

PRESENTAZIONE GENERALE. STRUTTURA ED OBIETTIVI DEL PROGETTO

Con delibera n.1970 del 19/12/2008 “Approvazione delle linee guida della programmazione per la riorganizzazione funzionale, logistica ed edilizia dell’Azienda Ospedaliera di Verona”, la Direzione Generale dell’Azienda Ospedaliera “Istituti Ospitalieri di Verona” ha delineato un ampio quadro complessivo di interventi, di portata decennale, volti ad ammodernare le strutture aziendali, rendendole pienamente funzionali e coerenti con la mission e la vision della nuova Azienda Ospedaliera Universitaria Integrata Verona.

Con il presente Studio di Fattibilità, l’Azienda propone al mercato di concorrere alla realizzazione di 3 fra i più rilevanti interventi inclusi in quel quadro.

Opere da realizzare

- presso la sede dell’Ospedale Civile Maggiore di Borgo Trento (BT):
 - Abbattimento e ricostruzione con ampliamento dell’attuale “Maternità” (padiglione 9) per la realizzazione dell’Ospedale del Bambino e della Donna.

- presso la sede dell’Ospedale Policlinico di Borgo Roma (BR):
 - Ristrutturazione del corpo principale del Policlinico (aree: O1, N, D, C, B¹);
 - Realizzazione dell’Outpatient Clinic (costruzione di un nuovo blocco, ristrutturazione dei corpi A ed I).

In termini di superfici, le aree coinvolte dal presente intervento sono indicate nella tabella sottostante:

AZIENDA OSPEDALIERA DI VERONA			
AREE INTERESSATE DALL'INTERVENTO DI PROJECT FINANCING			
	TOTALE	BORGO TRENTO	BORGO ROMA
Superfici Complessive interessate dal Project	78.844	27.000	51.844
<i>di cui per ristrutturazione</i>	31.200	-	31.200
<i>di cui per nuova costruzione</i>	47.644	27.000	20.644
altre funzioni presenti già ristrutturate	25.350	-	25.350

Complessivamente, gli interventi oggetto del presente Studio di Fattibilità dovranno realizzare o ristrutturare **677 posti letto** di degenza ordinaria, come meglio specificato nella tabella seguente.

¹ In altra parte del presente documento è riportato lo schema della toponomastica utilizzata nell’Azienda Ospedaliera

STUDIO DI FATTIBILITA'		
posti letto da realizzare / ristrutturare		
SEDE DI BORGO TRENTO		
POSTI DA REALIZZARE	ordinari	di giorno
Ostetricia	72	8
Ginecologia	30	
Patologia Intensiva Neonatale	16	0
Patologia semi-intensiva Neonatale	24	0
Terapia Intensiva Pediatrica	8	0
Terapia semi-intensiva Pediatrica	16	0
Degenze Pediatriche	65	10
TOTALE BAMBINO-DONNA	231	18
Nido	60	
OBI ostetricia-ginecologia		4
OBI pediatria		15
SEDE DI BORGO ROMA		
POSTI DA REALIZZARE / RISTRUTTURARE	ordinari	di giorno
Area F.O.chirurgica	144	56
Area F.O. medica	222	147
Area F.O. Terapie Intensive	16	0
Area F.O.Materno-Infantile	0	0
TOTALE BORGO ROMA	382	203
Pancreas center	64	24

Nel realizzare tutte le opere, l'Amministrazione richiede di:

- per quanto riguarda la realizzazione dei nuovi edifici (Outpatient Clinic a Borgo Roma e Ospedale del Bambino e della Donna a Borgo Trento), porre particolare attenzione a garantire la massima flessibilità;
- realizzare una coerenza complessiva architettonica e funzionale dell'intervento proposto per BT con le preesistenze in quella sede ;
- curare il restyling complessivo del corpo principale di BR;
- realizzare spazi di ristorazione, commerciali e di socializzazione di speciale pregio architettonico e funzionale nei livelli base dell'area outpatient a BR e nelle antistanti aree scoperte.

