



**Commissario Straordinario per l'espletamento  
degli interventi necessari per la realizzazione della  
Nuova Città della Salute e della Scienza di Novara**

(Art. 9 comma 1 DL 32/2026)

**Decreto n. 2 del 05/05/2026**

**Oggetto:**

“NUOVA CITTA’ DELLA SALUTE E DELLA SCIENZA DI NOVARA - APPROVAZIONE DELL'AGGIORNAMENTO DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE, DEL CRONOPROGRAMMA DELL’OPERA E ALLEGATI”

Il Commissario Straordinario  
MARCO CORSINI  
firmato digitalmente

**IL COMMISSARIO STRAORDINARIO**

**PREMESSO CHE**

- con Deliberazione n. 137 del 24 febbraio 2023 il Direttore Generale dell’A.O.U. Maggiore della Carità di Novara ha avviato la procedura di gara europea a procedura telematica aperta ai sensi dell’art. 60 del D.lgs. n. 50/2016 per l’affidamento della concessione di costruzione e gestione della “Nuova Città della Salute e della Scienza di Novara” con ricorso allo strumento della finanza di progetto ai sensi dell’articolo 183 del D.lgs. 50/2016 su progetto di fattibilità tecnica ed economica predisposto dall’Amministrazione;
- entro il termine ultimo per la presentazione delle offerte è pervenuta un’unica offerta identificata ID SINTEL n. 165674975 da parte del CONSORZIO STABILE SIS SCPA;
- con Deliberazione n. 547 del 23 luglio 2025 del Direttore Generale dell’A.O.U. Maggiore della Carità di Novara la gara è stata aggiudicata ai sensi dell’art. 32, commi 5 e 7 del D.lgs. n. 50/2016 in favore del Consorzio SIS SCPA in ATI costituenda SIS - ABP Nocivelli;
- il DPCM 5 aprile 2023 ha individuato nell’avvocato dello Stato Marco Corsini il Commissario Straordinario per l'espletamento delle attività di progettazione, di affidamento e di esecuzione dei necessari interventi per la realizzazione del Parco della Salute, della Ricerca e dell'Innovazione di Torino” e il DPCM 19 gennaio 2026 ha disposto il prolungamento del suo incarico fino al 31 dicembre 2026;

- l’art.1, comma 591, della richiamata L. 197/2022 prevede che “Il Commissario Straordinario assume direttamente le funzioni di Stazione Appaltante e opera in deroga alle disposizioni di legge in materia di contratti pubblici, fatta salva l'applicazione delle disposizioni del codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione di cui al decreto legislativo 6 settembre 2011, n.159, dei vincoli inderogabili derivanti dall'appartenenza all'Unione Europea nonché delle disposizioni in materia di espropriazione per pubblica utilità”;
- l’art. 9, comma 1, del D.L. 32/2026, ha disposto la nomina di un Commissario Straordinario per la realizzazione della Nuova Città della Salute e della Scienza di Novara, estendendo la funzione già attribuita al Commissario Straordinario per l’espletamento delle attività di progettazione, di affidamento e di realizzazione degli interventi necessari alla realizzazione del Parco della salute, della Ricerca e dell’Innovazione di Torino, nominato ai sensi dell’art. 1, comma 589, della legge 29 dicembre 2022, n. 197;
- in data 16 aprile 2026 si è costituita tra le società “Consorzio Stabile SIS Società Consortile per Azioni” e “Azienda Bresciana Petroli Nocivelli S.p.A.” una Società di Progetto per Azioni sotto la denominazione “Città della Salute di Novara S.p.A.” siglabile CSN S.p.A.

## **CONSIDERATO CHE**

- si è riscontrato che il progetto-offerta proposto dal concorrente presentava alcune difformità dal punto di vista tecnico/economico rispetto alle prescrizioni di gara;
- tuttavia l’Amministrazione concedente, acquisito il parere del CCT nominato *ante operam*, ha ritenuto di procedere ugualmente alla aggiudicazione in quanto ha ritenuto che l’offerta garantisse comunque la completa funzionalità dell’opera, riservando ad una fase successiva gli adeguamenti necessari a ripristinare i livelli qualitativi del PFTE posto a base di gara;
- in ogni caso la Delibera di Direzione Generale nr. 547/2025 di aggiudicazione presuppone e comprende sul piano logico e giuridico anche l’approvazione del Progetto definitivo presentato dal concorrente in gara;
- a prescindere da ogni altra considerazione relativa alla apprezzabilità dell’interesse pubblico, comunque sussistente in ordine alla conservazione della procedura volta alla realizzazione di una struttura di vitale importanza per la città di Novara e per la Regione Piemonte, è ampiamente decorso il termine fissato dall’art. 21-nonies della legge 7 agosto 1990, n. 241 per l’eventuale esercizio dei poteri in autotutela;
- ogni possibile elemento di criticità della disposta aggiudicazione deve pertanto ritenersi superato ai fini procedurali dalla sopraggiunta sua intangibilità per effetto del decorso del tempo e del consolidarsi in capo al privato del conseguente affidamento;

## **RITENUTO CHE**

- l’interesse primario agli adeguamenti progettuali nei sensi disposti dalla Delibera di Aggiudicazione deve necessariamente essere perseguito in fase di redazione ed approvazione della progettazione esecutiva, recependo in variante le indicazioni e le prescrizioni imposte dall’Amministrazione concedente anche in esito alla Conferenza di Servizi;
- per poter agire in tale prospettiva è necessario, anche eventualmente invertendo la sequenza procedimentale precedentemente fissata, procedere da subito alla sottoscrizione del contratto di

concessione, prevedendo in questa sede apposita obbligazione in capo al concessionario;

- lo Schema di convenzione facente parte degli atti di gara deve necessariamente essere integrato e modificato per tener conto del nuovo assetto del rapporto concessorio derivante dall'accettazione dell'offerta del Concorrente (e dell'annesso Piano Economico Finanziario) insita nell'aggiudicazione in suo favore della gara e dalla conseguente approvazione della stessa per effetto della citata Deliberazione della Direzione Generale della AOU Maggiore della Carità di Novara nr. 547 del 23.07.2025.
- a tanto può procedere il Commissario Straordinario della Nuova Città della Salute e della Scienza di Novara, anche nelle more dell'emanazione del DPCM previsto dall'art. 9, comma 2, del D.L. 32/2026, in quanto la stessa norma estende in suo favore i medesimi poteri di cui al comma 590 della legge 197/2022, ed in quanto egli è già individuato nella persona dell'avvocato Marco Corsini per effetto del DPCM 19 gennaio 2026;
- in questa prospettiva, possono trovare accoglimento talune modifiche ed affinamenti delle clausole contrattuali di cui allo schema di contratto posto a base di gara, sia per aderire ad alcune richieste dell'aggiudicatario ritenute accoglibili (in quanto non alterano le condizioni essenziali del sinallagma), sia per recepire migliori valutazioni dell'interesse dell'Amministrazione concedente, quali:
  - Progettazione esecutiva: in luogo della previsione iniziale di una progettazione esecutiva redatta ed approvata per fasi distinte, è convenuta la redazione in unica fase del progetto esecutivo da realizzarsi in otto mesi;
  - Contributo: introduzione della previsione secondo cui il Contributo verrà corrisposto in misura pari al 95% dei SAL (Stati di Avanzamento dei Lavori), al fine di assicurare chiarezza nella disciplina dei pagamenti, senza alterare l'impianto originario della Convenzione. Tale specificazione risponde ad un'esigenza di sostenibilità economico - finanziaria dell'operazione. L'erogazione anticipata del Contributo pubblico consente di ridurre significativamente i costi delle fonti di finanziamento durante la fase di costruzione. Nei primi anni, il Contributo sostituisce parzialmente le fonti di Equity e Debito, evitando così sia l'incremento dei costi di remunerazione associati al capitale proprio, sia il pagamento di oneri finanziari sul debito in corso di costruzione. Di conseguenza, in assenza di questa previsione, verrebbe compromesso l'equilibrio economico - finanziario dell'intero progetto;
- di dover espungere dallo Schema la clausola che disciplina la facoltà di recesso, in quanto – considerato lo sviluppo del procedimento e le incertezze legate agli esiti della Conferenza dei Servizi – contraria agli interessi stessi della Concedente;
- pertanto di dover approvare il nuovo Schema di convenzione, il nuovo Cronoprogramma per la realizzazione dell'opera e le nuove Specifiche Tecniche dei Servizi, Matrice dei Rischi, Strategia di Hedging, allegati al presente Decreto;
- In modifica di quanto stabilito dal *Disciplinare di gara, art. 30 – Stipulazione del Contratto*, ma coerentemente con la specifica procedura di gara in concreto svolta, la stipula del contratto di finanziamento deve essere effettivamente dimostrata in seguito all'approvazione del Progetto Esecutivo che – in accoglimento delle prescrizioni impartite dal Commissario Straordinario in esito alla Conferenza dei Servizi – consacrerà in via definitiva l'impegno economico del concessionario;

Ciò premesso, considerato e ritenuto, il Commissario Straordinario

## DECRETA

- 1)** Di approvare il nuovo Schema di convenzione e i documenti allegati al presente Decreto in modo da costituirne parte integrante;
- 2)** Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile, stante l'urgenza di provvedere in merito;
- 3)** Di dare mandato al Responsabile Unico del Progetto, di trasmettere il presente atto all'A.O.U. Maggiore della Città di Novara, per ogni adempimento necessario alla sua attuazione.

Roma/Novara

Il Commissario Straordinario  
Avv. Marco CORSINI



MARCO  
CORSINI  
04.05.2026  
17:31:10  
GMT+02:00



# Commissario Straordinario per l'espletamento degli interventi necessari per la realizzazione della Nuova Città della Salute e della Scienza di Novara

ex art. 9, c. 1 decreto-legge 11 marzo 2026, n. 32

(D.P.C.M. del 5 aprile 2023)

(D.P.C.M. del 19 gennaio 2026)

Procedura di affidamento contratto di Concessione e Gestione in Finanza di Progetto per  
la realizzazione della Nuova Città della Salute e della Scienza di Novara

ELABORATO:

Schema di contratto di partenariato pubblico privato

## Sommario

ARTICOLO 1 -	OGGETTO DEL CONTRATTO .....	10
ARTICOLO 2 -	PREMESSE–ALLEGATI – NORME APPLICABILI - INTERPRETAZIONE .....	11
ARTICOLO 3 -	DEFINIZIONI .....	11
ARTICOLO 4 -	DURATA DEL CONTRATTO .....	17
ARTICOLO 5 -	SOCIETA' DI PROGETTO.....	17
ARTICOLO 6 -	MUTAMENTO DELLA COMPAGINE SOCIALE DELLA SOCIETÀ DI PROGETTO .....	18
ARTICOLO 7 -	OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO .....	20
ARTICOLO 8 –	OBBLIGHI DEL CONCEDENTE .....	24
ARTICOLO 9 -	RIFINANZIAMENTO .....	27
ARTICOLO 10 -	AFFIDAMENTO DEI LAVORI E DEI SERVIZI .....	29
ARTICOLO 11-	MODIFICHE DEL CONTRATTO .....	30
ARTICOLO 12-	UFFICI COINVOLTI NELLA GESTIONE DEL CONTRATTO .....	32
ARTICOLO 13 -	FASE DI PROGETTAZIONE E COSTRUZIONE .....	33
ARTICOLO 14-	FASE DI GESTIONE.....	36
ARTICOLO 15 -	SOSPENSIONI DEI LAVORI O DEI SERVIZI .....	37
ARTICOLO 16 -	FORZA MAGGIORE .....	38
ARTICOLO 17 -	CONSEGUENZE DEL VERIFICARSI DI UN EVENTO DI AGEVOLAZIONE.....	39
ARTICOLO 18 -	RIEQUILIBRIO ECONOMICO FINANZIARIO .....	39
ARTICOLO 19 -	CONTRIBUTO.....	41
ARTICOLO 20-	Corrispettivo – termini di pagamento – rivalutazione corrispettivo e penali .....	42
ARTICOLO 21 -	PAGAMENTI E OBBLIGHI IN TEMA DI TRACCIABILITÀ DEI FLUSSI FINANZIARI.....	44
ARTICOLO 22-	CAUZIONI .....	46
ARTICOLO 23 -	POLIZZE ASSICURATIVE.....	46
ARTICOLO 24 -	RISOLUZIONE PER INADEMPIMENTO DEL CONCESSIONARIO CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA – 49	
ARTICOLO 25 -	SOSTITUZIONE DEL CONCESSIONARIO .....	53
ARTICOLO 26 -	RISOLUZIONE PER INADEMPIMENTO DEL CONCEDENTE .....	55
ARTICOLO 27 -	REVOCA DELLA CONCESSIONE.....	56
ARTICOLO 28 -	RECESSO.....	57
ARTICOLO 29 -	SCADENZA DELLA CONCESSIONE.....	58
ARTICOLO 30 -	PROPRIETA' INTELLETTUALE .....	58
ARTICOLO 31 –	RIENTRO DELL'AZIENDA OSPEDALIERO UNIVERSITARIA.....	59
ARTICOLO 32 -	COMUNICAZIONI .....	59
ARTICOLO 33 -	FORO COMPETENTE.....	59

## CONTRATTO TRA

**CONCEDENTE** il Commissario Straordinario, nella persona dell'Avvocato, Marco Corsini, [REDACTED] [REDACTED] domiciliato presso l'A.O.U. Maggiore della Carità di Novara, in Novara Corso Mazzini 18, nominato ai sensi dell'art. 9, comma 1, del Decreto Legge 11 marzo 2026, n. 32, per l'espletamento delle attività di progettazione, di affidamento e di esecuzione degli interventi necessari per la realizzazione della Città della Salute e della Scienza di Novara,

**E**

**CONCESSIONARIO** Città della Salute di Novara S.p.A., con sede legale in Torino, in corso Vittorio Emanuele II, n. 178 C.F./P.I 13441870014 in persona del Presidente e legale rappresentante Ing. Claudio Dogliani, [REDACTED], domiciliato per la carica presso la società che rappresenta, munito dei necessari poteri in forza di delibera del consiglio di amministrazione del 28/04/2026 (Concedente e Concessionario di seguito indicati anche come "**Parte**", se individualmente, o "**Parti**", se congiuntamente).

## PREMESSO CHE

- A. con la sottoscrizione dell'Accordo di Programma del 2008 sono state fissate le linee di impostazione del "Nuovo Polo Ospedaliero - Universitario di Novara" oggi ribadito, quale insieme polifunzionale ed integrato di strutture atte a garantire il riferimento specialistico di eccellenza per una rete integrata di ospedali del Piemonte Orientale, l'assistenza ospedaliera di base per il territorio limitrofo, il collegamento tra l'attività clinica, la didattica e la funzione di incubatore di impresa, oltre ad una sede idonea per gli insediamenti universitari.
- B. con delibera CIPE n.97 del 18.12.2008, con Delibera CIPE n. 98 del 18.12.2008, con Delibera CIPE n. 51 del 24.07.2019 e con l'importo derivante dall'art. 1, c.443, legge 30.12.2020, n. 178 si sono rese disponibili risorse per ulteriori Accordi di Programma da sottoscrivere;
- C. in data 16.09.2015 il Nucleo di Valutazione e verifica degli investimenti Pubblici in Sanità del Ministero della salute, Direzione Generale della Programmazione sanitaria – Ufficio VII ha espresso parere positivo sul documento programmatico della Città della Salute e della Scienza di Novara, trasmesso con nota prot. DGRP0028898 del 08.10.2015
- D. in data 17.12.2015 con Determinazione Dirigenziale n. 839 la Regione Piemonte ha impegnato la somma di € 6.712.916,00 quale quota del cofinanziamento regionale a valere sul finanziamento art. 20 L. 67/88, per l'intervento "Realizzazione della Città della Salute e della Scienza di Novara";
- E. in data del 1.04.2016 con DPGR n. 32 è stato adottato dalla Regione Piemonte l'Accordo di Programma sottoscritto in data 2 marzo 2016, ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. 267/2000 es.m.i. tra la Regione Piemonte, il Comune di Novara e l'Università degli studi del Piemonte Orientale "Amedeo Avogadro" finalizzato alla realizzazione della Città della Salute e della Scienza di Novara;

- F. in data 08.11.2017 l'AOU Maggiore della Carità di Novara ha approvato la Deliberazione n. 719 ad oggetto: "Città della Salute e della Scienza di Novara. Deliberazione 633/2016. Integrazioni e modifiche a seguito del parere del Nucleo di Valutazione e di ulteriori indicazioni da parte del Ministero della Salute" trasmesso con nota prot. DGRPGS 00218496 del 14.06.2017;
- G. in data 04.12.2017 il Nucleo di Valutazione e Verifica degli investimenti Pubblici in Sanità del Ministero della Salute, Direzione Generale della Programmazione Sanitaria – Ufficio VII ha espresso parere favorevole, trasmesso con nota prot. DGRPGS 0040678-P del 18.12.2017 sul Documento Programmatico approvato con la DGR n.3-5999 in data 29.11.2017 contenente i quadri economico-finanziari riferiti all'Intervento1 Realizzazione edifici e bonifica area e all'Intervento 2 - Tecnologie;
- H. in data 14.02.2018 è stato siglato un "Accordo di Programma integrativo" ai sensi dell'Art. 5 bis del D.Lgs. n. 502/92, come introdotto dal D.Lgs. n. 229/1999, tra il Ministero della Salute, di concerto con il Ministero dell'Economia e delle Finanze e la Regione Piemonte, per consentire l'attivazione delle procedure di competenza regionale relative al settore degli investimenti in edilizia e tecnologie sanitarie, finalizzate dalla Regione Piemonte
- I. in data 08.05.2018 con D.C.R. 286-18810 in data 08.05.2018 con D.C.R. 286-18810 la Regione Piemonte ha approvato l'aggiornamento e l'integrazione dei programmi di interventi in edilizia sanitaria, così come da schede allegate al provvedimento stesso, tra cui risulta, nell'Allegato 1, la scheda relativa alla realizzazione della "Città della Salute, della Scienza di Novara" per un importo totale pari ad 320.290.000,00, per la realizzazione degli edifici e bonifica dell'area;
- J. in data 16.05.2018 con D.P.G.R., n. 41-1030 è stata approvata la modifica, sottoscritta in data 17/04/2018, all'A.d.P. vigente, stipulato ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i. il 02/03/2016 tra la Regione Piemonte, il Comune di Novara, l'A.O.U. "Maggiore della Carità" di Novara e l'Università' degli Studi del Piemonte Orientale "Amedeo Avogadro", finalizzato alla realizzazione della Città della Salute e della Scienza di Novara;
- K. in data 26.09.2018 con Deliberazione n. 845 l'AOU Maggiore della Carità di Novara ha adattato il progetto preliminare al progetto di fattibilità tecnico economica, di cui all'art. 23 comma 6 D.Lgs. n. 50/2016, della Nuova Città della Salute e della Scienza di Novara;
- L. in data 11.01.2019 con Deliberazione n. 23 l'AOU Maggiore della Carità di Novara ha approvato il progetto di Fattibilità Tecnico Economica Validato per la realizzazione della Nuova Città della Salute e della Scienza di Novara, costituito dall'adattamento del Progetto Preliminare (2009) alle previsioni del comma 6 art. 23 D.Lgs. n. 50/2016; che si caratterizza principalmente da sopravvenuti mutamenti legislativi sia a livello del nuovo Codice sia a livello di nuovi riferimenti normativi che interessano, in percentuali diverse, tutte le discipline progettuali, e la nota prot. n. 0001105/19 del 14.01.2019 di richiesta ammissione al finanziamento;
- M. in data 21.01.2019 con la Determinazione Dirigenziale Regionale n. 50 è stata richiesta al Ministero della Salute l'ammissione al finanziamento per la realizzazione della Nuova Città della Salute e della Scienza di Novara (Intervento 1 - Realizzazione edifici e bonifica area) - Importo complessivo di euro 320.290.000,00

- N. in data 05.03.2019 con Deliberazione n. 191 l'AOU Maggiore della Carità di Novara ha ritenuto fattibile, sotto il profilo della sostenibilità economica, la realizzazione della Città della Salute e della Scienza di Novara con contratto di Partenariato Pubblico Privato, nel quale il contributo pubblico è costituito dal finanziamento ex articolo 20 legge 67/1988;
- O. in data 22.05.2019 con DGR n. 2-9051 la Regione Piemonte ha confermato il Partenariato Pubblico Privato quale modalità realizzativa della Nuova Città della Salute e della Scienza di Novara, ed ha preso atto della sostenibilità del progetto e del relativo canone a carico dell'AOU Maggiore della Carità di Novara come risulta dalla deliberazione n. 191 del 05.03.2019 e dalla relazione di approfondimento dell'Azienda stessa;
- P. in data 19.09.2019 il Ministero della Salute con nota prot. n. 027339 ha trasmesso il parere tecnico favorevole n. 2 emesso in data 31.05.2019 dal Nucleo di Valutazione e Verifica degli Investimenti Pubblici sulla documentazione relativa all'ammissione a finanziamento dell'intervento "Città della Salute e della Scienza di Novara" precisando che la Regione dovrà procedere al recepimento del parere medesimo e delle relative osservazioni e precisazioni attraverso la formale approvazione della norma regionale a garanzia del canone di disponibilità, prima di procedere alla richiesta di ammissione a finanziamento;
- Q. a seguito di un approfondimento fatto dalla Direzione Generale della Programmazione Sanitaria del Ministero della Salute, il Nucleo di Valutazione e Verifica degli Investimenti Pubblici, nella seduta del 16.07.2019 ha espresso un successivo parere relativo all'analisi degli aspetti economici-patrimoniali ribadendo la necessità di adottare un provvedimento che dovrebbe configurarsi come legge regionale;
- R. in data 14.02.2020 è stata approvata la Legge Regionale n. 2 "Norme relative al finanziamento della "Città della Salute e della Scienza di Novara" nella quale all'art 1 comma 3 è riportato che: *"La Giunta regionale, ai fini della copertura finanziaria del canone di disponibilità di cui al comma 1, può autorizzare l'Azienda ad utilizzare i proventi derivanti dall'alienazione del patrimonio disponibile dell'Azienda stessa"*; al comma 4 è riportato che: *"Il valore annuo stanziato a valere sul fondo sanitario regionale di cui al comma 1 non può eccedere l'importo di euro 23.000.000,00 oltre all'indicizzazione"*; al fine di dare riscontro alle richieste del ministero;
- S. in data 12.05.2020 il Ministero della Salute ha trasmesso al Settore competente il Decreto di "Ammissione a finanziamento dell'intervento denominato "Città della Salute e della Scienza di Novara", - previsto nell'Accordo di Programma integrativo per il settore degli investimenti sanitari del 14 febbraio 2018 tra il Ministero della Salute e la Regione Piemonte – Programma investimenti ex art. 20 legge n. 67/88;
- T. in data 12.05.2020 l'AOU Maggiore della Carità di Novara con delibera n. 480 ha indetto una procedura di gara ristretta per l'affidamento della concessione di costruzione e gestione della Città della Salute e della Scienza di Novara, con ricorso alla finanza di progetto ai sensi dell'art. 183, D.Lgs. n. 50/2016 (project financing);
- U. in data 18.12.2020 con Delibera del Direttore Generale AOU n. 1052 sono stati approvati i verbali di gara del RuP e la conseguente ammissione di n. 7 RTI concorrenti alla seconda fase,

- senza alcuna esclusione tra i partecipanti che avevano presentato domanda di partecipazione alla seconda fase per l'offerta tecnico economica;
- V. alla data del 20.09.2021, scadenza per la presentazione delle offerte non risultava a sistema nessuna offerta presentata e nessuna comunicazione di non partecipazione da parte dei 7 RTI invitati;
  - W. in data 24.09.2021 con Delibera del Direttore Generale dell'AOU n. 937 si dichiarava la presa d'atto della gara andata deserta.
  - X. la Stazione appaltante AOU Maggiore della Carità di Novara, concordemente alle indicazioni della Regione Piemonte, sulla base delle valutazioni espresse alla chiusura della gara senza offerte ha ritenuto opportuno procedere ad un adeguamento dei prezzi di costruzione con conseguente rideterminazione del Quadro Economico del progetto e del Piano Economico Finanziario della concessione, al fine di indire una nuova procedura di gara;
  - Y. in data 17.11.2021 a Regione Piemonte ha provveduto a presentare istanza al Ministero della Salute per un incremento del contributo statale a valere sulle risorse di cui ai fondi ex art.20. L.n. 67/88 sulla base del nuovo Quadro economico e del nuovo Piano Economico Finanziario;
  - Z. in data 10.05.2022 è stata trasmessa al Ministero della Salute la richiesta di esame da parte del Nucleo di valutazione degli investimenti pubblici in sanità della nuova Città della Salute e della Scienza di Novara inoltrando tutta la documentazione progettuale, compresa la documentazione economico finanziaria, la bozza di Documento Programmatico verso il Costo Totale di € 419.134.000,00 (di cui € 189.519.300,00 quale contributo Statale, € 9.974.700,00 quale contributo Regionale e Finanziamento privato pari a € 219.640.000,00);
  - AA. in data 23.06.;2022 con nota prot. n. 13311 il Nucleo di Valutazione ha espresso parere tecnico favorevole con raccomandazioni sulla proposta di revisione del quadro economico dell'Accordo di Programma integrativo presentata dalla Regione Piemonte con nota prot. n. 5089 del 09/02/2022 e successiva integrazione prot. n. 17939 del 10/05/2022;
  - BB. in data 16.09.2022 l'Azienda Ospedaliero Universitaria Maggiore della Carità di Novara ha approvato la deliberazione n. 712 ad oggetto "Realizzazione "Città della Salute e della Scienza di Novara". *Approvazione del nuovo quadro economico dell'intervento e degli elaborati progettuali costituenti il progetto di fattibilità tecnica ed economica. CUP B15F22001190006*";
  - CC. in data 15.09.2022 il Ministero della Salute ha trasmesso il Decreto del Ministero della salute, di concerto con il Ministero dell'economia e delle finanze, registrato alla Corte dei Conti il 07/09/2022 con il n. 2383, in corso di pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale, relativo alla revoca ai sensi dell'art.1, comma 310 della legge 23.12.2005, n.266, come modificata dall'art.1,comma 436, della legge 27.12.2017, dell'impegno di spesa dell'Accordo di Programma integrativo" sottoscritto in data 14.02.2018 tra il Ministero della Salute, di concerto con il Ministero dell'Economia e delle Finanze e la Regione Piemonte per un finanziamento a carico dello stato pari a euro 95.375.350,00
  - DD. con la D.G.R. n. 45-5674 del 19.09.2022 è stata disposta la revoca parziale della D.G.R. n. 3-5999 del 29.11.2017 "Rettifica DGR 1-5911 del 14.11.2017 "Documento Programmatico sugli investimenti straordinari per l'ammodernamento strutturale, tecnologico ed organizzativo del

Servizio Sanitario della Regione Piemonte - Aggiornamento novembre 2017 - "Realizzazione Nuova Città della Salute e della Scienza di Novara - Presa d'atto della Deliberazione n. 759 del 24.11.2017 dell'A.O.U. Maggiore della Carità di Novara", nella parte riferita all'approvazione del documento programmatico, confermando il finanziamento regionale già previsto per l'intervento nonché per le tecnologie ed arredi da incrementare;

- EE. con la D.G.R. n. 45-5674 del 19.09.2022 si prende atto che il finanziamento statale, pari a complessivi euro 189.519.300,00, deriva per euro 95.375.350,00 dall'impegno di spesa revocato con il Decreto del Ministero della salute, di concerto con il Ministero dell'economia e delle finanze, registrato alla Corte dei Conti il 07/09/2022 con il n. 2383 e per euro 94.143.950,00 dai fondi di cui all'art. 1, comma 555, legge 30.12.2018 n.145, Delibera CIPE 51 del 24.07.2019; con la medesima D.G.R si prende atto inoltre del finanziamento Regionale pari ad €11.667.861,20 di cui 9.974.700,00 per lavori e € 1.693.161,20 per tecnologie;
- FF. Con Decreto Direttoriale MSD/DGPROGS/15 del 25.01.2023, è stato ammesso a finanziamento l'intervento per la realizzazione della "Nuova Città della Salute e della Scienza di Novara"
- GG. con Deliberazione n.137 del 24.02.2023 il Direttore Generale dell'A.O.U. Maggiore della Carità di Novara ha avviato la procedura di gara europea a procedura telematica aperta ai sensi dell'art. 60 del D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i. per l'affidamento della concessione di costruzione e gestione della "Nuova Città della Salute e della Scienza di Novara" con ricorso allo strumento della finanza di progetto ai sensi dell'articolo 183 del D.Lgs. 50/2016 (project financing);
- HH. con Deliberazione del Direttore generale n. 572 del 13 luglio 2023 il termine ultimo per la presentazione delle offerte della gara di cui all'oggetto è stato prorogato al 30 settembre 2023;
- II. con Deliberazione del Direttore generale n. 674 del 4 settembre 2023 il termine ultimo per la presentazione delle offerte della gara di cui all'oggetto è stato prorogato al 15 novembre 2023;
- JJ. con Deliberazione del Direttore generale n. 848 del 14 novembre 2023 il termine ultimo per la presentazione delle offerte della gara di cui all'oggetto è stato prorogato al 31 dicembre 2023;
- KK. con Deliberazione n. 1017 del 29.12.2023 la gara è stata sospesa in via temporanea al fine di svolgere i necessari approfondimenti in ordine alla documentazione di gara e consentire il riavvio della procedura medesima;
- LL. con Deliberazione n. 316 del 05.04.2024 ad oggetto "Riattivazione gara a procedura aperta in fase unica, ai sensi dell'art. 60 D.Lgs. 50/2016 per l'affidamento della concessione di costruzione e gestione della Nuova Città della salute e della scienza di Novara, con ricorso alla finanza di progetto ai sensi dell'art. 183 d.lgs. n. 50/2016 (project financing), cod. CIG: 9663540D78, cod. CUP: B15B22001190006" per le ragioni

ivi esposte, si è dato avvio alla procedura di cui all'oggetto avvalendosi della piattaforma informatica di e-Procurement SINTEL di proprietà di ARIA S.p.A.;

- MM.** con Deliberazione n. 651 del 31.07.2024 si è provveduto a modificare il disciplinare di gara, di cui alla deliberazione n. 316/2024, sulla base delle succitate osservazioni in merito al periodo di maturazione dei requisiti di partecipazione di cui al disciplinare di gara, individuando la data di decorrenza del suddetto periodo nella data di scadenza del termine di presentazione delle offerte e non nella data di pubblicazione del bando di gara stabilendo la data del 20 dicembre 2024 quale termine ultimo per la presentazione delle offerte;
- NN.** entro il termine ultimo per la presentazione delle offerte è pervenuta un'unica offerta identificata ID SINTEL n. 165674975 da parte del CONSORZIO STABILE SIS SCPA;
- OO.** con Deliberazione n. 3 del 23.01.2025 si è proceduto alla "Nomina del seggio di gara incaricato di procedere alla verifica della correttezza e conformità della documentazione amministrativa presentata dall'offerente e caricata in piattaforma telematica, nonché agli adempimenti amministrativi conseguenti, avvalendosi dell'assistenza e consulenza di E&Y Advisory SpA, secondo quanto disposto dalle deliberazioni di nomina nr. 597 del 26/6/2018 e nr. 700 del 31.07.2018 e prosecuzione nr. 524 del 29.06.2023";
- PP.** con Deliberazione n. 147 del 06.03.2025 si è proceduto alla costituzione della Commissione Giudicatrice per la valutazione dell'offerta tecnica ed economica dell'unico partecipante alla gara, come previsto al punto 26.2 del disciplinare di gara;
- QQ.** in data 12.05.2025, in seduta pubblica, la Commissione Giudicatrice ha proposto al RUP l'aggiudicazione della procedura a favore dell'operatore economico Consorzio Stabile SIS SCPA, in modalità ATI costituenda SIS – ABP Novicelli (quale Raggruppamento Temporaneo d'Impresa), ai sensi dell'art. 27 del Disciplinare di Gara;
- RR.** con Deliberazione n. 547 del 23.07.2025 l'Azienda Ospedaliero Universitaria Maggiore della Carità di Novara, esperiti gli approfondimenti riportati nel citato provvedimento, ha aggiudicato ai sensi dell'art. 32, commi 5 e 7 del D.Lgs. n. 50/2016 la concessione di costruzione e gestione della "Nuova Città della Salute e della Scienza di Novara" a favore del Consorzio SIS SCPA in ATI costituenda SIS - ABP Novicelli *"perché la sua offerta garantisce la completa funzionalità dell'opera. Tuttavia, rilevato che il Consorzio ha presentato un progetto che non contiene la richiesta centrale di cogenerazione, - elemento non essenziale secondo la disciplina di gara purché sostituito da soluzioni alternative che garantiscano lo stesso risultato-, che è stato considerato come non pienamente equivalente dal punto di vista tecnico/economico rispetto all'impianto di cogenerazione richiesto, si anticipa fin d'ora che, al fine della successiva approvazione del progetto definitivo, ai sensi dell'art. 28 del Disciplinare di gara, è necessario che l'operatore economico adegui il progetto presentato in sede di offerta ripristinando il*

*requisito di ridondanza degli impianti non prioritari, al fine di mantenere i livelli qualitativi richiesti nel PFTE posto a base di gara”;*

- SS. per superare la fase di stallo determinata dalla impossibilità di addivenire ad una soluzione coerente con i parametri economici posti a base di gara e con i contenuti della configurazione tecnica dell'intervento, come delineata dalle linee guida per la progettazione, la Regione ha richiesto al Consiglio dei Ministri la nomina di un commissario straordinario per la realizzazione degli interventi necessari alla costruzione Nuova Città della salute e della scienza di Novara;
- TT. il Decreto Legge n. 32 dell'11.03.2026 “Ulteriori disposizioni urgenti in materia di commissariamenti per la realizzazione di interventi infrastrutturali” al comma 1 prevede “Il Commissario straordinario nominato ai sensi dell'articolo 1, comma 589, della legge 29 Dicembre 2022, n. 197, per l'espletamento delle attività di progettazione, affidamento ed esecuzione degli interventi necessari alla realizzazione del Parco della salute, della ricerca e dell'innovazione di Torino provvede, con le modalità e con i poteri di cui ai commi 590 e 591 del medesimo articolo 1 della Legge n. 197 del 2022, anche alla realizzazione degli interventi necessari alla realizzazione della Nuova Città della salute e della scienza di Novara”.
- UU. Con nota prot. n. 19166 del 08.04.2026 la Regione esprime l'intesa per l'assegnazione dell'incarico all'Avvocato dello Stato Marco Corsini in qualità di Commissario straordinario per la realizzazione degli interventi necessari alla costruzione della Nuova Città della Salute e della Scienza di Novara;
- VV. in data 16/04/2026 l'aggiudicatario avvalendosi della facoltà prevista nel bando di gara ha provveduto a costituire una società di progetto in forma di società per azioni ai sensi di quanto disposto dall'art. 184 del Codice il cui capitale sociale è pari a Euro 1.000.000 (diconsi un milione/00). La società di progetto così costituita è subentrata all'Aggiudicatario nel rapporto di concessione oggetto del presente Contratto, ai sensi di legge;
- WW. i presupposti e le condizioni di base determinanti l'Equilibrio Economico-Finanziario di cui all'art. 165 del Codice relativo alla Concessione sono costituiti, in particolare dall'importo del Contributo e dal Corrispettivo riconosciuti al Concessionario e i rispettivi termini e modalità di pagamento, di cui infra, nonché dalla durata della Concessione, dai tempi per la messa a disposizione dell'Area di Intervento, dal rispetto degli altri termini del Cronoprogramma, come di seguito definito per quanto di competenza del Concedente.

**TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO tra le Parti si stipula  
quanto segue;**

## **SEZIONE I – CLAUSOLE GENERALI – OGGETTO – DURATA**

### **ARTICOLO 1 - OGGETTO DEL CONTRATTO**

**1.1** Il presente Contratto ha ad oggetto l'affidamento in concessione della progettazione, realizzazione e successiva gestione Nuova Città della Salute e della Scienza di Novara in condizioni di Equilibrio Economico Finanziario e previo reperimento dei finanziamenti necessari.

**1.2** Le prestazioni incluse nel contratto sono:

A. Progettazione Esecutiva e Realizzazione dell'Opera

B. Servizi di manutenzione: Il concessionario dovrà garantire l'esecuzione dei seguenti servizi:

- servizio di manutenzione delle opere edili ed impiantistiche;
- servizio di manutenzione degli impianti orizzontali automatizzati e verticali di trasporto interni;
- servizio di manutenzione, conduzione e gestione degli impianti idrici e sanitari, degli impianti di smaltimento acque bianche e nere;
- servizio di manutenzione delle reti di comunicazione e informatica (escluso il consumo);
- servizio di manutenzione del verde;
- servizio energia, di cui all'articolo 1, comma 1, lettera p), del decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412, rispondente a quanto stabilito dall'allegato II al D.Lgs. n. 115 del 30 maggio 2008, con esclusione della fornitura dell'alimentazione elettrica, idrica e dei vettori energetici, comprendente:
  - il servizio di manutenzione, conduzione e gestione degli impianti elettrici e di illuminazione;
  - il servizio di manutenzione, conduzione e gestione degli impianti di climatizzazione (sia invernale che estiva);

C. Realizzazione e gestione dei Parcheggi.

**1.3** Il valore complessivo dell'investimento riportato nel documento quadro economico di offerta (doc. CSNO 2 XX XXX QE01 XX 0) è pari € 579.515.205,00

## **ARTICOLO 2 - PREMESSE–ALLEGATI – NORME APPLICABILI - INTERPRETAZIONE**

- 2.1** Le premesse e gli allegati fanno parte integrante del presente Contratto, così come i Documenti di Progetto, l'Offerta presentata dall'aggiudicatario, come di seguito definiti, ancorché a questo non materialmente allegati.
- 2.2** Il presente Contratto è regolato dal D.lgs. 50/2016, di seguito denominato semplicemente "codice", dalla Documentazione di Gara, dall'Offerta e dai Documenti di Progetto. In caso di contrasto tra le disposizioni del presente Contratto e quelle contenute nei predetti si applicherà il seguente ordine di preferenza: i) Contratto, ii) Documenti di Progetto; iii) Offerta e iv) Documentazione di Gara.
- 2.3** Qualunque informazione e/o comunicazione prevista dal presente Contratto, dovrà essere effettuata nel termine indicato o, in mancanza, nel più breve termine possibile in considerazione delle circostanze fattuali e, comunque, non oltre 30 giorni.

## **ARTICOLO 3 - DEFINIZIONI**

- 3.1** Ai fini del presente Contratto, salvo che non sia diversamente specificato, i termini elencati di seguito, ove utilizzati con la lettera iniziale maiuscola assumono, sia al singolare che al plurale, il significato ad essi attribuito nel prosieguo.

**Alterazione dell'Equilibrio Economico Finanziario:** qualsiasi variazione dei presupposti e delle condizioni di base dell'Equilibrio Economico-Finanziario conseguente al verificarsi di un Evento Destabilizzante e che dà luogo ad una variazione di almeno uno dei Parametri Finanziari rispetto ai valori del Caso Base Aggiornato correnti alla data immediatamente precedente al verificarsi di detto Evento Destabilizzante.

**Area di Intervento:** l'area sulla quale dovrà essere realizzata l'opera, indicata nella planimetria di cui all'Allegato 2.

**Aree a grezzo:** indica le aree per le quali, nei Documenti di Progetto, è prevista, nell'ambito del presente Contratto, la realizzazione parziale.

**Caso Base:** il documento elaborato utilizzando il Modello Economico Finanziario contenente l'esplicitazione dettagliata dei presupposti e delle condizioni di base che determinano l'Equilibrio Economico Finanziario degli investimenti e della connessa gestione dell'opera per l'arco temporale di durata della concessione, di cui all'Allegato 4;

**Caso Base Aggiornato:** il risultato dell'aggiornamento del Caso Base da effettuarsi su

foglio Excel (i) annualmente da parte del Concessionario come previsto dal presente Contratto; (ii) in caso di richiesta di aggiornamento fatta dal Concedente; e (iii) in caso di revisione della concessione al verificarsi di un'Alterazione dell'Equilibrio Economico Finanziario, come disciplinato nel presente Contratto; prima del primo aggiornamento, il Caso Base Aggiornato coincide con il Caso Base; (iv) per l'adeguamento del corrispettivo ai sensi di quanto previsto dall' Allegato "Strategia di Hedging".

**Contratto di Finanziamento:** il contratto di finanziamento relativo al Debito Senior.

**Cronoprogramma:** il cronoprogramma contenuto nell'offerta, aggiornato, in seguito alla conferenza di servizi, in sede di redazione del progetto esecutivo e successivamente, ove il suo aggiornamento si renda necessario.

**Debito Senior:** il finanziamento "senior" per la realizzazione dell'opera (anche sotto forma di Project Bond), che pertanto non comprende gli eventuali finanziamenti "mezzanini" o "junior".

**Decreto MIT:** il decreto del Ministero delle Infrastrutture n. 49, del 7 marzo 2018, recante l'"Approvazione delle linee guida sulle modalità di svolgimento delle funzioni del direttore dei lavori e del direttore dell'esecuzione".

**Disponibilità:** la piena ed effettiva fruibilità dell'opera, ottenuta attraverso la sua gestione nel rispetto degli standard tecnico-funzionali indicati nelle Specifiche Tecniche dei Servizi e misurata attraverso gli Indicatori di Disponibilità stabiliti nell'Allegato 5 (Indicatori di Disponibilità e meccanismo di rettifica del corrispettivo).

**Documenti di Contratto:** gli atti e i documenti sottoscritti dalle parti di cui all'elenco in Allegato 9;

**Documentazione di Gara:** tutti i documenti relativi alla gara di cui in premessa, esclusa l'offerta.

**Documenti di Progetto:** tutta la documentazione tecnica correlata all'esecuzione del presente Contratto così come tutta la documentazione tecnica che dovesse essere sviluppata dal Concedente e dal Concessionario, congiuntamente e non; tra questa, quella che sarà sviluppata per la realizzazione e gestione dell'opera, segnatamente il progetto esecutivo, i requisiti relativi alle assicurazioni, il Caso Base Aggiornato.

**DSCR(Debt Service Cover Ratio):** il rapporto tra l'importo del Flusso di Cassa Disponibile nei 12 mesi precedenti (DSCR storico) o, a seconda dei casi, successivi (DSCR prospettico) a ciascuna data di calcolo e il servizio del Debito Senior, per capitale e interessi, e gli oneri finanziari derivanti dai contratti di copertura del rischio del credito per il medesimo periodo, così come risultante dal Caso Base Aggiornato.

**Equilibrio Economico Finanziario:** l'equilibrio economico finanziario degli investimenti e della gestione dell'opera, ai sensi e per gli effetti dell'art.165, comma 2, e dell'art. 3, comma 1, lett. fff) del codice, determinato sulla base dei presupposti e delle

condizioni di base tassativamente previsti come tali nel Caso Base e nel presente Contratto.

**Evento Assicurativo:** qualsiasi situazione per cui un dato evento assicurato è, o diventa, non assicurabile per mancanza di offerta sul mercato assicurativo.

**Evento Destabilizzante (*Compensation Event*):** ciascuno dei seguenti eventi non imputabili a fatti, omissioni, carenze istruttorie e/o documentali, ritardi e/o errori, o altre cause del (o imputabili al) Concessionario, al verificarsi dei quali si applica la procedura prevista all'art. 18 (Riequilibrio Economico Finanziario) e a condizione che l'Evento Destabilizzante comporti una Alterazione dell'Equilibrio Economico-Finanziario:

- i. le modifiche richieste dal Concedente, anche a seguito della conferenza dei servizi o alla eventuale procedura di VIA, ivi incluse quelle relative alle caratteristiche tecniche delle tecnologie secondo quanto previsto all'art. 11.4 che segue;
- ii. le Modifiche Legislative, fiscali e/o regolamentari e/o provvedimenti di autorità competenti, che stabiliscano nuove condizioni in relazione alla realizzazione dei lavori oggetto del presente contratto e/o in relazione all'esercizio delle attività di gestione affidate al Concessionario in base alla presente concessione;
- iii. la variazione (in incremento o riduzione) del costo di una o più assicurazioni relative all'opera, superiore (nel caso di incremento) alla soglia del 100%, ovvero inferiore (nel caso di riduzione) alla soglia del 50% di quanto previsto nel Caso Base Aggiornato, a parità di condizioni di premio, franchigia e copertura, la cui sottoscrizione o rinnovo sarà possibile solo previa approvazione da parte del Concedente volta a verificare la congruità con i valori di mercato correnti dei premi relativi alle nuove assicurazioni;
- iv. avverse condizioni dell'Area di Intervento non prevedibili quali ritrovamenti archeologici, disastri geologici e/o spostamenti di infrastrutture di servizi;
- v. le ipotesi di tardivo rilascio delle necessarie autorizzazioni di cui all'art. 13.1 (d) secondo periodo per un periodo superiore a 30 giorni rispetto al termine previsto nel Cronoprogramma di tempo in tempo vigente;
- vi. espropriazioni, confische, sequestri o demolizioni, ordinate dalla Pubblica Autorità, atti o provvedimenti della pubblica amministrazione o di autorità giudiziarie;
- vii. atti vandalici; tumulti popolari e/o proteste (es. picchetti) di soggetti diversi dai dipendenti e lavoratori del Concessionario, occupazioni delle aree su cui insiste l'opera o altri atti violenti di terzi, tali da impedire la corretta esecuzione degli obblighi previsti dal presente Contratto per oltre 30 giorni consecutivi;
- viii. sospensioni dei lavori per ragioni di pubblico interesse o necessità e/o di pericolo grave ed imminente di danno alla salute, all'integrità fisica ed alla sicurezza, anche

- dei dipendenti, degli ausiliari e collaboratori del Concedente e/o del Concessionario, che si siano protratte complessivamente per più di 120 giorni;
- ix.** sospensioni, totali o parziali, dei Servizi per ragioni di pubblico interesse o necessità e/o di pericolo grave ed imminente di danno alla salute, all'integrità fisica ed alla sicurezza, anche dei dipendenti, degli ausiliari e collaboratori del Concedente e/o del Concessionario; che si siano protratte per più di 30 giorni consecutivi;
- x.** i seguenti fatti o ritardi del Concedente:
- a. ritardo nel pagamento del contributo al Concessionario superiore a 30 giorni;
  - b. ritardo per un periodo superiore a 30 giorni rispetto al termine, previsto di tempo in tempo nel Cronoprogramma, per la data di consegna dell'Area di Intervento;
  - c. tardiva approvazione del progetto esecutivo per un periodo superiore di 30 giorni rispetto a quello indicato all'art. 8.1(e);
  - d. mancato completamento del collaudo nei termini temporali previsti dalla legge;
  - e. mancato adempimento agli obblighi di cui all'art. 8.1 (k) tale da comportare un ritardo di oltre 60 giorni rispetto alla tempistica indicata nelle linee guida di progettazione, messe a disposizione del Concessionario in fase di gara, tali da comportare altresì un ritardo nei tempi di realizzazione dell'opera;
  - f. contaminazione chimica o biologica risultante da eventi non prevedibili nelle attività di bonifica;
  - g. la necessità di lavori di bonifica bellica ed ambientale non previsti nel Progetto Definitivo e/o Esecutivo redatto dal Concessionario, in quanto non prevedibili e non evitabili sulla base della diligenza professionale specifica e delle informazioni riportate nel PFTE e nelle Linee Guida alla progettazione messe a disposizione in fase di gara e utilizzate per la predisposizione del Progetto Definitivo;

**Evento di Agevolazione (*Relief Event*):** ciascuno degli eventi di seguito elencati, non imputabili a fatti, omissioni, carenze istruttorie e/o documentali, ritardi e/o errori, o altre cause del (o imputabili al) Concessionario, né a ForzaMaggiore e le cui conseguenze implicano l'applicazione della procedura prevista all'art. 17:

- i.** l'indisponibilità di alimentazione elettrica, gas, o acqua;
- ii.** impossibilità per fatto del terzo di accedere a materie prime e/o servizi necessari alla realizzazione dell'intervento;
- iii.** tardivo rilascio delle autorizzazioni a carico del Concessionario per fatti non imputabili al Concedente per un periodo superiore a 30 giorni rispetto a quello previsto nel Cronoprogramma.

**Flusso di Cassa Disponibile:** il flusso di cassa al servizio del debito bancario sottoscritto per la realizzazione dell'opera costituito dalla differenza, in ogni periodo della fase di gestione (per esempio, ad ogni data di calcolo successiva alla data di completamento dell'opera), tra (i) i ricavi di progetto incassati o da incassare per il periodo di riferimento, comprensivi del corrispettivo e (ii) i costi operativi pagati o da pagare per il periodo di riferimento, comprensivi delle imposte dovute dal Concessionario.

**Forza Maggiore:** i seguenti fatti impreveduti e imprevedibili al momento della sottoscrizione del Contratto, idonei a rendere oggettivamente impossibile, in tutto o in parte, in via temporanea o definitiva, l'adempimento delle obbligazioni del Contratto qualora gli stessi non siano imputabili a ciascuna delle Parti e le cui conseguenze implicano l'applicazione della procedura prevista all'art. 16 (Forza Maggiore):

- i. scioperi di intere categorie di lavoratori non appartenenti alla organizzazione aziendale del Concessionario ovvero dei suoi subappaltatori;
- ii. disastri naturali come terremoti, frane, fulmini, alluvioni, tempeste, cicloni, cadute di asteroidi o altri fenomeni climatici estremi o circostanze ambientali che siano riconosciute come disastri naturali dalle autorità;
- iii. incendi; esplosioni, combustione, scoppi o straripamenti di serbatoi d'acqua, di condutture o tubazioni;
- iv. guerre o atti di ostilità, comprese azioni terroristiche, invasioni, insurrezioni e altre agitazioni civili;
- v. esplosioni nucleari, radiazioni di ioni o radioattive, contaminazione chimica o biologica ad eccezione della contaminazione risultante da una non corretta attività di bonifica da parte del Concedente sull'Area dell'Intervento;
- vi. onde di pressione causate da aerei che viaggiano a velocità supersonica;
- vii. incidenti aerei;
- viii. epidemie o pandemie.

**Indicatore di Disponibilità/Condizioni di Disponibilità:** la sussistenza della Disponibilità dell'Area/Sub Area secondo i parametri riportati nell'Allegato 5 (Indicatori di Disponibilità e meccanismo di rettifica del corrispettivo).

**Indisponibilità:** l'assenza di Disponibilità per mancato raggiungimento di uno o più di Indicatori di Disponibilità ovvero delle Condizioni di Disponibilità come definiti all'Allegato 5 (Indicatori di Disponibilità e meccanismo di rettifica del corrispettivo) e misurati nel rispetto degli standard tecnico-funzionali indicati nelle Specifiche Tecniche dei Servizi.

**LLCR (Loan Life Coverage Ratio):** con riferimento alla data di calcolo, il rapporto tra

- i. il valore attuale netto del Flusso di Cassa Disponibile per il periodo intercorrente tra la data di calcolo e la data finale di rimborso del finanziamento, applicando un tasso di sconto pari al tasso di interesse di tale finanziamento e tenendosi conto dei contratti di copertura del rischio di fluttuazione del tasso di interesse (*hedging*),  
e
- ii. la somma degli importi erogati e non rimborsati del finanziamento alla data di calcolo.

**Modello Economico Finanziario:** i fogli Excel contenenti gli algoritmi predisposti ai fini della rilevazione e proiezione dei Parametri Finanziari e delle previsioni di flussi di cassa, di conto economico e stato patrimoniale del Concessionario per tutta la durata della concessione; alla data di sottoscrizione del Contratto di Finanziamento le Parti si scambieranno la versione finale del Modello Economico Finanziario che è stato oggetto di audit da parte di un operatore specializzato individuato a cura e spese del Concessionario e di gradimento del Concedente

**Modifica Legislativa:** la variazione di una o più norme di legge o prescrizione/i tecnica/tecniche non prevedibili al momento di sottoscrizione del Contratto ed entrate in vigore dopo la data della sua sottoscrizione, che: possano pregiudicare (i) i termini e le condizioni per la costruzione dell'opera, il suo finanziamento o la sua gestione, o (ii) le modalità e condizioni per il pagamento del contributo e del corrispettivo; o

- i. possano richiedere varianti in fase di costruzione; o
- ii. possano comportare modifiche pregiudizievoli per il Concessionario in relazione al trattamento fiscale applicabile al contributo o al corrispettivo; o
- iii. possano influenzare l'oggetto dei Servizi, le relative procedure e condizioni di fornitura o l'accesso da parte dei cittadini agli stessi Servizi; o
- iv. possano modificare i principi contabili applicabili alla data di sottoscrizione del presente Contratto, o stabilire nuove modalità di ammortamento in relazione agli investimenti effettuati per la realizzazione dell'opera.

**Offerta:** tutti gli atti e documenti presentati dal Concessionario in fase di gara, incluso il Progetto Definitivo, consegnato in fase di gara, sulla base dei quali è stata aggiudicata la concessione, di cui all'Allegato 1.

**Parametri Finanziari:** il DSCR prospettico di ciascun anno, il LLCR e il TIR dell'Azionista.

**Project Bond:** le obbligazioni e/o i titoli di debito (in entrambi i casi anche dematerializzati) emessi dalla società di progetto ai fini del finanziamento della progettazione, costruzione e manutenzione dell'opera in conformità all'articolo 185 del codice.

**Riequilibrio:** indica la procedura di cui all'art. 18 del presente Contratto.

**Servizi:** congiuntamente i Servizi di cui all'Allegato 6 (Servizi) e Allegato 7 (Capitolato parcheggi).

**Specifiche Tecniche dei Servizi:** gli standard qualitativi e quantitativi, i parametri di controllo relativi agli Indicatori di Disponibilità, le penali e i meccanismi di pagamento e revisione degli stessi per tutto il periodo di durata del Contratto, di cui all'Allegato 6.

**TIR (Tasso Interno di Rendimento) dell'Azionista:** in termini percentuali, il tasso di attualizzazione che rende nullo il valore attuale netto dei flussi di cassa associati agli azionisti, così come individuato nel Caso Base Aggiornato, alla data di calcolo.

**WACC (Weighted Average Cost of Capital):** il costo medio ponderato del capitale investito nella SPV; tale tasso rappresenta la media ponderata del costo del capitale proprio e del costo del capitale di terzi in relazione alla struttura finanziaria della Società.

#### **ARTICOLO 4 - DURATA DEL CONTRATTO**

**4.1.** L'efficacia del presente Contratto decorre dalla data di sottoscrizione dello stesso e cessa allo scadere del venticinquesimo anno successivo alla consegna dell'opera ferme restando le eventuali variazioni dovute all'applicazione dei successivi articoli 15, 16, 17 e 18.

### **SEZIONE II-SOCIETA' DI PROGETTO**

#### **ARTICOLO 5 - SOCIETA' DI PROGETTO**

**5.1.** Il Concessionario dichiara e garantisce quanto segue:

- a)** il Concessionario è una società validamente costituita come società di progetto ai sensi dell'art. 185 del codice e ha un capitale sociale di Euro 1.000.000,00, interamente sottoscritto e versato. Il Concessionario farà sì che i propri soci mantengano, durante tutto il periodo di durata del Contratto, un capitale sociale almeno pari a quello richiesto dalla Documentazione di Gara;
- b)** la partecipazione al capitale sociale della società di progetto è così suddivisa tra i soci:
  - la società "Consorzio Stabile SIS Società Consortile Per Azioni, 900.000,00 azioni pari a nominali Euro 900.000,00,
  - la società Azienda Bresciana Petroli Nocivelli Spa, 100.000,00 azioni pari a nominali Euro 100.000,00;
- c)** indipendentemente dalla quota di partecipazione alla società di progetto, la Società farà sì che i soci cui sono affidati direttamente i lavori li eseguano nel rispetto della percentuale del possesso dei requisiti di qualificazione dichiarati in sede di offerta; il

Concessionario è dotato di ogni potere ed autorità necessari al fine di sottoscrivere il presente Contratto ed adempiere validamente alle obbligazioni da essa nascenti;

- d) il Concessionario si trova nel pieno e libero esercizio dei propri diritti, non essendo in stato di insolvenza, liquidazione volontaria, liquidazione giudiziale, concordato preventivo o altre simili procedure concorsuali e non essendo in corso alcun procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni;
- e) non è pendente, né è stata prospettata, alcuna controversia, procedimento amministrativo o arbitrale nei confronti del Concessionario che possa pregiudicare la sua capacità di adempiere agli obblighi derivanti dal presente Contratto; quanto ai soci della Società, quest'ultima dichiara che non è pendente, né prospettata, alcuna controversia, procedimento amministrativo o arbitrale nei confronti dei propri soci che possa pregiudicare la capacità di questi di adempiere agli obblighi derivanti dal presente Contratto;
- f) il Concessionario, per sé e per conto dei propri soci, si impegna, al momento della stipula del presente Contratto e per tutta la durata della concessione ad essere in possesso di tutte le autorizzazioni, permessi e licenze necessarie o comunque opportune in relazione allo svolgimento della propria attività di impresa in qualità di Concessionario;
- g) il Concessionario dichiara, per sé e per conto dei propri soci, che la sottoscrizione del presente Contratto e di ogni altro atto o contratto ad esso collegato, e l'adempimento delle obbligazioni da essi derivanti non sono in contrasto con obbligazioni contrattuali in essere, leggi o con atti aventi forza di legge che siano comunque vincolanti per il Concessionario o su di esso destinati a produrre effetti, nonché con eventuali provvedimenti giudiziari, amministrativi o arbitrali cui lo stesso sia soggetto.

**5.2.** I soci diversi da banche e investitori istituzionali sono responsabili solidalmente nei confronti del Concedente per l'eventuale rimborso del contributo percepito ai sensi dell'art. 19 che segue.

**5.3.** La società di progetto potrà affidare ad eventuali terzi l'esecuzione dei lavori tramite contratti di appalto ai sensi del successivo art. 10.

## **ARTICOLO 6 - MUTAMENTO DELLA COMPAGINE SOCIALE DELLA SOCIETÀ DI PROGETTO**

**6.1.** Il Concessionario, riconoscendo che la cessione delle quote ai sensi dell'art. 184, comma 3, del codice è ammessa nel rispetto delle seguenti condizioni, si impegna far sì che:

- a) i soci che hanno concorso a formare i requisiti di qualificazione partecipino al capitale sociale della società di progetto e garantiscano il buon adempimento degli obblighi; gli

stessi inoltre sono tenuti a partecipare al capitale sociale della società di progetto sino alla data di emissione del certificato di collaudo provvisorio con esito positivo. In caso di perdita da parte di uno o più soci dei requisiti di ordine generale e/o di perdita totale o parziale dei requisiti speciali di carattere tecnico, economico e finanziario posti a fondamento dell'aggiudicazione della concessione, ovvero necessari in relazione alla fase di avanzamento del Contratto, il Concessionario - essendo ammessa la cessione delle partecipazioni - farà sì che il soggetto subentrante sia in possesso di requisiti di qualificazione almeno pari a quelli del socio uscente, individuando tale subentrante entro 20 giorni dalla comunicazione effettuata al Concedente. La sostituzione diviene efficace previa autorizzazione del Concedente finalizzata alla verifica dei requisiti del socio subentrante, da rilasciare entro il termine di 20 giorni;

- b)** è facoltà del Concedente, entro tale termine, negare l'autorizzazione indicando le ragioni di fatto e di diritto preclusive all'ingresso del nuovo socio, restando inteso che il diniego alla cessione dovrà essere fondato su motivi adeguati; per maggiore chiarezza, si precisa che il diniego sarà fondato su motivi adeguati ove la cessione possa determinare una violazione degli obblighi del presente Contratto o di qualsiasi disposizione di legge applicabile. Decorso il termine, senza che sia pervenuto il diniego dell'autorizzazione del Concedente, la sostituzione si intende accettata e diviene pertanto efficace;
- c)** le banche e gli altri investitori istituzionali che non hanno concorso a formare i requisiti per la qualificazione possono entrare nella e uscire dalla compagine sociale della società di progetto in qualsiasi momento, fermo restando l'obbligo di fornirne tempestiva comunicazione al Concedente, non oltre i 10 giorni successivi al verificarsi dell'evento rilevante.

**6.2.** La cessione delle partecipazioni dei soci, diversi da banche e investitori istituzionali durante la fase di gestione, così come il subentro di nuovi soci, va comunicata preventivamente al Concedente, almeno 30 giorni prima l'efficacia dell'operazione di cessione, al fine di consentire al Concedente la verifica del possesso dei requisiti di ordine generale in capo ai soci subentranti. Nel caso in cui il Concedente accerti il mancato possesso dei requisiti di ordine generale dei soci subentranti, la cessione delle partecipazioni non avrà efficacia nei confronti del Concedente.

**6.3.** Analogamente, al Concedente andranno comunicate eventuali operazioni societarie straordinarie che abbiano l'effetto di mutare la compagine sociale, al fine di consentire al Concedente la verifica del possesso, in capo ai soggetti subentranti, dei requisiti di ordine generale. Il mancato possesso dei requisiti di ordine generale dei soggetti subentranti comporterà l'inefficacia del subentro nei confronti del Concedente.

- 6.4. Nelle ipotesi di cessione di quote/azioni della società di progetto, trovano in ogni caso applicazione le norme e le formalità previste dal codice civile per il tipo di società all'uopo costituita.

### **SEZIONE III – DELLE PRINCIPALI OBBLIGAZIONI DELLE PARTI**

#### **ARTICOLO 7 - OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO**

- 7.1. Il Concessionario si obbliga a sottoscrivere il Contratto di Finanziamento entro 18 mesi dalla data di sottoscrizione del presente Contratto e comunque non meno di 6 mesi dalla data di approvazione del progetto esecutivo ed adozione dell'eventuale riequilibrio e sottoscrizione del relativo atto aggiuntivo.

##### ***Obblighi del concessionario nell'attività di progettazione***

- 7.2. Per la progettazione, il Concessionario - a propria cura e spese si impegna:
- a) a svolgere tutte le attività propedeutiche e necessarie per la conoscenza dello stato di fatto e di diritto comunque inerenti l'opera e l'Area di Intervento;
  - b) a redigere entro 240 giorni , decorrenti dalla comunicazione dell'esito positivo della conferenza di servizi, il progetto esecutivo integrato su piattaforma BIM (*Building Information Modeling*);
  - c) a recepire le modifiche al progetto definitivo richieste dal Concedente all'esito della conferenza di servizi e della eventuale procedura di VIA, fermo restando l'applicazione dell'art. 11.4 e dell'art. 18 del presente Contratto, anche ai fini del riconoscimento di maggiori termini per la redazione della progettazione;
  - d) a provvedere alla nomina del coordinatore per la salute e sicurezza dei lavoratori durante la progettazione dell'opera, di cui all'art. 90, D.lgs. 81/2008, sostenendone gli oneri; al coordinatore dovranno essere garantite, da parte del Concessionario, la necessaria autonomia e le risorse per lo svolgimento del proprio incarico.
  - e) Dichiara di aver svolto tutte le attività necessarie per acquisire la conoscenza dello stato dell'Area in cui dovranno essere realizzati i Lavori sulla base dei Documenti di progetto redatti dall'Amministrazione (PFTE e Linee Guida di progettazione)

##### ***Nell'attività di Costruzione***

- 7.3. Per la costruzione, il Concessionario - a propria cura e spese - assume l'obbligo di:
- a) realizzare entro il termine di 1620 (milleseicento venti) giorni solari e consecutivi l'opera a regola d'arte, incluse le opere civili e impiantistiche, secondo quanto previsto nel progetto esecutivo approvato dal Concedente e con la scansione temporale specificata nel Cronoprogramma, ferme restando le eventuali variazioni dovute

all'applicazione degli articoli 15, 16, 17 e 18 del presente Contratto e, secondo le specifiche contenute nel capitolato speciale di appalto redatto in sede di progettazione esecutiva; resta inteso che il Concessionario non potrà iniziare l'attività di costruzione prima della approvazione del progetto esecutivo da parte del Concedente come sopra previsto;

- b)** provvedere alla bonifica bellica ed ambientale dell'Area di Intervento, in conformità al Progetto Esecutivo, facendosi carico della suddetta bonifica e dei rischi ambientali legati ad eventi prevedibili ed evitabili, sulla base della diligenza professionale specifica e delle informazioni riportate nel PFTE e nelle Linee Guida alla progettazione messe a disposizione in fase di gara e utilizzate per la predisposizione del Progetto Definitivo
- c)** acquisire, mantenere valide ed efficaci tutte le autorizzazioni necessarie per la costruzione, per l'entrata in esercizio e per la gestione dell'opera, e predisporre la documentazione necessaria per l'acquisizione delle autorizzazioni di competenza del Concedente, coordinandosi con il responsabile del progetto;
- d)** affidare in subappalto le opere la cui esecuzione non è affidata direttamente ai soci nei limiti e con le modalità previste dalla normativa applicabile;
- e)** partecipare alle visite che il Direttore dei lavori, il responsabile del progetto e/o gli incaricati dagli stessi designati effettueranno al fine di svolgere i controlli e le verifiche di competenza; si impegna, altresì, a partecipare alle visite stabilite dai Collaudi;
- f)** comunicare al Concedente eventuali evoluzioni tecnologiche intervenute con riferimento agli impianti oggetto di installazione rispetto a quelli previsti nel progetto esecutivo, indicando: (i) eventuali variazioni in aumento o diminuzione del costo degli impianti proposti in sostituzione rispetto a quelli computati ai fini della formulazione del corrispettivo; (ii) se ed entro che limiti la sostituzione di tali impianti possa comportare un risparmio, in termini di costi di manutenzione o di consumi, a favore del Concedente, onde consentire al Concedente di effettuare le proprie valutazioni in ordine alla sostituzione di tali impianti; l'eventuale decisione del Concedente di sostituire gli impianti sarà trattata come una modifica del contratto, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 11.

#### **7.4. Nell'attività di gestione**

Per la gestione, il Concessionario - a propria cura e spese - assume l'obbligo di:

- a)** assicurare la Disponibilità dell'opera in conformità a quanto previsto nel presente Contratto, agli standard tecnici e funzionali disciplinati nei capitolati speciali prestazionali e nelle Specifiche Tecniche dei Servizi;
- b)** svolgere la manutenzione dell'opera in conformità agli standard e per assicurare i livelli di vita dei singoli elementi della stessa;

- c) provvedere, con costi e ricavi a proprio carico, allo sfruttamento delle aree commerciali e dei parcheggi presenti all'interno dell'opera, direttamente o affidandone la gestione a terzi, fermo restando che non avrà nulla a che pretendere nei confronti del Concedente nel caso in cui lo sfruttamento delle aree commerciali e dei parcheggi produca ricavi inferiori a quelli stimati nel piano economico finanziario posto dal Concedente a base di gara ad eccezione che tali minori ricavi siano imputabili a Eventi Destabilizzanti, Eventi di Agevolazione, ovvero cause di Forza Maggiore;
- d) aggiornare annualmente il piano di manutenzione quinquennale e comunicare annualmente al Concedente, con almeno un preavviso di 1 mese prima della scadenza detti aggiornamenti per tutta la durata del Contratto; il Concessionario si impegna a consentire al Concedente l'accesso a tutta la documentazione in proprio possesso o in situ onde consentire al Concedente la verifica del corretto espletamento delle attività previste nel piano di manutenzione per assicurarsi che siano conformi agli standard pattuiti; il Concessionario si impegna a intraprendere prontamente le misure correttive segnalate dal Concedente che si rendano necessarie – o anche solo opportune - per porre rimedio agli inadempimenti riscontrati dal Concedente alle obbligazioni di manutenzione assunte;
- e) gestire e aggiornare il piano di qualità dell'opera di cui infra durante tutto il periodo della concessione, sino alla sua conclusione.

#### **7.5. In generale**

- a) prestare e mantenere ovvero assicurare che siano prestate e mantenute tutte le garanzie previste per legge o da questo Contratto e le assicurazioni di cui al Contratto;
- b) svolgere tutte le attività oggetto del Contratto con la massima diligenza e nel pieno rispetto di quanto pattuito nel Contratto e nei documenti contrattuali nonché nel pieno rispetto della normativa applicabile;
- c) rispettare i tempi previsti nel presente Contratto e nel Cronoprogramma, dandone periodica comunicazione al Concedente e segnalando eventuali ritardi e modalità di recupero;
- d) prestare l'assistenza ragionevolmente richiesta dal Concedente, in relazione ad attività e provvedimenti di competenza di quest'ultimo;
- e) ottemperare a tutti gli obblighi verso i propri dipendenti derivanti da disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia di lavoro, ivi comprese quelle in tema di igiene e sicurezza, previdenza e disciplina infortunistica, assumendo a proprio carico tutti gli oneri relativi;
- f) fornire al Concedente, ove richiesto, ogni documentazione, informazione e notizia utile alla verifica del rispetto, da parte del Concessionario, degli obblighi su di esso gravanti ai sensi del presente Contratto e rendere disponibili tali documenti in via telematica;

- g)** trasmettere al responsabile del progetto e al direttore dei lavori/direttore dell'esecuzione tutti i chiarimenti tecnici richiesti;
- h)** informare tempestivamente e comunque entro 72 ore il Concedente in relazione a ogni fatto che possa portare a:
- un aggiornamento del Caso Base Aggiornato;
  - ogni circostanza o evento che potrebbe comportare sia ritardi nell'esecuzione dei lavori o nell'erogazione dei Servizi, sia Indisponibilità, anche parziale, dell'opera o dei Servizi;
  - la sussistenza di fatti o circostanze in grado di configurare, anche solo potenzialmente, presupposto per la risoluzione del Contratto;
  - la sussistenza di fatti o circostanze in grado di configurare, anche solo potenzialmente, presupposto per la mancata erogazione o decadenza dal beneficio del termine delle linee di credito concesse al Concessionario ai sensi del Contratto di Finanziamento, ovvero per l'esercizio da parte dei finanziatori/rifinanziatori di facoltà volte a limitare l'operatività del Concessionario o l'escussione di garanzie o impegni previsti nel Contratto di Finanziamento a carico del Concessionario o dei soci;
  - le controversie, i procedimenti giudiziari e/o amministrativi, e/o arbitrari, anche solo prospettati, da parte o nei confronti del Concessionario e di ciascuno dei soci che possano pregiudicare la loro capacità di adempiere agli obblighi derivanti dal presente Contratto;
  - ogni altro evento, circostanza o provvedimento che possa avere effetto pregiudizievole sulla concessione, sull'opera, sulla sua gestione ovvero sulla capacità del Concessionario di adempiere alle obbligazioni poste a suo carico dal presente Contratto;
  - l'avverarsi di un Evento Assicurativo;
- i)** trasmettere al Concedente le seguenti informazioni economiche, finanziarie, tecniche e gestionali sulle attività oggetto della concessione, sui loro costi e ricavi, al fine di consentire l'esercizio del potere di controllo da parte del Concedente. In particolare, il Concessionario si obbliga a:
- comunicare tempestivamente ogni variazione della composizione sociale della società di progetto risultante dal libro dei soci e comunque entro 10 giorni dall'iscrizione nel libro soci della variazione, restando inteso che gli amministratori della SPV si adopereranno affinché l'iscrizione sia fatta nel tempo più breve tecnicamente possibile;
  - trasmettere annualmente al Concedente la visura camerale aggiornata;

- j) trasmettere annualmente al Concedente, entro e non oltre 60 giorni dalla data di approvazione da parte dell'Assemblea, il bilancio di esercizio approvato; elaborare il piano di qualità dell'opera, in conformità alle norme ISO 9001 vigenti, corredandolo di tutti gli elementi e procedure necessari per la pianificazione, attuazione e controllo delle macro-attività di attuazione del processo edilizio;
- k) stipulare con la Prefettura UTG competente e con il Concedente, un protocollo di legalità elaborato secondo lo "schema di protocollo di legalità per le infrastrutture e gli insediamenti prioritari affidati a concessionario o a contraente generale e per le altre opere assimilate secondo le modalità previste dall'art. 6 del decreto interministeriale 21 marzo 2017" approvato con delibera CIPE n. 62/2015 e successivamente aggiornato con delibera CIPE del 26 novembre 2020 e allegato alla lettera di invito di cui è parte integrante; il mancato adempimento di quanto precede prima dell' inizio dei lavori potrà comportare le conseguenze di cui al successivo art. 24;
- l) all'esclusivo fine di monitorare l'andamento dell'opera, il Concessionario trasmette al Concedente - con cadenza annuale o comunque se richiesto - il Caso Base Aggiornato, elaborato sulla base dei presupposti di base (assumptions) concordati con il Concedente; la consegna del predetto documento non costituisce per il Concedente accettazione di quanto ivi previsto;
- m) adempiere agli obblighi informativi di cui al presente articolo, ove non specificato, entro 15 giorni dal ricevimento della richiesta da parte del Concedente o al verificarsi di uno degli eventi di cui alla precedente lettera h) del presente articolo;
- n) consegnare, alla scadenza del presente Contratto, l'opera al Concedente in buono stato di manutenzione, efficienza e conservazione, così come previsto nelle Specifiche Tecniche dei Servizi;
- o) inserire in tutta la documentazione amministrativa e contabile relativa all'opera il codice identificativo di gara (CIG) e il codice unico di progetto (CUP).
- p) tenere indenne e manlevare, anche con riferimento ad eventuali pretese di terzi, il Concedente da qualsiasi danno conseguente allo svolgimento delle attività

## **ARTICOLO 8 – OBBLIGHI DEL CONCEDENTE**

**8.1.** Il Concedente si impegna a:

- a) rilasciare le autorizzazioni di sua competenza;
- b) comunicare al Concessionario ogni evento rilevante, circostanza o provvedimento nella sua disponibilità che condizioni la concessione. In particolare, il Concedente è tenuto a trasmettere al Concessionario le seguenti informazioni e documenti:

- ogni provvedimento di ogni amministrazione pubblica che sia nella disponibilità del Concedente relativo agli obblighi assunti ai sensi degli articoli 19 e 20 del presente Contratto;
  - ogni informazione e documento utile in relazione allo stato degli immobili e delle aree interessate dalla concessione;
  - ogni provvedimento del Concedente in relazione all'utilizzo delle aree limitrofe a quelle interessate dalla concessione;
  - l'insorgenza di motivi di pubblico interesse che possano determinare la revoca della concessione ai sensi dell'art. 27 del presente Contratto;
- c)** compiere tutte le attività amministrative di sua competenza necessarie al rilascio delle autorizzazioni, anche non di competenza del Concedente, in cui è richiesto il suo intervento, ponendo in essere tutte le formalità e gli adempimenti per legge non delegabili ai fini dell'ottenimento delle autorizzazioni di cui all'Allegato 3 al presente Contratto;
- d)** nominare il Direttore dei Lavori e il Coordinatore per la fase di esecuzione nonché il Direttore dell'Esecuzione per la fase di gestione secondo quanto previsto dal D.M. 49/2018;
- e)** compiere le attività di verifica del progetto esecutivo, e procedere alla sua approvazione entro novanta giorni dalla ricezione dei documenti e delle successive integrazioni; qualora siano richieste dal Concedente modifiche o integrazioni, il predetto termine decorre dalla consegna dei documenti correttamente modificati o integrati;
- f)** mettere a disposizione del Concessionario l'Area di Intervento libera da vincoli non oltre dieci giorni dalla approvazione del progetto esecutivo, idonea per i fini della realizzazione dell'opera, redigendo in contraddittorio apposito verbale sottoscritto dalle Parti, assicurando per l'effetto che, a partire da tale data, il Concessionario avrà la detenzione e la custodia dei sedimi necessari per l'esecuzione dell'opera, dovendo il Concedente, inoltre, porre in essere tutti gli atti necessari di propria competenza per consentire la regolare esecuzione dei lavori;
- g)** effettuare le attività di collaudo e vigilanza nei termini e nei modi stabiliti dal codice e dalle Specifiche Tecniche dei Servizi e in conformità al presente Contratto;
- h)** assicurarsi che il contributo da corrispondere al Concessionario sia stato effettivamente stanziato e destinato all'opera;
- i)** corrispondere al Concessionario le somme dovute ai sensi degli artt. 19 e 20 che seguono, secondo i tempi e le modalità ivi previste;
- j)** prendere in consegna l'opera entro 30 giorni dall'emissione del certificato di collaudo, in conformità a quanto previsto all'art.13.4 (a) del presente Contratto;

- k) comunicare al Concessionario, nel rispetto della tempistica indicata nelle linee guida di progettazione messe a disposizione del Concessionario in fase di gara, le specifiche tecniche e i layout degli apparecchi elettromedicali, delle attrezzature sanitarie ed arredi (il cui approvvigionamento è a cura del Concedente) al fine di consentire: (i) un corretto dimensionamento e realizzazione delle interfacce impiantistiche nel rispetto dei tempi previsti nel Cronoprogramma; e (ii) il coordinamento con l'attività di progettazione a carico del Concessionario come meglio dettagliato nel documento che dovrà regolare i flussi informativi tra Concedente e Concessionario;
- l) nominare il RUP in conformità alle disposizioni di cui all'art. 12 che segue nonché istruire e valutare le richieste di autorizzazione al subappalto inoltrate dal Concessionario in conformità alle disposizioni del codice e all'art. 10 (Affidamento dei lavori e Servizi) che segue.
- m) adeguare il corrispettivo in funzione di quanto previsto all'Allegato 8 "Strategia di Hedging" alla Lettera di Invito, così come aggiornato e allegato al presente contratto; le Parti si impegnano reciprocamente a collaborare in buona fede alla determinazione dell'adeguamento del corrispettivo durante ogni Dry-Run e in occasione della prevista chiusura del finanziamento al fine di garantire la bancabilità del progetto.

