

Trieste, data della firma digitale

Oggetto: "Partenariato Pubblico Privato (PPP) avente per oggetto la concessione di servizi integrati (energetici ed idrici, facility management, igiene ambientale, security) dell'I.R.C.C.S. Burlo Garofolo" (Codice CUP C91B20000560003 - Codice CIG 8791317849)
DOCUMENTO VINCOLANTE

Il presente documento costituisce vincolo gestionale complementare alla proposta posta a base di gara e pertanto ha lo stesso valore tecnico contrattuale dello studio di fattibilità posto a base di gara. È stato redatto in funzione di specifiche esigenze dell'I.R.C.C.S. Burlo Garofolo di Trieste. Considerando il tempo intercorso dalla data di presentazione della proposta (16.06.2020) alla data di presentazione delle offerte di gara, le modalità di erogazione dei servizi e i progetti degli investimenti dovranno essere coerenti con le normative aggiornate alla data di presentazione dell'offerta e con lo stato degli investimenti finora programmato.

INVESTIMENTI

Si ritiene di precisare alcuni aspetti relativi agli investimenti proposti nello studio di fattibilità in modo da poter rappresentare l'esigenza dell'Istituto che deve trovare risposta nella concessione di servizi in oggetto.

INTERVENTO 1 - Cogeneratore. La proposta prevede l'installazione di un impianto di cogenerazione nella centrale termica al posto dell'attuale caldaia Biasi. Il risparmio ambientale atteso è riportato nella tabella a pagina 6 della Relazione. Data l'importanza del contenimento delle emissioni in atmosfera, in senso generale e non necessariamente locale, l'Istituto richiede anche un sistema di misurazione del risparmio atteso (ovviamente con i parametri misurabili), convertibile poi in TEP.

INTERVENTO 2 - Relamping LED. La proposta prevede la sostituzione degli attuali corpi illuminanti con altri di tipologia LED. Prima di procedere alla mera sostituzione, si richiede una valutazione di corretta efficienza in termini di lux delle diverse aree, sia interne che esterne. Si chiede inoltre una valutazione puntuale del risparmio atteso confrontando i consumi nominali degli attuali punti luce con quelli nominali relativi alle nuove installazioni al netto del correttivo per garantire la luminosità di norma.

Direzione Amministrativa

Struttura competente: SC Gestione Tecnica e Realizzazione del Nuovo Ospedale
Direttore della struttura: *ing. Elena Clio Pavan*
Responsabile del Procedimento/Procedura: *ing. Elena Clio Pavan*
Responsabile dell'Istruttoria: *dott.ssa Rita Apollo*
● tel: 040.3785.427 ● fax 040.762147
● e-mail: direzione.technica@burlo.trieste.it
● posta certificata: OIBurloTS.protgen@certsanita.fvg.it



Sistema di gestione qualità UNI EN ISO
9001:2008
Certificato CISO/Certiquality S.r.l. n.7889, IQNet
n. IT-38050

INTERVENTO 3 - Efficiamento delle unità di trattamento aria. La proposta prevede l'installazione di inverter, moduli di comando, sonde e motori ad alta efficienza. Ovviamente tale installazione è volta ad ottimizzare i consumi correlati ai ricambi aria delle aree in cui sono attualmente installati i sistemi ad aria primaria. Rimane comunque esigenza dell'IRCCS garantire i ricambi orari minimi previsti dalle norme di accreditamento e dalle linee guida ISPEL in tutti gli ambienti già serviti dal sistema.

INTERVENTO 4 - Miglioramento del sistema di termoregolazione. La proposta prevede l'installazione di inverter, moduli di comando, sonde e motori ad alta efficienza. Ovviamente tale installazione è volta ad ottimizzare i consumi correlati ai ricambi aria delle aree in cui sono attualmente installati i sistemi ad aria primaria. Rimane comunque esigenza dell'IRCCS garantire i ricambi orari minimi previsti dalle norme di accreditamento e dalle linee guida ISPEL in tutti gli ambienti già serviti dal sistema.

INTERVENTO 5 - Sistemi di monitoraggio delle temperature. La proposta prevede l'installazione di sistemi di monitoraggio delle temperature finalizzati al risparmio energetico. Si ritiene tuttavia che tali strumenti siano utili anche alla verifica della prestazione erogata, pertanto dovranno essere accessibili in lettura anche ai tecnici della SC Gestione Tecnica e Realizzazione Nuovo Ospedale; inoltre dovrà essere garantita una taratura o una verifica da parte di terzi del corretto rilievo dei valori almeno una volta all'anno.