Con il presente intervento l'Azienda intende fra l'altro affrontare e risolvere il tema della carenza di spazi per la didattica e la ricerca, che nel tempo si è rilevato sempre più grave. Allo scopo di rispondere in maniera strutturata a questa esigenza, è stato elaborato un modulo tipo per la didattica di area specialistica: si tratta di uno spazio standard, adattabile alle diverse necessità, destinato mediamente a rispondere alle esigenze di una scuola di specializzazione e/o un corso di

laurea per le professioni sanitarie e, in maniera analoga, alle restanti necessità di didattica a piccoli gruppi di ciascuna area specialistica.

Altre indicazioni

Per quanto riguarda la Direzione dei Lavori, fermo restando che gli oneri sono a carico del Concessionario, l'Amministrazione si riserva la facoltà di nominare il Direttore dei Lavori.

Per quanto riguarda i tempi di realizzazione, si precisa che i lavori di costruzione e ristrutturazione descritti nel presente Studio di Fattibilità dovranno concludersi entro e non oltre 60 mesi complessivi, decorrenti dalla data di consegna del cantiere. In questi tempi non sono inclusi i tempi per le attività relative al collaudo tecnico amministrativo.

Al Concessionario è fatta esplicita richiesta di iniziare contemporaneamente i lavori di nuova edificazione dell'Outpatient Clinic a Borgo Roma e dell'Ospedale del Bambino e della Donna a Borgo Trento, poiché il completamento di questi due interventi è condizione necessaria al successivo inizio dei lavori di ristrutturazione del monoblocco di Borgo Roma.

Al fine di consentire infatti l'apertura del cantiere per i lavori di ristrutturazione del monoblocco la Committenza ha necessità di trasferire nelle aree di nuova edificazione alcune delle attività sanitarie che ora saturano completamente il monoblocco stesso.

L'intervento di ristrutturazione sarà quindi effettuato per fasi, ciascuna delle quali riguarderà due piani o quattro semi-piani, e la Committenza, avendo la necessità di occupare od utilizzare l'opera prima del collaudo definitivo relativo all'intero intervento di ristrutturazione, procederà alla presa in consegna anticipata delle parti ristrutturate oggetto di ciascuna delle predette fasi.

L'Amministrazione stima siano necessarie 4 fasi successive, con relativi 3 trasferimenti.

Al fine della presa in consegna anticipata, sarà necessario che:

- a) siano state eseguite le prove previste dal capitolato speciale d'appalto;
- b) sia stato eseguito con esito favorevole il collaudo statico;
- c) siano stati eseguiti i necessari allacciamenti idrici, elettrici e fognari alle reti dei pubblici servizi;
- d) sia stato redatto apposito stato di consistenza dettagliato, da allegare al verbale di consegna dei lavori.

A richiesta della Committenza, l'organo di collaudo procederà oltre che a verificare l'esistenza delle condizioni sopra specificate, anche ad accertare che l'occupazione e l'uso dell'opera o lavoro siano possibili nei limiti di sicurezza, senza inconvenienti nei riguardi della Committenza stessa e senza ledere i patti contrattuali; redigerà pertanto un verbale, sottoscritto anche dal direttore dei lavori e dal responsabile del procedimento, nel quale riferirà sulle constatazioni fatte e sulle conclusioni cui perviene.

Alla conclusione dei lavori di ciascuna fase, verrà immediatamente redatto apposito stato di consistenza dettagliato, da allegare al verbale di consegna delle aree.

Successivamente, a cura della Committenza:

- verrà acquisito il certificato di abitabilità o il certificato di agibilità di impianti od opere a rete,
- verrà effettuato il trasferimento dei pazienti,
- verranno liberate le altre aree, come previsto dal crono programma.

Si precisa che tali attività, dovranno avvenire, a cura della Committenza, entro 30 giorni dalla data del verbale di consegna dei lavori (per ciascuna fase).

La presa in consegna anticipata non incide sul giudizio definitivo sul lavoro e su tutte le questioni che possano sorgere al riguardo, né sulle eventuali e conseguenti responsabilità dell'appaltatore.

