



**Servizio Sanitario Nazionale - Regione Liguria**  
Azienda Unità Sanitaria Locale n. 5 "Spezzino"  
Via XXIV Maggio n. 139 - 19124 LA SPEZIA

**Torino, 23 Maggio 2014**



---

***Due esperienze di locazione finanziaria (leasing in costruendo)  
ex art. 160 bis D.Lgs. 163/2006***

***Acquisto e ristrutturazione di fabbricati da destinare a sede erogativa di servizi Distretto 18  
e Piastra Ambulatoriale per Attività Intramoenia***

***Ristrutturazione di un distretto esistente per adeguamento funzionale e normativo***

---

# ESIGENZE DA SODDISFARE

- NELLA PIANIFICAZIONE DELLE **ATTIVITA' IN AMBITO TERRITORIALE** DELL'ASL5 SPEZZINO PER IL **DISTRETTO SOCIO-SANITARIO 18** SI EVIDENZIAVA LA NECESSITA' DI INDIVIDUARE UNA SEDE EROGATIVA IN VIA SARDEGNA NELLA **ZONA EST DELLA CITTA' DELLA SPEZIA** PER I SEGUENTI SERVIZI:
  - - **CENTRO PRELIEVI**
  - - **FARMACEUTICA INTEGRATIVA**
  - - **CURE DOMICILIARI**
  - - **AMBULATORI POLISPECIALISTICI**
  - - **SPAZI PER LO SVOLGIMENTO DI ATTIVITA' INTRAMOENIA DI TIPO AMBULATORIALE**
- E DI RISTRUTTURARE **UN ALTRO DISTRETTO** IN VIA XXIV MAGGIO PER ADEGUARLO ALLE NORMATIVE ED ALLE NUOVE ESIGENZE FUNZIONALI
- NEL PRIMO CASO, VENIVA PERTANTO PRESA IN CONSIDERAZIONE L'OPPORTUNITA' DI PROCEDERE AD UNA SOSTANZIALE RISTRUTTURAZIONE E RIFUNZIONALIZZAZIONE DI UN COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO IN QUELLA ZONA (quartiere di Bragarina), GIA' IN USO AD ASL5 SPEZZINO

# CRITICITA'

- TRATTAVASI PERO' DI UN **FABBRICATO CHE ASL5 UTILIZZAVA IN REGIME DI LOCAZIONE**, IN QUANTO DI **PROPRIETA' DELLA CONSAP SPA** (CONCESSIONARIA DEI SERVIZI ASSICURATIVI PUBBLICI) CHE, TRA LE VARIE ATTIVITA', HA ANCHE QUELLA RELATIVA ALLA DISMISSIONE DEL RESIDUO PATRIMONIO IMMOBILIARE EX INA
- si rappresentavano le seguenti criticità:
  - **LA PROPRIETA' NON AVEVA ALCUN INTERESSE AD INVESTIRE SUL BENE SECONDO LE ASPETTATIVE DI ASL5, ED ANZI AVEVA IN CORSO TRATTATIVE PER LA VENDITA DEL COMPLESSO, NON TRASCURANDO LA RICHIESTA ALL'AZIENDA DI ADEGUAMENTO DEL CANONE DI LOCAZIONE, ALL'EPOCA DEL VALORE DI ca. 260.000 euro/anno**

-- NELLA DISPONIBILITA' DI ASL5 NON VI ERANO LE RISORSE OCCORRENTI ALL'ACQUISTO E RISTRUTTURAZIONE, SE NON LA PROSPETTIVA DI ACCESSO AI FINANZIAMENTI STATALI ASSEGNATI ALLA REGIONE LIGURIA PER LA PROMOZIONE DELLE ATTIVITA' LIBERO PROFESSIONALI INTRAMURARIE - CA. 6 M€ MA NON SUFFICIENTI

-IMPOSSIBILITA' DI ACCESSO ALLE FORME DI FINANZIAMENTO TRADIZIONALI MEDIANTE CONTRAZIONE DI MUTUO, PER I LIMITI IMPOSTI DALLA REGIONE ALLA CAPACITA' DI INDEBITAMENTO DELL'AZIENDA