## **8.2. Ulteriori Obblighi del Concedente inerenti la finanziabilità dell'opera**

- a) Tenuto conto che la realizzazione dell'opera sarà finanziata mediante il ricorso a tecniche di finanza di progetto, il Concedente prende atto e accetta che il Concessionario costituirà a favore dei finanziatori garanzie per il rimborso del Finanziamento ad integrazione della costituzione del privilegio generale di cui all'art. 186 del codice. A tal fine il Concedente si impegna, anche ai sensi del disposto degli artt. 69 e 70 del RD 18 novembre 1923 n. 2440, a porre in essere gli atti necessari al perfezionamento delle garanzie fornite dal Concessionario ai sensi del Contratto di Finanziamento e, in particolare si impegna ora per allora, ad accettare, la cessione in garanzia a favore dei finanziatori dei crediti - maturati o maturandi - derivanti dal presente Contratto, vantati dal Concessionario nei confronti del Concedente (con espresso divieto di compensazione per l'amministrazione) - inclusi i crediti derivanti dall'estinzione anticipata del Contratto di cui all'art. 176, co. 4 lettera b) del codice;
- b) il Concedente prende inoltre atto che a garanzia del rimborso del finanziamento, la società di progetto potrà costituire altre garanzie che potranno includere, a titolo esemplificativo, il pegno sulle quote/azioni della società di progetto, il pegno sui conti della società di progetto, il privilegio speciale sui beni del Concessionario, etc.; a tale proposito, fermo restando quanto previsto all'art. 165, co. 5 del codice, il Concedente si obbliga a cooperare con il Concessionario e con i finanziatori per tutte le attività necessarie al perfezionamento del Contratto di Finanziamento o del Project Bond,

segnatamente con riferimento a quelle clausole ove la collaborazione del Concedente sia richiesta per il perfezionamento delle garanzie sopra dette;

- c) il Concedente ha sottoscritto ovvero si impegna a sottoscrivere con i finanziatori i documenti necessari per assicurare la vincolatività giuridica per il Concedente, nei confronti dei finanziatori, di quanto previsto all'art. 25 che segue, nei casi di risoluzione per inadempimento del Concessionario, e fermo restando l'obbligo del Concessionario, laddove tecnicamente possibile e solo se richiesto dal Concedente, di proseguire nella costruzione/gestione dell'opera, fino all'individuazione del nuovo Concessionario.

## ARTICOLO 9 - RIFINANZIAMENTO

**9.1.** Qualora il Concessionario intenda concludere un nuovo contratto di finanziamento (ovvero utilizzare Project Bond di nuova emissione), anche per estinguere, totalmente o parzialmente il Contratto di Finanziamento, dovrà darne comunicazione scritta al Concedente, fornendogli le necessarie informazioni circa i tempi, i costi, le condizioni del nuovo finanziamento.

**9.2.** Qualora per effetto del nuovo finanziamento:

- si verifichi un incremento delle obbligazioni e responsabilità in capo al Concedente; e/o
- il quadro delle garanzie esistenti a favore del Concedente risulti diminuito; e/o
- il Concedente risulti soggetto ad impegni aggiuntivi,

il nuovo finanziamento non potrà essere stipulato senza la previa approvazione del Concedente.

**9.3.** Qualora il rifinanziamento comporti dei benefici (**Financing Gains**) per il Concessionario, verificati attraverso l'inserimento delle opportune modifiche (es. del tempo residuo del finanziamento in essere, del termine di rimborso del nuovo finanziamento e/o del nuovo margine applicabile, ecc.) nell'ultimo aggiornamento del Caso Base Aggiornato, detti benefici saranno condivisi con il Concedente in misura pari al 30 %.

**9.4.** L'entità dei Financing Gains (**FG**) è determinata attraverso l'applicazione della seguente formula:

$$FG = VAN_A - VAN_B$$

Dove:

$VAN_A$ : valore attuale netto dei SCF prospettici (come di seguito definiti) determinato utilizzando un tasso di attualizzazione pari al Tasso di Sconto (come di seguito definito), come risultanti dal Caso Base Aggiornato del piano economico e finanziario per essere valido immediatamente prima del rifinanziamento e tenendo in considerazione gli effetti del rifinanziamento.

Il periodo temporale di riferimento è quello intercorrente tra la data di efficacia del rifinanziamento e la data prevista di fine concessione.

$VAN_B$ : valore attuale netto dei SCF prospettici determinato utilizzando il medesimo Tasso di Sconto utilizzato per il calcolo in  $VAN_A$ , come risultanti dal Caso Base Aggiornato del piano economico e finanziario per essere valido immediatamente prima del rifinanziamento non tenendo in considerazione gli effetti del rifinanziamento.

Il periodo temporale di riferimento è quello intercorrente tra la data di efficacia del rifinanziamento e la data prevista di fine concessione.

**9.5.** Ai fini del calcolo sopra indicato:

- Tasso di Sconto: indica il tasso di attualizzazione individuato ai fini dell'attualizzazione dei Financing Gains e pari a 9,39%

- SCF (*Shareholders Cash Flows*): indica l'insieme dei flussi di cassa prospettici spettanti agli azionisti, individuato mediante la somma algebrica delle seguenti voci:

(-) versamenti di capitale proprio (equity)

(-) versamenti di prestito subordinato

(-) versamenti a qualunque titolo effettuati

(+) dividendi

(+) quota interessi del prestito

(+) quota capitale del prestito

**9.6.** Il Valore Attuale Netto dei SCF prospettici nei due differenti scenari (considerando o meno gli effetti del rifinanziamento) dovrà essere determinato applicando le seguenti formule:

$$VAN_A = \sum_{t=Rd}^n \frac{SCF_t^{RC}}{(1 + TSc)^t} \quad VAN_B = \sum_{t=Rd}^n \frac{SCF_t^{BC}}{(1 + TSc)^t}$$

Dove:

Rd = data di efficacia del rifinanziamento

n = data di fine concessione

$SCF_t^{RC}$  = flusso di cassa spettante all'Azionista per il periodo t in ipotesi di rifinanziamento (RC)

$SCF_t^{BC}$  = flusso di cassa spettante all'Azionista per il periodo t in ipotesi di non rifinanziamento (BC)

TSc: Tasso di Sconto

**9.7.** In presenza di Financing Gains, la quota di Financing Gains di pertinenza del Concedente a seguito dell'avvenuto rifinanziamento è determinata attraverso l'applicazione della seguente formula:

$$FG_{pa} = FG * 30\%$$

Dove:

$FG_{pa}$  = Financing Gains di pertinenza del Concedente

FG = Financing Gains.

- 9.8.** Le Parti concorderanno in buona fede le modalità di pagamento a favore del Concedente dei benefici frutto della condivisione predetta, mediante un pagamento *una tantum* ovvero la riduzione del corrispettivo. Qualora per il pagamento si preveda la riduzione del corrispettivo riconosciuto al Concessionario per la durata residua della concessione, le Parti dovranno individuare quel valore fisso di riduzione annuale del corrispettivo previsto tale per cui:

$$VAN A_{sp} = VAN_A - FG_{pa}$$

Dove:

$VAN A_{sp}$  = valore attuale netto degli SCF prospettici per l'Azionista, determinato utilizzando un tasso di attualizzazione pari al Tasso di Sconto.

Il periodo temporale di riferimento è quello intercorrente tra la data di efficacia del rifinanziamento e la data prevista di fine concessione.

## SEZIONE IV–ESECUZIONE DEL CONTRATTO

### ARTICOLO 10 - AFFIDAMENTO DEI LAVORI E DEI SERVIZI

- 10.1.** I soci, cui sono affidati direttamente i lavori e i Servizi sono tenuti a eseguirli nel rispetto delle percentuali indicate in sede di offerta. Tali percentuali sono modificabili solo previa autorizzazione del Concedente e tenuto conto dei requisiti di qualificazione posseduti dai soci interessati.
- 10.2.** L'esecuzione diretta dei lavori da parte dei soci è regolata mediante apposito atto contrattuale, nel rispetto delle seguenti condizioni:
- i lavori e i Servizi devono essere eseguiti a regola d'arte e nel rispetto delle previsioni del Contratto e in conformità ai Documenti di Progetto;
  - i lavori possono essere subappalti nei limiti quantitativi indicati in offerta;
  - per le forniture con posa in opera e per i noli a caldo, ai fini della determinazione del valore massimo del 2% si deve fare riferimento al valore complessivo delle prestazioni contrattuali ancorché frazionate tra i singoli soci.
- 10.3.** Alle prestazioni eseguite in subappalto si applica l'art. 174 del codice.
- 10.4.** Il Concessionario procede all'affidamento a terzi dei lavori non eseguiti direttamente dai soci della SPV ai sensi dell'art. 184 del codice, nel rispetto dei requisiti previsti dagli articoli 80 e 83 del codice. È altresì ammesso il subappalto dei Servizi nei limiti e con le modalità previste dal codice e dal presente Contratto. Il Concessionario resta in ogni

caso responsabile in via esclusiva nei confronti del Concedente della corretta esecuzione del Contratto.

- 10.5.** Il Concessionario si obbliga a inserire nei contratti di cui ai precedenti commi le clausole risolutive di cui agli art. 7, comma 1 lettere a) e b) e art. 8 comma 1 lettere a) e b) del protocollo di legalità di cui all'art. 7.5 (k) del presente Contratto. Il Concessionario si impegna inoltre a prevedere nei contratti di cui al comma che precede l'inserimento delle clausole e il compimento di tutte le attività e verifiche poste a suo carico nel menzionato protocollo di legalità.
- 10.6.** Il Concessionario si impegna a depositare presso il Concedente, almeno 20 giorni dall'inizio dell'esecuzione delle attività in subappalto, la copia autentica del contratto di subappalto, nonché la documentazione attestante il possesso da parte del subappaltatore dei requisiti di ordine generale e dei requisiti professionali e speciali. In caso di mancato o incompleto deposito dei documenti necessari nel termine previsto, il Concedente procederà a richiedere al Concessionario la consegna o l'integrazione della suddetta documentazione, assegnando all'uopo un termine di 15 giorni, decorso inutilmente il quale il subappalto non verrà autorizzato. Resta inteso che la suddetta richiesta di integrazione sospende il termine per la definizione del procedimento di autorizzazione dell'appalto o del subappalto.
- 10.7.** I soci cui sono affidati direttamente i Servizi sono tenuti a mantenere i requisiti speciali di carattere tecnico, economico e finanziario posti a fondamento dell'aggiudicazione della concessione per tutta la durata del Contratto (ivi inclusa l'ipotesi di subentro di nuovi soci o cessione di partecipazioni).

## **ARTICOLO 11- MODIFICHE DEL CONTRATTO**

- 11.1.** Sono ammesse modifiche al presente Contratto nei casi espressamente previsti dallo stesso, o qualora ricorra una delle ipotesi di cui all'art. 175 del codice. In ogni caso, le modifiche e/o varianti eventualmente ammesse, devono essere autorizzate dal Concedente.
- 11.2.** Nel caso in cui ricorra una delle circostanze di cui al paragrafo 11.1, le Parti si incontreranno entro 7 giorni dall'autorizzazione del Concedente, di cui al precedente paragrafo, al fine di applicare la procedura di Riequilibrio di cui all'art. 18 del presente Contratto, ricorrendone i presupposti. Ai fini del Riequilibrio il costo delle modifiche in fase di costruzione (varianti) sarà calcolato sulla base dei prezziari della Regione Piemonte vigenti, al netto di una percentuale di ribasso convenzionalmente stabilita pari al rapporto tra il costo totale dell'opera indicato nel Caso Base Aggiornato e quello allegato alla Documentazione di Gara. Il costo totale dell'opera sarà calcolato come "Totale Importo lavori" del Quadro Economico (come definito nel Caso Base) voci, A1,

A2 e A3, cui si sommano le seguenti voci delle Somme a Disposizione (come definite nel Caso Base): B3, B4, B5, B6, B7 e B8 indicate nel progetto esecutivo, limitatamente alle spese tecniche relative alla sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione e B12. Il costo delle modifiche in fase di gestione sarà calcolato sulla base dei valori definiti nel Capitolato dei Servizi e, in mancanza, mediante la procedura di *Value Testing*. Il valore dei servizi non previsti nelle Specifiche Tecniche dei Servizi è determinato mediante la suddetta procedura di *Value Testing* che consiste nel confronto tra il preventivo elaborato dal Concessionario con almeno due preventivi richiesti dal Concedente a operatori equipollenti di mercato. Il valore dei predetti servizi non può, in ogni caso, superare il valore della media dei preventivi.

- 11.3.** Nel caso di varianti dovute a difetti nella progettazione o nell'esecuzione dei lavori, di cui all'art. 106, comma 9 del codice, per cause imputabili al Concessionario lo stesso si impegna a (i) adeguare il progetto esecutivo, a proprie spese, sulla base delle prescrizioni e/o osservazioni e/o varianti richieste dal Concedente e (ii) sottoporre lo stesso a verifica ai fini dell'approvazione; sarà onere e cura del Concessionario valutare l'effetto delle modifiche richieste in relazione all'Indicatore di Disponibilità pattuito, essendo espressamente convenuto che, in alcun modo, il Concessionario potrà opporre una qualsiasi forma di giustificazione al Concedente per il mancato conseguimento della piena Disponibilità dell'opera quale conseguenza delle modifiche richieste dal Concedente. In questa ipotesi di errore od omissione attribuibile al Concessionario, questo sarà tenuto a sostenere i relativi costi e a risarcire il Concedente di qualsiasi danno conseguito in esito a tali errori od omissioni.
- 11.4.** Nel caso di varianti nella progettazione non dipendenti da errori o cause attribuibili al Concessionario, ivi incluse le varianti richieste dal Concedente e relative alle caratteristiche tecniche delle tecnologie e arredi sanitari di cui all'art. 8.1 (k) che precede a questi sarà riconosciuto il costo e la durata della progettazione e si applicherà la procedura di cui al paragrafo 11.2, ivi inclusa la procedura di Riequilibrio di cui all'art. 18 del presente Contratto. Resta fermo la procedura di Riequilibrio di cui all'art. 18 del presente Contratto non si applicherà in tutti i casi in cui le varianti conseguano a errori di progettazione esecutiva e/o vizi di costruzione imputabili al Concessionario.
- 11.5.** Qualora invece il Concessionario decidesse unilateralmente di apportare varianti all'opera, lo stesso resterà obbligato, a proprie spese, alla rimessa in pristino dei lavori nella situazione originaria, senza diritto a ricevere alcun tipo di compenso o rimborso; parimenti, nessuno compenso sarà riconosciuto al Concessionario anche se il RUP dovesse valutare positivamente la variante introdotta dal Concessionario in modo unilaterale.

**11.6.** Ai sensi dell'art. 175, comma 1, lett. b) del Codice, il Concedente si riserva la facoltà di affidare al Concessionario lavori, servizi o forniture supplementari, non previsti nell'appalto iniziale, che si rendano necessari nel corso dell'esecuzione della concessione. L'eventuale aumento di Corrispettivo derivante da tali modifiche non potrà eccedere il 50% del valore del contratto iniziale, così come risultante dal Caso Base Aggiornato. Qualora si verifichi la necessità di prestazioni supplementari, le Parti attiveranno la procedura di Riequilibrio di cui all'art. 18, finalizzata a integrare il Piano Economico Finanziario e a definire le modalità di remunerazione delle nuove prestazioni.

## **ARTICOLO 12- UFFICI COINVOLTI NELLA GESTIONE DEL CONTRATTO**

### **12.1. Responsabile del Progetto o RUP**

- (a)** Il Concedente svolgerà la funzione di sorveglianza e controllo sulle attività svolte dal Concessionario attraverso il responsabile del Progetto e gli uffici di supporto a ciò delegati. Il responsabile del Progetto controlla i livelli di qualità delle prestazioni, avvalendosi del direttore dei lavori, oltre che di altri soggetti (coordinatore in materia di salute e di sicurezza previsto dal D.lgs. 81/2008, collaudatore/commissione di collaudo).
- (b)** Il responsabile del progetto svolge i compiti e le funzioni ad esso attribuitegli dal codice e cura, in particolare, in ciascuna fase di attuazione degli interventi oggetto del Contratto, il controllo sui livelli di prestazione, di qualità e di prezzo determinati in coerenza con il progetto per la realizzazione dell'opera, con il piano economico e finanziario nonché con i tempi di realizzazione previsti nel Cronoprogramma.

### **12.2. Direzione dei lavori e CSE**

- (a)** La direzione dei lavori ed il Coordinamento delle Sicurezza in fase di Esecuzione (CSE) competono al Concedente che provvederà a istituire l'ufficio di direzione lavori composto da un direttore dei lavori e dei suoi assistenti, ai sensi delle disposizioni del codice e del Decreto MIT.

### **12.3. Direttore tecnico–ufficio del direttore tecnico**

- (a)** Per le fasi di progettazione e costruzione dell'opera il Concessionario dovrà individuare una figura in possesso di adeguate competenze, denominata direttore tecnico, che sarà l'unico referente nei confronti del Concedente. Il direttore tecnico individuerà un coordinatore al quale verrà affidata la gestione dei rapporti con il Concedente per la risoluzione delle problematiche tecniche inerente l'allestimento ospedaliero dell'opera.
- (b)** Al direttore tecnico dovranno essere conferiti i necessari poteri per rappresentare a tutti gli effetti il Concessionario.

#### **12.4. Responsabile della gestione**

- (a)** Entro 30 giorni antecedenti la prevista data di consegna dell'opera, il Concedente provvederà a nominare il responsabile della gestione, cui è demandato il compito di vigilare sull'andamento della gestione dei Servizi, così come descritti nelle Specifiche Tecniche dei Servizi. A tal fine egli dovrà, periodicamente, verificare l'esito dei controlli effettuati nell'ambito dei singoli Servizi.
- (b)** Entro 30 giorni antecedenti la data di consegna, il Concessionario provvederà a nominare un proprio referente, denominato direttore di gestione che sarà, in fase di gestione, il diretto interlocutore del responsabile della gestione, relativamente a tutti gli aspetti inerenti lo svolgimento dei Servizi, ivi compresa la composizione di eventuali controversie.
- (c)** Il responsabile della gestione svolge le attività di controllo e di vigilanza sull'erogazione dei Servizi nei termini stabiliti dalle Specifiche Tecniche dei Servizi nonché nel Decreto MIT. Il direttore di gestione dovrà fornire al responsabile della gestione, nei tempi e nei modi che verranno concordati, appositi report che permettano a quest'ultimo di svolgere la supervisione ed il monitoraggio dei Servizi, realizzati con le modalità, quanto a tipologia, contenuto e ricorrenza, descritte nelle Specifiche Tecniche dei Servizi.
- (d)** Il Concessionario dovrà provvedere al "governo" dei Servizi oggetto del presente Contratto, nel rispetto delle prescrizioni contenute nelle Specifiche Tecniche dei Servizi e nell'offerta, ove migliorativa. Dovrà, in particolare, progettare, installare e gestire un sistema informativo avente le caratteristiche funzionali indicate nelle Specifiche Tecniche dei Servizi e nell'offerta, ove migliorativa.

### **ARTICOLO 13 - FASE DI PROGETTAZIONE E COSTRUZIONE**

#### **13.1. Autorizzazioni e pianificazione**

- (a)** Le Parti danno atto che il progetto definitivo è quello sulla base del quale è stata aggiudicata la concessione.
- (b)** In modifica delle condizioni poste a base di gara, il progetto esecutivo dovrà essere realizzato unitariamente in unica fase, nel termine fissato al precedente articolo 7.2. lett b), recependo le prescrizioni/indicazioni/modifiche richieste dal Concedente ai sensi dell'articolo 7.2 lett. c).
- (c)** Il Concessionario si attiverà presso gli organi competenti ai fini dell'ottenimento delle autorizzazioni, ponendo in essere tutta l'attività a tal fine strumentale.
- (d)** Il Concessionario si impegna a presentare le istanze di richiesta e ad ottenere dalle competenti amministrazioni, entro i tempi previsti dal Cronoprogramma, le autorizzazioni (anche quelle il cui rilascio è di competenza del Concedente, ad eccezione dei procedimenti amministrativi previsti a carico del Concedente) necessarie

per le fasi di Progettazione oggetto del Contratto, per la corretta esecuzione dell'opera, la funzionalità dell'opera e l'erogazione dei Servizi, ponendo in essere, tempestivamente, tutte le attività a tal fine strumentali; a tal fine, il Concedente conferisce mandato al Concessionario per il compimento, in suo nome e conto, di ogni attività necessaria od opportuna ai fini della presentazione delle istanze di richiesta delle autorizzazioni e si impegna a rilasciare idonea procura nelle forme di legge.

- (e) Qualora il ritardato e/o mancato ottenimento delle autorizzazioni sia imputabile al Concessionario, gli eventuali conseguenti aggravii in termini di costi e tempi sono a carico del medesimo; di converso, fermo l'impegno del Concedente a porre in essere le formalità e gli adempimenti, ai fini dell'ottenimento delle autorizzazioni, per legge non delegabili e comunque a prestare adeguata collaborazione al Concessionario, il ritardato e/o mancato ottenimento delle autorizzazioni imputabile al Concedente, sempre che gli eventi che hanno causato il ritardo o impedito il rilascio delle autorizzazioni non siano direttamente attribuibili a un ritardo da parte del Concessionario nella consegna di eventuali documenti necessari per l'ottenimento delle predette autorizzazioni, costituisce un Evento Destabilizzante.

### **13.2. Modalità, tempi di esecuzione dei lavori e prezzi**

- (a) I lavori dovranno essere eseguiti a perfetta regola d'arte, nei tempi e secondo le modalità previste dal presente Contratto, dal capitolato speciale di appalto e dal Cronoprogramma, in conformità al progetto esecutivo, con tutte le cautele, le protezioni e quant'altro necessario per la sicurezza del personale e dei mezzi impiegati, il tutto ai sensi e nei limiti di legge. L'inizio dei lavori dovrà risultare da apposito verbale redatto in contraddittorio dal direttore tecnico e dal direttore dei lavori.
- (b) Il Concessionario si impegna a ultimare tutti i lavori per la realizzazione dell'opera entro e non oltre i tempi previsti dal Cronoprogramma, come eventualmente modificato ai sensi degli artt. 15, 16, 17 o 18 del presente Contratto.

### **13.3. Sistemi di monitoraggio e verifiche in corso d'opera**

- (a) Il Concedente e, per esso il responsabile del progetto, nonché la commissione di collaudo di cui all'art. 13.4, potranno compiere qualsivoglia verifica in corso d'opera, senza necessità di alcun preavviso. Tali verifiche e/o ispezioni saranno comunque effettuate in modo da non arrecare irragionevoli pregiudizi al Concessionario e al risultato delle stesse verrà redatto un apposito verbale.
- (b) Il Concedente darà tempestiva comunicazione al Concessionario di ogni irregolarità che dovesse accertarsi durante le verifiche o ispezioni specificando, per quanto possibile, le ragioni della accertata irregolarità.

- (c) Entro 15 giorni dal ricevimento di una qualsiasi segnalazione in tal senso, il Concessionario dovrà adottare tutte le misure idonee a rimediare, a sue spese, alle irregolarità rilevate dandone conferma scritta al Concedente.
- (d) I verbali di tali verifiche o prove, se sottoscritti dal Concessionario o comunque redatti secondo le previsioni dell'attuale normativa, faranno piena prova tra le Parti anche ai fini del collaudo.

#### **13.4. Collaudo**

- (a) Il Concedente nomina la commissione di collaudo. Le operazioni di collaudo avranno inizio entro 30 giorni successivi alla comunicazione scritta del Concessionario di completamento dell'opera (fermo restando le operazioni di collaudo in corso d'opera) e, comunque dovranno essere compiute, non oltre 9 mesi dall'ultimazione dei lavori. Al fine di agevolare le operazioni, il Concessionario dovrà fornire alla commissione incaricata del collaudo tutti i documenti dalla stessa richiesti e partecipare alle visite nei giorni stabiliti dalla commissione e comunicati per iscritto al Concessionario.
- (b) All'esito del collaudo, l'opera dovrà essere nella condizione di essere effettivamente utilizzata dal Concedente. Qualora durante la visita di collaudo siano riscontrati difetti o mancanze tali da rendere l'opera non collaudabile, la commissione di collaudo ne informa il RUP per le relative determinazioni.
- (c) Ultimate le operazioni, in caso di esito positivo, la commissione di Collaudo provvederà ad emettere il certificato di collaudo provvisorio e, successivamente, comunque entro e non oltre 15 giorni dal collaudo provvisorio, il Concessionario si impegna a mettere a disposizione del Concedente l'intera opera realizzata, come attestato dal verbale di consegna dell'opera sottoscritto tra le Parti e salvo quanto previsto al successivo punto (e). Restano a carico del Concessionario tutti i costi delle prove e verifiche propedeutiche al collaudo, nonché i costi necessari a provvedere alla rimozione di difetti e carenze riscontrati nella realizzazione dell'Opera in fase di collaudo. La mancata emissione del certificato di collaudo provvisorio entro il termine indicato al precedente punto (b), purché per cause non imputabili al Concessionario, costituisce un Evento Destabilizzante.
- (d) Trascorsi 2 anni dall'emissione del certificato di collaudo provvisorio senza che siano intervenute contestazioni in relazione a vizi e/o difetti, il collaudo provvisorio assume il carattere definitivo.
- (e) Fermo quanto disposto dall'art. 1669 del codice Civile, il Concessionario risponde per la difformità ed i vizi dell'opera, ancorché riconoscibili, purché denunciati dal Concedente prima che il certificato di collaudo assuma carattere definitivo.
- (f) Qualora sussistano i presupposti per utilizzare le Opere in condizioni di piena operatività e sicurezza, la consegna potrà essere effettuata prima che intervenga il

Collaudo; in tale ipotesi le parti procederanno alla sottoscrizione di apposito verbale di presa in consegna anticipata.

### **13.5. Penali per Ritardi**

- (a) Per ogni giorno di ritardo nella data di ultimazione dei lavori individuata nel Cronoprogramma il Concedente potrà applicare, una penale pari allo 0,3‰ (zero/tre permille) dell'importo dei lavori secondo la procedura di cui all'art. 20.5 che segue. Qualora la misura complessiva della penale dovesse superare il 10% dell'importo dei lavori, sarà facoltà del Concedente risolvere il Contratto ai sensi dell'art. 24 che segue. Tale penale non si applicherà qualora il ritardo nella costruzione sia dovuto a, o derivante da:
- modifiche richieste dal Concedente, qualora il ritardo non sia in alcun modo imputabile al Concessionario, in conformità a quanto previsto dall'art. 11 (Modifiche del Contratto) che precede; ovvero
  - l'avverarsi di (x) un Evento di Agevolazione, o (y) un Evento Destabilizzante o (z) una causa di Forza Maggiore.
- (b) Per ogni giorno di ritardo nella presentazione della documentazione e delle informazioni di cui all'art. 7.5, lettera i) si applicherà una penale pari a Euro 1.000,00 (mille).
- (c) Gli importi delle penali saranno detratti dal contributo dovuto dal Concedente in occasione del certificato di pagamento immediatamente successivo al periodo di ritardo, ovvero saranno pagati dal Concessionario al Concedente. Resta ferma la facoltà del Concedente, ai fini dell'incameramento dei predetti importi, di rivalersi sulla garanzia fideiussoria di cui all'art. 22.
- (d) Qualora durante il periodo di costruzione gli importi dovuti dal Concessionario a titolo di penale siano superiori alla soglia massima di cui alla precedente lettera a), il Concedente potrà avvalersi della facoltà di cui al predetto art. 24 di risolvere il presente Contratto per inadempimento del Concessionario.

## **ARTICOLO 14- FASE DI GESTIONE**

### **14.1. Avvio della gestione – disponibilità - manutenzione**

A partire dalla data di consegna dell'opera, come indicata nel verbale di consegna dell'opera il Concessionario è obbligato a garantire la Disponibilità dell'opera erogando i Servizi per tutta la durata del Contratto, secondo quanto indicato nelle Specifiche Tecniche dei Servizi di cui all'Allegato 6 al presente Contratto.

### **14.2. Modifiche alle caratteristiche dei Servizi**

Qualora, a richiesta del Concedente, si rendesse necessario apportare delle modifiche alle caratteristiche dei Servizi regolati dal presente Contratto si applicheranno, nel

limite del possibile, le disposizioni del precedente art. 11. Le modifiche sopra dette dovranno essere in conformità ai principi contenuti nel presente Contratto senza alterare o modificare il sistema di trasferimento del rischio né alterare o modificare le pattuizioni del presente Contratto per quanto riguarda i) la tipologia di modifica (uso, capacità, *performance*, standard); ii) gli eventuali investimenti, iii) la procedura per l'adeguamento delle Specifiche Tecniche dei Servizi, iv) le modalità di copertura degli investimenti e, v) gli strumenti di Riequilibrio del Caso Base Aggiornato.

**14.3.** In particolare, il mancato rispetto degli Indicatori di Disponibilità comporta una decurtazione del Corrispettivo di Disponibilità, secondo quanto previsto nell'Allegato 3 allo Schema di Contratto "Indicatori di Disponibilità e Meccanismo di Rettifica del Corrispettivo". Il mancato rispetto degli Indicatori di performance comporta, invece, l'applicazione delle penali descritte nel Capitolato Servizi (Allegato 6).

## **SEZIONE V–SOSPENSIONE DELLE ATTIVITÀ**

### **ARTICOLO 15 - SOSPENSIONI DEI LAVORI O DEI SERVIZI**

**15.1.** Qualora ricorrano circostanze non prevedibili, il Concessionario potrà richiedere la sospensione dell'esecuzione dei lavori o dei Servizi:

- nei casi previsti dall'art. 107 del codice; e
- nei casi previsti dal Contratto al verificarsi di un Evento Destabilizzante o di Forza Maggiore ovvero di un Evento di Agevolazione.

**15.2.** Onde limitare l'incidenza delle predette sospensioni, il Concessionario si adopererà con la dovuta diligenza per far sì che nei Documenti di Progetto e negli elaborati tecnici siano indicate le situazioni che possono determinare un differimento temporale dell'esecuzione in ragione di circostanze ragionevolmente prevedibili, adeguando in conseguenza il Cronoprogramma dei lavori e, per i Servizi, i Documenti di Progetto. In tale caso sarà compito del direttore dei lavori predisporre la sospensione dei lavori.

**15.3.** Nei casi di cui al precedente 15.1, purché non causati da fatti, omissioni, carenze istruttorie e/o documentali, ritardi e/o errori del (o imputabili al) Concessionario, i termini di realizzazione dell'opera nonché, eventualmente, il periodo di durata della concessione, si intenderanno prorogati del numero di giorni indicato dal responsabile del progetto, sentito il Concessionario, e fatta salva la facoltà di procedere alla procedura di Riequilibrio, di cui all'art. 18, ovvero alla procedura di cui all'art. 17 ove applicabili.

**15.4.** Nei casi in cui la sospensione sia disposta ai sensi e per gli effetti dell'art. 92, comma 1, lett. f), del D.lgs. n. 81/2008, per la sussistenza di un pericolo grave ed imminente

direttamente attribuibile al Concessionario questo risponderà degli eventuali danni e non avrà diritto a chiedere una proroga.

**15.5.** Le Parti derogano espressamente all'applicazione dei criteri e procedure di cui all'art. 10 del Decreto MIT.

## **SEZIONE VI – EVENTI SIGNIFICATIVI**

### **ARTICOLO 16 - FORZA MAGGIORE**

**16.1.** Qualora si verifichi un qualsiasi evento di Forza Maggiore, la Parte che non può adempiere a causa di tale evento ne dovrà dare immediata comunicazione scritta alla controparte, descrivendo le cause che hanno determinato l'evento e indicandone la prevedibile durata. La Parte dovrà altresì indicare gli effetti e i rimedi che intende attivare.

**16.2.** Alla ricezione di tale informativa, le Parti individueranno in contraddittorio le possibili azioni comuni di risoluzione e/o mitigazione degli effetti causati dalla Forza Maggiore. Ciascuna parte è tenuta a prestare la propria collaborazione al fine di rimuovere le cause ostative all'espletamento dei lavori e/o dei Servizi.

**16.3.** In tutte le ipotesi di ritardo nel completamento dell'opera o nell'espletamento dei Servizi per cause di Forza Maggiore troveranno applicazione le disposizioni di cui all'art. 15 (Sospensione).

**16.4.** Il Concedente rimborserà al Concessionario i maggiori costi diretti derivanti dall'avverarsi dell'evento di Forza Maggiore, quali a titolo esemplificativo i costi necessari per la rimessa in pristino dei luoghi danneggiati, i costi necessari per la manutenzione del cantiere, etc., sempre che gli stessi non siano oggetto di una copertura assicurativa.

**16.5.** Qualora l'evento di Forza Maggiore comportasse una parziale Disponibilità dell'opera:

- il Concedente in relazione alla parte dell'opera Indisponibile, non corrisponderà il corrispettivo e
- in relazione alla parte dell'opera Disponibile, corrisponderà il corrispettivo nel rispetto degli Indicatori di Disponibilità.

**16.6.** Qualora gli importi di cui ai due alinea del paragrafo che precede non fossero sufficienti a coprire il servizio del Debito Senior, ivi inclusi gli oneri finanziari derivanti dai contratti di copertura del rischio di fluttuazione del tasso di interesse, il Concedente corrisponderà, inoltre, un ulteriore importo pari alla differenza tra quanto necessario per soddisfare il servizio del Debito *Senior*, ivi inclusi gli oneri finanziari derivanti dai contratti di copertura del rischio di fluttuazione del tasso di interesse e l'importo del

corrispettivo dovuto in relazione alla parte dell'opera disponibile, nel rispetto delle Condizioni di Disponibilità e degli Indicatori di Disponibilità, di cui all'Allegato 5.

**16.7.** Nell'eventualità che il suddetto ritardo imputabile a Forza Maggiore si protragga per oltre 180 (centottanta) giorni consecutivi, ciascuna delle Parti avrà facoltà di recedere dal presente Contratto, mediante comunicazione scritta inviata all'altra Parte a mezzo PEC. In tal caso, il Concedente dovrà riconoscere al Concessionario gli importi indicati al successivo art. 26.1 ad eccezione della lettera (c).

## **ARTICOLO 17 - CONSEGUENZE DEL VERIFICARSI DI UN EVENTO DI AGEVOLAZIONE**

**17.1.** Al verificarsi di un Evento di Agevolazione, le Parti convengono che si applicherà, in via alternativa o congiunta quanto segue:

**(a)** in caso di evento occorso durante la fase di costruzione dell'opera, il Concessionario avrà diritto:

- a un'esenzione dal pagamento delle penali eventualmente applicabili in fase di costruzione o per ritardata entrata in esercizio dell'opera, ai sensi del presente Contratto; e
- alla proroga del termine previsto per il completamento della realizzazione dell'opera, con le modalità di cui al precedente art. 15.3 (*Sospensioni dei lavori o dei Servizi*) per un periodo congruo in considerazione della durata dell'Evento di Agevolazione.

**(b)** In caso di evento occorso durante la fase di gestione dell'opera, laddove si verifichi una situazione di Indisponibilità, seppure si applicheranno le conseguenze di questa, con le detrazioni al corrispettivo, la durata del periodo di gestione è prorogata per il periodo di durata dell'Evento di Agevolazione, durante il quale il Concessionario non sarà considerato inadempiente, con esclusione pertanto della relativa disciplina di cui all'art. 24 e dell'applicazione delle penali.

**17.2.** Nel caso in cui l'Evento di Agevolazione perdurasse per oltre 180 (cento ottanta) giorni consecutivi, trova applicazione la disciplina di cui all'art. 16.

**17.3.** Resta inteso che in nessuno caso l'avverarsi di un Evento di Agevolazione potrà comportare la procedura di riequilibrio economico finanziario di cui all'art. 18 che segue.

## **ARTICOLO 18 - RIEQUILIBRIO ECONOMICO FINANZIARIO**

**18.1.** Al verificarsi di un Evento Destabilizzante che dà luogo a un'Alterazione dell'Equilibrio Economico- Finanziario, le Parti procedono a un riequilibrio del piano economico finanziario, ai sensi dell'art. 165 co. 6 del codice (**Riequilibrio**).

Non darà luogo al Riequilibrio il verificarsi di un'Alterazione dell'Equilibrio Economico-Finanziario che sia imputabile al Concessionario.

**18.2.** Al fine di avviare la procedura di Riequilibrio, il Concessionario darà comunicazione per iscritto al Concedente, con esatta indicazione dei presupposti che hanno determinato l'Alterazione dell'Equilibrio Economico-Finanziario, supportata da idonea documentazione dimostrativa che deve consistere in:

- una relazione illustrativa dell'Evento Destabilizzante dedotto e dei maggiori oneri da esso derivanti;
- il Caso Base Aggiornato per mezzo del Modello Economico Finanziario, contenente (a) la nuova proposta redatta al lordo dei proventi derivanti dalle assicurazioni obbligatorie e (b) l'illustrazione del valore dei Parametri Finanziari immediatamente prima e dopo l'impatto dell'Evento Destabilizzante che ha dato luogo all'Alterazione dell'Equilibrio economico-finanziario;
- una "proposta" di atto aggiuntivo per il recepimento in Contratto di quanto previsto nel piano economico finanziario revisionato.

**18.3.** Entro 60 giorni dal ricevimento della comunicazione di cui all'art. 18.2 che precede il Concedente procederà ad una verifica di quanto ivi dichiarato, all'esito della quale – sempre entro la predetta scadenza ovvero, nel maggior termine indicato dal Concedente se necessario per motivi tecnici - si effettuerà, ricorrendone i presupposti, il Riequilibrio rispetto al Caso Base Aggiornato vigente fino a quel momento; il Riequilibrio potrà prevedere, in via alternativa o congiunta a scelta del Concedente:

- l'incremento o riduzione del corrispettivo; e/o
- il pagamento di importi (*una tantum* o periodici) a titolo di indennizzo, restando inteso che questa sarà l'ipotesi seguita ove l'Evento Destabilizzante abbia comportato la necessità di ricorrere a ulteriori finanziamenti da parte del Concessionario e questi non sia riuscito a reperirli; e/o
- altre forme di contribuzione pubblica nei limiti previsti nella normativa; e/o
- la modifica della durata del Contratto.

Qualora il Concedente non fosse in grado di sostenere economicamente l'incremento o la riduzione del corrispettivo lo stesso corrisponderà al Concessionario gli importi sopra calcolati, mediante liquidazione del relativo importo a titolo di prezzo.

Fermo quanto previsto ai precedenti punti di questo art. 18, laddove il Riequilibrio si rendesse necessario ma le variazioni ("x") del DSCR prospettico di ciascun anno e del LLCR e del TIR dell'Azionista fossero inferiori ai seguenti valori

DSCR prospettico di ciascun anno  $x < [+/- 0,03]$

LLCR  $x < [+/- 0,03]$

TIR dell'Azionista  $x < [+/- 50 \text{ punti base}]$

le Parti convengono che il Riequilibrio sarà rinviato alla data in cui verranno raggiunte una o più delle soglie sopra indicate o comunque al massimo ogni 2 anni.

**18.4.** Il Riequilibrio è finalizzato unicamente a ripristinare l'Equilibrio Economico Finanziario nei limiti di quanto necessario alla neutralizzazione degli effetti derivanti dall'Alterazione dell'Equilibrio Economico Finanziario senza, tuttavia, modificare e/o alterare l'allocatione dei rischi prevista nel presente Contratto e restando altresì inteso che, nel caso in cui l'Evento Destabilizzante che ne è causa abbia un'incidenza favorevole sull'Equilibrio Economico Finanziario e comporti un miglioramento dei Parametri Finanziari, il Riequilibrio ai sensi del presente articolo dovrà essere effettuato a vantaggio del Concedente.

**18.5.** Qualora le Parti non condividano l'ipotesi di Riequilibrio entro la scadenza del termine di cui al precedente art. 18.3, si attiverà immediatamente un tavolo tecnico composto da un rappresentante di ciascuna delle Parti, cui si aggiungerà un terzo indipendente, con comprovata esperienza e competenza nominato di comune accordo tra le Parti o, in mancanza di accordo entro 60 giorni, dal Presidente del Tribunale di Torino, su istanza della parte più diligente. Il tavolo tecnico così proposto procederà ad effettuare il Riequilibrio del Caso Base Aggiornato in modo da individuare una proposta di Riequilibrio condivisa tra le Parti non oltre 60 giorni dall'istituzione del tavolo tecnico. Restano salve le disposizioni di cui all'art. 165 comma 6 del codice.

## **SEZIONE VII – CONTRIBUTO E CORRISPETTIVO**

La remunerazione che verrà corrisposta a favore del Concessionario per l'espletamento dell'oggetto del presente Contratto sarà composta da:

- un contributo; e
- il corrispettivo come di seguito regolato.

### **ARTICOLO 19 - CONTRIBUTO**

**19.1.** Il Concedente si impegna a corrispondere al Concessionario un contributo pari a complessivi Euro 164.680.416,23 (centosessantaquattromilioni seicentottantamila quattrocentosedici/23), al netto dell'IVA di legge, che sarà corrisposto in proporzione agli stati di avanzamento dei lavori (**SAL**), in ragione del 95% degli stessi sulla base dei certificati di pagamento emessi dal RUP, comprensivi dell'IVA, sino ad esaurimento del contributo stesso. Resta inteso che i pagamenti effettuati a valere sul contributo saranno utilizzati per pagare gli importi indicati nel/nei relativo/i certificato/i di Pagamento. Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 184, comma 3, del codice si precisa che i Soci che siano banche e investitori istituzionali non saranno ritenuti responsabili solidalmente con la Società per l'eventuale rimborso del contributo.

- 19.2.** Il direttore dei lavori trasmette lo stato di avanzamento lavori(SAL) al responsabile del progetto, con cadenza mensile e comunque per importi di avanzamento non inferiori a Euro 2.000.000,00 (due milioni). Quest'ultimo, ove nulla osti, provvederà ad approvare lo stato avanzamento lavori e a emettere il relativo certificato di pagamento. Il mandato irrevocabile di pagamento sarà emesso nei 45 giorni successivi alla ricezione da parte del RUP dello stato di avanzamento dei lavori e previa emissione di fattura da parte del Concessionario.
- 19.3.** Nel caso di ritardo da parte del Concedente nella corresponsione del contributo saranno dovuti, sulle somme non pagate, gli interessi moratori previsti dal D.lgs. n.231/2002.

## **ARTICOLO 20- Corrispettivo – termini di pagamento – rivalutazione corrispettivo e penali**

### **20.1. Corrispettivo e pagamento**

- (a)** A fronte delle obbligazioni previste nel presente Contratto, il Concessionario riceve il corrispettivo annuale pari a Euro 40.000.000,00 al netto di IVA di legge.
- (b)** Il corrispettivo remunera il Concessionario per la messa a disposizione dell'opera misurata secondo i parametri indicati nelle Specifiche Tecniche dei Servizi (Allegato 6) e nell'Allegato 5 (Indicatori di Disponibilità e meccanismo di rettifica del corrispettivo). Per fini fiscali e di indicizzazione si precisa che il corrispettivo è composto dalle componenti indicate nell'Allegato 8.
- (c)** A decorrere dalla data indicata nel verbale di consegna dell'opera maturerà la prima rata del corrispettivo nell'ammontare pari alla quota parte del corrispettivo relativo ai Servizi, come indicata nell'offerta del Concessionario - da corrispondersi in base agli Indicatori di Disponibilità, agli standard qualitativi e quantitativi e ai parametri di controllo relativi agli Indicatori di Disponibilità - che sarà corrisposta nel trimestre successivo al trimestre di effettiva fornitura dei Servizi e per tutta la durata del Contratto.
- (d)** Decorsi tre mesi dalla data indicata nel verbale di consegna dell'opera, il Concedente corrisponderà l'intero ammontare del corrispettivo (quota investimento e quota Servizi) nel trimestre successivo al trimestre di effettiva Disponibilità dell'opera, per i successivi 25 anni.
- (e)** I pagamenti di cui alle precedenti lettere saranno effettuati da parte del responsabile del progetto, in conformità con la normativa applicabile, il presente Contratto e i suoi allegati; in riferimento esclusivamente all'ultima rata, la stessa sarà dovuta nella misura proporzionale per il periodo di tempo intercorrente tra l'ultima scadenza di pagamento e la scadenza naturale o anticipata del Contratto.

- (f) Il pagamento degli importi dovuti per il corrispettivo avverrà nel termine di 60 giorni dalla data di ricezione da parte del Concedente della fattura elettronica di cui all'art. 25 del D.L. n. 66/2014 relativa al periodo/trimestre di riferimento che dovrà essere consegnata il giorno 5 del trimestre successivo. Il pagamento avverrà secondo le modalità stabilite ai successivi artt. 20.2, 20.3 e 20.4.
- (g) Nel caso di ritardo da parte del Concedente nella corresponsione del corrispettivo saranno dovuti, sulle somme non pagate, gli interessi moratori, determinati nella misura degli interessi legali di mora, come definiti ai sensi dell'art. 2, co. 1, lett. e) del D.lgs. n. 231/2002, e calcolati sulla base del tasso di riferimento, come indicato dall'art. 5 del D.lgs. 231/2002, e pubblicato semestralmente dal Ministero dell'Economia e delle Finanze in GURI; ai fini della decorrenza degli stessi si applicano i termini stabiliti dall'art. 4, commi 2 e 5, del D.lgs. n.231/2002.

**20.2.** La quota parte del corrispettivo relativa alla Quota Servizi Manutentivi di cui all'Allegato 8 sarà automaticamente adeguata ogni anno dalla stipula del presente Contratto nella misura dell'indice dei prezzi al consumo per l'intera collettività (ie. Indice NIC o FOI per le famiglie di operai ed impiegati) rilevato dall'ISTAT. Il corrispettivo previsto nel presente Contratto in nessun caso potrà essere oggetto di procedura di revisione sulla base delle condizioni di mercato vigenti di tempo in tempo.

**20.3.** L'importo delle penali in fase di gestione (come indicate nel capitolo 4 delle Specifiche Tecniche del Servizio – Allegato 6), sarà automaticamente adeguato ogni anno nella misura dell'indice dei prezzi al consumo per l'intera collettività (ie. Indice NIC o FOI per le famiglie di operai ed impiegati) rilevato dall'ISTAT.

#### **Rettifica del corrispettivo e penali in fase di gestione**

**20.4.** Il corrispettivo sarà oggetto di rettifica e di conseguente riduzione automatica quando si verifichi un'Indisponibilità dell'opera; detta riduzione sarà calcolata come indicato nell'Allegato 5 (Indicatori di Disponibilità e Meccanismo di Rettifica del corrispettivo) e nelle Specifiche Tecniche dei Servizi (Allegato 6).

La procedura di rettifica e riduzione non è, né sarà, oggetto di negoziazione tra le Parti. Il mancato rispetto degli indicatori di *performance* previsti nelle Specifiche Tecniche del Servizio (Allegato 6) comporterà, invece, l'applicazione delle penali descritte nel capitolo 4 del predetto documento. Nel caso in cui il mancato rispetto di un indicatore di *performance* comporti anche una situazione di Indisponibilità, si applicheranno le disposizioni previste nell' art. 7 (*Rapporto tra applicazione delle penali e riduzione del corrispettivo*) dell'Allegato 5 al Contratto.

#### **20.5. Procedura di rettifica del corrispettivo e di applicazione delle penali**

(a) Il RUP, verificata la situazione di Indisponibilità in seguito alle procedure di verifica di cui all'Allegato 5 (*Indicatori di Disponibilità e meccanismo di rettifica del corrispettivo*)

ovvero una situazione in cui non siano soddisfatti gli adempimenti relativi ai livelli di servizio di cui alle Specifiche Tecniche dei Servizi (Allegato 6) che comportino l'applicazione di una penale, ne darà comunicazione al Concessionario, indicando che si procederà a rettificare il corrispettivo o, a seconda del caso, ad applicare la penale.

- (b) Ove il Concessionario non si opponga entro i 5 giorni successivi al ricevimento della comunicazione, il corrispettivo sarà rettificato in diminuzione in modo automatico alla scadenza di pagamento immediatamente successiva all'accertato inadempimento, ovvero sarà applicata la penale.
- (c) Ove il Concessionario contesti l'applicazione e la misura della rettifica ovvero la penale, il responsabile del progetto convocherà la Parte entro 15 giorni dall'avvenuta contestazione e promuoverà l'esame della questione al fine di risolvere la controversia. In caso di mancato accordo, il responsabile del progetto procederà, in ogni caso, all'applicazione della rettifica del corrispettivo ovvero della penale.
- (d) Resta in tutti i casi salva l'azione di risoluzione per inadempimento del Concessionario nei casi indicati al successivo art. 24.

**20.6** In aggiunta al Corrispettivo di cui al presente articolo, il Concessionario avrà diritto di incassare i proventi derivanti dalla gestione dei parcheggi e dalla gestione (diretta o indiretta) delle aree commerciali che saranno realizzate nell'ambito della presente Concessione. Le tariffe applicate sui parcheggi ed i prezzi per i beni e servizi erogati all'interno delle aree commerciali sono soggetti ad automatico adeguamento annuale nella misura dell'indice dei prezzi al consumo per l'intera collettività rilevato dall' ISTAT (i.e. indice NIC o FOI per le famiglie di operai ed impiegati).

## **ARTICOLO 21 - PAGAMENTI E OBBLIGHI IN TEMA DI TRACCIABILITÀ DEI FLUSSI FINANZIARI**

**21.1.** Ai sensi e per gli effetti dell'art. 3, co. 8, della L. 136/2010, le Parti si impegnano a rispettare puntualmente agli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari; l'inadempimento a tale impegno è soggetto alle disposizioni di cui al successivo art. 24.

**21.2.** A tal fine, il Concessionario si obbliga ad utilizzare i conti correnti bancari dedicati di seguito indicati, - anche se non in via esclusiva, sui quali dovranno essere registrati tutti i movimenti finanziari relativi agli obblighi di cui al presente Contratto, da effettuarsi esclusivamente tramite lo strumento del bonifico bancario e a far sì che siano autorizzate ad operare su tale conto/i esclusivamente le persone di seguito indicate:

- (a) IT21-E-05034-01006-000000014534:
- (b) Generalità e il codice fiscale delle persone delegate ad operare su tale conto: Claudio Dogliani [REDACTED]; Massimo Schiraldi [REDACTED]; Fernando

Joaquin Pardo Garcia [REDACTED]; Antonio Pascual Garcia [REDACTED]; Jose Alberto Ruiz Pelayo [REDACTED].

- 21.3.** Ciascun bonifico bancario deve riportare, in relazione a ciascuna transazione posta in essere dal Concessionario, il codice identificativo di gara (CIG) e il codice unico di progetto (CUP);
- 21.4.** Il Concessionario è tenuto a comunicare tempestivamente, e comunque entro e non oltre 7 giorni dalla/e variazione/i, qualsivoglia variazione intervenuta in ordine ai dati relativi agli estremi identificativi dell/conto/i corrente/i dedicato/i sopra menzionato nonché le generalità e il codice fiscale delle persone delegate ad operare su detto/i conto/i.
- 21.5.** Il Concessionario si obbliga, a mente dell'art. 3, commi 8 e 9, della legge n. 136/2010, ad inserire nei contratti sottoscritti con i subcontraenti, a pena di nullità assoluta, un'apposita clausola con la quale ciascuno di essi assume gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui alla L. 136/2010 con divieto di ulteriore subappalto/nonché l'impegno ad inserire la medesima clausola nei contratti da questi ultimi sottoscritti con i propri subcontraenti. Qualora il Concessionario abbia notizia dell'inadempimento della propria controparte agli obblighi di tracciabilità finanziaria di cui alla norma sopra richiamata, sarà tenuto a darne immediata comunicazione al Concedente e alla Prefettura – Ufficio Territoriale del Governo della provincia di Novara.
- 21.6.** Il Concessionario, inoltre, si obbliga e garantisce che nei contratti sottoscritti con i subappaltatori e i subcontraenti verrà assunta dalle predette controparti l'obbligazione specifica di risoluzione di diritto del relativo rapporto contrattuale nel caso di mancato utilizzo del bonifico bancario o postale ovvero degli strumenti idonei a consentire la piena tracciabilità dei flussi finanziari, nonché l'obbligazione di dare immediata comunicazione al Concedente, al Concessionario e alla Prefettura – Ufficio Territoriale del Governo della provincia di Novara qualora detti subappaltatori e/o subcontraenti abbiano notizia dell'inadempimento della propria controparte agli obblighi di tracciabilità finanziaria di cui alla L. 136/2010.
- 21.7.** Il Concedente verificherà che nei contratti di subappalto sia inserita, a pena di nullità assoluta del contratto, la predetta clausola con la quale il subappaltatore assume detti obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari.
- 21.8.** Il Concessionario, in caso di cessione dei crediti, si impegna a comunicare il CIG/CUP al cessionario, anche nell'atto di cessione, affinché lo/gli stesso/i venga/no riportato/i sugli strumenti di pagamento utilizzati.

## **ARTICOLO 22- CAUZIONI**

- 22.1.** A garanzia della corretta esecuzione di tutti gli obblighi derivanti dal presente Contratto in relazione ai Lavori e del risarcimento dei danni derivanti dall'eventuale inadempimento delle obbligazioni stesse, il Raggruppamento aggiudicatario ha prestato la cauzione definitiva per un importo pari ad Euro 17.840.295,00 (diciassettemilioni ottocentoquarantamila duecentonovantacinque/00) al netto delle riduzioni previste dai documenti di gara e dal D.Lgs. 50/2016.
- 22.2.** A garanzia della corretta esecuzione degli obblighi inerenti la Gestione, del risarcimento dei danni derivanti dall'eventuale inadempimento delle obbligazioni stesse e del rimborso delle somme di cui all'art. 20 (Corrispettivo) eventualmente pagate in eccedenza, salva comunque la risarcibilità del maggior danno, il Concessionario si impegna, altresì, a prestare, prima dell'avvio della Gestione, idonea garanzia fideiussoria, per un importo pari al 10% dell'importo annuo del corrispettivo di cui all'art. 20. Tale cauzione, da prestarsi con le modalità di cui al precedente art. 22.1, dovrà avere validità minima annuale da estendersi, almeno 30 (trenta) giorni prima della data di scadenza, per ulteriori analoghi periodi, fino alla scadenza della Concessione.
- 22.3.** Il Concessionario si impegna, inoltre, a versare tutte le altre cauzioni previste dal Codice e dal Regolamento o comunque richieste ai sensi di Legge, nelle forme e con le modalità ivi stabilite.
- 22.4.** L'inadempimento agli impegni del presente art. 22 è soggetto alle disposizioni di cui al successivo art. 24 (Risoluzione per inadempimento del Concessionario).

## **ARTICOLO 23 - POLIZZE ASSICURATIVE**

- 23.1.** Il Raggruppamento aggiudicatario si impegna a stipulare le polizze assicurative di seguito indicate nei tempi, con i limiti e le modalità previste dal Codice e dal Regolamento:
- (a)** polizza assicurativa, ai sensi dell'art. 103 co. 7 del Codice:
    - (i) che tenga indenne il Concedente da tutti i rischi di esecuzione dei lavori, per una somma pari al 100% (cento per cento) dell'importo degli stessi; tale polizza verrà presentata almeno 10 giorni prima della consegna dei lavori;
    - (ii) la polizza di cui al precedente punto (i) prevederà un massimale di RCT nel rispetto del limite massimo previsto dall'art. 103, co. 7 del Codice;
  - (b)** polizza assicurativa, ai sensi dell'art. 103 co. 6 del Codice;
  - (c)** polizza indennitaria decennale postuma, ai sensi dell'art. 103, co. 8, del Codice, a copertura dei rischi di rovina totale o parziale dell'Opera, ovvero di gravi difetti costruttivi, il cui limite di indennizzo per sinistro non è inferiore al 40% del valore dell'Opera realizzata con il massimo di Euro 300.000.000,00 (Trecentomilioni/00). Tale polizza sarà prodotta decorsi dodici mesi dalla data di ultimazione dei lavori

risultante dal relativo certificato.

**(d)** le polizze ai sensi dell'art. 103, co. 8, del Codice.

Resta inteso che verrà attribuito al Concedente espressa qualifica di assicurato aggiuntivo ai fini della copertura riguardante i danni e la responsabilità civile. Le polizze dovranno contenere la previsione del pagamento in favore del Concedente non appena questo lo richieda, anche in pendenza dell'accertamento delle responsabilità e senza che occorranò consensi ed autorizzazioni di qualsiasi specie.

**23.2.** Una polizza di responsabilità civile professionale del progettista che copra anche i rischi derivanti da errori o omissioni nella redazione del progetto esecutivo che abbiano determinato nuove spese di progettazione e/o maggiori costi a carico del Concessionario o del Concedente, il cui massimale sarà non inferiore a euro 5.000.000. Tale polizza verrà presentata prima dell'avvio dei lavori ed avrà decorrenza dalla data di approvazione del progetto esecutivo e cesserà alla data di emissione del Certificato di Collaudo.

**23.3.** Una polizza ALOP (*Advance Loss of Profit*): tale polizza avrà ad oggetto la copertura dei danni economico-finanziari indiretti al Concessionario e verrà presentata, con relativa somma assicurata, non appena sarà sottoscritto il Contratto di finanziamento.

**23.4.** Alla data del Collaudo Provvisorio o comunque entro la data di avvio del periodo di Gestione, il Concessionario si impegna altresì, a stipulare, anche ai sensi dell'art. 1891 del cod. civ., con primarie compagnie di assicurazione, una o più polizze assicurative a copertura della responsabilità civile derivante dalla esecuzione del presente Contratto, limitatamente alla Fase di Gestione, per tutta la durata della Concessione e, segnatamente:

**(a) R.C.T. Responsabilità civile per danni diretti e materiali verso terzi e/o cose di terzi** in conseguenza di eventi accidentali causati dal Concessionario o da persone di cui il Concessionario è tenuto a rispondere alle seguenti condizioni particolari:

- Estensione della qualifica di terzi ai dipendenti del Concedente, ai subappaltatori e ai loro dipendenti;
- Massimale non inferiore ad € 5.000.000,00 per evento e per anno;
- Lavoro presso terzi senza sottolimiti;
- Inquinamento accidentale;
- Danni consequenziali e da interruzione di esercizio con un limite minimo assicurato pari al 10% del massimale;
- Danni a terzi da incendio di cose di proprietà dell'assicurato con un limite minimo assicurato pari al 10% del massimale;
- Danni agli impianti e/o macchinari oggetto dei Servizi con un limite minimo assicurato pari al 10% del massimale;

- Danni a qualsivoglia cosa di terzi che si trova nell'ambito dei Servizi;
- Danni a cose in consegna e custodia con un limite minimo assicurato pari al 10%del massimale;
- Danni derivanti dall'attività di fornitura;
- Danni a terzi causati da attività di scavo;
- RC personale del "terzo responsabile".

**(b) R.C.O. Responsabilità civile per danni diretti e materiali verso i prestatori d'opera** alle seguenti condizioni particolari:

- Massimale non inferiore a Euro 3.000.000,00 per evento e per anno e Euro 1.500.000 per persona;
- Definizione di prestatore di lavoro a norma di legge in vigore al momento del sinistro.

**(c) Responsabilità civile professionale** per fatti colposi, errori od omissioni causati dal Concessionario o da persone di cui il concessionario è tenuto a rispondere in esecuzione degli obblighi derivanti dal presente contratto e in relazione ai Servizi oggetto della stessa, alle seguenti condizioni particolari:

- Massimale unico minimo Euro 5.000.000,00 per evento e per anno;
- Danni consequenziali e da interruzione di esercizio;
- Retroattività dalla data di inizio del Servizio, postuma 2 anni dopo la data in cui termina il Servizio;
- danni agli impianti e/o macchinari oggetto dei Lavori e/o dei Servizi;
- RC personale del "terzo responsabile".

**(d) Polizza *All Risks Property*** in relazione alla assicurazione per

- danni indiretti (*business interruption*) costituiti dal pregiudizio economico ovvero la perdita di profitto lordo conseguente al danno assicurato e derivante dalla mancata disponibilità dell'Opera a seguito di un sinistro
- danni materiali e diretti ai beni assicurati per una somma assicurata pari al valore dell'opera realizzata;

**(e) Responsabilità Civile Inquinamento** per i danni ambientali causati dall'attività svolta dal Concessionario con un massimale che ammonta a Euro 5.000.000,00 per evento e per anno.

Tali polizze saranno presentate prima dell'inizio della gestione.

**23.5.** È data facoltà all'assicuratore di indicare in polizza nominativamente le imprese costituenti la SPV e la relativa attività da esse svolte all'interno della stessa. La somma assicurata dovrà essere rivalutata dal Concessionario alla fine di ogni anno sulla base

degli Indici ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati. Le franchigie, gli scoperti e le limitazioni di copertura presenti nelle polizze restano a totale carico del Concessionario; quest'ultimo dovrà consegnare al Concedente, almeno 90 giorni prima delle relative scadenze previste dal Codice, copia delle polizze predette unitamente ai relativi certificati di assicurazione; il Concessionario dovrà consegnare al Concedente, entro 30 (trenta) giorni dall'inizio di ogni anno, copia dei certificati di assicurazione attestanti il pagamento dei premi relativi al periodo di validità di ciascuna polizza. In caso di ritardo o di mancato pagamento dei premi, il Concedente potrà provvedere direttamente, e dedurre l'importo dei premi versati dal successivo pagamento dovuto al Concessionario. Tutte le assicurazioni dovranno contenere apposita clausola che impegni l'assicuratore a mantenere vigente la copertura fino a 30 (trenta) giorni dalla data di ricevimento da parte del Concedente dell'avviso di mancato pagamento del premio da parte del Concessionario.

- 23.6.** Resta in ogni caso inteso che il Concessionario, essendo responsabile dei danni o pregiudizi di qualsiasi natura causati dalle sue attività al Concedente, ai dipendenti e consulenti del Concedente, anche per fatto doloso o colposo del proprio personale, dei suoi collaboratori, dei suoi ausiliari in genere e di chiunque egli si avvalga, sia per l'esecuzione dei Lavori, sia per l'erogazione dei Servizi, in nessun caso potrà invocare la responsabilità del Concedente per i danni o pregiudizi di cui al presente articolo.
- 23.7.** L'assicuratore dovrà impegnarsi a dare notizia del mancato pagamento, a mezzo PEC, al Concedente, il quale potrà sostituirsi al Concessionario nel pagamento del premio. In difetto di intervento l'inadempimento agli impegni del presente art. 23 è soggetto alle disposizioni di cui al successivo art. 24 (Risoluzione per inadempimento del Concessionario).
- 23.8.** Il Concessionario dovrà stipulare a propria cura e spese gli adeguamenti alle coperture assicurative di cui al presente articolo che dovessero rendersi necessari per legge.

## **SEZIONE V III - VICENDE DELLA CONCESSIONE**

### **ARTICOLO 24 - RISOLUZIONE PER INADEMPIMENTO DEL CONCESSIONARIO CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA –**

- 24.1.** Il Concedente, qualora il Concessionario si renda inadempiente agli obblighi di seguito specificati, potrà avvalersi della facoltà di risolvere il presente Contratto, previa diffida ad adempiere ai sensi dell'art. 1454 del codice Civile e decorso inutilmente il termine in essa fissato, comunque non inferiore a 20 giorni. La diffida ad adempiere dovrà essere comunicata per iscritto tramite PEC al seguente indirizzo: [csnspa@ipsnet.legalmail.it](mailto:csnspa@ipsnet.legalmail.it) del Concessionario, con copia per conoscenza ai finanziatori.

Le Parti si danno atto e convengono che sarà considerato inadempimento rilevante ai fini del paragrafo che precede e, pertanto, causa di risoluzione come ivi previsto, il verificarsi di una qualsiasi delle circostanze di seguito indicate:

- il progetto esecutivo non è suscettibile di verifica positiva entro 90 giorni successivi alla data prevista nel Cronoprogramma per mancato adempimento del Concessionario;
- mancato completamento dell'opera entro 8 mesi dalla data prevista nel Cronoprogramma, al netto delle eventuali proroghe concesse ai sensi del presente Contratto; resta inteso che si farà riferimento alla data di ultimazione dell'opera come comunicata dal Concessionario ai sensi dell'art. 13.4, lettera (a) (collaudo), del presente Contratto;
- mancata attivazione o cessazione anche solo di una delle cauzioni e/o coperture assicurative di cui ai precedenti artt. 22 e 23;
- perdita dei requisiti di ordine generale in capo al Concessionario, previsti dall'art. 80 del codice;
- comunicazione da parte della commissione di collaudo che l'opera non è collaudabile ovvero ha ottenuto il collaudo negativo;
- mancato utilizzo, ai sensi di quanto disposto dall'art. 3, co. 9 bis, della L. 136/2010, del bonifico bancario o postale, ovvero di altri strumenti idonei a consentire la piena tracciabilità delle operazioni di pagamento, o altre gravi violazioni della predetta legge;
- gravi inesattezze o difformità dalla situazione esistente rispetto alle dichiarazioni contenute nell'art. 5 del presente Contratto;
- mancato rispetto delle disposizioni di cui all'art. 6.1 e/o all'art. 6.2 e/o all'art. 10.1 che precedono;
- superamento della soglia massima per le penali relative all'esecuzione dei lavori (soglia 10% dell'importo dei lavori);
- violazione da parte del Concessionario di uno qualsiasi degli obblighi stabiliti ai sensi del presente Contratto che possa comportare un pericolo grave e imminente di danno alla salute, all'integrità fisica e alla sicurezza delle persone;
- violazione degli impegni di cui all'art. 7.5(k) che precede e ogni violazione dei protocolli di legalità e dei patti di integrità stipulati;
- gravi violazione delle norme in materia di sicurezza e tutela del lavoro, contributive e fiscali;
- violazione di una delle disposizioni del codice antimafia (D.lgs. 159/2011)

**24.2.** Costituirà causa di risoluzione, inoltre, il verificarsi di reiterati inadempimenti agli obblighi posti a carico del Concessionario ai sensi del presente Contratto, precisandosi che si intendono come inadempimenti reiterati quegli inadempimenti per i quali il Concedente:

- ha inviato in precedenza al Concessionario una diffida ad adempiere in seguito al loro protrarsi per più di 30 giorni consecutivi ovvero, anche in caso di inadempimenti a obblighi diversi, per i quali si siano totalizzati 50 giorni -anche non consecutivi- nel corso dell'anno solare, a prescindere dal fatto che gli stessi inadempimenti siano, o meno, stati sanati, ovvero
- ha applicato penali e/o decurtazioni al corrispettivo che complessivamente siano superiori a Euro 1.000.000,00 (un milione) durante l'anno di riferimento.

Al verificarsi di una delle ipotesi di cui ai due alinea che precedono, il Concedente notificherà tale circostanza al Concessionario per iscritto tramite PEC al seguente indirizzo: [csnspa@ipsnet.legalmail.it](mailto:csnspa@ipsnet.legalmail.it) del Concessionario, con copia per conoscenza ai finanziatori e il presente Contratto si intenderà risolto ex art. 1456 codice Civile alla ricezione della predetta notifica da parte del Concessionario.

**24.3.** Resta inteso che, qualora uno qualunque dei fatti di cui ai precedenti punti sia dovuto all'avverarsi di un Evento Destabilizzante, il suo verificarsi non costituirà inadempimento grave e, pertanto, non potrà dar luogo alla risoluzione.

**24.4.** In tutte le ipotesi che precedono, il Concedente potrà chiedere al Concessionario di adottare, sempre che ciò sia possibile, tutte le misure necessarie per assicurare il corretto adempimento, anche attraverso la sostituzione del socio o dei soci inadempiente/i.