In particolare in merito all'intervento di Borgo Trento qualora lo ritenesse opportuno, il concorrente potrà presentare una soluzione migliorativa, consistente nella collocazione di un'ulteriore area

funzionale, denominata “laboratori di anatomia patologica”, nell’edificio dell’Ospedale del Bambino e della Donna e complanare con il piano delle sale operatorie del Polo Chirurgico.

La presentazione di tale variante non costituisce un obbligo per il concorrente. Nel caso venga presentata, verrà valutata ai fini dell’attribuzione di uno specifico punteggio in sede di valutazione qualitativa dell’offerta. Il presente studio non prende in considerazione tale superficie nelle stime dei costi e delle superfici.

Nota metodologica

Il presente studio segue, ove ed in quanto applicabili, le indicazioni fornite con la determinazione n° 1 del 14 gennaio 2009 dall’Autorità per la Vigilanza sui contratti pubblici di lavori, servizi e forniture: “Linee guida sulla finanza di progetto dopo l’entrata in vigore del c.d. terzo correttivo”.

Vengono fornite indicazioni per la caratterizzazione delle opere ed infrastrutture la cui realizzazione e gestione è prevista nel Project Financing: quanto riportato ha valore di indirizzo per le attività di progettazione e di organizzazione operativa del sistema e riflette le attese dell’Azienda al riguardo, mentre le concrete risposte progettuali restano affidate al proponente. Si segnala in particolare che i layout inseriti nel presente studio sono stati elaborati in base a due criteri diversi che tengono conto della tipologia e del contesto degli interventi.

Il primo criterio relativo alla realizzazione del nuovo Ospedale del Bambino e della Donna è quello di fornire indicazioni solo ed esclusivamente funzionali per non vincolare lo sviluppo della proposta progettuale; i layout sono quindi a carattere diagrammatico.

Il secondo criterio riferito ai due interventi di Borgo Roma, che prevedono aree di nuova realizzazione e aree in ristrutturazione, è quello di coniugare la funzionalità richiesta con i vincoli della tipologia edilizia caratterizzante l’intero complesso ospedaliero. In questo caso quindi i layout sono a carattere funzionale-strutturale e sono da considerarsi indicativi in merito all’articolazione planimetrica e morfologica delle aree di nuova realizzazione. I layout proposti nel presente studio sono stati infatti elaborati per delineare una risposta al quadro esigenziale posto a base dell’investimento e per dimostrare come detta risposta possa trovare concreta soluzione progettuale entro i vincoli imposti nello studio. I progettisti dovranno pertanto proporre le migliori soluzioni progettuali, anche con alternative migliorative atte a soddisfare le esigenze dell’Azienda ferme restando le indicazioni funzionali fornite dall’Azienda stessa.

Più in particolare, nel paragrafo “Principi guida”, vengono delineati i postulati da porre a base dell’impostazione sistemica delle nuove strutture. Il contenuto generale dei principi viene declinato in requisiti il cui rispetto deve essere garantito dalla risposta organizzativa, funzionale e progettuale.

All’elencazione di principio viene fatta seguire la descrizione delle caratteristiche che si vogliono conferire agli interventi in Borgo Trento e Borgo Roma, caratteristiche che si esprimono in termini di capacità di servizio e di contenuti dimensionali, ritenuti indispensabili.

Vengono poi formulate le aspettative della Concedente riguardanti la connotazione del sistema ambientale e del sistema tecnologico. Con riferimento agli aspetti del sistema ambientale si torna a precisare che le soluzioni e schemi planimetrici hanno esclusivo significato metaprogettuale – ovvero pura valenza sistemica – ancorché inevitabilmente ancorati e vincolati alla concretezza dell’edificato esistente. Analoga precisazione per gli aspetti riguardanti il sistema tecnologico: quanto descritto nel seguito va letto in termini di organizzazione complessiva e richieste prestazionali, essendo, anche in questo caso, le soluzioni tecniche affidate alle scelte progettuali del proponente.

Si fa presente che in sede di gara i concorrenti, nel proporre le proprie soluzioni migliorative, e nel rispetto di quanto previsto dalla documentazione di gara, dovranno comunque rispettare le previsioni, le specifiche tecniche, le prestazioni ed i vincoli posti dallo Studio di fattibilità.