E comunque:

**-LUNGHE E NUMEROSE PROCEDURE PER:**

-- SELEZIONE DELL'ISTITUTO DI CREDITO PER IL FINANZIAMENTO DELL'OPERAZIONE;

-- ACQUISTO DELL'IMMOBILE;

- SELEZIONE DEI SOGGETTI PER LE ATTIVITA' TECNICHE (PROGETTISTA, DD.LL., COORDINATORE DELLA SICUREZZA, ecc)

- SELEZIONE DELL'APPALTATORE DEI LAVORI

# SOLUZIONE AI PROBLEMI

- **L'INTRODUZIONE NELL'ORDINAMENTO DEL CODICE DEI CONTRATTI DEL SISTEMA DI REALIZZAZIONE DI OPERE PUBBLICHE CON LA LOCAZIONE FINANZIARIA EX. ART. 160 – BIS VENIVA ACCOLTA DALL'AZIENDA COME OPPORTUNITA' PER RAGGIUNGERE LO SCOPO PREFISSO:**
  - **FINANZIAMENTO DELL'INTERVENTO**
  - **UNICA PROCEDURA DI GARA PER SELEZIONARE:**
    - **SOGGETTO FINANZIATORE;**
    - **SOGGETTI PER LA PROGETTAZIONE DEFINITIVA ED ESECUTIVA;**
    - **SOGGETTO REALIZZATORE DELL'OPERA**
- **PUR CON LE INCERTEZZE DERIVANTI DA UN ARTICOLATO DELLA NORMA PIUTTOSTO SCARNO E DA UNA LETTERATURA IN MATERIA ALL'EPOCA PRESSOCHE' INESISTENTE, SI DAVA CORSO ALLA STESURA DEL BANDO DI GARA, PRENDENDO COME RIFERIMENTO LE DECISIONI DI EUROSTAT 2004**

## CONTENUTI DEL BANDO

- **STRUTTURAZIONE DELL'APPALTO:**
  - **ESPLICITO RIFERIMENTO AD UNA PROCEDURA DI PPP, CON RICHIAMO ALLE CONDIZIONI PER QUESTA STABILITE DALLA DECISIONE DI EUROSTAT 2004, IN PARTICOLARE PER QUANTO CONCERNE L'ALLOCAZIONE DEI RISCHI DI COSTRUZIONE E DI DISPONIBILITA'**
  - **COMPOSIZIONE DELL'ATI PARTECIPANTE, CON ESPLICITAZIONE DELLE COMPETENZE DI CIASCUN COMPONENTE - SOGGETTO FINANZIATORE E SOGGETTO REALIZZATORE – ATTRIBUENDO AL PRIMO IL RUOLO DI CAPOGRUPPO**
  - **SPECIFICAZIONE DELL'UNICITA' DEL CONTRATTO**

## CONTENUTI DEL BANDO

- **OGGETTO DELL'APPALTO:**

**MESSA A DISPOSIZIONE DELL'ENTE DELL'OPERA COMPIUTA E PERFETTAMENTE FRUIBILE MEDIANTE:**

- **ACQUISTO DEL COMPLESSO IMMOBILIARE EX CONSAP**
- **PROGETTAZIONE DEFINITIVA ED ESECUTIVA SULLA BASE DI UN PROGETTO PRELIMINARE PREDISPOSTO DALL'ENTE**
- **ACQUISIZIONE DI TUTTI I PARERI, PERMESSI, AUTORIZZAZIONI ECC.**
- **REALIZZAZIONE DEI LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE ED ADEGUAMENTO IMPIANTISTICO DELLA STRUTTURA**

