

**Direttore Generale***Dott. Franco Mariano Mulas***Direttore Amministrativo***Dott. Angelo Maria Serusi***Direttore Sanitario***Dott. Roberto Atzeni***Dipartimento Staff***Qualità e Formazione, Rischio clinico e Sicurezza**Programmazione e Controllo – CEA**Comunicazione e relazioni esterne**Socio Sanitario**Professioni Infermieristiche e Tecnico**Sanitarie**Affari Generali e Legali***Dipartimento Amm.vo e Tecnico***Bilancio**Provveditorato**Personale**Tecnico-logistico***Dipartimenti Funzionali***Governo Clinico e Ricerca**Emergenza-Urgenza**Malattie Oncologiche**Neuroscienze**e Malattie cerebro cardio vascolari**Materno - infantile**Farmaco**Riabilitazione***Aree Integrazione interdirezionale***Cure Primarie; Medicina convenzionata**Disabili – Anziani; PUA – UVT**Cure domiciliari e residenziali*

\* \* \*

**Dipartimento di Prevenzione***Igiene e sanità pubblica**Igiene alimenti e nutrizione (S.I.A.N.)**Prevenzione e sicurezza negli**ambienti di lavoro (S.PRE.S.A.L.)**Sanità animale**Igiene alimenti origine animale**Igiene allevamenti**Salute - Ambiente***Dipartimento di Salute Mentale****e Dipendenze***Servizio Psichiatrico di Diagnosi e Cura**(S.P.D.C.)**Centro Salute Mentale Nuoro**Centro Salute Mentale Macomer**Centro Salute Mentale Siniscola**Centro Salute Mentale Sorgono**Area Residenze e Inclusione Sociale**(A.R.I.S.)**Servizio Dipendenze (Ser.D.)***Distretti***Nuoro**Macomer**Siniscola**Sorgono***Ospedali***San Francesco Nuoro**Cesare Zonchello Nuoro**San Camillo Sorgono*

## **Nota informativa sul project financing per la ristrutturazione e il completamento dei presidi ospedalieri San Francesco e C. Zonchello di Nuoro, San Camillo di Sorgono e dei presidi sanitari distrettuali di Macomer e Siniscola.**

### **LE PROCEDURE**

La procedura della finanza di progetto ha avuto avvio con lo **studio di fattibilità** presentato dall'Asl nel mese di **Marzo 2007** e, rappresenta lo strumento ritenuto più idoneo, per il definitivo adeguamento strutturale e funzionale, degli edifici aziendali nei quali sono concentrate la maggior parte delle attività sanitarie e di supporto della nostra Azienda sanitaria.

Tutto il processo, governato dal Dlgs 163/2006, ha avuto formalmente inizio con la pubblicazione del **bando europeo per la ricerca di promotori** nel mese di **Aprile 2007**, al quale ha aderito l'Associazione Temporanea d'Imprese Cofathec S.p.A. & INSO.

Con il candidato promotore venne, pertanto, avviata la prima fase di negoziazione e di verifica della coerenza tecnica ed economica della proposta presentata, rispetto allo studio di fattibilità.

Questa fase si è conclusa nel mese di **Agosto 2007** con la **pubblicazione del bando di gara a evidenza pubblica europea**. Alla scadenza dei termini, **Ottobre 2007**, non sono state presentate proposte alternative e concorrenti a quella posta a base di gara.

Conseguentemente, il Responsabile unico del procedimento (R.U.P.), coadiuvato da un gruppo di lavoro interno e da due consulenti esterni competenti in materia economica e finanziaria, ha avviato la seconda fase negoziata finalizzata al miglioramento complessivo della proposta di gara, secondo i termini e gli elementi contenuti nel bando stesso. In data 19 marzo 2008 ha trasmesso all'A.T.I. le richieste d'integrazione e miglioramento della proposta che sono state complessivamente accolte consentendo con la deliberazione del Direttore Generale 31 marzo 2008, n. 463: la nomina del Concessionario; l'aggiudicazione definitiva della Concessione; l'approvazione del progetto preliminare; l'approvazione dei disciplinari di gestione dei servizi generali ed housing; del piano economico finanziario; dello schema contrattuale.