Indicazioni sul Sistema Ambientale e Tecnologico

Le soluzioni proposte dovranno essere conformi alle richieste organizzative e funzionali espresse in questo studio dall'Azienda.

In relazione all'oggetto dell'intervento (sia per le aree costruite al nuovo che per quelle ristrutturare) si richiede che il progetto del sistema tecnologico proposto soddisfi le caratteristiche generali degli impianti esistenti.

Il progetto proposto dovrà inoltre comprendere la verifica preliminare della possibilità di inserimento nel sistema esistente nell'ambito della potenzialità dei principali sistemi di approvvigionamento dell'Azienda (centrali: termiche, elettriche, gas medicali, telefoniche etc.) e dovrà essere coerente con gli stessi sistemi. La proposta dovrà comprendere la progettazione di tutta l'impiantistica a servizio delle aree oggetto d'intervento a partire dalle centrali di smistamento e distribuzione (comprese nelle aree stesse).

Ove l'intervento ricomprenda parte dell'impiantistica di distribuzione e/o quella di produzione generale, si dovranno prevedere anche tutti gli interventi di adeguamento necessari. Il progettista dovrà preliminarmente eseguire le verifiche di adeguatezza e fattibilità degli interventi proposti in relazione alle potenzialità esistenti. Solo nel caso in cui in questa eventualità si dovesse riscontrare l'inadeguatezza di dette parti, si dovranno prevedere gli interventi di adeguamento generale. Resta inteso che la filosofia impiantistica generale non è in questa sede in discussione. In particolare sarà positivamente valutata la coerenza del progetto proposto rispetto alle ultime e più importanti realizzazioni dell'Azienda Ospedaliera.

Arredi e Attrezzature

Per quanto riguarda le dotazioni, si richiede ai concorrenti di includere nella proposta la dotazione completa di **arredi** di tutte le aree oggetto di intervento, atta a consentire la completa attivazione dell'opera, con un'estensione della garanzia per 3 anni.

Per quanto riguarda le attrezzature, si richiede ai concorrenti di includere nella proposta la dotazione completa di **attrezzature fisse** per tutte le aree oggetto di intervento, con un'estensione della garanzia per 3 anni.

Non si richiede la manutenzione post-garanzia, che rimarrà a carico dell'Azienda.

Il concorrente dovrà produrre l'elenco delle attrezzature inserite con l'indicazione dei singoli prezzi. L'Azienda si riserva la facoltà di aggiornamento della fornitura prima dell'attivazione, con la possibilità di sostituzione per importi corrispondenti o l'esclusione della tipologia di attrezzatura in caso di mancato accordo con le esigenze aziendali.

L'Azienda avrà l'opzione di acquisto di attrezzature aggiuntive, ai prezzi definiti in offerta.

Servizi inclusi nel project

L'Azienda ritiene di interesse includere nel presente intervento un numero limitato di rilevanti servizi, già ora esternalizzati, a supporto del core-business aziendale:

- **lavanolo**: a livello aziendale, a decorrere presumibilmente dall'1/1/2015, per un importo presunto già aggiornato all'anno 2011 pari a **5.300.000,00** euro/anno oltre IVA;
- **ristorazione**: a livello aziendale, a decorrere dalla data di consegna del cantiere, per un importo presunto già aggiornato all'anno 2011 pari a circa **7.000.000,00** euro/anno oltre IVA;
- **pulizie**: a livello aziendale, a decorrere dall'1/2/2013, per un importo presunto già aggiornato all'anno 2011 pari a **10.100.000,00** euro/anno oltre IVA;
- **manutenzione edile e impianti**: per tutte e sole le aree oggetto di intervento con l'aggiunta delle aree attualmente occupate dalla cucina/mensa di Borgo Trento (Geriatrico) per tutta la durata della concessione e quelle attualmente occupate dalla cucina/mensa di Borgo Roma

per il tempo necessario alla costruzione dell'Outpatient Clinic nel quale è prevista la realizzazione di una nuova zona mensa/ristorante/cucina. Si precisa che il servizio di manutenzione dovrà ricomprendere tutte le tipologie di manutenzione dell'opera con la sola eccezione delle manutenzioni straordinarie non programmabili² per un importo annuo stimato, già aggiornato all'anno 2011, di euro **4.000.000,00 oltre IVA. Il promotore ha l'obbligo di proporre un canone forfettario, la cui decorrenza sarà così scadenza:**

