

**“NUOVE OPPORTUNITA' DI FINANZIAMENTO PER IL MONDO DELLA SANITA' E DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE - IL RUOLO DEI DOCENTI E LE ESPERIENZE DI INGEGNERI, IMPRESE E TECNICI DELLE PP.AA.”**



ORDINE DEGLI INGEGNERI  
DELLA PROVINCIA DI MILANO



**“IL SUPPORTO DEGLI INGEGNERI NELLA IDEAZIONE,  
PROGETTAZIONE E DIREZIONE DI INIZIATIVE DI PARTENARIATO PUBBLICO PRIVATO”**

**Torino 23 Maggio, 2014**

**Ing. E. Ciardiello**

# ALCUNI ESEMPI DI OPERE REALIZZATE CON LO STRUMENTO DEL LEASING IN COSTRUENDO

Anno Gara	Amministrazione Aggiudicatrice	Asset	Importo Appalto
2009	Comune di Vinovo (TO)	Scuola Materna	€ 3,9 Mln
2009	Comune di Volpiano (TO)	Complesso sportivo	€ 1 Mln
2010	Regione Piemonte	Sede Regione	€ 208,3 Mln
2010-2012	Comune San Felice sul Panaro (MO)	Fotovoltaico	€ 17,3 Mln
2014	ASL 1 Avezzano Sulmona L'Aquila	Ospedale	€ 17,3 Mln
2012	ASL 1 Imperiese (IM)	Immobilie Laboratori	€ 10,2 Mln
2011	ASL 5 La Spezia (SP)	Immobilie	€ 9,4 Mln
2013	Comune di Flero (BS)	Scuola	€ 6,2 Mln
2011	Comune di Castenedolo (BS)	Palazzetto	€ 5,1 Mln
2011	Comune di Carate Brianza (MZ)	Scuola	€ 4,6 Mln
2010	Comune di Melzo (MI)	Biblioteca	€ 4,1 Mln
2010	ULSS 7 Pieve di Soligo (TV)	RSA	€ 2,5 Mln
2011	Azienda Univers. S. Martino Genova	Immobilie Laboratori	€ 19,4 Mln
2012	Paese (TV)	scuola	€ 2,8 Mln
2011	Stezzano (BG)	scuola	€ 4,5 Mln
2012	Brembate sopra (BG)	palestra	€ 2,7 Mln
2012	Osio sotto (BG)	Fotovoltaico	€ 2 Mln
2012	Provincia di Barletta	Scuola	€ 3 Mln
2012	Castenedolo (BS)	Palestra	€ 2 Mln

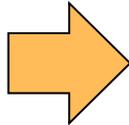
**SEGNALIAMO ALCUNE OPERAZIONI EFFETTUATE IN ITALIA NELL'ARCO DEGLI ULTIMI ANNI, MEDIANTE LO STRUMENTO DEL LEASING IN COSTRUENDO**

Anno Gara	Amministrazione Aggiudicatrice	Asset	Importo Appalto
2014	Comune di Merate (LC)	Impianto natatorio	€ 5,3 Mln
2014	Comune di Abbiategrasso (MI)	Fotovoltaico	€ 4,9 Mln
2014	ASL 5 La Spezia	Immobilie	€ 4,5 Mln
2014	Paese (TV)	Scuola	€ 3,2 Mln

**ALCUNE OPERAZIONI IN FASE DI AGGIUDICAZIONE**

# Convenienza di una iniziativa in "Leasing in costruendo"

**ASL**



**SERVIZI DISLOCATI SUL TERRITORIO**

**EDIFICI SPESSO IN LOCAZIONE DA TERZI**

- Edifici obsoleti ( spese di manutenzione)
- Impianti inadeguati
- Barriere architettoniche
- Problemi antisismici
- Personale dislocato in varie sedi
- Canoni d'affitto elevati
- Classe energetica bassa
- Inadeguatezza funzionale

