



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

**2° CONVEGNO NAZIONALE SUL PARTENARIATO PUBBLICO PRIVATO ORGANIZZATO
DALL'ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI TORINO**
in collaborazione con gli Ordini degli Ingegneri di Milano, Napoli, Catania

**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.**

Torino, 23 maggio 2014

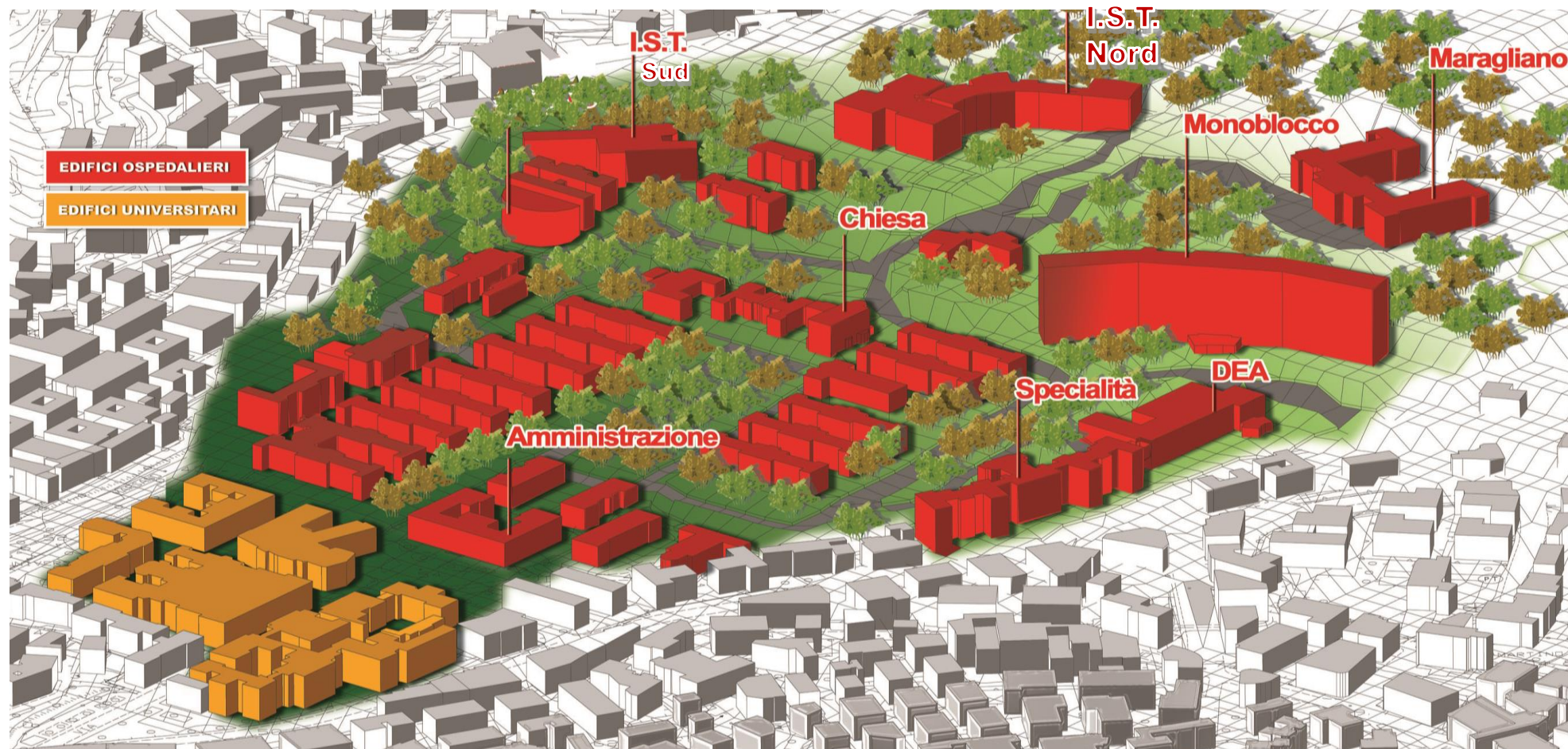
Genova: Il nuovo laboratorio di area vasta

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

1910 – Avvio della costruzione dell'ospedale



Il Nuovo IRCSS: Situazione attuale



Totale Posti Letto Ordinari 1.324

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

| | |
|------------------|---|
| 52 | 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; |
| 280.000 | La superficie lorda degli edifici componenti il complesso ospedaliero; |
| 1.200.000 | I metri cubi complessivi, pari a 240 condomini da 20 appartamenti ciascuno; |
| 35 ettari | Di territorio in area urbana con destinazione ospedaliera; |
| 14 Km | Di strade interne e percorsi pedonali che raccordano i vari padiglioni. |

