rossa Italiana - Comitato di Osimo, o altre attività associative.
- Tale scelta offrirebbe una risposta concreta alle richieste della cittadinanza, favorirebbe la riqualificazione dell'area e contribuirebbe alla rivitalizzazione di un contesto oggi marginalizzato.
- La destinazione commerciale originaria risulta, allo stato attuale, superata sia per il mutato scenario economico sia per il consolidarsi di altre polarità commerciali nel territorio osimano e limitrofo.
- Una variante urbanistica di interesse pubblico è nelle competenze dell'Amministrazione Comunale e rappresenta un indirizzo politico legittimo e strategico per il bene della collettività.

### **RITENUTO OPPORTUNO**

- avviare un dialogo con la proprietà degli immobili per capire la disponibilità ad attuare questa nuova destinazione urbanistica;
- avviare un percorso trasparente e partecipato con i cittadini, gli operatori socio-sanitari, le associazioni e gli enti competenti per individuare i bisogni prioritari e definire la migliore destinazione dell'area;
- procedere a una valutazione tecnica preliminare che analizzi fattibilità, costi, benefici sociali e sostenibilità dell'intervento;
- intervenire tempestivamente per prevenire ulteriori fenomeni di degrado urbano e valorizzare l'area nell'interesse pubblico.

### **SI IMPEGNA IL SINDACO E LA GIUNTA**

1. Ad avviare formalmente il procedimento di verifica e studio finalizzato alla modifica della destinazione urbanistica dell'area "Centro Commerciale Coccinelle", orientandola, anche in parte, verso funzioni socio-sanitarie e socio-assistenziali con il preventivo necessario coinvolgimento della proprietà degli immobili per la disponibilità ad una variazione di destinazione urbanistica;
2. A incaricare gli uffici competenti di redigere una relazione tecnica preliminare che evidenzi:
  - potenzialità dell'area rispetto alle funzioni socio-sanitarie;


- eventuali criticità strutturali o urbanistiche;
- scenari di intervento percorribili;
- possibili partenariati con Regione Marche, AST, Croce Rossa italiana ed altri soggetti del terzo settore.

3. A promuovere un percorso di consultazione pubblica con residenti, associazioni, professionisti sanitari e rappresentanze del terzo settore per raccogliere esigenze e proposte in merito alla futura destinazione.


4. A riferire in Consiglio Comunale entro 90 giorni dall'approvazione della presente mozione sull'avanzamento delle attività e sugli esiti delle analisi preliminari.


Osimo, 21 novembre 2025

Con osservanza i consiglieri:

Graziano Palazzini 

Francesco Pirani 

Matteo Sabbatini 

Lorita Taddei 

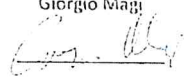
Paolo Strappato 

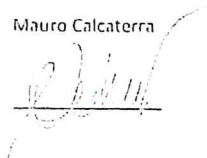
Sandro Antonelli 



I Consiglieri Comunali:

  
Michela Staffolani

  
Giorgio Maggi

  
Mauro Calcaterra