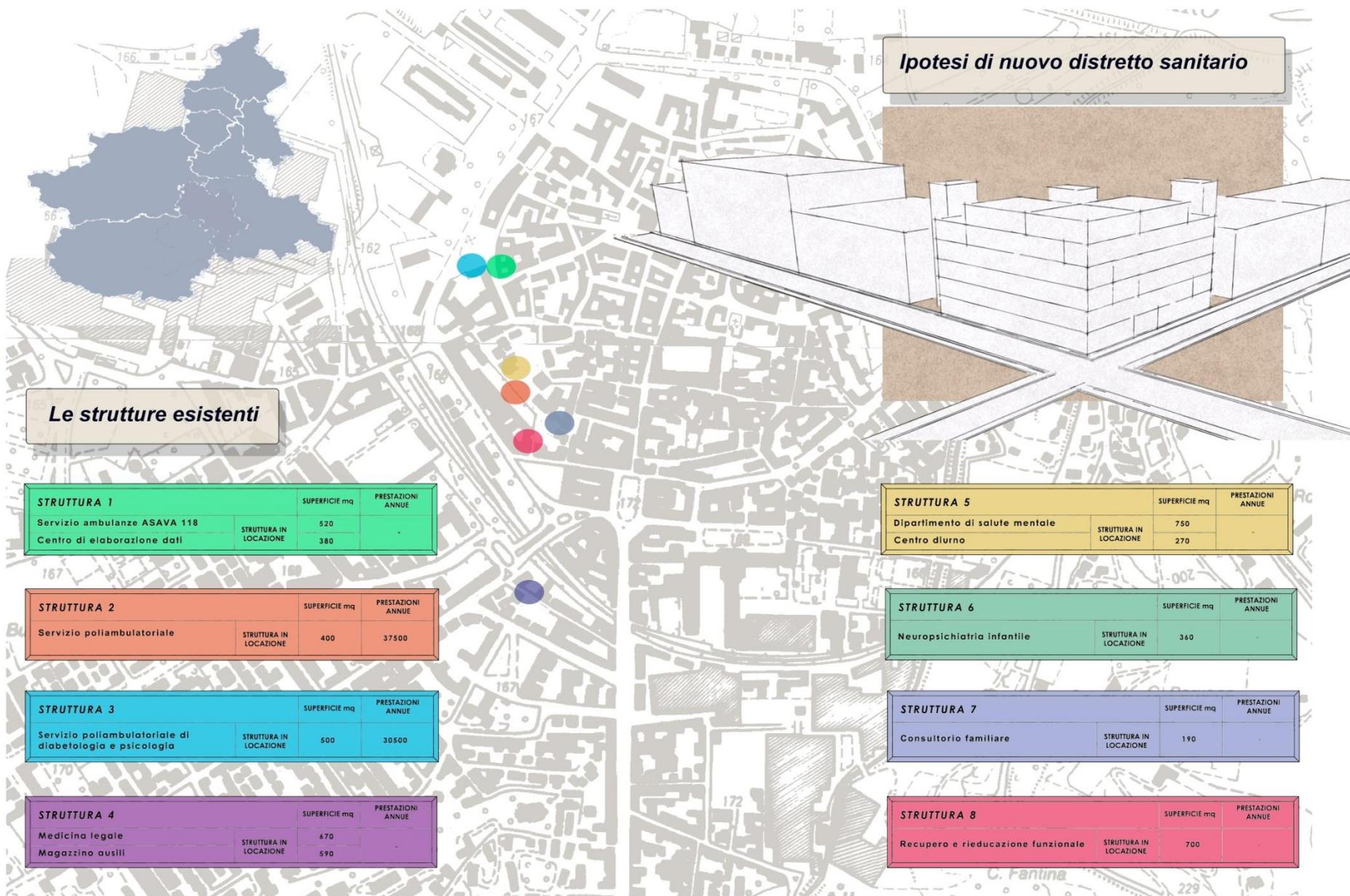


**SI REALIZZA UNA NUOVA STRUTTURA**

- ✓ **Struttura unica costruita ad hoc per esigenze della ASL**
- ✓ **Tempi di costruzioni molto brevi**
- ✓ **Alte prestazioni energetiche**
- ✓ **Risparmio sul personale e sulla manutenzione**
- ✓ **Dopo 20 anni l'edificio è patrimonio dell'Ente**

# CASO STUDIO: nuovo Distretto Sanitario da realizzare in leasing in costruendo

## ANALISI DELLE STRUTTURE ESISTENTI: LOCALIZZAZIONE



**Ipotesi di nuovo distretto sanitario**

**Le strutture esistenti**

STRUTTURA 1		SUPERFICIE mq	PRESTAZIONI ANNUE
Servizio ambulanze ASAVA 118	STRUTTURA IN LOCAZIONE	520	
Centro di elaborazione dati		380	