I più grandi edifici a destinazione sanitaria:

| | |
|---------------|---|
| 55.000 | La superficie complessiva del Padiglione Monoblocco Acuti; |
| 19.000 | La superficie complessiva del Padiglione Maragliano; |
| 18.000 | La superficie complessiva del Padiglione delle Specialità-Dipartimento Testa Collo; |

Gli impianti:

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

Unità operative e personale:

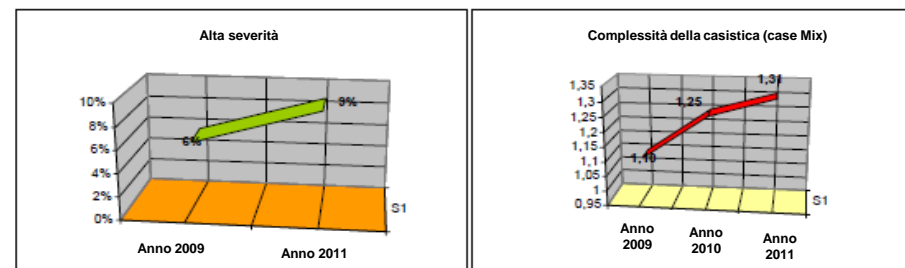
| | |
|--------------|--|
| 89 | Le Unità Operative Complesse, di cui 43 Ospedaliere; |
| 79 | Le Unità Operative Semplici, di cui 46 Universitarie; |
| 1.600 | I posti Letto al 2005; |
| 4.866 | Il Personale Impegnato di cui: 889 Medici (703 Ospedaliere e 180 Universitari), 2.020 Infermieri, 142 Coordinatori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

Attività:

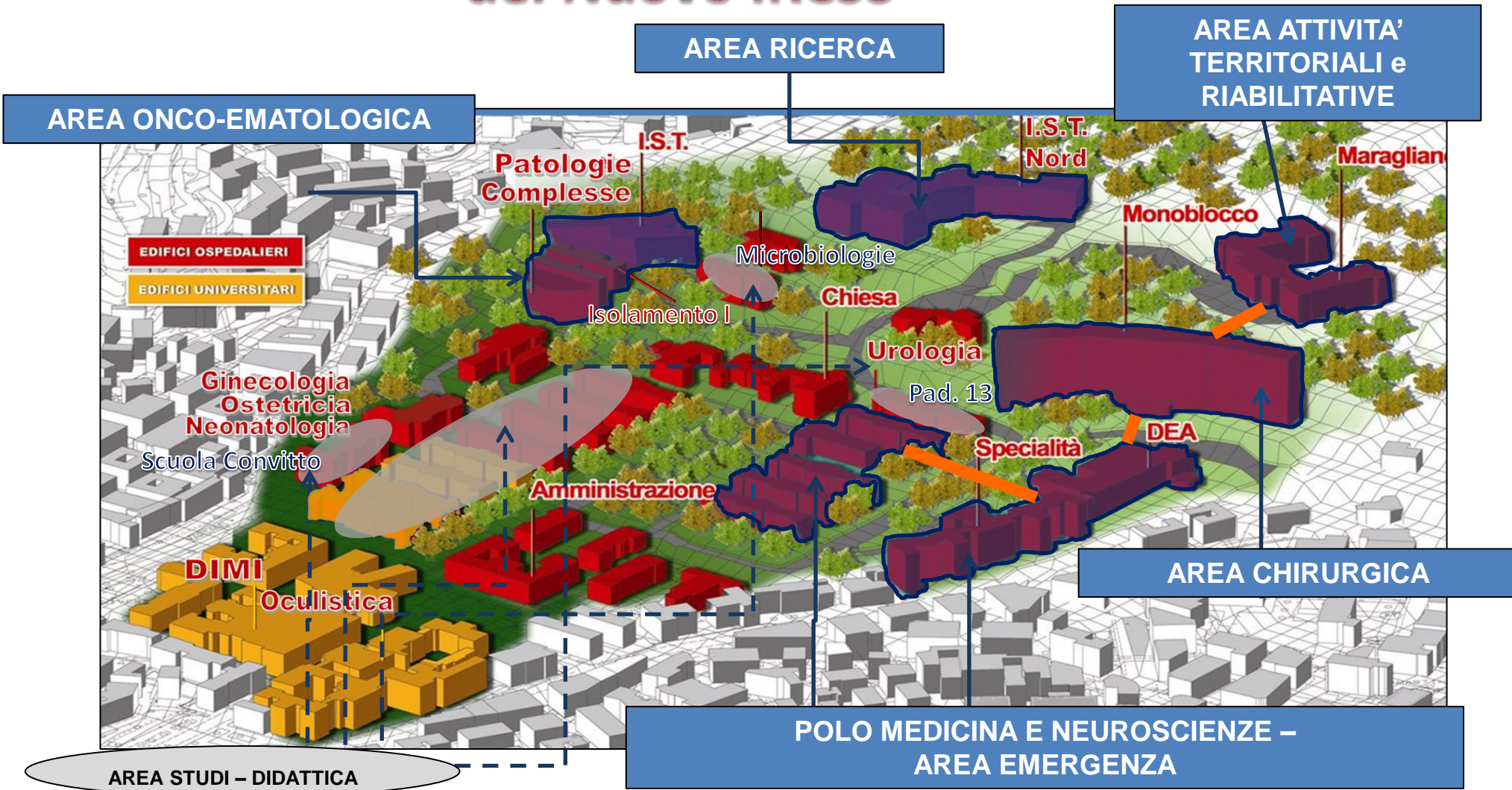
| | |
|------------------|---|
| 100.000 | Gli Accessi annuali al Pronto Soccorso; |
| 40.000 | Gli interventi chirurgici eseguiti nel 2004; |
| 8.516.000 | Le prestazioni Ambulatoriali nel 2004, delle quali 1.753.000 a non ricovero e 6.763.000 con ricovero; |
| 79.265 | I ricoveri nel 2004 tra urgenti 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