## CONTENUTI DEL BANDO

- **DOCUMENTI E REQUISITI POSTI A BASE DI GARA:**
  - **STUDIO DI FATTIBILITA', PROGETTO PRELIMINARE, CAPITOLATO PRESTAZIONALE, CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO, DISCIPLINARE TECNICO DELLE MANUTENZIONI POSTO COLLAUDO**
  - **QUADRO ECONOMICO DELL'OPERAZIONE, CON ESPlicitAZIONE DEGLI IMPORTIO SOGGETTI A RIBASSO (LAVORI, SPESE TECNICHE DI PROGETTAZIONE, COORDINAMENTO DELLA SICUREZZA E DD.LL.) ED ALTRE SPESE ACCESSORIE A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE (RILIEVI ACCERTAMENTI ED INDAGINI, ALLACCIAMENTI AI PUBBLICI SERVIZI, LAVORI IN ECONOMIA, IMPREVISTI, SPESE PER PUBBLICITA', SPESE PER COLLAUDI, SPESE NOTARILI, IMPOSTE E TASSE, ECC.)**
  - **ESPLICITAZIONE DELLE CATEGORIE DI LAVORI GENERALI E SPECIALISTICI DI CUI SI COMPONE L'OPERA (AI FINI DELLA QUALIFICAZIONE DELL'ESECUTORE) E DELLE CLASSI E CATEGORIE DA PROGETTARE (AI FINI DELLA QUALIFICAZIONE DEI PROGETTISTI) E REQUISITI DEL SOGGETTO FINANZIATORE**

## CONTENUTI DEL BANDO

- **CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE: OFFERTA ECONOMICAMENTE PIU' VANTAGGIOSA:**

### **OFFERTA TECNICA (70 punti) CON I SEGUENTI SOTTOCRITERI:**

- **QUALITA' DEL PROGETTO PRESENTATO IN SEDE DI GARA, CON LIVELLO DI APPROFONDIMENTO TALE DA POTER ESSERE FACILMENTE TRASFORMATO IN PROGETTO DEFINITIVO;**
- **TEMPI PER LA PROGETTAZIONE DEFINITIVA, ACQUISIZIONE DI PERMESSI, PARERI, ECC.**
- **TEMPI DI REALIZZAZIONE DELL'OPERA**
- **MODALITA' ORGANIZZATIVE DELLA PROGETTAZIONE E DEL CANTIERE**
  
- **OFFERTA ECONOMICA (30 punti): IMPORTO DEI CANONI, CON ESPLICITAZIONE DEL RIBASSO OFFERTO SUI LAVORI E SULLE SPESE TECNICHE E DELLO SPREAD**

## ALCUNI CONTENUTI DEL CONTRATTO UNICO

- **DI CARATTERE FINANZIARIO:**

- **DURATA DELLA LOCAZIONE: 20 ANNI**
- **MAXIRATA INIZIALE (di importo pari al finanziamento statale)**
- **CANONE PRINCIPALE (della locazione) e SECONDARIO (per i servizi manutentivi post collaudo e tutta la durata della locazione)**
- **MODALITA' DI CALCOLO DEGLI ONERI DI PRELOCAZIONE**
- **MODALITA' DI CALCOLO DEI CANONI (tasso variabile con possibilità di trasformazione in tasso fisso)**
- **OPZIONI DI RISCATTO PARZIALE E TOTALE ANTICIPATO**
- **VALORE DEL RISCATTO FINALE**

- **IN RELAZIONE AI LAVORI:**

**TIPICI CONTENUTI DEI CONTRATTI TRADIZIONALI DI APPALTO**

- **IN RELAZIONE ALLE RECIPROCHE OBBLIGAZIONI:**

- **ESPLICITAZIONE DELLE RECIPROCHE OBBLIGAZIONI DELLE PARTI:  
SOGGETTO FINANZIATORE, SOGGETTO REALIZZATORE E SOGGETTO  
UTILIZZATORE (ASL 5)**

# ALCUNI CONTENUTI DEL CONTRATTO UNICO

## OBBLIGAZIONI DELLE PARTI

- **SOGGETTO FINANZIATORE:**

- **FINANZIAMENTO DELL'OPERAZIONE**
- **PAGAMENTO DEI CORRISPETTIVI AL SOGGETTO REALIZZATORE**
- **OBBLIGO DI SOSTITUZIONE DEL SOGGETTO REALIZZATORE FALLITO O GRAVEMENTE INADEMPIENTE**