**24.5.** Resta inteso che è facoltà del Concedente far precedere alla diffida di cui al precedente art. 24.1, nonché prima dell'invio della notifica di cui al precedente art 24.2 la fissazione di un tavolo tecnico composto da un rappresentante di ciascuna delle Parti, cui si aggiungerà all'occorrenza un terzo indipendente con comprovata esperienza e competenza, nominato di comune accordo tra le Parti o, in mancanza di accordo del Concessionario su almeno due nominativi proposti dal Concedente, nominato unilateralmente dal Concedente. Il tavolo tecnico così proposto procederà ad esaminare la situazione d'inadempimento esistente con lo scopo di elaborare una soluzione di salvaguardia del Contratto, per evitare la sua risoluzione. In caso di mancato accordo entro 15 giorni dall'attivazione del tavolo tecnico, il Concedente potrà procedere come previsto ai precedenti paragrafi.

**24.6.** Costituiscono causa di risoluzione del Contratto, ai sensi dell'art. 1456 cod.civ:

- il mancato adempimento agli obblighi di informazione e comunicazione di cui agli artt. 7 comma 2 e 8 comma 2 del protocollo di legalità (modello

Concessionario/Contraente Generale) di cui all'art. 7.5 (k) del presente Contratto; e

- l'irrogazione di una misura cautelare, o il rinvio a giudizio disposti nei confronti
  - del Concessionario, o dei componenti la sua compagine sociale, o dirigenti con funzioni specifiche relative all'affidamento, alla stipula e all'esecuzione del Contratto, e/o
  - di uno dei soggetti indicati al precedente art. 10.4 nel caso di affidamento a terzi dei lavori o Servizi per taluno dei delitti di cui agli artt. 317 c.p., 318 cp, 319 cp, 319 bis cp, 319 ter cp, 319 quater cp, 320 cp, 322 cp, 322 bis cp, 346 bis cp, 353 cp e 353 bis cp.

**24.7.** In caso di risoluzione del Contratto, al Concessionario, sarà riconosciuto un indennizzo calcolato come segue:

- (a) il valore dell'opera realizzata conformemente ai Documenti di Progetto approvati, come risultante dal certificato di collaudo con esito positivo, più gli oneri accessori (questi ultimi stabiliti in maniera forfettaria, in misura del 10% del valore dell'opera) al netto degli ammortamenti; **ovvero**, nel caso in cui l'opera non abbia superato il collaudo, i costi indicati dai documenti nella contabilità dei lavori e sostenuti dal Concessionario per la realizzazione delle opere, eseguite conformemente ai Documenti di Progetto approvati, **nonché** il valore dei Servizi eventualmente già erogati, il tutto al netto del contributo;
- (b) dall'importo di cui al precedente punto (a), saranno dedotti:
  - tutti i costi eventualmente necessari per il ripristino dell'opera – o dei lavori eseguiti – in conformità ai Documenti di Progetto approvati;
  - tutti i costi necessari per indire una nuova gara per la selezione del nuovo Concessionario;
  - le penali a carico del Concessionario; e
  - ogni altro costo operativo e/o di manutenzione ulteriore risultante dal Caso Base Iniziale tenuto conto delle eventuali procedure di Riequilibrio che il Concedente dovesse sostenere - in seguito alla risoluzione – per effetto dell'inadempimento che ha cagionato la risoluzione.

Al fine di quantificare i predetti importi, il Concedente e il Concessionario provvederanno a redigere, in contraddittorio tra loro e con la presenza del direttore dei lavori, apposito verbale entro 20 giorni successivi al provvedimento del Concedente che dichiara la risoluzione del Contratto. Qualora le Parti siglino tale verbale senza riserve e/o contestazioni, i fatti e i dati registrati si intendono definitivamente accertati.

Il verbale definisce il termine, comunque non superiore a 180 giorni dalla risoluzione del Contratto, entro il quale gli importi dovuti dovranno essere corrisposti.

**24.8.** Le eventuali somme spettanti al Concessionario sono destinate prioritariamente, salvo i privilegi di legge, al soddisfacimento dei crediti tutti dei finanziatori del Concessionario, inclusi gli oneri derivanti dallo scioglimento anticipato dei contratti di copertura del rischio di fluttuazione del tasso di interesse, e sono indisponibili da parte di quest'ultimo fino al completo soddisfacimento dei detti crediti.

**24.9.** Nelle more dell'individuazione di un Concessionario subentrante, qualora l'opera abbia superato il collaudo ed esclusivamente nella misura in cui sia necessario a garantire esigenze di continuità del servizio pubblico, il Concessionario dovrà proseguire nella gestione ordinaria alle medesime modalità e condizioni del presente Contratto.

## **ARTICOLO 25 - SOSTITUZIONE DEL CONCESSIONARIO**

**25.1.** Qualora si verificano i presupposti per la risoluzione del Contratto per inadempimento del Concessionario, si applicherà la seguente procedura:

- (a)** il Concedente invia al Concessionario, con copia ai finanziatori (ivi inclusi i titolari di obbligazioni e titoli analoghi emessi dal Concessionario) ai sensi dell'art. 176, co. 8 del codice, una comunicazione con cui intima la risoluzione per inadempimento del Concessionario, indicandone i dettagli; la risoluzione sarà efficace subordinatamente a quanto segue;
- (b)** nei 30 giorni seguenti all'invio della predetta comunicazione, il Concedente informa per iscritto i finanziatori circa gli importi dovuti a qualsiasi titolo dal Concessionario al Concedente, con l'indicazione delle disposizioni del Contratto rimaste inadempite;
- (c)** entro il termine di 120, se in fase di costruzione, o 90, se in fase di gestione, giorni successivi al ricevimento della comunicazione del Concedente di cui al punto (a) che precede (**periodo di sostituzione**), i finanziatori hanno facoltà di designare un nuovo soggetto subentrante, dandone notizia al Concedente; detta designazione sarà effettuata per iscritto e conterrà l'obbligo del soggetto subentrante a far cessare l'inadempimento delle obbligazioni che ha causato la risoluzione; resta comunque ferma la responsabilità del Concessionario per le obbligazioni inadempite. Salvo quanto disposto dall'art. 176 del codice, le Parti si impegnano sin d'ora, sussistendo le condizioni di cui alle lettere (a) e (b), a porre in essere e formalizzare ogni altro atto di loro competenza finalizzato a perfezionare il subentro.

**25.2.** Durante il periodo di sostituzione:

- (a)** nonostante la pendenza del periodo di sostituzione, nel caso di ulteriore inadempimento del Concessionario per cause diverse da quelle che hanno provocato

la sua sostituzione e da quelle indicate al successivo punto (c), il Contratto potrà essere risolto, ricorrendone i presupposti;

- (b)** i finanziatori predisporranno un piano per (i) rimediare all'inadempimento verificatosi e (ii) illustrare gli accorgimenti che saranno adottati per prevenire il verificarsi di nuovi inadempimenti, che invieranno al Concedente almeno 20 giorni prima della scadenza del termine del periodo di sostituzione; in caso di mancato adempimento di quanto sopra o di mancato rispetto del termine qui previsto per i finanziatori, il Concedente potrà immediatamente risolvere il Contratto;
- (c)** il Concedente potrà continuare ad applicare le detrazioni del corrispettivo dovuto e, se applicabili, le penali pattuite, ma ciò non potrà costituire titolo per promuovere ulteriori cause di risoluzione nella pendenza del periodo di sostituzione, salvo il caso di palese, totale inattività dei finanziatori nel seguire la procedura sopra descritta.

**25.3.** I finanziatori entro il termine del periodo di sostituzione potranno, ma senza averne l'obbligo, comunicare per iscritto al Concedente la loro scelta di un soggetto subentrante. Dalla ricezione di detta comunicazione, il Concedente ha un termine di 30 giorni per accettare il soggetto proposto per il subentro.

**25.4.** Il Concedente provvederà a formalizzare il contratto con il soggetto designato dai finanziatori a condizione che questi:

- (a)** abbia i requisiti soggettivi, tecnici e finanziari corrispondenti a quelli richiesti dalla Documentazione di Gara, avendo comunque riguardo alla situazione concreta per la realizzazione o gestione dell'opera e allo stato di avanzamento della costruzione, o gestione, alla data del subentro;
- (b)** si impegni a porre in essere - entro i 30 giorni successivi alla designazione - le azioni necessarie a far cessare la violazione delle obbligazioni che hanno causato l'invio della comunicazione per la risoluzione, fermo restando che il soggetto subentrante non sarà responsabile del pregresso inadempimento del Contratto.
- (c)** Salvo quanto disposto dall'art. 176 del codice, le Parti si impegnano sin d'ora, sussistendo le condizioni di cui alle lettere (a) e (b), a porre in essere e formalizzare ogni altro atto di loro competenza finalizzato a perfezionare il subentro.

**25.5.** Il periodo di sostituzione cessa:

- (a)** al verificarsi di quanto previsto all'art. 25.2 (a) che precede, o nel caso di inadempimento dei finanziatori a quanto previsto all'art. 25.2 (b);
- (b)** nel caso di individuazione di un soggetto subentrante accettato dal Concedente;
- (c)** nel caso in cui i finanziatori comunichino per iscritto al Concedente di non voler procedere all'individuazione di un soggetto subentrante.

**25.6.** Al Concessionario uscente spettano gli importi calcolati con le modalità di cui al precedente art. 24.7, ferma restando l'applicazione del precedente art. 24.6, e vi sarà

titolo per una procedura di Riequilibrio del Caso Base Aggiornato per effetto della procedura di subentro qui descritta.

## **ARTICOLO 26 - RISOLUZIONE PER INADEMPIMENTO DEL CONCEDENTE**

**26.1.** Nell'ipotesi di risoluzione del Contratto per grave inadempimento del Concedente, il Concedente dovrà riconoscere al Concessionario:

- (a)** il valore dell'opera realizzata conformemente ai Documenti di Progetto approvati come risultante dal certificato di collaudo con esito positivo, più gli oneri accessori, al netto degli ammortamenti; ovvero, nel caso in cui l'opera non abbia superato il collaudo, i costi indicati dai documenti nella contabilità dei lavori e sostenuti dal Concessionario per la realizzazione delle opere, eseguite conformemente ai Documenti di Progetto approvati, compresi gli eventuali oneri finanziari; nonché il valore dei Servizi eventualmente già erogati, il tutto al netto del contributo;
- (b)** le penali e ogni altro costo od onere sostenuto o da sostenere dal Concessionario in conseguenza della risoluzione del Contratto ivi inclusi (i) i costi finanziari capitalizzati, (ii) i costi del finanziamento bancario già contratto dal Concessionario e in linea con le indicazioni contenute nel Caso Base [eventualmente aggiornato] allegato al presente Contratto, (iii) gli oneri derivanti dallo scioglimento dei contratti di copertura del rischio di fluttuazione del tasso di interesse stipulati dal Concessionario con la sola finalità di copertura dalle oscillazioni del mercato dei tassi, con esclusione di qualsiasi fine speculativo o differitorio delle obbligazioni finanziarie già assunte;
- (c)** un indennizzo, a titolo di risarcimento del mancato guadagno, pari al 10 per cento del valore, come risultante dal Caso Base Aggiornato, delle opere ancora da eseguire ovvero, nel caso l'opera abbia superato la fase di collaudo, del valore attuale dei ricavi risultanti dal Caso Base Aggiornato per gli anni residui di gestione, tali valori calcolati alla data di cessazione del Contratto; in alternativa a quanto precede il valore attualizzato al TIR dell'Azionista del costo operativo del Concessionario per i Servizi ancora da eseguire di cui è già iniziata l'erogazione alla data di cessazione del Contratto, determinato sulla base delle risultanze del Caso Base Aggiornato per la durata residua del Contratto. Resta inteso che l'importo dell'indennizzo di cui alla presente lettera (c) non potrà essere superiore alla remunerazione attesa prevista nel Caso Base Iniziale calcolata alla data di cessazione del presente Contratto.
- (d)** La somma degli importi di cui ai precedenti (a), (b) e (c) si intende al netto di quanto già corrisposto dal Concedente al Concessionario, a qualsiasi titolo.

**26.2.** Al fine di quantificare gli importi di cui al precedente art. 26.1, il Concedente e il Concessionario provvederanno a redigere, in contraddittorio tra loro e con l'eventuale presenza del direttore dei lavori, apposito verbale entro 20 giorni successivi alla

scadenza del termine indicato nella diffida ad adempiere. Qualora le Parti siglino tale verbale, anche parzialmente, senza riserve e/o contestazioni, i fatti e dati registrati si intendono definitivamente accertati. Il verbale definisce il termine, comunque, non superiore a 180 giorni dalla risoluzione del Contratto entro i quali i dovuti importi dovranno essere corrisposti.

**26.3.** Le somme corrisposte dal Concedente al Concessionario di cui al precedente art. 26.2 saranno destinate prioritariamente, salvi i privilegi di legge, al soddisfacimento dei crediti tutti dei finanziatori del Concessionario, inclusi gli oneri derivanti dallo scioglimento anticipato dei contratti di copertura del rischio di fluttuazione del tasso di interesse e gli eventuali “costi di rottura”, in caso di rimborso del finanziamento in data non coincidente con una delle scadenze previste dal Contratto di Finanziamento, e dei titolari di titoli emessi ai sensi dell'art. 185 del codice. Tali somme saranno indisponibili da parte del Concessionario fino al completo soddisfacimento di detti crediti.

**26.4.** Costituisce ipotesi di risoluzione per inadempimento del Concedente il mancato pagamento delle somme dovute dal Concedente al Concessionario per oltre 180 giorni.

Resta salvo il diritto del Concessionario a proseguire nella gestione ordinaria dell'opera, incassandone i ricavi da essa derivanti, sino all'effettivo pagamento delle suddette somme per il tramite del nuovo soggetto subentrante, fatti salvi gli eventuali investimenti improcrastinabili individuati dal Concedente unitamente alle modalità di finanziamento dei correlati costi.

## **ARTICOLO 27 - REVOCA DELLA CONCESSIONE**

**27.1.** La concessione potrà essere revocata dal Concedente solo per inderogabili e giustificati motivi di pubblico interesse con contestuale comunicazione tramite PEC al seguente indirizzo: [csnspa@ipsnet.legalmail.it](mailto:csnspa@ipsnet.legalmail.it) del Concessionario della revoca stessa, unitamente ai motivi.

**27.2.** In caso di revoca della concessione, il Concedente dovrà corrispondere al Concessionario gli importi di cui al precedente art. 26.1.

**27.3.** L'efficacia della revoca della concessione, ai sensi di quanto disposto dall'art. 176, co. 6, del codice è in ogni caso sottoposta alla condizione del pagamento al Concessionario di tutte le eventuali somme previste nel presente art. 27, fermo il dovere del Concessionario di proseguire nella manutenzione dell'opera, con l'eccezione delle attività di manutenzione straordinaria che potranno essere sospese dal Concessionario, fatti salvi gli investimenti improcrastinabili di cui all'art. 176, co. 5-*bis* del codice.

## **ARTICOLO 28 - RECESSO**

**28.1.** Nel caso di necessità di Riequilibrio del Piano Economico-Finanziario se, all'esito dello svolgimento delle procedure di cui al precedente art. 18.5, le Parti non abbiano raggiunto un accordo in merito alle relative condizioni, ciascuna delle Parti potrà recedere dal Contratto. Il recesso è altresì consentito nel caso in cui:

- (a)** la Regione Piemonte modifichi le sue scelte di politica sanitaria, così incidendo sostanzialmente sui presupposti del presente Contratto (es., scelta di allargare il numero delle Aziende Ospedaliere regionali così da ridurre il bacino di utenza di cui al momento beneficia il Concedente);
- (b)** si sia verificato un Evento Assicurativo e il Concedente non abbia dichiarato espressamente di assumere su di sé il relativo rischio entro 120 giorni dalla comunicazione inviategli dal Concessionario di cui all'art. 7.5 (h), ultimo alinea;
- (c)** mancato ottenimento delle autorizzazioni, per causa non imputabile al Concessionario e/o al Concedente per un periodo superiore a 180 giorni rispetto al termine previsto nel Cronoprogramma

**28.2.** In caso di recesso dalla concessione ai sensi del presente articolo, le Parti provvederanno a redigere, in contraddittorio, apposito verbale nei [10] giorni successivi alla data di ricezione dalla Parte non recedente della dichiarazione di recesso dal Contratto, al fine di quantificare gli importi dovuti al Concessionario, che saranno calcolati come al precedente art. 26.1 ad eccezione della lettera (c) dello stesso.

**28.3.** Le eventuali somme spettanti al Concessionario di cui al precedente art. 28.2 sono destinate prioritariamente, salvi i privilegi di legge, al soddisfacimento dei crediti tutti dei finanziatori del Concessionario, inclusi gli oneri derivanti dallo scioglimento anticipato dei contratti di copertura del rischio di fluttuazione del tasso di interesse, e sono indisponibili e dei titolari di titoli emessi ai sensi dell'art. 185 del codice e sono indisponibili da parte del Concessionario stesso fino al completo soddisfacimento di detti crediti. Tali somme devono essere corrisposte entro 90 giorni successivi alla compilazione del verbale di cui sopra; pertanto, l'efficacia del recesso è condizionata al pagamento di tali somme.

**28.4.** Nelle more dell'individuazione di un Concessionario subentrante, qualora l'opera abbia superato il collaudo ed esclusivamente nella misura in cui sia necessario a garantire esigenze di continuità del servizio pubblico, il Concessionario dovrà proseguire nella gestione alle medesime modalità e condizioni del presente Contratto.

**28.5.** Fermo restando quanto previsto al precedente art. 28.4, il Concessionario potrà chiedere di continuare a gestire l'opera alle medesime modalità e condizioni del presente Contratto fino alla data dell'effettivo pagamento delle somme di cui all'art.28.2 ai sensi del disposto dell'art. 176 comma 5-bis del codice.

## **ARTICOLO 29 - SCADENZA DELLA CONCESSIONE**

- 29.1.** Alla scadenza della concessione, per qualsiasi causa, il Concessionario ha l'obbligo di riconsegnare al Concedente l'opera che, con le relative pertinenze ed attrezzature, materiali accessori e quant'altro attinente alla gestione dei Servizi, passerà di diritto nella piena disponibilità del Concedente. Il Concessionario si impegna a facilitare il subentro del Concedente o del nuovo Concessionario, proseguendo la gestione nelle more dell'effettivo subentro.
- 29.2.** Le procedure, i termini e le modalità di trasferimento dell'opera da parte del Concessionario sono descritte nelle Specifiche Tecniche dei Servizi (*handback*) che le Parti si impegnano a seguire.
- 29.3.** Al fine di verificare il corretto adempimento degli obblighi di cui alle predette Specifiche Tecniche, nonché di definire e quantificare gli importi eventualmente dovuti dal Concedente ovvero dal Concessionario, le Parti provvederanno a redigere, in contraddittorio tra loro e con la presenza del direttore dei lavori (o del direttore dell'esecuzione) e del RUP, apposito verbale entro [30] giorni successivi all'incontro di cui alla procedura di verifica dello stato dell'opera. Qualora le Parti siglino tale verbale senza riserve e/o contestazioni, i fatti e i dati registrati si intendono definitivamente accertati. Il verbale definisce (i) il termine, comunque non superiore a 120 giorni dalla scadenza del Contratto, entro il quale eseguire eventuali lavori, costruzioni o manutenzione, così come (ii) gli importi eventualmente dovuti.

## **ARTICOLO 30 - PROPRIETA' INTELLETTUALE**

- 30.1.** In relazione ai Documenti di Progetto il Concessionario riconosce che gli stessi sono di esclusiva proprietà del Concedente e, pertanto, lo stesso non ha alcun diritto di utilizzo, di cessione a terzi o di riproduzione in alcuna forma se non per lo svolgimento delle attività correlate al presente Contratto.
- 30.2.** Il Concedente resta estraneo ai rapporti tra il Concessionario e i titolari o concessionari delle opere dell'ingegno e alle eventuali controversie tra di loro. Il Concessionario garantisce e manleva in ogni tempo il Concedente contro qualsivoglia pretesa da parte di titolari o concessionari di brevetti, marchi, licenze, disegni, modelli ed altre opere dell'ingegno concernenti tutti i progetti, materiali, impianti, procedimenti e, comunque, ogni altro mezzo utilizzato nell'esecuzione del presente Contratto. Sono, in ogni caso, a carico del Concessionario tutti gli oneri e le responsabilità inerenti l'ottenimento dei diritti di sfruttamento di brevetti, marchi, licenze, disegni, modelli ed altre opere dell'ingegno.

## **ARTICOLO 31 – RIENTRO DELL’AZIENDA OSPEDALIERO UNIVERSITARIA**

**31.1** Ai fini del presente Contratto, il termine “Concedente” si riferisce alla Struttura Commissariale, rappresentata dal Commissario Straordinario, fino alla cessazione del relativo incarico, salvo proroghe o disposizioni normative successive.

Al momento della cessazione dell’incarico del Commissario Straordinario e del conseguente rientro dell’Azienda Ospedaliero-Universitaria Maggiore della Carità di Novara (AOU) nella titolarità del rapporto concessorio, tutti i diritti, doveri e obblighi contrattuali facenti capo al Commissario Straordinario saranno automaticamente trasferiti all’AOU, senza necessità di ulteriori atti formali di cessione o subentro.

A decorrere dalla data di subentro, ogni riferimento al Concedente contenuto nel presente contratto dovrà intendersi riferito all’AOU

## **ARTICOLO 32 - COMUNICAZIONI**

**32.1.** Tutte le comunicazioni e tutti gli scambi di informazioni tra Concedente e Concessionario si intendono validamente ed efficacemente effettuate qualora rese ai seguenti indirizzi di posta elettronica certificata:

- per il Concedente: protocollo@pec.aou.no.it
- per il Concessionario: csnsipa@ipsnet.legalmail.it.

Eventuali modifiche dell’indirizzo PEC o problemi temporanei nell’utilizzo di tale forma di comunicazione dovranno essere tempestivamente segnalate dalle Parti.

## **ARTICOLO 33 - FORO COMPETENTE**

In caso di mancato raggiungimento di un accordo bonario o transazione, ogni controversia che dovesse insorgere in relazione all’interpretazione o all’esecuzione del presente Contratto sarà devoluta alla competenza esclusiva del Foro di Novara.

Il Concedente  
Il Commissario Straordinario  
Avv. Marco CORSINI

Il Concessionario  
Città della Salute di Novara S.P.A.  
Ing. Claudio DOGLIANI

## **ALLEGATO A**

### **Elenco impianti oggetto di manutenzione**

**Elenco Impianti oggetto del servizio di manutenzione**

<b>Servizi</b>	<b>Sottosistema</b>
servizio di manutenzione delle opere edili ed impiantistiche	Opere Edili
	Opere Architettoniche
	Opere Strutturali
	Eli superficie
	Parcheggi
	Copertura in ETFE (Etilene di Tetrafluoretilene)
	Rete antincendio
	Impianto Gas Medicali
servizio di manutenzione degli impianti orizzontali automatizzati e verticali di trasporto interni	Trasporti Automatizzati Leggeri (posta pneumatica)
	Collegamenti verticali
servizio di manutenzione, conduzione e gestione degli impianti idrici e sanitari, degli impianti di smaltimento acque bianche e nere	Impianti Idrici
servizio di manutenzione delle reti di comunicazione e informatica (escluso il consumo)	impianti speciali
	impianti speciali di comunicazione
	Sistema di supervisione e controllo centralizzato impianti elettrici e meccanici
	Impianto di supervisione generale
il servizio di manutenzione, conduzione e gestione degli impianti elettrici e di illuminazione	Rete di MT – rete ordinaria
	Rete di MT – rete di emergenza
	Cabine di trasformazione MT/BT
	Sistema di cogenerazione
	Sistema di emergenza
	Sistemi di continuità assoluta
	Linee principali di distribuzione dai quadri generali di cabina
	Quadri elettrici
	Distribuzione terminale impianti FM e di illuminazione
	Impianto di illuminazione di sicurezza
	Impianto di illuminazione notturna
	Impianto di illuminazione esterna
	Impianto di dispersione, di equipotenzializzazione e di protezione contro scariche atmosferiche
	Impianto fotovoltaico
	Impianti elisuperficie

<b>Elenco Impianti oggetto del servizio di manutenzione</b>	
<b><i>Servizi</i></b>	<b><i>Sottosistema</i></b>
	Sistema controllo centralizzato impianti di illuminazione
il servizio di manutenzione, conduzione e gestione degli impianti di climatizzazione (sia invernale che estiva)	centrale termica
	centrale frigorifera
	centrale di cogenerazione
	linee energetiche generali
	sottocentrali termofrigorifere
	impianti di riscaldamento
	impianti di climatizzazione
servizio di manutenzione del verde	Aree a verde

# **ALLEGATO 1**

## **Offerta**

**Spett.le**  
**Azienda Ospedaliero Universitaria**  
**Maggiore della Carità di Novara**  
**Corso Mazzini 18**  
**28100 Novara (NO)**

**MODELLO 5 – DICHIARAZIONE DI OFFERTA ECONOMICA**

**ALLA GARA A PROCEDURA APERTA, AI SENSI DELL'ART. 60, D.LGS. N. 50/2016, PER L'AFFIDAMENTO DELLA CONCESSIONE DI COSTRUZIONE E GESTIONE DELLA CITTÀ DELLA SALUTE E DELLA SCIENZA DI NOVARA, CON RICORSO ALLA FINANZA DI PROGETTO AI SENSI DELL'ART. 183, D.LGS. N. 50/2016 (PROJECT FINANCING)**

Il sottoscritto Matterino Dogliani, [REDACTED] domiciliato per la carica presso la sede societaria ove appresso, nella sua qualità di Presidente e legale rappresentante del Consorzio Stabile SIS Società Consortile per Azioni, con sede legale in Torino, via Inverio n. 24/A, C.A.P. 10146 e sede amministrativa in Torino, Corso Vittorio Emanuele II n. 178, C.A.P. 10138, capitale sociale Euro 15.000.000,00 (Euro quindici milioni/00), iscritta al Registro delle Imprese c/o la CCIAA di Torino al n. 08679430010, C.F. 08679430010, partita IVA n. 08679430010;

ai sensi e per gli effetti dell'art. 76 D.P.R. 445/2000 consapevole della responsabilità e delle conseguenze civili e penali previste in caso di dichiarazioni mendaci e/o formazione od uso di atti falsi e/o in caso di esibizione di atti contenenti dati non più corrispondenti a verità;

*In caso di associazione temporanea di imprese o consorzi non ancora costituiti aggiungere:*

*quale mandataria della costituenda ATI SIS SCPA (Capogruppo-Mandataria) – A.B.P. NOCIVELLI S.p.A. (mandante)*

il sottoscritto Nicola Turra, [REDACTED] in qualità di *Amministratore Delegato e Legale Rappresentante* della A.B.P. NOCIVELLI S.p.A. con sede in Castegnato (BS), Via Padana Superiore, 67, C.A.P. 25045 C.F. 00303020176 Partita I.V.A. 00303020176 quale mandante della costituenda ATI SIS SCPA (Capogruppo-Mandataria) – A.B.P. NOCIVELLI S.p.A. (mandante)

## OFFRONO

I seguenti ribassi

OGGETTO	IMPORTO RIBASSABILE	RIBASSO %	IMPORTO RIBASSATO €
Contributo a favore del Concessionario (comprensivo di IVA) – Importo complessivo	Euro 181.148.457,85	0,00%	Euro 181.148.457,85
Corrispettivo – Quota Investimento (importo annuale)	Euro 32.000.000,00	0,00%	Euro 32.000.000,00
Corrispettivo – Quota Servizi (importo annuale)	Euro 7.520.000,00	0,00%	Euro 7.520.000,00

\*\*\*\*\*

OGGETTO	IMPORTI NON SOGGETTI A RIBASSO
Oneri da rischi di interferenza per la gestione dei servizi, non soggetti a ribasso (importo annuale)	Euro 480.000,00

### DICHIARANO A CORREDO DELL'OFFERTA PRESENTATA

- che l'Importo Totale dell'Investimento indicato nel Piano Economico Finanziario, al netto di IVA, è pari ad Euro 564.181.936,47 (in lettere, Euro cinquecentosessantaquattromilioni-centottantunomilanovecentotrentaseivirgolaquarantasette):

che le spese relative al **costo del personale per la gestione dei servizi** valutato sulla base dei minimi salariali definiti dal contratto collettivo nazionale di lavoro CCNL Edili ed Affini (Edile a DD n.12 05/04/2023) e Metalmeccanico (Metalmeccanico DD n.73 22/11/2024) delle voci retributive previste dalla contrattazione integrativa di secondo livello e delle misure di adempimento alle disposizioni in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro, sono state determinate come segue (art. 23, comma 16, D.Lgs. 50/2016 e s.m.i.):

N. unità di personale	Livello	Qualifica	N. ore di lavoro	Costo orario	Totale costo manodopera per livello
6	4°	O. Specializzato	1.543,00	€ 32,07	€ 296.904,06
6	3°	O. Comune	1.543,00	€ 30,33	€ 280.795,14
2	6°	Impiegato	1.567,00	€ 34,48	€ 108.060,32
14	B1	Operaio	1.600,00	€ 28,90	€ 647.360,00
14	C3	Operaio	1.600,00	€ 26,98	€ 604.352,00
4	A1	Impiegato	1.600,00	€ 34,80	€ 222.720,00
Totale complessivo costo manodopera al netto di spese generali e utile					€ 2.160.191,52

*N.B. Si rammenta di prendere attentamente visione degli artt. 23, comma 16, 30, comma 4, 95, comma 10, 97, comma 5 lett. d) del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i..*

- che le spese relative al **costo del personale per l'esecuzione dei lavori**, valutato sulla base dei minimi salariali definiti dal contratto collettivo nazionale di lavoro CCNL Edili ed Affini (Edile à DD n.12 05/04/2023) e Metalmeccanico (Metalmeccanico DD n.73 22/11/2024 delle voci retributive previste dalla contrattazione integrativa di secondo livello e delle misure di adempimento alle disposizioni in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro, sono state determinate come segue (art. 23, comma 16, D.Lgs. 50/2016 e s.m.i.):

N. unità di personale	Livello	Qualifica	N. ore di lavoro	Costo orario	Totale costo manodopera per livello
80	IV	Capo squadra	1.543,00	€ 32,07	€ 15.834.883,20
160	III	Operaio specializzato	1.543,00	€ 30,33	€ 29.951.481,60
160	II	Operaio qualificato	1.543,00	€ 28,14	€ 27.788.812,80
80	I	Operaio comune	1.543,00	€ 25,20	€ 12.442.752,00
24	B1	Operaio	1.600,00	€ 28,90	€ 5.548.800,00
24	C3	Operaio	1.600,00	€ 26,98	€ 5.180.160,00
3	A1	Impiegato	1.385,00	€ 34,80	€ 722.970,00
35	B1	Operaio	1.600,00	€ 28,90	€ 8.092.000,00
35	C3	Operaio	1.600,00	€ 26,98	€ 7.554.400,00
4	A1	Impiegato	1.253,00	€ 34,80	€ 872.088,00
Totale complessivo costo manodopera al netto di spese generali e utile					€ 113.988.347,60

*N.B. Si rammenta di prendere attentamente visione degli artt. 23, comma 16, 30, comma 4, 95, comma 10, 97, comma 5 lett. d) del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i..*

- che i **costi della sicurezza c.d. 'propri'** (diversi da quelli individuati dalla Stazione Appaltante per l'attuazione delle misure di sicurezza per i rischi interferenziali non soggetti a ribasso) che l'offerente sostiene per garantire le prestazioni contrattuali appaltate (art. 95 comma 10 D.Lgs. 50/2016 e s.m.i.) sono pari a Euro 2.965.322,00 (in lettere Euro duemilioninovecentosessantacinquemilatrecentoventiduevirgolazerozero)

**DICHIARANO ALTRESI'**

- che l'importo delle spese sostenute per la predisposizione dell'offerta comprensive anche dei diritti sulle opere dell'ingegno di cui all'articolo 2578 del codice civile è pari ad Euro 14.100.000,00 (in lettere Euro quattordicimilionicentomilavirgolazerozero)

### DICHIARANO INFINE

- che l'offerta presentata, nella sua globalità, si intende valida ed impegnativa per **360 giorni** dalla data di scadenza del termine di presentazione della stessa, eventualmente prorogabile su richiesta della Stazione Appaltante, nel caso in cui al momento della scadenza del predetto termine non sia ancora intervenuta l'aggiudicazione definitiva.
- che l'offerta presentata non sarà in alcun modo vincolante per la Stazione Appaltante che si riserva comunque la facoltà di non procedere all'affidamento dell'appalto di cui all'oggetto;
- di aver esaminato la documentazione allegata al Disciplinare e/o messa a disposizione degli Offerenti ai fini della formulazione dell'Offerta, ivi inclusi: il Progetto di Fattibilità Tecnico Economica; le Linee Guida per la Progettazione Definitiva, l'Approfondimento progettuale relativo alle opere di bonifica bellica BCN e Piano Scavi; la Documentazione relativa alla verifica preventiva dell'interesse archeologico, il Capitolato Tecnico dei Servizi, il Capitolato Parcheggi, lo Schema di Convenzione, la Matrice Rischi, il Piano Economico Finanziario, e di accettare, senza condizione o riserva alcuna, tutte le norme e disposizioni in essi contenute nonché, più in generale, di avere nel complesso preso conoscenza della natura del Progetto per cui si presenta offerta e di tutte le circostanze generali, particolari e locali, nessuna esclusa ed eccettuata, che possono avere influito o influire sull'esecuzione delle prestazioni di servizio, delle forniture, delle somministrazioni, dell'esecuzione delle opere, sul raggiungimento dei Livelli di Servizio e sul rispetto degli Indicatori di Disponibilità, nella determinazione della propria offerta e di giudicare, pertanto, remunerativa la presente e sottoscritta offerta economica, come gli altri documenti economici attinenti ai progetti presentati;
- di aver, *in particolare*, preso conoscenza e di aver tenuto conto nella formulazione dell'offerta, della correlazione fra il Corrispettivo e il rispetto degli Indicatori di Disponibilità, nonché delle penalità previste in caso di mancato raggiungimento dei Livelli di Servizio;
- di aver preso conoscenza degli obblighi e degli oneri relativi alle disposizioni in materia di sicurezza, di assicurazione, di condizione di lavoro e di previdenza e assistenza in vigore nel luogo dove devono essere eseguiti i lavori;

- di aver, altresì, *tenuto in particolare conto*, nella formulazione dell'offerta, della stima circa la determinazione del costo della manodopera;
- di aver accertato l'esistenza e la reperibilità sul mercato dei materiali, delle attrezzature e della mano d'opera da impiegare per fornire i servizi contrattuali, realizzare i lavori progettati, in relazione ai tempi previsti per l'esecuzione degli stessi;
- di aver tenuto conto, nel formulare la propria offerta, di eventuali maggiorazioni per la lievitazione dei prezzi che dovessero intervenire durante l'intera durata del contratto rinunciando, fin d'ora, a qualsiasi azione o eccezione in merito, salvo le regole dettate dallo Schema di Convenzione con riferimento alle ipotesi di riequilibrio economico finanziario e alle regole di indicizzazione della sola quota servizi del Corrispettivo che escludono tassativamente qualsiasi revisione prezzi sui pagamenti operativi correlati agli investimenti;
- di essere a conoscenza che il pagamento del Corrispettivo, in ossequio ai principi dei contratti PPP-EPC e alle regole EUROSTAT per l'OFF BALANCE SHEET non potranno aver luogo che a lavori eseguiti, funzionanti e collaudati;
- di impegnarsi, in caso di aggiudicazione, a presentare tempestivamente le garanzie di legge e le polizze assicurative richieste;
- di accettare integralmente il PATTO DI INTEGRITA';
- di impegnarsi formalmente e irrevocabilmente, in caso di affidamento, a sottoscrivere il PROTOCOLLO DI LEGALITA' stipulato tra la Prefettura-Ufficio Territoriale del Governo di Novara e l'Azienda Ospedaliero-Universitaria "Maggiore della Carità di Novara" in data 10 gennaio 2023 ed eventuali successive modifiche ed integrazioni.

Torino-Brescia, lì data firma digitale

FIRMATO DIGITALMENTE

SIS SCPA

Il Legale Rappresentante

Geom. Matterino Dogliani

A.B.P. NOCIVELLI S.p.A.

Il Legale Rappresentante

Nicola Turra

Alla presente dichiarazione di offerta vanno allegati:

- A. Computo Metrico Estimativo dell'Intervento, elenco prezzi, eventuali analisi dei prezzi, quadro tecnico economico, costi per la sicurezza relativi all'esecuzione dei lavori.
- B. Piano Economico-Finanziario asseverato da un istituto di credito o da società di servizi costituite dall'istituto di credito stesso ed iscritte nell'elenco generale degli intermediari finanziari, ai sensi dell'articolo 106 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, o da una società di revisione ai sensi dell'articolo 1 della legge 23 novembre 1939, n. 1966.
- C. Dichiarazione sottoscritta da uno o più istituti finanziatori di attestazione dell'interesse a finanziare l'operazione, anche in considerazione dello schema di contratto e del piano economico finanziario, da redigere in conformità allo Schema di cui **all'Allegato 11** del Disciplinare.

N.B. Il Modello contenente l'offerta economica e dichiarazioni a corredo della stessa, nonché i documenti di cui agli allegati sopra richiamati, da inserire nella Busta Telematica Offerta Economica, dovranno **essere sottoscritti con firma digitale dal titolare o legale rappresentante o procuratore del soggetto concorrente ed inserito sul sistema telematico nell'apposito spazio previsto.**

**Nel caso di Raggruppamento temporaneo di concorrenti, Consorzio ordinario di concorrenti, GEIE non ancora costituiti** dovranno essere sottoscritti con firma digitale dai titolari o legali rappresentanti o procuratori di tutte le imprese che costituiranno il raggruppamento temporaneo di concorrenti, del consorzio ordinario di concorrenti, GEIE.

## **ALLEGATO 2**

### **Planimetria area dell'intervento**



## **ALLEGATO 3**

### **Elenco permessi e autorizzazioni**



## ELENCO PERMESSI E AUTORIZZAZIONI A CURA DEL CONCEDENTE E DEL CONCESSIONARIO

Oggetto	Concedente	Concessionario	Data limite
Ottenimento e mantenimento di tutti i permessi e autorizzazioni necessari per la realizzazione delle opere		X	Prima dell'inizio lavori
Accreditamento al SSN della struttura a valle del ricevimento da parte del Concessionario della documentazione di fine lavori, della richiesta di agibilità, della certificazione e collaudo degli impianti e di ogni altra dichiarazione o certificazione prevista dalle norme regionali/nazionali di accreditamento.	X		Prima della data inizio Gestione
Dichiarazione di ultimazione lavori		X	all'ultimazione dei lavori
Collaudo statico delle strutture con attestazione dell'avvenuto deposito	X		All'ultimazione dei lavori
Certificato di Collaudo Tecnico Amministrativo delle opere	X		All'ultimazione dei lavori e prima della data inizio Gestione
Allacciamento alle reti tecnologiche		X	Prima della data inizio Gestione
Accatastamento		X	All'ultimazione dei Lavori
Dichiarazione di conformità alle norme relative al superamento o all'eliminazione delle barriere architettoniche		X	All'ultimazione dei Lavori



Oggetto	Concedente	Concessionario	Data limite
Certificazioni relative all'impianto elettrico ai sensi della normativa in vigore		X	All'ultimazione dei Lavori
Certificazioni relative all'impianto distribuzione gas ai sensi della normativa in vigore		X	All'ultimazione dei Lavori
Certificazioni relative all'impianto di climatizzazione ai sensi della normativa in vigore		X	All'ultimazione dei Lavori
Certificazioni relative all'impianto idrico – sanitario ai sensi della normativa in vigore		X	All'ultimazione dei Lavori
Certificazioni relative agli impianti antincendio ai sensi della normativa in vigore		X	All'ultimazione dei Lavori
Certificazioni relative agli impianti di sollevamento ai sensi della normativa in vigore		X	All'ultimazione dei Lavori
Certificazioni relative ad altri impianti non riportati nel D.M. 37/2008 ai sensi della normativa in vigore		X	All'ultimazione dei Lavori
Certificato relativo agli impianti di distribuzione dei gas medicali ai sensi della normativa in vigore		X	All'ultimazione dei Lavori
Dichiarazione di conformità in base al D.lgs. 192/2005 (rendimento energetico nell'edilizia) e successive modifiche ed integrazioni		X	All'ultimazione dei Lavori
Certificato di protezione acustica su requisiti acustici passivi (DM 05.12.1997 e s.m.i.)		X	All'ultimazione dei Lavori
Certificazione di resistenza al fuoco dei componenti utilizzati e dichiarazione di corrispondenza tra il componente installato e il componente certificato		X	All'ultimazione dei Lavori
Dichiarazione di corretta posa in opera del componente certificato		X	All'ultimazione dei Lavori
Predisposizione SCIA	X	X	Prima della data inizio Gestione



Oggetto	Concedente	Concessionario	Data limite
Deposito Segnalazione Certificata Inizio Attività ai fini della Prevenzione Incendi	X	X	Prima della data inizio Gestione
Dichiarazioni di conformità previste dal D.M 37/08 e DPR 380/2001 relativa alle dotazioni impiantistiche della Struttura Ospedaliera		X	All'ultimazione dei Lavori
Denuncia dell'impianto di messa a terra		X	All'ultimazione dei Lavori

## **ALLEGATO 4 – CASO BASE PRESENTATO IN OFFERTA**

Il Caso Base qui allegato rappresenta il PEF proposto in sede di offerta.

Spett. le  
Consorzio Stabile SIS S.c.p.A.  
Via Invorio, 24/A  
10146 Torino (TO)

Milano, 19 dicembre 2024

**Oggetto: Asseverazione del piano economico-finanziario ai sensi degli artt. 60 e 183 del D. Lgs. n. 50/2016, per l'affidamento della concessione di costruzione e gestione della "Città della Salute e della Scienza di Novara" (CSS) mediante finanza di progetto**

Egregi Signori,

in relazione all'offerta che la Costituenda ATI composta da Consorzio Stabile SIS S.c.p.A. in qualità di mandataria e A.B.P. Nocivelli S.p.A. in qualità di mandante (di seguito "Offerente") intende presentare all'A.O.U. Maggiore della Carità di Novara (di seguito "Ente"), in qualità di Amministrazione aggiudicatrice, relativa all'affidamento di un contratto di Partenariato Pubblico Privato per la realizzazione della Città della Salute e della Scienza di Novara (CSS) Codice CUP: B15F22001190006 – Codice CIG: 9663540D78 (di seguito "Progetto"), Vi facciamo presente quanto segue:

- Iccrea Banca S.p.A. - via Lucrezia Romana, 41/47 00178 Roma - capogruppo del Gruppo Bancario Cooperativo Iccrea, possiede i requisiti per asseverare i piani di natura economico e finanziaria ai sensi del D. Lgs. n. 50/2016 (di seguito "Iccrea Banca").
- L'Offerente ha predisposto il Piano Economico Finanziario (di seguito "PEF"), allegato alla presente, e lo ha sottoposto a Iccrea Banca per il rilascio dell'asseverazione ai sensi dell'art. 183, comma 9 del D.Lgs. n.50/2016;

Iccrea Banca assevera l'allegato Piano Economico Finanziario predisposto dall'Offerente attestandone la coerenza nel suo complesso sulla base:

- del costo totale di Investimento dato dalla somma del costo totale dell'opera come risultante dal quadro economico di spesa del Progetto Definitivo e dagli oneri finanziari e di strutturazione dell'operazione, pari, al netto di IVA, a Euro 564.181.936,47 (diconsi cinquecentosessantaquattromilionicentottantunomilanovecentotrentasei/47);
- della durata della Concessione, pari complessivamente a n. 30 (trenta) anni di cui:
  - n. 5 (cinque) anni per la progettazione e la realizzazione dei lavori in Progetto;
  - n. 25 (venticinque) anni per la gestione.
- del contributo pubblico corrisposto dall'Ente pari, al netto IVA, a Euro 164.680.416,23 (diconsi centosessantaquattromilioneiseicentoottantamilaquattrocentosedici/23);
- del corrispettivo complessivo annuale pari, al netto di IVA, a Euro 40.000.000,00 (diconsi quarantamiloni/00) a moneta corrente e rivalutato per la sola quota servizi, a decorrere dal primo anno di concessione, nella misura dell'indice dei prezzi al consumo;
- degli ulteriori costi e ricavi previsti dal PEF, dei tempi previsti e dei conseguenti flussi di cassa generati dal Progetto che dimostrano la capacità dello stesso di remunerare adeguatamente il capitale investito.

Nello svolgimento dell'attività di cui sopra, Iccrea Banca si è basata su dati e documentazione relativi al Progetto da Voi forniti. La verifica di congruità di Iccrea Banca riguarda la struttura finanziaria del progetto e la sua coerenza con i costi ed i ricavi derivanti dai dati elementari forniti dall'Offerente. Tale struttura finanziaria è ritenuta equilibrata e adeguata.

Non è compito di Iccrea Banca, in qualità di asseveratore, verificare l'attendibilità delle previsioni di conto economico.

L'Offerente si assume pertanto ogni responsabilità circa la veridicità ed attendibilità dei suddetti dati e dei documenti presentati al riguardo nonché, più in generale, di qualsiasi altra informazione comunicata ai fini della redazione del presente documento.

Il presente documento non costituisce in alcun modo impegno da parte di Iccrea Banca e/o altre società appartenenti al Gruppo Bancario Iccrea a partecipare al finanziamento del Progetto.

La presente asseverazione è resa al Proponente con l'espresso avvertimento che:

- la Banca non svolge alcuna funzione di natura pubblica;

- la presente asseverazione non costituisce attività sostitutiva della funzione di verifica e valutazione della proposta del Proponente, di competenza della Pubblica Amministrazione.

Con i migliori saluti.

Marco Franco Cascino

Iccrea Banca S.p.A.

Responsabile Advisory & Capital Market

Area Finanziamenti Strutturati & Consulenza d'Impresa

ALLEGATI: Piano Economico Finanziario o PEF, costituito da:

- a) Relazione esplicativa;
- b) Conto Economico;
- c) Stato Patrimoniale;
- d) Cash Flow.

COMMITTENTE:

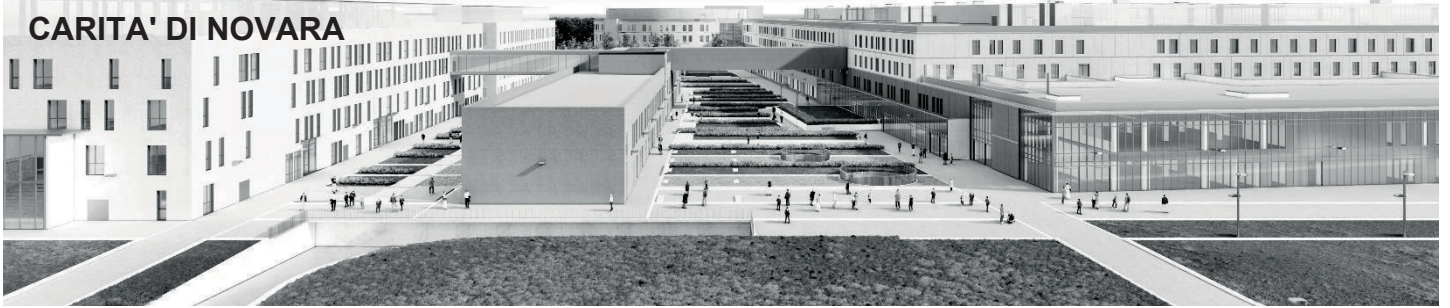
AZIENDA OSPEDALIERO -

UNIVERSITARIA MAGGIORE DELLA

CARITA' DI NOVARA

# CITTA' DELLA SALUTE NOVARA

## PROGETTO DEFINITIVO

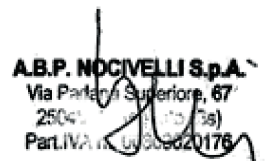


### CONCORRENTE: COSTITUENDA ATI

Mandataria

Mandante

Consorzio Stabile fra le Imprese:



### PROGETTISTA: COSTITUENDO RTP

Mandataria

Mandanti

# POLITECNICA

building for humans

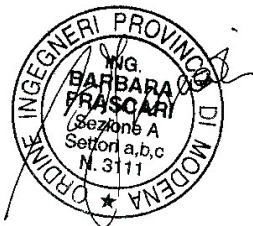


### RESP. INTEGRAZIONE PRESTAZIONI

Ing. Barbara Frascari

### COORDINATORE SICUREZZA IN PROGETTAZIONE

Ing. Luigino Capponi



ELABORATI ECONOMICI

## PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO ASSEVERATO

CODICE PROG.    FASE    DISCIPLINA    OPERA    DOC. E PROG.    PIANO    REV.

**CSNO 2    XX    XXX    PF01    XX    0**

Cartella    Nome File

**01c**    CSNO\_2\_XX\_XXX\_PFO1\_XX-0.pdf

Protocollo

**CSNO**

Scala

-

Formato

**A4**

0    Emissione progetto definitivo

Dicembre 2024

SIS

SIS

SIS

REV.    DESCRIZIONE

DATA

REDATTO

VERIFICATO

APPROVATO

## INDICE

1. PREMESSA.....	2
1.1. Oggetto dell’Offerta .....	2
1.2. Durata della Concessione .....	3
1.3. Ipotesi Sviluppo PEF .....	3
2. INVESTIMENTI .....	4
3. FONTI E IMPIEGHI .....	5
4. FATTORE BETA E WACC.....	6
5. RICAVI .....	8
5.1. Ricavi da Corrispettivo .....	8
5.2. Ricavi da attività commerciali .....	8
5.3. Ricavi da gestione dei parcheggi .....	8
6. COSTI DI GESTIONE .....	9
7. IPOTESI FINANZIARIE .....	10
7.1. Finanziamento Strutturato .....	10
7.2. Finanziamento IVA .....	10
7.3. Apporto degli azionisti.....	11
7.4. Contributo Pubblico .....	11
7.5. IRES – IRAP – IVA .....	11
7.6. Ammortamenti.....	11
8. METODOLOGIA UTILIZZATA .....	12
9. OUTPUT DEL MODELLO FINANZIARIO.....	13
9.1. Sostenibilità del progetto.....	13

## 1. PREMESSA

Il presente “Schema di Piano Economico Finanziario dell’Intervento oggetto del contratto di PPP” rappresenta un documento esplicativo della metodologia seguita ai fini della redazione del Piano Economico Finanziario nonché delle principali assunzioni alla base dello stesso, relativo alla progettazione, all’esecuzione dei lavori di nuova costruzione ed alla gestione di alcuni servizi non sanitari della Città della Salute e della Scienza di Novara, che il concorrente presenta all’Azienda Ospedaliero-Universitaria “Maggiore della Carità” di Novara (il Concedente).

Il piano economico e finanziario definisce, sulla base delle ipotesi progettuali formulate e contenute nella documentazione tecnica facente parte dell’Offerta, le condizioni di sostenibilità economica e finanziaria e le ipotesi di bancabilità del progetto.

Il documento evidenzia inoltre i principali elementi di carattere quantitativo desumibili dal PEF.

Gli obiettivi specifici del presente documento sono i seguenti:

- Illustrare lo schema dell’operazione;
- Indicare e quantificare gli elementi di carattere economico e finanziario per il soddisfacimento degli obiettivi tecnici e prestazionali dell’Amministrazione concedente;
- Riportare gli elementi di carattere quantitativo.

### ***1.1. Oggetto dell’Offerta***

L’Offerta prevede le attività di seguito indicate:

- Progettazione dell’Opera;
- La realizzazione dell’Opera;
- La gestione dei seguenti servizi:
  - Manutenzione delle opere edili ed impiantistiche;
  - Manutenzione degli impianti orizzontali automatizzati e verticali di trasporto interni;
  - Manutenzione, conduzione e gestione degli impianti idrici e sanitari, degli impianti di smaltimento acque bianche e nere;
  - Manutenzione delle reti di comunicazione e informatica (escluso il consumo);
  - Manutenzione del verde;
  - Servizio energia, di cui all'articolo 1, comma 1, lettera p), del decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412, rispondente a quanto stabilito dall'allegato II al D.Lgs. n. 115 del 30 maggio 2008, con esclusione della fornitura dell'alimentazione elettrica, idrica e dei vettori energetici comprendente:
    - manutenzione, conduzione e gestione degli impianti elettrici e di illuminazione;
    - manutenzione, conduzione e gestione degli impianti di climatizzazione (sia invernale che estiva);
- La realizzazione e gestione dei parcheggi;
- La gestione delle aree commerciali.

A fronte delle attività svolte, il Concedente corrisponderà al Concessionario un contributo in conto investimenti (il Contributo) e un canone di disponibilità per la fase di gestione (il Corrispettivo).

### ***1.2. Durata della Concessione***

Le attività di progettazione e realizzazione degli interventi avranno inizio contestualmente all'avvio della Concessione che coinciderà con la data di sottoscrizione del Contratto che ai fini della modellazione del PEF è stata ipotizzata al 01/01/2025. La Concessione si sviluppa su un orizzonte temporale pari a 30 anni, di cui 5 anni di progettazione e costruzione e 25 anni di gestione.

### ***1.3 Ipotesi Sviluppo PEF***

Il Piano Economico Finanziario è stato sviluppato assumendo un tasso di inflazione fisso annuo del 2% per tutta la durata della Concessione come da prescrizioni di gara, a cui sono stati indicizzati la quota Servizi del Corrispettivo, i ricavi derivanti da attività commerciali, i ricavi derivanti dai parcheggi ed i costi di gestione e manutenzione.

## 2. INVESTIMENTI

Il quadro economico di spesa è stimato pari a circa € 524,7 milioni IVA esclusa e comprende, oltre ai costi legati alla realizzazione degli interventi, i costi per la progettazione e di altre spese tecniche necessarie durante la costruzione. Per un maggiore dettaglio si rimanda al *Quadro Economico* facente parte dell'Offerta.

### QUADRO ECONOMICO DI SPESA ('000 €)

Lavori	503.000
Somme a disposizione	21.715
Totale Investimento (Capex)	<u>524.715</u>

Figura 1 (Fonte: elaborazione interna)

Nell'arco piano sono inoltre previsti costi di manutenzione straordinaria di circa € 20,0 milioni.

### 3. FONTI E IMPIEGHI

Al fine di ottimizzare la copertura finanziaria dell'investimento sono state prese in considerazione per la redazione del piano economico e finanziario diverse fonti di finanziamento con l'obiettivo di perseguire il miglior equilibrio tra capitale di rischio e capitale di debito.

Il prospetto dei fabbisogni e delle coperture durante il periodo di costruzione è riportato nella seguente tabella:

<b>FONTI &amp; IMPIEGHI ('000 €)</b>	
<b>IMPIEGHI</b>	<b>Totale</b>
Capex	524.715
Interessi capitalizzati	39.467
Tasse durante la costruzione	1.416
DSRA	12.156
Ramp up	794
IVA durante la costruzione	54.801
<b>Totale Impieghi</b>	<b>633.349</b>
<b>FONTI</b>	<b>Totale</b>
Equity	20.319
Finanziamento soci	70.000
Contributo pubblico	164.680
Debito senior	323.549
Linea IVA	54.801
<b>Totale Fonti</b>	<b>633.349</b>

*Figura 2 (Fonte: elaborazione interna)*

Il fabbisogno finanziario è rappresentato, nel corso dei primi 5 anni, dal costo dell'investimento complessivo al lordo di tutti i costi finanziari relativi alla fase di realizzazione, ed è pari a circa € 578,5 milioni (€ 633,3 milioni considerando anche il fabbisogno IVA). Le fonti, invece, sono composte da capitale di debito e apporti dei soci (equity e finanziamento soci) con un rapporto iniziale Debito : Equity pari a 78 : 22. Le diverse componenti della struttura finanziaria sono meglio dettagliate nel paragrafo 7 Ipotesi Finanziarie.

#### 4. FATTORE BETA E WACC

Il WACC (*weighted average cost of capital*) è determinato sulla base della seguente formula:

$$WACC = Re * [E/(D+E)] + Rd * (1-T) * [D/(D+E)]$$

dove:

- Re = rendimento atteso dei mezzi propri investiti è pari al 9,24%. Re è determinato con la seguente formula  $Re = Rf + \text{Adjusted Beta} * Erp$ 
  - Rf: tasso di rendimento delle attività prive di rischio pari al 3,46% circa che corrisponde alla media storica del rendimento lordo del BTP trentennale (periodo di rilevazione: 01/12/2020 – 01/12/2024);
  - Fattore Adjusted Beta: pari a 1,17. Il valore è stato determinato per via comparativa utilizzando una media ponderata (con pesi calcolati in funzione dei ricavi derivanti dal Canone Investimento, Canone Gestione e ricavi accessori sul valore complessivo dei ricavi in arco piano) dei beta unlevered delle società quotate nei settori Engineering/Construction e Utility, rispettivamente pari a 0,65 e 0,49 (Fonte: Damodaran Beta, 05/01/2024), applicando la formula di re-leveraging per tener conto della struttura finanziaria target di progetto;
  - Erp: il premio per il rischio di mercato stimato è pari al 4,95%, (Fonte: Damodaran CDS Equity Risk Premium 07/2024);
  - $E/(D+E)$  = Equity gearing medio di progetto pari al 41,20%.
- Rd = costo complessivo del debito senior pari al 4,90%;
  - T = aliquota fiscale, pari al 24%;
  - $D/(D+E)$  = Debt gearing ratio medio di progetto pari al 58,80%.

## WACC

### Costo dei mezzi propri

*rfr (BTP 30Y 01/12/2020 - 01/12/2024; Investing)*

*erp (Damodaran country risk premium, 07/2024)*

### Beta unlevered medio ponderato

Ricavi Canone Investimento

Ricavi Gestione

Beta unlevered settore Engineering/Construction

Beta Utilities

D/E

### Beta Re-levered

### Blume Adjusted Beta

### Re

E/(D+E)

### Incidenza rendimento mezzi propri su WACC

### Costo dei mezzi di terzi

$R_d$  (debito senior)

Ires (scudo fiscale 24%)

$R_d$  netto

D/(D+E)

### Incidenza rendimento mezzi di terzi su WACC

### Pressione fiscale

Aliquota IRES

## WACC

### Valori

### Pesi

	3,46%	
	4,95%	
	0,60	
	800.000	
	346.285	
	0,65	70%
	0,49	30%
	1,43	
	1,25	
	1,17	
	9,24%	
	41,20%	
	3,81%	
	4,90%	
	-1,18%	
	3,72%	
	58,80%	
	2,19%	
	24,00%	
	6,00%	

Figura 3 (Fonte: elaborazione interna)

## 5. RICAVI

I ricavi di gestione sono rappresentati da:

- Ricavi da Corrispettivo;
- Ricavi derivanti dalle attività commerciali;
- Ricavi derivanti dalla gestione dei parcheggi.

### 5.1. Ricavi da Corrispettivo

L'Offerta prevede il pagamento di un Corrispettivo "C<sub>TOT</sub>" definito dalla seguente formula:

$$C_{TOT} = C_{INVS} + C_{SERVIZI}$$

C<sub>TOT</sub> = Totale Corrispettivo

C<sub>INVS</sub> = Corrispettivo – Quota Investimento

C<sub>SERVIZI</sub> = Corrispettivo – Quota Servizi

Nell'arco piano, la quota Investimento del Corrispettivo non è soggetta all'adeguamento all'inflazione, la quota Servizi del Corrispettivo è adeguata ogni anno, a partire dalla stipula della Concessione, nella misura dell'indice dei prezzi al consumo.

I Ricavi da Corrispettivo, a valore nominale corrente, sono stati ripartiti come da seguente tabella:

### RICAVI ANNUALI DA CORRISPETTIVO ('000 €)

Corrispettivo Investimento	32.000
Corrispettivo Servizi	8.000
Totale Corrispettivo	<u>40.000</u>

Figura 4 (Fonte: elaborazione interna)

### 5.2. Ricavi da attività commerciali

I ricavi da attività commerciali si riferiscono alla gestione delle aree commerciali. Per le stesse si stima un ricavo complessivo pari a circa € 400,0 mila annui a valore nominale corrente.

### 5.3. Ricavi da gestione dei parcheggi

I ricavi derivanti dalla gestione dei parcheggi sono stati stimati per un importo complessivo annuo di circa € 1,20 milioni a valore nominale corrente.

## 6. COSTI DI GESTIONE

I costi operativi sono rappresentati da:

- Costi per servizi composti da:
  - Costi O&M, relativi ai servizi di manutenzione delle opere edili, degli impianti e delle aree verdi;
- Altri costi rappresentati da:
  - Costi generali ed amministrativi;
  - Costi per assicurazioni e garanzie.

I costi annuali di gestione, a valore nominale corrente, sono riportati nella tabella sottostante:

### **COSTI ANNUALI DI GESTIONE ('000 €)**

Costi O&M	5.000
Costi generali ed amministrativi SPV	350
Costi assicurazioni e garanzie	1.001
Totale costi	<u>6.351</u>

*Figura 5 (Fonte: elaborazione interna)*

## 7. IPOTESI FINANZIARIE

### 7.1. Finanziamento Strutturato

È previsto un fabbisogno finanziario da reperire sui mercati dei capitali pari a circa € 323,5 milioni. Si è ipotizzato di strutturare un finanziamento a medio lungo termine, debito senior, erogato pro-quota con gli apporti degli azionisti sulla base di un rapporto debt : equity 78 : 22. Il rimborso del debito senior, scolpito al fine di mantenere un livello target del DSCR pari a 1,40x, avviene in 23 anni a partire dal primo anno della fase di gestione con una durata complessiva del finanziamento di 28 anni. La struttura finanziaria ipotizzata permette quindi di avere una “coda” di 2 anni tra il completo rimborso del debito senior e la data di fine Concessione.

I costi assunti per il debito senior, stanti le attuali condizioni dei mercati finanziari, sono i seguenti:

- Tasso di interesse = 4,90% pari al tasso di riferimento 2,25% (EURIBOR 6M Mid swap rate a 18 anni rilevato in data 17/12/2024) maggiorato di un margine pari a 2,65%;
- Up front fees e costi di strutturazione finanziaria = 2,00% dell'ammontare accordato;
- Imposta sostitutiva = 0,25% dell'ammontare accordato;
- Commissione di mancato utilizzo = pari al 25% del margine, da calcolarsi sull'importo inutilizzato tempo per tempo.

A garanzia del rimborso del debito senior è prevista la costituzione di un conto di riserva (DSRA - *Debt Service Reserve Account*) iniziale pari a circa € 12,2 milioni e successivamente alimentato al fine di mantenere un importo minimo della riserva pari al servizio del debito senior del semestre successivo e una Ramp-up reserve account costituita durante l'ultimo anno di costruzione pari a circa € 794 mila per sostenere le esigenze di capitale circolante connesse con l'inizio della fase di gestione dell'infrastruttura.

### 7.2. Finanziamento IVA

Si è ipotizzato che il credito IVA (che sconta l'applicazione del regime di *split-payment* sulla corresponsione del Contributo pubblico e del Corrispettivo) venga rimborsato dall'Agenzia delle Entrate dopo 6 mesi rispetto alla maturazione. Pertanto, in fase di costruzione, è stata ipotizzata una Linea IVA ad hoc, di circa € 54,8 milioni, che prevede il rimborso di ogni utilizzo 6 mesi dopo la relativa erogazione.

I parametri di costo della linea IVA sono:

- Tasso di interesse = 4,16% pari all'EURIBOR 6M mid-swap rate a 5 anni (rilevato in data 17/12/2024) maggiorato di un margine pari a 2,00%;
- Up-front fees = 1,25% dell'ammontare accordato;
- Imposta sostitutiva = 0,25% dell'ammontare accordato;
- Commissione di mancato utilizzo = 0,30% dell'importo inutilizzato tempo per tempo.

Inoltre, è stata ipotizzata una fideiussione IVA a garanzia della richiesta di rimborso del credito IVA da parte dell'Erario valida per i 48 mesi successivi alla relativa richiesta.

### **7.3. Apporto degli azionisti**

Il rapporto debt : equity iniziale utilizzato ai fini della strutturazione finanziaria delle fonti risulta pari a 78 : 22. L'ammontare complessivo del capitale apportato dai soci è pari a circa € 90,3 milioni, di cui € 20,3 milioni a titolo di equity e € 70,0 milioni a titolo di finanziamento soci. Si prevede che il finanziamento soci venga remunerato al tasso del 8,00% annuo a partire dalla fase di gestione. Il rimborso e gli interessi del finanziamento soci risultano subordinati rispetto al finanziamento senior.

### **7.4. Contributo Pubblico**

L'Offerta prevede l'erogazione di un Contributo in favore del Concessionario pari complessivamente a circa € 164,7 milioni IVA esclusa. L'erogazione del Contributo avviene in base agli Stati Avanzamento Lavori dell'intervento in ragione della proporzione del 95% degli stessi, sino ad esaurimento del Contributo stesso come da proposta dell'offerente, che consente una riduzione degli oneri finanziari di strutturazione dell'operazione e dunque un minor valore di investimento da assoggettarsi a remunerazione da parte del Concedente.

### **7.5. IRES – IRAP – IVA**

Nel Piano Economico Finanziario vengono applicate le seguenti aliquote di natura fiscale:

- IRES 24%, IRAP 4,2%;
- IVA su lavori 10%, IVA su somme a disposizione 22%;
- IVA su Contributo e Corrispettivo ipotizzata soggetta al regime dello *split payment*;
- IVA sui costi operativi 22%.

### **7.6. Ammortamenti**

Il Piano Economico Finanziario prevede il ricorso all'ammortamento finanziario a quote costanti sulla base della vita residua della Concessione secondo quanto previsto dall'articolo 104 del TUIR. Sono soggetti a tale tipologia di ammortamento tutti gli investimenti nonché gli altri costi capitalizzati sostenuti durante il periodo di costruzione, a partire dall'anno di entrata in esercizio. Tutte le immobilizzazioni risultano completamente ammortizzate entro la fine della Concessione.

## 8. METODOLOGIA UTILIZZATA

La metodologia utilizzata ai fini della presente analisi fa riferimento ai seguenti strumenti:

- *Discounted cash flow analysis*, che prevede la stima dei flussi di cassa netti generati da tutte le componenti del progetto (realizzazione degli interventi, gestione operativa, servizio del debito, fiscalità) e il calcolo dei relativi indicatori finanziari di sintesi, con particolare riferimento a:
  - Tasso Interno di Rendimento Azionista (TIR Equity), che rappresenta il principale indicatore del rendimento dei mezzi propri investiti dal Concessionario nell'iniziativa progettuale. Il TIR Equity è calcolato infatti sulla base del flusso di cassa netto disponibile per gli investitori, al netto delle imposte e del servizio del debito ed è pari a 9,39%;
  - Tasso Interno di Rendimento di progetto (TIR Progetto), che rappresenta il rendimento atteso del progetto al netto della struttura finanziaria dello stesso. Tale indicatore è calcolato sulla base dei flussi di cassa operativi del progetto, al netto degli investimenti e prima delle fonti di finanziamento. In tal caso le imposte sono calcolate sulla base del risultato di periodo al lordo degli oneri finanziari. Il TIR Progetto risultante dal PEF è pari a 6,09%.
- Indicatori di bancabilità, in particolare:
  - DSCR (Debt Service Coverage Ratio), costituito in ogni periodo dal rapporto tra il flusso di cassa operativo disponibile, al netto degli investimenti, e il servizio del debito. Il DSCR rappresenta il principale indicatore della capacità del progetto di rimborsare il debito contratto senza pregiudicare la liquidità della gestione. Il rimborso del debito è stato dimensionato sulla base dei flussi di cassa disponibili per il servizio del debito durante la fase di gestione, applicando un DSCR target pari a 1,40x.

## 9. OUTPUT DEL MODELLO FINANZIARIO

### 9.1. Sostenibilità del progetto

Sulla base delle ipotesi formulate, l'intero progetto risulta sostenibile dal punto di vista economico-finanziario, con un tasso interno di rendimento del progetto (TIR Progetto) del 6,09% in linea con il WACC e un tasso interno di rendimento dei mezzi propri (TIR Equity) pari a 9,39%, in linea con il rendimento atteso dei mezzi propri (Re).

Gli indicatori di copertura del debito dimostrano inoltre la capacità del progetto di sostenere e rimborsare il finanziamento contratto.