A seguito dell'approvazione da parte dell'Assessorato RAS Igiene e Sanità, ai sensi dell'art. 29 della L.R. n. 10/2006, in data 14 maggio 2008 è stato stipulato il contratto di concessione fra l'ASL di Nuoro e la Cofathec Servizi S.p.A. quale mandataria del R.T.I. aggiudicatario della concessione.

In estrema sintesi la proposta come sopra approvata può essere così descritta:

- l'investimento complessivo ammontava a € 60.039.250, di cui € 51.780.351 a carico del concessionario e di € 8.258.899 a valere su contributo pubblico.

- il piano economico-finanziario prevedeva un canone di disponibilità annuo fisso pari a € 5.100.000 comprensivi di IVA per 25 anni e 4 mesi;
- il canone dei servizi è determinato annualmente in € 24.319.193 comprensivi di IVA per ventisette anni.

Come previsto nel bando di gara il Concessionario ha costituito la *Società di Progetto denominata Polo Sanitario della Sardegna Centrale S.p.A.* con sede a Nuoro che nel settembre 2008 ha presentato il progetto definitivo, in conformità a quanto previsto nel progetto preliminare, al fine di ottenere l'approvazione ASL.

Al fine di ottemperare alla programmazione regionale in materia di *riorganizzazione della rete delle strutture pubbliche e private di diagnostica e laboratorio* (deliberazione Giunta R.A.S. 29 novembre 2007), di attivazione delle *Case della Salute* (deliberazione della Giunta R.A.S. 4 giugno 2008) oltreché di elevazione degli standards costruttivi e tecnologici negli spazi destinati a degenze e in quelli destinati a servizi di supporto, l'ASL con deliberazione del Direttore Generale 17 novembre 2008, n. 1729, ha richiesto al Concessionario le modifiche progettuali al fine di soddisfare le esigenze contenute nei provvedimenti regionali richiamati unitamente all'elevazione degli standards.

Acquisito il parere dei consulenti Rina Industry S.p.A. e Università degli Studi Tor Vergata di Roma, con deliberazione 22 dicembre 2008, n. 2081, l'ASL ha provveduto ad approvare il progetto preliminare integrato dal Concessionario in ottemperanza a quanto richiesto. Con il medesimo provvedimento è stato altresì approvato il Piano Economico Finanziario, già asseverato dalla BIIS del Gruppo Banca Intesa San Paolo, a corredo dei nuovi elaborati. L'approvazione di che trattasi ha comportato l'integrazione del contributo pubblico per un importo pari a € 6.138.103 a valere sui fondi di cui alla deliberazione di Giunta RAS 3 settembre 2008, n. 46/15. Il provvedimento aziendale di cui sopra è divenuto esecutivo in data 15 gennaio 2009 a seguito della determinazione dell'Assessorato RAS Igiene e Sanità. Tale integrazione non ha comportato alcuna modifica ai canoni già determinati con il Piano Economico Finanziario.

In conformità al progetto preliminare approvato Polo Sanitario della Sardegna Centrale S.p.A. ha presentato gli elaborati progettuali definitivi che l'ASL ha approvato in linea amministrativa nel mese di febbraio u.s.

Al fine di provvedere all'approvazione anche in linea tecnica del progetto definitivo sono state attivate le procedure necessarie per l'acquisizioni dei prescritti pareri tecnici degli enti preposti (VV.F., Comune, Soprintendenza Beni Culturali, Spresal, Servizio Integrazione Ambiente e Salute).

Le interlocuzioni con il promotore, con i consulenti Aziendali (Rina e Tor Vergata) e Regionali (SFIRS), con gli uffici degli Assessorati RAS Igiene e Sanità e Lavori Pubblici hanno, quindi, permesso di definire in termini condivisi, le esigenze aziendali relativamente ai lavori, ai servizi generali e di housing e agli aspetti economico-finanziari.

## **1. RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA IMPIANTISTICA**

L'investimento previsto nel progetto definitivo approvato in linea amministrativa è pari a € 41.601.662 suddivisi fra i presidi ospedalieri e territoriali.

Gli interventi riguardano la complessiva ristrutturazione e il completamento delle strutture ospedaliere aziendali e dei distretti sanitari di Macomer e Siniscola.