- 1- per le cucine (10% del canone dalla data presunta di consegna cantiere - 01.01.2011)
- 2- per le nuove costruzioni (60% del canone dall'attivazione delle nuove costruzioni, presunta dal 01.01.2013)
- 3- per le parti ristrutturata (il 100% al collaudo finale di tutte le opere oggetto di ristrutturazione, presumibilmente dal 01.01.2016)

Si precisa che tali date sono presunte ed indicative, ed inserite al solo fine di rendere comparabili le offerte economiche e consentire un'omogenea elaborazione dei PEF.

- **servizi commerciali:** a livello aziendale, a decorrere dal momento della consegna del cantiere per gli spazi già disponibili e non occupati nell'Azienda (per i quali si rimanda al documento D); per gli spazi attualmente occupati si forniscono le seguenti informazioni:
 - gestione dei tre bar aziendali oggi esistenti (Borgo Roma, "Maternità" e "Geriatrico"): il vigente contratto di concessione andrà a scadere il 30.06.2015 (tale contratto prevede clausole di rescissione anticipata a partire dall'01.07.2012 per ciascun bar), per un canone annuo attuale a favore dell'Azienda Ospedaliera di euro 847.000,00 oltre IVA;
 - gestione edicole (Borgo Roma e "Geriatrico"): i vigenti contratti di concessione andranno a scadere il 31.03.2011, per un attuale canone annuo a favore dell'Azienda Ospedaliera di euro pari a circa 42.000,00 oltre IVA;
 - libreria (Borgo Roma) il vigente contratto di locazione andrà a scadere il 31.07.2014 e l'Azienda Ospedaliera riscuote un canone annuo di circa euro 5.500,00 oltre IVA.

La tabella che segue riassume decorrenza ed importi attuali per i servizi previsti:

² Le definizioni da adottare obbligatoriamente nella proposta progettuale sono quelle indicate nel "Glossario" allegato allo Studio di Fattibilità

AZIENDA OSPEDALIERA DI VERONA		
Appalti delle attività alberghiere previste e delle manutenzioni nel PROJECT FINANCING		
SERVIZIO	DECORRENZA	IMPORTO ANNUALE al netto dell'IVA
<i>RISTORAZIONE</i>	dalla consegna del cantiere (presumibilmente prevista per il 01/01/2011)	7.000.000
<i>PULIZIE</i>	01/02/2013	10.100.000
<i>LAVANOLO</i>	01/01/2015 (presunta)	5.300.000
<i>MANUTENZIONI EDILI ED IMPIANTI</i>	1. per le cucine 2. per le nuove costruzioni 3. per le parti ristrutturate	4.000.000
TOTALE		26.400.000
Dettagli sui contratti in essere per alcuni spazi commerciali inclusi nel PROJECT FINANCING		
SPAZI COMMERCIALI OGGI ESISTENTI (sede)	DECORRENZA	CANONE ANNUO ATTUALE al netto dell'IVA
<i>BAR</i> (Borgo Roma, "Maternità" e "Geriatrico")	il vigente contratto di concessione andrà a scadere il 30/06/2015 (tale contratto prevede clausole di rescissione anticipata a partire dall'01/07/2012 per ciascun bar)	847.000
<i>EDICOLE</i> (Borgo Roma e "Geriatrico")	i vigenti contratti di concessione andranno a scadere il 31/03/2011	42.000
<i>LIBRERIA</i> (Borgo Roma)	il vigente contratto di locazione andrà a scadere il 31/07/2014	5.500

NB: gli importi annuali comprendono oneri sicurezza non soggetti a ribasso pari complessivamente a 68.500,00 euro/anno

Ulteriori specificazioni

Tranne che per il servizio di manutenzione ordinaria e straordinaria programmabile edile ed impiantistica, che viene incluso nel project anche al fine di trasferire il rischio di costruzione e di disponibilità al promotore, per tutti gli altri servizi si ritiene che sia di interesse aziendale un'estensione all'intera Azienda; la decorrenza di tali servizi coinciderà con la conclusione della validità degli appalti in essere al momento della consegna del cantiere prevista dal presente Studio di fattibilità.