STRUTTURA 2		SUPERFICIE mq	PRESTAZIONI ANNUE
Servizio pollambulatoriale	STRUTTURA IN LOCAZIONE	400	37500

STRUTTURA 3		SUPERFICIE mq	PRESTAZIONI ANNUE
Servizio pollambulatoriale di diabetologia e psicologia	STRUTTURA IN LOCAZIONE	500	30500

STRUTTURA 4		SUPERFICIE mq	PRESTAZIONI ANNUE
Medicina legale	STRUTTURA IN LOCAZIONE	670	
Magazzino ausili		590	

STRUTTURA 5		SUPERFICIE mq	PRESTAZIONI ANNUE
Dipartimento di salute mentale	STRUTTURA IN LOCAZIONE	750	
Centro diurno		270	

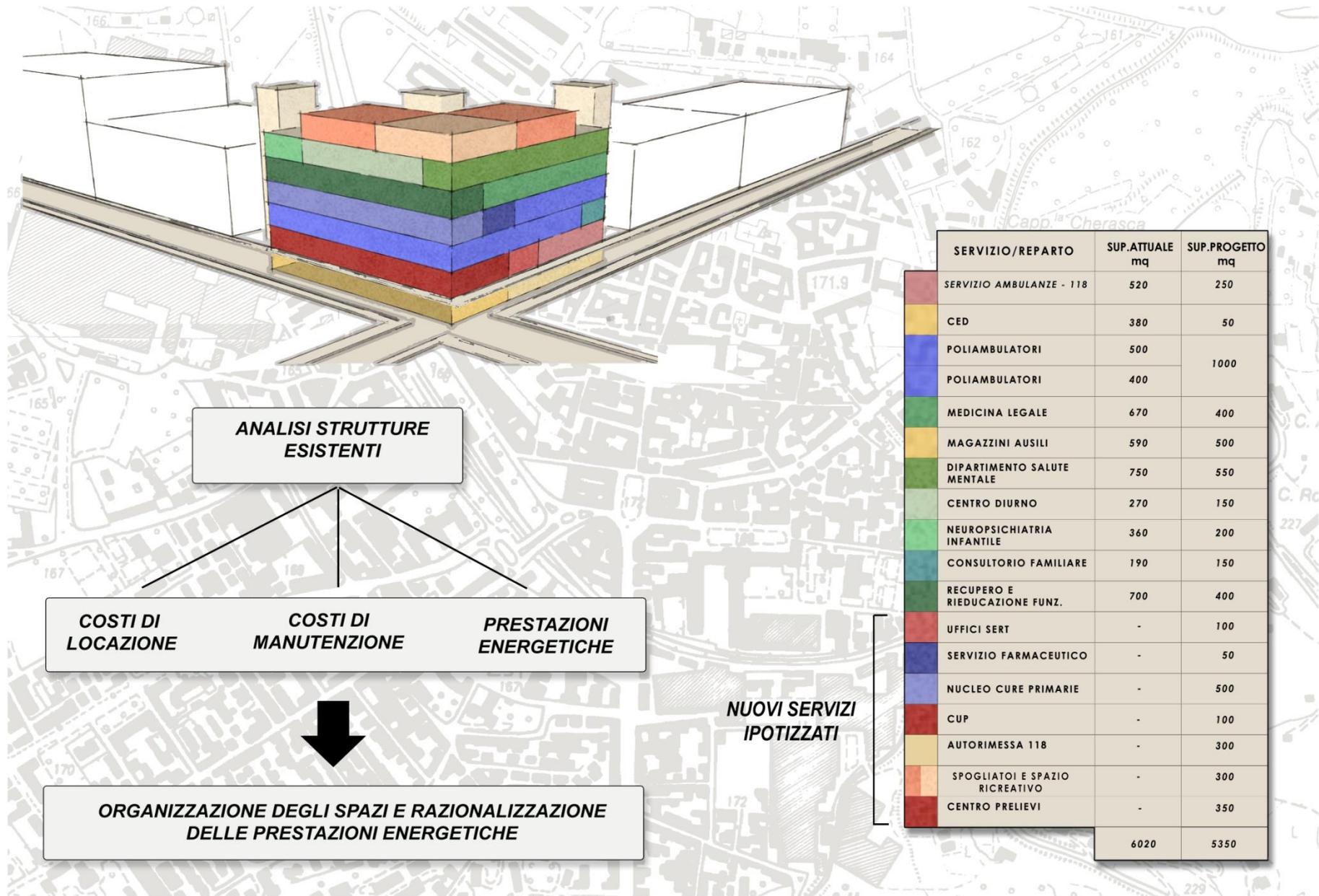
STRUTTURA 6		SUPERFICIE mq	PRESTAZIONI ANNUE
Neuropsichiatria infantile	STRUTTURA IN LOCAZIONE	360	