.....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

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:

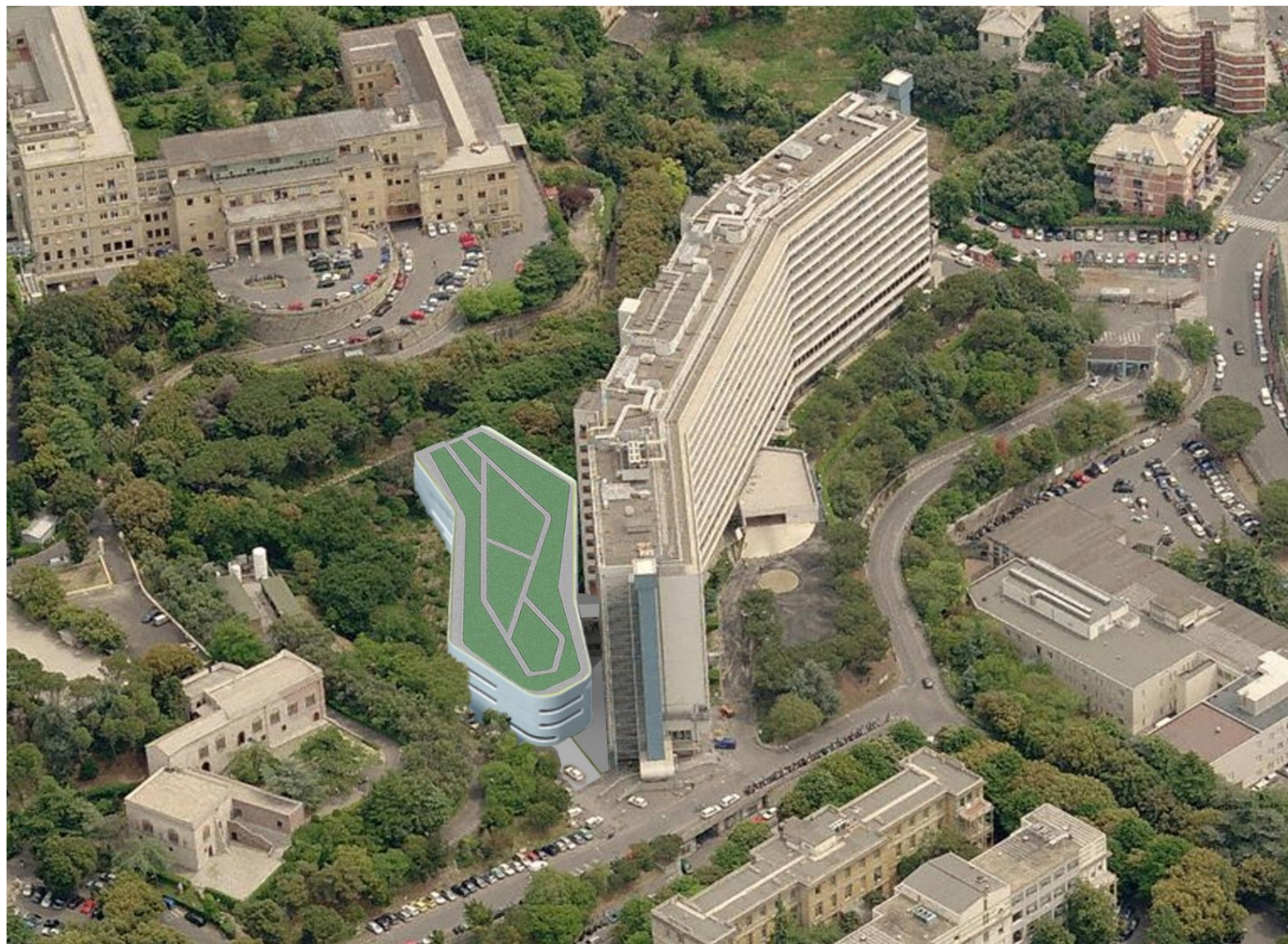
- emissione SAL
- avvallo del R.U.P. e trasmissione all'Istituto bancario
- pagamento fattura da parte Istituto bancario entro 60 giorni
- da data collaudo avvenuto decorrono per l'IRCCS i ratei semestrali per una durata complessiva di 20 anni (compresi gli oneri di pre-locazione, ovvero gli oneri sostenuti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