## INDICATORI FINANZIARI DI SINTESI

Equity gearing iniziale	%	22%
Debt gearing iniziale	%	78%
Re	%	9,24%
WACC	%	6,00%
TIR Equity	%	9,39%
TIR Progetto	%	6,09%
DSCR minimo	x	1,40x
DSCR medio	x	1,40x
LLCR minimo	x	1,41x
LLCR medio	x	1,41x

*Figura 6 (Fonte: elaborazione interna)*

Di seguito:

- Conto Economico
- Stato Patrimoniale
- Cash Flow

CITTA' DELLA SALUTE DI NOVARA – Progetto Definitivo  
PIANO ECONOMICO FINANZIARIO ASSEVERATO

CONTO ECONOMICO	Totale	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	
<b>Ricavi</b>																							
Totale Compensativo	1.088.571	-	-	-	-	-	41.009	41.189	41.373	41.561	41.752	41.947	42.146	42.349	42.556	42.767	42.982	43.202	43.426	43.654	43.888	44.125	
Altri ricavi commerciali	57.714	-	-	-	-	-	1.802	1.838	1.875	1.912	1.950	1.989	2.029	2.070	2.111	2.153	2.196	2.240	2.285	2.331	2.378	2.425	
Contributo pubblico (risconto)	164.682	-	-	-	-	-	6.587	6.587	6.587	6.587	6.587	6.587	6.587	6.587	6.587	6.587	6.587	6.587	6.587	6.587	6.587	6.587	
Costi SPV capitalizzati	1.750	350	350	350	350	350	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Interessi capitalizzati	38.467	8.794	3.250	4.111	8.284	14.029	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Totale costi capitalizzati	41.217	10.144	3.600	4.461	8.634	14.379	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
<b>Totale ricavi</b>	<b>1.352.182</b>	<b>10.144</b>	<b>3.600</b>	<b>4.461</b>	<b>8.634</b>	<b>14.379</b>	<b>49.398</b>	<b>49.815</b>	<b>49.835</b>	<b>50.060</b>	<b>50.290</b>	<b>50.524</b>	<b>50.762</b>	<b>51.006</b>	<b>51.254</b>	<b>51.506</b>	<b>51.766</b>	<b>52.030</b>	<b>52.298</b>	<b>52.573</b>	<b>52.852</b>	<b>53.138</b>	
<b>Costi</b>																							
Totale costi	(230.441)	(350)	(350)	(350)	(350)	(350)	(7.152)	(7.295)	(7.439)	(7.587)	(7.737)	(7.891)	(8.048)	(8.207)	(8.370)	(8.537)	(8.709)	(8.879)	(9.056)	(9.236)	(9.419)	(9.606)	
<b>EBITDA</b>	<b>1.121.741</b>	<b>9.794</b>	<b>3.250</b>	<b>4.111</b>	<b>8.284</b>	<b>14.029</b>	<b>42.246</b>	<b>42.320</b>	<b>42.396</b>	<b>42.473</b>	<b>42.552</b>	<b>42.633</b>	<b>42.715</b>	<b>42.798</b>	<b>42.884</b>	<b>42.971</b>	<b>43.060</b>	<b>43.150</b>	<b>43.243</b>	<b>43.337</b>	<b>43.433</b>	<b>43.531</b>	
Ammortamento	(584.182)	-	-	-	-	-	(22.705)	(22.705)	(22.705)	(22.715)	(22.723)	(22.730)	(22.749)	(22.773)	(22.815)	(22.873)	(22.956)	(23.085)	(23.216)	(23.330)	(23.412)	(23.504)	
<b>EBIT</b>	<b>537.559</b>	<b>9.794</b>	<b>3.250</b>	<b>4.111</b>	<b>8.284</b>	<b>14.029</b>	<b>19.542</b>	<b>19.615</b>	<b>19.688</b>	<b>19.758</b>	<b>19.829</b>	<b>19.897</b>	<b>19.965</b>	<b>20.026</b>	<b>20.088</b>	<b>20.150</b>	<b>20.213</b>	<b>20.276</b>	<b>20.339</b>	<b>20.402</b>	<b>20.464</b>	<b>20.527</b>	
Debito senior interessi	(237.145)	(257)	(639)	(1.397)	(5.821)	(12.213)	(15.840)	(15.530)	(15.138)	(14.627)	(14.121)	(13.586)	(13.061)	(12.441)	(11.841)	(11.235)	(10.661)	(10.011)	(9.357)	(8.662)	(7.944)	(7.151)	
Debito senior altri costi	(14.710)	(8.598)	(2.983)	(1.969)	(1.498)	(910)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Linea IVA interessi	(1.715)	(74)	(259)	(317)	(423)	(476)	(511)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Linea IVA altri costi	(1.272)	(850)	(156)	(125)	(96)	(50)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Garanzia IVA interessi	(3.288)	(27)	(134)	(287)	(478)	(676)	(888)	(535)	(346)	(116)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Finanziamento soci interessi	(75.800)	-	-	-	-	-	(5.585)	(5.446)	(5.296)	(5.107)	(4.923)	(4.730)	(4.540)	(4.316)	(4.098)	(3.868)	(3.661)	(3.436)	(3.213)	(2.985)	(2.741)	(2.476)	
<b>EBT</b>	<b>203.620</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(2.732)</b>	<b>(1.896)</b>	<b>(1.091)</b>	<b>(92)</b>	<b>785</b>	<b>1.582</b>	<b>2.364</b>	<b>3.269</b>	<b>4.129</b>	<b>4.995</b>	<b>5.781</b>	<b>6.518</b>	<b>7.258</b>	<b>7.958</b>	<b>8.636</b>	<b>9.338</b>	<b>10.000</b>	
IRAP	4,2%	(22.577)	(411)	(136)	(173)	(248)	(386)	(521)	(654)	(787)	(920)	(1.053)	(1.186)	(1.319)	(1.452)	(1.585)	(1.718)	(1.851)	(1.984)	(2.117)	(2.250)	(2.383)	
RES	24,0%	(48.446)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
<b>Risultato netto</b>	<b>132.597</b>	<b>(411)</b>	<b>(136)</b>	<b>(173)</b>	<b>(248)</b>	<b>(386)</b>	<b>(521)</b>	<b>(654)</b>	<b>(787)</b>	<b>(922)</b>	<b>(65)</b>	<b>690</b>	<b>1.432</b>	<b>2.149</b>	<b>2.916</b>	<b>3.729</b>	<b>4.592</b>	<b>5.455</b>	<b>6.318</b>	<b>7.181</b>	<b>8.044</b>	<b>8.907</b>	

CONTO ECONOMICO	Totale	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054
<b>Ricavi</b>										
Totale Compensativo	1.088.571	44.368	44.615	44.867	45.125	45.387	45.655	45.928	46.207	46.491
Altri ricavi commerciali	57.714	2.474	2.523	2.573	2.625	2.677	2.731	2.786	2.841	2.898
Contributo pubblico (risconto)	164.682	6.587	6.587	6.587	6.587	6.587	6.587	6.587	6.587	6.587
Costi SPV capitalizzati	1.750	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Interessi capitalizzati	38.467	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totale costi capitalizzati	41.217	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Totale ricavi</b>	<b>1.352.182</b>	<b>51.429</b>	<b>51.725</b>	<b>52.028</b>	<b>52.337</b>	<b>52.652</b>	<b>52.973</b>	<b>53.301</b>	<b>53.635</b>	<b>53.976</b>
<b>Costi</b>										
Totale costi	(230.441)	(9.797)	(9.992)	(10.191)	(10.393)	(10.600)	(10.811)	(11.026)	(11.245)	(11.469)
<b>EBITDA</b>	<b>1.121.741</b>	<b>43.631</b>	<b>43.733</b>	<b>43.837</b>	<b>43.944</b>	<b>44.052</b>	<b>44.162</b>	<b>44.275</b>	<b>44.390</b>	<b>44.507</b>
Ammortamento	(584.182)	(23.608)	(23.730)	(23.872)	(24.043)	(24.256)	(24.503)	(24.800)	(25.150)	(25.553)
<b>EBIT</b>	<b>537.559</b>	<b>20.022</b>	<b>20.004</b>	<b>19.968</b>	<b>19.901</b>	<b>19.796</b>	<b>19.628</b>	<b>19.345</b>	<b>18.914</b>	<b>18.279</b>
Debito senior interessi	(237.145)	(6.349)	(5.513)	(4.655)	(3.734)	(2.787)	(1.801)	(774)	-	-
Debito senior altri costi	(14.710)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Linea IVA interessi	(1.715)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Linea IVA altri costi	(1.272)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Garanzia IVA interessi	(3.288)	(2.209)	(1.935)	(1.656)	(1.360)	(1.058)	(748)	(420)	-	-
Finanziamento soci interessi	(75.800)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>EBT</b>	<b>203.620</b>	<b>11.465</b>	<b>12.557</b>	<b>13.654</b>	<b>14.807</b>	<b>15.950</b>	<b>17.080</b>	<b>18.151</b>	<b>19.154</b>	<b>20.180</b>
IRAP	4,2%	(22.577)	(841)	(840)	(839)	(836)	(831)	(824)	(812)	(802)
RES	24,0%	(48.446)	(2.731)	(2.993)	(3.257)	(3.534)	(3.808)	(4.079)	(4.337)	(4.603)
<b>Risultato netto</b>	<b>132.597</b>	<b>7.889</b>	<b>8.723</b>	<b>9.559</b>	<b>10.438</b>	<b>11.311</b>	<b>12.176</b>	<b>13.001</b>	<b>13.750</b>	<b>14.509</b>

Figura 7 (Fonte: elaborazione interna)

CITTA' DELLA SALUTE DI NOVARA – Progetto Definitivo  
PIANO ECONOMICO FINANZIARIO ASSEVERATO

STATO PATRIMONIALE	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	
<b>Attivo</b>																						
DSRA	-	-	-	-	12.156	12.046	12.273	12.421	12.499	12.513	12.479	12.357	12.176	11.578	11.596	11.669	11.738	11.961	11.866	11.814	11.755	
Ramp up	-	-	-	-	794	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Disponibilità liquide	-	-	-	-	-	1.502	3.712	6.068	8.572	11.204	13.969	16.869	19.869	23.139	26.011	26.907	25.719	23.949	21.860	19.102	15.652	
Capex	18.410	118.680	219.710	371.080	524.715	524.715	524.763	524.901	525.055	525.289	525.527	525.851	526.514	527.358	528.391	530.148	531.860	533.313	534.164	535.033	535.919	
Interessi capitalizzati	9.794	13.043	17.155	25.439	39.467	39.467	39.467	39.467	39.467	39.467	39.467	39.467	39.467	39.467	39.467	39.467	39.467	39.467	39.467	39.467	39.467	
Fondo ammortamento (1)	-	-	-	-	22.705	22.705	22.705	22.705	22.705	22.705	22.705	22.705	22.705	22.705	22.705	22.705	22.705	22.705	22.705	22.705	22.705	
Immobilizzazioni nette	28.204	131.703	236.865	396.499	584.182	541.477	518.809	496.232	473.680	451.200	428.704	406.279	384.168	362.197	340.358	319.158	297.775	276.021	253.543	230.959	208.381	
Crediti verso clienti	-	-	-	-	-	6.835	6.865	6.896	6.927	6.959	6.991	7.024	7.058	7.093	7.128	7.164	7.200	7.238	7.276	7.315	7.354	
Credito IVA	1.881	5.080	5.080	7.595	7.625	989	804	629	641	662	675	688	748	781	816	809	818	806	853	870	887	
Tasse Debiti/Crediti	(411)	-	(36)	(175)	(241)	(232)	(3)	(3)	(3)	(21)	(41)	(40)	(187)	(694)	(209)	(189)	(199)	(199)	(199)	(216)	(235)	
<b>Totale attivo</b>	<b>27.673</b>	<b>136.783</b>	<b>241.908</b>	<b>403.918</b>	<b>584.715</b>	<b>562.218</b>	<b>542.260</b>	<b>522.261</b>	<b>502.326</b>	<b>482.518</b>	<b>462.778</b>	<b>443.186</b>	<b>423.832</b>	<b>404.094</b>	<b>385.700</b>	<b>365.618</b>	<b>343.150</b>	<b>319.875</b>	<b>295.182</b>	<b>269.865</b>	<b>243.773</b>	
<b>Passivo</b>																						
Capitale Sociale	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	
Riserva legale	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Altre riserve	503	981	3.257	10.551	18.819	18.819	18.819	18.819	18.819	18.819	18.819	18.819	18.819	18.819	18.819	18.819	18.819	18.819	18.819	18.819	18.819	
Utili/perdite portati a nuovo	(411)	(548)	(720)	(1.068)	(1.658)	(5.211)	(7.930)	(9.848)	(10.789)	(10.834)	(10.179)	(8.818)	(6.777)	(4.547)	(1.575)	-	-	-	-	-	-	
Totale Equity	1.592	1.933	4.036	10.980	18.661	15.108	12.366	10.471	9.549	8.484	10.174	11.606	13.756	16.071	19.043	20.619	20.619	20.619	20.619	20.619	20.619	
Finanziamento soci	1.872	3.650	12.115	39.248	70.000	68.634	66.626	64.483	62.207	59.815	57.300	54.665	51.938	48.965	46.353	43.726	40.981	38.185	35.054	31.858	28.555	
Debito senior	8.651	16.872	55.997	181.411	323.549	319.378	310.716	301.344	291.172	280.388	269.037	257.215	245.003	232.486	220.295	207.828	194.668	180.752	165.751	150.191	133.963	
Contributo pubblico	13.678	109.248	164.680	164.680	164.680	158.093	151.506	144.919	138.332	131.744	125.157	118.570	111.983	105.395	98.808	92.221	85.634	79.047	72.459	65.872	59.285	
Linea IVA	1.881	5.080	5.080	7.595	7.625	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Debiti verso fornitori	-	-	-	-	-	1.004	1.024	1.045	1.066	1.087	1.109	1.131	1.153	1.177	1.200	1.224	1.249	1.274	1.299	1.325	1.351	
Totale debiti	24.210	131.199	225.757	353.686	496.054	478.476	463.246	447.307	430.569	413.219	395.303	376.915	358.139	339.058	320.303	301.273	281.550	261.072	239.509	217.389	194.599	
<b>Totale passivo</b>	<b>27.673</b>	<b>136.783</b>	<b>241.908</b>	<b>403.918</b>	<b>584.715</b>	<b>562.218</b>	<b>542.260</b>	<b>522.261</b>	<b>502.326</b>	<b>482.518</b>	<b>462.778</b>	<b>443.186</b>	<b>423.832</b>	<b>404.094</b>	<b>385.700</b>	<b>365.618</b>	<b>343.150</b>	<b>319.875</b>	<b>295.182</b>	<b>269.865</b>	<b>243.773</b>	

STATO PATRIMONIALE	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054
<b>Attivo</b>									
DSRA	11.711	11.683	11.618	11.563	11.520	11.482	-	-	-
Ramp up	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Disponibilità liquide	11.494	6.628	1.040	-	-	-	-	-	20.619
Capex	538.823	537.745	538.685	539.645	540.623	541.621	542.638	543.676	544.715
Interessi capitalizzati	39.467	39.467	39.467	39.467	39.467	39.467	39.467	39.467	39.467
Fondo ammortamento (1)	390.814	414.364	438.215	462.258	486.514	511.049	535.979	561.854	584.182
Immobilizzazioni nette	185.676	152.869	138.938	119.864	99.976	70.039	46.127	23.289	-
Crediti verso clienti	7.395	7.438	7.478	7.521	7.565	7.609	7.655	7.701	-
Credito IVA	905	923	941	960	979	999	1.018	1.039	-
Tasse Debiti/Crediti	(255)	(261)	(267)	(274)	(279)	(284)	(289)	(295)	-
<b>Totale attivo</b>	<b>216.926</b>	<b>189.236</b>	<b>166.753</b>	<b>136.624</b>	<b>113.370</b>	<b>89.865</b>	<b>64.585</b>	<b>31.414</b>	<b>20.619</b>
<b>Passivo</b>									
Capitale Sociale	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500
Riserva legale	300	300	300	300	300	300	300	300	300
Altre riserve	18.819	18.819	18.819	18.819	18.819	18.819	18.819	18.819	18.819
Utili/perdite portati a nuovo	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totale Equity	20.619	20.619	20.619	20.619	20.619	20.619	20.619	20.619	20.619
Finanziamento soci	25.160	21.655	18.044	14.310	10.466	6.500	-	-	-
Debito senior	117.071	99.468	81.133	62.005	42.071	21.276	-	-	-
Contributo pubblico	52.688	48.111	39.523	32.936	26.349	19.762	13.174	6.587	-
Linea IVA	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Debiti verso fornitori	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totale debiti	171.147	148.583	122.091	98.404	69.912	42.560	14.727	8.171	-
<b>Totale passivo</b>	<b>216.926</b>	<b>189.236</b>	<b>166.753</b>	<b>136.624</b>	<b>113.370</b>	<b>89.865</b>	<b>64.585</b>	<b>31.414</b>	<b>20.619</b>

Figura 8 (Fonte: elaborazione interna)

CASH FLOW	Totale	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
Ricavi operativi	1.146.285	-	-	-	-	-	42.911	43.027	43.248	43.473	43.702	43.936	44.175	44.419	44.667	44.920	45.179	45.442	45.711	45.985	46.265	46.550
Costi operativi	(228.691)	-	-	-	-	-	(7.152)	(7.295)	(7.439)	(7.587)	(7.737)	(7.891)	(8.048)	(8.207)	(8.370)	(8.537)	(8.706)	(8.879)	(9.056)	(9.238)	(9.419)	(9.606)
Tasse	(71.023)	-	(548)	(136)	(209)	(523)	(930)	(1.052)	(827)	(830)	(833)	(871)	(933)	(972)	(1.307)	(2.506)	(2.232)	(2.401)	(2.610)	(2.810)	(3.043)	(3.296)
Variazione IVA	(0)	(1.681)	(3.169)	-	(2.515)	(230)	7.236	(16)	(24)	(12)	(21)	(13)	(22)	(50)	(33)	(34)	(63)	(8)	12	52	(17)	(17)
Variazioni capitale circolante	-	-	-	-	-	-	(5.831)	(10)	(10)	(10)	(11)	(11)	(11)	(11)	(11)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(13)	(13)
<b>CF operativo</b>	<b>846.570</b>	<b>(1.881)</b>	<b>(3.747)</b>	<b>(136)</b>	<b>(2.724)</b>	<b>(754)</b>	<b>36.234</b>	<b>34.655</b>	<b>34.947</b>	<b>35.033</b>	<b>35.100</b>	<b>35.150</b>	<b>35.162</b>	<b>35.177</b>	<b>34.945</b>	<b>33.829</b>	<b>34.136</b>	<b>34.142</b>	<b>34.045</b>	<b>33.860</b>	<b>33.774</b>	<b>33.618</b>
Capex	(54.715)	(16.410)	(102.250)	(101.050)	(151.350)	(153.655)	-	(37)	(150)	(153)	(234)	(238)	(324)	(662)	(844)	(1.033)	(1.756)	(1.703)	(1.462)	(852)	(866)	(866)
Interessi durante la costruzione	(36.467)	(8.794)	(3.250)	(4.111)	(8.284)	(14.029)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Contributo pubblico	164.680	13.678	95.570	55.432	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>CF before funding</b>	<b>427.068</b>	<b>(14.406)</b>	<b>(13.676)</b>	<b>(49.865)</b>	<b>(162.358)</b>	<b>(168.437)</b>	<b>36.234</b>	<b>34.618</b>	<b>34.797</b>	<b>34.880</b>	<b>34.866</b>	<b>34.912</b>	<b>34.837</b>	<b>34.915</b>	<b>34.101</b>	<b>32.796</b>	<b>32.379</b>	<b>32.440</b>	<b>32.583</b>	<b>33.128</b>	<b>32.905</b>	<b>32.732</b>
Equity	20.319	2.003	478	2.276	7.295	8.267	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Finanziamento soci	70.000	1.672	1.779	8.465	27.134	30.752	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Linea IVA	54.801	3.610	10.423	10.159	15.189	15.419	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Debito senior	323.549	8.651	8.221	39.125	125.415	142.138	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>CFADS</b>	<b>895.736</b>	<b>1.729</b>	<b>7.224</b>	<b>10.159</b>	<b>12.674</b>	<b>28.139</b>	<b>36.234</b>	<b>34.618</b>	<b>34.797</b>	<b>34.880</b>	<b>34.866</b>	<b>34.912</b>	<b>34.837</b>	<b>34.915</b>	<b>34.101</b>	<b>32.796</b>	<b>32.379</b>	<b>32.440</b>	<b>32.583</b>	<b>33.128</b>	<b>32.905</b>	<b>32.732</b>
Linea IVA rimborso	(54.801)	(1.729)	(7.224)	(10.159)	(12.674)	(15.189)	(7.625)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Debito senior interessi	(218.663)	-	-	-	-	-	(16.064)	(15.483)	(14.743)	(14.121)	(13.596)	(13.061)	(12.442)	(11.841)	(11.235)	(10.661)	(10.011)	(9.357)	(8.662)	(7.944)	(7.151)	-
Debito senior rimborso	(323.549)	-	-	-	-	(4.171)	(8.963)	(9.372)	(10.172)	(10.784)	(11.351)	(11.822)	(12.212)	(12.517)	(12.911)	(12.467)	(13.160)	(13.916)	(15.001)	(15.560)	(16.229)	-
<b>CF disponibile per DSRSA</b>	<b>298.724</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>12.950</b>	<b>7.550</b>	<b>9.891</b>	<b>9.942</b>	<b>9.966</b>	<b>9.962</b>	<b>9.975</b>	<b>9.954</b>	<b>9.861</b>	<b>9.743</b>	<b>9.370</b>	<b>9.251</b>	<b>9.268</b>	<b>9.309</b>	<b>9.465</b>	<b>9.401</b>	<b>9.352</b>
Variazione ramp up	-	-	-	-	-	(794)	794	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Variazione DSRSA	-	-	-	-	-	(12.156)	110	(227)	(148)	(78)	(14)	34	122	181	598	(18)	(73)	(89)	(223)	95	52	59
<b>CF disponibile per il finanziamento soci</b>	<b>298.724</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>-</b>	<b>(0)</b>	<b>8.453</b>	<b>9.664</b>	<b>9.794</b>	<b>9.887</b>	<b>9.948</b>	<b>10.009</b>	<b>10.076</b>	<b>10.042</b>	<b>10.341</b>	<b>9.352</b>	<b>9.179</b>	<b>9.200</b>	<b>9.086</b>	<b>9.560</b>	<b>9.453</b>	<b>9.411</b>	
Finanziamento soci interessi	(75.809)	-	-	-	-	(5.585)	(5.447)	(5.296)	(5.107)	(4.923)	(4.730)	(4.540)	(4.316)	(4.098)	(3.868)	(3.661)	(3.436)	(3.214)	(2.985)	(2.741)	(2.476)	
Finanziamento soci rimborso	(70.000)	-	-	-	-	(1.366)	(2.008)	(2.142)	(2.276)	(2.393)	(2.514)	(2.636)	(2.727)	(2.973)	(2.812)	(2.627)	(2.745)	(2.797)	(3.131)	(3.196)	(3.353)	
<b>CF per la distribuzione dei dividendi</b>	<b>152.915</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>-</b>	<b>(0)</b>	<b>1.502</b>	<b>2.209</b>	<b>2.357</b>	<b>2.504</b>	<b>2.632</b>	<b>2.766</b>	<b>2.900</b>	<b>3.000</b>	<b>3.270</b>	<b>2.873</b>	<b>2.890</b>	<b>3.019</b>	<b>3.076</b>	<b>3.444</b>	<b>3.516</b>	<b>3.533</b>	
Dividendi	(152.297)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.994)	(4.207)	(4.845)	(5.533)	(6.274)	(7.083)	-	
<b>Net Cash Flow</b>	<b>20.619</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>-</b>	<b>(0)</b>	<b>1.502</b>	<b>2.209</b>	<b>2.357</b>	<b>2.504</b>	<b>2.632</b>	<b>2.766</b>	<b>2.900</b>	<b>3.000</b>	<b>3.270</b>	<b>2.873</b>	<b>2.890</b>	<b>3.019</b>	<b>3.076</b>	<b>(1.188)</b>	<b>(1.769)</b>	<b>(2.898)</b>	<b>(4.540)</b>

CASH FLOW	Totale	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054
Ricavi operativi	1.146.285	46.641	47.138	47.441	47.750	48.065	48.386	48.714	49.048	49.389
Costi operativi	(228.691)	(9.797)	(9.952)	(10.191)	(10.393)	(10.600)	(10.811)	(11.026)	(11.245)	(11.469)
Tasse	(71.023)	(3.573)	(3.628)	(4.055)	(4.357)	(4.643)	(4.910)	(5.166)	(5.395)	(5.255)
Variazione IVA	(0)	(18)	(18)	(18)	(19)	(19)	(20)	(20)	(20)	1.039
Variazioni capitale circolante	-	(13)	(14)	(14)	(14)	(14)	(15)	(15)	(15)	6.118
<b>CF operativo</b>	<b>846.570</b>	<b>33.440</b>	<b>33.287</b>	<b>33.123</b>	<b>32.966</b>	<b>32.788</b>	<b>32.631</b>	<b>32.485</b>	<b>32.372</b>	<b>38.791</b>
Capex	(54.715)	(804)	(922)	(940)	(959)	(978)	(998)	(1.018)	(1.038)	(1.038)
Interessi durante la costruzione	(36.467)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Contributo pubblico	164.680	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>CF before funding</b>	<b>427.068</b>	<b>32.536</b>	<b>32.365</b>	<b>32.183</b>	<b>32.007</b>	<b>31.810</b>	<b>31.633</b>	<b>31.468</b>	<b>31.334</b>	<b>37.753</b>
Equity	20.319	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Finanziamento soci	70.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Linea IVA	54.801	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Debito senior	323.549	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>CFADS</b>	<b>895.736</b>	<b>32.536</b>	<b>32.365</b>	<b>32.183</b>	<b>32.007</b>	<b>31.810</b>	<b>31.633</b>	<b>31.468</b>	<b>31.334</b>	<b>37.753</b>
Linea IVA rimborso	(54.801)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Debito senior interessi	(218.663)	(6.349)	(5.513)	(4.655)	(3.734)	(2.787)	(1.801)	(774)	-	-
Debito senior rimborso	(323.549)	(16.892)	(17.605)	(18.333)	(19.128)	(19.934)	(20.795)	(21.277)	-	-
<b>CF disponibile per DSRSA</b>	<b>298.724</b>	<b>9.296</b>	<b>9.247</b>	<b>9.195</b>	<b>9.145</b>	<b>9.089</b>	<b>9.038</b>	<b>8.917</b>	<b>8.734</b>	<b>37.753</b>
Variazione ramp up	-	43	49	45	55	43	38	11.482	-	-
<b>CF disponibile per il finanziamento soci</b>	<b>298.724</b>	<b>9.339</b>	<b>9.296</b>	<b>9.240</b>	<b>9.200</b>	<b>9.131</b>	<b>9.076</b>	<b>20.899</b>	<b>31.334</b>	<b>37.753</b>
Finanziamento soci interessi	(75.809)	(2.209)	(1.935)	(1.657)	(1.350)	(1.058)	(748)	(420)	-	-
Finanziamento soci rimborso	(70.000)	(3.395)	(3.595)	(3.811)	(3.734)	(3.944)	(3.998)	(5.500)	-	-
<b>CF per la distribuzione dei dividendi</b>	<b>152.915</b>	<b>3.735</b>	<b>3.666</b>	<b>3.972</b>	<b>4.107</b>	<b>4.229</b>	<b>4.363</b>	<b>13.979</b>	<b>31.334</b>	<b>37.753</b>
Dividendi	(152.297)	(7.863)	(8.723)	(9.559)	(10.147)	(10.429)	(10.363)	(13.979)	(31.334)	(17.134)
<b>Net Cash Flow</b>	<b>20.619</b>	<b>(4.158)</b>	<b>(4.867)</b>	<b>(5.587)</b>	<b>(6.040)</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>20.619</b>

Figura 9 (Fonte: elaborazione interna)

## **ALLEGATO 5**

### **Indicatori di disponibilità e meccanismo di rettifica del Corrispettivo**



## INDICATORI DI DISPONIBILITA' E MECCANISMO DI RETTIFICA DEL CORRISPETTIVO

### 1. Premessa

Il presente allegato regola il Meccanismo di Rettifica del Corrispettivo per tutta la durata della Concessione sia durante la fase in cui alcune aree saranno lasciate al grezzo sia quando tutta l'opera sarà conclusa.

Come riportato nelle "Linee Guida di Progettazione" tutta l'opera dovrà essere interamente progettata.

### 2. Definizione Aree e Sub Aree

Ai fini del presente allegato, la superficie dell'Opera è suddivisa in Aree Funzionali e in Sub Aree.

Per **Aree** funzionali si intendono le seguenti:

- Area Critica;
- Area Degenza;
- Area Servizi Diagnosi e Terapia;
- Area Ambulatoriale;
- Area Diurna;
- Area Generale Servizi;
- Area Servizi Pubblici e Direzionale;
- Area Universitaria.

Per **Sub Aree** funzionali si intendono le seguenti:

Area Critica:

- Terapia intensiva e sub intensiva;
- Pronto soccorso e OBI.

Area Degenza:

- Chirurgia;
- Medicina;
- Donna – Bambino.

Area Servizi Diagnosi e Terapia:

- Blocco Operatorio e Radiologia Interventistica;
- Medicina Nucleare;
- Radioterapia;
- Laboratori.

Area Ambulatoriale:



- Ambulatori;
- Pre ricoveri;
- Centro trasfusionale;
- Emoteca;
- Esami funzionali ed endoscopici;
- Dialisi;
- Recupero e riabilitazione funzionale.

Area Diurna:

- Day Surgery;
- Sale Operatorie diurne;
- Day Hospital.

Area Generale Servizi:

- Centrale di sterilizzazione;
- Centrale letti;
- Lavaggio carrelli;
- Farmacia;
- Morgue;
- Spogliatoi del personale;
- Cucina e mensa;
- Guardaroba;
- Depositi e magazzini;
- Officina di manutenzione;
- Asilo Nido.

Area Servizi Pubblici e Direzionale:

- Accoglienza;
- Servizi amministrativi e dirigenziali;
- Servizi di ristorazione (bar, ristoranti, aree commerciali).

Area Universitaria:

- Servizi amministrativi e dirigenziali;
- Area didattica;
- Laboratori;
- Sala Congressi.

Ciascuna Sub Area sarà composta da uno o più locali come indicato nel Progetto Esecutivo.

Qualora nel corso dello sviluppo progettuale della proposta dovessero intervenire modifiche e/o implementazioni ai locali, alle aree e/o sub aree, si provvederà ad adeguare anche la suddivisione



sopra riportata ai fini dell'applicazione delle eventuali penali e/o riduzioni del canone.

### **3. Disponibilità**

La Disponibilità, in relazione ad uno o più locali di un'Area-sub area, è conseguita al raggiungimento di tutti e ciascuno dei seguenti:

#### 3.1 "Indicatori di Disponibilità":

- a) il/i locale/i può/possono essere adibito/i agli usi cui lo/gli stessi è/sono destinati, in conformità all'organizzazione funzionale dell'ospedale, in quanto è garantita una sicura ed affidabile erogazione di acqua potabile;
- b) il/i locale/i può/possono essere adibito/i agli usi cui lo/gli stessi è/sono destinati, in conformità all'organizzazione funzionale dell'ospedale, nel rispetto dei parametri di confort ambientale (temperatura, umidità, illuminazione, ventilazione) previsti per ciascuno di essi dalla normativa vigente in materia di accreditamento e comunque stabiliti in sede di progetto;
- c) il/i locale/i può/possono essere adibito/i agli usi cui lo/gli stessi è/sono destinati, in conformità all'organizzazione funzionale dell'ospedale, garantendo la fornitura di acqua fredda e calda avente le caratteristiche di qualità chimica e batteriologica previste dalla normativa vigente e comunque stabiliti in sede di progetto;
- d) il/i locale/i può/possono essere adibito/i agli usi cui lo/gli stessi è/sono destinati, in conformità all'organizzazione funzionale dell'ospedale, garantendo la fornitura di aria fredda e calda avente le caratteristiche di qualità chimica e batteriologica previste dalla normativa vigente e comunque stabiliti in sede di progetto;
- e) il/i locale/i può/possono essere adibito/i agli usi cui lo/gli stessi è/sono destinati in conformità all'organizzazione funzionale dell'ospedale garantendo la funzionalità della rete di distribuzione dei gas medicali e tecnici (ossigeno, aria compressa, aspirazione endocavitaria (vuoto), aria strumentale, protossido d'azoto, anidride carbonica medicale, evacuazione gas anestetici); nonché

3.2 "Condizioni di Disponibilità": la mancanza di impedimenti totali o parziali per l'accesso a/ai o utilizzo del/dei locale/i (es. ostruzioni fisiche, inaccessibilità ad un piano, ecc.) ovvero di altri motivi oggettivi per i quali il/i locale/i non può/possono essere adibito/i agli usi cui lo/gli stessi è/sono destinati, in conformità all'organizzazione funzionale dell'ospedale.

### **4. Livelli Obiettivo di Funzionalità**

Il progetto del Concessionario prevederà, relativamente a ciascuno degli indicatori di Disponibilità, i relativi Livelli Obiettivo, che dovranno rispettare i livelli prestazionali previsti dalla normativa vigente e necessari per l'Accreditamento al Servizio Sanitario Nazionale e per l'esercizio delle attività sanitarie da parte delle strutture pubbliche.

### **5. Disponibilità delle Aree/sub-aree – Indisponibilità totale e Indisponibilità parziale**

Le Aree/sub-aree sono "Disponibili" al conseguimento dei Livelli Obiettivo nonché in presenza delle Condizioni di Disponibilità, come indicato al precedente punto 3.



Pertanto, ove si verificasse che:

- fossero al di sotto dei Livelli Obiettivo, ovvero
- non fossero presenti le Condizioni di Disponibilità

le Aree/sub-aree saranno considerate totalmente indisponibili e si applicherà la formula di cui al par. 6 per la riduzione del Corrispettivo.

Con esclusivo riferimento alle Aree/sub-aree diverse dalle Aree contraddistinte con peso pari a 10 nella Tabella 2 colonna "PESO 1 iniziale", se le stesse sono utilizzate (quindi ritenute dal Concedente idonee – nonostante il mancato raggiungimento di uno o tutti i Livelli Obiettivo ovvero delle Condizioni di Disponibilità - in quanto conformi alla normativa vigente ivi inclusi gli aspetti relativi alla sicurezza e alla salubrità per gli utenti/ospiti) si considererà un'indisponibilità solo parziale; in tale ultima ipotesi, si applicherà il meccanismo di riduzione del Corrispettivo di cui al par. 6, ma la decurtazione sarà dimezzata del 50%.

Nella Tabella 1 allegata al presente documento sono riportati, per ciascun Indicatore di Disponibilità:

- il parametro di valutazione;
- le modalità di calcolo.

## 6. Riduzione del Corrispettivo

Nel caso in cui uno o più locali costituenti una Sub Area risultino Indisponibili, l'importo complessivo del Corrispettivo dovuto al Concessionario, sarà ridotto sulla base della seguente formula:

$$RC = C \times \pi x \times \frac{s}{S} \times P \times \frac{h}{H} \times t \times Fc$$

Dove:

- "RC" indica la riduzione del Corrispettivo relativo al periodo di 1 (uno) mese;
- "C" indica il Corrispettivo relativo al periodo di 1 (uno) mese;
- " $\pi x$ " indica il coefficiente attribuito alla relativa Sub Area ricavato con la seguente formula:  
 $\pi x = (S \times P) / [\sum_{i=1}^n (S \times P)]$ . Dove  $\sum_{i=1}^n (S \times P)$  è la sommatoria di tutte le Sub Aree con  $i$  che va da 1 a  $n$  del prodotto tra la superficie "S" delle Sub Aree per il Peso "P" associato alla Sub Area;
- "s" indica la superficie Indisponibile di uno o più locali di una determinata Sub-Area durante ciascun periodo cui si riferisce il calcolo di RC, al netto delle Aree al Grezzo;
- "S" indica la superficie totale della Sub - Area, al netto delle Aree al Grezzo;
- "P" indica il peso allocato alla relativa Sub-Area differente a seconda della durata dell'indisponibilità, indicato nella Tabella 2;
- "h" indica il numero di ore rispetto l'orario di attività della Sub Area in cui uno o più locali della Sub – Area risultino indisponibili;
- "H" indica il numero totale di ore di utilizzo della Sub-Area previsto durante il relativo periodo di 1 (uno) mese secondo lo specifico orario di attività a cui la sub area è destinata;
- "t" tasso di utilizzo della Sub Area rispetto all'orario di attività;



- “Fc” è un parametro Tabella 3 che riduce la detrazione del corrispettivo in funzione del livello di criticità che genera il disservizio in quell’area/sub area.

Nella Tab. 2 seguente sono stati attribuiti i Pesì allocati a ciascuna tipologia di Sub-Area, tenuto conto del livello di importanza e del tempo di Indisponibilità. Gli elementi di composizione della tabella seguente saranno soggetti ad aggiornamento sulla base delle nuove superfici che emergeranno a seguito dell’espletamento dei successivi livelli di progettazione (Progetto Definitivo e/o Progetto Esecutivo).

Si fa presente che, quando un Indicatore di Disponibilità è l’insieme di più valori di riferimento, il parametro  $F_c$  sarà sempre pari ad 1 (con la conseguenza che non verranno applicati correttivi di riduzione della detrazione del Corrispettivo in funzione del livello di criticità che genera il disservizio in quell’area/sub-area).

In nessun caso la riduzione del Corrispettivo relativa al periodo di un mese potrà essere maggiore del Corrispettivo dovuto dal Concedente in relazione allo stesso periodo di riferimento.

Inoltre, il Concedente non potrà ridurre il Corrispettivo secondo la formula di cui al punto 6 se:

- l’indisponibilità sia stata eliminata da parte del Concedente nel Periodo di Grazia secondo la definizione di cui al punto successivo;
- l’indisponibilità dipenda dalle seguenti cause già individuate in Convenzione:
  - attività di manutenzione ordinaria dell’Area o Sub Area secondo quanto previsto dal Piano di Manutenzione,
  - inadempimenti del Concedente secondo gli obblighi previsti in Convenzione,
  - Sospensione dei Servizi disposte ai sensi dell’art. 15 della Convenzione per il periodo ivi previsto (massimo 2 giorni consecutivi) e salva l’applicazione della disciplina contenuta nell’art. 15.14 della Convenzione nel caso in cui la sospensione si protragga per più di due giorni consecutivi;
  - interventi di manutenzione straordinaria programmata dell’Area o Sub Area.

## 7. Periodo di Grazia

In riferimento al Peso assegnato alle Sub Aree, il Periodo di Grazia rappresenta il periodo di tempo espresso in minuti durante il quale l’indisponibilità rilevata non comporta una riduzione del Corrispettivo se il Concessionario pone rimedio entro il periodo indicato.

Per l’assegnazione dei Pesì si fa riferimento alla tabella 2 “PESO 1 Iniziale”:

P sub area	Periodo di Grazia (min)
Da 1 a 4	180
Da 5 a 8	60
Da 9 a 10	30



## **8. Rapporto tra applicazione delle penali e riduzione del corrispettivo**

Le penali previste in caso di violazione delle prescrizioni contenute nei capitolati prestazionali dei servizi saranno applicate qualora gli inadempimenti contrattuali, per loro natura, non comportino indisponibilità.

Nel caso in cui gli inadempimenti comportino la riduzione del Corrispettivo, gli stessi saranno computati ai soli fini della verifica della qualità generale dei servizi e dell'importo delle relative penali, ma non comporteranno l'applicazione di specifiche penali poiché le stesse sono già state sanzionate con l'applicazione della riduzione del Corrispettivo.

Resta fermo che, nell'ipotesi in cui l'inadempimento sia tale da comportare l'accumulo di penali di importo complessivamente superiore all'importo derivante dall'applicazione della formula per la riduzione del Corrispettivo, si applicheranno le penali in luogo del meccanismo di riduzione del Corrispettivo previsto nel presente Allegato.

## **9. Avviso di Indisponibilità**

Il Rappresentante del Concedente non appena viene a conoscenza di una situazione di indisponibilità relativa ad una determinata Area o Sub Area, deve immediatamente inviare al Referente del Concessionario l'avviso di indisponibilità con l'indicazione dell'Area o Sub Area colpita da indisponibilità e con l'espressa richiesta di intervento per porvi rimedio.

Successivamente il Referente del Concessionario deve inviare al Rappresentante del Concedente un verbale con indicato il problema che ha causato l'indisponibilità, una descrizione delle azioni da adottare per porvi rimedio ed eventualmente le azioni intraprese nel caso in cui il Concessionario vi abbia già posto rimedio.

Il periodo di Indisponibilità, espresso in ore, decorrerà dalla data in cui il Rappresentante dell'Azienda comunicherà al Concessionario l'Indisponibilità.

## **10. Cessazione Indisponibilità**

Il periodo di Indisponibilità termina alla data del ripristino della disponibilità.

Nel momento in cui il Concessionario pone rimedio all'indisponibilità, il referente del Concessionario deve comunicarlo al Referente dell'Azienda con una comunicazione scritta di Cessata Indisponibilità.

Il Referente a sua volta deve darne conferma in forma scritta per considerarla effettivamente tale.



Indicatore di Disponibilit�	Parametro di Valutazione	Modalit� di Calcolo	Livello Obiettivo
La mancanza di impedimenti totali o parziali per l'accesso a/ai o utilizzo del/dei locale/i (es. ostruzioni fisiche, inaccessibilit� ad un piano, ecc.) ovvero di altri motivi oggettivi per i quali il/i locale/i non pu�/possono essere adibito/i agli usi cui lo/gli stessi �/sono destinati, in conformit� all'organizzazione funzionale dell'ospedale.	Impossibilit� di accesso totale / parziale	Qualitativo	Garantire l'accessibilit� e l'utilizzo
Il/i locale/i pu�/possono essere adibito/i agli usi cui lo/gli stessi �/sono destinati, in conformit� all'organizzazione funzionale dell'ospedale, in quanto � garantito ed un sicuro ed affidabile sistema di adduzione dell'acqua	portata di acqua	Quantitativo	mc/h previsti dalla normativa di riferimento e/o di progetto
Il/i locale/i pu�/possono essere adibito/i agli usi cui lo/gli stessi �/sono destinati, in conformit� all'organizzazione funzionale dell'ospedale, nel rispetto dei parametri di confort ambientale (temperatura, umidit�, illuminazione, ventilazione) previsti per ciascuno di essi dalla normativa vigente in materia di accreditamento e comunque stabiliti in sede di progetto	temperatura	Quantitativo	C° previsti dalla norma di riferimento e/o di progetto
	umidit�	Quantitativo	% prevista dalla normativa vigente e/o di progetto
	illuminazione	Quantitativo	Lux previsti dalla normativa vigente e/o di progetto
	ventilazione	Quantitativo	mc/h previsti dalla normativa vigente e/o di progetto
Il/i locale/i pu�/possono essere adibito/i agli usi cui lo/gli stessi �/sono destinati, in conformit� all'organizzazione funzionale dell'ospedale, garantendo la fornitura di acqua fredda e calda avente le caratteristiche di qualit� chimica e batteriologica previste dalla normativa vigente e comunque stabiliti in sede di progetto	Carica batteriologica	Quantitativo	limiti previsti dalla normativa vigente e/o di progetto
Il/i locale/i pu�/possono essere adibito/i agli usi cui lo/gli stessi �/sono destinati, in conformit� all'organizzazione funzionale dell'ospedale, garantendo la fornitura di aria fredda e calda avente le caratteristiche di qualit� chimica e batteriologica previste dalla normativa vigente e comunque stabiliti in sede di progetto	Carica batteriologica	Quantitativo	limiti previsti dalla normativa vigente e/o di progetto
Il/i locale/i pu�/possono essere adibito/i agli usi cui lo/gli stessi �/sono destinati in conformit� all'organizzazione funzionale dell'ospedale garantendo la funzionalit� della rete di distribuzione dei gas medicali e tecnici (ossigeno, aria medicale, aria aspirata, aria tecnica, aria strumenti, protossido d'azoto, evacuazione gas anestetici, azoto liquido)	ossigeno	Quantitativo	mc/h previsti dalla normativa vigente e/o di progetto
	aria compressa	Quantitativo	mc/h previsti dalla normativa vigente e/o di progetto
	aspirazione endocavitaria (vuoto)	Quantitativo	mc/h previsti dalla normativa vigente e/o di progetto
	aria strumentale	Quantitativo	mc/h previsti dalla normativa vigente e/o di progetto
	protossido d'azoto	Quantitativo	mc/h previsti dalla normativa vigente e/o di progetto
	anidride carbonica medicale	Quantitativo	mc/h previsti dalla normativa vigente e/o di progetto
	evacuazione gas anestetici	Quantitativo	mc/h previsti dalla normativa vigente e/o di progetto



Azienda Ospedaliero-Universitaria  
Maggiore della Carità  
di Novara

SEDE LEGALE: Corso Mazzini, 18  
28100 Novara - Tel. 0321.3731  
www.maggioreosp.novara.it

Cod. Fiscale - Part. IVA: 01521330033

Tabella 2

TIPOLOGIA DI AREA	TIPOLOGIA DI SUB AREA	Sup. sub area presunta (S)	orario attività		tasso utilizzo (%)	PESO 1 iniziale	PESO 2 dopo 3 giorni	PESO 3 dopo una settimana	PESO 4 dopo due settimane	PESO 5 dopo tre settimane	PESO 6 dopo un mese	Denominatore formula $\pi x$	$\pi x$
			Lun-ven	Sab-dom									
Area Critica:	Terapia intensiva e sub intensiva	5.500	8:00-8:00	8:00-8:00	90%	10,0	10,5	11,0	11,5	12,0	12,5	55.000	0,064013
	Pronto soccorso e OBI	4.000	8:00-8:00	8:00-8:00	90%	10,0	10,5	11,0	11,5	12,0	12,5	40.000	0,046555
	Blocco Operatorio dedicato al PS	1.000	8:00-8:00	8:00-8:00	90%	10,0	10,5	11,0	11,5	12,0	12,5	10.000	0,011639
	Pronto soccorso Ostetrico e pediatrico	1.000	8:00-8:00	8:00-8:00	90%	10,0	10,5	11,0	11,5	12,0	12,5	10.000	0,011639
	Supporti dipartimentali	800	8:00-8:00	8:00-8:00	90%	5,0	5,2	5,4	5,6	5,8	6,0	4.000	0,004655
Area Degenza:	Degenza ordinaria	19.000	8:00-8:00	8:00-8:00	85%	7,0	7,2	7,4	7,6	7,8	8,0	133.000	0,154795
	Degenza ordinaria di ortopedia e traumatologia	2.000	8:00-8:00	8:00-8:00	90%	7,0	7,2	7,4	7,6	7,8	8,0	14.000	0,016294
	Supporti dipartimentali	1.600	8:00-8:00	8:00-8:00	90%	4,0	4,2	4,4	4,6	4,8	5,0	6.400	0,007449
	Degenza con area per dialisi	1.500	8:00-8:00	8:00-8:00	90%	10,0	10,5	11,0	11,5	12,0	12,5	15.000	0,017458
	Degenza per malattie infettive	1.500	8:00-8:00	8:00-8:00	90%	10,0	10,5	11,0	11,5	12,0	12,5	15.000	0,017458
	Degenza di ematologia	1.500	8:00-8:00	8:00-8:00	90%	10,0	10,5	11,0	11,5	12,0	12,5	15.000	0,017458



Azienda Ospedaliero-Universitaria  
Maggiore della Carità  
di Novara

SEDE LEGALE: Corso Mazzini, 18  
28100 Novara - Tel. 0321.3731  
www.maggioreosp.novara.it

Cod. Fiscale - Part. IVA: 01521330033

TIPOLOGIA DI AREA	TIPOLOGIA DI SUB AREA	Sup. sub area presunta (s)	orario attività		tasso utilizzo (%)	PESO 1 iniziale	PESO 2 dopo 3 giorni	PESO 3 dopo una settimana	PESO 4 dopo due settimane	PESO 5 dopo tre settimane	PESO 6 dopo un mese	Denominatore formula $\pi x$	$\pi x$
			Lun-ven	Sab-dom									
	Degenza di oncologia	1.500	8:00-8:00	8:00-8:00	90%	8,0	8,2	8,4	8,6	8,8	9,0	12.000	0,013966
	Supporti dipartimentali	1.400	8:00-8:00	8:00-8:00	85%	4,0	4,2	4,4	4,6	4,8	5,0	5.600	0,006518
Area Donna e Bambino:	Degenza ostetrica	2.000	8:00-8:00	8:00-8:00	90%	7,0	7,2	7,4	7,6	7,8	8,0	14.000	0,016294
	Degenza pediatrica + DH + DS + Ambulatori	5.000	8:00-8:00	8:00-8:00	90%	7,0	7,2	7,4	7,6	7,8	8,0	35.000	0,040736
	Outpatient donne	500	8:00-8:00	8:00-8:00	90%	5,0	5,2	5,4	5,6	5,8	6,0	2.500	0,002910
	Servizio IVG	400	8:00-8:00	8:00-8:00	90%	10,0	10,5	11,0	11,5	12,0	12,5	4.000	0,004655
	Blocco parto	1.200	8:00-8:00	8:00-8:00	90%	10,0	10,5	11,0	11,5	12,0	12,5	12.000	0,013966
	Procreazione medicalmente assistita	500	8:00-8:00	8:00-8:00	90%	10,0	10,5	11,0	11,5	12,0	12,5	5.000	0,005819
	Patologia neonatale con terapia intensiva	1.200	8:00-8:00	8:00-8:00	90%	10,0	10,5	11,0	11,5	12,0	12,5	12.000	0,013966
	Nido	450	8:00-8:00	8:00-8:00	90%	7,0	7,2	7,4	7,6	7,8	8,0	3.150	0,003666



Azienda Ospedaliero-Universitaria  
Maggiore della Carità  
di Novara

SEDE LEGALE: Corso Mazzini, 18  
28100 Novara - Tel. 0321.3731  
www.maggioreosp.novara.it

Cod. Fiscale - Part. IVA: 01521330033

TIPOLOGIA DI AREA	TIPOLOGIA DI SUB AREA	Sup. sub area presunta (s)	orario attività		tasso utilizzo (%)	PESO 1 iniziale	PESO 2 dopo 3 giorni	PESO 3 dopo una settimana	PESO 4 dopo due settimane	PESO 5 dopo tre settimane	PESO 6 dopo un mese	Denominatore formula $\pi x$	$\pi x$
			Lun-ven	Sab-dom									
	Lactarium	150	8:00-8:00	8:00-8:00	90%	6,0	6,2	6,4	6,6	6,8	7,0	900	0,001047
	Supporti dipartimentali	1.100	8:00-8:00	8:00-8:00	90%	4,0	4,2	4,4	4,6	4,8	5,0	4.400	0,005121
Area Servizi Diagnosi e Terapia:	Blocco Operatorio e Radiologia Interventistica	6.500	8:00-8:00	8:00-8:00	85%	10,0	10,5	11,0	11,5	12,0	12,5	65.000	0,075652
	Diagnostica per immagini	5.100	8:00-20:00	8:00-14:00 sab	85%	10,0	10,5	11,0	11,5	12,0	12,5	51.000	0,059358
	Medicina Nucleare	1.500	8:00-20:00	8:00-14:00 sab	90%	10,0	10,5	11,0	11,5	12,0	12,5	15.000	0,017458
	Radioterapia	4.000	8:00-20:00	8:00-14:00 sab	90%	10,0	10,5	11,0	11,5	12,0	12,5	40.000	0,046555
	Laboratori	2.000	8:00-8:00	8:00-8:00	90%	8,0	8,2	8,4	8,6	8,8	9,0	16.000	0,018622
	Centro prelievi	900	8:00-20:00	8:00-14:00 sab	85%	5,0	5,2	5,4	5,6	5,8	6,0	4.500	0,005237



Azienda Ospedaliero-Universitaria  
Maggiore della Carità  
di Novara

SEDE LEGALE: Corso Mazzini, 18  
28100 Novara - Tel. 0321.3731  
www.maggioreosp.novara.it

Cod. Fiscale - Part. IVA: 01521330033

TIPOLOGIA DI AREA	TIPOLOGIA DI SUB AREA	Sup. sub area presunta (s)	orario attività		tasso utilizzo (%)	PESO 1 iniziale	PESO 2 dopo 3 giorni	PESO 3 dopo una settimana	PESO 4 dopo due settimane	PESO 5 dopo tre settimane	PESO 6 dopo un mese	Denominatore formula $\pi x$	$\pi x$
			Lun-ven	Sab-dom									
Area Ambulatoriale:	Ambulatori	9.500	8:00-20:00	8:00-20:00	85%	6,0	6,2	6,4	6,6	6,8	7,0	57.000	0,066341
	Pre ricoveri	1.000	8:00-20:00	8:00-20:00	85%	6,0	6,2	6,4	6,6	6,8	7,0	6.000	0,006983
	Centro trasfusionale	500	8:00-8:00	8:00-8:00	90%	10,0	10,5	11,0	11,5	12,0	12,5	5.000	0,005819
	Emoteca	300	8:00-8:00	8:00-8:00	90%	10,0	10,5	11,0	11,5	12,0	12,5	3.000	0,003492
	Esami funzionali ed endoscopici	900	8:00-8:00	8:00-8:00	85%	6,0	6,2	6,4	6,6	6,8	7,0	5.400	0,006285
	Dialisi	1.000	8:00-8:00	8:00-8:00	85%	10,0	10,5	11,0	11,5	12,0	12,5	10.000	0,011639
	Recupero e riabilitazione funzionale	1.800	8:00-20:00	8:00-20:00	80%	5,0	5,2	5,4	5,6	5,8	6,0	9.000	0,010475
Area Diurna:	Day Surgery	3.000	8:00-8:00	8:00-20:00	85%	7,0	7,2	7,4	7,6	7,8	8,0	21.000	0,024441
	Sale Operatorie diurne	1.500	8:00-20:00	8:00-14:00 sab	85%	10,0	10,5	11,0	11,5	12,0	12,5	15.000	0,017458



Azienda Ospedaliero-Universitaria  
Maggiore della Carità  
di Novara

SEDE LEGALE: Corso Mazzini, 18  
28100 Novara - Tel. 0321.3731  
www.maggioreosp.novara.it

Cod. Fiscale - Part. IVA: 01521330033

TIPOLOGIA DI AREA	TIPOLOGIA DI SUB AREA	Sup. sub area presunta (s)	orario attività		tasso utilizzo (%)	PESO 1 iniziale	PESO 2 dopo 3 giorni	PESO 3 dopo una settimana	PESO 4 dopo due settimane	PESO 5 dopo tre settimane	PESO 6 dopo un mese	Denominatore formula $\pi x$	$\pi x$
			Lun-ven	Sab-dom									
	Day Hospital	3.000	8:00-20:00	8:00-20:00	85%	7,0	7,2	7,4	7,6	7,8	8,0	21.000	0,024441
Area Generale Servizi:	Centrale di sterilizzazione	1.000	8:00-8:00	8:00-8:00	90%	8,0	8,2	8,4	8,6	8,8	9,0	8.000	0,009311
	Centrale disinfezione letti	450	8:00-20:00	8:00-20:00 sab	85%	4,0	4,2	4,4	4,6	4,8	5,0	1.800	0,002095
	Lavaggio carrelli	450	8:00-20:00	8:00-20:00 sab	85%	5,0	5,2	5,4	5,6	5,8	6,0	2.250	0,002619
	Farmacia ospedaliera e deposito	1.800	8:00-8:00	8:00-8:00	90%	8,0	8,2	8,4	8,6	8,8	9,0	14.400	0,016760
	Morgue	1.500	8:00-8:00	8:00-8:00	80%	6,0	6,2	6,4	6,6	6,8	7,0	9.000	0,010475
	Punto farmaceutico di continuità	200	8:00-8:00	8:00-8:00	80%	5,0	5,2	5,4	5,6	5,8	6,0	1.000	0,001164
	Spogliatoi del personale	2.000	8:00-8:00	8:00-8:00	80%	4,0	4,2	4,4	4,6	4,8	5,0	8.000	0,009311
	Locali a servizio della ristorazione	3.000	8:00-8:00	8:00-8:00	85%	4,0	4,2	4,4	4,6	4,8	5,0	12.000	0,013966



Azienda Ospedaliero-Universitaria  
Maggiore della Carità  
di Novara

SEDE LEGALE: Corso Mazzini, 18  
28100 Novara - Tel. 0321.3731  
www.maggioreosp.novara.it

Cod. Fiscale - Part. IVA: 01521330033

TIPOLOGIA DI AREA	TIPOLOGIA DI SUB AREA	Sup. sub area presunta (s)	orario attività		tasso utilizzo (%)	PESO 1 iniziale	PESO 2 dopo 3 giorni	PESO 3 dopo una settimana	PESO 4 dopo due settimane	PESO 5 dopo tre settimane	PESO 6 dopo un mese	Denominatore formula $\pi x$	$\pi x$
			Lun-ven	Sab-dom									
	Locali guardaroba	800	8:00-20:00	8:00-14:00 sab	85%	3,0	3,2	3,4	3,6	3,8	4,0	2.400	0,002793
	Servizi religiosi	500	8:00-20:00	8:00-14:00 sab	80%	3,0	3,2	3,4	3,6	3,8	4,0	1.500	0,001746
	Depositi (area archivi) e magazzini	900	8:00-8:00	8:00-8:00	80%	3,0	3,2	3,4	3,6	3,8	4,0	2.700	0,003142
	Officina di manutenzione	100	8:00-20:00	8:00-20:00 sab	80%	8,0	8,2	8,4	8,6	8,8	9,0	800	0,000931
	Asilo Nido	500	8:00-20:00	8:00-14:00 sab	80%	5,0	5,2	5,4	5,6	5,8	6,0	2.500	0,002910
Area Servizi Pubblici e Direzionale:	Accoglienza	3.000	8:00-20:00	8:00-14:00 sab	80%	4,0	4,2	4,4	4,6	4,8	5,0	12.000	0,013966
	Servizi amministrativi e dirigenziali	3.000	8:00-20:00	8:00-14:00 sab	80%	3,0	3,2	3,4	3,6	3,8	4,0	9.000	0,010475



Azienda Ospedaliero-Universitaria  
Maggiore della Carità  
di Novara

SEDE LEGALE: Corso Mazzini, 18  
28100 Novara - Tel. 0321.3731  
[www.maggioreosp.novara.it](http://www.maggioreosp.novara.it)

---

Cod. Fiscale - Part. IVA: 01521330033





Azienda Ospedaliero-Universitaria  
Maggiore della Carità  
di Novara

SEDE LEGALE: Corso Mazzini, 18  
28100 Novara - Tel. 0321.3731  
[www.maggioreosp.novara.it](http://www.maggioreosp.novara.it)

---

Cod. Fiscale - Part. IVA: 01521330033

Tabella 3



<p><b>Indicatore di Disponibilità</b></p>	<p><b>PES O 1 inizi</b></p> <p>La mancanza di impedimenti totali o parziali per l'accesso a/ai o utilizzo del/dei locale/i (es. ostruzioni fisiche, inaccessibilità ad un piano, ecc.) ovvero di altri motivi oggettivi per i quali il/i locale/i non può/posso</p>	<p>Il/i locale/i può/posso no essere adibito/i agli usi cui lo/gli stessi è/sono destinati, in conformità a all'organizzazione funzionale dell'ospedale, in quanto è garantito ed un sicuro ed affidabile sistema di adduzione dell'acqua</p>	<p>Il/i locale/i può/possono essere adibito/i agli usi cui lo/gli stessi è/sono destinati, in conformità all'organizzazione funzionale dell'ospedale, nel rispetto dei parametri di confort ambientale (temperatura, umidità, illuminazione, ventilazione) previsti per ciascuno di essi dalla normativa vigente in materia di accreditamento e comunque stabiliti in sede di progetto</p>	<p>Il/i locale/i può/posso no essere adibito/i agli usi cui lo/gli stessi è/sono destinati, in conformità a all'organizzazione funzionale dell'ospedale, garantendo o la fornitura di acqua fredda e calda avente le caratteristiche di</p>	<p>Il/i locale/i può/posso no essere adibito/i agli usi cui lo/gli stessi è/sono destinati, in conformità a all'organizzazione funzionale dell'ospedale, garantendo o la fornitura di aria fredda e calda avente le caratteristiche di</p>	<p>Il/i locale/i può/possono essere adibito/i agli usi cui lo/gli stessi è/sono destinati in conformità all'organizzazione funzionale dell'ospedale garantendo la funzionalità della rete di distribuzione dei gas medicali e tecnici (ossigeno, aria medica, aria aspirata, aria tecnica, aria strumenti, protossido d'azoto, evacuazione gas anestetici, azoto liquido)</p>
---	---	---	--	---	--	---



Azienda Ospedaliero-Universitaria  
Maggiore della Carità  
di Novara

SEDE LEGALE: Corso Mazzini, 18  
28100 Novara - Tel. 0321.3731  
www.maggioreosp.novara.it

Cod. Fiscale - Part. IVA: 01521330033

		no essere adibito/i agli usi cui lo/gli stessi è/sono destinati, in conformità all'organizzazione funzionale dell'ospedale.						iche di qualità chimica e batteriologica previste dalla normativa vigente e comunque stabiliti in sede di progetto	qualità chimica e batteriologica previste dalla normativa vigente e comunque stabiliti in sede di progetto								
Parametro di Valutazione	PES O 1 inizi	Impossibilità di accesso totale / parziale	portata d'acqua	temperatura	umidità	illuminazione	ventilazione	Carica batteriologica	Carica batteriologica	Ossigeno	Aria Medica	aria aspirata	aria tecnica	aria strumentali	protossido d'azoto	evacuazione gas anestetici	azoto liquido







Azienda Ospedaliero-Universitaria  
Maggiore della Carità  
di Novara

SEDE LEGALE: Corso Mazzini, 18  
28100 Novara - Tel. 0321.3731  
www.maggioreosp.novara.it

Cod. Fiscale - Part. IVA: 01521330033

Degenza per malattie infettive	10	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Degenza di ematologia	10	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Degenza di oncologia	8	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	1	1	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75
Supporti dipartimentali	4	0,5	<b>0,5</b>	0,5	0,5	0,5	0,5	1	1	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
Degenza ostetrica	7	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	1	1	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75
Degenza pediatrica + DH + DS + Ambulatori	7	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	1	1	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75
Outpatient donne	5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	1	1	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
Servizio IVG	10	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Blocco parto	10	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Procreazione medicalmente assistita	10	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Patologia neonatale con	10	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1



Azienda Ospedaliero-Universitaria  
Maggiore della Carità  
di Novara

SEDE LEGALE: Corso Mazzini, 18  
28100 Novara - Tel. 0321.3731  
www.maggioreosp.novara.it

Cod. Fiscale - Part. IVA: 01521330033

terapia intensiva																	
Nido	7	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	1	1	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75
Lactarium	6	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	1	1	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75
Supporti dipartimentali	4	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	1	1	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
Blocco Operatorio e Radiologia Interventistica	10	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Diagnostica per immagini	10	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Medicina Nucleare	10	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Radioterapia	10	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Laboratori	8	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	1	1	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75
Centro prelievi	5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	1	1	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
Ambulatori	6	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	1	1	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75
Pre ricoveri	6	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	1	1	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75
Centro trasfusionale	10	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Emoteca	10	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1



Azienda Ospedaliero-Universitaria  
Maggiore della Carità  
di Novara

SEDE LEGALE: Corso Mazzini, 18  
28100 Novara - Tel. 0321.3731  
www.maggioreosp.novara.it

Cod. Fiscale - Part. IVA: 01521330033

Esami funzionali ed endoscopici	6	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	1	1	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75
Dialisi	10	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Recupero e riabilitazione funzionale	5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	1	1	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
Day Surgery	7	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	1	1	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75
Sale Operatorie diurne	10	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Day Hospital	7	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	1	1	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75
Centrale di sterilizzazione	8	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	1	1	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75
Centrale disinfezione letti	4	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	1	1	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.
Lavaggio carrelli	5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	1	1	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.
Farmacia ospedaliera e deposito	8	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	1	1	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75
Morgue	6	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	1	1	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.



Azienda Ospedaliero-Universitaria  
Maggiore della Carità  
di Novara

SEDE LEGALE: Corso Mazzini, 18  
28100 Novara - Tel. 0321.3731  
www.maggioreosp.novara.it

Cod. Fiscale - Part. IVA: 01521330033

Punto farmaceutico di continuità	5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	1	1	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.
Spogliatoi del personale	4	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	1	1	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.
Locali a servizio della ristorazione	4	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	1	1	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.
Locali guardaroba	3	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	1	1	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.
Servizi religiosi	3	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	1	1	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.
Depositi (area archivi) e magazzini	3	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	1	1	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.
Officina di manutenzione	8	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	1	1	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.
Asilo Nido	5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	1	1	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
Accoglienza	4	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	1	1	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
Servizi amministrativi e dirigenziali	3	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	1	1	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5



## **ALLEGATO 6**

### **Specifiche tecniche dei servizi**



Azienda Ospedaliero-Universitaria  
Maggiore della Carità  
di Novara

SEDE LEGALE: Corso Mazzini, 18  
28100 Novara - Tel. 0321.3731  
[www.maggioreosp.novara.it](http://www.maggioreosp.novara.it)

Cod. Fiscale - Part. IVA: 01521330033

**AZIENDA OSPEDALIERO - UNIVERSITARIA "MAGGIORE DELLA CARITA'" DI NOVARA**  
C.so Mazzini,18-28100 NOVARA

Direzione Generale: ☐ 0321 373. 3282 - ☐ 0321 373.2740

mail: [direzione.generale@maggioreosp.novara.it](mailto:direzione.generale@maggioreosp.novara.it)

**CAPITOLATO RELATIVO ALLA GESTIONE DEI SERVIZI**

**GARA A PROCEDURA APERTA, AI SENSI DELL'ART. 60, D.LGS. N. 50/2016, PER L'AFFIDAMENTO DELLA CONCESSIONE DI COSTRUZIONE E GESTIONE DELLA CITTÀ DELLA SALUTE E DELLA SCIENZA DI NOVARA, CON RICORSO ALLA FINANZA DI PROGETTO AI SENSI DELL'ART. 183, D.LGS. N. 50/2016 (PROJECT FINANCING)**

**Gara telematica sulla piattaforma di e-procurement SINTEL**

**(CIG 9663540D78)**



## INDICE

1	ESPLETAMENTO DEI SERVIZI .....	5
1.1	PREMESSA	5
1.2	STRUTTURA ORGANIZZATIVA	5
1.2.1	Terzo Responsabile	7
1.2.2	Responsabile per la conservazione e l'uso razionale dell'energia (Energy Manager)	7
1.3	ATTIVITÀ SVOLTE	7
1.4	REPERIBILITÀ ED INTERVENTI	8
1.5	INDICATORI DI SERVIZIO	9
2	CRITERI AMBIENTALI MINIMI PER L'AFFIDAMENTO DEI SERVIZI DI MANUTENZIONE ..	12
3	PENALI .....	13
4	RICONSEGNA DEL PATRIMONIO A FINE CONCESSIONE ( <i>HANDBACK</i> ) .....	17
4.1	FORMAZIONE DEL PERSONALE DEL CONCEDENTE	17
4.2	RICONSEGNA DELL'OPERA	17
4.2.1	Riconsegna opere civili	18
4.2.2	Riconsegna opere impiantistiche	20
5	Gestione Servizi generali .....	23
5.1	INSTALLAZIONE E GESTIONE DEL SISTEMA INFORMATIVO	23
5.1.1	Anagrafica Tecnica	25
5.1.2	Data center (sale server) e locali adibiti alla gestione informatica Itw e sw e dati/fonia)	27
5.2	LABORATORIO INGEGNERIA CLINICA	28
5.3	UFFICI DIREZIONALI E AMMINISTRATIVI DESTINATI ALLA SC ICT E INGEGNERIA CLINICA	29
5.4	CONTACT CENTER	29
5.5	CONTROL ROOM	29
5.6	CONSULENZA E ASSISTENZA TECNICO-AMMINISTRATIVA	30
5.7	RIFIUTI	31
5.8	APPROVVIGIONAMENTI E SCORTE	31
6	SERVIZIO DI MANUTENZIONE DELLE OPERE EDILI ED IMPIANTISTICHE.....	32
6.1	AMBITI E LIMITI DEL SERVIZIO	33
6.1.1	Manutenzione Ordinaria	33
6.1.2	Manutenzione Straordinaria	35
6.1.3	Consulenza e Assistenza Tecnico-Amministrativa	38
6.1.4	Stesura e Aggiornamento Del Piano Di Manutenzione	39
6.1.5	Parametri e Modalità di Controllo	41
6.2	AMBITI E LIMITI DEL SERVIZIO	41
6.3	SPECIFICHE DEL SERVIZIO	41
6.3.1	Opere Edili	41
6.3.2	Impianti antincendio	44
6.3.3	Impianti speciali	45
6.3.4	Cancelli, porte e portoni automatici	46
7	SERVIZIO DI MANUTENZIONE DEGLI IMPIANTI ORIZZONTALI AUTOMATIZZATI E VERTICALI DI TRASPORTO INTERNI.....	47
7.1	AMBITI E LIMITI DEL SERVIZIO	47
7.1.1	Manutenzione Ordinaria	48
7.1.2	Manutenzione Straordinaria	49
7.1.3	Stesura e Aggiornamento del Piano di Manutenzione	50
7.1.4	Specifiche del Servizio	51



	7.1.5	Pronto Intervento	52
	7.1.6	Quantificazione del Servizio	52
	7.1.7	Parametri e Modalità di Controllo	53
8		SERVIZIO DI MANUTENZIONE, CONDUZIONE E GESTIONE DEGLI IMPIANTI ELETTRICI E DI ILLUMINAZIONE .....	53
	8.1	AMBITI E LIMITI DEL SERVIZIO	55
	8.1.1	Manutenzione Ordinaria	55
	8.1.2	Manutenzione Straordinaria	58
	8.1.3	Consulenza e Assistenza Tecnico-Amministrativa	60
	8.1.4	Stesura e Aggiornamento del Piano di Manutenzione	61
	8.1.5	Servizio di Fornitura e di Energy Management	63
	8.1.6	Specifiche del Servizio	65
9		SERVIZIO DI MANUTENZIONE, CONDUZIONE E GESTIONE DEGLI IMPIANTI IDRICI E SANITARI, DEGLI IMPIANTI DI SMALTIMENTO ACQUE BIANCHE .....	71
	9.1	AMBITI E LIMITI DEL SERVIZIO	72
	9.1.1	Manutenzione Ordinaria	73
	9.1.2	Manutenzione Straordinaria	75
	9.1.3	Interventi per il contrasto della legionellosi	76
	9.1.4	Fornitura d'acqua potabile e oneri canone fognatura	77
	9.1.5	Disinfezione degli Scarichi Fognari	77
	9.1.6	Consulenza e Assistenza Tecnico-Amministrativa	77
	9.1.7	Stesura e Aggiornamento del Piano Di Manutenzione	78
	9.1.8	Specifiche del Servizio	79
	9.1.9	Quantificazione del Servizio	81
	9.1.10	Revisione Periodica del Servizio	81
	9.1.11	Parametri e Modalità di Controllo	81
10		SERVIZIO DI MANUTENZIONE, CONDUZIONE E GESTIONE DEGLI IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE.....	83
	10.1	AMBITI E LIMITI DEL SERVIZIO	84
	10.1.1	Manutenzione Ordinaria	84
	10.1.2	Manutenzione Straordinaria	85
	10.1.3	Terzo Responsabile e Manutenzione Ordinaria	86
	10.1.4	Consulenza e Assistenza Tecnico-Amministrativa	87
	10.1.5	Stesura e Aggiornamento del Piano di Manutenzione	87
	10.1.6	Servizio di Fornitura e di Energy Management	88
	10.1.7	Specifiche del Servizio	90
	10.1.8	Climatizzazione Invernale	90
	10.1.9	Climatizzazione Estiva e Invernale	92
	10.1.10	Servizio di Produzione Acqua Calda Sanitaria	93
	1.1.1	Conservazione e Compilazione dei Libretti di Centrale e altre RegISTRAZIONI	93
	10.1.11	Preparazione e Prove per l'Avviamento dell'Impianto	94
	10.1.12	Responsabile dell'Esercizio	94
	10.1.13	Gestione	94
	10.1.14	Controlli e Misure	94
	10.1.15	Verifica della Temperatura nei Locali dell'Edificio	95
	10.1.16	Quantificazione del Servizio	96
	10.1.17	Revisione Periodica del Servizio	96
	10.1.18	Gestione, Controlli e Misure	96



	10.1.19	Quantificazione del Servizio	96
	10.1.20	Parametri e Modalità di Controllo	96
11		SERVIZIO DI MANUTENZIONE DELLE RETI DI COMUNICAZIONE E SC SISTEMI INFORMATIVI (Escluso il consumo) .....	97
	11.1	GENERALITÀ	97
	11.2	AMBITI E LIMITI DEL SERVIZIO	98
	11.2.1	Manutenzione Ordinaria	98
	11.2.2	Manutenzione Straordinaria	99
	11.2.3	Stesura e Aggiornamento del Piano di Manutenzione	100
	11.3	SPECIFICHE DEL SERVIZIO	102
	11.4	QUANTIFICAZIONE DEL SERVIZIO	104
12		SERVIZIO DI CONDUZIONE E GESTIONE DEL VERDE .....	105
	12.1	GENERALITÀ	105
	12.2	AMBITI E LIMITI DEL SERVIZIO	105
	12.3	SPECIFICHE DEL SERVIZIO	105
	12.4	ATTIVITA PER AREE VERDI	107
	12.5	QUANTIFICAZIONE DEL SERVIZIO	108



## 1 ESPLETAMENTO DEI SERVIZI

### 1.1 Premessa

All'interno del presente documento vengono disciplinate le attività di conduzione, manutenzione e fornitura dei servizi prefigurati nella Concessione.

Nella attività di coordinamento di tutti i servizi, risulterà fondamentale dotarsi di una organizzazione in grado di esprimere una notevole flessibilità nella erogazione degli stessi e una propensione verso i nuovi orientamenti, sia sotto l'aspetto propriamente clinico e diagnostico, che sotto quello tecnologico e medico – tecnologico.

Di seguito si elencano i servizi da erogare per l'intera durata della Concessione:

- I. il servizio di manutenzione delle opere edili ed impiantistiche (antincendio, gas medicali, chiusure automatiche, ecc.);
- II. il servizio di manutenzione degli impianti orizzontali automatizzati e verticali di trasporto interni (ascensori, montalettighe e varie tipologie di montacarichi, etc.);
- III. il servizio di manutenzione, conduzione e gestione degli impianti elettrici e di illuminazione;
- IV. il servizio di manutenzione, conduzione e gestione degli impianti idrici e sanitari, degli impianti di smaltimento acque bianche e nere;
- V. il servizio di manutenzione, conduzione e gestione degli impianti di climatizzazione (sia invernale che estiva);
- VI. Servizio di manutenzione delle reti di comunicazione e SC Sistemi Informativi
- VII. Servizio di manutenzione del verde.

La mancanza di uno o più servizi causerà l'indisponibilità di un'area, tale indisponibilità comporterà una riduzione del Canone di disponibilità – quota parte investimento, secondo le modalità ed il meccanismo riportato nell'allegato di riferimento allo Schema di Contratto.

### 1.2 Struttura Organizzativa

Il Concessionario costituirà una struttura organizzativa che curerà tutti i rapporti con l'Azienda al fine di fornire risposte/interventi con tempestività, in condizioni di qualità e sicurezza.

A tale fine, sarà obbligo del Concessionario dotarsi di figure apicali (Responsabili) delegate alla gestione e alla rappresentanza.

In particolare, sarà prevista la figura del Responsabile dei servizi manutentivi in Concessione che risponderà per lo svolgimento e l'attività legata ai servizi che richiedono la conduzione e manutenzione. Ad esso faranno riferimento i Responsabili dei singoli servizi. Tale figura dovrà



assicurare una presenza continuativa e stabile e, in caso di assenza, potrà essere sostituito temporaneamente da una figura vice, nominata tra i Responsabili di uno dei servizi manutentivi.

La presenza del personale del Concessionario nell'ospedale sarà necessaria per la realizzazione di tutte le attività manutentive programmate previste in Concessione, laddove il sistema remotizzato di telecontrollo metta in evidenza un'anomalia o guasto che non sia possibile risolvere direttamente tramite il sistema di supervisione e controllo remoto, oppure qualora sia richiesta la presenza di personale da parte dell'Azienda per qualche urgenza. L'espletamento del servizio di manutenzione ordinaria programmata degli impianti e delle componenti edilizie avverrà, per tutto l'arco dell'anno, nei giorni feriali e/o nei giorni semifestivi e festivi secondo le necessità riscontrate. Il Concessionario dovrà mettere a disposizione personale adeguato per preparazione professionale, esperienza e numero, all'espletamento delle attività di cui al presente documento. Detto personale dovrà essere in possesso dei requisiti e delle abilitazioni richiesti dalla legge in relazione all'attività ed al tipo di impianto.