STRUTTURA 7		SUPERFICIE mq	PRESTAZIONI ANNUE
Consulterio familiare	STRUTTURA IN LOCAZIONE	190	

STRUTTURA 8		SUPERFICIE mq	PRESTAZIONI ANNUE
Recupero e rieducazione funzionale	STRUTTURA IN LOCAZIONE	700	

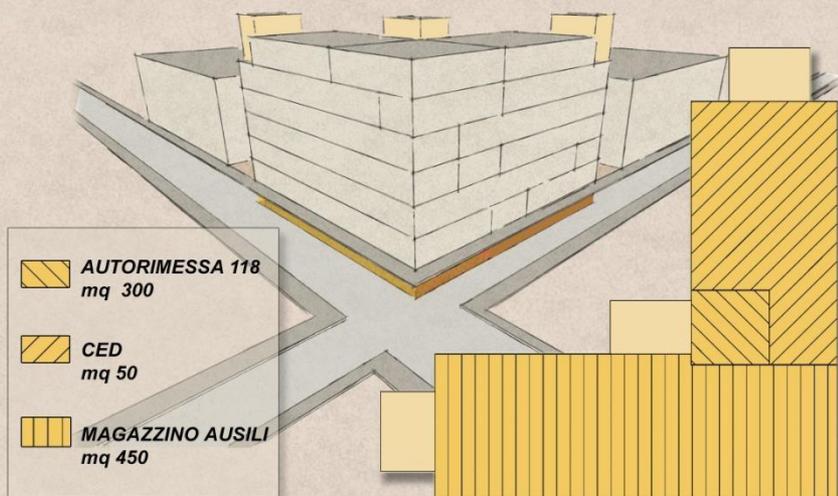
# CASO STUDIO: nuovo Distretto Sanitario da realizzare in leasing in costruendo

