



**IRCCS  
AZIENDA OSPEDALIERA UNIVERSITARIA SAN MARTINO  
IST - ISTITUTO NAZIONALE PER LA RICERCA SUL CANCRO**

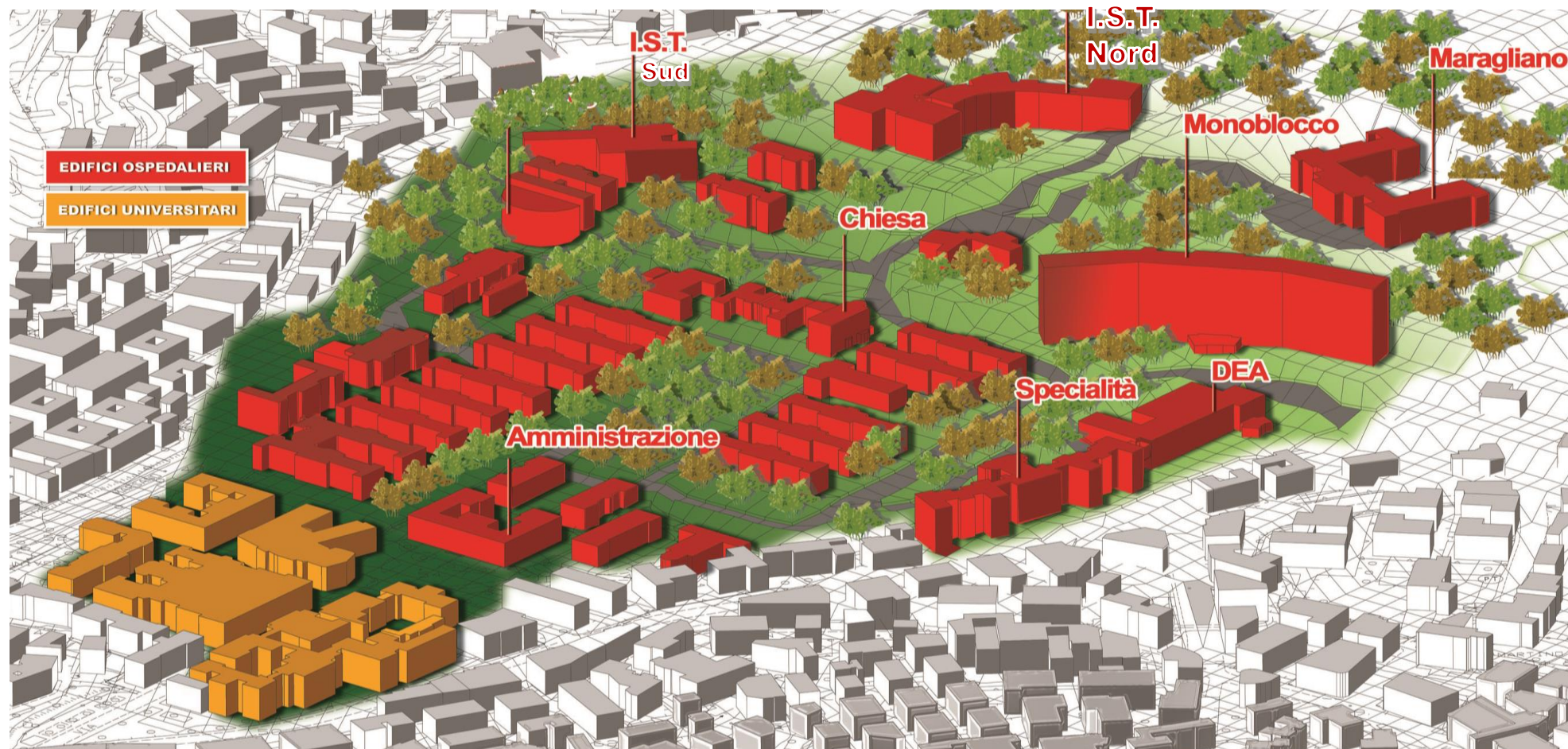
**CONVEGNO NAZIONALE  
SUL FINANZIAMENTO DELLE OPERE PUBBLICHE,  
IL PARTENARIATO PUBBLICO PRIVATO  
E LA BANCABILITA' DEL PROGETTO**

**Torino, 14 Giugno 2013**

**Il caso di Genova**

**Arch. Alessandro Orazzini  
Direttore U.O. Attività tecniche  
IRCCS San Martino - IST**

# Il Nuovo IRCCS: Situazione attuale



Totale Posti Letto Ordinari 1.324

# Un po' di numeri ... prima dell'unificazione con IST

<b>52</b>	Gli edifici che compongono il complesso ospedaliero, comprensivo delle cliniche universitarie fuori della cinta muraria, di cui la maggior parte destinati a padiglioni ad uso sanitario;
<b>280.000</b>	La superficie lorda degli edifici componenti il complesso ospedaliero;
<b>1.200.000</b>	I metri cubi complessivi, pari a 240 condomini da 20 appartamenti ciascuno;
<b>35 ettari</b>	Di territorio in area urbana con destinazione ospedaliera;
<b>14 Km</b>	Di strade interne e percorsi pedonali che raccordano i vari padiglioni.