Come detto, l'Azienda considera vincolante il rispetto del principio del trasferimento del rischio di costruzione e di disponibilità sul concessionario; in particolare, indica come indispensabile che la manutenzione e gestione complessiva di tutte e sole le aree indicate nel presente Studio come oggetto di intervento venga assicurata a fronte di un canone forfettario senza franchigia. Verranno particolarmente valorizzate in fase di valutazione le proposte più vantaggiose per l'Azienda.

Inoltre l'Amministrazione si riserva la facoltà di far eseguire le manutenzioni straordinarie non programmabili che si rendessero necessarie (richieste dall'Azienda) per tramite del concessionario; per la definizione economica di queste manutenzioni si utilizzeranno gli elenchi prezzi unitari (DEI) editi dal Genio Civile di Milano (in quanto detti elenchi ricomprendono tutte le categorie di opere e sono aggiornati con frequenza semestrale) in vigore al momento dell'intervento ai quali dovrà essere applicato uno sconto minimo del 5%. L'Azienda si riserva comunque la possibilità di affidare ad altro soggetto le predette manutenzioni non programmabili.

In relazione al servizio di ristorazione:

- per la sede di Borgo Trento, l'Azienda metterà a disposizione l'area attualmente occupata dalla cucina e annessa mensa (ubicate nell'attuale "Geriatrico");

- per la sede di Borgo Roma si prevede la realizzazione di una nuova zona mensa/ristorante /cucina, ubicata ai piani bassi della nuova costruzione definita "Outpatient Clinic". La mensa/cucina attuale è collocata in un'area in larga parte non oggetto d'intervento, e verrà messa a disposizione dall'Azienda per il tempo necessario alla costruzione dell'Outpatient Clinic.

Per le cucine e le annesse mense ubicate nelle due sedi ospedaliere, dovrà essere previsto, in maniera specifica, il piano di manutenzione con l'indicazione delle previsioni di ristrutturazione globale delle stesse nell'arco della durata della concessione, comprensivo delle opere edili ed impiantistiche, nonché della fornitura e posa in opera di tutti i macchinari e le attrezzature fisse e mobili necessarie all'allestimento di una cucina/mensa/ristorante e all'espletamento del servizio di ristorazione. **Il relativo costo dovrà essere ricompreso nel canone forfettario relativo al servizio di manutenzione.** A tale proposito si precisa che gli standard aziendali attualmente prevedono una ristrutturazione completa ogni qual volta viene aggiudicato l'appalto del servizio di ristorazione (circa ogni 8/10 anni).

Controlli e penali

Durante la vigenza contrattuale l'Azienda Ospedaliera ha la piena facoltà di esercitare in ogni momento gli opportuni controlli, relativamente all'esecuzione dei servizi in ogni loro fase, nonché al corretto uso dei locali e di quanto altro messo a disposizione da questa Amministrazione, senza che a seguito di ciò, il concessionario possa pretendere di vedere eliminata o diminuita la propria responsabilità.

Il controllo di risultato viene realizzato attraverso un auditing che garantisce la raccolta strutturata di informazioni sulla messa in opera del servizio con l'obiettivo di verificare che il livello di qualità dei servizi erogati corrisponda agli standard qualitativi prefissati, secondo quanto previsto dai capitolati prestazionali.

Market test

Al termine di ciascun periodo di 5 anni successivi alla messa in esercizio, il Concedente e il Concessionario procederanno di concerto alla rilevazione delle condizioni di prezzo e di qualità disponibili sul mercato in relazione ai servizi aziendali, oggetto di concessione, con le modalità precisate nella convenzione di concessione ("market test"). Qualora all'esito delle predette verifiche si evidenziasse, per uno o più servizi, uno scostamento tra il relativo canone (per la sola parte relativa ai costi come meglio evidenziati nel Piano Economico e Finanziario allegato alla convenzione) ed il corrispondente *benchmark* di mercato calcolato ai sensi di quanto precede, in più o in meno, superiore al 10%, il corrispettivo per tale Servizio sarà rinegoziato al fine di riportarlo a valori congruenti con il *benchmark* di mercato. Qualora il concessionario non accetti di prestare il Servizio alle nuove condizioni, l'Azienda potrà affidarlo a terzi.