Il nuovo Padiglione per laboratori



IRCCS A.O.U. SAN MARTINO - IST



Il nuovo Padiglione per laboratori



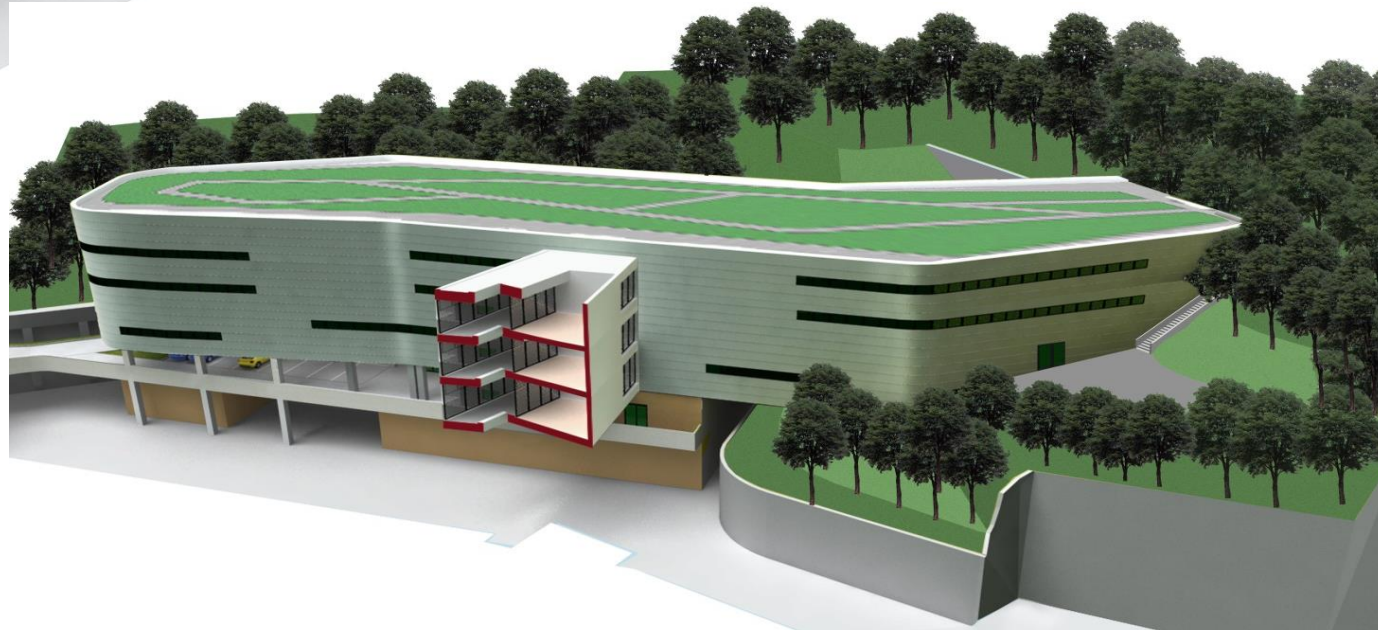
IRCCS A.O.U. SAN MARTINO - IST



Il nuovo Padiglione per laboratori