## I più grandi edifici a destinazione sanitaria:

<b>55.000</b>	La superficie complessiva del Padiglione Monoblocco Acuti;
<b>19.000</b>	La superficie complessiva del Padiglione Maragliano;
<b>18.000</b>	La superficie complessiva del Padiglione delle Specialità-Dipartimento Testa Collo;

## Gli impianti:

<b>13</b>	Le cabine elettriche di trasformazione da MT a BT;
<b>48.000</b>	I KW termici installati ;
<b>10.000</b>	Gli euro giornalieri di costo medio per il consumo di gas metano;
<b>8.000</b>	Gli euro giornalieri di costo medio per il consumo di energia elettrica;
<b>127</b>	Gli impianti elevatori a servizio dell'assistenza, delle funzioni logistiche e per il trasporto dei visitatori;
<b>1</b>	Il numero dei dipendenti addetti alle tinteggiature

## Unità operative e personale:

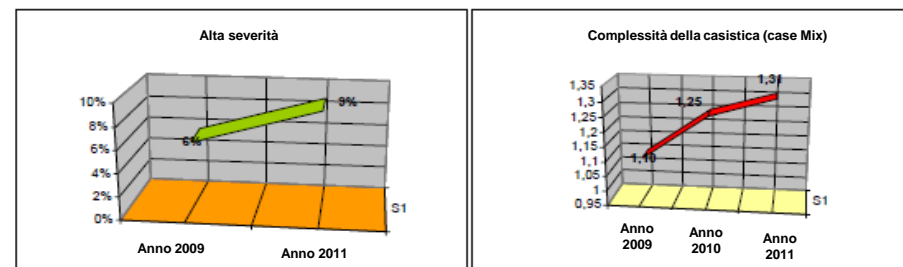
<b>89</b>	Le Unità Operative Complesse, di cui 43 Ospedaliere;
<b>79</b>	Le Unità Operative Semplici, di cui 46 Universitarie;
<b>1.600</b>	I posti Letto al 2005;
<b>4.866</b>	Il Personale Impegnato di cui: 889 Medici (703 Ospedaliere e 180 Universitari), 2.020 Infermieri, 142 Coordinatori Infermieriistici, 250 Tecnici Sanitari, 40 Fisioterapisti e 552 OTA di cui Ausiliari 171.

## Attività:

<b>100.000</b>	Gli Accessi annui al Pronto Soccorso;
<b>40.000</b>	Gli interventi chirurgici eseguiti nel 2004;
<b>8.516.000</b>	Le prestazioni Ambulatoriali nel 2004, delle quali 1.753.000 a non ricovero e 6.763.000 con ricovero;
<b>79.265</b>	I ricoveri nel 2004 tra urgenti programmati, dei quali il 42% in Day Hospital.

## Performance 2009-2011

I trend positivo dell'Azienda San Martino si concretizza già a partire dal 2002 con un sensibile aumento degli indicatori di performance; esemplificativa la riduzione del 60% della bassa complessità, trasformando i ricoveri di degenza ordinaria in Day Hospital e interventi in Day Surgery.



# Il progetto di riorganizzazione del Nuovo IRCSS

La progettualità del Piano di Riorganizzazione dell'IRCSS si è posta una serie di obiettivi:

- Collocazione delle Unità Operative in poli omogenei di attività;
- Progressivo abbandono delle strutture all'esterno delle mura con trasferimento delle Unità Operative nei padiglioni interni. Si evidenzia a tale proposito come, dopo la chiusura della Clinica Chirurgica, siano ancora localizzati all'esterno delle mura Unità Operative fondamentali nel percorso assistenziale quali la Clinica Neurologica, le Unità Operative mediche del DIMI e il padiglione oculistico;
- Mantenimento all'esterno delle mura nel padiglione DIMI di reparti a bassa intensità assistenziale quali le Cure intermedie;
- Ridistribuzione ed integrazione dei servizi diagnostici;
- Potenziamento della naturale *mission* di alta specializzazione dell'Istituto;
- Rivisitazione logistica con realizzazione di strutture ed impianti che facilitino i collegamenti interpadiglioni in modo da superare la criticità dell'istituto correlata alla struttura a padiglioni su un'area ampia e poco collegabile.
- Realizzazione di infrastrutture e reti per la connettività in alta tecnologia