In particolare è richiesta specifica ed adeguata esperienza sui seguenti temi (ove previsti dal progetto):

- ✓ Manutenzione gruppi frigoriferi e torri evaporative;
- ✓ Gruppi cogenerativi;
- ✓ Bruciatori caldaie;
- ✓ Telecontrollo e supervisione impiantistica;
- ✓ Porte REI e porte con maniglioni antipanico;
- ✓ Automatismi;
- ✓ Impianti per prevenzione infezioni da legionella e batteriche in genere;
- ✓ impianti ascensori;
- ✓ Impianti di posta pneumatica.

Il Concessionario dovrà fornire inoltre il personale necessario per lo svolgimento del servizio di attuazione delle misure di prevenzione incendi, lotta antincendio e gestione delle emergenze (incendio) all'interno del dell'Ospedale (Centro Operativo Gestione Emergenza – C.O.G.E.). Il personale costituente il C.O.G.E. pertanto non dovrà essere dedicato solo a questa attività, ma la prestazione dovrà essere offerta in aggiunta al servizio per la gestione degli impianti. Il Concessionario dovrà garantire la formazione e l'aggiornamento ai sensi di legge del



personale facente parte del C.O.G.E. e l'esecuzione delle simulazioni/esercitazioni, in collaborazione con il Servizio di Prevenzione e Protezione dell'Azienda.

### 1.2.1 Terzo Responsabile

Il Concessionario ricoprirà la figura di terzo responsabile al quale sono affidate la manutenzione e la conduzione delle centrali termiche e degli annessi locali tecnologici. Nel caso di cattiva conduzione, i decreti attuativi della legge n.10/1991, il D.P.R. n. 412/1993 ed il D.P.R. n. 551/1999, prevedono sanzioni sia civili che penali, in base alla tipologia del "problema". Quale terzo responsabile, il Concessionario dovrà essere in possesso di adeguate capacità tecniche, economiche e organizzative; la sua figura sarà unica, per quel che riguarda l'esercizio, la manutenzione ordinaria e quella straordinaria di un impianto.

### 1.2.2 Responsabile per la conservazione e l'uso razionale dell'energia (Energy Manager)

Il Concessionario assumerà la funzione di "Responsabile per la conservazione e uso razionale dell'energia" del Nuovo Ospedale di Novara.

Il Concessionario, in ossequio della legge n.10/91 ed ai suoi regolamenti d'attuazione nominerà il "Responsabile per la conservazione e l'uso razionale dell'energia" (RCRE), e dovrà fornire al Concedente il nominativo comunicato al FIRE (Federazione Italiana per l'uso Razionale dell'Energia).

Relativamente ad ogni impianto termico, il Concessionario, tramite il RCRE, dovrà inviare annualmente al Concedente la relazione sullo stato degli impianti, sulla conduzione e sulle azioni, interventi, procedure da attuare per accrescere l'efficienza ed il rendimento degli impianti e per ridurre le emissioni inquinanti.

## 1.3 Attività svolte

Le attività complessivamente svolte, definibili anche "Attività di Governo", comprendono le seguenti categorie di attività:

- I. Attività tecniche e di gestione;
- II. Attività di pianificazione;
- III. Attività di monitoraggio.

Le prime devono consentire di conseguire la gestione integrata di tutti i servizi da erogare.

Le seconde devono fornire all'Azienda quanto necessario per pianificare le attività al fine conseguire l'ottimizzazione dei servizi da svolgere e dei relativi costi di esercizio.



Le ultime devono consentire di garantire costantemente il controllo degli standard qualitativi dei servizi.

#### 1.4 Reperibilità ed Interventi

La reperibilità e il servizio di intervento saranno assicurati ed organizzati dalla stabile presenza di presidi localizzati presso la struttura, dotati di risorse adeguate, per numero e competenze, in maniera da garantire adeguata disponibilità di personale e con competenze affini alle prestazioni necessarie da svolgere, secondo i seguenti tempi di risposta (minimi) dalla chiamata/segnalazione:

Tempi d'intervento	Tempi di Intervento	Tempi di risoluzione
Emergenza	15 min	2 h
Urgente	60 min	7 h
Ordinario	7 h	24 h
Programmato	24 h	144 h
* Fatti salvi i casi di comprovata complessità		

Il tempo di intervento è il tempo che intercorre dal momento in cui il Concessionario riceve la richiesta di intervento al momento in cui il tecnico specializzato si trova sul luogo del guasto.

Il tempo di risoluzione è il tempo che intercorre dal momento della segnalazione del guasto al momento del ripristino della funzionalità del sistema.

Sono da intendersi per **interventi in emergenza** tutti gli interventi necessari per rimuovere pericoli per le persone o per evitare che il guasto o l'interruzione del servizio determinino altri guasti nella medesima area o in altre aree della struttura. Pertanto, il guasto va rimosso immediatamente e, con un intervento tampone evitare il propagarsi del danno o il pericolo.

Sono da intendersi per **interventi urgenti** tutti gli interventi necessari al rimuovere l'interruzione del servizio.

Sono da intendersi per **interventi ordinari** tutti gli interventi che, a seguito di un guasto, pur determinando una riduzione della funzionalità dell'area interessata, non impongono interruzione del servizio.

Sono da intendersi per **interventi programmabili** tutti gli interventi correttivi per guasti che non determinano una riduzione della funzionalità dell'area interessata.



Il personale dovrà altresì disporre di idonei mezzi di comunicazione e di idoneo equipaggiamento ed attrezzature.

Durante gli interventi, il Concessionario dovrà operare garantendo la continuità nell'esercizio delle attività medico - sanitarie, nonché le condizioni di benessere per l'utenza, arrecando il minor disagio possibile.

Nel caso di superamento delle soglie precedentemente esposte, l'Azienda, oltre a attuare quanto contemplato in materia di penalità, potrà fare ricorso a soggetti esterni, addebitando i costi sostenuti al Concessionario.

Tutte le richieste di intervento che riceverà il Concessionario, dovranno essere registrate in tempo reale sul Sistema Informativo dandone riscontro di presa in carico e, in esito all'intervento, dovrà essere redatto (anche in formato elettronico) un verbale ad esso relativo, ove vengano riportati, tra gli altri, la localizzazione del sito dove è avvenuto l'intervento e gli orari.

Il Concessionario sarà tenuto a garantire, per tutta la durata della Concessione, una adeguata dotazione di attrezzature e mezzi d'opera, compresi autovetture e furgoni, nonché impianti di comunicazione per il continuo contatto con l'Azienda.

#### 1.5 Indicatori di servizio

Vengono definite due tipologie di indicatori collegati ai servizi gestiti dal Concessionario:

- ✓ indicatori di disponibilità;
- ✓ indicatori di performance.

Il mancato rispetto degli Indicatori di Disponibilità comporta una decurtazione del Corrispettivo di Disponibilità, secondo quanto previsto nel documento "INDICATORI DI DISPONIBILITÀ E MECCANISMO DI RETTIFICA DEL CORRISPETTIVO", allegato allo Schema di Contratto.

Il mancato rispetto degli Indicatori di performance comporta, invece, l'applicazione delle penali descritte nel capitolo 2.

Le penali relative agli indicatori di performance, possono essere applicate solo nel caso in cui non si verifichi una situazione di Indisponibilità, come descritta nello Schema di Contratto.

Di seguito l'elenco degli indicatori di performance per ogni servizio:



SERVIZIO	Indicatori di performance	Quantitativi/Qualitativi
<b>Generale Servizi</b>	1. Predisposizione e aggiornamento Sistema Informatico e Contact Center	Quantitativo
	2. Funzionamento Contact Center	Quantitativo
<b>Servizio Prevenzione Legionella</b>	1. Mancato rispetto delle prescrizioni previste per il Servizio Legionella relativamente alla rete idrica sanitaria	Quantitativo
	2. Mancato rispetto delle prescrizioni previste per il Servizio Legionella relativamente all'impianto di Climatizzazione	Quantitativo
	3. Mancato rispetto della corretta tenuta delle annotazioni nei registri inerenti al Servizio Legionella relativamente agli impianti di disinfezione delle reti idrico sanitarie e degli impianti di climatizzazione	Quantitativo
<b>Generale Servizi Manutentivi: servizio di manutenzione delle opere edili ed impiantistiche; servizio di manutenzione e gestione degli impianti trasporto orizzontali e verticali interni (tranne per i punti 1-2 e 3); servizio di manutenzione, conduzione e gestione degli impianti elettrici e di illuminazione; servizio di manutenzione, conduzione e gestione degli impianti idrici e sanitari e degli scarichi; servizio di manutenzione, conduzione e gestione degli impianti di climatizzazione invernale ed estiva;</b>	1. Tempi di intervento	Quantitativo
	2. Tempi di risoluzione	Quantitativo
	3. Frequenza ripetizione guasto	Quantitativo
	4. Pulizia durante e post-intervento nell'area interessata	Quantitativo
	5. Soddisfazione dell'utenza post-intervento	Quantitativo
	6. Inserimento dati nel SW informativo	Quantitativo



<b>SERVIZIO</b>	<b>Indicatori di performance</b>	<b>Quantitativi/Qualitativi</b>
<b>servizio di manutenzione delle reti di comunicazione e informatica.</b>	7. Puntualità e correttezza delle verifiche di legge	Quantitativo
	8. Comfort visivo e acustico	Qualitativi
	9. Aggiornamento del Piano di Manutenzione	Quantitativo
	10. Prestazioni ordinarie e periodiche definite nel Piano di Manutenzione	Quantitativo
<b>Servizio di manutenzione e gestione degli impianti di trasporto orizzontali e verticali interni</b>	1. Tempi di intervento	Quantitativo
	2. Tempi di risoluzione	Quantitativo
	3. Frequenza ripetizione guasto	Quantitativo
	4. Tenuta delle registrazioni previste dal "libretto di impianto ascensore"	Quantitativo
	5. Effettuazione dei controlli e delle misure indicate nel "libretto di impianto ascensore"	Quantitativo
<b>Servizio di conduzione e manutenzione impianti gas medicali e tecnici</b>	1. Verifiche periodiche sugli impianti gas medicali e tecnici	Quantitativo
<b>Servizio Manutenzione Verde</b>	1. Prestazioni ordinarie e periodiche definite nel Piano di Manutenzione	Quantitativo
	2. Tempi di intervento	Quantitativo
	3. Tempi di risoluzione	Quantitativo



## 2 CRITERI AMBIENTALI MINIMI PER L'AFFIDAMENTO DEI SERVIZI DI MANUTENZIONE

I Criteri Ambientali Minimi (CAM) sono i requisiti ambientali definiti per le varie fasi del processo di acquisto, volti a individuare la soluzione progettuale, il prodotto o il servizio migliore sotto il profilo ambientale lungo il ciclo di vita dell'opera, tenendo conto della disponibilità di mercato.

I CAM sono definiti nell'ambito di quanto stabilito dal Piano per la sostenibilità ambientale dei consumi del settore della pubblica amministrazione e sono adottati con Decreto del Ministro dell'Ambiente della Tutela del Territorio e del mare (ora Ministero della Transizione Ecologica).

L'obiettivo nell'applicazione dei CAM, oltre alla valorizzazione della qualità ambientale e al rispetto dei criteri sociali, risponde all'esigenza della Pubblica amministrazione di razionalizzare i propri consumi, riducendone ove possibile la spesa.

Tutti i servizi descritti nel presente Capitolato, per tutta la durata della Concessione devono pertanto soddisfare costantemente il seguente CAM:

“Edilizia: Affidamento di servizi di progettazione e lavori per la nuova costruzione, ristrutturazione e manutenzione di edifici pubblici” (approvato con DM 11 ottobre 2017, in G.U. Serie Generale n. 259 del 6 novembre 2017)

Le previsioni del citato Decreto dovranno essere declinate sulla base del progetto definitivo offerto dal Concessionario e del conseguente progetto esecutivo e dei servizi ad esso associati e solo per la parte ad essi applicabile.

In particolare, in funzione delle caratteristiche e della funzione dell'Opera dovranno essere sempre soddisfatti per l'intero ciclo della Concessione, compresa anche la fase di Handback:

- Piano di manutenzione dell'opera: nel piano di manutenzione dell'opera dovrà essere programmato un piano di monitoraggio e controllo della qualità dell'aria interna all'edificio tenendo conto che tale programma è chiaramente individuabile soltanto al momento dello start-up dell'impianto, con l'ausilio di personale qualificato professionalmente a questo fine;
- Impianti di riscaldamento e condizionamento: l'installazione degli impianti tecnologici dovrà avvenire in locali e spazi adeguati, al fine di una corretta manutenzione igienica degli stessi in fase d'esercizio, tenendo conto di quanto previsto dall'Accordo Stato-Regioni 5 ottobre 2006 e 7 febbraio 2013. Per tutti gli impianti aeraulici dovrà essere



prevista una ispezione tecnica iniziale da effettuarsi in previsione del primo avviamento dell'impianto (secondo la norma UNI EN 15780:2011);

- Sottoservizi/canalizzazioni per infrastrutture tecnologiche: al fine di facilitare una corretta gestione dello spazio nel sottosuolo (dove applicabile) e manutenzione delle reti è necessario realizzare adeguate canalizzazioni in cui collocare tutte le reti tecnologiche previste, prevedendo anche una sezione maggiore da destinare a futuri ampliamenti delle reti;
- Sistemazione aree a verde: per la sistemazione delle aree verdi dovranno essere considerate le azioni che facilitano la successiva gestione e manutenzione, affinché possano perdurare gli effetti positivi conseguenti all'adozione dei criteri ambientali adottati in sede progettuale. Dovrà essere prevista che durante la manutenzione delle opere siano adottate tecniche di manutenzione del patrimonio verde esistente con interventi di controllo (es. sfalcio) precedenti al periodo di fioritura al fine di evitare la diffusione del polline.

Il Concessionario dovrà dare conto fin dalla fase di progettazione definitiva da presentare in sede di gara della effettiva applicazione dei CAM di cui al citato Decreto.

Nel Piano di Manutenzione e nei suoi aggiornamenti dovranno essere attentamente descritte, con relative tracciature dei vari requisiti, tutte le procedure necessarie al rispetto ed efficacia dei CAM secondo l'art. 18 della L. 221/2015 e l'art. 34 recante "Criteri di sostenibilità energetica e ambientale" del D.Lgs. 50/2016 "Codice degli appalti" e ss.mm.ii e aggiornamento del dicembre 2022.

### **3 PENALI**

Ferme restando le responsabilità del Concessionario di rilevanza civile e/o penale, che derivassero dal disservizio, le inadempienze agli obblighi contrattuali comporteranno l'applicazione di penali, di seguito disciplinate.

Tutte le penali verranno rimosse dall'Azienda detraendo il relativo importo dal corrispettivo dovuto al Concessionario in occasione del pagamento immediatamente successivo rispetto al momento in cui è maturata la penale a carico del Concessionario; l'Azienda potrà, altresì, avvalersi della cauzione, per i crediti derivanti dall'applicazione delle penali.



La disciplina delle penali relativa ai singoli servizi è definita nella tabella seguente nella quale vengono riassunti, per ogni servizio, l'indicatore di performance, il livello di servizio e la penale corrispondente secondo il meccanismo indicato.



SERVIZIO	Indicatori di performance	Riferimento *	Quantitativi/Qualitativi	Livello di servizio	Periodicità	Range di applicazione/meccanismo di applicazione penale	Testo di accompagnamento	Valore Penali
Generale Servizi	1. Predisposizione e aggiornamento Sistema Informativo e Contact Center	Capitolato	Quantitativo	Rispetto tempi di consegna	trimestrale	N.A.	N = Scadenze non rispettate Se N > 5% del totale: inadeguato [I]; se 2% <= N <= 5%: scarso [S]; se N <= 2%: adeguato [A]	I: € 10.000 S: € 5000
	2. Funzionamento Contact Center	Capitolato	Quantitativo	Rispetto tempi di risposta	trimestrale	Tempi di risposta per Emergenza < 2' Tempi di risposta per Urgenza < 4'	N = Numero di interventi in emergenza e urgenza in cui non vengono rispettati i Tempi di risposta Se N > 5% del totale: inadeguato; se 2% <= N <= 5%: scarso; se N <= 2%: adeguato	I: € 4.000 S: € 2.000
Servizio Prevenzione Legionella	1. Mancato rispetto delle prescrizioni previste per il Servizio Legionella relativamente alla rete idrica sanitaria	Capitolato	Quantitativo	Rispetto delle scadenze programmate	mensile	N.A.	N = Scadenze non rispettate Se N > 5% del totale: inadeguato [I]; se 2% <= N <= 5%: scarso [S]; se N <= 2%: adeguato [A]	I: € 10.000 S: € 5000
	2. Mancato rispetto delle prescrizioni previste per il Servizio Legionella relativamente all'impianto di Climatizzazione	Capitolato	Quantitativo	Rispetto delle scadenze programmate	mensile	N.A.	N = Scadenze non rispettate Se N > 5% del totale: inadeguato [I]; se 2% <= N <= 5%: scarso [S]; se N <= 2%: adeguato [A]	I: € 10.000 S: € 5000
	3. Mancato rispetto della corretta tenuta delle annotazioni nei registri inerenti il Servizio Legionella relativamente agli impianti di disinfezione delle reti idriche sanitarie e degli impianti di climatizzazione	Capitolato	Quantitativo	Rispetto delle scadenze programmate	mensile	N.A.	N = Scadenze non rispettate Se N > 5% del totale: inadeguato [I]; se 2% <= N <= 5%: scarso [S]; se N <= 2%: adeguato [A]	I: € 4.000 S: € 2.000
Generale Servizi Manutentivi: servizio di manutenzione delle opere edili ed impiantistiche; servizio di manutenzione e gestione degli impianti trasporto orizzontali e verticali interni (tranne per i punti 1-2 e 3); servizio di manutenzione, conduzione e gestione degli impianti elettrici e di illuminazione; servizio di manutenzione, conduzione e gestione degli impianti idrici e sanitari e degli scarichi; servizio di manutenzione, conduzione e gestione degli impianti di climatizzazione invernale ed estiva; servizio di manutenzione delle reti di comunicazione e informatica	1. Tempi di intervento	Capitolato	Quantitativo	Rispetto tempi di intervento	trimestrale	Limiti: Emergenza < 15'; Urgenza < 1h ; Ordinario < 4h	N = Numero di interventi in cui non vengono rispettati i tempi limite di intervento Se N > 5% del totale: inadeguato; se 2% <= N <= 5%: scarso; se N <= 2%: adeguato	I: € 4.000 S: € 2.000
	2. Tempi di risoluzione	Capitolato	Quantitativo	Rispetto tempi di risoluzione	trimestrale	Limiti: Emergenza < 2 h; Urgenza < 7 h, Ordinario < 24h	N = Numero di interventi nei quali non vengono rispettati i tempi limite di risoluzione Se N > 5% del totale: inadeguato; se 2% <= N <= 5%: scarso; se N <= 2%: adeguato	I: € 2.000 S: € 1.000
	3. Frequenza ripetizione guasto	Capitolato	Quantitativo	Interventi su impianti/apparecchiature	trimestrale	Limiti: N interventi su M apparecchiature; N max = 3; M max = 4	Se N>3 per M=4; inadeguato, se N=3 per M=3 scarso se n<=2 per M=2 adeguato;	I: € 10.000 S: € 5000
	4. Pulizia durante e post intervento nell'area interessata	Capitolato	Quantitativo	Prestazioni adeguate	trimestrale	Giudizio positivo dell'utenza post intervento	N = Numero di interventi rispetto ai quali viene espresso un giudizio negativo rispetto al livello di pulizia post intervento Se N > 5% del totale: inadeguato; se 2% <= N <= 5%: scarso; se N <= 2%: adeguato	I: € 4.000 S: € 2.000
	5. Soddisfazione dell'utenza post intervento	Capitolato	Quantitativo	Prestazioni adeguate	trimestrale	Giudizio positivo dell'utenza post intervento	N = Numero di interventi rispetto ai quali viene espresso un giudizio negativo sull'adeguatezza dell'intervento Se N > 5% del totale: inadeguato; se 2% <= N <= 5%: scarso; se N <= 2%: adeguato	I: € 4.000 S: € 2.000
	6. Inserimento dati nel SW Informativo	Capitolato	Quantitativo	Rispetto dei tempi di caricamento dei dati nel SW	trimestrale	N.A.	N = Scadenze non rispettate Se N > 5% del totale: inadeguato; se 2% <= N <= 5%: scarso; se N <= 2%: adeguato	I: € 4.000 S: € 2.000
	7. Puntualità e correttezza delle verifiche di legge	Capitolato	Quantitativo	Rispetto delle scadenze programmate	mensile	N.A.	N = Scadenze non rispettate Se N > 5% del totale: inadeguato; se 2% <= N <= 5%: scarso; se N <= 2%: adeguato	I: € 2.000 S: € 1.000
	8. Comfort visivo e acustico	Capitolato	Qualitativi	Prestazioni adeguate	mensile	Giudizio positivo dell'utenza post intervento	N = Numero di interventi rispetto ai quali viene espresso un giudizio negativo rispetto al livello di pulizia post intervento Se N > 5% del totale: inadeguato; se 2% <= N <= 5%: scarso; se N <= 2%: adeguato	I: € 4.000 S: € 2.000



Azienda Ospedaliero-Universitaria  
Maggiore della Carità  
di Novara

SEDE LEGALE: Corso Mazzini, 18  
28100 Novara - Tel. 0321.3731  
www.maggioreosp.novara.it

Cod. Fiscale - Part. IVA: 01521330032

SERVIZIO	Indicatori di performance	Riferimento *	Quantitativi/Qualitativi	Livello di servizio	Periodicità	Range di applicazione/meccanismo di applicazione penale	Testo di accompagnamento	Valore Penali
	9. Aggiornamento del Piano di Manutenzione	Piano di Manutenzione	Quantitativo	Tempi di consegna Piano Manutenzione aggiornato	trimestrale	N.A.	N = Scadenze non rispettate Se N > 5% del totale: inadeguato; se 2% <= N <= 5%: scarso; se N <= 2%: adeguato	I: € 10.000S: € 5.000
	10. Prestazioni ordinarie e periodiche definite nel Piano di Manutenzione	Programma Piano di Manutenzione	Quantitativo	Rispetto delle scadenze programmate	trimestrale	N.A.	N = Scadenze non rispettate Se N > 5% del totale: inadeguato; se 2% <= N <= 5%: scarso; se N <= 2%: adeguato	I: € 10.000 S: € 5.000
servizio di manutenzione e gestione degli impianti trasporto orizzontali e verticali interni	1. Tempi di intervento	Capitolato	Quantitativo	Rispetto tempi di intervento	trimestrale	Limiti: Emergenza < 15'; Urgenza < 1h ; Ordinario < 4h	N = Numero di interventi in cui non vengono rispettati i tempi limite di intervento Se N > 5% del totale: inadeguato; se 2% <= N <= 5%: scarso; se N <= 2%: adeguato	I: € 10.000S: € 5.000
	2. Tempi di risoluzione	Capitolato	Quantitativo	Rispetto tempi di risoluzione	trimestrale	Limiti: Emergenza < 2 h; Urgenza < 7 h; Ordinario < 24h	N = Numero di interventi nei quali non vengono rispettati i tempi limite di risoluzione Se N > 5% del totale: inadeguato; se 2% <= N <= 5%: scarso; se N <= 2%: adeguato	I: € 10.000 S: € 5.000
	3. Frequenza ripetizione guasto	Capitolato	Quantitativo	Interventi su impianti/apparecchiature	trimestrale	Limiti: N interventi su M apparecchiature; N max = 3, M max = 4	Se N>3 per M=4; inadeguato, se N=3 per M=3 scarso se n<=2 per M<=2 adeguato;	I: € 10.000 S: € 5.000
	4. Tenuta delle registrazioni previste dal "libretto di impianto ascensore"	Programma Piano di Manutenzione	Quantitativo	Rispetto delle scadenze programmate	mensile	N.A.	N = Scadenze non rispettate Se N > 5% del totale: inadeguato; se 2% <= N <= 5%: scarso; se N <= 2%: adeguato	I: € 4.000 S: € 2.000
	5. Effettuazione dei controlli e delle misure indicate nel "libretto di impianto ascensore"	Programma Piano di Manutenzione	Quantitativo	Rispetto delle scadenze programmate	mensile	N.A.	N = Scadenze non rispettate Se N > 5% del totale: inadeguato; se 2% <= N <= 5%: scarso; se N <= 2%: adeguato	I: € 4.000 S: € 2.000
Servizio di conduzione e manutenzione impianti gas medicali e tecnici	1. Verifiche periodiche sugli impianti gas medicali e tecnici	Programma Piano di Manutenzione	Quantitativo	Rispetto delle scadenze programmate	mensile	N.A.	N = Scadenze non rispettate Se N > 5% del totale: inadeguato; se 2% <= N <= 5%: scarso; se N <= 2%: adeguato	I: € 2.000 S: € 1.000
Servizio Manutenzione Verde	1. Prestazioni ordinarie e periodiche definite nel Piano di Manutenzione	Capitolato	Quantitativo	Rispetto delle scadenze programmate	trimestrale	N.A.	N = Scadenze non rispettate Se N > 5% del totale: inadeguato; se 2% <= N <= 5%: scarso; se N <= 2%: adeguato	I: € 2.000 S: € 1.000
	2. Tempi di intervento	Capitolato	Quantitativo	Rispetto tempi limite di intervento	mensile	Limiti: Emergenza < 15'; Urgenza < 1h	N = Numero di interventi in emergenza e urgenza in cui non vengono rispettati i tempi limite di intervento Se N > 5% del totale: inadeguato; se 2% <= N <= 5%: scarso; se N <= 2%: adeguato	I: € 2.000 S: € 1.000
	3. Tempi di risoluzione	Capitolato	Quantitativo	Rispetto tempi limite di risoluzione	mensile	Limiti: Emergenza < 2 h; Urgenza < 7 h	N = Numero di interventi ordinari e programmabili nei quali non vengono rispettati i tempi limite di intervento Se N > 5% del totale: inadeguato; se 2% <= N <= 5%: scarso; se N <= 2%: adeguato	I: € 2.000 S: € 1.000

Note  
\* Il riferimento è al Capitolato allegato all'offerta dei partecipanti



La richiesta e/o il pagamento delle penali di cui al presente paragrafo non esonera il Concessionario dall'adempimento dell'obbligazione per la quale si è reso inadempiente e che ha fatto sorgere l'obbligo di pagamento della medesima penale.

L'importo complessivo delle penali non può superare annualmente il 10 per cento dell'importo del corrispettivo annuale dovuto al Concessionario, se ciò dovesse accadere, l'Amministrazione potrà risolvere il contratto in danno del contraente.

L'applicazione delle penali non pregiudica il risarcimento di eventuali danni o di ulteriori oneri sostenuti dall'Amministrazione Concedente a causa delle infrazioni commesse.

Tutte le penali sono applicate senza previa costituzione in mora.

#### **4 RICONSEGNA DEL PATRIMONIO A FINE CONCESSIONE (HANDBACK)**

##### **4.1 Formazione del personale del Concedente**

Al termine della concessione il Concessionario dovrà riconsegnare al Concedente, l'Opera comprensiva degli elementi edilizi ed impiantistici oggetto di concessione.

Gli elementi edilizi dovranno avere una vita utile residua corrispondente a quella riportata al § 4.2.1; gli elementi impiantistici dovranno rispettare i parametri di funzionalità ed efficienza stabiliti al § 4.2.2.

Entro 180 gg antecedenti il termine di scadenza della concessione, il Concedente metterà a disposizione del Concessionario il personale che dovrà subentrare nell'erogazione dei servizi oggetto della Concessione. Durante questo periodo il Concessionario dovrà istruire il personale del Concedente sulle caratteristiche operative dei servizi e manutentive dei vari sistemi secondo un crono programma concordato tra le parti.

##### **4.2 Riconsegna dell'opera**

Dovendo rispettare la continuità dell'esercizio in una struttura ospedaliera, l'eventuale sostituzione delle apparecchiature e dei componenti al termine della concessione, dovrà essere concordata nei modi e nei tempi con l'Amministrazione Concedente. A tal proposito almeno 48 mesi prima della conclusione della concessione, il Concessionario dovrà predisporre un opportuno cronoprogramma lavori, pianificando tutte le attività di sostituzione necessarie. Tali attività avranno inizio solo a valle dell'approvazione da parte del Concedente del cronoprogramma lavori e delle schede tecniche delle nuove apparecchiature da installare in sostituzione delle esistenti.



Nei 24 mesi antecedenti il termine di scadenza della Concessione, il Concedente ed il Concessionario effettueranno, in base ad un crono programma precedentemente concordato, l'ispezione puntuale delle opere e di tutti gli impianti afferenti ai servizi oggetto delle Concessione allo scopo di verificare che la vita residua delle opere edili ed i parametri di funzionalità ed efficienza delle opere impiantistiche siano rispettose delle prescrizioni stabilite ai seguenti § 4.2.1 e § 4.2.2. Se al termine del periodo di ispezione dovesse essere rilevato che le opere non siano state mantenute in modo da garantire la vita utile residua indicata al § 4.2.1 e/o gli impianti non rispettino i parametri di efficienza e funzionalità indicati al § 4.2.2, il Concedente assegnerà un termine al Concessionario per l'esecuzione dei lavori ritenuti necessari al termine del quale verrà effettuata un'ulteriore ispezione di controllo.

Il verbale di riconsegna, redatto in contraddittorio, dovrà contenere tutte le indicazioni operative e pratiche (consegna delle chiavi, indicazioni aggiornate sulla conduzione impianti, prescrizioni particolari e circostanziate sull'uso degli immobili, avvertenze, ecc...) utili e necessarie a rimettere l'Amministrazione Concedente nelle migliori condizioni di "Custode" e gestore del patrimonio.

Di seguito verranno descritte le caratteristiche e le procedure da rispettare per la riconsegna dell'opera a fine Concessione.

#### 4.2.1 Riconsegna opere civili

Il concessionario in genere deve garantire che le strutture siano in una condizione tale da dimostrare che siano state mantenute in conformità con le norme del contratto e soddisfano le aspettative di vita residua minime. In tale senso gli elementi strutturali dovrebbero avere una vita residua non inferiore a 30 anni e gli elementi non strutturali dovrebbero avere una vita residua non inferiore a 5 anni.

Nella tabella seguente si riportano i valori minimi della vita utile delle principali componenti delle opere civili da assumere come dato di input per la progettazione dell'ospedale che dovranno essere dettagliati per ogni singolo componente nella documentazione di progetto e comunque nel piano di manutenzione.

SISTEMA	COMPONENTE	VITA UTILE
Componenti Strutturali	Elementi strutturali in c.a.	100
	Elementi strutturali in acciaio	100



SISTEMA	COMPONENTE	VITA UTILE
	Elementi strutturali in legno	100
	Solai	100
	Murature perimetrali	100
<b>Componenti non strutturali</b>	Manto di copertura	35
	Pareti divisorie fisse interne	60
	Pareti divisorie mobili interne	30
	Controsoffitti	30
	Pavimenti esterni	30
	Pavimenti interni	40
	Pavimenti tecnici	40
	Serramenti esterni	50
	Porte d'ingresso esterne	15
	Facciate vetrate	40
	Porte interne	20
	Isolamento esterno	30
	Intonaco esterno	50
	Intonaco interno	50
	Pitture per interno	8
	Rivestimenti esterni	30
	Rivestimenti interni	30
Opere in ferro interne	50	
Sanitari	20	
Rubinetterie	20	

Tutte le componenti impiantistiche ed edilizie dovranno essere catalogate (con codici a barre o di inventario posti sui componenti) e collegate al sistema di gestione degli interventi manutentivi, per poter verificare lo stato dei singoli componenti. Per ogni componente dovrà essere rilevabile dal sistema informativo, il tempo di vita utile massima, la data di messa in servizio (mese/anno) e la vita utile residua. Per i componenti principali la data di messa in servizio dovrà essere stampigliata sul componente stesso.



#### 4.2.2 Riconsegna opere impiantistiche

Ad ogni modo il Concessionario, nei sei mesi antecedenti la riconsegna, dovrà provvedere, a propria cura e spese, alla completa sostituzione di:

- ✓ tutti i filtri aria di qualsiasi elemento terminale dell'impianti di climatizzazione e UTA;
- ✓ tutte le lampade per corpi illuminanti di qualsiasi tipo e natura, comprensive di reattori e delle parti necessarie per il buon funzionamento.

Al termine del periodo di concessione le attrezzature utilizzate dal Concessionario per la prestazione del servizio, così come i software di gestione, saranno trasferiti gratuitamente al Concedente al fine di garantire la continuità nell'espletamento del servizio.

Più nel dettaglio, per le apparecchiature sotto elencate, la cui funzionalità risulta indispensabile alle attività del presidio Ospedaliero, sarà effettuata, nei termini indicati al par. 4.2, una loro verifica funzionale e prestazionale secondo i criteri di seguito riportati.

Se i valori minimi di standard funzionale e prestazionale non saranno rispettati, il Concessionario dovrà provvedere, a proprie cura e spese, alla loro completa sostituzione con apparecchiature nuove, di analoghe o migliori caratteristiche prestazionali rispetto a quelle esistenti al momento della verifica.

Le apparecchiature delle quali si procederà alla suddetta verifica funzionale/prestazionale sono:

- I. Generatori di calore;
- II. Gruppi frigo;
- III. Gruppi di pompaggio a basamento;
- IV. Gruppi di pompaggio da condotto o ad immersione.

Tali elementi sono puramente indicativi, si evidenzia che l'elenco sarà aggiornato sulla base delle scelte progettuali che saranno adottate dal Concessionario.

Di seguito vengono disciplinati i criteri di valutazione funzionale/prestazionale per le apparecchiature sopra indicate che il Concessionario, in contraddittorio con l'Amministrazione Concedente o da un ente/società/impresa terza segnalata dalla stessa, dovrà effettuare a proprie spese.

1. Generatori di calore: per quanto concerne i generatori di calore (acqua calda, acqua surriscaldata e/o vapore), vale quanto definito dalla legislazione in esame che disciplina



i valori minimi di rendimento di combustione e di emissioni inquinanti che devono essere garantiti ed il metodo di misura da seguire durante le verifiche. I regolamenti più significativi, ma non esaustivi, che disciplinano queste verifiche, sia nella periodicità che nella metodologia da utilizzarsi sono i seguenti salvo successive modificazioni o interazioni:

- ✓ DPR 412/93;
- ✓ DPR 551/99 (a modifica del DPR 412/93);
- ✓ DPR 74/2013;
- ✓ DPR 660/96;
- ✓ o Norme UNI di riferimento.

Resta inteso che il Concessionario, durante le verifiche, si dovrà attenere alle nuove disposizioni di legge e o integrazioni/modifiche delle esistenti che entreranno in vigore durante la concessione.

Se i valori minimali imposti per legge non saranno rispettati i generatori dovranno essere sostituiti.

2. Gruppi frigo: per quanto concerne i gruppi frigoriferi installati, il Concessionario dovrà procedere, a proprie spese, ad una verifica iniziale del COP (coefficient of performance) della macchina installata a questi quattro fattori di carico: 100%, 75%, 50% e 25%. Tali valori serviranno per valutare, con le metodologie e i metodi sviluppati dalla AHRI Standard 550-590 e nei suoi vari aggiornamenti, l'IPLV (integrated part load value) che rappresenta l'indice energetico del gruppo frigo. Con la macchina installata, al Concessionario è data la libertà di misurare sperimentalmente questo valore secondo la metodologia richiamata dalla citata norma e/o produrre documentazione certificata del costruttore del singolo gruppo frigo dove venga riportato tale valore di indice energetico.

Lo stesso valore sarà poi ricalcolato 24 mesi prima della conclusione della concessione e se il suo valore sarà diminuito in misura maggiore al 5% rispetto a quello dichiarato inizialmente (con le tolleranze indicate dalla stessa casa madre), il gruppo frigo dovrà essere sostituito.

Sugli stessi gruppi frigo dovrà essere eseguita una ulteriore verifica per la determinazione dello spessore delle tubazioni di scambio termico. In tal caso lo spessore minimo residuale che dovrà essere misurato in più punti dei fasci tubieri di



pacco evaporante e condensante dovrà essere maggiore al 60% dello spessore originale (il quale dovrà essere dichiarato, per le varie tubazioni di scambio termico all'atto dell'installazione da parte del Concessionario).

Se tale verifica, che potrà essere svolta attraverso l'analisi delle correnti parassite indotte di Foucault, non è rispettata il gruppo frigo dovrà essere sostituito.

3./4./5. Gruppi di elettropompe: per quanto concerne i gruppi di pompaggio previsti in centrale termofrigorifera, centrale idrica e/o sottocentrali, si procederà alla determinazione, a cura e spese del Concessionario, di una prova prestazionale di tutte le pompe installate ogni due anni. Questi dati saranno registrati all'interno del sistema informativo e permetteranno di verificare il progressivo degrado prestazionale delle pompe stesse. Si procederà a tali verifiche all'inizio delle attività di conduzione e manutenzione, ogni due anni in caso di nessuna modifica sopraggiunta sui circuiti asserviti e comunque ogni qual volta che sia sopraggiunta una modifica sui circuiti che abbia fatto modificare il punto di funzionamento sulla curva caratteristica di ogni singola elettropompa. I parametri che saranno verificati saranno: portata, prevalenza e potenza elettrica assorbita.

Da tali verifiche e dalle prove successive sarà misurato il degrado prestazionale di quanto installato.

I risultati delle prove saranno ritenuti soddisfacenti se i parametri misurati discosteranno rispetto a quelli misurati con le cadenze sopra riportate nell'ambito dei valori di tolleranza di seguito proposti:

- ✓ Prevalenza  $\pm 6\%$  sul valore dell'ultima misura effettuata;
- ✓ Portata  $\pm 8\%$  sul valore dell'ultima misura effettuata;
- ✓ Potenza assorbita  $\pm 8\%$  sul valore dell'ultima misura effettuata.

Tali parametri sono le tolleranze prescritte dalla norma UNI ISO 2548 classe C nelle misurazioni disciplinate dalla stessa norma.

Uno scostamento superiore rispetto ai valori misurati determinerà la sostituzione della pompa a cura e spese del Concessionario.

Come già ricordato, la sostituzione dovrà essere effettuata con materiali/apparecchiature di caratteristiche tecniche e prestazionali simili o migliori di quelle installate all'inizio dell'Appalto. Resta inteso che il Concessionario dovrà



sottoporre ad approvazione dell'Amministrazione Concedente delle schede tecniche delle apparecchiature che intende installare.

Il Concessionario, avendo anche la gestione energetica dell'immobile, avrà tutto l'interesse che tali elementi siano comunque in grado di funzionare con alte prestazioni durante tutto l'arco della concessione, nel rispetto dei rendimenti minimi di legge (là dove previsti). Sarà pertanto a vantaggio del Concessionario, anche durante tutta la concessione, prevederne la sostituzione e comunque adoperarsi per fare in modo che lo stato manutentivo di tali apparecchiature e il conseguente rendimento sia sempre su valori ottimali.

## 5 Gestione Servizi generali

Nei seguenti paragrafi vengono descritti i sistemi di governo "non ospedalieri" necessari per il buon funzionamento del sistema "ospedale"; le politiche green, l'automazione e il controllo da remoto sono obiettivi da perseguire per tutti il ciclo vitale dell'opera.

### 5.1 Installazione e gestione del Sistema informativo

Dovrà essere installato e utilizzato un efficace ed efficiente strumento informatico per il supporto delle attività di gestione operativa e controllo dei servizi, accessibile e fruibile anche dall'Azienda.

Il sistema consentirà di gestire i flussi informativi dei servizi svolti dal Concessionario, consentendo in tempo reale la fruibilità e la disponibilità di dati e di informazioni (di tipo tecnico, operativo, gestionale ed economico). Come previsto dal Decreto Ministeriale 01/12/2017 n. 560, per la concessione del nuovo ospedale si richiede l'adozione di metodi e strumenti elettronici specifici quali quelli di modellazione per l'edilizia e le infrastrutture (BIM), ovvero la creazione, lo sviluppo e l'aggiornamento di contenitori informativi (modelli informativi grafici, schede informative, documenti, dati).

Più precisamente, anche secondo quanto previsto dalle norme ISO19650, i contenitori informativi di progetto (altresì detti PIM – Project Information Models) dovranno evolversi per l'intero ciclo progettuale fino al termine della fase costruttiva, e quindi confluire nell'AIM (Asset Information Model) dell'ospedale. Tale AIM dovrà costituire il modello (o i modelli) predisposto per le attività di Asset Management (gestione del cespite immobile). Secondo tale impostazione, anche l'attività di gestione e manutenzione dovrà essere BIM-oriented, di conseguenza i manuali e le corrispondenti attività di gestione e manutenzione dell'Ospedale dovranno essere "data driven" ossia scambiare informazioni con i Modelli ed i data sets (relazionati ai corrispondenti Model Use per i quali si rimanda al Capitolato informativo e relativi allegati) attraverso appositi flussi informativi e attraverso strumenti (software) interoperabili che garantiscano il collegamento e il corrispondente aggiornamento dei modelli in base alle attività di gestione e manutenzione svolte nell'Ospedale. Le informazioni registrate all'interno dei contenitori informativi dovranno poter essere utilizzate per il controllo della gestione e della manutenzione dell'Ospedale. La funzionalità dell'Ospedale (edificio e impianti) e il suo



eventuale miglioramento prestazionale verranno garantiti e mantenuti attraverso un adeguato piano di manutenzione reso operativo utilizzando i modelli BIM ed i relativi contenitori informativi.

Dal momento che si prevede che il sistema informatico di gestione delle apparecchiature elettromedicali e assimilabili dovrà importare/esportare dati anche dai database dei modelli BIM, si richiede al concessionario di: garantire l'impostazione dei contenitori informativi in formato interoperabile (IFC 2x3 o seguenti), adottare la codifica UNICLASS, il formato COBIE e altre codifiche che potranno essere individuate dal concessionario stesso, e di consentire la gestione dell'anagrafica dei locali ad uso medico secondo almeno i requisiti seguenti:

- classificazione dei locali;
- verifiche di sicurezza;
- monitoraggio automatico ed in continuo degli Indicatori di Disponibilità (vedasi anche l'Allegato 5 della Bozza di Concessione);
- archiviazione o creazione di planimetrie di reparto;
- individuazione della posizione delle apparecchiature;
- codice CIVAB.

Quindi, per tutta la durata della Concessione, eventuali sostituzioni di impianti o simili dovranno essere opportunamente integrati sia a livello di contenitori informativi (modelli BIM, elaborati, dati) che a livello del sw di gestione e tutto il processo sarà a carico del Concessionario.

Il Concessionario avrà i seguenti obblighi:

- progettare e realizzare il sistema ovvero acquisirlo sul mercato selezionandolo tra quelli disponibili;
- configurare il sistema e personalizzarlo in funzione dei servizi da svolgere;
- rendere accessibile il sistema all'Azienda per tutto il periodo di durata del contratto di Concessione, anche cedendo al Concedente le licenze software minime necessarie alla gestione ed all'analisi dei dati;
- gestire e implementare costantemente il sistema per l'intera durata della Concessione;
- collaudare il sistema e acquisire le approvazioni da parte dell'Azienda.

Il sistema dovrà descrivere in tempo reale lo "stato" dell'ospedale (sia in riferimento ai servizi dati in concessione che quelli che rimarranno a carico del Concedente), così da avere sempre una chiara situazione dello stato dell'edificio e del rispetto degli Indicatori di Disponibilità e di Performance.

Tutti gli strumenti hardware e software, sia nella loro versione iniziale che nelle versioni successive, sono da considerare beni a devoluzione gratuita e pertanto rimarranno al termine del rapporto contrattuale di piena proprietà dell'Azienda.

Tra le principali funzionalità del sistema, a titolo indicativo e non esaustivo, si elencano:

- funzioni di collegamento in remoto tra l'Azienda ed il Concessionario, anche attraverso un supporto online;
- classificazione per livelli di accesso dell'utenza;
- funzioni di interrogazione, visualizzazione, stampa ed esportazione di dati o di report secondo gli standard di rappresentazione più diffusi;
- gestione dati relativi alle richieste d'intervento ed a tutti i dati statistici richiesti;



- gestione dell'Anagrafica (Assett) dei beni edilizio – impiantistici, con esclusione degli asset tecnologici (informatici hw e sw, dati e fonia ed elettromedicali);
- funzioni di supporto alle attività operative degli interventi con relative informazioni sui beni oggetto degli interventi, sulla data degli ordini di intervento, nonché sui soggetti richiedenti, e relativa calendarizzazione. Al riguardo, dovrà essere possibile fornire costantemente informazioni utili ad una descrizione strutturata dello stato degli interventi (aperti, chiusi, sospesi, etc.);
- analisi, budgetizzazione e contabilizzazione degli interventi manutentivi e delle attività svolte dietro corrispettivo extra canone;
- budgetizzazione dei servizi attivati;
- costituzione e gestione dell'Anagrafica Tecnica dei beni edilizio impiantistici volta alla gestione del patrimonio aziendale (acquisizione dati, rilievo e censimento, configurazione grafica e aggiornamento o modifica dati);
- registrazione delle segnalazioni e/o delle richieste di intervento.

Il sistema dovrà rispettare le leggi vigenti in materia di privacy e sicurezza del dato. Dovranno essere rispettate le policy di sicurezza del "Concedente". Dovrà essere implementato apposito sistema di backup dei dati comprensivo di disaster recovery.

### 5.1.1 Anagrafica Tecnica

Per Costituzione e Gestione dell'Anagrafica Tecnica si intende l'insieme delle attività di acquisizione dati, rilievo e censimento, restituzione grafica e aggiornamento dati, finalizzato alla corretta gestione operativa degli impianti e degli edifici oggetto del Progetto.

Gli obiettivi principali da perseguire attraverso l'attività di Costituzione e Gestione dell'Anagrafica Tecnica Impiantistica consistono essenzialmente in:

- una razionale collocazione dei dati relativi agli impianti che permetta un veloce accesso e controllo delle informazioni relative alle diverse classi e unità tecnologiche;
- una puntuale conoscenza dei componenti e del contesto impiantistico nel quale i singoli elementi sono inseriti che permetta, successivamente, una immediata individuazione e valutazione di ogni componente;
- una ottimale pianificazione, oltre che una efficace gestione delle attività manutentive, con il raggiungimento di economie di esercizio del complesso di attività.

La definizione dell'anagrafica tecnica dovrà prevedere almeno le seguenti attività:

- censimento delle consistenze volumetriche desunte dalla documentazione as-built; per un primo elenco si possono citare:
  - superfici nette e lorde;
  - volumi lordi;
  - volumi lordi riscaldati e/o raffrescati;



- caratteristiche fisiche delle componenti edilizie con classificazione delle finiture interne ed esterne (materiali, tipologie, configurazione geometrica e caratteristiche dimensionali);
- articolazione delle superfici per destinazione d'uso, con particolare riferimento alle tipologie di locali ad uso medico;
- altezza degli ambienti.
- censimento degli elementi tecnici degli impianti desunte dalla documentazione as-built; per un primo elenco si possono citare:
  - le consistenze degli impianti (numero e tipologia delle componenti tecniche);
  - l'ubicazione fisica degli impianti;
  - le caratteristiche tecniche (materiali, tipologie, configurazione geometrica e caratteristiche dimensionali, caratteristiche identificative come marca, modello, matricola, anno di costruzione, potenza, componenti principali ecc.);
- restituzione informatica dei dati grafici ed alfanumerici. L'attività prevedere l'integrazione con i contenitori informativi (modelli, elaborati, dati, schede informative), al fine di garantire l'aggiornamento di almeno:
  - planimetrie di tutti i piani dell'edificio con posizionamento dei componenti principali e dei terminali;
  - planimetrie degli ambienti di seguito elencati se i componenti rientrano tra quelli oggetto del servizio;
  - centrali termiche e sottostazioni;
  - centrali frigorifere e sottostazioni;
  - schemi unifilari degli impianti elettrici e dei quadri;
- documenti di disposizione funzionali:
  - schemi a blocchi illustrativi dell'assetto globale dell'impianto e della correlazione tra i componenti di impianto ed altri impianti;
  - schemi funzionali in cui venga mostrato il funzionamento dei sistemi o apparecchiature afferenti al servizio attivato, per mezzo di circuiti teorici, senza necessariamente tener conto dei dispositivi utilizzati per l'attuazione delle funzioni stesse;
  - scansione aggiornata del libretto di impianto o di documentazione equivalente.
- elaborazione di tabelle alfanumeriche in formato MS Excel o open source equivalente riassuntive della consistenza, con l'elenco dei componenti tecnologici, suddivisi per colonne, riportanti i dati raccolti in sede di rilievo e censimento:
- la lettura dei contatori relativi al riscaldamento e acqua sanitaria mediante software di nuova installazione o mediante l'applicativo esistente;



- la lettura in tempo reale dei contatori di acqua fredda sanitaria, acqua calda sanitaria, riscaldamento, gas, energia elettrica con le grandezze fisiche relative (V, I, kW, kWh, cosfi, armoniche fino alla 64);
- inserimento e gestione di allarmi via mail, sms, app specifiche sia ai manutentori che al responsabile della Gestione Tecnica del Concedente, al superamento di determinate soglie, la registrazione in continuo dei dati con possibilità di creare storici, da parte del Concedente;
- conservazione e scadenziario di certificati, di libretti di impianto, di attestazioni, delle diagnosi energetiche e degli APE relativi all'edificio oggetto della concessione;
- valutazione dello stato conservativo degli elementi tecnici;
- definizione di un indice di criticità di ogni componente basato almeno sullo stato di conservazione, di funzionamento, sulla destinazione d'uso e sull'accessibilità;
- aggiornamento continuo e gestione dei dati anagrafici in funzione dell'attività manutentiva svolta.

Il Concessionario dovrà provvedere alla costante integrazione nel sistema informativo di ogni dato raccolto nel corso del periodo manutentivo in modo da rendere fruibile (in visione) il servizio a personale del Concedente.

La classificazione dello stato di conservazione dovrà consentire di valutare, in forma sintetica, lo stato conservativo del sistema edificio/impianti, secondo criteri che dovranno prevedere una scala di valutazione articolata su diversi livelli di stato, finalizzati a definire il grado di severità delle eventuali carenze.

Il Concedente ed ogni soggetto all'uopo individuato dalla stessa dovranno poter avere accesso alle informazioni per consultare, monitorare e verificare i dati raccolti ed il livello di aggiornamento.

Tutte le informazioni inerenti all'Anagrafica Tecnica Impiantistica dovranno essere raccolte e consegnate formalmente in maniera completa al Concedente entro un mese dalla Messa in esercizio dell'Ospedale e dovranno essere aggiornate con cadenza almeno semestrale salvo termini più restrittivi sulla base dell'offerta tecnica del Concessionario.

Si precisa che la configurazione e l'elenco finale degli elementi che costituiranno l'Anagrafica Tecnica dell'Ospedale dovrà essere concordata in via definitiva sulla base della Progettazione Esecutiva.

#### 5.1.2 Data center (sale server) e locali adibiti alla gestione informatica Itw e sw e dati/fonia)

Dovranno essere predisposti adeguati locali e impianti costituenti la "server farm" (insieme dei data center, dei centri stella dati/fonia e dei locali dedicati alla gestione I.C.T. dell'intero campus ospedaliero) oltre ad appositi ed adeguati locali tecnici di piano esclusivamente dedicati alla rete dati/fonia opportunamente climatizzati e dotati di sistemi di continuità elettrica ed antintrusione.

I locali data center dovranno essere dimensionati per ospitare almeno 60 Rack 42". Per ogni rack dovranno essere predisposte prese 16/32A industriali ed adeguate prese shuko. Dovranno essere portate due linee elettriche distinte (per l'intero percorso e preferibilmente su gestori elettrici differenti) per ogni rack:

- linea primaria;
- linea secondaria;



Ogni linea dovrà essere munita di UPS ed essere sotto gruppo elettrogeno con il fine di garantire ininterrottamente la continuità elettrica.

Tutti i locali dovranno essere predisposti seguendo le prescrizioni tecniche necessarie per ottenere dei locali "compliant" con le vigenti norme in tema di sicurezza e continuità dei dati informatici e delle comunicazioni e per l'ottenimento di eventuali certificazioni AGID e GDPR in materia di continuità operativa e sicurezza dei dati.

Dovranno essere predisposti adeguati locali per il personale tecnico, sistemistico e di help-desk assegnato alla gestione e manutenzione dei sistemi I.C.T. (server, PC, stampanti, apparati di rete, sistemi telefonici ecc.) che si stima complessivamente in circa 30 persone.

Tali locali dovranno avere idonee postazioni di lavoro e zone comuni, almeno un ufficio di coordinamento delle attività tecnico/amministrative, una sala riunioni, magazzini e depositi oltre che servizi igienici ed eventuali locali tecnici tutti adeguatamente illuminati e con impianti di condizionamento a norma di legge.

I locali dovranno essere facilmente raggiungibili sia dalle strutture sanitarie interne, sia dal piano stradale esterno per consentire il carico e scarico dei materiali anche con l'utilizzo di carrelli e trans pallet.

L'accesso ai locali destinati a laboratorio dovranno essere video controllati e consentito al solo personale autorizzato mediante idonei sistemi automatici di accesso.

## 5.2 Laboratorio Ingegneria Clinica

I laboratori dovranno essere dimensionati in modo tale da poter contenere circa 30 persone. I locali dovranno prevedere zone comuni, locali per lavorazioni meccaniche, locali per lavorazioni generiche, uffici, sala riunioni, magazzini e depositi oltre che servizi igienici ed eventuali locali tecnici tutti adeguatamente illuminati e con impianti di condizionamento a norma di legge.

Tali locali dovranno essere facilmente raggiungibili sia dalle strutture sanitarie interne, sia dal piano stradale esterno per consentire il carico e scarico dei materiali anche con l'utilizzo di carrelli e trans pallet.

L'accesso ai locali destinati a laboratorio dovranno essere video controllati e consentito al solo personale autorizzato mediante idonei sistemi automatici di accesso.

In particolare, ogni locale destinato alle lavorazioni generiche e meccaniche deve prevedere, in funzione delle dimensioni, almeno un gruppo prese gas composto da: ossigeno, vuoto, aria compressa a bassa ed alta pressione ed evacuazione gas anestetici.

Dovranno essere presenti tre tipologie di locali:

- locali per lavorazioni generiche e lavorazioni meccaniche dotato di un quadro di alimentazione (con relative prese anche di servizio), inoltre ogni postazione di lavoro dei locali, dovrà essere dotata di un gruppo di prese (eventualmente anche con trasformatori), prese telefoniche e dati. Nei locali destinati alle lavorazioni meccaniche dovrà inoltre essere previsto un impianto centralizzato per l'aspirazione dei fumi derivanti dalle saldature;
- locali uso uffici e sala riunioni dove ogni postazione dovrà essere dotato da una serie di prese elettriche (anche di servizio), telefoniche e dati;



- magazzini dove dovranno essere presenti un numero congruo di prese, prese da trasformatore e servizio, prese dati/fonia.

### 5.3 Uffici direzionali e amministrativi destinati alla SC ICT e Ingegneria Clinica

Dovranno essere predisposti idonei locali esclusivamente dedicati come uffici direzionali ed amministrativi per la SC ICT ed Ingegneria Clinica, opportunamente dimensionati e climatizzati ai sensi di legge, per contenere la presenza lavorativa contestuale di circa 40 persone.

Tali locali dovranno prevedere uffici separati ed indipendenti per i dirigenti dei settori, postazioni di lavoro collocate in aree operative distinte sulla base dei settori di attività, una sala riunioni di dimensioni commisurate, zone comuni, servizi igienici ed un locale di ristoro, un magazzino, tutti adeguatamente illuminati e con impianti di condizionamento a norma di legge.

Ogni postazione di lavoro dovrà essere dotata di un idoneo gruppo prese elettriche, prese telefoniche e dati. Nei locali adibiti ad aree operative di settore, oltre alle postazioni di lavoro individuali, dovranno essere previste per ogni area almeno un gruppo prese di servizio e un gruppo prese dati/fonia.

### 5.4 Contact Center

Mediante un Contact Center opportunamente dimensionato e progettato, attivato contestualmente all'avvio delle attività connesse ai servizi in concessione, e messo a disposizione del Concessionario, saranno messi a disposizione degli utenti opportuni canali di comunicazione, quali:

- rete intranet messa a disposizione dall'azienda ospedaliera;
- rete telefonica (con numero verde dedicato);
- servizio di posta elettronica (email).

La gestione delle chiamate dovrà essere gestita tramite l'utilizzo di sistemi automatici di risposta con instradamento automatico in relazione alla tipologia di chiamata.

Tutte le interazioni verso il Contact Center, attraverso un qualunque canale di accesso, dovranno essere registrate nel Sistema Informativo (si veda punto 1.8), che terrà traccia di tutte le comunicazioni.

I contratti telefonici, verso le utenze esterne (nazionali ed internazionali), i canoni ed i relativi oneri di allacciamento resteranno a totale carico dell'Azienda Ospedaliera.

### 5.5 Control room

Oltre agli spazi necessari al Concessionario per lo svolgimento dei vari servizi (compreso anche eventuali depositi) e quelli necessari al Concedente (Quaderno 4 - Organizzazione Funzionale dell'Ospedale), dovrà essere previsto uno spazio condiviso dove potrà accedere anche il Concedente e che dovrà contenere almeno una sua postazione fissa. Tale area sarà predisposta per il monitoraggio funzionale di tutta la struttura ospedaliera (anche con opportuni sinottici) con tutte le apparecchiature necessarie al controllo remoto dei sotto sistemi. Tale zona dovrà essere concepita come luogo per la registrazione, accertamento e monitoraggio delle performance dei sistemi con verifica ed eventuale applicazione delle penali.



## 5.6 Consulenza e Assistenza Tecnico-Amministrativa

Il Concessionario, con i suoi rappresentanti in sito, dovrà fornire l'assistenza tecnico-amministrativa, tale attività sarà sostenuta senza alcun onere economico aggiuntivo per l'Azienda e avrà oggetto la progettazione, l'aggiornamento dati e la contabilizzazione connesse alla Concessione.

L'attività di consulenza prevede che il Concessionario metta a disposizione dell'Azienda la propria esperienza, le proprie conoscenze specifiche e la propria struttura organizzativa, fornendo supporto, ogni qualvolta si renda necessario, nelle fasi di studio, analisi, ricerche di mercato, ecc.

In particolare, il Concessionario è tenuto, su richiesta dell'Azienda, alla predisposizione, compilazione e presentazione alle Autorità competenti della documentazione necessaria ai fini dell'ottenimento delle opportune autorizzazioni, alla conservazione ed all'aggiornamento di tutta la documentazione amministrativa e burocratica prevista dalle leggi vigenti.

L'attività di assistenza di cui al presente paragrafo andrà prestata, in particolare, in relazione a:

- pratiche tecnico amministrative in genere (autorizzazioni paesaggistiche e ambientali, autorizzazioni allo scarico, UOPSAL, ecc.) per nuove opere o modifiche dell'esistente;
- pratiche dei Vigili del Fuoco (per le sole attività di cui al D.P.R. 1° agosto 2011, n.151 e s.m.i. rientranti tra quelle oggetto della Concessione);
- pratiche dell'I.S.P.E.S.L. e visti dei controlli periodici effettuati dall'Azienda; pratiche ambientali quali denuncia emissioni dei grandi impianti di combustione, denuncia emissioni gas fluorurati;
- dichiarazione di conformità o certificato di collaudo, secondo quanto previsto dal D.M. n.37/2008, per ogni intervento di modifica/sostituzione eseguito sugli impianti;
- trasmissione della documentazione relativa agli impianti ed agli apparecchi in pressione, rilasciata dagli enti preposti a seguito di controllo e verifica periodica, ai sensi della normativa vigente;
- verifica dell'efficienza degli impianti di messa a terra e relativi adempimenti.

Il Concessionario dovrà concordare con i tecnici dell'Azienda e delle altre Autorità che dovessero eventualmente intervenire, le modalità ed i tempi di esecuzione delle visite agli impianti oggetto della Concessione, nonché alle apparecchiature ed ai dispositivi soggetti a controllo, oltre che per motivi di sicurezza, anche per evitare divieti d'uso e fermi degli impianti durante il periodo di esercizio.

In occasione delle visite di controllo dei vari Organi preposti, il Concessionario deve fornire l'assistenza di tecnici qualificati per la parte Tecnico Amministrativa, nonché di operai specializzati per eventuali smontaggi delle apparecchiature, nonché per visite interne, prove idrauliche o di funzionamento.

Il Concessionario sarà l'unico responsabile nella registrazione e conservazione elettronica di tutta la documentazione che sarà necessaria per l'avvio dei vari servizi e il relativo aggiornamento periodico così come indicato dalle varie norme applicabili ai diversi servizi oggetto della Concessione.



## 5.7 Rifiuti

È onere del Concessionario provvedere alla rimozione dei rifiuti prodotti nell'espletamento dei servizi in Concessione, senza alcun maggiore onere per l'Azienda.

Il Concessionario dovrà fornire la documentazione e la modulistica prevista dalla legge dando prova all'Azienda dell'avvenuto conferimento dei predetti rifiuti.

Anche lo sgombero di eventuali materiali di risulta conseguenti ad operazioni di manutenzione straordinaria o a lavorazioni aggiuntive ordinate dall'Azienda si considera a carico del Concessionario.

## 5.8 Approvvigionamenti e scorte

Per approvvigionamento si intende, in termini qualitativi e quantitativi, quanto riferibile a componenti, prodotti e materiali di uso comune, nuovi di fabbrica, occorrenti allo svolgimento dei servizi affidati, nonché di combustibili. I prodotti, componenti, materiali e combustibili dovranno disporre delle necessarie certificazioni previste dalle norme vigenti.

L'attività comprende:

- ✓ approvvigionamento dei beni;
- ✓ gestione delle scorte;
- ✓ verifica e controllo.

Ai fini del regolare svolgimento delle attività afferenti a tutti i servizi affidati in Concessione, in conformità alle previsioni contrattuali, il Concessionario dovrà garantire:

- ✓ la fornitura di materiali e di beni di consumo di ogni genere e tipo occorrenti;
- ✓ adeguata scorta dei principali materiali e dei ricambi necessari per garantire la manutenzione ordinaria e la continuità dell'esercizio degli impianti e delle strutture affidate;
- ✓ la fornitura di manodopera specializzata in numero adeguato a garantire la continuità e lo svolgimento dei servizi, in conformità alle previsioni contrattuali.

Si ribadisce che a carico del Concedente spetterà l'approvvigionamento di combustibile, energia elettrica e acqua potabile, per ogni uso necessario.



Si precisa che per l'acqua potabile il completo trattamento, inclusi i materiali e le sostanze occorrenti, rimangono a carico del Concessionario.

Non è ammesso l'utilizzo per ogni componente di tipi e marche diverse.

I componenti dovranno essere certificati come rispondenti alle norme e alle prestazioni funzionali standard e la relativa documentazione dovrà essere consegnata all'Azienda in allegato al Piano di esercizio, conduzione e manutenzione, in cui saranno riportati tipo, modello e marca. In ogni caso, i predetti componenti dovranno essere di qualità non inferiore rispetto a quelli esistenti.

## **6 SERVIZIO DI MANUTENZIONE DELLE OPERE EDILI ED IMPIANTISTICHE**

Il presente capitolato attiene ai servizi di manutenzione e conduzione inerenti a:

- ✓ Opere edili;
- ✓ Impianti antincendio;
- ✓ Impianti gas medicali (solo l'impiantistica, non la fornitura dei gas);
- ✓ Impianti di posta pneumatica o tecnologia similare;
- ✓ Impianti speciali;
- ✓ Cancelli, porte e portoni automatici;

Il Concessionario è tenuto a svolgere le attività per garantire la conservazione del valore dei beni per l'intera durata della concessione. Inoltre, con riferimento alle attività da svolgere, che attengono anche alle verifiche, ai collaudi, secondo le norme, si farà riferimento a quanto previsto nel piano di manutenzione offerto dal Concessionario in sede di gara; tale documento sarà comunque da ritenere una prima versione in vista delle successive revisioni, strettamente correlate alla realizzazione dell'opera, alle evidenze progettuali esecutive, oltre che ai riscontri in campo, anche secondo le prescrizioni e integrazioni che la Direzione Lavori e il Concedente vorranno apportare ad esso. Il Concessionario avrà anche l'onere di svolgere tutte le verifiche periodiche di legge per tutte le apparecchiature, gli impianti e le strutture facenti parte dell'insieme delle opere oggetto del servizio.

Le vigenti norme danno ulteriori specifiche indicazioni per la progettazione, l'installazione, la sicurezza di impiego, il collaudo e l'avviamento, la manutenzione preventiva e la riparazione degli impianti/strutture o dei componenti installati; tali norme dovranno essere rispettate per i diversi ambiti sia realizzativi che conduttivi e manutentivi.



## 6.1 Ambiti e Limiti del Servizio

Il Concessionario, per tutta la durata della concessione, dovrà gestire condurre effettuare la manutenzione delle opere e degli impianti nel rispetto delle normative vigenti garantendo l'erogazione del servizio con la continuità richiesta e le caratteristiche necessarie al funzionamento degli impianti 365 giorni l'anno 24 ore su 24.

### 6.1.1 Manutenzione Ordinaria

Le manutenzioni possono essere effettuate direttamente in loco con strumenti e attrezzature già a corredo dell'apparecchiatura stessa o con l'impiego di attrezzature e materiali di uso comune.

Per manutenzione ordinaria si intende l'insieme delle operazioni specificatamente previste nel "libretto d'uso e manutenzione" dell'apparecchiatura considerata, che possono essere effettuate in luogo con strumenti ed attrezzature di corredo all'apparecchiatura stessa e che comportino l'impiego di attrezzature e di materiali di uso corrente. Queste operazioni sono finalizzate a:

- ✓ mantenere in buono stato di funzionamento gli impianti e le strutture e garantirne le condizioni di sicurezza;
- ✓ assicurare che le apparecchiature mantengano le caratteristiche e le condizioni di funzionamento atte a produrre le prestazioni richieste;
- ✓ garantire la totale salvaguardia del patrimonio impiantistico ed edile dell'Azienda;
- ✓ ottemperare alle disposizioni imposte dalla normativa vigente, dalla buona tecnica e dalle prescrizioni dell'Azienda.

La manutenzione ordinaria è svolta attraverso le seguenti attività:

- ✓ Pulizia: si intende un'azione manuale o meccanica di rimozione di sostanze depositate, o fuoriuscite, o prodotte dai componenti dell'impianto considerato durante il suo funzionamento, nonché il loro smaltimento nei modi conformi a legge. Per tutta la durata della Concessione, il Concessionario avrà l'obbligo di curare la pulizia di tutte le superfici, siano esse legate agli impianti o alle strutture affidate, nonché di tutti gli ambienti appositamente destinati ad ospitare le attività in Concessione. Stessa considerazione vale per tutte le attrezzature di lavoro e gli arredi affidati al Concessionario per l'espletamento delle sue funzioni. Tali locali, attrezzature ed arredi saranno riconsegnati, alla scadenza della Concessione, nello



stesso stato in cui si trovavano al momento della consegna iniziale, fatto salvo il normale deterioramento per uso e vetustà.;

- ✓ Verifica, ripristino livelli e sostituzione: la verifica concerne nell'attività volta a riscontrare le prestazioni attese dalle apparecchiature e dai dispositivi costituenti l'impiantistica, anche con riferimento alle prescrizioni normative vigenti.
- ✓ Riguardo a talune specifiche attività di verifiche, le Parti concorderanno determinati giorni e fasce orarie, senza che ciò comporti maggiori oneri per il Concedente, sotto l'eventuale supervisione di quest'ultimo.
- ✓ Il ripristino livelli e la sostituzione di materiali di consumo concernono nel controllo, nel rabbocco e nella sostituzione, ad intervalli programmati o a seguito di verifiche, dei materiali soggetti a consumo o a decadimento delle loro prestazioni e caratteristiche;
- ✓ Ripristino dei livelli e sostituzione materiali di consumo: si intende il controllo, il rabbocco e la sostituzione ad intervalli programmati di tutti i materiali a consumo e/o decadimento delle caratteristiche.
- ✓ Sostituzione di componenti: si ricorre alla sostituzione quando un'apparecchiatura o un dispositivo non funzionano secondo gli standard prestazionali previsti e si deve ricorrere alla sostituzione delle parti che, eventualmente a seguito di verifica, evidenzino alterazioni delle loro caratteristiche e siano causa della non rispondenza dell'intera apparecchiatura alle prestazioni attese.
- ✓ Saranno altresì ricomprese nel servizio tutte le sostituzioni di parti soggette ad usura.
- ✓ Quanto sopra comporterà conseguentemente lo smontaggio ed il rimontaggio e relative assistenze, per effettuare gli intervalli di pulizia, verifica e sostituzione di parti e sarà compreso nelle attività di manutenzione ordinaria e pertanto con oneri totalmente a carico del Concessionario.

Tutti gli interventi di manutenzione che saranno effettuati dal Concessionario nell'osservanza delle indicazioni fornite dal presente Capitolato Prestazionale e dalla normativa vigente, saranno riportati nel "registro di esercizio e manutenzione" che sarà predisposto a cura del Concessionario. In tale registro sarà brevemente descritto l'intervento effettuato, sarà indicata la data di effettuazione e sarà riportata la firma del responsabile dell'intervento.



Rimane comunque inteso che la frequenza degli interventi e dei controlli previsti dovrà aumentare qualora gli interventi medesimi risultino necessari per garantire il regolare esercizio degli impianti, senza oneri aggiuntivi per l'Azienda. È facoltà dell'Azienda, la cui richiesta risulterà in tal senso insindacabile, richiedere, in funzione di eventuali necessità emerse nel corso della gestione, l'aumento delle frequenze manutentive, dovendo in tal caso il Concessionario adeguarsi.

Più in generale, il Concessionario dovrà effettuare tutti gli interventi manutentivi ordinari, anche se esulanti dall'elenco proposto in allegato, ritenuti necessari per perseguire le finalità del presente documento e per garantire la perfetta ottemperanza alla normativa vigente, sempre senza oneri aggiuntivi per l'Azienda.

Sarà compito del Concessionario preoccuparsi dell'esecuzione degli interventi di verifica periodica previsti dalla legge, garantendo la predisposizione delle apparecchiature soggette a verifica e la presenza di un tecnico e di un operaio specializzato durante le visite periodiche di controllo su impianti e strutture effettuati dagli Enti preposti, concordate con l'Azienda compatibilmente con la funzionalità delle strutture e, comunque, nella forma più sollecita onde assicurare la minima interruzione del servizio.

Il calendario operativo e le modalità di esecuzione degli interventi dovranno essere preventivamente concordati con i Responsabili dell'Azienda, al fine di limitare nella misura più ampia possibile i disagi al normale svolgimento delle attività espletate all'interno dello Stabilimento Ospedaliero.

Il Concessionario ha l'obbligo, senza alcun onere aggiuntivo per l'Azienda rispetto a quanto esposto nell'offerta economica, di organizzarsi per rispondere a tali particolari esigenze, predisponendo negli orari e nei periodi prescritti personale e mezzi numericamente e professionalmente adeguati a rispondere alle necessità.

#### 6.1.2 Manutenzione Straordinaria

Per manutenzione straordinaria si intendono gli interventi atti a ricondurre gli impianti e/o le strutture alle condizioni di progetto e/o alla normativa vigente mediante il ricorso, in tutto o in parte, a mezzi, attrezzature, strumentazioni, riparazioni, ricambi di parti, ripristini, revisione o sostituzione di apparecchi o componenti.

L'attività di manutenzione straordinaria è finalizzata a mantenere nel tempo il livello tecnologico degli impianti e delle strutture affidate al fine di assicurare le condizioni



contrattuali, il risparmio energetico, il rispetto delle normative di sicurezza e di salvaguardia dell'ambiente e il decoro.

Per tutta la durata della Concessione sono completamente a carico del Concessionario tutti gli interventi di manutenzione straordinaria che dovessero rendersi necessari sugli impianti modificati o realizzati ex novo dallo stesso.

Sono a completo carico del Concessionario tutti quegli interventi di manutenzione straordinaria che dovessero essere causati da negligenza dello stesso nello svolgimento delle funzioni previste.

La manutenzione straordinaria è svolta attraverso le seguenti attività:

- ✓ controllo;
- ✓ progettazione;
- ✓ riparazione, anche mediante ricambi o sostituzioni e ripristini;
- ✓ esecuzione di opere accessorie connesse;
- ✓ revisione e verifica.

Non saranno riconosciute economicamente al Concessionario tutte le eventuali sostituzioni dei componenti che si rendessero necessarie per effetto della non rispondenza a norme di legge che siano sopravvenute rispetto alla data di emissione del certificato di collaudo provvisorio dell'opera realizzata dal Concessionario stesso.