IRCCS A.O.U. SAN MARTINO - IST



Il nuovo Padiglione per laboratori



IRCCS A.O.U. SAN MARTINO - IST

Piano 2° Fondi

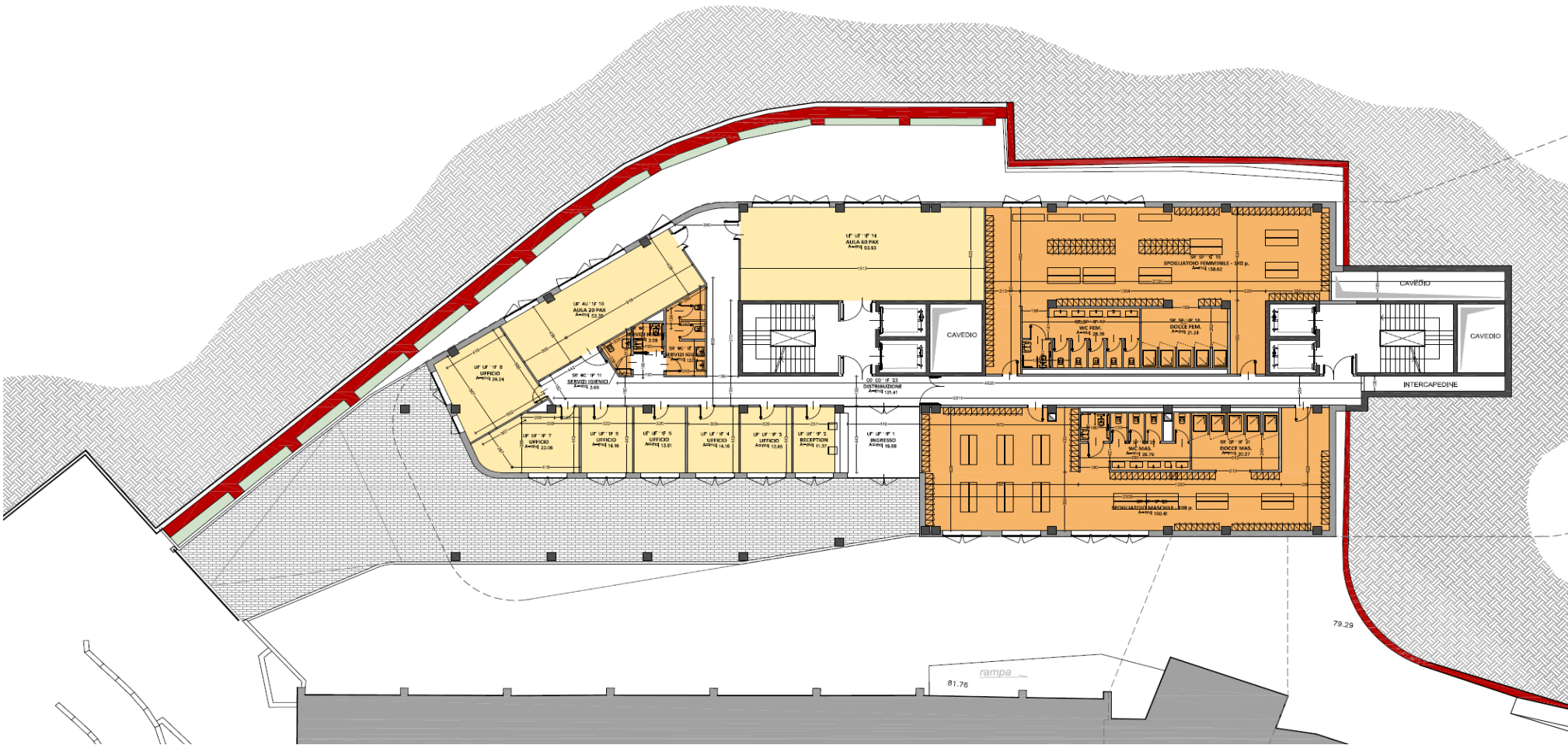


Il nuovo Padiglione per laboratori



IRCCS A.O.U. SAN MARTINO - IST