Il Piano di riorganizzazione prevede:

- L'implementazione, nel Polo ad Alta Specializzazione delle SSOO, dismettendo quelle obsolete e diversamente localizzate e non integrabili a sistema per un totale di complessive n° 36 SSOO.;
- La Razionalizzazione del Parco Tecnologico che prevede una dotazione complessiva di n° 64 dotazioni diagnostiche-terapeutiche ad elevata tecnologia;
- Il mantenimento degli attuali posti letto ordinari. In particolare andranno a concentrarsi nei Poli strategici individuati:
  - ✓ *Polo Ematologico Oncologico*: n° 196 p.l.
  - ✓ *Polo Chirurgico Degenziale ad Alta Specializzazione*: n° 451 p.l.;
  - ✓ *Polo Emergenza-Urgenza*: n° 192 p.l.;
  - ✓ *Polo delle Attività Territoriali e Riabilitative*: n° 138 p.l.. con n° 50 postazioni dialisi

Trasferendo e riorganizzando complessivamente 997 posti letto e con un totale complessivo, comprendente tutte le attività in altri padiglioni, al completamento della riorganizzazione, di **1.324 posti letto** in degenza ordinaria.

# .....perché l'istituto del leasing in costruendo?

1) l'art. 160-*bis*, riconosce il contratto di leasing come una delle modalità di realizzazione di opere pubbliche, chiarendo due aspetti rilevanti:

- l'istituto é esteso a tutti i committenti tenuti all'applicazione del Codice dei Contratti Pubblici;
- è utilizzabile sia per immobili da realizzare, sia per immobili già esistenti, sia per il loro "completamento";

2) é un contratto di finanziamento che consente, in cambio di un canone periodico, di utilizzare di un bene, strumentale all'esercizio della propria attività, con la possibilità di riscattarlo, una volta scaduto il termine previsto dal contratto stesso;

3) coinvolge, in un **unico corpo contrattuale articolato in 4 contratti tra loro interconnessi**, tutti i soggetti interessati:

- l'utilizzatore del bene (la stazione appaltante),
- il concedente, cioè la società di leasing, che acquista il bene e ne mantiene la proprietà sino al riscatto;
- il realizzatore del bene (l'Impresa);

4) **l'associazione temporanea** (soggetto finanziatore e soggetto realizzatore) diventa espressione di un rapporto collaborativo in vista della partecipazione alla gara e garantisce maggiormente il Committente rispetto alla "collaborazione forzata" che deriverebbe nel caso di due gare separate: appare evidente come la società di leasing, che finanzia l'operazione e diviene proprietaria dell'immobile realizzato, non può essere considerata "estranea" alla realizzazione dell'immobile stesso.

**Questa è forse la più grande novità**

# Principali fasi della predisposizione della gara

## L'organizzazione

- nomina del **RUP e relativo Staff**, individuazione del sito;
- nomina di una **Commissione tecnico-sanitaria**, per individuare le esigenze dei Nuovi laboratori e le conseguenti *linee-guida* per la progettazione dell'intervento;
- nomina dei **progettisti** interni per lo sviluppo del progetto preliminare;
- nomina dei **consulenti tecnici esterni**, per garantire il rispetto della multi-disciplinarietà delle specializzazioni confluite nel progetto preliminare;
- visita alle **realizzazioni analoghe più significative**;

## Analisi preliminare

- elaborazione di una **relazione generale tecnico-sanitaria**, per definire i requisiti minimi dimensionali e prestazionali dei Nuovi Laboratori;
- incontri propedeutici con i tecnici dei principali istituti bancari operanti in leasing (Unicredit, UBI, Intesa San Paolo, Agrileasing, CARIGE, ING Leasing, Monte dei Paschi);
- ricerca di fac-simili del bando, tramite il sito dell'ASSILEA (Associazione Italiana Leasing);
- ricerca di fac-simili dei contratti di leasing in costruendo (ad esempio: contratto Regione Piemonte per nuova sede regionale);

## Predisposizione elaborati di gara

- **elaborati testuali**: relazione illustrativa generale, bando per GURI e per GUCE e loro allegati (dichiarazioni varie), Capitolato Speciale e Capitolato Prestazionale, bozza contratto di leasing, bozza mandato a contrarre
- **elaborati tecnici**: relazione illustrativa tecnica e sanitaria; cronoprogramma dell'intera operazione; studio di pre-fattibilità ambientale; piano di sicurezza progetto preliminare; stima economica delle opere e degli arredi e Quadro Economico