- **SOGGETTO REALIZZATORE**

- **TIPICHE OBBLIGAZIONI DEI CONTRATTI TRADIZIONALI DI APPALTO INTEGRATO, CON AGGIUNTA DELL'ONERE DI OTTENIMENTO DI PERMESSI DI COSTRUIRE, AUTORIZZAZIONI, PARERI, ECC.**

- **SOGGETTO UTILIZZATORE (ASL 5)**

- **OBBLIGO DI CORRESPONSIONE DEI CANONI E**
- **OBBLIGO DI COOPERAZIONE COMPIENDO QUANTO NECESSARIO NELL'AMBITO DEI POTERI DELLA P.A. PER RIMUOVERE CIRCOSTANZE CHE POSSANO INTERFERIRE CON L'ESECUZIONE DEI LAVORI**

## STEP DELL'INTERVENTO

- **APRILE 2010:** AVVIO DELLA PROCEDURA (APPROVAZIONE STUDIO DI FATTIBILITA' E AFFIDAMENTO INCARICO DI SUPPORTO PER PREDISPOSIZIONI DOCUMENTI DI GARA)
- **MARZO 2011:** APPROVAZIONE PROGETTO PRELIMINARE, BANDO E INDIZIONE GARA PRELIMINARE DEL BANDO ED INDIZIONE DI GARA
- **NOVEMBRE 2011:** AGGIUDICAZIONE DEFINITIVA
- **DICEMBRE 2011 :** STIPULA CONTRATTO
- **MARZO 2012:** INIZIO LAVORI
- **SETTEMBRE 2013:** ULTIMAZIONE LAVORI
- **NOVEMBRE 2013:** EMISSIONE CERTIFICATO DI COLLAUDO PROVVISORIO ED INIZIO LOCAZIONE

# PROGETTO – LE DESTINAZIONI D'USO PALAZZINA A

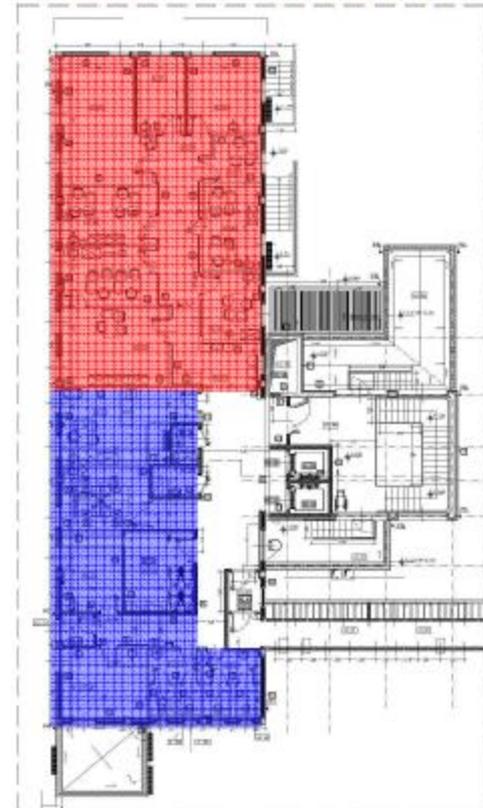
PIANTA PIANO SEMINTERRATO  
NUOVI SPOGLIATOI  
LOCALI ARCHIVIO