Negli importi economici a base di gara è compresa, e pertanto non consentirà al Concessionario di pretendere compensi ulteriori rispetto a quelli offerti, la sostituzione di componenti (dove per sostituzione si deve intendere comprensiva delle attività di fornitura, posa in opera, collaudo e attivazione della nuova apparecchiatura/componente e smontaggio e smaltimento della preesistente) che abbiano raggiunto e superato il loro limite di vita utile e che si siano ammalorate o rovinate durante l'utilizzo. Per puro esempio si annoverano le rotture di pavimenti, rivestimenti, angoli e spigoli delle murature, controsoffitti ecc cc.

È data facoltà al Concessionario di segnalare all'Azienda eventuali nuove tecnologie che siano sopravvenute durante il periodo di validità del contratto e che possano essere utilizzate nell'interesse sia del Concessionario che dell'Azienda. Tali tecnologie potranno consentire la sostituzione dei componenti anche prima del compimento del loro ciclo di vita utile. Le predette segnalazioni dovranno comunque essere accompagnate da uno studio di fattibilità della proposta, con relativa previsione



economica elaborata sulla base degli Elenchi Prezzi di riferimento della Regione Piemonte e delle specifiche indicate nel presente articolo. L'Azienda valuterà a suo insindacabile giudizio quali interventi effettuare e affiderà l'esecuzione di tali interventi mediante appositi buoni d'ordine che costituiranno unico documento valido per la fatturazione delle prestazioni. Il Concessionario non potrà esimersi dalla esecuzione degli interventi affidatigli. Nel caso in cui il Concessionario dovesse rispondere in modo negativo alla richiesta formulata, l'Azienda committente potrà affidare i lavori ad altro soggetto.

Nella realizzazione dei predetti interventi il Concessionario sarà tenuto alla presentazione di un progetto, se l'importo e l'entità dell'intervento lo rendono necessario, redatto e sottoscritto da tecnici abilitati ai sensi delle normative vigenti, nonché di un dettagliato computo metrico estimativo per l'esecuzione delle opere, redatto secondo gli Elenchi Prezzi Unitari di riferimento e secondo le specifiche del presente paragrafo.

Nell'ipotesi in cui un intervento di sola lavorazione aggiuntiva debba essere realizzato sugli impianti con particolare urgenza - comprovata e comunicata per iscritto dal Concessionario - in quanto l'anomalia impiantistica può pregiudicare l'erogazione di servizi vitali per l'attività degli immobili, ovvero è tale da poter produrre gravi danni, l'intervento stesso verrà eseguito dal Concessionario sotto la propria responsabilità, previo immediato avviso all'Azienda.

Viste le responsabilità di carattere generale che ricadono sul Concessionario, l'Azienda si impegna, nel caso di segnalazione del Concessionario circa inderogabili interventi di lavorazioni aggiuntive o di integrazione impiantistica da effettuarsi al fine di riportare gli impianti ad una configurazione conforme alla normativa, a rispondere ufficialmente entro 3 giorni lavorativi dal ricevimento della richiesta.

Ove la segnalazione sopra citata riguardi interventi aventi carattere di emergenza, che siano necessari al fine di salvaguardare l'incolumità delle persone e di preservare il patrimonio edilizio-impiantistico dell'Azienda da eventuali gravi danni, il Concessionario è chiamato a rispondere immediatamente e comunque entro i termini temporali indicati nella disciplina del Pronto Intervento nonché a mettere in atto tutte le azioni attuabili a prevenire danni a persone e cose.

Nelle ipotesi sopra richiamate, qualora l'Azienda non operi in conformità a quanto sopra previsto, il Concessionario potrà ritenersi automaticamente esonerato da qualsiasi



responsabilità. Resta inteso che per tutti gli interventi che dovessero essere affidati al Concessionario, saranno da quest'ultimo espletate tutte le attività di assistenza tecnico-amministrativa (vedi seguito del documento) tese all'aggiornamento della documentazione, alla progettazione, all'ottenimento di autorizzazioni e di collaudi da parte degli Enti preposti.

Per ogni intervento eseguito sarà fornita all'Azienda, su supporto cartaceo ed informatico, tutta la documentazione sopra richiamata.

### 6.1.3 Consulenza e Assistenza Tecnico-Amministrativa

Oltre a quanto già indicato a carattere generale nel § **Error! Reference source not found.**, nel presente capitolo riferito al servizio, si precisa che il Concessionario mette a disposizione dell'azienda, oltre alla propria esperienza, le proprie conoscenze e la propria struttura tecnico organizzativa fornendo anche supporto in tutte le attività necessarie nelle fasi di studio di ricerca di mercato di analisi eccetera.

Si dovrà predisporre compilare e presentare agli organi competenti la documentazione necessaria per l'ottenimento delle autorizzazioni e dovrà inoltre occuparsi della conservazione e dell'aggiornamento della documentazione amministrativa e burocratica prevista dalla legge vigente.

L'attività di assistenza di cui al presente paragrafo andrà prestata, in particolare, in relazione a:

- ✓ pratiche comunali per nuovi impianti o ristrutturazione degli stessi;
- ✓ primo accatastamento ed eventuali pratiche di aggiornamento;
- ✓ pratiche dei Vigili del Fuoco;
- ✓ dichiarazione di conformità o certificato di collaudo, secondo quanto previsto dalla Legge per ogni intervento di modifica/sostituzione eseguito sugli impianti;

Saranno a carico del Concessionario il pagamento dei bollettini Vigili del Fuoco e tutte le incombenze di carattere burocratico.

Il Concessionario dovrà concordare con i tecnici dell'Azienda e delle altre Autorità che dovessero eventualmente intervenire, le modalità ed i tempi di esecuzione delle visite agli impianti oggetto della Concessione, nonché alle apparecchiature ed ai dispositivi



soggetti a controllo, oltre che per motivi di sicurezza, anche per evitare divieti d'uso e fermi degli impianti durante il periodo di esercizio.

In occasione delle visite di controllo dei vari Organi preposti, il Concessionario deve fornire l'assistenza di tecnici qualificati per la parte Tecnico Amministrativa, nonché di operai specializzati per eventuali smontaggi delle apparecchiature, nonché per visite interne, prove idrauliche o di funzionamento.

#### 6.1.4 Stesura e Aggiornamento Del Piano Di Manutenzione

Per la gestione delle attività manutentive, il Concessionario dovrà predisporre ed aggiornare il piano di manutenzione che è il principale strumento di gestione dell'attività con il quale si programmano i tempi e gli interventi e si individuano le risorse necessarie al fine di raggiungere quanto prefissato.

L'obiettivo è quello di ottimizzare l'affidabilità degli impianti delle strutture e dei singoli componenti.

Il Concessionario, entro tre mesi dalla data di consegna del progetto esecutivo deve procedere a revisionare il piano di manutenzione integrandolo secondo l'offerta presentata in sede di gara è in base alle considerazioni emerse dal Concessionario dall'as-built (vedi libretti d'uso e manutenzione delle apparecchiature installate, note eventuali dell'Azienda, della Direzione Lavori, ecc.).

Il Piano di Manutenzione dovrà definire:

- ✓ la combinazione delle migliori strategie da applicare;
- ✓ le modalità di ispezione periodica, con frequenze adeguate alle criticità di funzionamento ed alle conseguenze (rischi e disagi) derivanti da malfunzionamenti;
- ✓ le scadenze temporali degli interventi e delle ispezioni;
- ✓ le modalità di esecuzione degli interventi (determinazione dei materiali, degli strumenti e dei mezzi d'opera);
- ✓ gli operatori addetti all'esecuzione;
- ✓ i criteri di misurazione e di controllo delle attività e dei risultati;
- ✓ le risorse da impiegare nell'attività di manutenzione di opportunità;
- ✓ la segnalazione all'Azienda delle scadenze per l'aggiornamento dei certificati e delle documentazioni prescritte per legge.



Tale Piano di Manutenzione dovrà essere redatto con i criteri previsti dai sistemi di qualità aziendali certificati.

Il Piano di Manutenzione dovrà essere soggetto ad una revisione critica al termine di ciascun anno gestionale e dovrà essere implementato con le informazioni di ritorno, con le modifiche e variazioni della consistenza degli impianti, delle strutture e delle apparecchiature, intervenute nel periodo trascorso dall'elaborazione di quello precedente. La consegna del nuovo Piano all'Azienda dovrà avvenire entro 60 giorni dalla scadenza di ciascun anno, permettendo una verifica dello stesso ai Responsabili dell'Azienda che nei 60 giorni antecedenti all'inizio del nuovo anno gestionale provvederanno ad approvarlo o a determinarne le necessarie modifiche cui il Concessionario è obbligato ad assoggettarsi.

Qualora l'Azienda, entro sessanta giorni dalla presentazione del Piano o del suo aggiornamento, non provveda a comunicare le proprie osservazioni in merito alla eventuale non rispondenza del Piano stesso ai criteri sopra indicati, questo si intenderà approvato ed operativo.

Il Piano di Manutenzione deve intendersi come parte integrante e sostanziale della Concessione.

Il Concessionario avrà predisposto, il database contenente le informazioni tecniche, i manuali d'uso e manutenzione, e quant'altro sia necessario allo svolgimento della sua attività.

Sarà compito del Concessionario classificare e tenere aggiornato tale data base, i disegni e gli schemi suddetti nel caso di modifiche o sostituzioni che venissero effettuate nel corso dell'esercizio, provvedendo a fornire all'Azienda copia della versione aggiornata, sia cartacea che su supporto informatico.

Il Concessionario dovrà impegnarsi alla esecuzione delle attività descritte nel Piano di Manutenzione e, eventualmente, di altre attività che riterrà opportuno eseguire allo scopo di garantire le migliori condizioni di funzionamento e di conservazione dei sistemi impiantistici.

La mancata presentazione o il mancato aggiornamento del Piano di Manutenzione alle scadenze prefissate, nonché la mancata approvazione dello stesso da parte dell'Azienda (per evidente incompletezza e/o inadeguatezza) darà luogo all'applicazione delle penali, indicate al § 2.



### 6.1.5 Parametri e Modalità di Controllo

In tutte le sue fasi il servizio dovrà essere svolto con correttezza e puntualità. A tal fine l'azienda si riserva la facoltà di far eseguire, attraverso propri operatori di settore e con la presenza di un responsabile per conto del Concessionario, i controlli in qualsiasi momento senza alcun preavviso e verrà redatto un verbale sulla qualità delle attività inerenti all'espletamento del servizio in oggetto.

### 6.2 Ambiti e Limiti del Servizio

Sarà obbligo del Concessionario condurre, gestire ed effettuare la manutenzione per tutta la durata della Concessione. Sarà garantita la continuità nell'erogazione del servizio nelle modalità e termini prefissati, volti ad assicurare il corretto funzionamento degli impianti generali in maniera continuativa (24 ore su 24, 365 gg/anno).

### 6.3 Specifiche del Servizio

È richiesto al Concessionario un servizio completo di conduzione e manutenzione di tutti gli elementi costituenti le pari edili, nonché le verifiche, i collaudi e le relative frequenze come meglio specificati nel piano di manutenzione e quanto richiamato sullo stesso in tema di revisione/aggiornamento.

Obiettivo del servizio è mantenere la piena e totale fruibilità, lo stato di conservazione ed il valore patrimoniale degli immobili edificati attraverso interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di qualsiasi tipo in grado di assicurare il ripristino degli stati di degrado oltre che assicurare la continuità dei servizi di monitoraggio, l'efficienza dei sistemi, nonché la loro rispondenza normativa, mantenendo inalterate nel tempo le prestazioni estetiche e funzionali e le caratteristiche degli stessi.

Il Concessionario dovrà inoltre fornire il supporto tecnico necessario alla predisposizione di programmi manutentivi e di analisi tecniche di condizione che l'Azienda può richiedere a supporto della propria funzione amministrativa in materia di manutenzione e conservazione degli immobili oggetto della Concessione.

#### 6.3.1 Opere Edili

I servizi compresi nella concessione riguardano le attività di pulizia revisione controllo e sostituzioni e tutte le prestazioni periodiche programmate di manutenzione ordinaria e straordinaria necessarie al mantenimento del valore economico del bene realizzato per tutta la durata della concessione.



Per opere edili si intendono tutte le opere inerenti comprese nel progetto architettonico e strutturale comprese le opere associate ad esse.

Si riporta di seguito l'elenco delle attività di manutenzione delle opere edili inerenti i seguenti elementi:

- ✓ Strutture portanti orizzontali e verticali, di qualsiasi genere a garanzia della prestazione statica, sismica ed in termini di resistenza in caso di incendio (compreso anche le strutture necessarie per la realizzazione e gestione dell'Eliporto secondo le norme ENAC/ENAV);
- ✓ tamponamenti e partizioni interne verticali (pareti e contropareti in lastre di cartongesso e in blocchi in calcestruzzo e/o laterizi);
- ✓ pavimentazioni interne (in gomma, resina, marmi, elementi rigidi come gres porcellanato, pietra naturale, PVC, pannelli isolanti lavabili e listoncini di legno, ecc.) e in generale tutte le opere da piastrellista e pavimentista;
- ✓ tutti i tipi di isolamento termico, termoacustico, barriere vapore e di guaine o impermeabilizzazioni in qualsiasi funzione di protezione da risalita o pluviale;
- ✓ controsoffitti e controrifodere di pareti e solai di ogni tipo (in fibra minerale, in legno fonoassorbente, in cartongesso verniciato, idrofugo, in gesso lavabile, compresi i controsoffitti REI, ecc.)
- ✓ facciate ventilate esterne;
- ✓ rivestimenti a cappotto delle pareti;
- ✓ pareti perimetrali ventilate e coibentate in cristallo temperato;
- ✓ pareti e vetrate con pannelli frangisole;
- ✓ altre tipologie di pareti perimetrali esterne;
- ✓ facciate continue a taglio termico integrato e sistema a vetri strutturali;
- ✓ rivestimenti interni orizzontali, verticali e inclinati;
- ✓ i tamponamenti perimetrali degli edifici a carattere strutturale;
- ✓ i rivestimenti delle pareti interne;
- ✓ gli zoccolini battiscopa, le sguscie, le finiture dei locali a qualsiasi uso;
- ✓ i cavedi tecnici e le aree attestate su pozzi di luce;
- ✓ le aperture di esalazione e ventilazione di interrati e seminterrati;



- ✓ tinteggiature e verniciature interne ed esterne di ogni tipo, comprese strisce segnaletiche orizzontali di viabilità e parcheggio ai sensi del Codice della Strada;
- ✓ serramenti esterni/interni di qualsiasi tipo (finestre, porte, porte finestre, ecc) e di qualsiasi materiale (vetro, legno, metallo, pvc, ecc.) ed in qualsiasi posizione ed in generale tutte le opere da serramentista e da vetraio compresi gli elementi tagliafuoco;
- ✓ protezioni esterne ed interne di qualsiasi tipo e sistemi oscuranti fissi e mobili;
- ✓ opere in metallo interne ed esterne di qualsiasi tipo (corrimani, parapetti, grigliati, fasce paracolpi, pareti in grigliato modulare, carpenterie metalliche leggere, cancellate e inferriate opere in lamiera metallica, ecc.) ed in generale tutte le opere da fabbro;
- ✓ coperture esterne e tetti di ogni tipo in metallo;
- ✓ impermeabilizzazioni di tetti orizzontali e inclinati (zavorrati a praticabilità limitata, pedonali, carrabili, adibiti a zona verdi, ecc.);
- ✓ gronde e pluviali e discendenti;
- ✓ pozzetti e pozzetti ispezionabili, griglie, ecc.;
- ✓ le condotte di scarico in vario materiale comprensive di eventuali insonorizzazioni;
- ✓ opere stradali (bitumazioni, cordoli, marciapiedi, segnaletica orizzontale, ecc.);
- ✓ vasche in calcestruzzo armato per antincendio, prima pioggia, e relative pompe di sollevamento e di ricircolo;
- ✓ locali tecnologici, cunicoli, parcheggi e garage;
- ✓ opere necessarie per il superamento delle barriere architettoniche quali: rampe, scivoli, corrimano, segnaletica tattile dedicata orizzontale e verticale.

Nel servizio è incluso anche la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto semaforico per la gestione del traffico delle ambulanze Comprensivo delle opere elettriche di alimentazione lo stesso.

Sono inoltre incluse le attività sugli impianti di disoleazione, le relative vasche-pozzetti per le quali sono richieste in particolare una accurata pulizia dei sistemi di filtrazione da realizzarsi con aria compressa.



### 6.3.2 Impianti antincendio

Nello specifico Il servizio ha per oggetto la manutenzione dei presidi e delle attrezzature antincendio a servizio dell'immobile, i cui componenti principali sono di seguito elencati:

- ✓ cassette antincendio e relativi accessori (manichette e lance);
- ✓ estintori portatili e carrellabili;
- ✓ elementi tagliafuoco di ogni tipo (porte REI ed i relativi magneti, serrande tagliafuoco, ecc.);
- ✓ la segnaletica e la cartellonistica di emergenza;
- ✓ vasche antincendio;
- ✓ sistemi di carico vasca;
- ✓ gruppi di pressurizzazione impianto antincendio;
- ✓ apparecchiature ausiliarie di centrale;
- ✓ reti primarie e secondaria antincendio;
- ✓ idranti esterni;
- ✓ impianto di spegnimento sprinkler con relative testine sprinkler;
- ✓ altri impianti di spegnimento;
- ✓ accessori d'impianto di controllo ed allarme;
- ✓ sistemi antigelo;
- ✓ torrini di pressurizzazione dei filtri a prova di fumo;
- ✓ monitor eliporto.

Saranno a carico del Concessionario tutte le verifiche periodiche di legge per tutte le apparecchiature oggetto del servizio.

Al Concessionario sarà richiesto il completo controllo e la manutenzione di tutte le apparecchiature sopra indicate e per quanto attiene le specifiche attività, le verifiche, i collaudi la revisione/aggiornamento.

L'esercizio degli impianti è continuo per tutto l'anno. Per tutta la durata della concessione, il Concessionario dovrà garantire la pronta funzionalità e la massima efficienza di tutti i sistemi, dispositivi e apparecchiature di prevenzione e protezione antincendio in modo da averle pronte in caso di emergenza.



### 6.3.3 Impianti speciali

Per impianti speciali si intendono quelli rientranti nelle categorie sottostanti o ad esse affini:

- ✓ Impianti di produzione e distribuzione aria compressa per usi non medicali;
- ✓ Impianti di rivelazione incendi;
- ✓ Impianti di supervisione;
- ✓ Impianti di diffusione sonora;
- ✓ Impianti di segnalazione ospedaliera;
- ✓ Impianti orologi elettrici;
- ✓ Impianti televisivi ad antenna o circuito chiuso, compresi tutti gli elementi in campo (telecamere, convertitori, connessioni, ecc. installati all'interno ed all'esterno del complesso ospedaliero) e tutte le consolle di visione (monitor e tastiere di comando), la matrice video ed i videoregistratori;
- ✓ Impianti videocitofoni;
- ✓ Impianto di controllo accessi;
- ✓ Impianti antintrusione;
- ✓ Impianti trasmissione fonia e dati.

La finalità dell'esercizio degli impianti è quella di assicurare la continuità di funzionamento e la perfetta efficienza degli stessi. La manutenzione ordinaria comprenderà tutte le attività definite nel Piano di Manutenzione, compresa la sostituzione, a carico del Concessionario, di elementi soggetti ad usura e/o di materiali di consumo. Per tutta la durata della concessione, il Concessionario dovrà condurre ed effettuare la manutenzione degli impianti in oggetto utilizzando personale abilitato a norma di legge e nel rispetto delle Norme CEI, UNI e di eventuali prescrizioni dell'Azienda, garantendo la continuità di funzionalità per ogni singola tipologia impiantistica componente gli impianti speciali, utilizzando materiali e componenti adeguate al fine di operare e mantenere le caratteristiche necessarie ad assicurare il corretto funzionamento delle apparecchiature di tutte le tipologie componenti i singoli impianti speciali. In particolare, per la manutenzione delle apparecchiature specialistiche (impianti telefonici e trasmissione dati, impianti antintrusione, TV centralizzata, server vari, ecc.), il Concessionario dovrà essere in possesso di specifica



qualifica, comprovabile con attestazione (laddove prevista dalla legislazione vigente), per la categoria degli impianti in oggetto.

#### 6.3.4 Cancelli, porte e portoni automatici

Il Concessionario dovrà effettuare le necessarie prestazioni per la prevenzione di guasti o disservizi degli automatismi.

In linea di massima dovranno essere eseguiti i seguenti controlli e verifiche:

- ✓ controllo centratura e lubrificazione delle elettroserrature;
- ✓ controllo dell'usura dei cilindri dei pulsanti a chiave e delle elettroserrature;
- ✓ controllo e verifica d'intervento dei dispositivi di fine corsa;
- ✓ controllo dei livelli degli oli con eventuali necessari rabbocchi;
- ✓ controllo con appositi strumenti dinamometrici delle spinte meccaniche di esercizio;
- ✓ controllo e lubrificazione con adeguati prodotti dei perni, degli snodi e delle corone dentate degli automatismi;
- ✓ controllo dell'allineamento e della centratura delle fotocellule;
- ✓ controllo e regolazione delle coste antischiacciamento;
- ✓ verifica e prova di tutte le sicurezze attive e passive;
- ✓ sostituzione dei materiali quali lampadine bruciate dei lampeggiatori e delle eventuali;
- ✓ pulsantiere, spazzole antifreddo, pattini, finecorsa, ecc.;
- ✓ lubrificazione delle cerniere con controllo dei giochi e dell'usura;
- ✓ regolazione in altezza della cremagliera con verifica dello scorrimento dell'usura delle ruote.

La mano d'opera specializzata impiegata per l'esecuzione delle opere di cui sopra, tutte le attrezzature e apparecchiature occorrenti saranno compresi nel Corrispettivo. Qualora non fosse possibile effettuare le riparazioni in loco il personale del Concessionario ritirerà i dispositivi in avaria (dando tempestiva comunicazione all'Azienda) per ripararli in officina.



## **7 SERVIZIO DI MANUTENZIONE DEGLI IMPIANTI ORIZZONTALI AUTOMATIZZATI E VERTICALI DI TRASPORTO INTERNI**

Si farà riferimento alle norme vigenti in materia che danno indicazioni per la progettazione, l'installazione, la sicurezza di impiego, il collaudo e l'avviamento, nonché la manutenzione preventiva e la riparazione degli impianti o dei componenti installati

Gli impianti in oggetto riguardano le seguenti tipologie:

- ✓ Ascensori;
- ✓ Montalettighe;
- ✓ Montacarichi;

Si specifica che le manutenzioni, sia per quanto riguarda gli impianti che i loro componenti, devono essere eseguite solo da personale qualificato, abilitato dal fabbricante, in conformità a quanto riportato nei manuali di istruzione.

Le apparecchiature saranno conformi alle più recenti normative europee.

Tutti gli apparecchi saranno previsti con grado di protezione REI adeguato alle norme vigenti e con porte ad apertura telescopica laterale a due o tre ante. Gli ascensori saranno delle dimensioni minime richieste in caso di incendio.

Le montalettighe dovranno avere dimensioni delle porte tali da assicurare un'agevole movimentazione delle lettighe (> 1300 mm di larghezza).

Tutti i montacarichi dovranno prevedere la distribuzione verticale dei carrelli robotizzati di un impianto di trasporto pesante robotizzato.

### **7.1 Ambiti e Limiti del Servizio**

Il servizio ha per oggetto la conduzione e manutenzione di tutti i sistemi di sollevamento installati presso la struttura ospedaliera.

Le principali attività di manutenzione consisteranno nella riparazione, ovvero sostituzione qualora necessaria, delle parti soggette ad avaria/usura nel corso del normale esercizio. I ricambi da utilizzare dovranno risultare originali o compatibili, con caratteristiche tecniche e qualitative equivalenti.



Sono esclusi i danni derivanti da mancata segnalazione al Concessionario di guasti agli impianti per eventi non dipendenti dalla condotta seguita dal medesimo (es per allagamenti, da anomalie delle caratteristiche della corrente fornita, ecc.).

#### 7.1.1 Manutenzione Ordinaria

Per manutenzione ordinaria si intende l'insieme delle operazioni finalizzate a:

- ✓ garantire il buono stato di funzionamento degli impianti e delle apparecchiature connesse, in condizioni di sicurezza;
- ✓ costanza nel tempo delle caratteristiche e delle condizioni di funzionamento;
- ✓ ottemperare alle disposizioni imposte dalla normativa vigente, dalla buona tecnica e dalle prescrizioni del Concedente.

La manutenzione ordinaria è svolta attraverso le seguenti attività:

- ✓ Pulizia: concerne nell'azione, manuale o meccanica, di rimozione di sostanze depositate o fuoriuscite, ovvero risultanti dal funzionamento di componenti impiantistici, e nel loro smaltimento secondo le prescrizioni normative previste.
- ✓ Il Concessionario, nell'intero periodo di concessione, assicurerà la pulizia di parti e componenti delle opere edili e degli impianti, oltre che degli ambienti destinati a svolgere attività attinenti al servizio di manutenzione;
- ✓ Verifica, ripristino livelli e sostituzione: la verifica concerne nell'attività volta a finalizzata a riscontrare le prestazioni attese dalle apparecchiature e dai dispositivi costituenti l'impiantistica, anche con riferimento alle prescrizioni normative vigenti.
- ✓ Riguardo a talune specifiche attività di verifiche, le Parti concorderanno determinati giorni e fasce orarie, senza che ciò comporti maggiori oneri per il Concedente, sotto l'eventuale supervisione di quest'ultimo.
- ✓ Il ripristino livelli e la sostituzione di materiali di consumo concernono nel controllo, nel rabbocco e nella sostituzione, ad intervalli programmati o a seguito di verifiche, dei materiali soggetti a consumo o a decadimento delle loro prestazioni e caratteristiche;
- ✓ Sostituzione di componenti: si ricorre alla sostituzione quando un'apparecchiatura o un dispositivo non funzionano secondo gli standard prestazionali previsti e si deve ricorrere alla sostituzione delle parti che, eventualmente a seguito di verifica, evidenzino alterazioni delle loro caratteristiche e siano causa della non rispondenza dell'intera apparecchiatura alle prestazioni attese.



Saranno altresì ricomprese nel servizio tutte le sostituzioni di parti soggette ad usura; Quanto sopra comporterà conseguentemente lo smontaggio ed il rimontaggio e le relative assistenze, per effettuare gli intervalli di pulizia, verifica e sostituzione di parti e sarà compreso nelle attività di manutenzione ordinaria e pertanto con oneri totalmente a carico del Concessionario.

Il complesso degli interventi di manutenzione verrà riportato in un apposito "Registro di esercizio e manutenzione" da allegare al Piano di Manutenzione, con breve descrizione, data di effettuazione e firma del responsabile dell'intervento.

Il Concedente, a suo insindacabile giudizio, in esito ai report riferiti agli interventi, potrà richiedere, in funzione di eventuali necessità emerse nel corso della gestione, l'aumento delle frequenze manutentive, cui il Concessionario dovrà attenersi.

Il Concessionario avrà anche l'onere di predisporre gli interventi di verifica periodica previsti dalle normative, garantendo la presenza di personale in numero e mansione adeguate durante le visite su impianti e strutture effettuati dagli Enti preposti, concordate con il Concedente, compatibilmente con la funzionalità delle strutture e, comunque, nelle modalità che assicurino la minima interruzione del servizio.

#### 7.1.2 Manutenzione Straordinaria

La manutenzione straordinaria concerne negli interventi necessari a ripristinare gli impianti secondo le condizioni di progetto, in conformità alla normativa vigente.

Tale attività prevede il ricorso a mezzi, attrezzature, strumentazioni, riparazioni, ricambi di parti, ripristini, revisione o sostituzione di apparecchi o componenti al fine di mantenere nel tempo il livello tecnologico degli impianti realizzati, assicurando le prestazioni previste contrattualmente, nel rispetto delle normative di sicurezza e di salvaguardia dell'ambiente.

Il Concessionario avrà a suo carico per la durata della Concessione tutti gli interventi di manutenzione straordinaria che dovessero rendersi necessari sugli impianti realizzati ex novo dallo stesso.

Fanno parte della manutenzione straordinaria le attività di controllo, progettazione, riparazione, ricambi/sostituzioni/ripristini, esecuzione di opere accessorie connesse, revisione e verifica.



Non saranno considerate quali interventi di manutenzione straordinaria, ma riconosciute economicamente al Concessionario, tutte le sostituzioni dei componenti che si rendessero necessarie per effetto della non rispondenza a norme di legge che siano sopravvenute rispetto alla data di emissione del certificato di collaudo provvisorio dell'opera realizzata dal Concessionario stesso.

Il Concessionario può segnalare all'Azienda eventuali nuove tecnologie, sopravvenute durante il periodo di vigenza della concessione, che possano essere utilizzate nell'interesse di entrambe le Parti, previa predisposizione di uno studio di fattibilità della proposta, sia tecnico che procedurale ed economico finanziario. A seguito di tale proposta, il Concedente valuterà a suo insindacabile giudizio quali interventi effettuare affidandone l'esecuzione secondo le procedure vigenti.

Per ogni intervento eseguito sarà fornita all'Azienda, su supporto cartaceo ed informatico, tutta la documentazione predisposta.

#### 7.1.3 Stesura e Aggiornamento del Piano di Manutenzione

Il Piano di Manutenzione è lo strumento di riferimento per le attività manutentive in quanto programma nel tempo gli interventi, individuando la struttura organizzativa necessaria per svolgere quanto previsto dalla Concessione.

Il Piano di Manutenzione avrà la finalità di ottimizzare l'affidabilità complessiva delle reti ed apparecchiature oggetto del presente servizio nonché dei singoli componenti, mediante la definizione delle specifiche attività da svolgere e l'individuazione delle frequenze degli interventi. Tale piano contemplerà pertanto tempi e metodi, definendo le cadenze temporali degli interventi, definendone i materiali e l'organizzazione necessaria, nonché i criteri di misurazione e controllo.

Tale Piano di Manutenzione dovrà essere redatto con i criteri previsti dai sistemi di qualità aziendali certificati.

Il Piano sarà soggetto ad aggiornamenti periodici: la prima revisione del Piano di Manutenzione, sulla base delle considerazioni emerse dalla redazione dell'as-built sarà predisposta entro 3 mesi dall'avvio del servizio; ogni anno richiederà una revisione di aggiornamento, con le informazioni di ritorno, le modifiche e le variazioni della consistenza degli impianti, delle strutture e delle apparecchiature, intervenute nel periodo trascorso dall'elaborazione di quello precedente. Il Concedente ne effettuerà



una verifica prima di approvarlo o determinarne le necessarie modifiche cui il Concessionario è obbligato ad assoggettarsi.

Qualora l'Azienda, entro sessanta giorni dalla presentazione del Piano o del suo aggiornamento, non provveda a comunicare le proprie osservazioni in merito, questo si intenderà approvato ed operativo.

Il Piano di Manutenzione deve intendersi come parte integrante e sostanziale della Concessione.

Il Concessionario avrà predisposto, come disciplinato nel paragrafo inerente il Sistema Informativo, il data base contenente le informazioni tecniche, i manuali d'uso e manutenzione, e quant'altro sia necessario allo svolgimento della sua attività.

Sarà compito del Concessionario classificare e tenere aggiornato tale data base, nel caso di modifiche o sostituzioni che venissero effettuate nel corso dell'esercizio.

#### 7.1.4 Specifiche del Servizio

Al Concessionario spetteranno tutti gli obblighi, gli oneri e le responsabilità di legge in materia di esercizio e manutenzione degli impianti ascensori, montalettighe e montacarichi oggetto del servizio; lo stesso sarà responsabile in caso di eventuali comminazioni di per la mancata ottemperanza alle disposizioni emanate dalle Autorità o dagli Enti competenti.

Sarà cura del Concessionario mettere a disposizione la documentazione e certificazione prevista dalle Normative vigenti.

Di seguito si riporta un elenco, a solo titolo di esempio non esaustivo:

- ✓ Licenza di impianto;
- ✓ Libretto di impianto aggiornato e disponibile per le visite periodiche di controllo;
- ✓ Dichiarazioni di conformità;

Il Concessionario è tenuto a:

- ✓ svolgere il servizio con personale abilitato a norma di Legge e nel rispetto delle disposizioni legislative e dei regolamenti locali;
- ✓ provvedere al mantenimento in sicurezza e perfetta efficienza degli impianti attraverso monitoraggi periodici;



- ✓ prestare la propria assistenza tecnico-logistica per l'effettuazione delle visite ispettive ordinarie e straordinarie agli impianti con i tecnici degli Organismi di controllo con le modalità ed i tempi da questi stabiliti, intervenendo con la massima tempestività per adeguarsi alle disposizioni e prescrizioni ricevute. Le competenze dovute agli organismi di controllo per le visite ispettive sono escluse dagli oneri a carico del Concessionario e restano pertanto a carico dell'Azienda, salvo che la verifica sia dovuta a negligenza o inadempienza del Concessionario stesso;
- ✓ fornire, per le visite di controllo dei funzionari degli organismi di controllo, l'assistenza di operai specializzati dove siano richiesti eventuali smontaggi delle apparecchiature, nonché per visite interne, prove idrauliche o di funzionamento, etc.;
- ✓ istruire alla manovra di emergenza un idoneo numero di addetti, individuato tra il personale del Concessionario stesso, per ciascun impianto meccanizzato;
- ✓ in caso di necessità, provvedere immediatamente alla manovra di emergenza per liberare persone eventualmente rimaste bloccate all'interno della cabina dell'impianto;
- ✓ custodire i documenti relativi all'impianto per i quali vige l'obbligo di tenuta sul posto e collocarli all'avvio del servizio o entro un massimo di 90 giorni da questo, in un contenitore posto in una posizione ben visibile all'interno del locale macchine

Nell'espletamento del servizio, ai fini della conservazione dell'impianto e del suo normale funzionamento, il Concessionario deve ottemperare periodicamente secondo le scadenze stabilite da norme o dal Piano di Manutenzione o dalle esigenze dell'impianto, dando esecuzione a tutti gli interventi di riparazione a suo carico, verificando il regolare funzionamento di tutti i dispositivi e lo stato di conservazione delle apparecchiature.

#### 7.1.5 Pronto Intervento

Al Concessionario spetta l'obbligo di attivare il servizio di pronto intervento in caso di emergenza. Entro 20 minuti dalla chiamata dovrà essere presente sul posto un operatore in grado di portare al piano l'elevatore e liberare le persone eventualmente rimaste bloccate all'interno.

#### 7.1.6 Quantificazione del Servizio

La quantificazione del servizio è in numero di impianti e apparecchiature.



### 7.1.7 Parametri e Modalità di Controllo

Il servizio dovrà essere svolto con puntualità e correttezza in tutte le sue fasi.

Sulla base del sistema di controllo adottato dal Concedente, il Concessionario dovrà proporre un proprio sistema di autocontrollo sulla corretta erogazione del servizio di manutenzione degli impianti fissi destinati ai trasporti interni.

I responsabili dell'Azienda valuteranno il livello qualitativo raggiunto dal Concessionario nell'erogazione del servizio, su base quadrimestrale, utilizzando i seguenti strumenti di valutazione:

- ✓ rilevazione tramite Sistema Informativo di indici numerici oggettivi in grado di misurare la qualità del servizio in rapporto a parametri indicati nel Capitolato dei Servizi Generali
- ✓ controlli ispettivi realizzati mediante compilazione di schede di valutazione (check-list) nelle quali sono riportati una serie di fattori misurabili oggettivamente desunti dal presente Capitolato Prestazionale.
- ✓ soddisfazione del cliente (utente) valutabile mediante compilazione di schede di valutazione nelle quali sono riportati una serie di fattori oggetto di giudizio da parte dei clienti-utenti.

Qualora dai suddetti moduli risultino note critiche sul servizio svolto, verranno applicati gli opportuni provvedimenti, nonché le richieste di ripristinare il servizio in maniera tempestiva.

Sulla base del sistema di controllo adottato dall'Azienda Il Concessionario dovrà proporre un proprio sistema di autocontrollo sulla corretta erogazione del servizio di gestione e manutenzione di tutti gli impianti di sollevamento.

Le risultanze del sistema di autocontrollo devono essere visionabili sul Sistema Informativo in ogni momento dal personale dell'Azienda incaricato del controllo.

## **8 SERVIZIO DI MANUTENZIONE, CONDUZIONE E GESTIONE DEGLI IMPIANTI ELETTRICI E DI ILLUMINAZIONE**

È richiesto al Concessionario una completa conduzione e manutenzione di tutti gli impianti sotto indicati al fine di garantire la conservazione del valore dell'opera realizzata per l'intera durata della concessione, e, per quanto attiene le specifiche attività, le verifiche, i collaudi e le relative frequenze,



farà fede quanto riportato nel Piano di Manutenzione così come offerto dal Concessionario in sede di gara.

Si osserva che il Piano di Manutenzione offerto, rappresenta comunque una prima versione del documento che sarà necessariamente revisionata in funzione della realizzazione dell'opera, delle evidenze progettuali esecutive, dei riscontri in campo e delle insindacabili modifiche ed integrazioni e/o dettaglio che la Direzione Lavori o l'Azienda vorranno apportare a suddetto documento.

Sono altresì in carico al Concessionario tutte le verifiche periodiche di legge per tutte le apparecchiature/impianti/strutture oggetto del servizio.

Risulta implicito che la esatta consistenza delle dotazioni e delle apparecchiature da gestire sarà quello risultante dal progetto esecutivo e dalla sua realizzazione nei termini prestazionali e dimensionali di massima come indicati dal progetto esecutivo: la conduzione e manutenzione riguarderà tutto ciò che è stato realizzato.

Tenuto conto che nella definizione di luogo ad uso medico rientrano sia le grandi strutture ospedaliere che i piccoli ambulatori, la periodicità di alcuni controlli può variare in funzione dell'esistenza e del peso di alcuni specifici fattori di rischio.

L'oggetto della conduzione e manutenzione da parte del Concessionario riguarderà gli impianti di seguito sintetizzati a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- ✓ Rete di distribuzione elettrica così suddivisa:
  - Anello di Media Tensione,
  - Distribuzione principale in Bassa Tensione,
  - Distribuzione terminale in Bassa Tensione,
  - Rete alimentazione impianto di illuminazione e segnaletica di sicurezza,
  - Rete alimentazione utenze,
  - Distribuzione secondaria;
- ✓ Impianto di terra e protezione scariche atmosferiche;
- ✓ Impianto di illuminazione di base;
- ✓ Impianto di illuminazione di sicurezza;
- ✓ Impianti elettrici, compresi gruppi elettrogeni, gruppi di continuità, cabine di trasformazione e illuminazione di sicurezza ed emergenza.



## 8.1 Ambiti e Limiti del Servizio

Obbligo del Concessionario, per tutta la durata della Concessione, è la conduzione, gestione e manutenzione degli impianti a norma di legge e nel rispetto delle Norme CEI e delle, eventuali, prescrizioni da parte del Concedente, garantendo la continuità nell'erogazione dell'energia elettrica e assicurando il corretto funzionamento delle apparecchiature e degli impianti generali 24 ore su 24, 365 gg/anno.

In particolare, il Concessionario dovrà garantire la continuità nell'erogazione dell'energia elettrica alla linea "assoluta" assicurando in caso d'interruzione di linea il mantenimento della continuità di alimentazione elettrica mediante appositi gruppi di continuità, e alla linea "privilegiata" assicurando in caso di interruzione di linea l'intervento immediato dei gruppi elettrogeni di emergenza nel rispetto dei tempi stabiliti dall'art.5.1.01 norme CEI 64-8 Parte 7.

### 8.1.1 Manutenzione Ordinaria

La manutenzione ordinaria concerne nel complesso delle operazioni previste effettuare in loco mediante l'impiego di attrezzature e di materiali di uso corrente, e volte a:

- ✓ Assicurare il funzionamento degli impianti in condizioni di buono stato degli stessi, garantendone le condizioni di sicurezza;
- ✓ assicurare il mantenimento delle caratteristiche e condizioni di funzionamento degli impianti e loro apparecchiature, al fine di assicurare i livelli prestazionali prestabiliti;
- ✓ salvaguardare il patrimonio impiantistico del Concedente;
- ✓ attenersi alle prescrizioni dettate dalla Normativa vigente e dalle prescrizioni dell'Azienda.

La manutenzione ordinaria comprende le seguenti attività:

- ✓ Pulizia: si intende un'azione manuale o meccanica di rimozione di sostanze depositate, o fuoriuscite, o prodotte dai componenti dell'impianto considerato durante il suo funzionamento, nonché il loro smaltimento nei modi conformi a legge. Per tutta la durata della Concessione, il Concessionario avrà l'obbligo di curare la pulizia di tutte le superfici, siano esse legate agli impianti o alle strutture affidate, nonché di tutti gli ambienti appositamente destinati ad ospitare le attività proprie del presente servizio. Stessa considerazione vale per tutte le attrezzature di lavoro e gli arredi affidati al Concessionario per l'espletamento delle sue funzioni. Tali locali, attrezzature ed arredi saranno riconsegnati, alla scadenza della Concessione, nello



stesso stato in cui si trovavano al momento della consegna iniziale, fatto salvo il normale deterioramento per uso e vetustà;

- ✓ Verifica, ripristino livelli e sostituzione: la verifica concerne nell'attività volta a finalizzata a riscontrare le prestazioni attese dalle apparecchiature e dai dispositivi costituenti l'impiantistica, anche con riferimento alle prescrizioni normative vigenti.
- ✓ Riguardo a talune specifiche attività di verifiche, le Parti concorderanno determinati giorni e fasce orarie, senza che ciò comporti maggiori oneri per il Concedente, sotto l'eventuale supervisione di quest'ultimo.
- ✓ Il ripristino livelli e la sostituzione di materiali di consumo concernono nel controllo, nel rabbocco e nella sostituzione, ad intervalli programmati o a seguito di verifiche, dei materiali soggetti a consumo o a decadimento delle loro prestazioni e caratteristiche;
- ✓ Ripristino dei livelli e sostituzione materiali di consumo: si intende il controllo, il rabbocco e la sostituzione ad intervalli programmati di tutti i materiali a consumo e/o decadimento delle caratteristiche.
- ✓ Sostituzione di componenti: si ricorre alla sostituzione quando un'apparecchiatura o un dispositivo non funzionano secondo gli standard prestazionali previsti e si deve ricorrere alla sostituzione delle parti che, eventualmente a seguito di verifica, evidenzino alterazioni delle loro caratteristiche e siano causa della non rispondenza dell'intera apparecchiatura alle prestazioni attese.
- ✓ Saranno altresì ricomprese nel servizio tutte le sostituzioni di parti soggette ad usura.
- ✓ Quanto sopra comporterà conseguentemente lo smontaggio ed il rimontaggio e relative assistenze, per effettuare gli intervalli di pulizia, verifica e sostituzione di parti e sarà compreso nelle attività di manutenzione ordinaria e pertanto con oneri totalmente a carico del Concessionario.
- ✓ Smontaggio e Rimontaggio: sono comprese nelle attività di manutenzione ordinaria ed a carico del Concessionario, lo smontaggio ed il rimontaggio e tutte le assistenze, comprese attrezzature e macchine, di qualsiasi entità, siano necessarie per effettuare gli intervalli di pulizia, verifica e sostituzione di parti.

Tutti gli interventi di manutenzione che saranno effettuati dal Concessionario nell'osservanza delle indicazioni fornite dal presente Capitolato Prestazionale e dalla normativa vigente, saranno riportati nel "registro di esercizio e manutenzione" che sarà



predisposto a cura del Concessionario. In tale registro sarà brevemente descritto l'intervento effettuato, sarà indicata la data di effettuazione e sarà riportata la firma del responsabile dell'intervento.

Rimane comunque inteso che la frequenza degli interventi e dei controlli previsti dovrà aumentare qualora gli interventi medesimi risultino necessari per garantire il regolare esercizio degli impianti, senza oneri aggiuntivi per l'Azienda. È facoltà dell'Azienda, la cui richiesta risulterà in tal senso insindacabile, richiedere, in funzione di eventuali necessità emerse nel corso della gestione, l'aumento delle frequenze manutentive, dovendo in tal caso il Concessionario adeguarsi.

Più in generale, il Concessionario dovrà effettuare tutti gli interventi manutentivi ordinari, anche se esulanti da quanto facente parte dei documenti di gara, ritenuti necessari per perseguire le finalità del presente documento e per garantire la perfetta ottemperanza alla normativa vigente, sempre senza oneri aggiuntivi per l'Azienda.

Sarà compito del Concessionario preoccuparsi dell'esecuzione degli interventi di verifica periodica previsti dalla legge, garantendo la predisposizione delle apparecchiature soggette a verifica e la presenza di un tecnico e di un operaio specializzato durante le visite periodiche di controllo su impianti e strutture effettuati dagli Enti preposti, concordate con l'Azienda compatibilmente con la funzionalità delle strutture e, comunque, nella forma più sollecita onde assicurare la minima interruzione del servizio.

Il calendario operativo e le modalità di esecuzione degli interventi dovranno essere preventivamente concordati con i responsabili dell'Azienda, al fine di limitare nella misura più ampia possibile i disagi al normale svolgimento delle attività espletate all'interno dello Stabilimento Ospedaliero.

Il Concessionario ha l'obbligo, senza alcun onere aggiuntivo per l'Azienda, di organizzarsi per rispondere a tali particolari esigenze, predisponendo negli orari e nei periodi prescritti personale e mezzi numericamente e professionalmente adeguati a rispondere alle necessità.

Il complesso degli interventi di manutenzione verrà riportato in un apposito "Registro di esercizio e manutenzione" da allegare al Piano di Manutenzione, con breve descrizione, data di effettuazione e firma del responsabile dell'intervento.



Il Concedente, in esito ai report riferiti agli interventi, qualora siano risultati espressi tra i giudizi di merito negli ultimi 2 periodi almeno 1 “inadeguato”, potrà richiedere l’aumento delle frequenze manutentive.

Il Concessionario avrà anche l’onere di predisporre gli interventi di verifica periodica previsti dalle normative, garantendo la presenza di personale in numero e mansione adeguate durante le visite su impianti e strutture effettuati dagli Enti preposti, concordate con il Concedente, compatibilmente con la funzionalità delle strutture e, comunque, nelle modalità che assicurino la minima interruzione del servizio.

### 8.1.2 Manutenzione Straordinaria

Per manutenzione straordinaria si intendono gli interventi atti a ricondurre gli impianti alle condizioni di progetto e/o alla normativa vigente mediante il ricorso, in tutto o in parte, a mezzi, attrezzature, strumentazioni, riparazioni, ricambi di parti, ripristini, revisione o sostituzione di apparecchi o componenti. L’attività di manutenzione straordinaria è finalizzata a mantenere nel tempo il livello tecnologico degli impianti affidati al fine di assicurare le condizioni contrattuali, il risparmio energetico, il rispetto delle normative di sicurezza e di salvaguardia dell’ambiente e il decoro.

Per tutta la durata della Concessione sono completamente a carico del Concessionario tutti gli interventi di manutenzione straordinaria che dovessero rendersi necessari sugli impianti modificati o realizzati ex novo dallo stesso.

Sono ovviamente a completo carico del Concessionario tutti quegli interventi di manutenzione straordinaria che dovessero essere causati da negligenza dello stesso nello svolgimento delle funzioni previste nel presente Capitolato Prestazionale.

La manutenzione straordinaria è svolta attraverso le seguenti attività:

- ✓ controllo;
- ✓ progettazione;
- ✓ riparazione;
- ✓ ricambi e/o sostituzioni e/o ripristini;
- ✓ esecuzione di opere accessorie connesse;
- ✓ revisione e verifica.

Non saranno riconosciute economicamente al Concessionario, tutte le sostituzioni dei componenti che si rendessero necessarie per effetto della non rispondenza a norme di



legge che siano sopravvenute rispetto alla data di emissione del certificato di collaudo provvisorio dell'opera realizzata dal Concessionario stesso.

Negli importi economici a base di gara è ricompresa, e pertanto non consentirà al Concessionario di pretendere compensi ulteriori rispetto a quelli offerti, la sostituzione di componenti (dove per sostituzione si deve intendere comprensiva delle attività di fornitura, posa in opera, collaudo e attivazione della nuova apparecchiatura/componente e smontaggio e smaltimento della preesistente) che abbiano raggiunto e superato il loro limite di vita utile. L'Azienda si riserva la facoltà di richiedere la sostituzione dei componenti che abbiano superato tale limite.

È data facoltà al Concessionario di segnalare all'Azienda eventuali nuove tecnologie che siano sopravvenute durante il periodo di validità del contratto e che possano essere utilizzate nell'interesse sia del Concessionario che dell'Azienda. Tali tecnologie potranno consentire la sostituzione dei componenti anche prima del compimento del loro ciclo di vita utile. Le predette segnalazioni dovranno comunque essere accompagnate da uno studio di fattibilità della proposta, con relativa previsione economica elaborata sulla base degli Elenchi Prezzi di riferimento richiamati nel seguito del documento e delle specifiche indicate nel presente articolo. L'Azienda valuterà a suo insindacabile giudizio quali interventi effettuare e affiderà l'esecuzione di tali interventi mediante appositi buoni d'ordine che costituiranno unico documento valido per la fatturazione delle prestazioni. Il Concessionario non potrà esimersi dalla esecuzione degli interventi affidatigli. Nella realizzazione dei predetti interventi il Concessionario sarà tenuto alla presentazione di un progetto, se l'importo e l'entità dell'intervento lo rendono necessario, redatto e sottoscritto da tecnici abilitati ai sensi delle normative vigenti, nonché di un dettagliato computo metrico estimativo per l'esecuzione delle opere, redatto secondo gli Elenchi Prezzi Unitari di riferimento per il Capitolato e secondo le specifiche del presente paragrafo.

Nell'ipotesi in cui un intervento di sola lavorazione aggiuntiva debba essere realizzato sugli impianti con particolare urgenza - comprovata e comunicata per iscritto dal Concessionario - in quanto l'anomalia impiantistica può pregiudicare l'erogazione di servizi vitali per l'attività degli immobili, ovvero è tale da poter produrre gravi danni, l'intervento stesso verrà eseguito dal Concessionario sotto la propria responsabilità, previo immediato avviso all'Azienda.



Viste le responsabilità di carattere generale che ricadono sul Concessionario, l'Azienda si impegna, nel caso di segnalazione del Concessionario circa inderogabili interventi di lavorazioni aggiuntive o di integrazione impiantistica da effettuarsi al fine di riportare gli impianti ad una configurazione conforme alla normativa, a rispondere ufficialmente entro 3 giorni lavorativi dal ricevimento della richiesta.

Ove la segnalazione sopra citata riguardi interventi aventi carattere di emergenza, che siano necessari al fine di salvaguardare l'incolumità delle persone e di preservare il patrimonio edilizio-impiantistico dell'Azienda da eventuali gravi danni, il Concessionario è chiamato a rispondere immediatamente e comunque entro i termini temporali indicati nella disciplina del Pronto Intervento nonché a mettere in atto tutte le azioni attuabili a prevenire danni a persone e cose.

Nelle ipotesi sopra richiamate, qualora l'Azienda non operi in conformità a quanto sopra previsto, il Concessionario potrà ritenersi automaticamente esonerato da qualsiasi responsabilità. Resta inteso che per tutti gli interventi che dovessero essere affidati al Concessionario, saranno da quest'ultimo espletate tutte le attività di assistenza tecnico-amministrativa (vedi seguito del documento) tese all'aggiornamento della documentazione, alla progettazione, all'ottenimento di autorizzazioni e di collaudi da parte degli Enti preposti.

Per ogni intervento eseguito sarà fornita all'Azienda, su supporto cartaceo ed informatico, tutta la documentazione sopra richiamata.

### 8.1.3 Consulenza e Assistenza Tecnico-Amministrativa

Oltre quanto indicato al § **Error! Reference source not found.** si ribadisce che è fatto obbligo al Concessionario prestare assistenza tecnico-amministrativa, senza alcun onere economico aggiuntivo per il Concedente, mettendo a disposizione del Concedente la propria struttura organizzativa e le proprie competenze, al fine di supportarlo; a titolo esemplificativo non esaustivo, il supporto concernerà anche nella predisposizione, compilazione e presentazione agli Enti competenti della documentazione necessaria ai fini dell'ottenimento delle opportune autorizzazioni (es pratiche presso uffici preposti del Comune; presso i Vigli del Fuoco, l'INAIL, ecc.), del rilascio delle dichiarazioni di conformità o dei certificati di collaudo, della trasmissione di documentazione concernente controlli e verifiche periodiche; sarà altresì



contemplato l'aggiornamento di tutta la documentazione amministrativa e burocratica prevista dalle leggi vigenti.

L'attività di assistenza di cui al presente paragrafo andrà prestata, in particolare, in relazione a:

- ✓ pratiche comunali per nuovi impianti o ristrutturazione degli stessi;
- ✓ dichiarazione di conformità o certificato di collaudo, secondo quanto previsto dalla Legge, per ogni intervento di modifica/sostituzione eseguito sugli impianti;
- ✓ verifica dell'efficienza degli impianti di messa a terra e relativi adempimenti.

Il Concessionario dovrà concordare con i tecnici dell'Azienda e delle altre Autorità che dovessero eventualmente intervenire, le modalità ed i tempi di esecuzione delle visite agli impianti oggetto della Concessione, nonché alle apparecchiature ed ai dispositivi soggetti a controllo, oltre che per motivi di sicurezza, anche per evitare divieti d'uso e fermi degli impianti durante il periodo di esercizio.

Il Concessionario dovrà altresì assicurare la sua presenza, con adeguato personale, in occasione di verifiche e controlli da parte di Enti Terzi, cui eventualmente parteciperà il Concedente.

#### 8.1.4 Stesura e Aggiornamento del Piano di Manutenzione

La gestione, intesa come programmazione delle attività nel tempo, e individuazione delle risorse, dei tempi e dei metodi, nonché le misurazioni e i controlli dei risultati, viene contemplata dal Piano di Manutenzione, che rappresenta il principale strumento di gestione delle attività manutentive, secondo gli indirizzi specifici della Concessione.

L'obiettivo del Piano di Manutenzione è quello di ottimizzare l'affidabilità complessiva degli impianti e strutture affidate nonché dei singoli componenti, mediante la definizione dei tipi di manutenzione da effettuare e l'individuazione delle frequenze degli interventi.

Il Piano di Manutenzione dovrà essere articolato in maniera unitaria per tutte le tipologie di impianti e strutture, pur consentendo la scomposizione dei principali settori dell'attività manutentiva.

Il Piano di Manutenzione dovrà definire:

- ✓ la combinazione delle migliori strategie da applicare;
- ✓ le modalità di ispezione periodica, con frequenze adeguate alle criticità di funzionamento ed alle conseguenze (rischi e disagi) derivanti da malfunzionamenti;



- ✓ le scadenze temporali degli interventi e delle ispezioni;
- ✓ le modalità di esecuzione degli interventi (determinazione dei materiali, degli strumenti e dei mezzi d'opera);
- ✓ gli operatori addetti all'esecuzione;
- ✓ i criteri di misurazione e di controllo delle attività e dei risultati;
- ✓ le risorse, almeno parametricamente, da impiegare nell'attività di manutenzione di opportunità;
- ✓ la segnalazione all'Azienda delle scadenze per l'aggiornamento dei certificati e delle documentazioni prescritte per legge.

Tale Piano di Manutenzione dovrà essere redatto con i criteri previsti dai sistemi di qualità aziendali certificati.

A tale scopo il Concessionario, entro 3 mesi dalla data di consegna dei servizi in Concessione, dovrà procedere alla prima revisione del suo Piano di Manutenzione integrandolo, rispetto a quello proposto in sede di gara, sulla base delle considerazioni emerse dalla redazione da parte del Concessionario stesso dell'as-built (vedi libretti d'uso e manutenzione delle apparecchiature installate, note eventuali dell'Azienda, della Direzione Lavori, ecc.).

Il Piano di Manutenzione dovrà essere soggetto ad una revisione critica al termine di ciascun anno gestionale e dovrà essere implementato con le informazioni di ritorno, con le modifiche e variazioni della consistenza degli impianti, delle strutture e delle apparecchiature, intervenute nel periodo trascorso dall'elaborazione di quello precedente. La consegna del nuovo Piano all'Azienda dovrà avvenire entro 60 giorni dalla scadenza di ciascun anno, permettendo una verifica dello stesso ai responsabili dell'Azienda che nei 60 giorni antecedenti all'inizio del nuovo anno gestionale provvederanno ad approvarlo o a determinarne le necessarie modifiche cui il Concessionario è obbligato ad assoggettarsi.

Qualora l'Azienda, entro sessanta giorni dalla presentazione del Piano o del suo aggiornamento, non provveda a comunicare le proprie osservazioni in merito alla eventuale non rispondenza del Piano stesso ai criteri sopra indicati, questo si intenderà approvato ed operativo.

Il Piano di esercizio, conduzione e manutenzione deve intendersi come parte integrante e sostanziale della Concessione.



Il Concessionario avrà predisposto, come disciplinato nel paragrafo inerente il Sistema informativo, il “database” contenente le informazioni tecniche, i manuali d'uso e manutenzione, e quant'altro sia necessario allo svolgimento della sua attività.

Sarà compito del Concessionario classificare e tenere aggiornato tale data base, i disegni e gli schemi suddetti nel caso di modifiche o sostituzioni che venissero effettuate nel corso dell'esercizio, provvedendo a fornire all'Azienda copia della versione aggiornata, sia cartacea che su supporto informatico.

Il Concessionario dovrà impegnarsi alla esecuzione delle attività descritte nel Piano di Manutenzione e, eventualmente, di altre attività che riterrà opportuno eseguire allo scopo di garantire le migliori condizioni di funzionamento e di conservazione dei sistemi impiantistici.

La mancata presentazione o il mancato aggiornamento del Piano di Manutenzione alle scadenze prefissate, nonché la mancata approvazione dello stesso da parte dell'Azienda (per evidente incompletezza e/o inadeguatezza) darà luogo all'applicazione delle penali

#### 8.1.5 Servizio di Fornitura e di Energy Management

Il Concessionario nominerà il suo Responsabile per l'energia (Energy manager), come prescritto dalla Normativa, il quale si occuperà di gestire l'uso razionale dell'energia all'interno delle strutture in gestione.

L'Energy Manager dovrà inoltre intervenire nei seguenti ambiti:

- ✓ ottimizzazione delle forniture: il Responsabile dovrà analizzare la contrattualistica e la contabilità delle varie forniture energetiche verificandone i parametri contrattuali, l'esistenza di eventuali penali e eventuali discordanze;
- ✓ indicatori di consumo: dovranno essere elaborati indici specifici o indicatori di consumo energetico per le utenze maggiormente rilevanti, la cui definizione implicherà, tra gli altri, campagne di misura ad hoc dei consumi. Le misure possono basarsi sulla lettura di strumenti esistenti o, in alcuni casi, possono richiedere l'installazione di strumenti di misura (che saranno a carico del Concessionario);
- ✓ interventi gestionali: sulla base dell'osservazione diretta della modalità dei consumi e delle risultanze degli indicatori, il Responsabile potrà proporre una serie di interventi di tipo gestionale, riguardanti le modalità di utilizzo delle apparecchiature esistenti, le azioni saranno a carico del Concessionario;



- ✓ buone pratiche: il Responsabile potrà proporre soluzioni adeguate all'evoluzione delle tecnologie che tengano conto dei risultati ottenuti dall'elaborazione degli indicatori energetici. Può rendersi necessario predisporre campagne di misura e diagnosi energetiche con l'eventuale utilizzo di competenze e risorse esterne che saranno a carico del Concessionario ma scelte in comune con il Responsabile;
- ✓ rapporto: i risultati conseguiti attraverso le azioni svolte e i relativi benefici economici dovranno essere resi noti ai vari interessati nel loro sviluppo; la verifica del risultato finale conseguito andrà evidenziata sia agli operatori che alla direzione per incentivare la diffusione delle buone pratiche e per dimostrare la validità della funzione del Responsabile all'interno della struttura.
- ✓ indicatori di consumo: il primo strumento di analisi è quello di elaborare indici specifici o indicatori di consumo energetico per le utenze maggiormente rilevanti: possono essere consumi specifici degli impianti, kWh/m<sup>2</sup> di superficie illuminata, kWh/posto letto nelle strutture ospedaliere. Definire gli indicatori implica una analisi attenta del processo produttivo e può richiedere campagne di misura ad hoc dei consumi. Le misure possono basarsi sulla lettura di strumenti esistenti e, a volte, possono richiedere l'installazione di strumenti di misura (a carico del Concessionario), quali, a titolo esemplificativo i misuratori di potenza. La specificità delle misure da rilevare spesso può richiedere un investimento per incrementare i servizi già presenti in centrale, oppure richiedere prestazioni da parte di società esterne. Gli indicatori hanno diversi possibili utilizzi: permettono di fare confronti fra varie attività, di seguire nel tempo gli effetti degli interventi attuati, consentono il confronto con altre strutture in contesti omogenei e, infine, il raffronto con i dati di letteratura.
- ✓ interventi gestionali: sulla base dell'osservazione diretta della modalità dei consumi e delle risultanze degli indicatori, il Responsabile proporrà dapprima una serie di interventi di tipo gestionale, che non richiedono particolari costi di investimento e riguardano le modalità di utilizzo delle apparecchiature esistenti. Tali interventi, basandosi sulla modifica nel comportamento degli operatori stessi, richiedono una costante azione di sensibilizzazione degli stessi, la successiva pubblicizzazione e diffusione dei risultati ottenuti, la previsione di possibili incentivazioni agli operatori in funzione dei risultati conseguiti e potranno agevolare il raggiungimento di apprezzabili risultati. Gli ambiti maggiormente adatti per svolgere queste azioni sono le centrali termiche, l'illuminazione dei locali, il controllo dei ricambi d'aria.



- ✓ buone pratiche e progetti ad hoc: è opportuna, specialmente in occasione del rifacimento di impianti o di reparti, la predisposizione di progetti che propongano soluzioni adeguate all'evoluzione delle tecnologie e tengano conto dei risultati ottenuti dall'elaborazione degli indicatori energetici. Può rendersi necessario predisporre campagne di misura e diagnosi energetiche con l'eventuale utilizzo di competenze e risorse esterne.
- ✓ aspetti finanziari: nel formulare le proposte, il Responsabile dovrà tenere conto degli aspetti economici delle stesse e di quelli di tipo finanziario, in stretto accordo con la direzione dell'Azienda.
- ✓ resoconto: i risultati conseguiti attraverso le azioni svolte e i relativi benefici economici dovranno essere resi noti ai vari interessati nel loro sviluppo; la verifica del risultato finale conseguito andrà evidenziata sia agli operatori che alla direzione per incentivare la diffusione delle buone pratiche e per dimostrare la validità della funzione del Responsabile all'interno della struttura.
- ✓ allargamento all'ambiente e all'innovazione: il ruolo del Responsabile per l'uso razionale dell'energia può evolvere verso due direzioni tra di loro non contrastanti:
  - rafforzare l'attenzione agli aspetti ambientali, per il controllo delle emissioni e dei rifiuti, non tanto e non solo per gli aspetti normativi, quanto per l'approccio di sostenibilità dell'uso integrato delle risorse.
  - allargare gli interessi al territorio circostante per le possibili sinergie, sia tecniche che organizzative, fra le capacità dell'Azienda e le necessità di interesse locale.

I documenti redatti dal Responsabile dovranno essere trasmessi e approvati dal Concedente.

#### 8.1.6 Specifiche del Servizio

Il servizio completo di conduzione e manutenzione di tutti gli impianti e le specifiche attività di verifica, collaudo e le relative frequenze, saranno specificati nel Piano di Manutenzione, così come quanto altro necessario al raggiungimento degli obiettivi prefissati, nel pieno rispetto delle norme legislative vigenti.

A titolo esemplificativo e non esaustivo, relativamente al servizio di manutenzione, il compito del Concessionario comprenderà:



- ✓ verificare quotidianamente il corretto funzionamento delle principali apparecchiature ed impianti elettrici con tempestivi interventi atti a ripristinare la normale funzionalità in caso di anomalie o disservizi;
- ✓ mantenere le condizioni di efficienza e continuità di servizio della rete di distribuzione;
- ✓ mantenere le condizioni di efficienza dell'impianto di terra verificando periodicamente connessioni, dispersori, collegamenti e nodi equipotenziali; dovrà inoltre fornire assistenza all'Azienda per le verifiche eseguite da Enti nominati dalla stessa;
- ✓ provvedere, alla pulizia dei corpi illuminanti, all'orientamento degli stessi, alla verifica del corretto cablaggio rispetto al circuito di alimentazione con riferimento al progetto ed eventuali varianti/modifiche, alla verifica della presenza della protezione della singola lampada ed eventuale installazione della stessa;
- ✓ provvedere alle seguenti verifiche periodiche:
  - prova funzionale dei dispositivi di controllo dell'isolamento
  - controllo mediante esame a vista delle tarature dei dispositivi di protezione regolabili
  - misure per verificare il collegamento equipotenziale supplementare
  - prova funzionale dell'alimentazione dei servizi di sicurezza a batteria secondo le istruzioni del costruttore
  - prova dell'intervento, degli interruttori differenziali;
  - verifica delle temperature di quadri e delle principali scatole di derivazione
- ✓ provvedere alla conduzione degli impianti di illuminazione in accordo con l'Azienda;
- ✓ effettuare la manutenzione ordinaria di tutte le apparecchiature ed impianti accessori in modo da mantenerli in perfetto stato di conservazione ed efficienza e provvedendo al ripristino del materiale di consumo, nel quale sono inclusi tutti i tipi di corpi illuminanti; per questi ultimi si dovrà provvedere alla loro sostituzione programmata;
- ✓ eseguire la manutenzione degli impianti di segnalazione interna, luminosa e non;
- ✓ fornire assistenza alla squadra di sicurezza aziendale e provvedere alle pratiche tecnico amministrative;



- ✓ eseguire le verifiche periodiche dei locali adibiti ad uso medico, con le modalità e le frequenze previste dalla Norma; in particolare è a carico del Concessionario la classificazione degli ambienti in relazione alla citata norma, classificazione che dovrà essere prodotta entro un mese dalla consegna del certificato di ultimazione dei lavori; successivamente l'Azienda provvederà a controfirmare le classificazioni fornite; le verifiche periodiche eseguite sugli ambienti ad uso medico dovranno essere registrate con date e risultati delle prove e delle misure di ciascuna di esse; le prove dovranno essere eseguite da tecnici qualificati ed utilizzando strumenti di verifica idonei; il Concessionario dovrà informare preventivamente l'Azienda comunicando le date in cui è prevista l'esecuzione delle verifiche: è facoltà dell'Azienda, per esigenze di utilizzo degli ambienti richiedere l'esecuzione delle prove in giorni ed orari particolari, compresi i festivi ed orari notturni.

Sono inoltre a carico del Concessionario le seguenti prestazioni:

- ✓ l'esecuzione di manovre relative alla messa in funzione e/o alla disattivazione totale o parziale dell'impianto, o di sue parti e componenti, necessarie per l'ottenimento degli obiettivi;
- ✓ la fornitura dei prodotti di consumo necessari per il regolare funzionamento delle apparecchiature e degli impianti;
- ✓ le operazioni di misura e di controllo della regolarità del funzionamento durante la marcia a regime;
- ✓ gli interventi di regolazione ed i correttivi finalizzati a realizzare e mantenere le condizioni richieste, compatibilmente con il conseguimento della massima economia di esercizio, della maggiore durata e della migliore utilizzazione degli impianti stessi;
- ✓ il pronto intervento connesso con la sicurezza delle persone, degli impianti, degli immobili e delle loro pertinenze, nonché le eventuali richieste di intervento da parte di soggetti esterni quali Vigili del Fuoco, ecc;
- ✓ il pronto intervento in caso di fermo impianto.

La corretta funzionalità dei corpi illuminanti installati all'interno ed all'esterno della struttura ospedaliera ha un'elevata incidenza su diversi aspetti legati alla sicurezza in primo luogo ed al comfort e non solo. In base a tali considerazioni è fondamentale che da parte del Concessionario venga rivolta particolare attenzione alle relative attività.



Sono a carico del Concessionario oltre a quanto sopra ricordato, le seguenti prestazioni:

- ✓ sostituire tutte le lampade quando si ritiene abbiano raggiunto il monte ore di vita utile attraverso una sostituzione programmata che consenta di non pregiudicare la qualità delle prestazioni del corpo, oppure
- ✓ e quando la verifica del flusso luminoso della lampada non sia più conforme ai dati di progetto illuminante stesso (vedi seguito del documento);
- ✓ pulire i corpi illuminanti in tutti i loro componenti in modo da assicurare la massima efficienza degli stessi;
- ✓ procedere all'orientamento di tutti i corpi illuminanti;
- ✓ verificare il cablaggio di tutti i corpi illuminanti con verifica, rispetto al progetto, ed eventuale modifica del circuito di alimentazione a cui gli stessi sono collegati;
- ✓ verificare la presenza della protezione singola su ciascun corpo illuminante ed eventuale installazione della stessa.

Di seguito, a titolo di esempio, sono indicati le tipologie ed i livelli di illuminamento da garantire per le diverse tipologie di locali. Il non rispetto di tali livelli comporterà l'attribuzione da parte dell'Azienda di penali



DESTINAZIONE D'USO	Classificazioni e CEI	Tipologia illuminazione	Iluminam. base	Iluminam. sicurezza <small>Cod. Fiscale - Part. IVA: 01521330033</small>	Comando Illuminazione
AMBULATORIO	Locale medico di gruppo 1	Iluminazione indiretta (morbida) con contributo darklight	500 Lux	10 Lux	Dimmer (sistema DALI) e comando locale
ANESTESIA TIPO 1	Locale medico di gruppo 2	Iluminazione darklight di tipo per ambienti sterili	500 Lux	250 Lux	Dimmer (sistema DALI)
PREPARAZIONE CHIRURGHI	Locale medico di gruppo 2	Iluminazione darklight di tipo per ambienti sterili	500 Lux	250 Lux	Dimmer (sistema DALI)
SALA OPERATORI A TIPO 1	Locale medico di gruppo 2	Iluminazione darklight di tipo per ambienti sterili	1000 Lux	500 Lux	Dimmer (sistema DALI) e comando locale
SALA OPERATORI A TIPO 2	Locale medico di gruppo 2	Iluminazione darklight di tipo per ambienti sterili	1000 Lux	500 Lux	Dimmer (sistema DALI) e comando locale
SALA TRAVAGLIO PER PARTO	Locale medico di gruppo 2	Iluminazione darklight di tipo per ambienti sterili	1000 Lux	500 Lux	Dimmer (sistema DALI) e comando locale
SUBSTERILIZZAZIONE	Locale medico di gruppo 1	Iluminazione darklight di tipo per ambienti sterili	500 Lux	10 Lux	Dimmer (sistema DALI)
MEDICO DI GUARDIA	Locale medico di gruppo 1	Iluminazione indiretta (morbida)	500 Lux	10 Lux	Dimmer (sistema DALI) e comando locale
TRATTAMENTO PAZIENTI 3 POLTRONE	Locale medico di gruppo 1	Iluminazione indiretta (morbida) con contributo darklight	500 Lux	10 Lux	Dimmer (sistema DALI) e comando locale
UFFICIO CAPOSALA	Locale ordinario	Iluminazione indiretta (morbida) con contributo	500 Lux	10 Lux	Dimmer (sistema DALI) e comando
DEPOSITO FARMACI	Locale ordinario	Iluminazione diretta	200 Lux	5 Lux	ON/OFF
STANZA DEGENZA	Locale medico di gruppo 1	Iluminazione indiretta (morbida)	200 Lux	5 Lux	Dimmer (sistema DALI) e comando locale ON/OFF per luci lettura/visita e centro stanza
STANZA DEGENZA TERAPIA SUBINTENSIVA	Locale medico di gruppo 2	Iluminazione indiretta (morbida) con contributo darklight	500 Lux	250 Lux	ON/OFF per luci lettura e centro stanza



Azienda Ospedaliero-Universitaria  
Maggiore della Carità  
di Novara

SEDE LEGALE: Corso Mazzini, 18  
28100 Novara - Tel. 0321.3731  
[www.maggioreosp.novara.it](http://www.maggioreosp.novara.it)

---

Cod. Fiscale - Part. IVA: 01521330033

## **9 SERVIZIO DI MANUTENZIONE, CONDUZIONE E GESTIONE DEGLI IMPIANTI IDRICI E SANITARI, DEGLI IMPIANTI DI SMALTIMENTO ACQUE BIANCHE**

Il presente capitolato descrive l'attività connessa all'erogazione di beni e servizi volti alla conduzione e manutenzione di tutti gli impianti idrico - sanitari e di smaltimento acque bianche e nere al fine di garantire la conservazione del valore dell'opera realizzata per l'intero arco della concessione.

Per le specifiche attività, le verifiche, i collaudi e le relative frequenze, si farà riferimento a quanto riportato nel Piano di Manutenzione predisposto dall'offerente in sede di gara.