# Il progetto preliminare dei Nuovi Laboratori Centrali

QUOTA s.l.m.	PIANO	SUPERFICIE
79,56 m	Secondo fondi	mq 1.100 ca
84,27 m.	Primo fondi	mq 1.200 ca
88,47 m.	Piano terra	mq 1.500 ca
92,67 m	Piano primo	mq 1.500 ca
<b>Superficie complessiva minima da realizzare</b>		<b>mq 5.300 ca</b>

## **Piano 2° fondi:** sup. 1100 m<sup>2</sup> circa

- accesso dalla strada esistente sul retro del padiglione Monoblocco (tunnel);
- area coperta carico/scarico e spazio di manovra;
- cabina elettrica di trasformazione MT/BT e locali tecnici;
- magazzino materiali consumabili, parti di ricambio, ecc;
- archivio generale; archivio materiale elettronico;
- camere fredde e celle frigo, quali magazzini generali;
- spogliatoi per il personale addetto; spogliatoio per studenti;
- collegamenti verticali ai piani.

## **Piano 1° fondi:** sup. 1200 m<sup>2</sup> circa

- accesso carrabile dal piazzale ubicato in adiacenza alla testata di ponente del Monoblocco, area esterna destinata a parcheggio riservato per n. 15 stalli;
- locali tecnici di piano e collegamenti verticali ai piani, servizi igienici e connettivo;
- atrio principale e area accettazione campioni;
- area direzionale con uffici amministrativi e sala riunioni;
- area BLS3 diagnostica;
- area Crio-biologia (magazzini per crio-preservation e cell-factory); uffici di settore.

## **Piano terra:** sup. 1500 m<sup>2</sup> circa

- locali tecnici di piano, servizi igienici e connettivo;
- uffici/studi di piano, locale relax;
- area Laboratori (già Reparto trasfusionale e processazione unità di sangue, Laboratori Igiene e Laboratori Microbiologia);
- area Laboratori delle urgenze;
- camere fredde e celle frigo per magazzino quotidiano al piano;
- collegamento pedonale con il vano scala di ponente a PT del Monoblocco;
- collegamento con nuova viabilità derivata dalla strada che attualmente conduce al Pad. Maragliano

## **Piano primo:** sup. 1500 m<sup>2</sup>

- locali tecnici di piano, servizi igienici e connettivo;
- uffici/studi di piano, locale relax;
- area Laboratori automatizzati con catene diagnostiche (CORELAB) e camere fredde per magazzino quotidiano al piano;
- sala Controllo informatico;
- eventuali aree libere disponibili per altri utilizzi analoghi.

## **Piano coperture:** sup. 1500 m<sup>2</sup> circa

- sistemazione prevalente a “verde di rispetto” con sistemazioni a prato, messa a dimora di cespugli, arbusti e vegetazione a fioritura stagionale;
- accessi alla copertura;
- sfiati tecnici, locali tecnici strettamente essenziali per impianti.

## Quadro economico di gara

A) lavori:	11.500.000,00
A1) apparecchiature ed arredi connessi alla struttura:	1.650.000,00
B) oneri per spese tecniche non soggetti a ribasso:	600.000,00
B1) oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso	230.000,00
IMPORTO OPERE (A + B)	€ 13.980.000,00
C) Somme a disposizione della Stazione Appaltante per:	
C1 Lavori in economia, previsti in progetto ed esclusi dall'appalto	100.000,00
C2 Rilievi, accertamenti ed indagini ...	70.000,00
C3 Allacciamenti a pubblici servizi	0,00
C4 Imprevisti	500.000,00
C5 Acquisizione aree o immobili	0,00
C6 Spese tecniche (D.L. e coord. sicurezza in fase di esecuzione)	485.000,00
C7 Fondo incentivante ex art. 92	280.000,00
C8 Commissioni giudicatrici e Autorità di vigilanza	15.000,00
C9 Spese per pubblicità	30.000,00
C10 Spese per accertamenti di laboratorio e verifiche tecniche ...	16.000,00
C11 Collaudi statici e tecnico-amministrativi IVA esclusa	65.000,00
C12 IVA e altre imposte ( non oggetto di finanziamento)	0,00
C13 Assicurazioni dipendenti ex art. 92, c. 7bis, d.lgs. n°163/2006	35.000,00
IMPORTO SOMME A DISPOSIZIONE (C)	1.596.000,00
TOTALE GENERALE = voci A)+B)+C), IVA esclusa	15.576.000,00