PIANTA PIANO TERRENO  
CENTRO PRELIEVI  
FARMACIA TERRITORIALE



PIANTA PIANO PRIMO  
CURE DOMICILIARI  
AMBULATORI ED UFFICI



# PROGETTO – LE DESTINAZIONI D'USO PALAZZINA B

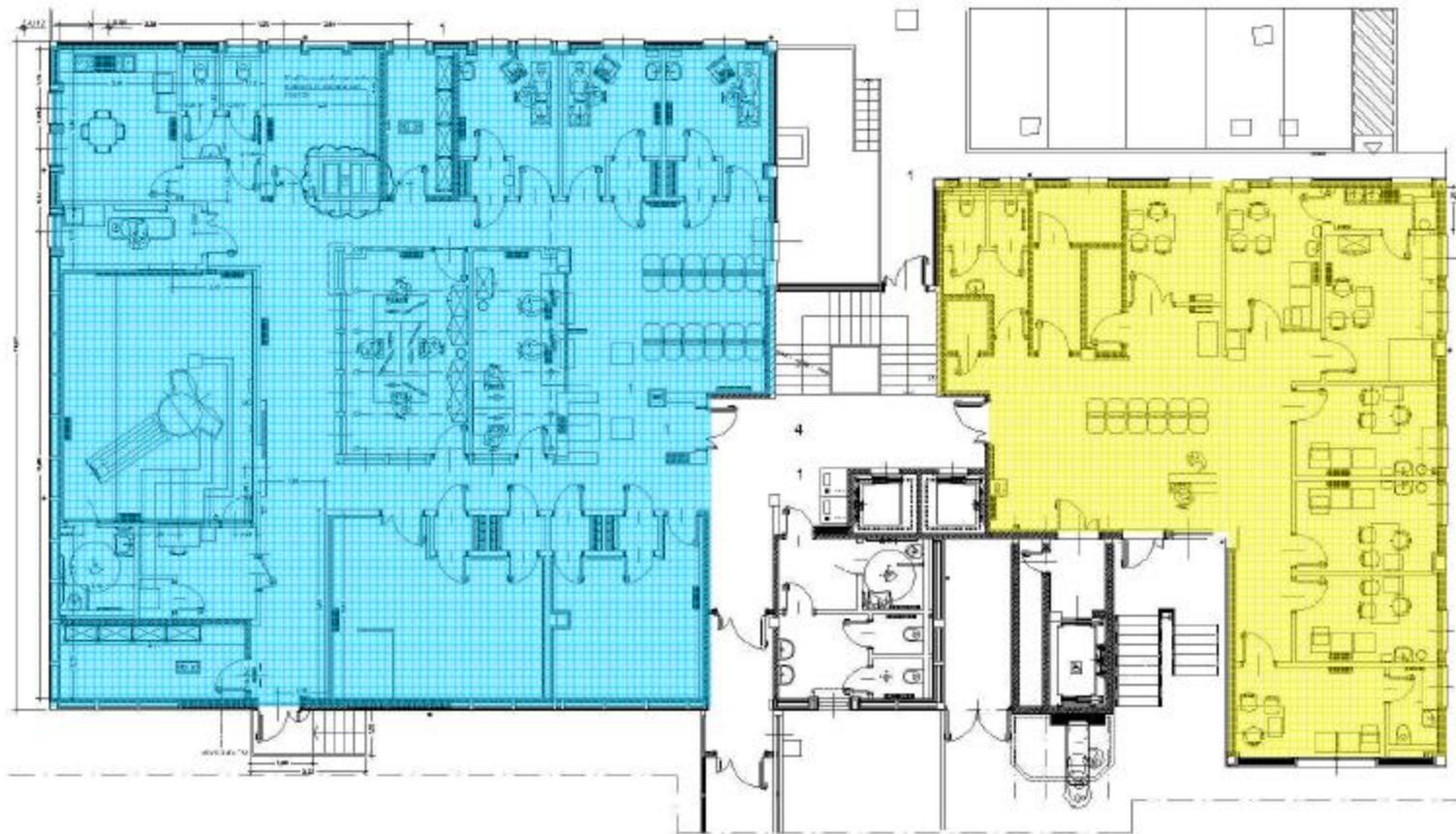
PIANTA PIANO SEMINTERRATO – NUOVI SPOGLIATOI E LOCALI TECNICI