## ANALISI DELLE STRUTTURE ESISTENTI: RAZIONALIZZAZIONE

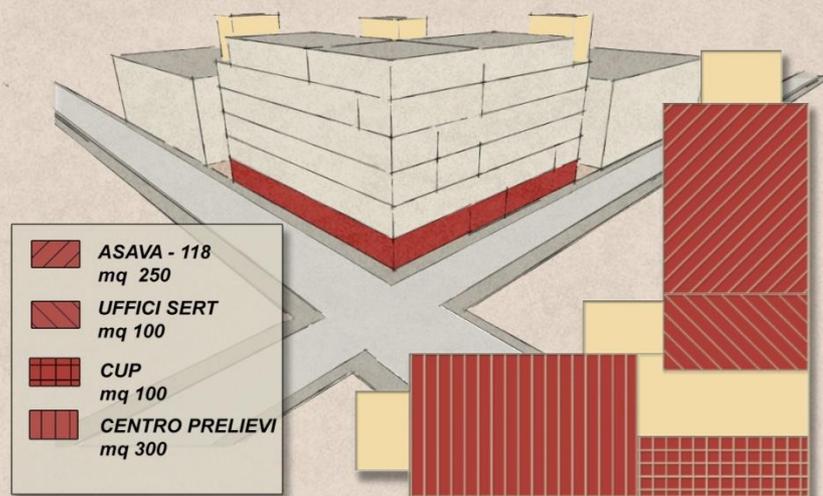


# CASO STUDIO: nuovo Distretto Sanitario da realizzare in leasing in costruendo

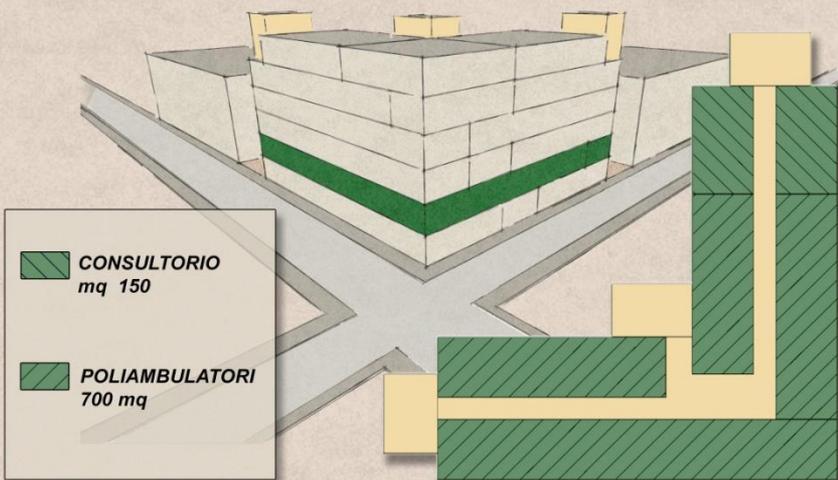
## IL PROGETTO DEL NUOVO DISTRETTO



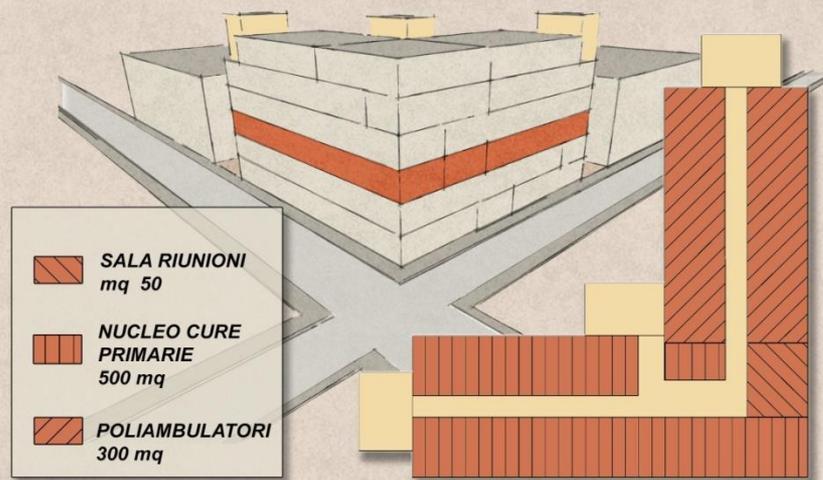
**piano interrato**



**piano terreno**



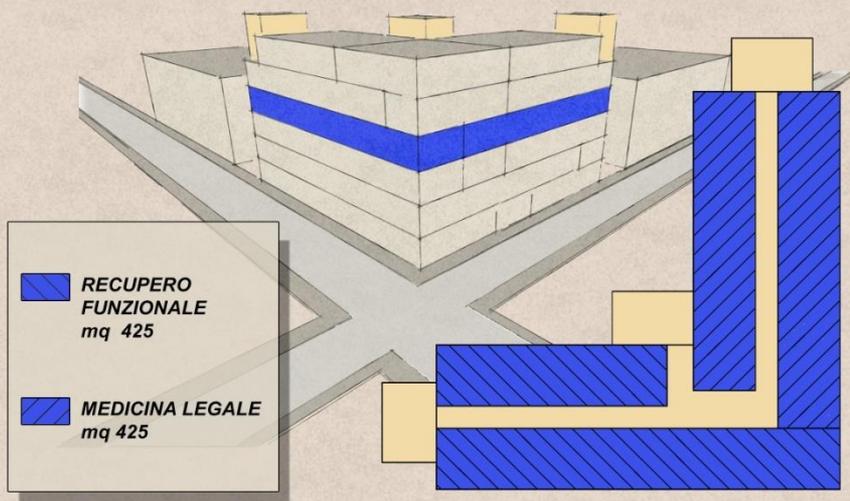
**piano I**



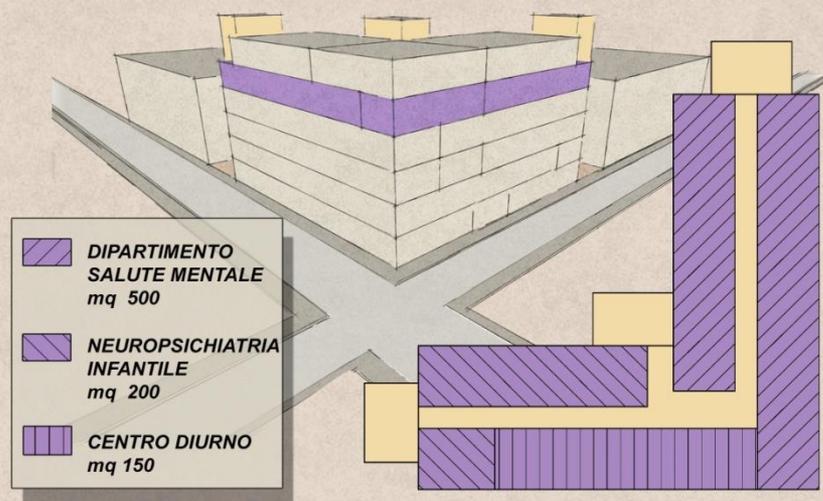
**piano II**

# CASO STUDIO: nuovo Distretto Sanitario da realizzare in leasing in costruendo

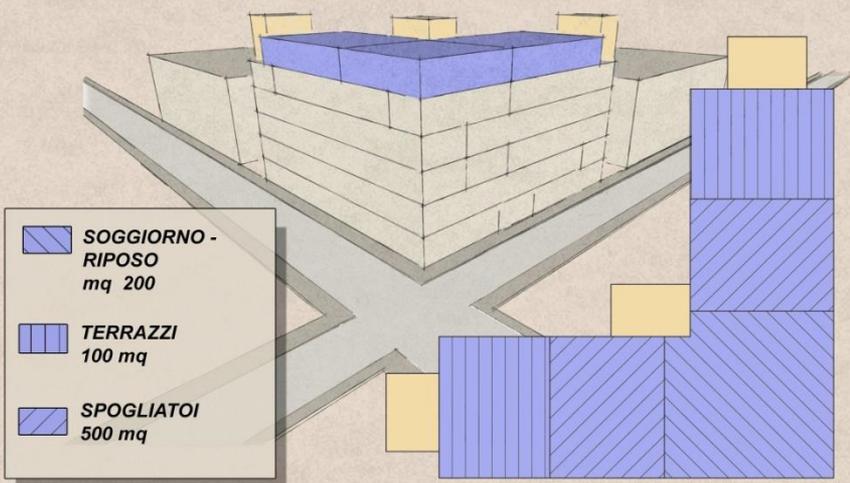
## IL PROGETTO DEL NUOVO DISTRETTO



**piano III**



**piano IV**



**piano V**

PIANO	SERVIZIO/REPARTO	SUPERFICIE mq
INT.	AUTORIMESSA	300
	MAGAZZINO AUSILI	500
	CED	50
TERRA	ASAVA/118	250
	CENTRO PRELIEVI/ UFFICI SERT CUP	450 100
I°	POLIAMBULATORIO	700
	CONSULTORIO	150
II°	POLIAMBULATORIO	250
	FARMACIA	50
	NUCLEO CURE PRIMARIE	500
III°	MEDICINA LEGALE	400
	RECUPERO FUNZIONALE	400
IV°	CENTRO DIURNO	150
	DIP. SALUTE MENTALE	550
	NEUROPSICHIATRIA INFANTILE	200
V°	SPOGLIATOI	200
	SOGGIORNO/RIPOSO	100
<b>TOTALE mq</b>		<b>5350</b>