Piano 1° Fondi

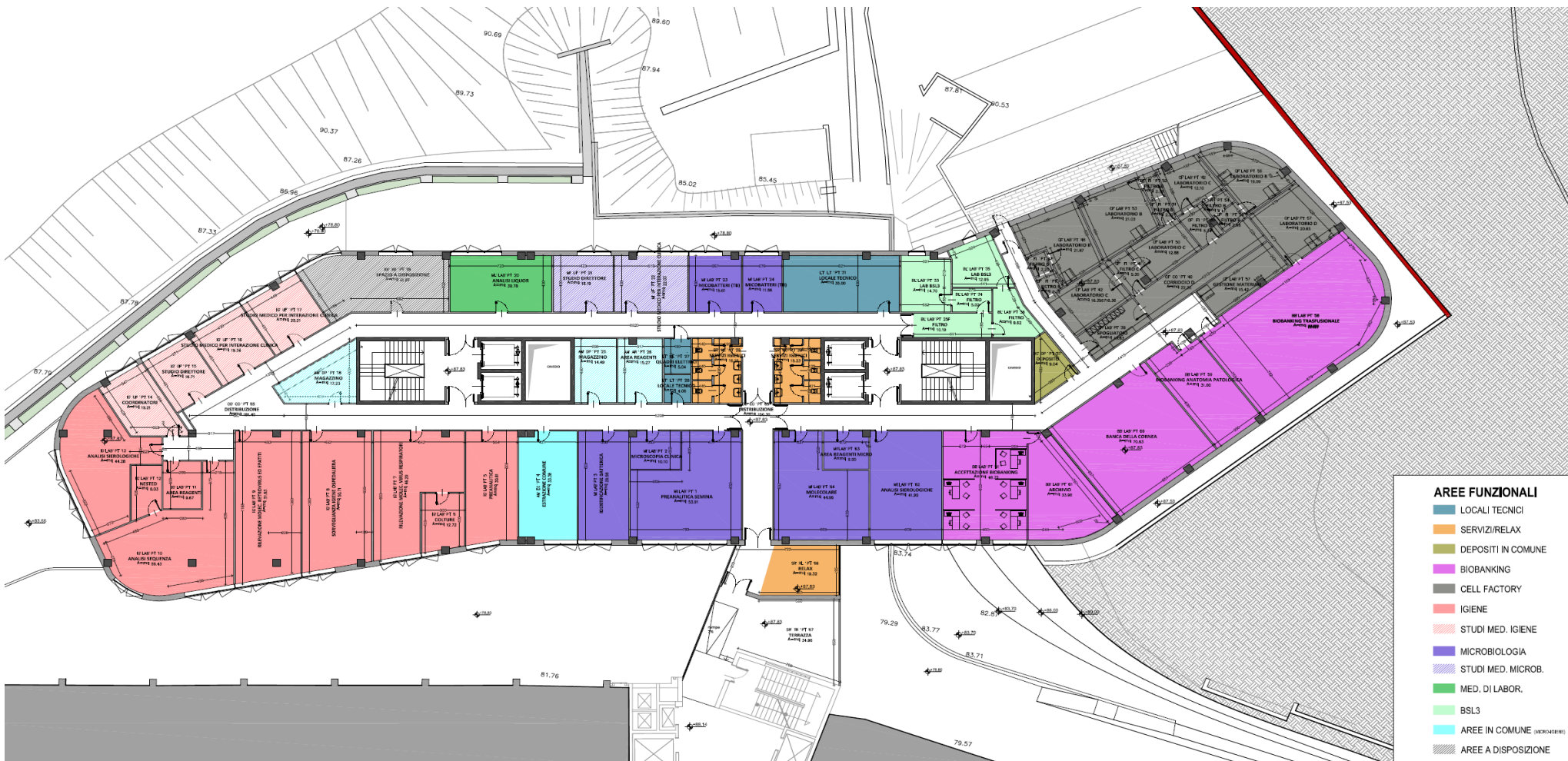


Il nuovo Padiglione per laboratori



IRCCS A.O.U. SAN MARTINO - IST

Piano Terra



AREE FUNZIONALI

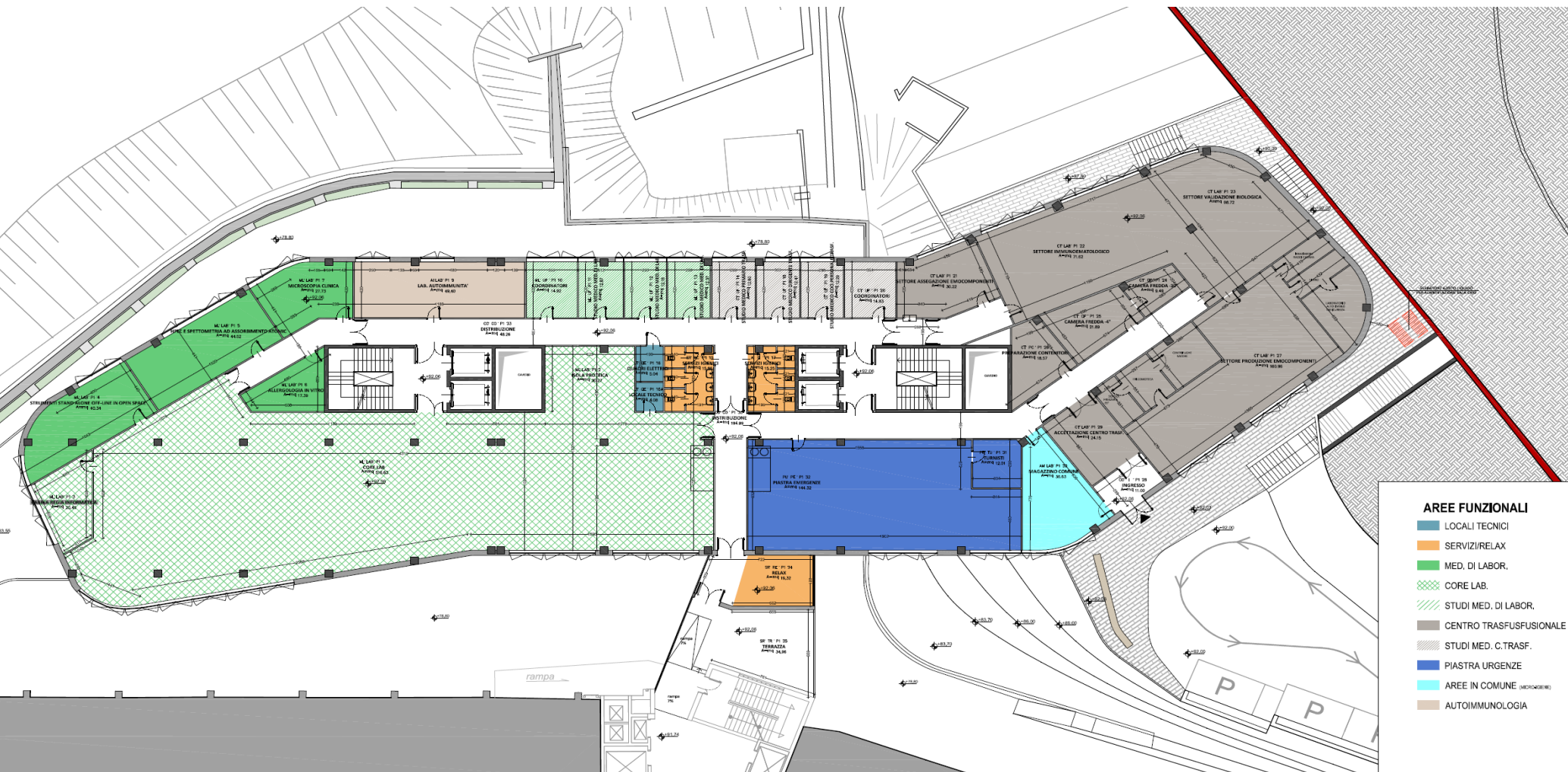
- LOCALI TECNICI
- SERVIZI/RELAX
- DEPOSITI IN COMUNE
- BIOBANKING
- CELL FACTORY
- IGIENE
- STUDI MED. IGIENE
- MICROBIOLOGIA
- STUDI MED. MICROB.
- MED. DI LABOR.
- BSL3
- AREE IN COMUNE (MICROBIOLOGIA)
- AREE A DISPOSIZIONE