Si prevede di:

- migliorare il sistema di soggiorno e accoglienza dei pazienti/utenti (servizi igienici nelle camere di degenza, condizionamento centralizzato dell'aria, cartellonistica di pregio, guardiole informative baricentriche per reparto ecc.);

- realizzare spazi di apertura al territorio e di cultura sanitaria (mostra di archeologia sanitaria, biblioteca sanitaria);
- migliorare il sistema di comunicazione interna ed esterna: posta pneumatica, VO.i.P. (voce attraverso il Protocollo Internet) ecc.;
- completamento della ristrutturazione e fornitura degli arredi per tutti i reparti e servizi;
- sistemazione aree verdi (tipologia campus) nella prospettiva della realizzazione della grande area sanitaria, contenente tutti i presidi sanitari ospedalieri e territoriali a dimensione urbana e aziendale;

#### **P.O. San Francesco di Nuoro – Ospedale per acuti:**

- ristrutturazione e ampliamento dell'area del Dipartimento di patologia clinica (Laboratori accorpati, Anatomia patologica, Centro trasfusionale);
- ristrutturazione e ampliamento del Reparto di Pediatria e Terapia intensiva neonatale;
- costruzione del reparto di Radioterapia e di Medicina nucleare
- ampliamento e ristrutturazione dei servizi di accoglienza (URP, CUP, Hall);
- padiglione DEA (Dipartimento di emergenza e accettazione): completamento del padiglione e dell'Elisuperficie; realizzazione, al 3° e 4° piano, di un Reparto ad alta intensità di cure e della definitiva sistemazione dell'Ematologia con camere sterili per trapianto di midollo osseo;
- realizzazione di un involucro a doppia pelle che consenta:
  - la dislocazione nell'intercapedine tra facciate e struttura di copertura, di tutti gli impianti tecnologici;
  - risparmio energetico conseguente alla diminuzione della dispersione esterna e alla protezione solare, anche con la copertura e utilizzazione del 14° piano;
- completamento ascensori e scala antincendio;
- energia: costruzione impianti di trigenerazione e fotovoltaico;
- ristrutturazione e completamento della torre delle degenze con elevazione degli standards estesa anche ai locali già interessati da interventi di ristrutturazione.

#### **P.O. C. Zonchello di Nuoro – Ospedale di Riabilitazione:**

- recupero funzionale e restauro dell'intero presidio con realizzazione di palestre e vasche per la riabilitazione in acqua
- realizzazione dei padiglioni della riabilitazione intensiva, della lungodegenza e dell'hospice;
- completamento padiglione del dipartimento salute mentale e delle dipendenze (con Centro salute mentale e centro diurno integrato).

#### **P.O. San Camillo di Sorgono:**

- ristrutturazione e ampliamento blocco operatorio;
- ristrutturazione pronto soccorso;
- ristrutturazione area laboratoristica d'urgenza;
- mensa personale;
- servizio mortuario;
- ristrutturazione e accorpamento dei servizi distrettuali nel Presidio.

#### **Presidio Sanitario di Macomer:**

- ristrutturazione facciate e infissi;
- ampliamento della residenza riabilitativa intensiva ed estensiva;
- realizzazione nuovo DH oncologico;

- ristrutturazione dialisi;
- ampliamento e ristrutturazione dei servizi di accoglienza (CUP, Hall).

#### **Presidio Sanitario di Siniscola:**

- sopraelevazione dell'attuale struttura con ristrutturazione e ampliamento per i servizi distrettuali
- casa della salute
- realizzazione cabina elettrica.

## **2. DESCRIZIONE SERVIZI GENERALI E DI HOUSING**

Manutenzione patrimonio immobiliare aziendale

Pulizie e ausiliario

Ristorazione

Ingegneria clinica

Cup

Gestione reti hardware e software

Portierato

Gestione rifiuti speciali

Energia

Per quanto riguarda il servizio energia l'Azienda ha richiesto e ottenuto uno specifico progetto di trigenerazione (produzione di caldo-freddo-energia elettrica), finalizzato alla acquisizione di forme di energia alternativa, mediante la realizzazione di un'apposita centrale da ubicare all'interno dell'area del P.O. San Francesco. La soluzione utilizzata è compatibile con un futuro utilizzo del metano.