È previsto un periodico aggiornamento del Piano di Manutenzione, a partire dalla consegna dei progetti esecutivi, anche in conseguenza dei riscontri in campo e delle insindacabili richieste di modifiche e/o integrazioni da parte della Direzione Lavori o del Concedente.

L'esatta consistenza delle dotazioni e delle apparecchiature da gestire risulterà dalle previsioni del progetto esecutivo e dalla effettiva realizzazione delle opere, cui farà riferimento la conduzione e manutenzione. Sono altresì in carico al Concessionario tutte le verifiche periodiche di legge per tutte le apparecchiature/impianti/strutture oggetto del servizio.

Tutte le operazioni di manutenzione dovranno essere eseguite nel rispetto delle normative di riferimento vigenti ed approvate nel corso dello svolgimento del servizio. Le suddette operazioni dovranno altresì essere effettuate di concerto con le disposizioni della direzione sanitaria.

I trattamenti a cui dovranno essere sottoposte le acque di alimento e/o ricircolo degli impianti saranno quelli classificati in fisici e chimico-fisici (filtrazione e addolcimento) e in condizionamenti chimici (stabilizzazione della durezza e eliminazione di depositi inorganici e organici, correzione dell'alcalinità, protezione, ecc.).

La scelta del tipo di trattamento andrà fatta in base alle caratteristiche dell'acqua da trattare, al tipo di impianto ed ai limiti di purezza richiesti.

Sono in carico al Concessionario tutte le verifiche periodiche di legge per tutte le apparecchiature/impianti/strutture oggetto del servizio e tutte le operazioni di manutenzione ordinaria, straordinaria e sostituzione di ogni componente.

La definizione delle caratteristiche limite per le acque degli impianti termici ha come scopo la eliminazione o la sostanziale riduzione degli inconvenienti afferenti o riconducibili all'acqua in tali impianti.

I trattamenti a cui possono essere sottoposte le acque di alimento e/o ricircolo degli impianti di riscaldamento sono classificati in fisici e chimico-fisici (filtrazione e addolcimento) e in condizionamenti chimici (stabilizzazione della durezza e eliminazione di depositi inorganici e organici, correzione dell'alcalinità, protezione, ecc.). La scelta del tipo di trattamento va fatta in base alle caratteristiche dell'acqua da trattare, al tipo di impianto ed ai limiti di purezza richiesti.



Sicuramente dovrà essere prevista un sistema di clorazione automatico dell'acqua in ingresso, con parametri e dosaggi da definire in sede di realizzazione.

Viene espressamente richiamata inoltre la normativa UNI e quella europea nonché l'osservanza delle Linee-guida per la prevenzione e il controllo della legionellosi, secondo quanto prescritto dalla normativa vigente.

### 9.1 Ambiti e Limiti del Servizio

Il servizio ha per oggetto la conduzione e manutenzione delle reti idrica e delle reti di scarico di qualsiasi natura, convogliate e non, installate presso la struttura, intendendo compresi tutti gli impianti, le reti distributive e le reti di qualsiasi genere e finalità, nonché gli accessori necessari per il trattamento e la distribuzione dell'acqua, compreso il suo seguente smaltimento nella rete fognaria esterna, dai punti di consegna degli acquedotti fino agli apparecchi utilizzatori rubinetterie e altri elementi terminali inclusi, installati o di futura installazione presso gli immobili di pertinenza della Concessione.

Di seguito un elenco esemplificativo e non esaustivo degli impianti e delle apparecchiature:

- ✓ tutti gli impianti di distribuzione idrico sanitari (acqua fredda, acqua calda e ricircolo del circuito sanitario) senza alcuna delimitazione: dal contatore dell'Ente erogatore sino ai punti di erogazione, compresi tutti gli impianti di pressurizzazione, i produttori di acqua calda, gli impianti di trattamento chimico e fisico dell'acqua (filtri, addolcitori, impianti di produzione acqua demineralizzata, dosatori di condizionanti chimici), ecc; comprese le vasche di accumulo ed i relativi sistemi di controllo e regolazione dei livelli, con inclusione degli interventi di pulizia e sanificazione;
- ✓ tutti gli apparecchi sanitari, le relative rubinetterie ed accessori (WC, bidet, lavabi, docce, vasche da bagno, lavelli per cucina, lavatoi, box doccia, rubinetti, miscelatori, miscelatori termostatici, rubinetti e miscelatori a fotocellula, flussimetri, ecc) e gli ausili per disabili (maniglioni, sedili, box doccia, ecc), incluse le apparecchiature elettromeccaniche a corredo dei servizi igienici (lavapadelle e vuotatoi);
- ✓ tutti gli impianti di trattamento dell'acqua a servizio dei laboratori, delle centrali di sterilizzazione, degli ambulatori specialistici, quelli nei reparti operatori, compresi anche i punti di erogazione e la relativa distribuzione.

Sono inclusi nel servizio tutte le apparecchiature (sistemi di dosaggio del biossido di cloro o altri sistemi, filtri e altri sistemi di trattamento, sistemi di controllo ed analisi della concentrazione) per la prevenzione e l'eliminazione della presenza di Legionella Pneumophila



negli impianti di distribuzione dell'acqua fredda e dell'acqua calda sanitaria, nelle unità di trattamento dell'aria nelle torri evaporative e nelle vasche di accumulo dell'acqua fredda. Il Concessionario dovrà garantire per tutta la durata della concessione, assistenza attiva durante tutte le ispezioni/verifiche/controlli, che si terranno sugli impianti per la prevenzione della legionella.

Non è compresa la produzione di acqua calda di riscaldamento e di vapore nelle varie forme in quanto contemplate nel paragrafo del Servizio Manutenzione, conduzione e servizio energia – climatizzazione, cui si rimanda.

Sono altresì esclusi dal presente servizio le reti e le dotazioni antincendio a valle del gruppo di caricamento vasca antincendio perché contemplate dal paragrafo del servizio "Manutenzione e conduzione opere edili e impianti".

#### 9.1.1 Manutenzione Ordinaria

La manutenzione ordinaria concerne nel complesso delle operazioni previste effettuare in loco mediante l'impiego di attrezzature e di materiali di uso corrente, e volte a:

- ✓ mantenere in buono stato di funzionamento gli impianti e garantirne le condizioni prestazionali di pieno funzionamento e la sicurezza;
- ✓ garantire la totale salvaguardia del patrimonio impiantistico del Concedente;
- ✓ osservare le disposizioni imposte dalla normativa vigente, nonché dalla buona prassi tecnica e dalle prescrizioni del Concedente.

La manutenzione ordinaria è svolta attraverso le seguenti attività.

- ✓ Pulizia: concerne nell'azione, manuale o meccanica, di rimozione di sostanze depositate o fuoriuscite, ovvero risultanti dal funzionamento di componenti impiantistici, e nel loro smaltimento secondo le prescrizioni normative previste.
- ✓ Il Concessionario nell'intero periodo di concessione assicurerà la pulizia di parti e componenti delle opere edili e degli impianti, oltre che degli ambienti destinati a svolgere attività attinenti al servizio di manutenzione;
- ✓ Verifica, ripristino livelli e sostituzione: la verifica concerne nell'attività volta a finalizzata a riscontrare le prestazioni attese dalle apparecchiature e dai dispositivi costituenti l'impiantistica, anche con riferimento alle prescrizioni normative vigenti.



- ✓ Riguardo a talune specifiche attività di verifiche, le Parti concorderanno determinati giorni e fasce orarie, senza che ciò comporti maggiori oneri per il Concedente, sotto l'eventuale supervisione di quest'ultimo.
- ✓ Il ripristino livelli e la sostituzione di materiali di consumo concernono nel controllo, nel rabbocco e nella sostituzione, ad intervalli programmati o a seguito di verifiche, dei materiali soggetti a consumo o a decadimento delle loro prestazioni e caratteristiche;
- ✓ Ripristino dei livelli e sostituzione materiali di consumo: si intende il controllo, il rabbocco e la sostituzione ad intervalli programmati di tutti i materiali a consumo e/o decadimento delle caratteristiche.
- ✓ Sostituzione di componenti: si ricorre alla sostituzione quando un'apparecchiatura o un dispositivo non funzionano secondo gli standard prestazionali previsti e si deve ricorrere alla sostituzione delle parti che, eventualmente a seguito di verifica, evidenzino alterazioni delle loro caratteristiche e siano causa della non rispondenza dell'intera apparecchiatura alle prestazioni attese.

Saranno altresì ricomprese nel servizio tutte le sostituzioni di parti soggette ad usura.

- ✓ Smontaggio e Rimontaggio: sono comprese nelle attività di manutenzione ordinaria ed a carico del Concessionario, lo smontaggio ed il rimontaggio e tutte le assistenze, comprese attrezzature e macchine, di qualsiasi entità, siano necessarie per effettuare gli intervalli di pulizia, verifica e sostituzione di parti.

Tutti gli interventi di manutenzione che saranno effettuati dal Concessionario nell'osservanza delle indicazioni fornite dal presente documento e dalla normativa vigente, saranno riportati nel "registro di esercizio e manutenzione" che sarà predisposto a cura del Concessionario.

Rimane comunque inteso che la frequenza degli interventi e dei controlli previsti dovrà aumentare qualora gli interventi medesimi risultino necessari per garantire il regolare esercizio degli impianti, senza oneri aggiuntivi per l'Azienda. È facoltà dell'Azienda, la cui richiesta risulterà in tal senso insindacabile, richiedere, in funzione di eventuali necessità emerse nel corso della gestione, l'aumento delle frequenze manutentive, dovendo in tal caso il Concessionario adeguarsi.

Più in generale, il Concessionario dovrà effettuare tutti gli interventi manutentivi ordinari, anche se esulanti da quanto facente parte dei documenti di gara, ritenuti



necessari per perseguire le finalità del presente documento e per garantire la perfetta ottemperanza alla normativa vigente, sempre senza oneri aggiuntivi per l'Azienda.

Sarà compito del Concessionario preoccuparsi dell'esecuzione degli interventi di verifica periodica previsti dalla legge, garantendo la predisposizione delle apparecchiature soggette a verifica e la presenza di un tecnico e di un operaio specializzato durante le visite periodiche di controllo su impianti e strutture effettuati dagli Enti preposti, concordate con l'Azienda compatibilmente con la funzionalità delle strutture e, comunque, nella forma più sollecita onde assicurare la minima interruzione del servizio.

#### 9.1.2 Manutenzione Straordinaria

La manutenzione straordinaria concerne negli interventi necessari a ripristinare gli impianti secondo le condizioni di progetto, in conformità alla normativa vigente.

Tale attività prevede il ricorso a mezzi, attrezzature, strumentazioni, riparazioni, ricambi di parti, ripristini, revisione o sostituzione di apparecchi o componenti al fine di mantenere nel tempo il livello tecnologico degli impianti realizzati, assicurando le prestazioni previste contrattualmente, nel rispetto delle normative di sicurezza e di salvaguardia dell'ambiente.

Il Concessionario avrà a suo carico per la durata della Concessione tutti gli interventi di manutenzione straordinaria che dovessero rendersi necessari sugli impianti realizzati ex novo dallo stesso.

Fanno parte della manutenzione straordinaria le attività di controllo, progettazione, riparazione, ricambi/sostituzioni/ripristini, esecuzione di opere accessorie connesse, revisione e verifica.

Non saranno considerate quali interventi di manutenzione straordinaria, ma riconosciute economicamente al Concessionario, tutte le sostituzioni dei componenti che si rendessero necessarie per effetto della non rispondenza a norme di legge che siano sopravvenute rispetto alla data di emissione del certificato di collaudo provvisorio dell'opera realizzata dal Concessionario stesso.

Negli importi economici a base di gara è viceversa ricompresa, e pertanto non consentirà al Concessionario di pretendere compensi ulteriori rispetto a quelli offerti, la sostituzione di componenti (dove per sostituzione si deve intendere comprensiva delle



attività di fornitura, posa in opera, collaudo e attivazione della nuova apparecchiatura/componente e smontaggio e smaltimento della preesistente) che abbiano raggiunto e superato il loro limite di vita utile.

Il Concessionario può segnalare all'Azienda eventuali nuove tecnologie, sopravvenute durante il periodo di vigenza della concessione, che possano essere utilizzate nell'interesse di entrambe le Parti, previa predisposizione di uno studio di fattibilità della proposta, sia tecnico che procedurale ed economico finanziario.

Nella realizzazione dei predetti interventi il Concessionario, questo sarà tenuto alla presentazione di un progetto, se l'importo e l'entità del lavoro lo rendono necessario, redatto e sottoscritto da tecnici abilitati ai sensi delle normative vigenti, nonché di un dettagliato computo metrico estimativo per l'esecuzione delle opere, redatto secondo gli Elenchi Prezzi Unitari di riferimento per il Capitolato e secondo le specifiche del presente paragrafo.

Nell'ipotesi in cui un intervento di sola lavorazione aggiuntiva debba essere realizzato sugli impianti con particolare urgenza - comprovata e comunicata per iscritto dal Concessionario - in quanto l'anomalia impiantistica può pregiudicare l'erogazione di servizi vitali per l'attività degli immobili, ovvero è tale da poter produrre gravi danni, l'intervento stesso verrà eseguito dal Concessionario sotto la propria responsabilità, previo immediato avviso all'Azienda.

Per ogni intervento eseguito sarà fornita all'Azienda, su supporto cartaceo ed informatico, tutta la documentazione sopra richiamata.

A seguito di tale proposta, il Concedente valuterà a suo insindacabile giudizio quali interventi effettuare affidandone l'esecuzione secondo le procedure vigenti.

Per ogni intervento eseguito sarà fornita all'Azienda, su supporto cartaceo ed informatico, tutta la documentazione predisposta.

### 9.1.3 Interventi per il contrasto della legionellosi

Il Concessionario dovrà sottoporre all'approvazione dell'Azienda, almeno 6 mesi prima dell'inizio delle attività sanitarie nella nuova struttura una proposta dettagliata delle attività finalizzate ad eliminare il rischio legionella.

Il Concessionario dovrà, nel corso della gestione, adattare le proprie procedure in funzione dell'eventuale revisione delle Procedure aziendali summenzionate ed a



eventuali cambi di tecnologia stabiliti dall'Azienda (ad esempio il passaggio ad altri sanitizzanti introdotti in funzione del progresso tecnologico sopravvenuto).

La proposta del Concessionario dovrà dettagliare l'insieme delle attività specifiche di manutenzione, controllo, verifica, disinfezione, documentazione da svolgersi nel corso della concessione, la quale dovrà prevedere tutto quanto richiesto dalla Procedura di cui sopra. Per tutte le disinfezioni previste sugli impianti (UTA, torri raffreddamento, ecc.), finalizzate ad ostacolare la crescita di alghe, protozoi e altri batteri, eventuale nutrimento per la legionella, nonché nei trattamenti decalcificanti dovranno essere utilizzati prodotti certificati e comunque preventivamente approvati dall'Azienda.

Il Concessionario dovrà compilare un registro delle manutenzioni sopra descritte, indicando la data della loro esecuzione. Il Concessionario dovrà essere inoltre disponibile ad eseguire in regime di pronto intervento, su specifica richiesta della Direzione Sanitaria dell'Azienda e secondo le disposizioni da essa impartite, qualsiasi operazione di sanificazione/disinfezione straordinaria richiesta.

#### 9.1.4 Fornitura d'acqua potabile e oneri canone fognatura

Sarà compito del Concedente provvedere, a proprio nome ed onere, a stipulare il contratto di approvvigionamento di acqua potabile con l'Ente distributore già in fase di realizzazione dell'opera, si farà eventualmente carico di eventuali anticipi sui consumi e nolo dei contatori.

Il Concessionario dovrà assistere, se richiesto, il Concedente nella contrattualizzazione della fornitura fornendo supporto tecnico e logistico.

#### 9.1.5 Disinfezione degli Scarichi Fognari

Il Concessionario dovrà mantenere in perfetta efficienza tutti i dispositivi di disinfezione automatica degli scarichi fognari. Con cadenza bimestrale dovranno essere eseguite analisi chimico-fisiche i cui risultati dovranno essere confrontati con i parametri autorizzati in AUA e concertati con Arpa-Privincia e Gestore della fognatura Comunale. Tutte le eventuali correzioni chimiche e la manutenzione dei dispositivi di dosaggio degli stessi sono a carico del Concessionario.

#### 9.1.6 Consulenza e Assistenza Tecnico-Amministrativa

Oltre a quanto previsto al § **Error! Reference source not found.** si intende inclusa, qualora richiesta dal Concedente, la predisposizione, compilazione e presentazione alle Autorità competenti della documentazione necessaria al rilascio delle necessarie



autorizzazioni, nonché la custodia e aggiornamento documentale, sia inerente gli aspetti amministrativi che quelli procedurali.

Saranno a carico del Concessionario tutte le incombenze e gli oneri di carattere amministrativo.

Inoltre, il Concessionario fornirà l'assistenza di tecnici qualificati per la parte Tecnico Amministrativa, in caso di ispezioni da parte di organismi di controllo e verifica, oltre che di una struttura organizzativa tecnica per eventuali smontaggi delle apparecchiature, o visite interne, ovvero prove idrauliche o di funzionamento.

#### 9.1.7 Stesura e Aggiornamento del Piano Di Manutenzione

La gestione, intesa come programmazione delle attività nel tempo, e individuazione delle risorse, dei tempi e dei metodi, nonché le misurazioni e i controlli dei risultati, viene contemplata dal Piano di Manutenzione, che rappresenta il principale strumento di gestione delle attività manutentive, secondo gli indirizzi specifici della Concessione.

Il Piano di Manutenzione sarà articolato in maniera unitaria per tutte le tipologie di impianti e strutture, pur consentendo la scomposizione dei principali settori dell'attività manutentiva.

Il Piano di Manutenzione dovrà definire:

- ✓ la combinazione delle migliori strategie da applicare;
- ✓ le modalità di ispezione periodica, con frequenze adeguate alle criticità di funzionamento ed alle conseguenze (rischi e disagi) derivanti da malfunzionamenti;
- ✓ le scadenze temporali degli interventi e delle ispezioni;
- ✓ le modalità di esecuzione degli interventi (determinazione dei materiali, degli strumenti e dei mezzi d'opera);
- ✓ gli operatori addetti all'esecuzione;
- ✓ i criteri di misurazione e di controllo delle attività e dei risultati;
- ✓ le risorse, almeno parametricamente, da impiegare nell'attività di manutenzione di opportunità;
- ✓ la segnalazione all'Azienda delle scadenze per l'aggiornamento dei certificati e delle documentazioni prescritte per legge.

Il Piano di Manutenzione dovrà essere redatto con i criteri previsti dai sistemi di qualità aziendali certificati.



Il Concessionario, entro 3 mesi dalla data di consegna dei servizi in Concessione, dovrà procedere alla prima revisione del Piano di Manutenzione precedentemente predisposto alla consegna dei progetti esecutivi, integrandolo sulla base delle considerazioni emerse dalla redazione da parte del Concessionario stesso dell'as-built.

Il Piano di Manutenzione dovrà essere soggetto ad una revisione critica al termine di ciascun anno gestionale e riceverà le informazioni di ritorno, con le modifiche e variazioni della consistenza degli impianti, delle strutture e delle apparecchiature, intervenute nel periodo trascorso dall'elaborazione di quello precedente.

La consegna del nuovo Piano al Concedente dovrà avvenire entro 60 giorni dalla scadenza di ciascun anno, per consentirne la verifica da parte dei responsabili del Concedente e la sua approvazione, eventualmente dopo le necessarie modifiche e prescrizioni cui il Concessionario sarà obbligato ad attenersi.

Il Piano di Manutenzione deve intendersi come parte integrante e sostanziale della Concessione cui il Concessionario dovrà attenersi impegnandosi alla esecuzione delle attività ivi descritte, allo scopo di garantire le migliori condizioni di funzionamento e di conservazione dei sistemi impiantistici.

Il Concessionario sarà tenuto a creare un apposito data base nel sistema informativo, contenente le informazioni tecniche, i manuali d'uso e manutenzione, e quant'altro sia necessario allo svolgimento della sua attività.

La mancata presentazione o il mancato aggiornamento del Piano di Manutenzione alle scadenze prefissate, nonché la mancata approvazione dello stesso da parte dell'Azienda (per evidente incompletezza e/o inadeguatezza) darà luogo all'applicazione delle penali, secondo quanto previsto.

#### 9.1.8 Specifiche del Servizio

Il Concessionario avrà lo specifico compito di condurre e mantenere tutti gli impianti, svolgere le verifiche, i collaudi secondo le specifiche tempistiche e con frequenze determinate. Il tutto sarà contemplato nel Piano di Manutenzione, come risultante dopo le opportune revisioni e gli aggiornamenti previsti annualmente.

Il Concessionario per la parte dell'impianto idrico sanitario e trattamento acque dovrà tenere un registro sul quale annotare le operazioni di verifica e manutenzione che si eseguono sugli impianti.

In linea di principio le operazioni più importanti da eseguire sono:



- ✓ Controllare l'integrità delle coibentazioni;
- ✓ Rimuovere tempestivamente le perdite di acqua anche se minime;
- ✓ Garantire per tutta la durata della Concessione ed in qualsiasi periodo dell'anno l'erogazione dell'acqua fredda e calda con le portate richieste dalle varie utenze;
- ✓ Garantire la qualità dell'acqua alle utenze tenendo sotto controllo ed effettuando manutenzione ordinaria della rete distributiva, delle vasche di riserva (eventuali) e relativi organi di tenuta in modo da prevenire qualsiasi possibilità di infiltrazione ed inquinamento dell'acqua. A tal fine inoltre il Concessionario dovrà provvedere alla disinfezione semestrale delle vasche di accumulo e dovrà evitare il ristagno dell'acqua nelle stesse ricambiandola regolarmente;
- ✓ Mantenere in funzione le apparecchiature di depurazione, addolcimento, demineralizzazione, apparecchi di additivazione, provvedendo alla fornitura dei prodotti necessari al funzionamento delle stesse. Sarà cura del Concessionario verificare (almeno semestralmente) che le caratteristiche dell'acqua a valle delle apparecchiature siano quelle attese (annotando su apposito registro i risultati ottenuti) e che i prodotti di consumo quali sali per la rigenerazione delle resine o i prodotti chimici di additivazione non manchino mai all'interno dei rispettivi contenitori;
- ✓ Verificare regolarmente (almeno settimanalmente) i parametri funzionali delle autoclavi di pressurizzazione assicurando che la pressione di esercizio sia attestata al valore prestabilito;
- ✓ Controllare e mantenere perfettamente funzionanti tutte le reti idriche provvedendo a regolare ispezione delle stesse e degli organi di tenuta, intercettazione, chiusura e regolazione, alla eliminazione delle perdite ed alla sostituzione delle tenute e dei rivestimenti coibenti deteriorati; dovrà inoltre monitorare l'andamento dei consumi in modo da individuare e riparare immediatamente eventuali perdite;
- ✓ Verificare regolarmente e provvedere alla sostituzione delle tenute, alla riparazione o alla sostituzione delle rubinetterie, delle cassette W.C. e degli altri apparecchi erogatori dell'acqua ad incasso e non, oltre alla sostituzione delle ceramiche ed accessori, delle rubinetterie e degli accessori da bagno;
- ✓ Controllare e mantenere efficienti i gruppi di pompaggio e di spinta di qualsiasi genere e per tutti gli utilizzi, alimentati elettricamente o da motori a scoppio, delle autoclavi, delle valvole di intercettazione, dei relativi rubinetti e scarichi, con



eliminazione delle perdite e sostituzione delle tenute, ed effettuare periodicamente (almeno semestralmente) prove di funzionamento per i gruppi con funzione di emergenza (alimentazione idrica di emergenza, ecc.);

- ✓ Alternare periodicamente le pompe sia quelle in funzionamento continuo sia quelle di emergenza, mantenere in perfetta efficienza le
- ✓ stesse provvedendo alla sostituzione periodica di tenute e cuscinetti ed alla sostituzione di quanto necessario;
- ✓ Controllare ove possibile, la temperatura dell'acqua in modo da evitare l'intervallo critico per la proliferazione dei batteri (25-55°C);
- ✓ Utilizzare trattamenti biocidi al fine di ostacolare la crescita di alghe, protozoi e altri batteri che possono costituire nutrimento per la legionella;
- ✓ Provvedere ad un efficace programma di trattamento dell'acqua, capace di prevenire corrosione e formazione di film biologico, che potrebbe contenere legionelle.

Sono compresi nella manutenzione anche gli impianti elettrici ed elettronici asserviti alle apparecchiature.

#### 9.1.9 Quantificazione del Servizio

La quantificazione del servizio è in metri quadri di superficie lorda, nelle varie necessità prestazionali sopra richiamate; nel computo saranno compresi altresì i cunicoli interrati e i locali sottocopertura.

#### 9.1.10 Revisione Periodica del Servizio

Dopo il primo anno di Concessione, come previsto dal Dlgs. 163/2006 e smi, il canone inerente il presente servizio sarà soggetto a revisione periodica, procedendo ad una rivalutazione, all'inizio di ogni anno solare, mediante applicazione di una procedura che preveda la distinzione tra la componente del costo della manodopera e quella del costo del mc di acqua.

#### 9.1.11 Parametri e Modalità di Controllo

Il servizio dovrà essere svolto con puntualità e correttezza in tutte le sue fasi.



Sulla base del sistema di controllo adottato dal Concedente, il Concessionario dovrà proporre un proprio sistema di autocontrollo sulla corretta erogazione del servizio di gestione e manutenzione degli impianti di climatizzazione.

Il sistema di autocontrollo dovrà riportare:

- ✓ La metodologia di verifica che riguardi la corretta applicazione delle procedure proposte
- ✓ i metodi di rilevazione scritta delle difformità, riscontrate in corso d'opera
- ✓ le azioni adottate per correggere e riportare i valori sugli standard stabiliti.

Ogni risultanza del sistema di autocontrollo sarà resa visionabile sul Sistema Informativo in ogni momento dal personale del Concedente preposto al controllo.

## 10 SERVIZIO DI MANUTENZIONE, CONDUZIONE E GESTIONE DEGLI IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE

Il presente capitolato descrive l'attività connessa all'erogazione di beni e servizi volti a mantenere le condizioni di comfort climatico negli edifici, attenendosi alle vigenti leggi in materia di uso razionale dell'energia, di sicurezza e di salvaguardia dell'ambiente, e a ottimizzare il processo di trasformazione e di utilizzo dell'energia, anche ai fini del rilascio della necessaria certificazione energetica; è altresì ricompresa la produzione di acqua calda sanitaria e la relativa distribuzione nei servizi e nei locali in cui ne è previsto l'utilizzo, la produzione di vapore e la produzione di fluido termico per impianti di riscaldamento e raffrescamento.

L'obbligazione del Concessionario concerne quindi nella conduzione e manutenzione di tutti gli impianti al fine di garantire la conservazione, anche in valore, dei beni e delle opere realizzate, per l'intera durata della concessione.

La conduzione e la manutenzione dovranno avere come finalità il conseguimento dei seguenti obiettivi:

- ✓ Il contenimento dei costi di manutenzione e di esercizio;
- ✓ Il contenimento dei consumi energetici;
- ✓ il raggiungimento di standard prestazionali prestabiliti;
- ✓ la massimizzazione dei livelli di disponibilità;
- ✓ l'ottimizzazione dei livelli di qualità complessiva del servizio.

Dovrà essere garantita altresì la continuità del funzionamento, l'efficienza e la sicurezza degli impianti.

È previsto un periodico aggiornamento del Piano di Manutenzione, a partire dalla consegna dei progetti esecutivi, anche in conseguenza dei riscontri in campo e delle insindacabili richieste di modifiche e/o integrazioni da parte della Direzione Lavori o del Concedente.

Sono altresì a carico del Concessionario le verifiche periodiche di legge per tutte le apparecchiature/impianti/strutture oggetto del servizio.

La finalità del servizio sarà quella di assicurare livelli di funzionalità, di sicurezza e di comfort degli ambienti, in relazione alle loro destinazioni d'uso, secondo gli orari e le modalità dettate dalla Normativa vigente e dal Concedente.

Obbligo del Concessionario è altresì quello di garantire la continuità del funzionamento, l'efficienza e la sicurezza degli impianti.



Il Concessionario è tenuto ad osservare le vigenti Norme in materia di progettazione, installazione, sicurezza di impiego, nonché di collaudo e avviamento, oltre che, in fase di gestione, in materia di manutenzione preventiva e riparazione di impianti o di loro componenti installati.

## 10.1 Ambiti e Limiti del Servizio

### 10.1.1 Manutenzione Ordinaria

La manutenzione ordinaria concerne nel complesso delle operazioni previste effettuare in loco mediante l'impiego di attrezzature e di materiali di uso corrente, e volte a:

- Assicurare il funzionamento degli impianti in condizioni di buono stato degli stessi, garantendone le condizioni di sicurezza;
- assicurare il mantenimento delle caratteristiche e condizioni di funzionamento degli impianti e loro apparecchiature, al fine di assicurare i livelli prestazionali prestabiliti;
- salvaguardare il patrimonio impiantistico del Concedente;
- attenersi alle prescrizioni dettate dalla Normativa vigente e dalle prescrizioni dell'Azienda.

La manutenzione ordinaria comprende le seguenti attività:

- Pulizia: concerne nell'azione, manuale o meccanica, di rimozione di sostanze depositate o fuoriuscite, ovvero risultanti dal funzionamento di componenti impiantistici, e nel loro smaltimento secondo le prescrizioni normative previste. Per tutta la durata della Concessione, il Concessionario avrà l'obbligo di curare la pulizia di tutte le superfici, siano esse legate agli impianti o alle strutture affidate, nonché di tutti gli ambienti appositamente destinati ad ospitare le attività proprie del presente servizio. Stessa considerazione vale per tutte le attrezzature di lavoro e gli arredi affidati al Concessionario per l'espletamento delle sue funzioni. Tali locali, attrezzature ed arredi saranno riconsegnati, alla scadenza della Concessione, nello stesso stato in cui si trovavano al momento della consegna iniziale, fatto salvo il normale deterioramento per uso e vetustà.

Il Concessionario nell'intero periodo di concessione assicurerà la pulizia di parti e componenti delle opere edili e degli impianti, oltre che degli ambienti destinati a svolgere attività attinenti al servizio di manutenzione;

- Verifica, ripristino livelli e sostituzione: la verifica concerne nell'attività volta a finalizzata a riscontrare le prestazioni attese dalle apparecchiature e dai dispositivi costituenti l'impiantistica, anche con riferimento alle prescrizioni normative vigenti.

Riguardo a talune specifiche attività di verifiche, le Parti concorderanno determinati giorni e fasce orarie, senza che ciò comporti maggiori oneri per il Concedente, sotto l'eventuale supervisione di quest'ultimo.

Il ripristino livelli e la sostituzione di materiali di consumo concernono nel controllo, nel rabbocco e nella sostituzione, ad intervalli programmati o a seguito di verifiche, dei materiali soggetti a consumo o a decadimento delle loro prestazioni e caratteristiche;



- Ripristino dei livelli e sostituzione materiali di consumo: si intende il controllo, il rabbocco e la sostituzione ad intervalli programmati di tutti i materiali a consumo e/o decadimento delle caratteristiche.
- Sostituzione di componenti: si ricorre alla sostituzione quando un'apparecchiatura o un dispositivo non funzionano secondo gli standard prestazionali previsti e si deve ricorrere alla sostituzione delle parti che, eventualmente a seguito di verifica, evidenzino alterazioni delle loro caratteristiche e siano causa della non rispondenza dell'intera apparecchiatura alle prestazioni attese.

Saranno altresì ricomprese nel servizio tutte le sostituzioni di parti soggette ad usura.

- Smontaggio e Rimontaggio: sono comprese nelle attività di manutenzione ordinaria ed a carico del Concessionario, lo smontaggio ed il rimontaggio e tutte le assistenze, comprese attrezzature e macchine, di qualsiasi entità, siano necessarie per effettuare gli intervalli di pulizia, verifica e sostituzione di parti.

Il complesso degli interventi di manutenzione verrà riportato in un apposito "Registro di esercizio e manutenzione" da allegare al Piano di Manutenzione, con breve descrizione, data di effettuazione e firma del responsabile dell'intervento.

Il Concedente, a suo insindacabile giudizio, in esito ai report riferiti agli interventi, potrà richiedere, in funzione di eventuali necessità emerse nel corso della gestione, l'aumento delle frequenze manutentive, cui il Concessionario dovrà attenersi.

Il Concessionario avrà anche l'onere di predisporre gli interventi di verifica periodica previsti dalle normative, garantendo la presenza di personale in numero e mansione adeguate durante le visite su impianti e strutture effettuati dagli Enti preposti, concordate con il Concedente, compatibilmente con la funzionalità delle strutture e, comunque, nelle modalità che assicurino la minima interruzione del servizio.

#### 10.1.2 Manutenzione Straordinaria

Negli importi economici a base di gara è ricompresa, e pertanto non consentirà al Concessionario di pretendere compensi ulteriori rispetto a quelli offerti, la sostituzione di componenti (dove per sostituzione si deve intendere comprensiva delle attività di fornitura, posa in opera, collaudo e attivazione della nuova apparecchiatura/componente e smontaggio e smaltimento della preesistente) che abbiano raggiunto e superato il loro limite di vita utile.

L'Azienda si riserva la facoltà di richiedere la sostituzione dei componenti che abbiano superato tale limite.

È data facoltà al Concessionario di segnalare all'Azienda eventuali nuove tecnologie che siano sopravvenute durante il periodo di validità del contratto e che possano essere utilizzate nell'interesse sia del Concessionario che dell'Azienda. Tali tecnologie



potranno consentire la sostituzione dei componenti anche prima del compimento del loro ciclo di vita utile. Le predette segnalazioni dovranno comunque essere accompagnate da uno studio di fattibilità della proposta, con relativa previsione economica elaborata sulla base degli Elenchi Prezzi di riferimento richiamati nel seguito del documento e delle specifiche indicate nel presente articolo. L'Azienda valuterà a suo insindacabile giudizio quali interventi effettuare e affiderà l'esecuzione di tali interventi mediante appositi buoni d'ordine che costituiranno unico documento valido per la fatturazione delle prestazioni. Il Concessionario non potrà esimersi dalla esecuzione degli interventi affidatigli. Il Concessionario sarà tenuto alla presentazione di un progetto, se l'importo e l'entità dell'intervento lo rendono necessario, redatto e sottoscritto da tecnici abilitati ai sensi delle normative vigenti, nonché di un dettagliato computo metrico estimativo per l'esecuzione delle opere, redatto secondo gli Elenchi Prezzi Unitari di riferimento per il Capitolato e secondo le specifiche del presente paragrafo.

Nell'ipotesi in cui un intervento di sola lavorazione aggiuntiva debba essere realizzato sugli impianti con particolare urgenza - comprovata e comunicata per iscritto dal Concessionario - in quanto l'anomalia impiantistica può pregiudicare l'erogazione di servizi vitali per l'attività degli immobili, ovvero è tale da poter produrre gravi danni, l'intervento stesso verrà eseguito dal Concessionario sotto la propria responsabilità, previo immediato avviso all'Azienda.

Ove la segnalazione sopra citata riguardi interventi aventi carattere di emergenza, che siano necessari al fine di salvaguardare l'incolumità delle persone e di preservare il patrimonio edilizio-impiantistico dell'Azienda da eventuali gravi danni, il Concessionario è chiamato a rispondere immediatamente e comunque entro i termini temporali indicati nella disciplina del Pronto Intervento nonché a mettere in atto tutte le azioni attuabili a prevenire danni a persone e cose.

Per ogni intervento eseguito sarà fornita all'Azienda, su supporto cartaceo ed informatico, tutta la documentazione sopra richiamata.

### 10.1.3 Terzo Responsabile e Manutenzione Ordinaria

Spetta al Concessionario, con le sue specifiche capacità tecniche, rivestire il ruolo di terzo responsabile cui verranno affidate la manutenzione e la conduzione della centrale termica dallo stesso realizzata.



#### 10.1.4 Consulenza e Assistenza Tecnico-Amministrativa

Oltre a quanto già indicato nel § **Error! Reference source not found.**, è fatto obbligo al Concessionario prestare assistenza tecnico-amministrativa, senza alcun onere economico aggiuntivo per il Concedente, mettendo a disposizione del Concedente la propria struttura organizzativa e le proprie competenze, al fine di supportarlo; a titolo esemplificativo non esaustivo, il supporto concernerà anche nella predisposizione, compilazione e presentazione agli Enti competenti della documentazione necessaria ai fini dell'ottenimento delle opportune autorizzazioni (es pratiche presso uffici preposti del Comune; presso i Vigili del Fuoco, l'INAIL, ecc.), del rilascio delle dichiarazioni di conformità o dei certificati di collaudo, della trasmissione di documentazione concernente controlli e verifiche periodiche; sarà altresì contemplato l'aggiornamento di tutta la documentazione amministrativa e burocratica prevista dalle leggi vigenti. Il Concessionario dovrà altresì assicurare la sua presenza, con adeguato personale, in occasione di verifiche e controlli da parte di Enti Terzi, cui eventualmente parteciperà il Concedente.

#### 10.1.5 Stesura e Aggiornamento del Piano di Manutenzione

La gestione, intesa come programmazione delle attività nel tempo, e individuazione delle risorse, dei tempi e dei metodi, nonché le misurazioni e i controlli dei risultati, viene contemplata dal Piano di Manutenzione, che rappresenta il principale strumento di gestione delle attività manutentive, secondo gli indirizzi specifici della Concessione.

Il Piano di Manutenzione sarà articolato in maniera unitaria per tutte le tipologie di impianti e strutture, pur consentendo la scomposizione dei principali settori dell'attività manutentiva.

Il Piano di Manutenzione dovrà essere redatto con i criteri previsti dai sistemi di qualità aziendali certificati.

Il Concessionario, entro 3 mesi dalla data di consegna dei servizi in Concessione, dovrà procedere alla prima revisione del Piano di Manutenzione precedentemente predisposto alla consegna dei progetti esecutivi, integrandolo sulla base delle considerazioni emerse dalla redazione da parte del Concessionario stesso dell'as-built.

Il Piano di Manutenzione dovrà essere soggetto ad una revisione critica al termine di ciascun anno gestionale e riceverà le informazioni di ritorno, con le modifiche e



variazioni della consistenza degli impianti, delle strutture e delle apparecchiature, intervenute nel periodo trascorso dall'elaborazione di quello precedente.

La consegna del nuovo Piano al Concedente dovrà avvenire entro 60 giorni dalla scadenza di ciascun anno, per consentirne la verifica da parte dei responsabili del Concedente e la sua approvazione, eventualmente dopo le necessarie modifiche e prescrizioni cui il Concessionario sarà obbligato ad attenersi.

Il Piano di Manutenzione deve intendersi come parte integrante e sostanziale della Concessione cui il Concessionario dovrà attenersi impegnandosi alla esecuzione delle attività ivi descritte, allo scopo di garantire le migliori condizioni di funzionamento e di conservazione dei sistemi impiantistici.

Il Concessionario sarà tenuto a creare un apposito data base nel sistema informativo, contenente le informazioni tecniche, i manuali d'uso e manutenzione, e quant'altro sia necessario allo svolgimento della sua attività.

La mancata presentazione o il mancato aggiornamento del Piano di Manutenzione alle scadenze prefissate, nonché la mancata approvazione dello stesso da parte dell'Azienda (per evidente incompletezza e/o inadeguatezza) darà luogo all'applicazione delle penali, secondo quanto previsto.

#### 10.1.6 Servizio di Fornitura e di Energy Management

Il servizio contempla la fornitura di energia, per la quale il Concedente provvederà, a proprio nome ed onere, a stipulare il contratto di approvvigionamento con un Soggetto distributore, per la sola fase di gestione, rimane onere del Concessionario tutte le forniture durante la fase di cantiere.

Il Concessionario si farà carico di eventuali anticipi sui consumi e sul nolo contatori relativamente alla sola fase di costruzione.

Onere del Concessionario nominare un Responsabile per l'energia (Energy manager), come prescritto dalla Normativa, il quale si occuperà di gestire l'uso razionale dell'energia all'interno delle strutture in gestione.

L'energy manager dovrà inoltre intervenire nei seguenti ambiti:

- ✓ ottimizzazione delle forniture: il Responsabile dovrà analizzare i documenti contrattuali e contabili delle varie forniture energetiche verificandone i parametri



contrattuali, l'esistenza di eventuali penali e discordanze rispetto ai dati in letteratura.

- ✓ indicatori di consumo: il primo strumento di analisi è quello di elaborare indici specifici o indicatori di consumo energetico per le utenze maggiormente rilevanti. Definire gli indicatori implica una analisi attenta del processo produttivo e può richiedere campagne di misura ad hoc dei consumi. Le misure possono basarsi sulla lettura di strumenti esistenti e, a volte, possono richiedere l'installazione di strumenti di misura (a carico del Concessionario), quali, a titolo esemplificativo, misuratori di potenza elettrica o della portata dei vari fluidi. La specificità delle misure da rilevare spesso può richiedere un investimento per incrementare i servizi già presenti in centrale, oppure richiedere prestazioni da parte di società esterne. Gli indicatori hanno diversi possibili utilizzi: permettono di fare confronti fra varie attività, di seguire nel tempo gli effetti degli interventi attuati, consentono il confronto con altre strutture in contesti omogenei e, infine, il raffronto con i dati di letteratura.
- ✓ interventi gestionali: sulla base dell'osservazione diretta della modalità dei consumi e delle risultanze degli indicatori, il Responsabile proporrà dapprima una serie di interventi di tipo gestionale, che non richiedono particolari costi di investimento e riguardano le modalità di utilizzo delle apparecchiature esistenti. Tali interventi, basandosi sulla modifica nel comportamento degli operatori stessi, richiedono una costante azione di sensibilizzazione degli stessi, la successiva pubblicizzazione e diffusione dei risultati ottenuti, la previsione di possibili incentivazioni agli operatori in funzione dei risultati conseguiti e potranno agevolare il raggiungimento di apprezzabili risultati.
- ✓ buone pratiche e progetti ad hoc: è opportuna, specialmente in occasione del rifacimento di impianti o di reparti, la predisposizione di progetti che propongano soluzioni adeguate all'evoluzione delle tecnologie e tengano conto dei risultati ottenuti dall'elaborazione degli indicatori energetici. Può rendersi necessario predisporre campagne di misura e diagnosi energetiche con l'eventuale utilizzo di competenze e risorse esterne.
- ✓ resoconto: i risultati conseguiti attraverso le azioni svolte e i relativi benefici economici dovranno essere resi noti ai vari interessati nel loro sviluppo; la verifica del risultato finale conseguito andrà evidenziata sia agli operatori che alla direzione per incentivare la diffusione delle buone pratiche e per dimostrare la validità della funzione del Responsabile all'interno della struttura.



- ✓ il ruolo del Responsabile per l'uso razionale dell'energia può evolvere verso due direzioni tra di loro non contrastanti:
  - i. rafforzare l'attenzione agli aspetti ambientali, per il controllo delle emissioni e dei rifiuti, non tanto e non solo per gli aspetti normativi, quanto per l'approccio di sostenibilità dell'uso integrato delle risorse.
  - ii. allargare gli interessi al territorio circostante per le possibili sinergie, sia tecniche che organizzative, fra le capacità dell'Azienda e le necessità di interesse locale.

I documenti redatti dal Responsabile dovranno essere trasmessi e approvati dal Concedente.

#### 10.1.7 Specifiche del Servizio

Il Concessionario avrà lo specifico compito di condurre e mantenere tutti gli impianti, svolgere le verifiche, i collaudi secondo le specifiche tempistiche e con frequenze determinate. Il tutto sarà contemplato nel Piano di Manutenzione, come risultante dopo le opportune revisioni e gli aggiornamenti previsti annualmente.

#### 10.1.8 Climatizzazione Invernale

Nell'espletamento del servizio, il Concessionario deve ottemperare ai seguenti obblighi:

- ✓ La conduzione degli impianti termici deve garantire negli ambienti il mantenimento di una temperatura media nei limiti dell'attuale Normativa vigente, in relazione alla destinazione d'uso degli edifici ed in ottemperanza a quanto citato nel presente documento;
- ✓ Il servizio deve essere effettuato con personale abilitato a norma di Legge;
- ✓ Il servizio deve essere svolto nel rispetto delle disposizioni legislative e dei regolamenti locali;
- ✓ Il servizio deve essere svolto trascrivendo sul "libretto di centrale" tutte le misure e gli interventi manutentivi effettuati e previsti dalle vigenti normative;
- ✓ Il servizio deve essere svolto nel totale rispetto delle norme di legge, tecniche e regolamenti in genere, vigenti al momento ed eventualmente di nuova formulazione durante il periodo contrattuale. In particolare: conformità nell'esercizio e vigilanza degli impianti alla normativa vigente; manutenzione, conduzione e controllo degli impianti secondo le norme UNI, CEI e tecniche in genere; mantenimento nel tempo di una combustione nei limiti delle leggi e norme vigenti, rilevazione periodica con trascrizione nel libretto di centrale;



- ✓ Prima e durante la gestione annuale del servizio, a cadenza regolare, il Concessionario è tenuto ad effettuare le prove di funzionalità ed efficienza di tutti i dispositivi di sicurezza e controllo di cui sono dotati gli apparecchi utilizzatori della centrale termica e dell'impianto generale. A seguito di tali prove il Concessionario deve comunicare per iscritto all'Azienda il buon esito delle verifiche segnalando eventuali disfunzioni, malfunzionamenti o altri inconvenienti riscontrati.

Eventuali provvedimenti adottati dalle Autorità per inadempienza a quanto sopra descritto, saranno da ritenersi a carico del Terzo Responsabile, siano essi di carattere penale o civile.

Il Concessionario dovrà inoltre provvedere tempestivamente ad informare i responsabili dell'Azienda di eventuali guasti che provochino l'indisponibilità dell'impianto per un tempo superiore a 30 minuti comunicando il tipo di impianto in avaria, i luoghi interessati ed il tempo di indisponibilità prevista.

Nel periodo di attivazione degli impianti di riscaldamento e condizionamento invernale dovranno essere garantite le condizioni termoigrometriche indicate nella successiva tabella, assicurando il mantenimento di tale valore, tenuto conto dei ricambi d'aria minimi previsti dalla legislazione vigente.

I valori misurati delle grandezze per essere considerati accettabili ai fini del presente Capitolato Prestazionale non possono discostarsi dai valori prescritti al di fuori della tolleranza di  $\pm 1$  °C per le temperature e del  $\pm 5\%$  per l'umidità relativa. Tali tolleranze tengono conto anche degli errori accidentali cui è soggetta la misura e della imprecisione degli strumenti di misurazione.

Qualora tali condizioni non potessero essere raggiunte in determinati ambienti per cause indipendenti dal servizio, il Concessionario sarà tenuto a darne segnalazione scritta immediata all'Azienda, provvedendo comunque ad attuare tutte le procedure per mantenere il massimo livello di temperatura possibile. Il Concessionario dovrà tenere conto dello schema impiantistico presente nell'immobile ed effettuare gli opportuni interventi necessari ad ottenere le condizioni di comfort nelle singole zone dell'edificio.

I valori misurati delle grandezze per essere considerati accettabili ai fini del presente Capitolato Prestazionale non possono discostarsi dai valori prescritti al di fuori della tolleranza di  $\pm 1$  °C. Dove sussistano impianti di condizionamento dovrà essere mantenuta negli ambienti un valore di umidità relativa pari al 50% (con tolleranza del  $\pm 5\%$ ). Le tolleranze indicate, per la temperatura e umidità relativa, tengono conto anche



degli errori accidentali cui è soggetta la misura e della imprecisione degli strumenti di misurazione.

Le condizioni microclimatiche (ventilazione, etc.) e di ricircolo dell'aria dovranno essere mantenute nel rispetto del comfort ambientale e delle vigenti norme igienico sanitarie. L'Azienda si riserva la facoltà di variare i periodi di funzionamento degli impianti nonché le condizioni microclimatiche richieste, sempre e comunque nel rispetto delle vigenti normative e delle esigenze organizzative interne.

Il Concessionario avrà l'obbligo di verificare che in tutti i locali le superfici riscaldanti o i terminali siano sufficienti al mantenimento delle temperature indicate, qualora in alcuni locali fossero insufficienti dovranno essere integrati. Il Concessionario dovrà indicare i costi di tale intervento, e l'Azienda si riserverà la decisione per l'esecuzione dei relativi lavori.

#### 10.1.9 Climatizzazione Estiva e Invernale

Di seguito le condizioni prestazionali che devono essere rispettate nei vari ambienti.

Ambiente	Estate	Inverno
Sale operatorie (T regolab.)	20-24±1 °C 50±5 % u.r.	20-24±1 °C 50±5 % u.r.
Terapia intensiva e sub intensiva	24±1 °C 50±5 % u.r.	24±1 °C 50±5 % u.r.
Rianimazione	24±1 °C 50±5 % u.r.	20±1 °C 50±5 % u.r.
Sorveglianza Intensiva	26±1 °C 50±5 % u.r.	22±1 °C 50±5 % u.r.
Centro trasfusionale	26±1 °C 50±5 % u.r.	20±1 °C 50±5 % u.r.
Emodinamica (sale e reparto)	24±1 °C 50±5 % u.r.	24±1 °C 50±5 % u.r.
Centro prelievi	26±1 °C 50±5 % u.r.	20±1 °C 50±5 % u.r.
Radiodiagnostica (RNM, TAC, Rx)	24±1 °C 50±5 % u.r.	24±1 °C 50±5 % u.r.
Radiodiagnostica (ECO, visite)	26±1 °C 50±5 % u.r.	22±1 °C 50±5 % u.r.
Dialisi	24±1 °C 50±5 % u.r.	24±1 °C 50±5 % u.r.
Ambulatori	26±1 °C 50±5 % u.r.	22±1 °C 50±5 % u.r.
Uffici, Studi medici, Riunioni	27±1 °C 50±10 % u.r.	20±1 °C 40±10% u.r.
Laboratori	26±1 °C 50±5 % u.r.	20±1 °C 50±5 % u.r.



Ambiente	Estate	Inverno
Farmacia	26±1 °C 50±5 % u.r.	20±1 °C 50±5 % u.r.
Spogliatoi e servizi	27±1 °C NC % u.r.	20±1 °C NC % u.r.
Degenze	27±1 °C 50±10 % u.r.	22±1 °C 40±10 % u.r.
Nido	24±1°C 45±15 % u.r.	22±1°C 45±15 % u.r.
Servizio autoptico	22±1 °C 50±5 % u.r.	18±1 °C 50±5 % u.r.
Connettivi	27±1 °C 50±5 % u.r.	20±1 °C 50±5 % u.r.
Hall di ingresso	28±1 °C NC u.r.	18±1 °C NC u.r.

#### 10.1.10 Servizio di Produzione Acqua Calda Sanitaria

Gli impianti termici destinati alla produzione ed alla fornitura di acqua calda per usi igienico-sanitari, devono essere condotti in modo che la temperatura dell'acqua, misurata nel punto di immissione della rete di distribuzione non superi la temperatura prefissata, con la tolleranza ammessa dalle vigenti norme. La produzione di acqua calda ad usi igienico-sanitari deve essere garantita per l'intero arco delle 24 ore giornaliere e per tutti i giorni dell'anno, anche quando non è attivo il servizio di riscaldamento.

Particolare attenzione dovrà essere posta nella gestione di tutti i dispositivi e le procedure per l'eliminazione del rischio di proliferazione della Legionella. Dovranno essere tenuti appositi registri per il controllo delle temperature di esercizio di boiler di accumulo, delle tubazioni di mandata e ricircolo dei fluidi, della clorazione delle linee di alimentazione, dei surriscaldamenti giornalieri degli accumuli, e di tutti i dispositivi previsti in progetto

#### 1.1.1 Conservazione e Compilazione dei Libretti di Centrale e altre RegISTRAZIONI

Il responsabile dell'esercizio e della manutenzione dovrà conservare i libretti di centrale e di impianto, redatti conformemente a quanto prescritto dalla Normativa, presso ciascun impianto, custodito in apposito contenitore rigido collocato nel locale in posizione ben visibile.

Il nominativo del responsabile dell'esercizio e della manutenzione degli impianti termici deve essere riportato in evidenza su ciascun "libretto di centrale". La compilazione per



le verifiche periodiche è effettuata a cura del responsabile dell'esercizio e della manutenzione dell'impianto termico.

Il responsabile dell'esercizio e manutenzione dell'impianto termico deve apporre la propria firma sul "libretto di centrale" o di "impianto" per accettazione della funzione. Il responsabile dell'esercizio e manutenzione dell'impianto termico è tenuto, per ogni esercizio, a registrare sul libretto di centrale i consumi energetici registrati.

#### 10.1.11 Preparazione e Prove per l'Avviamento dell'Impianto

Annualmente il Concessionario è tenuto a preparare l'impianto per l'avviamento, provvedendo al rabbocco con acqua trattata, pressurizzando i vasi di espansione laddove esistenti, sfogando l'aria nei punti alti, ecc. e ad effettuare a proprie spese una prova a caldo degli impianti.

Eventuali disfunzioni rilevate nel corso della prova che potrebbero pregiudicare il buon andamento della gestione o comunque ritardarne l'inizio, devono essere immediatamente segnalate all'Azienda e verbalizzate.

#### 10.1.12 Responsabile dell'Esercizio

Il responsabile dell'esercizio e della manutenzione dovrà conservare i libretti di centrale e di impianto, redatti conformemente a quanto prescritto dalla Normativa, presso ciascun impianto, custodito in apposito contenitore rigido collocato nel locale in posizione ben visibile; il medesimo responsabile provvederà alla compilazione per le verifiche periodiche e a registrare sul libretto di centrale i consumi energetici registrati.

#### 10.1.13 Gestione

Prima e durante l'espletamento del servizio, a cadenza regolare (almeno bimestralmente), il Concessionario è tenuto ad effettuare le prove di funzionalità ed efficienza di tutti i dispositivi di sicurezza e controllo di cui sono dotati gli apparecchi utilizzatori dell'impianto in generale.

Al termine delle prove effettuate dovrà essere redatto apposito verbale riportante la data di esecuzione delle stesse, le singole verifiche eseguite, l'esito e la firma dell'incaricato. Tale registro dovrà essere conservato presso l'impianto in modo da consentire all'Azienda la verifica dell'avvenuto svolgimento delle attività.



#### 10.1.14 Controlli e Misure

Al fine di garantire la sicurezza e la qualità del servizio, prima, durante e dopo ogni stagione di esercizio degli impianti, devono essere effettuati tutti i controlli e le misure previste dalla legislazione vigente; detti interventi andranno trascritti sui libretti di centrale.

Gli elementi da sottoporre a verifica periodica e le misure da effettuare sono quelle riportate nei libretti di centrale.

Oltre a quelle obbligatorie per legge, il Concessionario dovrà eseguire tutti gli altri controlli e tutte le altre misure previsti dalla buona tecnica e dalle prescrizioni dell'Azienda (come ribadito in precedenza dovranno essere esposte tali verifiche nel Piano di Manutenzione redatto dal Concorrente in sede di gara).

Il Concessionario deve periodicamente verificare il regolare funzionamento delle apparecchiature di misurazione. Durante il periodo di funzionamento degli impianti, in caso di dubbi circa l'esattezza delle misurazioni, l'Azienda può richiedere l'esecuzione di nuovi controlli sulle apparecchiature.

Qualsiasi disfunzione deve essere prontamente segnalata alla Azienda. Il Concessionario deve impedire che il pannello relativo alla temperatura delle apparecchiature di termoregolazione possa venir manomesso.

#### 10.1.15 Verifica della Temperatura nei Locali dell'Edificio

L'Azienda ha diritto di richiedere, in qualunque momento, che vengano effettuate in contraddittorio con il Concessionario, misure per la verifica delle temperature erogate nei locali degli edifici, quelle dei gruppi di produzione acqua refrigerata, delle reti di distribuzione. È compito del Concessionario mettere a disposizione le apparecchiature di misurazione necessarie, munite di certificato di taratura, per il controllo della temperatura ambiente, eventualmente dotate di dispositivi di registrazione in continuo.

Il controllo potrà essere effettuato in qualunque momento su richiesta della Azienda.

Il Concessionario ha l'obbligo del mantenimento della temperatura contrattuale per gli impianti di condizionamento estivo ed invernale anche qualora la temperatura esterna superi nelle 24 ore la temperatura di progetto estivo propria della località in cui è sito l'edificio.



#### 10.1.16 Quantificazione del Servizio

La quantificazione del servizio è in metri cubi di volume lordo riscaldato, condizionato o climatizzato, nelle varie necessità prestazionali sopra richiamate (estive e/o invernali).

#### 10.1.17 Revisione Periodica del Servizio

Dopo il primo anno di Concessione, il canone inerente il presente servizio sarà soggetto a revisione periodica, procedendo ad una rivalutazione, all'inizio di ogni anno solare, mediante applicazione di una procedura che preveda la distinzione tra la componente del costo della manodopera e quella del costo dell'energia.

#### 10.1.18 Gestione, Controlli e Misure

Il Concessionario prima e durante la gestione, a cadenza regolare, sarà tenuto ad effettuare le prove di funzionalità ed efficienza di tutti i dispositivi di sicurezza e controllo di cui sono dotati gli apparecchi utilizzatori dell'impianto, in generale a cadenza regolare, con una frequenza minima che oscillerà tra quella bimestrale e quella trimestrale.

Le singole verifiche e i relativi esiti verranno riportati in apposito registro/verbale, custodito presso l'impianto per facilitarne il controllo da parte del Concedente.

Il Concessionario, seguendo quanto riportato nei libretti di centrale, effettuerà tutti i controlli e le misure previste dalla legislazione vigente, e quelle previste dalla buona prassi, che andranno trascritti sui libretti di centrale.

È prevista da parte sua anche la verifica del regolare funzionamento delle apparecchiature di misurazione, segnalando tempestivamente qualsiasi disfunzione al Concedente.

#### 10.1.19 Quantificazione del Servizio

La quantificazione del servizio è in metri cubi di volume lordo riscaldato, condizionato o climatizzato, nelle varie necessità prestazionali sopra richiamate (estive e/o invernali).

#### 10.1.20 Parametri e Modalità di Controllo

Il servizio dovrà essere svolto con puntualità e correttezza in tutte le sue fasi.



Sulla base del sistema di controllo adottato dal Concedente, il Concessionario dovrà proporre un proprio sistema di autocontrollo sulla corretta erogazione del servizio di gestione e manutenzione degli impianti di climatizzazione.

Il sistema di autocontrollo dovrà riportare:

- ✓ La metodologia di verifica che riguardi la corretta applicazione delle procedure proposte;
- ✓ i metodi di rilevazione scritta delle difformità, riscontrate in corso d'opera;
- ✓ le azioni adottate per correggere e riportare i valori sugli standard stabiliti.

Ogni risultanza del sistema di autocontrollo sarà resa visionabile sul Sistema Informativo in ogni momento dal personale del Concedente preposto al controllo.

## **11 SERVIZIO DI MANUTENZIONE DELLE RETI DI COMUNICAZIONE E SC SISTEMI INFORMATIVI (Escluso il consumo)**

### **11.1 GENERALITÀ**

L'Azienda, intende garantire l'efficacia e l'efficienza di un sistema di assistenza gestione/manutenzione, che assicuri la continuità d'uso della propria rete informatica ed il costante allineamento all'evoluzione tecnologica.

Gli apparati attivi e la rete dati, inclusi i rack relativi agli apparati attivi, sono già previsti nello scopo di fornitura del Concessionario nell'ambito dei lavori dettagliati nel progetto definitivo di costruzione, al quale si rimanda.

Il servizio riguarda l'espletamento di tutte le attività operative e specialistiche necessarie a realizzare:

- 1) la messa a disposizione degli apparati attivi con la disponibilità della rete locale fissa e Wi-Fi, per la durata della Concessione, assicurando un adeguato aggiornamento alle tecnologie di anno in anno disponibili nel mercato, garantendo almeno tre rinnovi tecnologici completi;
- 2) l'erogazione dei servizi necessari a garantire la continuità di funzionamento delle attività, degli apparati di cui al punto 1, con quanto necessario per rimuovere o superare qualsiasi impedimento operativo si presenti all'utenza, attraverso la manutenzione hardware, software, il supporto specialistico remoto e/o in campo;
- 3) il controllo costante e diretto delle condizioni e dei processi di erogazione dei servizi, secondo le normali prassi contrattuali e l'esecuzione di qualsivoglia controllo, misurazione



e rilevazione si renda necessario per supportare l'Azienda nel governo dei servizi e dell'evoluzione dell'Informatica Distribuita;

## 11.2 Ambiti e Limiti del Servizio

Costituiscono oggetto del servizio tutte le attività inerenti alla manutenzione, spostamento, aggiunta, installazione e supporto degli apparati di rete di cui al precedente paragrafo (guasto, logistica e supporto), con l'obiettivo della messa o mantenimento in condizione di operatività secondo gli standard aziendali della rete informatica aziendale.

### 11.2.1 Manutenzione Ordinaria

Per manutenzione ordinaria si intende l'insieme delle operazioni finalizzate a:

- ✓ mantenere in buono stato di funzionamento la rete e le apparecchiature e garantirne le condizioni di sicurezza;
- ✓ assicurare che l'insieme di cui sopra mantenga le caratteristiche e le condizioni di funzionamento atte a conseguire le prestazioni richieste;
- ✓ garantire la totale salvaguardia del patrimonio in oggetto dell'Azienda;
- ✓ ottemperare alle disposizioni imposte dalla normativa vigente, dalla buona tecnica e dalle prescrizioni dell'Azienda.

La manutenzione ordinaria è svolta attraverso le seguenti attività:

#### Verifica

Per verifica s'intende un'attività finalizzata a comprovare che la rete, l'apparecchiatura o il dispositivo considerato fornisca le prestazioni attese dallo stesso.

Per talune verifiche l'Azienda si riserva di richiederne l'esecuzione in orari e giorni particolari (anche festivi), senza maggiori oneri, come pure si riserva di affiancare al personale del Concessionario proprio personale tecnico con funzioni di supervisione.

#### Sostituzione di parti o apparati

In caso di non corretto funzionamento di un elemento, un'apparecchiatura o di un dispositivo, si procederà alla sostituzione dell'apparato o di quelle parti dello stesso che risultino alterate nelle loro caratteristiche e che siano causa della non rispondenza dell'intera apparecchiatura alle prestazioni attese. Ai fini del presente Capitolato Prestazionale, sono da considerarsi completamente ricomprese nel servizio di manutenzione ordinaria tutte le sostituzioni di apparati o di parti soggette ad usura.



## Smontaggio e Rimontaggio

Sono comprese nelle attività di manutenzione ordinaria ed a carico del Concessionario, lo smontaggio ed il rimontaggio e tutte le assistenze, comprese attrezzature e macchine, di qualsiasi entità, siano necessarie per effettuare gli intervalli di pulizia, verifica e sostituzione di parti.

Tutti gli interventi di manutenzione che saranno effettuati dal Concessionario nell'osservanza delle indicazioni fornite dal presente Capitolato Prestazionale e dalla normativa vigente, saranno riportati nel "registro digitale di esercizio e manutenzione" con la struttura informatica che sarà predisposto a cura del Concessionario. In tale registro sarà brevemente descritto l'intervento effettuato, sarà indicata la data di effettuazione e sarà riportata la firma del responsabile dell'intervento.

Rimane comunque inteso che la frequenza degli interventi e dei controlli previsti dovrà aumentare qualora gli interventi medesimi risultino necessari per garantire il regolare esercizio degli impianti, senza oneri aggiuntivi per l'Azienda. È facoltà dell'Azienda, la cui richiesta risulterà in tal senso insindacabile, richiedere, in funzione di eventuali necessità emerse nel corso della gestione, l'aumento delle frequenze manutentive, dovendo in tal caso il Concessionario adeguarsi.

Più in generale, il Concessionario dovrà effettuare tutti gli interventi manutentivi ordinari, anche se esulanti da quanto facente parte dei documenti di gara, ritenuti necessari per perseguire le finalità del presente documento e per garantire la perfetta ottemperanza alla normativa vigente, sempre senza oneri aggiuntivi per l'Azienda.

Il calendario operativo e le modalità di esecuzione degli interventi dovranno essere preventivamente concordati con i responsabili dell'Azienda, al fine di limitare, nella misura più ampia possibile, i disagi al normale svolgimento delle attività espletate all'interno delle varie strutture dell'Azienda.

Il Concessionario ha l'obbligo, senza alcun onere aggiuntivo per l'Azienda, di organizzarsi per rispondere a tali particolari esigenze, predisponendo negli orari e nei periodi prescritti, personale e mezzi numericamente e professionalmente adeguati a rispondere alle necessità.

### 11.2.2 Manutenzione Straordinaria

Per manutenzione straordinaria si intendono gli interventi atti a ricondurre le apparecchiature alle condizioni di progetto e/o alla normativa vigente mediante il



ricorso, in tutto o in parte, a mezzi, attrezzature, strumentazioni, riparazioni, ricambi di parti, ripristini, revisione o sostituzione di apparecchi o componenti.

L'attività di manutenzione straordinaria, comprensiva degli aggiornamenti del firmware e dell'adeguamento tecnologico/sostituzione delle apparecchiature, è finalizzata a mantenere nel tempo allo stato dell'arte, il livello tecnologico delle apparecchiature affidate al fine di assicurare le condizioni contrattuali, il risparmio energetico, il rispetto delle normative di sicurezza logica e fisica, di salvaguardia dell'ambiente e il decoro.

Per tutta la durata della Concessione sono completamente a carico del Concessionario tutti gli interventi di manutenzione straordinaria che dovessero rendersi necessari sugli impianti modificati o realizzati ex novo dallo stesso.

Sono a completo carico del Concessionario tutti quegli interventi di manutenzione straordinaria che dovessero essere causati da negligenza dello stesso nello svolgimento delle funzioni previste nel presente Capitolato Prestazionale.

La manutenzione straordinaria è svolta attraverso le seguenti attività:

- ✓ controllo;
- ✓ progettazione;
- ✓ riparazione;
- ✓ ricambi e/o sostituzioni e/o ripristini;
- ✓ esecuzione di opere accessorie connesse;
- ✓ revisione e verifica.

Saranno considerate quali interventi di manutenzione straordinaria, tutte le sostituzioni dei componenti che si rendessero necessarie per effetto della fine supporto (end of support) da parte del produttore delle apparecchiature o della necessità di adeguamento a norme di legge (relative a vulnerabilità sulla sicurezza/privacy, emissione di onde / radiazioni dannose, etc.) che siano sopravvenute rispetto alla data di emissione del certificato di collaudo provvisorio dell'opera realizzata dal Concessionario stesso.

### 11.2.3 Stesura e Aggiornamento del Piano di Manutenzione

Il Piano di Manutenzione è il principale strumento di gestione delle attività manutentive; esso programma nel tempo gli interventi, individua e alloca le risorse necessarie in



attuazione delle strategie predeterminate dagli obiettivi ed indirizzi specifici della Concessione.

L'obiettivo del Piano di Manutenzione è quello di ottimizzare l'affidabilità complessiva degli apparecchi oggetto del presente servizio nonché dei singoli componenti, mediante la definizione dei tipi di manutenzione da effettuare e l'individuazione delle frequenze degli interventi.

Il Piano di Manutenzione dovrà definire:

- ✓ gli oggetti della manutenzione;
- ✓ la combinazione delle migliori strategie da applicare;
- ✓ le modalità di verifica periodica, con frequenze adeguate alle criticità di funzionamento, ai termini di "fine supporto" delle apparecchiature ed alle conseguenze (rischi e disagi) derivanti da malfunzionamenti;
- ✓ le scadenze temporali degli interventi e delle verifiche;
- ✓ le modalità di esecuzione degli interventi programmati (determinazione dei materiali, degli strumenti e dei mezzi d'opera) che in ogni caso dovranno essere preventivamente approvati e concordati con i Sistemi Informativi dell'Azienda
- ✓ gli operatori addetti all'esecuzione;
- ✓ i criteri di misurazione e di controllo delle attività e dei risultati;
- ✓ le risorse, almeno parametricamente, da impiegare nell'attività di manutenzione di opportunità.

Tale Piano di Manutenzione dovrà essere redatto con i criteri previsti dai sistemi di qualità aziendali certificati.

A tale scopo il Concessionario, entro 3 mesi dalla data di consegna dei servizi in Concessione, dovrà procedere alla prima revisione del suo Piano di Manutenzione integrandolo, rispetto a quello proposto in sede di gara, sulla base delle considerazioni emerse dalla redazione da parte del Concessionario stesso dell'as-built (vedi libretti d'uso e manutenzione delle apparecchiature installate, note eventuali dell'Azienda, della Direzione Lavori, ecc.).

Il Piano di Manutenzione dovrà essere soggetto ad una revisione critica al termine di ciascun anno gestionale e dovrà essere implementato con le informazioni di ritorno, con le modifiche e variazioni della consistenza degli impianti, delle strutture e delle



apparecchiature, intervenute nel periodo trascorso dall'elaborazione di quello precedente. La consegna del nuovo Piano all'Azienda dovrà avvenire entro 60 giorni dalla scadenza di ciascun anno, permettendo una verifica dello stesso ai responsabili dell'Azienda che nei 60 giorni antecedenti all'inizio del nuovo anno gestionale provvederanno ad approvarlo o a determinarne le necessarie modifiche cui il Concessionario è obbligato ad assoggettarsi.

Qualora l'Azienda, entro sessanta giorni dalla presentazione del Piano o del suo aggiornamento, non provveda a comunicare le proprie osservazioni in merito alla eventuale non rispondenza del Piano stesso ai criteri sopra indicati, questo si intenderà approvato ed operativo.

Il Piano di Manutenzione deve intendersi come parte integrante e sostanziale della Concessione.

Il Concessionario avrà predisposto, come disciplinato nel paragrafo inerente il Sistema Informativo, il data base contenente le informazioni tecniche, i manuali d'uso e manutenzione, e quant'altro sia necessario allo svolgimento della sua attività.

Sarà compito del Concessionario classificare e tenere aggiornato tale data base, nel caso di modifiche o sostituzioni che venissero effettuate nel corso dell'esercizio.

Il Concessionario dovrà impegnarsi alla esecuzione delle attività descritte nel Piano di Manutenzione e, eventualmente, di altre attività che riterrà opportuno eseguire allo scopo di garantire le migliori condizioni di funzionamento e di conservazione delle apparecchiature.

La mancata presentazione o il mancato aggiornamento del Piano di Manutenzione alle scadenze prefissate, nonché la mancata approvazione dello stesso da parte dell'Azienda (per evidente incompletezza e/o inadeguatezza) darà luogo all'applicazione delle penali, secondo quanto previsto nel Capitolato Generale Prestazionale.

### 11.3 Specifiche del Servizio

Le attività a carico del Concessionario, sia all'inizio che durante la manutenzione Concessione, sono:

Per quanto riguarda il cablaggio:



- ✓ Move: disattivazione di una presa di cablaggio esistente e attivazione in altro punto della rete e attestazione al medesimo apparato di rete su cui era attestata la presa precedente;
- ✓ Add: fornitura di una presa in un'area dove è già presente il cablaggio cioè fornitura di una presa aggiunta da attestare su un apparato di rete già presente e funzionante.
- ✓ Manutenzione: ripristino in esercizio delle componenti del cablaggio relative alla singola presa per cui è richiesto l'intervento o tutti gli elementi costituenti il cablaggio strutturato attivi e passivi:
  - cablaggio orizzontale;
  - collegamenti verticali o di dorsale (sia in rame, sia in fibra);
  - funzionalità degli armadi rack;

La fruizione del servizio è omnicomprensiva di tutto ciò che serve a rendere pienamente operativa la presa ed è comprensivo di:

- ✓ attività riguardanti il cablaggio quali ad esempio la fornitura di cavi canaline, attestazioni, prese, connettori, patch- cord e tutto il materiale e manodopera necessari per l'attività di manutenzione;
- ✓ fornitura e messa in opera di prese, cavi e quant'altro necessario a estendere la rete elettrica alla nuova presa; le attività dovranno avvenire nel rispetto delle normative vigenti in materia di installazione dei sistemi di cablaggio;
- ✓ attività di ripristino del collegamento intese come tutte le operazioni atte a ristabilire il corretto funzionamento del mezzo trasmissivo (collegamenti rame o fibra ottica) sia esso di dorsale, sia esso di distribuzione. Qualora necessario si dovrà procedere con la sostituzione delle parti guaste con ricambi della stessa tipologia e categoria. Resta inteso che dovranno essere utilizzati materiali nuovi, adatti all'ambiente in cui vengono installati;
- ✓ attività di troubleshooting finalizzate all'individuazione dell'anomalia o del guasto, causa del disservizio segnalato dall'Amministrazione;
- ✓ il Fornitore è tenuto altresì a svolgere tutte le attività logistiche volte ad assicurare la fornitura di parti di ricambio o aggiuntive necessarie ad espletare il servizio.