## PROGETTO – LE DESTINAZIONI D'USO

### PALAZZINA B

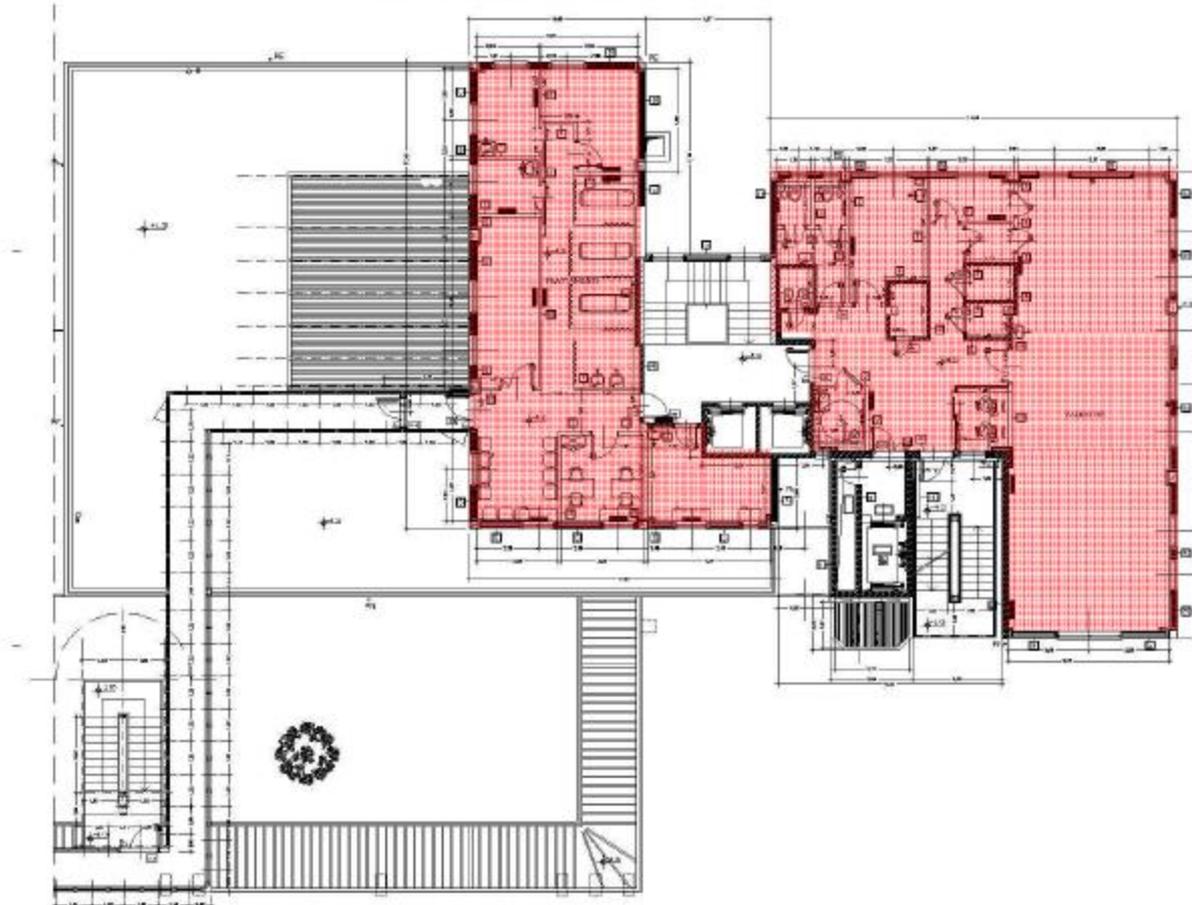
PIANTA PIANO TERRENO – AMBULATORI RADIOLOGIA E TAC, ECOGRAFIA E AMBULATORI  
PLURISPECIALISTICI



# PROGETTO – LE DESTINAZIONI D’USO

## PALAZZINA B

PIANTA PIANO PRIMO - FISIOTERAPIA



# PROGETTO – LE DESTINAZIONI D'USO PALAZZINA B

PIANTA PIANO SECONDO – AMBULATORI PLURISPECIALISTICI



# PROGETTO – LE DESTINAZIONI D'USO PALAZZINA B

PIANTA PIANO TERZO – AMBULATORI PLURISPECIALISTICI E ODONTOIATRIA



## DISTRETTO BRAGARINA – PRIMA DELLA RISTRUTTURAZIONE



## DISTRETTO BRAGARINA – DOPO LA RISTRUTTURAZIONE





*alcune fasi della ristrutturazione ...*



*le demolizioni*







*alcune fasi della ristrutturazione ...*



*gli ampliamenti strutturali*





*alcune fasi della ristrutturazione ...*



*la riqualificazione energetica  
con l'isolamento termico a  
cappotto delle facciate*