Il nuovo Padiglione per laboratori



IRCCS A.O.U. SAN MARTINO - IST

Piano Primo



AREE FUNZIONALI

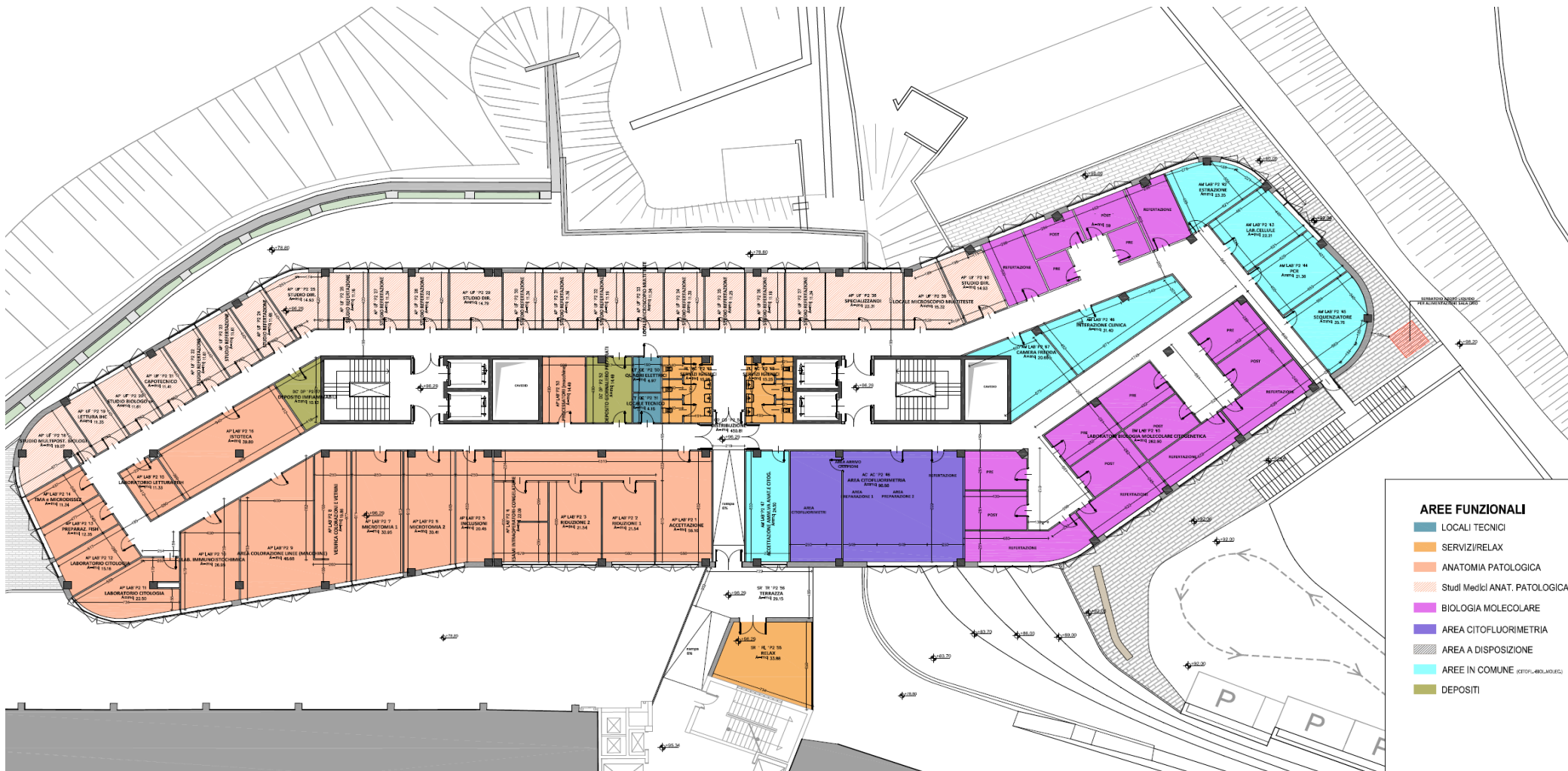
- LOCALI TECNICI
- SERVIZI/RELAX
- MED. DI LABOR.
- CORE LAB.
- STUDI MED. DI LABOR.
- CENTRO TRASFUSIONALE
- STUDI MED. C.TRASF.
- PIASTRA URGENZE
- AREE IN COMUNE (MORCHIERE)
- AUTOIMMUNOLOGIA

Il nuovo Padiglione per laboratori



IRCCS A.O.U. SAN MARTINO - IST

Piano Secondo



AREE FUNZIONALI

- LOCALI TECNICI
- SERVIZI/RELAX
- ANATOMIA PATOLOGICA
- Studi Medici ANAT. PATOLOGICA
- BIOLOGIA MOLECOLARE
- AREA CITOFUORIMETRIA
- AREE A DISPOSIZIONE
- AREE IN COMUNE
- DEPOSITI

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:
18 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 meno di tre 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