La proposta presentata, inoltre, si sostanzia per la presenza significativa del fotovoltaico nelle aree di parcheggio del P.O. San Francesco.

Entrambi gli investimenti sono a costo zero per l'ASL, posto che il promotore costruirà gli impianti con capitali propri da ripagare per i successivi dieci anni, con quota parte dei risparmi energetici previsti.

Si evidenzia che la prima fornitura relativa all'Ingegneria Clinica comprende il sistema PACS-RIS per la gestione digitalizzata della diagnostica per immagini e per la tele radiologia.

#### **SERVIZI COMMERCIALI**

E' previsto un canone di locazione per la concessione di aree commerciali per:

- Servizi di accoglienza e ristorazione (bar, edicola, ecc.)
- Gestione spazi pubblicitari.

## **3. SOSTENIBILITÀ ECONOMICO-FINANZIARIA**

Il canone di disponibilità, vale a dire, il canone dovuto al concessionario a copertura dei costi di costruzione, sostenuti dal medesimo, è pari a € 5.100.000 fissi per 25 anni e 4 mesi.

Le analisi condotte dai consulenti esterni, sul piano economico finanziario presentato, confermano la congruità della proposta, rispetto agli attuali valori di mercato e all'andamento dei tassi d'interesse.

Peraltro il flusso medio degli ultimi anni (1996/2004) degli investimenti per l'edilizia sanitaria, che la R.A.S. ha garantito all'ASL, è pari a circa 59 mln di euro, che rapportato su base annua, equivale a circa 6,5 mln di euro; importo questo notevolmente superiore

all'onere derivante dalla rata di canone che risulta, quindi, compatibile e conveniente rispetto alle spese storiche d'investimento.

Il canone servizi è quanto dovuto a fronte dei servizi prestati dal concessionario. E' determinato in funzione del volume e della qualità delle prestazioni rese. Tale canone è pari a € 24.319.193 per anno (durata della concessione 27 anni).

Peraltro è da precisare che la quota di investimento per ammodernamento tecnologico prevista all'interno del canone relativo al Servizio di Ingegneria Clinica è pari a € 3,6 mln a fronte di un investimento storico compreso nel calcolo del canone per i costi cessanti pari a € 2,8 mln.

Come dato di partenza si evidenzia infatti che, da un'analisi complessiva dei canoni depurati delle quote relative agli investimenti, risulta una contrazione della spesa per la ASL pari a € 90 ml.

Si evidenzia inoltre un potenziamento qualitativo e quantitativo di alcuni servizi, in modo particolare il servizio di ingegneria clinica per il suo carattere innovativo che supera il circuito "acquisto - obsolescenza - acquisto" garantendo, alta qualità nell'acquisizione e manutenzione delle apparecchiature da parte di un'unica società con specifica competenza nel settore.

**QUADRO ECONOMICO DEI LAVORI E AMMODERNAMENTO TECNOLOGICO  
(DA REALIZZARE NEI PRIMI 3 ANNI)**

	<b>codice</b>	<b>descrizione</b>	<b>importo</b>
<b>lavori</b>	A.1	importo lavori	€ 41 601 662,49
	A.2	IVA di A.1	€ 4 225 955,72
	A.3	spese generali	€ 6 258 000,00
	A	totale	€ 52 085 618,21
	di cui	inv. privato	€ 37 688 616,26
		inv. pubblico	€ 14 397 001,95
<b>amm.to tecnologico</b>	B.1	importo fornitura	€ 11 841 000,00
	B.2	IVA su B.1	€ 2 368 200,00
	B=B.1+B.2	totale fornitura	€ 14 209 200,00
	di cui	inv. privato	€ 14 209 200,00
		inv. pubblico	€ -
<b>A+B</b>	<b>totale generale</b>	<b>€ 66 294 818,21</b>	