*alcune fasi della ristrutturazione ...*



*la riqualificazione energetica  
con la nuova impiantistica di  
climatizzazione degli ambienti*







## *le finiture interne ...*







## *le finiture esterne ...*



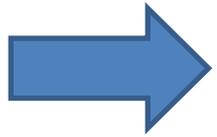


A.S.L. N°5 "SPEZZINO"  
VIA SARDEGNA N°45 - LA SPEZIA

QUADRO ECONOMICO RIASSUNTIVO PERIZIA DI ASSESTAMENTO

		Importi netti di Perizia di Assestamento
<b>A) Lavori di ristrutturazione</b>		4.943.479,41
<b>B) Oneri di sicurezza, non soggetti a ribasso</b>		170.764,00
<b>Totale netto</b>		5.114.243,41
<b>C) Somme a disposizione della stazione appaltante per:</b>		
<b>C1</b>	Somme per lavori in economia a disposizione della Stazione Appaltante, (rifiniture, sgombero materiali, facchinaggio, etc)	91.168,19
<b>C2</b>	Rilievi accertamenti ed indagini	52.825,09
<b>C3</b>	Allacciamenti a pubblici servizi	25.926,69
<b>C4</b>	Imprevisti	0,00
<b>C5</b>	Acquisizione immobile da Consap	4.228.000,00
<b>C6</b>	Spese tecniche di progettazione definitiva ed esecutiva e Coordinamento della sicurezza in fase progettazione, soggette a ribasso	250.000,00
<b>C7.1</b>	Spese tecniche per redazione Perizie Suppletiva e di Variante n° 1 e Assestamento e integrazione piani di sicurezza e coordinamento	79.555,49
<b>C7.2</b>	Spese tecniche di direzione lavori, contabilità lavori e coordinamento sicurezza in fase di esecuzione, soggette a ribasso	354.118,60
<b>C8</b>	Spese per progetto preliminare e supporto al RUP	108.596,31
<b>C9.1</b>	Spese notarili per acquisto da Consap da parte di Iccrea del complesso edilizio (onorario, archivio notarile e nota di trascrizione)	7.099,24
<b>C9.2</b>	Spese notarili e urbanistico-catastali per acquisto da Iccrea da parte della ASL 5 di porzione dell'edificio B (onorario, archivio notarile e nota di trascrizione)	27.558,79
<b>C10</b>	Spese ex art. 92 d.lgs. 163/06	30.000,00
<b>C11</b>	Spese per commissioni giudicatrici e Autorità di Vigilanza	0,00
<b>C12</b>	Spese per pubblicità	6.795,80
<b>C13</b>	Spese per accertamenti di laboratorio e verifiche tecniche	0,00
<b>C14</b>	Collaudi	24.800,00
<b>C15</b>	Assicurazioni	0,00
<b>C16</b>	Contributo Inarcassa e Cassa Previdenza Geometri (4% di C8+C7.1+C7.2+C14) + porzione C2) + porzione C9.2) per verifiche antincendio + pratiche catastali	30.024,39
<b>C17-1</b>	Imposte e tasse pari al 4% dell'importo di acquisto del fabbricato da Consap + tassa fissa	169.288,00
<b>C17-2</b>	Imposte e tasse per acquisto da Iccrea di porzione di fabbricato B	150.000,00
<b>TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE</b>		<b>5.635.756,59</b>
<b>TOTALE GENERALE</b>		<b>10.750.000,00</b>

- L'ESPERIENZA POSITIVA DI VIA SARDEGNA CHE HA CONSENTITO DI EFFETTUARE UNA REALIZZAZIONE IN TEMPI MOLTO RISTRETTI E SENZA AUMENTI DI COSTO SE NON PER MIGLIORIE RICHIESTE DALL'AMMINISTRAZIONE CI HA CONVINTO AD UTILIZZARE LO STESSO STRUMENTO PER LA RISTRUTTURAZIONE DELL'EDIFICIO DI VIA XXIV MAGGIO.
- L'APPALTO E' IN FASE DI AGGIUDICAZIONE



**ADESSO E' COSI!!**



**.... LA PROSSIMA VOLTA VI FAREMO  
VEDERE I RISULTATI!**