Sicurezza e DUVRI

Le prestazioni professionali relative alla progettazione comprendono: la progettazione definitiva ed esecutiva, il coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed il coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione dei lavori. Il concessionario è tenuto al rispetto di quanto previsto dal D.Lgs. 81/2008 e s.m.i. e dagli accordi che verranno presi in fase di coordinamento.

Ai sensi del predetto decreto, l'elaborazione del PSC (piano di sicurezza e coordinamento) dovrà prevedere la determinazione dei costi della sicurezza che andranno a definire l'importo complessivo dei lavori.

Tale importo complessivo sarà pertanto composto da:

1. l'importo delle opere, così come definito dal progetto redatto dal soggetto promotore;

2. i costi di cui al PSC, che faranno parte del progetto approvato e definiranno gli oneri della sicurezza non soggetti a ribasso e pertanto direttamente verificabili in corso di esecuzione

Fatto salvo quanto previsto dalla normativa in ordine alla sicurezza del cantiere, il Concessionario dovrà tenere in considerazione che all'interno dell'Azienda Ospedaliera sono presenti tutti i rischi (chimico, fisico, biologico, rumore, ...), come descritto nel "Documento di Valutazione dei rischi presenti nelle strutture dell'Azienda Ospedaliera", il cui estratto - che evidenzia i rischi e le principali azioni di prevenzione da intraprendere - dovrà essere sottoscritto per accettazione sia dall'Offerente, in vista della presentazione del progetto preliminare con l'offerta di gara, che dal Concessionario ai fini della sottoscrizione del contratto.

In specifico allegato allo Studio di fattibilità vengono elencate le interferenze che si possono prevedere.

Per i servizi di lavanolo, pulizia, ristorazione ed attività in concessione (bar, edicole, ecc.), nonché le prescrizioni di carattere generale da tenere durante l'esecuzione dei servizi, allo stato attuale si ritiene che comportino rischi interferenti per la cui eliminazione/riduzione sono stati stimati 13.500,00 Euro lordi/anno di spese (oneri non soggetti a ribasso).

Per il servizio di manutenzione gli oneri della sicurezza vengono stimati in 55.000,00 Euro lordi/anno, non soggetti a ribasso.

Costi

Il valore complessivo dell'intervento è stato stimato come segue:

STIMA COMPLESSIVA COSTI PROJECT				
	MQ	costo complessivo inclusa IVA	di cui spese per la prima fase (1°-2° anno)	di cui spese per la seconda fase (3-5° anno)
parte nuova	47.640	77.906.790	77.906.790	
parte ristrutturata	45.250	21.495.825		21.495.825
subtotale opere		99.402.615	77.906.790	21.495.825
attivazione	20%	19.880.523	14.591.597	5.288.927
TOTALE	92.890	119.283.138	92.498.387	26.784.752

Si precisa che a carico del concessionario sono comprese, oltre ai lavori (inclusi gli oneri per la sicurezza), anche le spese relative alla progettazione e direzione lavori, ai collaudi, alle altre spese tecniche, agli arredi, alle attrezzature fisse ed a tutte le altre spese di attivazione (pulizie di fondo, traslochi, sistemazioni ed attività connesse).

Sostenibilità finanziaria

Simulazioni di PEF effettuate dall'Amministrazione hanno chiarito la fattibilità dell'investimento e l'equilibrio economico - finanziario tra i costi del progetto da un lato e i ricavi da servizi, gestione aree commerciali e canone di disponibilità, dall'altro. Il suddetto equilibrio è stato raggiunto in un piano complessivamente della durata di anni 19,5, ed è stato provato con diversi valori del canone di disponibilità, comunque non superiore a 2.200.000 di euro.