**CONFRONTO TRA COSTI PROJECT E COSTI CESSANTI AL LORDO E AL NETTO DELLA QUOTA  
INVESTIMENTI ELETTROMEDICALI**

<i>descrizione servizio</i>	<i>canone annuo</i>	<i>costi cessanti</i>	<i>Δ</i>
manutenzioni e gestione edifici aziendali	€ 4.170.000,00	€ 4.161.333,88	€ 8.666,12
servizio energia	€ 2.738.000,00	€ 3.104.141,90	-€ 366.141,90
pulizie e ausiliario	€ 4.564.435,68	€ 5.200.012,55	-€ 635.576,87
ristorazione degenti e dipendenti	€ 2.116.958,00	€ 2.108.677,89	€ 8.280,11
raccolta e smaltimento rifiuti	€ 1.440.000,00	€ 1.373.500,00	€ 66.500,00
cup	€ 626.400,00	€ 766.008,00	-€ 139.608,00
portierato	€ 775.200,00	€ 776.365,20	-€ 1.165,20
ingegneria clinica	€ 5.989.200,00	€ 5.224.885,97	€ 764.314,03
servizio gestione reti e fornitura hw & sw	€ 1.095.600,00	€ 756.624,23	€ 338.975,77
gestione SPV	€ 803.400,00	€ 136.845,38	€ 666.554,62
<b>totale canone generale</b>	<b>€ 24.319.193,68</b>	<b>€ 23.608.395,00</b>	<b>€ 710.798,68</b>
quota rinnovi elettromedicali (investimenti)	€ 3.600.000,00	€ 2.800.000,00	€ 800.000,00
<b>totale canone senza quota rinnovi</b>	<b>€ 20.719.193,68</b>	<b>€ 20.808.395,00</b>	<b>-€ 89.201,32</b>

*Dalla tabella si evince che il canone per i servizi è inferiore di circa euro 89.200 rispetto al costo attuale. Si evidenzia, inoltre, l'aumento per le spese d'investimento relative all'ammmodernamento della tecnologia sanitaria di circa euro 800.000/anno.*

### **Confronto fra i costi cessanti e i costi project**

• Costo storico per anno (in milioni di euro):

6,5 edilizia + 2,8 investimento tecnologia + 20,8 servizi = Tot. 30,1

• Project costi per anno (in milioni di euro):

5,1 edilizia + 3,6 investimento tecnologia + 20,7 servizi = Tot. 29,4

## **4. CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE**

Il progetto così come redatto consente:

- l'elevazione degli standard costruttivi e impiantistici di riferimento;
- l'integrazione del contratto di realizzazione e gestione delle opere e dei servizi generali, con inserimento della formula "chiavi in mano" e "full service";
- il trasferimento al soggetto privato dei rischi di costruzione e completamento strutture e dei rischi operativi derivanti dalla gestione dei servizi;
- la velocizzazione del livello di innovazione tecnologica di impianti e attrezzature sanitarie con conseguente miglioramento degli standard delle prestazioni;
- l'adeguamento di strutture e servizi alle effettive esigenze dell'utenza a vantaggio della domanda insoddisfatta;
- la semplificazione amministrativa derivante dalla gestione di un unico contratto con un unico soggetto.

La conclusione dell'iter procedurale avverrà a seguito delle seguenti fasi:

1. approvazione linea tecnica progetto definitivo;
2. validazione a cura di un organismo di controllo accreditato ai sensi della norma europea UNI CEI EN ISO/IEC 17020;
3. approvazione dell'Unità Tecnica Regionale c/o Assessorato RAS LL.PP.;
4. approvazione progetto esecutivo;
5. avvio dei servizi *generali ed housing* attualmente contrattualizzati;
6. avvio dei servizi commerciali per i quali si rende necessaria la realizzazione delle opere

Primi risultati

Avvio dei lavori per la realizzazione del Reparto di Radioterapia – 9 giugno 2008;

Avvio del servizio di Ingegneria Clinica – 2 gennaio 2009

Avvio del servizio di Gestione reti e fornitura hw & sw – 2 gennaio 2009

Avvio del servizio di Gestione Rifiuti – 16 febbraio 2009

Avvio del servizio di Gestione Parcheggi – 2 marzo 2009

Avvio del servizio di Gestione Immobili Aziendali – 2 marzo 2009

Fornitura Robot Chirurgico blocco operatorio P.O. San Francesco

Fornitura n. 5 ambulanze 118

Nuoro luglio 2009