Gli interventi dovranno concludersi con l'attività di verifica del corretto funzionamento delle lavorazioni effettuate e del sistema nella sua globalità; tale verifica sarà a cura del Fornitore, ma è lasciata libertà all'Amministrazione Contraente di coinvolgere proprio personale e/o personale di terzo.



Per quanto riguarda gli apparati attivi:

- ✓ gestione della consegna delle apparecchiature e dei componenti da parte dei fornitori e ricezione presso sedi di magazzino a totale competenza e carico di responsabilità del Concessionario;
- ✓ la consegna, il disimballaggio, la configurazione e l'attivazione della apparecchiatura in caso di sostituzione per guasto o adeguamento tecnologico, (software specifici e driver);
- ✓ il supporto alla verifica della configurazione e attivazione da svolgere sotto la supervisione e il coordinamento dei Sistemi Informativi aziendali;
- ✓ l'eventuale ritiro e smaltimento della apparecchiatura sostituita da quella appena consegnata;
- ✓ eventuale trasloco delle apparecchiature tra uffici presenti nello stesso nuovo presidio;
- ✓ inserimento in inventario ed assegnazione identificativo.

Il Concessionario sarà l'unico responsabile nei confronti dell'Azienda per l'esecuzione nei tempi programmati di tutte le attività necessarie alla consegna e attivazione degli apparati di rete informatici.

Il Concessionario dovrà farsi carico di tutte le operazioni di registrazione nel Sistema Informativo aziendale dei dati relativi alla movimentazione dei beni, in modo conforme alle policy aziendali, consentendo l'esatta tracciatura del posizionamento del bene in ogni istante.

Tutte le operazioni effettuate dovranno trovare riscontro su documentazione digitale controfirmate dalle parti coinvolte nel processo con firma digitale.

Il materiale giacente nel magazzino o nei laboratori risulta essere totalmente sotto la responsabilità del Concessionario.

#### 11.4 Quantificazione del Servizio

Il servizio dovrà essere erogato nelle seguenti modalità in base all'orario di erogazione: Base o Continuato.



## 12 SERVIZIO DI CONDUZIONE E GESTIONE DEL VERDE

### 12.1 GENERALITÀ

Il servizio è destinato alla gestione e manutenzione delle opere a verde delle aree inserite nel contesto della Struttura ospedaliera.

È richiesta al Concessionario una completa conduzione e manutenzione di tutte le aree a verde relative alla Concessione e per quanto attiene le specifiche attività, le verifiche, le relative frequenze, farà fede quanto riportato nel Piano di Manutenzione redatto dal Concorrente che dovrà risultare attinente a quanto richiamato nel paragrafo successivo denominato "Specifiche del servizio".

Quanto proposto dal Concorrente in sede di gara rappresenterà una prima versione del documento che sarà necessariamente revisionata in funzione della realizzazione dell'opera, delle evidenze progettuali esecutive, dei riscontri in campo e delle insindacabili modifiche ed integrazioni e/o dettaglio che la Direzione Lavori o l'Azienda vorranno apportare a suddetto documento.

La consistenza delle dotazioni e delle aree a verde da gestire sarà quella risultante dal progetto esecutivo e dalla sua realizzazione nei termini prestazionali e dimensionali di massima indicati; la conduzione e manutenzione riguarderà tutto ciò che è stato realizzato.

### 12.2 AMBITI E LIMITI DEL SERVIZIO

Il servizio prevede le opere di semina, trapianto, manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le dotazioni inserite nel contesto delle aree destinate a verde.

La gestione delle aree verdi deve essere svolta con procedure che garantiscono il pieno controllo di tutte le informazioni utili per la gestione della manutenzione. Le opere di conduzione e manutenzione saranno eseguite esclusivamente da personale qualificato ed abilitato.

### 12.3 SPECIFICHE DEL SERVIZIO

Saranno a carico del Concessionario:

- ✓ La raccolta, il trasporto e lo smaltimento di ogni materiale risultante dalla lavorazione delle aree verdi, nonché la pulizia dei luoghi;
- ✓ la fornitura dei prodotti di consumo (concimi, insetticidi, fungicidi, ecc.) e delle attrezzature necessarie per l'esecuzione dei vari lavori.



Le attività di manutenzione dovranno garantire un adeguato livello qualitativo e decoro. Le attività dovranno essere svolte tutti i giorni con esclusione delle sole giornate festive. Le irrigazioni saranno effettuate con la frequenza necessaria al perfetto mantenimento di tutte le piante e superfici erbose per tutto il periodo dell'anno, secondo le necessità.

Dovrà essere assicurato:

- il mantenimento in buone condizioni del verde oggetto del servizio;
- la cura delle piante in fioriere e vasi all'esterno del complesso;
- il rimpiazzo delle piante arboree, arbustive o tappezzanti quando necessario per causa naturale o imprevedibile, ad eccezione di cause di forza maggiore quali eventi atmosferici eccezionali, calamità naturali, etc.; laddove le piante esistenti non dovessero essere disponibili, il Concessionario effettuerà la sostituzione delle stesse con piante alternative, previa autorizzazione da parte dell'Azienda;
- la fornitura delle sementi e dei concimi;
- il controllo della stabilità delle piante anche mediante specifici interventi da adottare, nel caso di piante pericolanti;
- la manutenzione degli strumenti utilizzati per l'erogazione del servizio e delle strutture di completamento (cordoli, recinzioni, vasi, etc.);
- la raccolta delle foglie cadute con frequenza settimanale.

Il Concessionario dovrà garantire la sicurezza e l'incolumità dei terzi e degli operatori della Struttura Ospedaliera, e dovrà garantire il rispetto del Codice Civile e dei regolamenti vigenti in materia di gestione del verde (distanza da confini, altezza dei rami da terra, distanza minima dei rami da linee elettriche, etc).

Per garantire la sicurezza degli utenti tutti gli alberi presenti nelle aree verdi affidate in gestione dovranno, ad onere del Concessionario, essere sottoposti a periodica attività di controllo statico secondo le migliori tecnologie esistenti.

In generale, per poter adattare al meglio la politica manutentiva all'effettivo stato degli elementi, verranno effettuate attività di censimento e monitoraggio dello stato di conservazione. Le risultanze di tali indagini dovranno essere introdotte nel Sistema Informativo a cura del Concessionario. I dati devono essere consultabili in tempo reale.



Per le forniture ex-novo si provvederà al loro inserimento nel programma di manutenzione del verde esistente.

#### 12.4 ATTIVITA PER AREE VERDI

Si riporta di seguito una serie di modalità operative relative alla conduzione e la manutenzione delle aree a verde ed in particolare rivolta ai manti erbosi, alla concimazione, alla eliminazione delle erbe infestanti, alla difesa fitosanitaria, alla potatura, alle fioriere ed essenze stagionali ed alle opere di irrigazione.

- ✓ Manti erbosi: l'attività di manutenzione prevede il taglio, la concimazione e la disinfestazione. Per il taglio gli interventi verranno effettuati con macchine operatrici munite di raccoglitore ad asse rotante regolabile al fine di garantire, a taglio avvenuto, una lunghezza del manto erboso entro limiti stabiliti dal piano di manutenzione. Gli interventi saranno effettuati a seguito di un'analisi preliminare del terreno, delle condizioni del tappeto erboso e del periodo di manutenzione. Concimazione. L'obiettivo essenziale è quello di ripristinare nel terreno quegli elementi minerali che consentano di rendere ottimali le condizioni di ricrescita del manto erboso. L'attività sarà da svolgersi da personale preposto a tale servizio e verrà effettuata attraverso apposite attrezzature meccaniche o a mano adottando i criteri più idonei.
- ✓ Eliminazione erbe infestanti: gli interventi verranno svolti dal personale del Concessionario proposto all'esecuzione del servizio attraverso l'ausilio di mezzi meccanici.
- ✓ Difesa fitosanitaria: è di pertinenza del Concessionario controllare le manifestazioni patologiche sulla vegetazione a tappeto erboso, sulle alberature, sulle essenze arbustive, sui cespugli e sulle piante in vaso, provvedendo all'immediata eliminazione dell'agente patogeno ed a rimediare ai danni patiti. Per far fronte alla presenza di parassiti si farà ricorso a prodotti a norma di legge, preferendo prodotti di possibilmente di origine vegetale e comunque biodegradabili. I trattamenti saranno effettuati, dietro preavviso, da personale qualificato, con eventuale autorizzazione legale e in conformità a quanto previsto dalle autorità sanitarie locali.
- ✓ Potatura: di norma si interverrà sull'intera pianta procedendo dalla cima verso la base, eliminando i rami malformati, quelli eccessivamente sviluppati, quelli che presentano rischi di rotture accidentali, quelli in eccedenza, quelli deboli e sottili. Al termine tutti i tagli praticati verranno trattati con opportuni prodotti antisettici - coprenti. Qualora si individuassero delle manifestazioni patologiche



si dovrà provvedere alla tempestiva eliminazione dei fenomeni con sistema meccanico, chimico e fisico da valutarsi caso per caso e assicurandosi che i prodotti utilizzati non arrechino danni a persone o cose.

- ✓ Fioriere, essenze stagionali, ecc.: il Concessionario sostituirà le essenze a fine fioritura, con altrettante in via di fioritura affinché i vani di coltura siano costantemente in fiore. La scelta della tipologia di essenza da utilizzare dovrà essere eseguita in accordo con l'Azienda. Dovranno essere sostituite in ogni momento eventuali piante e/o infiorescenze in stato di necrosi e comunque recanti un aspetto qualitativamente insoddisfacente.
- ✓ Opere impianto di irrigazione: ad ogni attivazione stagionale degli impianti, verrà effettuato un controllo preliminare di funzionamento, al fine da garantirne l'efficienza nei tempi di irrigazione. Eventuali malfunzionamenti dovranno essere segnalati mediante sistema di supervisione in grado di gestire il funzionamento degli impianti tramite regolazione delle centraline. Qualora si verificassero carenze di afflussi idrici, le irrigazioni saranno effettuate e garantite attraverso l'ausilio di autobotti. Qualora si riscontrassero perdite ingenti sull'impianto di irrigazione, il Concessionario interverrà in giornata in modo da scongiurare grosse perdite d'acqua o gravi disagi per le piante e per il prato.

## 12.5 QUANTIFICAZIONE DEL SERVIZIO

La quantificazione del servizio è in metri quadri di superficie a verde.

## **ALLEGATO 7**

### **Capitolato parcheggi**

**AZIENDA OSPEDALIERO - UNIVERSITARIA "MAGGIORE DELLA CARITA'" DI  
NOVARA**

C.so Mazzini, 18-28100 NOVARA

Direzione Generale: ☐ 0321 373. 3282 - ☐ 0321 373.2740

mail: [direzione.generale@maggioreosp.novara.it](mailto:direzione.generale@maggioreosp.novara.it)

**CAPITOLATO RELATIVO ALLA GESTIONE DEI PARCHEGGI A PAGAMENTO  
ALL'INTERNO DELLA STRUTTURA OSPEDALIERA**

**GARA A PROCEDURA APERTA, AI SENSI DELL'ART. 60, D.LGS. N. 50/2016, PER  
L'AFFIDAMENTO DELLA CONCESSIONE DI COSTRUZIONE E GESTIONE DELLA  
CITTÀ DELLA SALUTE E DELLA SCIENZA DI NOVARA, CON RICORSO ALLA  
FINANZA DI PROGETTO AI SENSI DELL'ART. 183, D.LGS. N. 50/2016 (PROJECT  
FINANCING)**

**Gara telematica sulla piattaforma di e-procurement SINTEL**

**(CIG 9663540D78)**

## INDICE

1	PREMESSA .....	3
2	DESCRIZIONE DEL SERVIZIO .....	3
3	DURATA DEL SERVIZIO.....	4
4	INDIVIDUAZIONE AREE .....	4
5	ORARIO DELLA SOSTA A PAGAMENTO .....	4
6	MODALITÀ E CONDUZIONE DEI PARCHEGGI.....	4
7	TARIFFE E MODALITÀ DI RISCOSSIONE.....	4
8	INDIVIDUAZIONE DELLE PRESTAZIONI A CARICO DEL CONCESSIONARIO .....	4
9	FORNITURA ED INSTALLAZIONE CASSE AUTOMATICHE – CARATTERISTICHE .....	6

## 1 PREMESSA

Il presente Capitolato disciplina le modalità di esecuzione della gestione dei parcheggi che saranno realizzati dal Concedente.

Il diritto di gestione dei parcheggi è strettamente connesso al contratto di concessione di costruzione e gestione della Città della Salute e della Scienza di Novara; pertanto, avrà la stessa durata, originaria o eventualmente prorogata, della concessione predetta.

Il concessionario resta libero di gestire i parcheggi con le modalità che riterrà più opportune per la massimizzazione dei ricavi, fermo restando il rispetto delle prescrizioni contenute nel presente documento.

La gestione dovrà essere fatta mediante sistema automatico di gestione degli ingressi, comprensivo di fornitura e installazione di tutti gli apparati necessari al normale funzionamento della struttura; il sito dovrà essere gestito con la massima automatizzazione dei sistemi ad oggi permessi dalla tecnologia.

## 2 DESCRIZIONE DEL SERVIZIO

La gestione del servizio parcheggi a pagamento senza custodia comprende le seguenti prestazioni minime a cura e spese del concessionario del servizio:

- ✓ la fornitura e l'installazione, in base alle indicazioni del concedente contenute nel presente atto (§ 8), soggetto ad incremento migliorativo, compresi la fornitura di tutto il materiale di consumo necessario per il corretto funzionamento degli apparecchi nonché il software di gestione degli stessi che permetta la trasmissione e/o la consultazione in tempo reale dei dati contabili da parte del Concedente, altresì incluso ogni onere e adempimento necessario per il rispetto della normativa di settore;
- ✓ manutenzione ordinaria (esempio: pulizia, sostituzione carta e batterie, ripristino inceppamento, scassettamenti, ripristino alimentazione, ripristino sbarre di accesso, ecc.) e straordinaria (esempio: riprogrammazione delle tariffe, sostituzione della CPU, dei tasti, degli schermi ed ogni altro componente utile per il funzionamento della cassa automatica derivante da guasti di qualsiasi natura, danni propri, atti vandalici o eventi atmosferici) di tutti gli elementi per il corretto funzionamento e la gestione degli stessi;
- ✓ la fornitura di tutti i materiali e pezzi di ricambio necessari anche a seguito di atti di vandalismo o furti e/o manomissioni;
- ✓ la fornitura e posa in opera della segnaletica verticale e orizzontale necessaria per l'espletamento del servizio nelle aree oggetto della concessione;
- ✓ il prelievo dei corrispettivi consistente nella rimozione periodica dei contenitori sigillati, delle monete, nello svuotamento degli stessi, nella verifica e contabilizzazione delle somme introitate sulla scorta dei "ticket di gestione" o abbonamenti emessi dagli apparecchi e nella ricollocazione presso ogni apparecchio dei contenitori vuoti;
- ✓ l'idonea assistenza ed informazione agli utenti del servizio;

- ✓ l'esposizione visibile per gli utenti delle tariffe dei parcheggi, l'indicazione degli orari e le modalità di pagamento tramite segnaletica diffusa nelle aree di concessione.

### 3 DURATA DEL SERVIZIO

La concessione del servizio di cui all'art. 1 avrà durata pari a quella del contratto di costruzione e gestione della Città della Salute e della Scienza di Novara

Il concessionario è tenuto a garantire la prosecuzione del servizio alle medesime condizioni del contratto di concessione del servizio vigente fino all'inizio dell'esercizio da parte del nuovo affidatario.

### 4 INDIVIDUAZIONE AREE

I parcheggi da realizzare saranno di due tipologie:

- interrati;
- a raso (oltre a quelli destinati ad uso esclusivo e gratuito per la Stazione Appaltante);
- struttura multipiano.

Il Concessionario avrà diritto di gestire tutti i parcheggi realizzati, sia quelli ubicati nelle aree di parcheggi interrati che in quelle a raso.

### 5 ORARIO DELLA SOSTA A PAGAMENTO

L'orario per la sosta a pagamento è stabilito su un intervallo temporale di 24 orse su 24 e 365 giorni all'anno.

### 6 TARIFFE E MODALITÀ DI RISCOSSIONE

Le tariffe saranno fissate liberamente dal Concessionario, nel rispetto delle tariffe massime sottoindicate.

Utenza	Tariffa Oraria	Intera Giornata	Abbonamenti Mensili
Dipendenti	=<Euro 1,20	=<Euro 6,00	=<Euro 25,00
Altri utenti	=<Euro 1,20	=<Euro 6,00	NA

L'utilizzo della struttura entro i primi 15 minuti dal momento dell'ingresso sarà considerato gratuito; una volta pagato il corrispettivo si avrà 10 minuti per permettere l'uscita dalla struttura.

Le predette tariffe verranno riscosse nelle aree dal concessionario attraverso Casse automatiche agli ingressi della struttura, conformi alle direttive e alle norme vigenti.

### 7 INDIVIDUAZIONE DELLE PRESTAZIONI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

Il Concessionario si impegna:

- ✓ alla installazione, manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le apparecchiature e degli impianti, ivi compresi gli interventi derivanti da atti vandalici – e le eventuali sostituzioni di interi apparecchi, al fine di assicurare sempre il buono stato di funzionamento dei dispositivi stessi;

- ✓ ad apporre tempestivamente gli appositi avvisi nell'eventualità di non funzionamento o disattivazione delle apparecchiature;
- ✓ a predisporre a proprie spese, la realizzazione della segnaletica verticale e orizzontale, a norma del Nuovo Codice della Strada rispettando la disposizione dei posti auto, compresi gli stalli per disabili;
- ✓ la predisposizione fisica per la possibile installazione di colonnine per la ricarica di auto elettriche per il 50% dei posti auto;
- ✓ la realizzazione di almeno il 5% degli stalli complessivi per la ricarica di auto elettriche. Il Concedente non dà indicazioni su tale tecnologia;
- ✓ alla realizzazione dei posti disabili previsto da regolamento comunale – leggi nazionali in prossimità degli accessi alla struttura ospedaliera;
- ✓ alla fornitura, manutenzione ordinaria e straordinaria della segnaletica stradale che dovrà essere conforme a quanto stabilito dall'art. 45 del C.d.S. D. Lgs. n. 285/92 e relativo Regolamento di Esecuzione di cui al D.P.R. n. 495/1992 (artt. 77 e 79 D.P.R. 495/1992) oltre all'eventuale sostituzione, spostamento, modifica o rimozione ritenuta necessaria durante la durata della concessione ed al rinnovo della segnaletica orizzontale e, comunque, ogni qualvolta si renda necessario per mantenerla in perfetta efficienza;
- ✓ ad effettuare la raccolta degli incassi mediante scassetto dei Casse automatiche e la relativa rendicontazione;
- ✓ installazione di adeguato impianto di videosorveglianza (compresa idonea segnaletica) al fine di garantire più sicurezza agli utenti che faranno richiesta della sosta notturna nei parcheggi coperti, dotando il Comando di Polizia Locale di apposito software di applicazione e visualizzazione delle immagini;
- ✓ installazione di pannello di visualizzazione sullo stato occupazionale dei parcheggi coperti;
- ✓ al mantenimento dell'efficienza dei sistemi, dispositivi e attrezzature antincendio nonché assicurare un'adeguata informazione e formazione del personale che espleta il servizio sui rischi d'incendio;
- ✓ al rispetto di tutte le condizioni e prescrizioni contenute nei certificati Prevenzione Incendi rilasciati dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco;
- ✓ alla manutenzione ordinaria, pulizia e lavaggio delle aree;
- ✓ piano di comunicazione all'utenza;
- ✓ eventuali disservizi non potranno in alcun modo impedire il facile accesso / deflusso dalla struttura;
- ✓ la fornitura al proprio personale dipendente addetto al controllo di:

- vestiario e tessere di riconoscimento,
- strumenti di comunicazione adeguati al servizio di controllo da svolgere;
- ✓ ad applicare e riscuotere le tariffe a carico degli utenti nella misura stabilita dal Concedente, anche ove oggetto di rideterminazione;
- ✓ obbligo di garantire la continuità del servizio fino al subentro del nuovo eventuale soggetto, alle medesime condizioni del contratto.

Costituisce inadempienza contrattuale la constatazione della mancata manutenzione delle apparecchiature ed il mancato rifacimento della segnaletica con il conseguente disservizio.

## **8 FORNITURA ED INSTALLAZIONE CASSE AUTOMATICHE – CARATTERISTICHE**

Il controllo della durata della sosta deve avvenire mediante Casse automatiche elettronici installati all'ingresso della struttura, con allacciamento alla rete elettrica.

Il concessionario dovrà provvedere alla installazione di Casse automatiche che devono essere nuovi, di prima installazione, tutti dello stesso modello, di ultima generazione e avere necessariamente le seguenti caratteristiche minime:

- ✓ avere l'omologazione ministeriale e presentare le caratteristiche richieste dal nuovo Codice della Strada;
- ✓ conformità alle previsioni del D.Lgs. n. 476/92 di recepimento della normativa 92/31/CE relativa alla compatibilità elettromagnetica;
- ✓ essere conformi al D. Lgs .476/1992;
- ✓ essere conformi alla Legge 208/2015;
- ✓ avere il certificato di qualità secondo le norme ISO 9001:2000 e UNI CEI EN 12414 2001 (allegare copia certificato)
- ✓ essere conformi alla direttiva CE, relativa alle compatibilità elettromagnetiche;
- ✓ garantire la possibilità di ricavare dati statistici sull'utilizzo della sosta ed il pieno riscontro degli importi incassati;
- ✓ avere la più ampia possibilità di programmazione delle tariffe;
- ✓ essere predisposti per il pagamento della "integrazione della sosta";
- ✓ struttura in acciaio rinforzato con serrature e chiavi di sicurezza;
- ✓ dotazione di strutture antivandali;
- ✓ pannello di istruzioni per l'uso e cappello con indicazione segnaletica "P";
- ✓ presentare una resistenza alle temperature esterne a norme CEI -20 +50°C;
- ✓ predisposizione al pagamento a mezzo di monete di taglio diverso inseribili tutti in un'unica fessura, attraverso tessere prepagate a microchip ricaricabili dagli stessi Casse automatiche o tramite carte bancomat;
- ✓ possibilità di annullamento dell'operazione con restituzione della moneta;

- ✓ stampa del biglietto perfettamente leggibile anche a distanza e dovrà contenere i seguenti elementi:
  1. targa del veicolo;
  2. numero progressivo non azzerabile;
  3. ora e data di emissione;
  4. una volta pagato e prima dell'uscita dalla struttura: ora e data di scadenza della sosta,
  5. una volta pagato e prima dell'uscita dalla struttura: importo pagato;
- ✓ la carica dei biglietti deve avere un'autonomia minima di 4000 biglietti;
- ✓ dispositivo di segnalazione anticipata di fine rotolo che potrà essere disposto sia sul display quanto con led separato o altro sistema comunque visibile dall'esterno;
- ✓ in caso di guasto dell'apparecchiatura, dovrà automaticamente comparire in modo evidente la scritta "FUORI SERVIZIO" sul display.

Il possesso delle predette caratteristiche dovrà essere certificato con apposita dichiarazione dal legale rappresentante della ditta costruttrice dei Casse automatiche.

È fatto obbligo al Concessionario di:

- ✓ provvedere allo scassetto dei Casse automatiche e comunicare al servizio comunale le date in cui saranno effettuati i singoli svuotamenti dei terminali al fine di consentire opportune verifiche degli incassi di cui si dovrà rilasciare copia su cui saranno indicati i seguenti dati giorno, mese, anno, ora, minuto e secondo dello scassetto con l'indicazione dell'importo prelevato, numero progressivo degli scassetto effettuati;
- ✓ mantenere perfettamente funzionante ogni singola cassa automatica e in casi di guasto lo stesso deve essere funzionante entro le 24 ore successive o sostituito e nel frattempo la riscossione dei pagamenti deve essere garantita da personale presente in loco.

La consistenza numerica, lo stato di manutenzione e conservazione, nonché il corretto funzionamento degli stessi sarà oggetto di un verbale di consegna sottoscritto tra il Concedente e il Concessionario prima dell'avvio dell'esercizio.

**ALLEGATO 8**  
**Corrispettivo**

## **ALLEGATO 8 – CORRISPETTIVO VOCI**

Il corrispettivo è composto dalle seguenti componenti:

- Euro **32.000.000,00** annuali, al netto dell'IVA applicabile nella misura di legge, destinato a coprire l'investimento nella realizzazione dell'opera (**quota Investimento**);
- Euro **8.000.000,00** annuali, al netto dell'IVA applicabile nella misura di legge, destinato a remunerare i Servizi (**quota Servizi**).

La quota relativa ai servizi è destinata a costituire la remunerazione dei seguenti servizi di manutenzione:

- servizio di manutenzione delle opere edili ed impiantistiche;
- servizio di manutenzione degli impianti orizzontali automatizzati e verticali di trasporto interni;
- servizio di manutenzione, conduzione e gestione degli impianti idrici e sanitari, degli impianti di smaltimento acque bianche e nere;
- servizio di manutenzione delle reti di comunicazione e informatica (escluso il consumo);
- servizio di manutenzione del verde;
- servizio energia, di cui all'articolo 1, comma 1, lettera p), del decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412, rispondente a quanto stabilito dall'allegato II al D.Lgs. n. 115 del 30 maggio 2008, con esclusione della fornitura dell'alimentazione elettrica, idrica e dei vettori energetici, comprendente:
  - o il servizio di manutenzione, conduzione e gestione degli impianti elettrici e di illuminazione;
  - o il servizio di manutenzione, conduzione e gestione degli impianti di climatizzazione (sia invernale che estiva).

## **ALLEGATO 9**

### **Documenti di contratto**

**9.a - DUVRI Definitivo (conforme a quanto presentato)**

**9.b – Patto Integrità (conforme a quanto presentato)**

**9.c - Cronoprogramma aggiornato**

**9.d – Strategia di Hedging**

**9.e – Matrice dei rischi**

**9.f - Cauzione definitiva di cui all'articolo 22**



# A.3

## Cronoprogramma delle fasi di intervento

Dicembre 2024



**ATI**  
Mandataria



Mandante



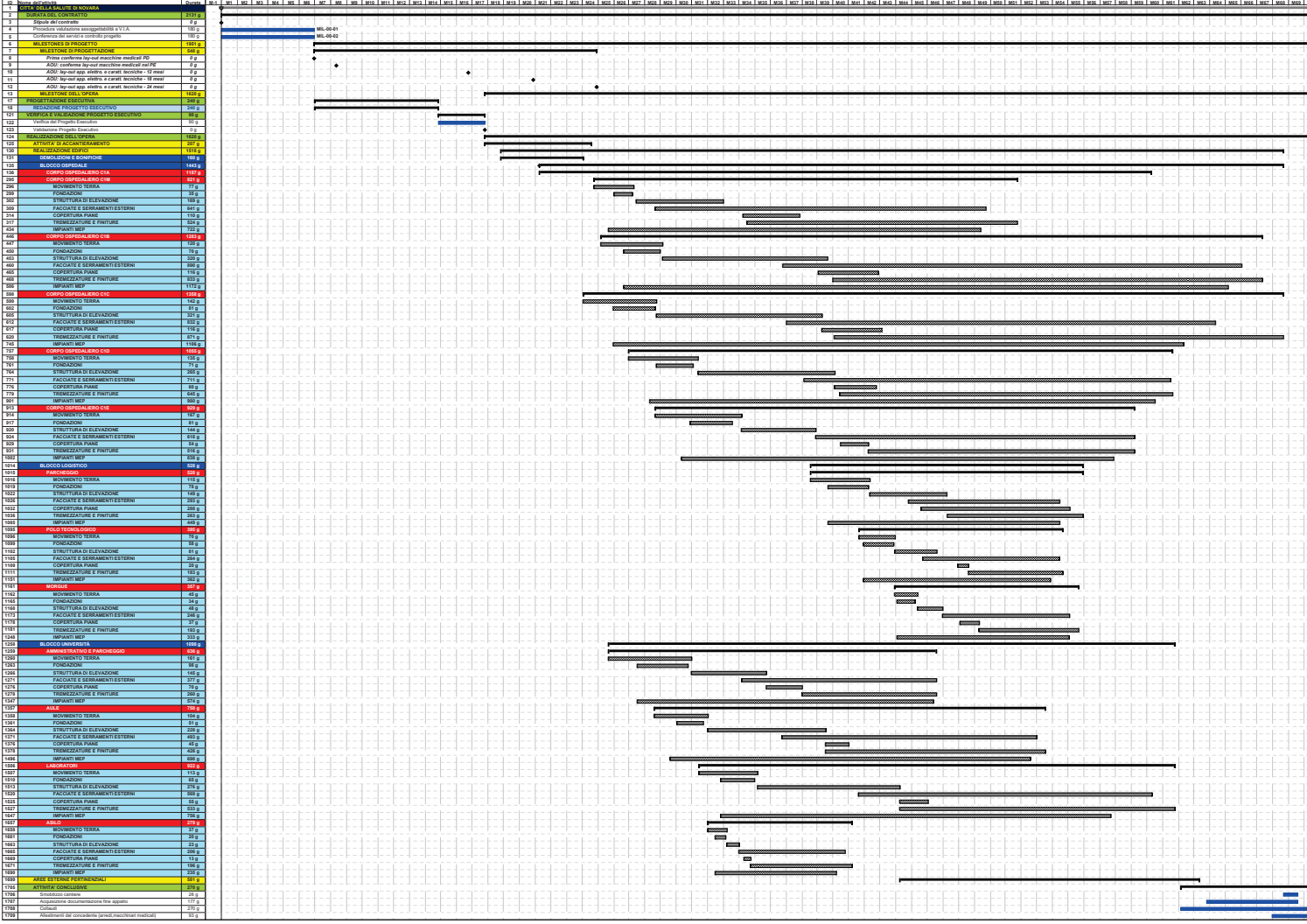
**RTP**  
Mandataria

**POLITECNICA**  
building for humans

Mandanti



**CITTA' DELLA SALUTE DI NOVARA**  
**CRONOPROGRAMMA DELL'INTERVENTO**





# Commissario Straordinario per l'espletamento degli interventi necessari per la realizzazione della Città della Salute e della Scienza di Novara

ex art. 9, c. 1 decreto-legge 11 marzo 2026, n. 32

(D.P.C.M. del 5 aprile 2023)

Procedura di affidamento di un contratto di Concessione e Gestione in Finanza di  
Progetto per la realizzazione della Città della Salute e della Scienza di Novara

ELABORATO:

Strategia di Hedging

## Premessa

Di seguito sono riportati i termini essenziali relativi alla strategia perseguita dall'Aggiudicatario per la mitigazione del rischio di fluttuazione dei tassi di cambio, e precisamente per la conversione del tasso variabile in tasso fisso, in relazione alla struttura finanziaria adottata per finanziare le fasi di costruzione dell'Opera.

**SWAP Margin**<sup>1</sup>: 265 bps

**Tasso Base**<sup>2</sup>: 225 bps

**Tasso SWAP**<sup>3</sup>: 490 bps

**Nozionale**<sup>4</sup>: minimo 80% dell'importo del finanziamento *senior*.

**Tipologia Contratti Hedging**: 1992 ISDA Master Agreement.

**Banche Hedging**: gli operatori finanziari che agiranno come controparti del futuro Concessionario nei contratti di *Interest Rate Swap* per la copertura di quota-parte del finanziamento dal rischio di fluttuazione dei tassi di interesse.

**Procedura di determinazione del Tasso SWAP**: a partire dalla data di sottoscrizione del Contratto di concessione e fino alla data di sottoscrizione del Contratto di Finanziamento saranno effettuate non meno di 3 prove di fissazione del tasso (**Dry Run**) da parte delle Banche Hedging, cui sarà inviato, a cura dell'Aggiudicatario, il profilo del debito, di volta in volta aggiornato; le Banche Hedging forniscono all'Aggiudicatario, in giornata e comunque non appena calcolata, la stima del Tasso SWAP (Tasso Base + SWAP Margin) applicabile; resta inteso che lo SWAP Margin dovrà essere quello indicato dall'Aggiudicatario in fase di Offerta. Il primo Dry Run sarà effettuato circa 15 Giorni Lavorativi dopo la sottoscrizione del Contratto di concessione, il secondo non oltre 9 Giorni Lavorativi prima della data prevista di sottoscrizione del Contratto di Finanziamento e l'ultimo non oltre 24 ore prima della sottoscrizione del Contratto di Finanziamento.

---

<sup>1</sup> Lo Swap Margin è il margine di rischio-controparte applicato dagli operatori finanziari cui l'Aggiudicatario si è rivolto per la copertura di quota-parte del finanziamento dal rischio di fluttuazione dei tassi di interesse base (Contratti Hedging); detto margine è recepito nel PEF presentato dal concorrente e le sue eventuali variazioni, successive alla fase di offerta, sono a carico del concorrente/aggiudicatario/concessionario.

<sup>2</sup> Il tasso base applicato ai Contratti Hedging; le variazioni del tasso base sono a carico/beneficio del Concedente fino alla sottoscrizione del Contratto di Finanziamento.

<sup>3</sup> Il Tasso SWAP è il tasso d'interesse applicato nei Contratti Hedging, costituito dalla sommatoria del Tasso Base e dello SWAP Margin.

<sup>4</sup> La quota-parte del finanziamento oggetto della copertura hedging.

Con questa indicazione, l'Aggiudicatario può effettuare una nuova simulazione del PEF, aggiornando esclusivamente il Tasso Swap, che evidenzia una proiezione degli adeguamenti del corrispettivo richiesti al Concedente rispetto a quello indicato in Offerta nel rispetto dei presupposti e le condizioni di base determinanti l'equilibrio economico-finanziario indicati nel Contratto di concessione.

Durante questa fase, il Concedente dovrà ricevere tempestivamente le descritte simulazioni ed essere contestualmente informato delle modifiche del corrispettivo così ipotizzate, in modo di poter avviare le delibere propedeutiche e necessarie per l'autorizzazione in caso di eventuale maggior onere a suo carico, laddove l'operazione vada a buon fine.

Il Concedente si impegna a definire l'adeguamento del corrispettivo annuale, entro 30 giorni dalla ricezione da parte del concessionario del PEF aggiornato, utilizzando il Tasso Base risultante alla data di chiusura del Contratto di Finanziamento, nel rispetto dei presupposti e le condizioni di base determinanti l'equilibrio economico-finanziario indicati nel Contratto di concessione.

Fermo restando quanto sopra, le Parti si impegnano reciprocamente a collaborare in buona fede alla determinazione dell'adeguamento del corrispettivo annuale durante ogni Dry-Run e in occasione della prevista chiusura del finanziamento al fine di garantire la bancabilità del progetto.

**Benchmarking:** per assicurare la trasparenza della determinazione del tasso fisso attraverso i Contratti *Hedging*, per ciascuna delle *Dry Run* condotte dalle Banche *Hedging* l'Aggiudicatario richiederà anche a tre (3) primari operatori finanziari internazionali specializzati (aventi *rating* non inferiore a BBB-) una quotazione indipendente del Tasso Base che essi applicherebbero per la copertura della operazione; detti tre operatori non dovranno coincidere con nessuno dei finanziatori dell'Aggiudicatario (**Operatori Benchmark**).

La media dei tassi base ottenuti dagli Operatori *Benchmark* costituisce convenzionalmente il "**Tasso Base di Mercato**".

Il Tasso Base di Mercato è quindi verificato in concomitanza di ognuna delle *Dry Run* e, non appena determinato, esso è comunicato all'Aggiudicatario che lo comunica contestualmente al Concedente, entro 1 Giorno Lavorativo (intendendosi per tale un giorno di apertura delle banche nella città di Torino) dal giorno in cui è stato verificato, insieme al PEF aggiornato (con un raffronto dei risultati calcolati applicando rispettivamente (i) il Tasso

SWAP e (ii) il tasso finito risultante dall'applicazione del Tasso Base di Mercato più lo SWAP Margin.

Resta fermo che il Tasso Base non può mai essere superiore al Tasso Base di Mercato.

**Procedura di allineamento al Tasso Base di Mercato:** in caso di mancato allineamento del Tasso Base applicato dalle Banche *Hedging* con il Tasso Base di Mercato, ove le Banche *Hedging* non possano/vogliano adeguare il Tasso Base offerto, l'Aggiudicatario sarà libero di rivolgersi a uno o più degli operatori finanziari di cui sopra al fine di ricevere una nuova quotazione dei contratti di *Hedging*.



RISCHI FINANZIARI							
19	Variazione del Tasso Base sino alla sottoscrizione del contratto di concessione	Rischio di variazione del tasso base nel periodo intercorrente tra la data di esistenza della vincitalità dell'offerta e la sottoscrizione del contratto di concessione	Medio/Alto	x	x	Theme 14 - Financing arrangements	Il rischio di variazione dei tassi di interesse tra la data di formulazione delle offerte e quella di stipula del contratto di PPP è a carico del concessionario.
20	Variazione del Tasso Base successivamente alla sottoscrizione della concessione	Rischio di variazione del tasso base nel periodo successivo alla sottoscrizione della concessione	Medio/Alto	x	x	Theme 14 - Financing arrangements	Il rischio di variazione dei tassi di interesse dopo la stipula del contratto di PPP è a carico del concessionario.
21	Condizioni di pricing del finanziamento	Rischio di incremento delle componenti di costo del finanziamento, quali "margin", "commissioni una tantum", "commissioni periodiche", "RICE" e relativi margini sui contratti derivati	Basso	x	x	Theme 14 - Financing arrangements	Il rischio di incremento delle componenti di costo del finanziamento è a carico del Concessionario sia nel periodo che va dalla data di presentazione delle offerte alla data di stipula del contratto che dopo la stipula del contratto.
22	Finanziamento	Rischio di mancato o parziale ripperimento delle risorse finanziarie necessarie alla copertura dell'investimento	Basso	x	x	Theme 14 - Financing arrangements 14.3 Availability of financing Art.7 "Obblighi del concessionario"	Il ripperimento delle risorse finanziarie necessarie per la progettazione, esecuzione dell'Opera e gestione dei Servizi è totalmente a carico del Concessionario.
RISCHI FASE DI GESTIONE							
23	Rischio domanda	Rischio di mancato o inferiore occupazione del parcheggio e/o mancato o inferiore incasso degli introiti derivanti dalla gestione di spazi commerciali	Medio	x	x	Theme 4 - The Payment Mechanism Art. 7.4 (e) and (f)	Il Concessionario dovrà provvedere, con costi e ricavi a proprio carico, alla gestione dei parcheggi e allo sfruttamento delle aree commerciali presenti all'interno dell'Opera (ad eccezione di quelle rientranti nelle Aree a grigio) direttamente o affidandone la gestione a terzi e, non avrà nulla che pretendere nei confronti del Concedente nel caso in cui lo sfruttamento delle aree commerciali produca ricavi inferiori a quelli stimati nel Piano Economico Finanziario posto dal Concedente a base di gara.
24	Rischio disponibilità	Indica la non piena ed effettiva fruibilità dell'Opera assicurata attraverso la sua gestione nel rispetto degli standard tecnico-funzionali applicabili per Legge o per Contratto, e misurata attraverso gli Indicatori di Disponibilità stabiliti nelle Specifiche Tecniche dei Servizi	Medio	x	x	Theme 4 - The Payment Mechanism A. PPP CONTRACTS WITH AVAILABILITY-BASED PAYMENTS Art. 2.1.29 "Disponibilità" Art. 7.4 "Obblighi del Concessionario" Allegato 3: Indicator di disponibilità e meccanismo di rettifica del canone di disponibilità	Il rischio di Disponibilità dell'Opera è integralmente a carico del Concessionario. La totale o parziale indisponibilità dell'Opera (che sarà valutata in base al rispetto degli indici di disponibilità previsti nell'Allegato 3 allo schema di Convenzione) comporterà la decurtazione del corrispettivo, nei limiti e con le modalità indicate all'Allegato 3. Il meccanismo di detrazione del Corrispettivo opererà anche in presenza di Eventi di Forza Maggiore, Eventi di Aggravazione ed Eventi Destabilizzanti, salvo applicazione, in questi, casi di quanto previsto rispettivamente negli artt. 16 (Forza Maggiore), 17 (Conseguenze dei verificarsi di un Evento di Aggravazione), 18 (Requisiti economico-finanziario, a seguito dei verificarsi di un Evento Destabilizzante).
25	Rischio manutenzione	Rischio di necessità di interventi di manutenzione non programmata derivante da una progettazione o costruzione non adeguata oppure rischio di aumento dei costi operativi legati alla manutenzione	Medio	x	x	Theme 3 - Operation and maintenance of the asset 3.1 Responsibility for operation and maintenance Art. 2.1.29 "Disponibilità" Art. 7.4 "Obblighi del Concessionario" Art. 14 "Fase di Gestione" Allegato 3: Indicator di disponibilità e meccanismo di rettifica del canone di disponibilità	Il Concessionario è tenuto ad assicurare la Disponibilità dell'Opera, assumendo a proprio carico ogni rischio di gestione e manutenzione della stessa e i conseguenti costi. La mancata disponibilità dell'Opera comporta l'applicazione del meccanismo di detrazione del Corrispettivo previsto nell'Allegato 3. Il mancato raggiungimento dei livelli di servizio comporta l'applicazione delle penali. Il pagamento del Corrispettivo è sottoposto a verifica di conformità.
26	Rischio performance energetica	Rischio di necessità di interventi di adeguamento/efficientamento energetico necessari per garantire il rispetto dei parametri di comfort ambientale stabili	Medio	x	x	Art. 2.1.29 "Disponibilità" Art. 7.4 "Obblighi del Concessionario" Art. 14 "Fase di Gestione" Allegato 3: Indicator di disponibilità e meccanismo di rettifica del canone di disponibilità Capitolato Tecnico	Il Concessionario è tenuto ad assicurare la Disponibilità dell'Opera, anche con riferimento ai rispetto dei parametri di comfort ambientale (temperatura, umidità, illuminazione, ventilazione) previsti per ciascuno di essi dalla normativa vigente in materia di accreditamento e comunque stabiliti in sede di progetto, assumendo a proprio carico ogni rischio, costo e responsabilità.
27	Rischio performance	Rischio di inadempimento degli obblighi previsti dal Capitolato per la gestione dei servizi	Medio	x	x	Theme 3 - Operation and maintenance of the asset 3.1 Responsibility for operation and maintenance Art. 4.3 "Punti" Capitolato Tecnico	Il Concessionario deve garantire il rispetto dei livelli di servizio indicati nei Capitolati Tecnici. Il mancato adempimento degli obblighi relativi ai livelli di servizio indicati nel Capitolato determinerà l'applicazione delle penali che verranno applicate negli importi indicati nel Capitolato, fermo restando il divieto di cumulo tra detrazione del corrispettivo e applicazione di penali per lo stesso evento. E' fatto salvo il riaccanto dei maggiori danni.
28	Rischio di obsolescenza tecnica	Rischio di obsolescenza tecnica, legato ad una più rapida obsolescenza tecnica degli impianti, incidente sui costi di manutenzione e/o sugli standard tecnico e funzionali prestabiliti.	Medio/Basso	x	x	Art. 2.1.29 "Disponibilità" Art. 7.4 "Obblighi del Concessionario" Allegato 3: Indicator di disponibilità e meccanismo di rettifica del canone di disponibilità Capitolato Tecnico Art. 7.5 lett. k) handback	Il rischio di una più rapida obsolescenza tecnica degli impianti che determini impatti sui costi di manutenzione necessari per assicurare la Disponibilità o per ottemperare all'obbligo di riconsegna alla scadenza della Concessione in buono stato di manutenzione (handback) sono integralmente a carico del Concessionario con la seguente precisazione: in caso di sospensioni o allungamento del periodo di concessione non imputabili al Concessionario, il rischio della più rapida obsolescenza tecnica deve essere sopportato dal Concedente (e, nel valutare le conseguenze di un Evento Destabilizzante che determina un allungamento della Concessione, occorre valutare nella componente costi del Concessionario che (dopo gli interventi di manutenzione ordinaria tuttavia coperti dal pagamento del Corrispettivo) (i) gli impianti potrebbero richiedere interventi di sostituzione o di manutenzione straordinaria quale conseguenza dell'allungamento della Concessione al fine di consentire la loro realizzazione ai termini della stessa nelle condizioni contrattuali previste oppure (ii) ai termini della Concessione i parametri contrattuali relativi alle condizioni degli impianti da restituire dovranno essere modificati in modo da dare atto della maggiore vetustà degli impianti medesimi).
29	Rischio ambientale	Il rischio è connesso all'eventuale contaminazione dell'ambiente e/o inidoneità attività del Concessionario o dei suoi subappaltatori.	Medio	x	x	Art. 7.5. m) "Obblighi del Concessionario"	Il Concessionario si impegna a tenere informate il Concedente per qualsiasi danno (a persona o cose o alle attività) derivante dallo svolgimento delle attività a carico del Concessionario; si impegna altresì a manlevare il Concedente da qualsiasi pretesa di terzi per danni (a persona o cose o alle attività) derivanti dallo svolgimento delle attività a carico del Concessionario.
30	Fallimento del gestore	Rischio che il soggetto affidatario della gestione fallisca o sia soggetto ad altre procedure concorsuali o sia tecnicamente e/o finanziariamente inadeguato in relazione all'erogazione dei servizi secondo gli standard stabiliti e nel rispetto dei tempi e dei costi previsti	Medio/Basso	x	x	Theme 11 - Early termination of the PPP contract 11.1 Partner default termination Art. 24 "Risoluzione per inadempimento del concessionario" Art. 25 "Sostituzione del concessionario"	
31	Rischio di valore residuale	Rischio di valore residuale, ossia il rischio di restituzione alla fine del rapporto contrattuale di un bene di valore inferiore alle attese;	Medio	x	x	Theme 13 - Expiry of the PPP contract 13.3 Condition of the asset on expiry 13.4 Partner obligations on expiry Art. 7.5. lett. k) "Obblighi del Concessionario" Capitolato Tecnico (obsolescenza di handback)	Il Concessionario deve ottemperare all'obbligo di riconsegna alla scadenza della Concessione in buono stato di manutenzione in conformità alle disposizioni contenute nei Capitolati Tecnici con riferimento alla fase di riconsegna. Tutti i rischi di una maggiore obsolescenza tecnica degli impianti o di un più rapido deterioramento degli edifici sono integralmente a carico del Concessionario, salvo quanto previsto con riferimento al rischio di obsolescenza tecnica degli impianti in merito ad eventuali, sospensioni o allungamenti del periodo di concessione non imputabili al Concessionario.
RISCHI CONNESSI ALLE FASI DI COSTRUZIONE E GESTIONE							
32	Forza maggiore	Forza maggiore	Medio	x	x	Theme 6 - Compensation, relief and force majeure events 6.1 PPP contract mechanisms for compensation, relief and force majeure events 6.1.3 Force majeure events Theme 11 - Early termination of the PPP contract 11.4 Force majeure termination Art. 2.14139 "Forza Maggiore" Art. 16 "Forza Maggiore"	Al verificarsi di uno degli Eventi di Forza Maggiore (individuati nell'art. 2.1.39), ferme restando le eventuali detrazioni di corrispettivo nel caso in cui tale evento determini una totale o parziale indisponibilità dell'Opera, il Concessionario avrà diritto al pagamento dei costi direttamente conseguenti all'evento di Forza Maggiore, oltre che al corrispettivo per la parte di Opera in relazione alla quale continua ad assicurare la Disponibilità, tali importi, comunque, non potranno essere inferiori all'importo necessario a coprire il servizio del Debito Senior, ivi inclusi gli oneri finanziari derivanti dai contratti di copertura del rischio di fluttuazione del tasso di interesse.
33	Modifiche legislative	Rischio derivante da modifiche legislative che non hanno portata generale e/o non incidono in via generale sui costi operativi dell'attività di impresa.	Basso	x	x	Theme 8 - Changes in law Art. 2.1.5149 "Modifiche Legislative" Art. 2.1.37 "Eventi Destabilizzanti"	Le Modifiche Legislative che non hanno portata generale e/o non incidono in via generale sui costi operativi del concessionario, sono considerate Eventi Destabilizzanti. Restano invece a carico del concessionario i rischi derivanti da Modifiche Legislative che hanno portata generale e che incidono in via generale sui costi operativi dell'impresa.
34	Inflazione	Rischio di variazione del tasso di inflazione, con conseguente modifica dei margini del concessionario.	Medio/Alto	x	x	Theme 5 - Other payment arrangements 5.4 Indexation Art. 20.7 "Corrispettivi"	Non è riconosciuta l'inflazione sulla Quota Investimento mentre è riconosciuta sulla Quota Servizi.
35	Mancato stanziamento della copertura necessaria per consentire al Concedente di Fronte al pagamento della Quota Investimento del Corrispettivo	Rischio di mancato stanziamento da parte della Regione Piemonte dell'importo previsto dalla Legge Regionale del 14 febbraio 2020	Basso	x	x	N/A 28 "Recesso del Concedente"	Il Concessionario è facilitato a recedere dal Contratto nel caso in cui la Regione Piemonte non stanzia la copertura finanziaria prevista dalla Legge Regionale n. 2 del 14 febbraio 2020.
36	Sopraelevati motivi di Interesse pubblico contrastanti con la Concessione	Rischio derivante da eventi che possano determinare insorgere di interessi pubblici contrastanti con il mantenimento della Concessione	Basso	x	x	N/A 27 "Revoca della Concessione"	In caso di revoca della concessione, il Concedente è tenuto ad indennizzare al Concessionario anche il mancato guadagno.



**POLIZZA FIDEJUSSORIA ai sensi dell'art. 103, comma 1, del D.lgs n. 50/2016**

CODICE DI CONTROLLO: 5931394

<b>SCHEMA TIPO 1.2</b>	<b>GARANZIA FIDEJUSSORIA PER LA CAUZIONE DEFINITIVA</b>
<b>SCHEMA TECNICA 1.2</b>	

La presente Scheda Tecnica costituisce parte integrante dello Schema Tipo 1.2 di cui al D.M. 193 del 16/09/2022.

Garanzia fidejussoria n.	Rilasciata da (direzione, dipendenza, agenzia ecc.)
2026/13/6738550	295 Ag. MILANO ARCO

Contraente (Obbligato principale)	C.F./P.I.
RTI SIS SCPA - AZIENDA BRESCIANA PETROLI NOCIVELLI S.P.A.	08679430010 - 08679430010

Sede	Via/p.zza n.civico	Cap	Prov.
TORINO	V. INVORIO 24/A	10146	TO

Stazione appaltante (Beneficiario)	Sede
A. O. U. MAGGIORE DELLA CARITÀ DI NOVARA	C.SO MAZZINI 18 28100 NOVARA NO

Descrizione opera / servizio / fornitura	Luogo di esecuzione
AFFIDAMENTO DELLA CONCESSIONE DI COSTRUZIONE E GESTIONE DELLA CITTA' DELLA SALUTE E DELLA SCIENZA DI NOVARA, CON RICORSO ALLA FINANZA DI PROGETTO AI SENSI DELL'ART. 183, D.LGS. N. 50/2016 (PROJECT FINANCING) CUP: B15F22001190006 -CIG: 9663540D78	Viale Piazza D'Armi snc 28100 Novara

Costo aggiudicazione	Ribasso % d'asta	Somma garantita 0,00 % importo contrattuale
€ 524.714.550,00	0,000	€ 17.840.295,00

Premio per il periodo dal 29/04/2026 al 29/04/2028 Euro 428.167,08

Il Contraente e il Garante, con la sottoscrizione della presente Scheda Tecnica, accettano le condizioni previste nella garanzia fideiussoria alla quale la presente Scheda risulta allegata.

Emessa in MILANO il 29/04/2026 .

**IL CONTRAENTE**

Il Garante  
**ITALIANA ASSICURAZIONI S.p.A**

Firmato digitalmente da: DOGLIANI  
 CLAUDIO  
 Data: 30/04/2026 13:03:17

- Esempio per la Direzione     Esempio per l'Ente Garantito     Esempio per il Contraente     Esempio per l'Agenzia



elemento di controllo per gestione documentale

**CONDIZIONI CHE REGOLANO IL RAPPORTO TRA GARANTE E STAZIONE APPALTANTE****Art. 1 - Oggetto della garanzia**

- Il Garante, in conformità all'art. 103, commi 1 e 2, del Codice, si impegna nei confronti della Stazione appaltante, nei limiti della somma garantita indicata nella Scheda Tecnica, al risarcimento dei danni da questa subiti in conseguenza del mancato o inesatto adempimento da parte del Contraente delle obbligazioni previste nel contratto ed al pagamento delle somme previste dalle norme sopra richiamate.
- Il Garante, pertanto, si impegna al pagamento di quanto dovuto dall'Affidatario ai sensi dell'art. 103, del Codice, in caso di:
  - inadempimento di qualunque obbligazione derivante dal contratto;
  - risarcimento dei danni derivanti dall'eventuale inadempimento delle obbligazioni stesse;
  - rimborso:
    - delle maggiori somme pagate dalla Stazione appaltante all'Affidatario rispetto alle risultanze della liquidazione finale, salva comunque la risarcibilità del maggior danno verso l'Appaltatore;
    - della eventuale maggiore spesa sostenuta dalla Stazione appaltante per il completamento dei lavori nel caso di risoluzione del contratto disposta in danno dell'Affidatario;
    - di quanto dovuto dall'Affidatario per le inadempienze derivanti dall'inosservanza di norme e prescrizioni dei contratti collettivi di lavoro, delle leggi e dei regolamenti sulla tutela, protezione, assicurazione, assistenza e sicurezza fisica dei lavoratori addetti all'esecuzione dell'appalto o comunque presenti in cantiere o nei luoghi dove viene prestato il servizio nei casi di appalti di servizi.
- La garanzia è estesa alle obbligazioni accertate a carico del Contraente con sentenza passata in giudicato derivanti dalla violazione degli impegni assunti con la sottoscrizione del protocollo di legalità eventualmente presente nei documenti di gara.
- L'estensione opera a condizione che la violazione venga comunicata dalla Stazione appaltante al Garante nel periodo di validità della garanzia ed è limitata ad un importo pari al 10% della somma garantita al momento della suddetta comunicazione.
- Limitatamente a tale caso la garanzia, salvo che non venga nel frattempo integralmente escussa per altro motivo, sarà automaticamente prorogata, per il solo importo anzidetto, oltre la durata prevista dall'art. 2 e fino al decorso dei sei mesi successivi al passaggio in giudicato della sentenza che accerti la violazione, dopodiché perderà automaticamente efficacia.

**Art. 2 - Efficacia e durata della garanzia**

- L'efficacia della garanzia:
  - decorre dalla data di stipula del contratto;
  - cessa alla data di emissione del certificato di collaudo o del certificato di regolare esecuzione, ovvero, alla data di emissione del certificato di verifica di conformità o dell'attestazione di regolare esecuzione delle prestazioni e comunque decorsi dodici mesi dalla data di ultimazione dei lavori, dei servizi o delle forniture risultante dal relativo certificato, allorché si estingue automaticamente ad ogni effetto (art. 103, commi 1 e 5, del Codice), salvo quanto indicato nel quinto comma dell'art. 1.
- La liberazione anticipata della garanzia rispetto alle scadenze di cui alla lettera b) del primo comma può aver luogo solo con la restituzione al Garante, da parte della Stazione appaltante, dell'originale della garanzia stessa con annotazione di svincolo o con comunicazione scritta della Stazione appaltante al Garante.
- Il mancato pagamento del premio/commissione non può essere opposto alla Stazione appaltante.

**Art. 3 - Somma garantita**

- La somma garantita dalla presente fideiussione è calcolata in conformità a quanto disposto dall'art. 103, comma 1, del Codice, ed è pari a:
  - 10% dell'importo contrattuale, nel caso di aggiudicazione con ribassi d'asta minori o uguali al 10%;
  - 10% dell'importo contrattuale, aumentato di tanti punti percentuali quanti sono quelli eccedenti il 10%, nel caso di aggiudicazione con ribassi d'astasuperiori al 10% e, nel caso di ribassi d'asta superiori al 20%, di ulteriori due punti percentuali per ogni punto di ribasso superiore al 20%.
- Qualora ricorrano le condizioni, la somma garantita indicata al primo comma è ridotta ai sensi di quanto stabilito dall'art. 93, comma 7, del Codice come previsto dall'art. 103, comma 1, del Codice.
- L'ammontare della somma garantita è indicato nella Scheda Tecnica.
- La garanzia è progressivamente svincolata in via automatica a misura dell'avanzamento dell'esecuzione, in conformità a quanto disposto dall'art. 103, comma 5, del Codice.

**Art. 4 - Escussione della garanzia**

- Il Garante corrisponderà l'importo dovuto dal Contraente, nei limiti della somma garantita alla data dell'escussione, entro il termine di quindici giorni dal ricevimento della semplice richiesta scritta della Stazione appaltante - inviata per conoscenza anche al Contraente - recante l'indicazione degli importi dovuti dal Contraente a sensi dell'art. 103, commi 1 e 2, del Codice.
- Tale richiesta dovrà pervenire al Garante entro i termini di cui all'art. 2 ed essere formulata in conformità all'art. 7.
- Il Garante non gode del beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 cod. civ. e rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, cod. civ.
- Resta salva l'azione di ripetizione verso la Stazione appaltante per il caso in cui le somme pagate dal Garante risultassero parzialmente o totalmente non dovute dal Contraente o dal Garante (art. 104, comma 10, del Codice).

 Esempio per la Direzione Esempio per l'Ente Garantito Esempio per il Contraente Esempio per l'Agenzia



AGENZIA: MILANO ARCO

POLIZZA n. :2026/13/6738550

**Art. 5 - Surrogazione - Regresso**

1. Il Garante, nei limiti delle somme pagate, è surrogato alla Stazione appaltante in tutti i diritti, ragioni ed azioni verso il Contraente, i suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo.
2. Il Garante ha altresì diritto di regresso verso il Contraente per le somme pagate in forza della presente garanzia (art. 104, comma 10, del Codice).
3. La Stazione appaltante faciliterà le azioni di recupero fornendo al Garante tutti gli elementi utili in suo possesso.

**Art. 6 - Sanzioni internazionali**

1. Nessun garante è tenuto a fornire la copertura e a prestare beneficio conseguente o a pagare alcuna pretesa, nella misura in cui la fornitura di tale copertura, la prestazione di tali benefici o il pagamento di tale pretesa possa esporre il garante stesso a qualsivoglia sanzione, divieto o restrizione ai sensi delle risoluzioni delle Nazioni Unite ovvero sanzioni economiche o commerciali, legislative o regolamentari dell'Unione europea, degli Stati Uniti d'America, dell'Area Economica Europea e/o di qualunque altra legge nazionale applicabile in materia di sanzioni economiche o commerciali e/o di embargo internazionale.

**Art. 7 - Forma delle comunicazioni**

1. Tutte le comunicazioni e notifiche al Garante, dipendenti dalla presente garanzia, per essere valide, devono essere fatte esclusivamente con lettera raccomandata o tramite PEC inviate agli indirizzi indicati nella Scheda Tecnica.

**Art. 8 - Foro competente**

1. In caso di controversia fra il Garante e la Stazione appaltante, il foro competente è quello determinato ai sensi dell'art. 25 cod. proc. civ..

**Art. 9 - Rinvio alle norme di legge**

1. Per tutto quanto non diversamente regolato, valgono le norme di legge.

 Esemplare per la Direzione Esemplare per l'Ente Garantito Esemplare per il Contraente Esemplare per l'Agenzia

Utente: A32951B





AGENZIA: (295/076) - MILANO ARCO ITALNEXT SRL  
 CONTRAENTE: RTI SIS SCPA - AZIENDA BRESCIANA PETROLI NOCIVELLI S.P.A.

NUMERO DI POLIZZA: 2026/13/6738550

CODICE FISCALE: 08679430010

PARTITA IVA: 08679430010

V. INVORIO 24/A 10146 - TORINO (TO)

DECORRENZA CONTRATTO			SCADENZA CONTRATTO			DURATA CONTRATTO			DATA PRIMA SCADENZA			FRAZIONAMENTO EMISSIONE			FRAZIONAMENTO PROROGA																				
g. 29	m. 04	a. 2026	g. 29	m. 04	a. 2028	a. 02	m. 00	g. 00	g. 29	m. 04	a. 2028	Unico			Semestrale																				
SOSTITUISCE LE POLIZZE												NS. DELEGA SI			NS. QUOTA 4000			COD. DEL.			N. POLIZZA DELEGATARIA			IMPORTO CAUZIONE 17.840.295,00											
TAC. RINNOVO SI												NUM. VARIAZIONE			COOBLIGATI SI			CODICE RISCHIO 118			CONTROGARANZIE			RISCHIO COMUNE			POLIZZA COLLEGATA			CODICE DI AGGREGAZIONE					
AGENZIA												RAMO			N. DI POLIZZA			PAGATO AL			COASSICURAZIONE			ACCESSORI			DIRITTI			IMPOSTA			TOTALE PRIMA RATA EURO 428.167,08		
sino												si/no			m. a.			304.474,37			76.118,59			0,00			47.574,12			TOTALE RATE SUCCESSIVE EURO 107.041,77					
76.118,59												19.029,65			0,00			11.893,53																	

CODICE DI CONTROLLO: 5931394

La polizza è cointestata ai Sigg. AZIENDA BRESCIANA PETROLI NOCIVELLI S.P.A. SIS SCPA

SCHEMA TIPO 1.2 D.M. 193 del 16/09/2022	GARANZIA FIDEIUSSORIA DEFINITIVA
---	----------------------------------

**CONDIZIONI CHE REGOLANO IL RAPPORTO TRA CONTRAENTE E GARANTE**

PREMESSO

- che con la emissione e sottoscrizione della Scheda Tecnica 1.2 "Garanzia fideiussoria definitiva" (in seguito "Scheda Tecnica"), parte integrante dello Schema Tipo 1.2 di cui al D.M. 193 del 16/09/2022 pubblicato sulla G.U. n. 291 del 14/12/2022 (in seguito "Schema Tipo"), il Garante ha costituito la garanzia fideiussoria prevista dall'art. 103, comma 1 del D.lgs n. 50/2016 (in seguito "Codice");
  - la sottoscrizione della Scheda Tecnica costituisce atto formale di accettazione incondizionata di tutte le condizioni disciplinate nello Schema Tipo;
- le parti, Garante e Contraente, integrano (per quanto attiene ai rapporti tra essi) le condizioni di cui allo Schema Tipo con le disposizioni che seguono:**

**Art. 10 - Premio** - Il premio è stato calcolato, di comune accordo fra il Garante ed il Contraente, in via anticipata e per la durata indicata nel frontespizio. Tale calcolo tiene conto:

- dei lavori che si prevede potranno essere realizzati sulla base del cronoprogramma dell'appalto;
- delle conseguenti riduzioni del massimale di polizza in base alla normativa vigente.

**Il premio incassato resta in ogni caso acquisito al Garante che non è tenuto ad effettuare alcun rimborso in favore del Contraente.**

Allo scadere del predetto periodo il Garante, sulla base della documentazione fornita dal Contraente a termini di legge, provvederà a redigere apposita appendice per dare formalmente atto alla riduzione eventualmente risultante in seguito all'effettivo svolgimento del contratto di appalto.

In tale sede si provvederà a calcolare l'eventuale premio di proroga. **Tali supplementi saranno dovuti in via anticipata per i periodi e nella misura indicata nell'appendice di cui al precedente comma.**

**Art. 11 - Regresso** - Il Contraente si impegna a rimborsare a semplice richiesta del Garante tutte le somme da questo versate in forza della polizza per capitale, interessi e spese (comprese quelle necessarie per il recupero delle somme versate) con espressa rinuncia ad ogni eccezione ed in particolare quelle previste dall'art. 1952 c.c.. Gli interessi di cui al D.Lgs. 231/2002 decorreranno automaticamente trascorsi 30 giorni dal ricevimento della richiesta.

**Art. 12 - Imposte e tasse** - Le imposte, le tasse ed il contributi e tutti gli altri oneri stabiliti per legge, presenti e futuri, relativi al premio, alla polizza ed agli atti da essa dipendenti sono a carico del Contraente, anche se il pagamento ne sia stato anticipato dal Garante.

Esempio per la Direzione

Esempio per il Contraente

Esempio per l'Agenzia



AGENZIA : MILANO ARCO

POLIZZA n. : 2026/13/6738550

**Art. 13 - Deposito cautelativo - Ad integrazione di quanto previsto dall'art. 1953 c.c., il Garante potrà richiedere al Contraente la liberazione dalle garanzie di polizza o pretendere dallo stesso e dai suoi coobbligati, anche con azione giudiziale, il versamento di una somma pari al massimale di polizza nei seguenti casi:**

- chiamata in garanzia da parte della Stazione Appaltante o di altri Enti Garantiti;
- sopravvenuta insolvenza del Contraente, protesti o esecuzioni a suo carico ed ogni ipotesi di peggioramento della sua situazione economica;
- liquidazione, trasformazione o cessione del Contraente;
- ogni ipotesi di rilevante ritardo nella esecuzione o di sospensione dei lavori non concordata con la Stazione Appaltante anche se dipendente da fatto non imputabile al Contraente, escluse le cause di forza maggiore;
- ogni ipotesi di mancata osservanza di ordini e/o intimazioni provenienti dalla Direzione Lavori;
- ogni ipotesi di inadempimento del Contraente agli obblighi nascenti dal contratto di appalto;
- mancato pagamento dei premi di proroga riferiti alla presente o ad altre polizze stipulate con il Garante;
- inadempienza del Contraente in ordine al rimborso di somme pagate dal Garante o da altro fidejussore anche per obbligazioni principali diverse rispetto a quella qui garantita.

**Le somme versate o giudizialmente realizzate resteranno acquisite al Garante a garanzia del regresso fintanto che il Garante stesso non venga liberato dagli obblighi tutti nascenti dalla polizza.**

Verificatasi la liberazione dalla garanzia il Garante restituirà al Contraente, con interessi legali, le somme come sopra conseguite.

In caso di svincolo parziale ai sensi dell'art. 103 comma 5 del Codice il Garante restituirà le somme proporzionate allo svincolo conseguito.

**Il Garante è irrevocabilmente autorizzato a utilizzare le somme versate o giudizialmente realizzate sia per ottenere la liberazione dalla garanzia attraverso la costituzione di cauzione in numerario a favore della Stazione Appaltante, sia per effettuare il pagamento della somma garantita, senza che nessuna eccezione possa essere sollevata dal Contraente.**

**Art. 14 - Comunicazioni** - Fermo quanto previsto dall'art. 7 dello Schema Tipo, le comunicazioni inerenti alla gestione della polizza provenienti dal Contraente potranno essere inviate anche, con la stessa forma, alla Agenzia che ha in carico la polizza.

**Art. 15 - Foro Competente** - Fermo quanto previsto dall'art. 8 dello Schema Tipo, per le eventuali controversie tra Garante e Contraente, oltre al Foro colà previsto, è competente anche a scelta della parte attrice l'Autorità Giudiziaria Ordinaria del luogo dove ha sede il Garante o dove ha sede o residenza il Contraente.

Emessa in MILANO il 29/04/2026 .

**IL CONTRAENTE**Firmato digitalmente da: DOGLIANI CLAUDIO  
Data: 30/04/2026 13:03:18Il Garante  
**ITALIANA ASSICURAZIONI S.p.A.**

**Agli effetti degli artt. 1341 e 1342 del Codice Civile il Contraente dichiara di approvare specificatamente i seguenti punti delle Condizioni Generali: Art. 11 (Regresso - Rinuncia alle eccezioni comprese quelle previste all'art. 1952 C.C.); Art. 13 (Deposito cautelativo - Utilizzo delle somme); Art. 15 (Foro competente).**

**IL CONTRAENTE**Firmato digitalmente da: DOGLIANI CLAUDIO  
Data: 30/04/2026 13:03:19**IL CONTRAENTE, con la firma, dichiara di aver ricevuto la Nota Informativa Mod. CAUZ59502**Firmato digitalmente da: DOGLIANI CLAUDIO  
Data: 30/04/2026 13:03:20Il premio è stato incassato il \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_  
(l'Agente) \_\_\_\_\_ Esemplare per la Direzione Esemplare per il Contraente Esemplare per l'Agenzia

Utente:A32951B

Mod. 5104 CAUI\_1

**ALLEGATO**

AGENZIA : MILANO ARCO

POLIZZA n. : 2026/13/6738550 DELLA QUALE FORMA PARTE INTEGRANTE

**Associazione Temporanea d'Imprese RTI SIS SCPA - AZIENDA BRESCIANA PETROLI NOCIVELLI S.P.A. composta da:**  
Capogruppo SIS SCPA - V. INVORIO 24/A TORINO 10146 08679430010  
AZIENDA BRESCIANA PETROLI NOCIVELLI S.P.A. - V. PADANA SUP. 67 CASTEGNATO 25045 00303020176**CLAUSOLA A TESTO LIBERO**

Si precisa che l'esatta denominazione della Stazione Appaltante è: Azienda Ospedaliero - Universitaria Maggiore della Carità di Novara

Emessa in MILANO il 29/04/2026 .

**IL CONTRAENTE**Firmato digitalmente da: DOGLIANI  
CLAUDIO  
Data: 30/04/2026 13:03:21Il Garante  
**ITALIANA ASSICURAZIONI S.p.A.**



**ALLEGATO**

AGENZIA : MILANO ARCO

NUM. POLIZZA: 2026/13/6738550

DELLA QUALE FORMA PARTE INTEGRANTE

**CODICE DI CONTROLLO: 5931394****Blockchain - Istruzioni per la verifica telematica di polizze sottoscritte digitalmente**

Ai sensi di quanto previsto dalla vigente normativa, la verifica della presente polizza (ove consegnata e firmata digitalmente) può essere effettuata tramite apposita piattaforma operante mediante tecnologia basata su registri distribuiti, accedendo al seguente indirizzo web:

<https://www.italiana.it/verifica-cauzioni>

All'interno del sito sono disponibili più modalità di verifica:

- la prima, **consigliata**, consente la verifica tramite l'**upload del documento** a proprie mani. Soluzione comoda e sicura, garantisce il controllo immediato dell'originalità del documento;
- la seconda prevede l'inserimento del **numero polizza unitamente al codice di controllo**, informazioni disponibili sul contratto (consente di ottenere l'elenco di tutti i documenti associati alla fidejussione e che sono stati registrati in Blockchain. Ad esempio, Appendici emesse successivamente al contratto). In alternativa, è possibile inserire il **numero polizza** e, **se disponibile**, l'**hash\*** registrato in Blockchain.

In caso di verifica completata con successo, sarà possibile scaricare il "**Certificato di notarizzazione**".

Per eventuali ulteriori chiarimenti, è possibile consultare la sezione FAQ dedicata all'interno della sezione Blockchain del sito sopra indicato.

*\*L'hash del documento e dei principali dati è stato ottenuto applicando l'algoritmo SHA-256.*

Emessa in MILANO (MI) il 29/04/2026 .



## DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DELL'ATTO DI NOTORIETA'

La presente "dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà" (di seguito denominata "Dichiarazione") si considera "come fatta a pubblico ufficiale", ai sensi del primo e secondo comma dell'art. 47 e del terzo comma dell'art.76 del Decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, recante "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa. (Testo A)" (di seguito denominato "DPR 445/2000") e, come tale viene resa nella consapevolezza che, ai sensi del primo comma dell'art 76 del DPR 445/2000, "chiunque rilascia dichiarazioni mendaci, firma atti falsi o ne fa uso ... è punito ai sensi del codice penale".

Alla presente Dichiarazione è allegata una "copia fotostatica non autenticata di un documento d'identità del sottoscrittore", secondo quanto previsto dal terzo comma dell'art. 38 del DPR 445/2000.

La presente Dichiarazione è richiesta a corredo della polizza assicurativa fideiussoria N. 2026/13/6738550

Il sottoscritto LUCA COLOMBANO cittadino ITALIANO [REDACTED] e domiciliato ai fini del presente atto in VIA M. U. TRAIANO 18, MILANO (20149) e con codice fiscale [REDACTED]

## DICHIARA

- 1) di essere direttore generale e procuratore della ITALIANA ASSICURAZIONI S.P.A. con codice fiscale e numero di iscrizione nel registro imprese di Milano n.00774430151 con capitale interamente versato di euro 57.626.357,25# con numero di iscrizione nell'Albo delle imprese di assicurazione o riassicurazione autorizzate all'esercizio del ramo cauzioni presso l'IVASS n.1.00004;
- 2) che i poteri per sottoscrivere la polizza assicurativa, al cui corredo la presente Dichiarazione viene rilasciata, derivano da procura, rilasciata dallo studio Notaio Angelo Chianale in Torino in data 01 Febbraio 2024, repertorio n.97273, raccolta n.48090.

Data: 29/04/2026

Nome e Cognome del sottoscrittore