La seguente tabella riepiloga lo sviluppo dei diversi ricavi, nel corso della fase di avvio e a regime, ipotizzati dall'Amministrazione per valutare la sostenibilità finanziaria dell'intervento proposto³.

AZIENDA OSPEDALIERA DI VERONA						
Sviluppo dei ricavi ipotizzati						
Sviluppo attività	Consegna cantiere	Al 31.12.2012 completamento nuove costruzioni	Inizio intervento di ristrutturazione	Prosecuzione ristrutturazione	Al 31.12 2015 completamento ristrutturazione	A regime: presunta conclusione delle diverse opere
periodo	2011	2012	2013	2014	2015	2016 e successivi
Canone di manutenzione	€ 400.000,00	€ 400.000,00	€ 2.400.000,00	€ 2.400.000,00	€ 2.400.000,00	€ 4.000.000,00
Ricavi da tariffa	€ 920.000,00	€ 920.000,00	€ 1.840.000,00	€ 1.840.000,00	€ 1.840.000,00	€ 2.300.000,00
Canone di disponibilità	-	-	€ 800.000,00	€ 800.000,00	€ 800.000,00	€ 2.000.000,00
Serv. ristorazione	€ 6.065.000,00	€ 6.065.000,00	€ 6.065.000,00	€ 6.065.000,00	€ 6.065.000,00	€ 6.065.000,00
Serv. rist. mensa dipend.	€ 935.000,00	€ 935.000,00	€ 935.000,00	€ 935.000,00	€ 935.000,00	€ 935.000,00
Servizio di pulizia	-	-	€ 9.258.334,00	€ 10.100.000,00	€ 10.100.000,00	€ 10.100.000,00
Servizio lavanolo	-	-	-	-	€ 5.300.000,00	€ 5.300.000,00
Totale senza indicizzazione; importi IVA esclusa	€ 8.320.000,00	€ 8.320.000,00	€ 21.298.334,00	€ 22.140.000,00	€ 27.440.000,00	€ 30.700.000,00
Note			Servizio di pulizia riferito a 11 mesi			Tutti i servizi sono gestiti dal concessionario

NB:

- *gli importi dei servizi posti a base d'asta, sono tutti già calcolati a base 2011*
- *per "ricavi da tariffa" si devono intendere i profitti derivanti dallo sfruttamento degli spazi adibiti ad attività commerciali secondo il cronoprogramma di attivazione, ipotizzati dall'Amministrazione sulla base degli attuali canoni percepiti.*
- *annualmente per tutti i canoni/servizi, sarà riconosciuta l'indicizzazione per importo pari all'ISTAT a far data dall'anno 2012.*
- *per poter confrontare i PEF, tutti i concorrenti dovranno costruirlo con indicizzazione costante pari a 3,0 %, fermo restando che verrà riconosciuto il tasso di inflazione*

Dalle simulazioni effettuate è emerso che, tenuto conto dell'attuale contesto congiunturale e delle ragionevoli prospettive di normalizzazione del trend economico nel ventennio prospettico considerato, il progetto pare sostenibile dal punto di vista economico-finanziario e che il potenziale concessionario pare in grado di mantenere l'equilibrio economico-finanziario per tutta la durata della concessione, dato il costo complessivo dell'investimento, l'importo dei contributi pubblici e l'ammontare dei canoni per servizi.

Dall'analisi di sensibilità effettuata sulla fattibilità finanziaria del progetto, emerge che gli indici di sostenibilità economico-finanziaria sono ampiamente positivi e in grado di assorbire, senza compromettere la bancabilità del progetto, un eventuale aumento, in termini ragionevoli, di parametri base (tassi di interesse, inflazione ...) o il sorgere di oneri straordinari, nonché l'impatto delle presumibili riduzioni (in tema di durata della concessione, dell'importo complessivo del canone integrativo di disponibilità, dell'applicazione dell'inflazione nei confronti dell'amministrazione concedente ...), che saranno offerte, preservando condizioni di sussistenza della bancabilità ed economicità, dai partecipanti in sede di gara.

³ In altre parti dello studio di fattibilità vengono illustrate le modalità utilizzate per la definizione di tali ipotesi