# CASO STUDIO: nuovo Distretto Sanitario da realizzare in leasing in costruendo

## LE STRUTTURE ESISTENTI: PROIEZIONE DEI COSTI SUI VENT'ANNI

Servizio	Canone affitto	Maggiori spese per utenze	Maggiori canoni di affitto per nuovi servizi*	Maggiori spese per utenze nuovi servizi, manutenzione adeguamenti*	Maggiori costi manutenzione	Costi per adeguamento impianti	Costi per adeguamenti a normative	Costi per personale in eccedenza**	Superficie attuale	Superficie progetto
Servizio ambulanze	€ 59.000,00	€ 30.000,00			€ 4.500,00	€ 50.000,00	€ 745.000,00		520,00	550,00
CED									380,00	50,00
Poliambulatori	€ 162.000,00	€ 20.000,00			€ 8.000,00				900,00	1000,00
Medicina legale	€ 130.000,00	€ 10.000,00			€ 6.000,00	€ 90.000,00	€ 553.000,00		670,00	400,00
Magazzino ausili									590,00	500,00
Dipartimento salute mentale	€ 50.000,00	€ 8.000,00			€ 5.500,00	€ 110.000,00	€ 845.000,00		750,00	700,00
Centro diurno									270,00	
Neuropsichiatria infantile	€ 19.000,00	€ 3.000,00			€ 1.500,00	€ 50.000,00	€ 300.000,00		360,00	200,00
Consultorio familiare	€ 160.000,00	€ 20.000,00			€ 4.000,00				190,00	150,00
Recupero rieducazione funzionale									700,00	400,00
Nuovi servizi*									0,00	1400,00
<b>TOTALE</b>	<b>€ 580.000,00</b>	<b>€ 91.000,00</b>	<b>€ 90.000,00</b>	<b>€ 50.000,00</b>	<b>€ 29.500,00</b>	<b>€ 15.000,00</b>	<b>€ 120.000,00</b>	<b>€ 105.000,00</b>	<b>5330,00</b>	<b>5350,00</b>
<b>TOTALE PARZIALE COSTI VENTENNALI</b>	<b>€ 11.600.000,00</b>	<b>€ 1.820.000,00</b>	<b>€ 1.800.000,00</b>	<b>€ 1.000.000,00</b>	<b>€ 590.000,00</b>	<b>€ 300.000,00</b>	<b>€ 2.400.000,00</b>	<b>€ 2.100.000,00</b>	* I nuovi servizi ipotizzati sono un Centro prelievi, il Servizio farmaceutico, Uffici SERT, Cure primarie, CUP, Autorimessa 118 **calcolate 7 persone in meno nell'arco di 10 anni	
<b>TOTALE COSTI VENTENNALI</b>								<b>€ 21.610.000,00</b>		

# CASO STUDIO: nuovo Distretto Sanitario da realizzare in leasing in costruendo

## IL NUOVO DISTRETTO: IPOTESI DI QUADRO ECONOMICO DELL'INTERVENTO

Rif.	Voce di costo	Superfici	N° piani	Costo unitario	Totale
A	Costruzione (mq. totali 5.350)	975,00	4,00	€ 1.400,00	€ 5.460.000,00
		475,00	1,00	€ 1.400,00	€ 665.000,00
		975,00	1,00	€ 950,00	€ 926.250,00
B	Oneri per la sicurezza				€ 250.000,00
	<b>TOTALE LAVORI</b>				<b>€ 7.301.250,00</b>
C	Somme a disposizione				
c1	acquisto terreno	2.000,00		€ 300,00	€ 600.000,00
c2	economie				€ 100.000,00
c3	rilevi				€ 36.000,00
c4	allacciamenti utenze				€ 25.000,00
c5	migliorie				€ 200.000,00
c6	spese tecniche di progettazione				€ 470.000,00
c7	spese tecniche D.L. Contabilità e Sicurezza				€ 630.000,00
c8	progetto preliminare e supporto al R.U.P. per elaborazione documenti di gara				€ 40.000,00
c9	spese notarili				€ 10.000,00
c10	spese ex art. 92				€ 50.000,00
c11	spese per Commissioni				€ 12.000,00
c12	pubblicità				€ 12.000,00
c13	accertamenti				€ 25.000,00
c14	collaudi				€ 100.000,00
c15	assicurazioni				€ 60.000,00
c16	imposte e tasse				€ 25.000,00
	<b>TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE</b>				<b>€ 2.395.000,00</b>
	<b>TOTALE COSTI NUOVA COSTRUZIONE</b>				<b>€ 9.696.250,00</b>

Tasso	Investimento	Rate annuali anticipate	Anni	Riscatto (con IVA)	Canone annuo (con IVA)
4,50%	€ 9.696.250,00	20	20	€ 319.974,60	€ 784.638,80

### ....RIASSUMENDO

L'Amministrazione dovrà  
pagare un **CANONE annuo** di

**748.638,80 € X  
20 anni =**

**15.692.776,00 € +**

**più la quota di RISCATTO**

**319.974,60 € =**

**per un TOTALE**

**16.012.750,00 €**

**VECCHIO vs NUOVO**  
**21.610.000 € VS 16.012.750 €**