# Riferimenti normativi

**gara indetta a sensi  
dell'art. 160 bis  
del D.lgs n°163/2006**

- procedura aperta

**base d'asta: lavori ed arredi,  
soggetta a ribasso**

- progettazione, non soggetta a ribasso
- oneri sicurezza, non soggetti a ribasso

**gara con offerta  
economicamente  
più vantaggiosa:**

- offerta tecnica: progetto definitivo (70 punti)
- offerta economica: ribasso su opere + spread (15+15 punti)

**tipologia contratti:**

- atto notarile per il diritto di superficie;
- contratto di leasing con l'Istituto bancario;
- contratto con Istituto bancario di mandato a contrarre con il Soggetto realizzatore;
- contratto di appalto con il Soggetto realizzatore;

**tipologia di pagamenti:**

- emissione SAL
- avvallo del R.U.P. e trasmissione all'Istituto bancario
- pagamento fattura da parte Istituto bancario entro 60 giorni
- da data collaudo avvenuto decorrono per l'IRCCS i ratei semestrali per una durata complessiva di 20 anni (compresi gli oneri di prelocazione, ovvero gli oneri sostenuti dall'inizio alla fine dei lavori)
- riscatto finale del bene locato con rata predeterminata (nel ns. caso € 150.000,00 + IVA)



# Il progetto aggiudicato dei Nuovi Laboratori Centrali





## Date significative

Operazioni Preliminari  
Studi e sondaggi

Nomina RUP e proprio staff, nomina progettisti interni;  
Nomina consulenti tecnici esterni (rilievi topografici, perizia geologica e sondaggio geotecnici, frazionamento aree, consulenza strutturale ed antisismica, consulenza impiantistica);  
Nomina Commissione Tecnica interna, cui è stato affidato l'incarico di individuare le esigenze dei Nuovi Laboratori Centrali e le conseguenti linee guida per la progettazione dell'intervento;

Inizio procedure

**Indizione gara;**

Dopo 4 Mesi

Termine scadenza gara, a seguito proroga concessa;

Dopo 5 Mesi

Seduta pubblica della Commissione Aggiudicatrice, per apertura delle buste contenenti la documentazione amministrativa; ammissione di tutti e 6 i partecipanti;

Dopo 6 Mesi

Nomina della Commissione Tecnica;

Dopo 8 Mesi

1° seduta della Commissione Tecnica;

Dopo 10 Mesi

Tredicesima ed ultima seduta della Commissione Tecnica;

Dopo 11 Mesi

Seduta pubblica per apertura Offerte Economiche

ditte	offerta tecnica punti 70/70	offerta economica punti 30/30	punteggio finale punti 100/100
ATI 1° classificata	65.740	29.276	95.016
ATI 2° classificata	69.609	22.295	91.904
ATI 3° classificata	56.633	27.630	84.263
ATI 4° classificata	55.068	24.059	79.127
ATI 5° classificata	54.897	21.902	76.799
ATI 6° classificata	50.450	24.952	75.402

**Dopo 12 Mesi**

**Aggiudicazione definitiva, a 12 mesi dalla indizione della gara**

## **Date significative**

**DURATA LAVORI PREVISTA A CONTRATTO:  
16 mesi dall'avvio del cantiere**

**Poiché i rischi sono trasferiti al Soggetto privato,  
si prevede l'ultimazione dell'intervento  
senza aumenti di costo e senza riserve  
a poco più di due anni dall'indizione della gara**

## Vantaggi per l'Amministrazione

- **Risorse finanziarie** messe a disposizione dal soggetto privato.
- Economia di procedura: **una sola gara**, meno rischi.
- Possibilità di **utilizzare il bene** senza anticipare tutta la somma necessaria per l'acquisto.
- Realizzazione **“chiavi in mano”** dell'opera, completa in ogni sua parte, agibile, funzionante, comprensiva di tutti gli impianti e gli allacciamenti, inclusi permessi e autorizzazioni varie all'uso.
- **Costo certo e definito con canone periodico fisso ed invariabile.**
- Inizio **pagamento dei canoni solo dopo il collaudo positivo** dell'opera, con conseguente minor rischio di ritardo nell'esecuzione dei lavori.
- **Rispetto del Patto di Stabilità** interno, ricorrendo ad un indebitamento predeterminato diluito nel tempo .
- Nel leasing in costruendo **l'Iva viene assolta unitamente al pagamento dei canoni e dunque gradualmente e in tempi molto lunghi**, mentre nello schema tradizionale di realizzazione dell'opera pubblica, l'Iva è pagata contestualmente all'erogazione degli stati di avanzamento lavori e dunque prima della consegna dell'opera