INTERVENTO 6 - Interventi vari di efficientamento impianti. La proposta indica possibili interventi volti all'efficientamento degli impianti in termini di resa o di efficienza energetica. Si ritiene che gli interventi siano qualificabili meglio dopo un breve periodo di gestione che consenta di mettere in luce gli ambiti più critici - nel rispetto del cronoprogramma. Per tale intervento quindi, si rinvia ad analisi successive, ritenendo vincolante l'importo indicato nel PEF relativo all'intervento (89.800,00 euro).

INTERVENTO 7 - Bonifica da amianto. La proposta prevede la bonifica dell'amianto presente come coibentazione delle tubazioni principali del piano terra dell'edificio ospedale. La copertura finanziaria della bonifica, non sottendendo alcun risparmio energetico o economico derivante dall'attività stessa, è a completo ristoro con contributo pubblico. Per ragioni di urgenza, tale attività potrebbe essere svolta con appalto autonomo nel corso del 2021. Si ritiene quindi che nella proposta sia mantenuto l'intervento, sebbene possa venir stralciato per cessata necessità; in quest'ultimo caso il contributo pubblico associato all'investimento non verrebbe più garantito (170.600,00 euro oltre all'IVA).

INTERVENTO 8 - Realizzazione nuovo impianto di prevenzione da legionelle. La proposta prevede l'installazione di tre impianti di produzione e dosaggio di biossido di cloro (uno per ciascun edificio) in modo da contenere il rischio da legionella. La copertura finanziaria di questa attività, non sottendendo alcun risparmio energetico o economico derivante dall'attività stessa, prevede il completo ristoro con contributo pubblico, che viene confermato nella misura di 46.050,00 euro oltre all'IVA.

ULTERIORI EVENTUALI INTERVENTI - è evidente che possono essere offerti ulteriori investimenti di efficientamento energetico o funzionali, relativi ai servizi affidati in concessione, purché gli stessi non interferiscano con l'ordinaria attività dell'Istituto e non inficino i requisiti ambientali minimi previsti dalle norme di settore.

PROGETTAZIONE

Lo sviluppo della progettazione definitiva avverrà in sede di presentazione dell'offerta mentre l'acquisizione dei pareri e la progettazione esecutiva faranno parte della fase contrattuale e, pertanto, verranno gestite a servizi avviati.

Un tanto in considerazione dell'urgenza di avviare la gestione considerando il tempo residuo di permanenza dell'Istituto nell'attuale sede. Si informa infatti che è già sottoscritto ed è in fase di esecuzione il contratto relativo alla riqualificazione di Cattinara e realizzazione della nuova sede del Burlo Garofolo. Per tale ragione la concessione dovrà partire, contestualmente alla sottoscrizione del contratto, immediatamente dopo le necessarie verifiche di legge successive all'aggiudicazione.

Oltre alla progettazione degli investimenti previsti nello studio di fattibilità, il Concessionario provvederà anche a redigere la diagnosi energetica degli edifici istituzionali, sia quelli attualmente occupati che quelli acquisiti, in modo da consentire al Concedente di poter richiedere contributi a fondo perduto, quali ad esempio quelli oggi assegnati a sportello dal GSE per efficientare l'involucro edilizio. Tale attività sarà propedeutica al possibile affidamento dei lavori stessi (ad intero contributo pubblico) qualora vi siano le risorse disponibili.

GESTIONE

Contabilizzazione del servizio:

Il servizio in concessione è da considerare a corpo e a misura (nel caso di variazione del servizio e/o per la determinazione del fabbisogno energetico) con riconoscimento del canone determinato in base ai parametri indicati nella proposta: *elaborato B03.EEF.CC.00 "Criteri di adeguamento e di revisione del canone" – (quota energia termica, quota energia elettrica, quota servizio idrico)*.

Qualora vi fossero disposizioni normative (o derivate da sentenze) che consentono riduzioni di accise o di imposte di qualsiasi natura, resta inteso che il beneficio deve riflettersi sull'utilizzatore finale e quindi sul Concedente. Si specifica che il canone indicato nel PEF non tiene conto, ad esempio, della riduzione delle accise "industriali". Tale partita va indicata (stimando l'incidenza) nell'elaborazione del PEF da produrre in gara come detrazione in chiaro della quota energia termica.

Il canone risente inoltre, come riportato nel medesimo elaborato, dell'aggiornamento ISTAT IPCA con riferimento all'anno 2019. Oltre a tali parametri, il canone viene rideterminato sulla base del perimetro da gestire (variazione di superfici, volumi o impianti), ciò anche in funzione dell'ampliamento del comprensorio dovuto all'acquisizione degli spazi denominati "Opera San Giuseppe". Una valutazione dell'effetto di tale nuova acquisizione è contenuta nell'*elaborato ADDENDUM – Complesso San Giuseppe*, che dovrà essere considerato, nella redazione del PEF di gara. Trattandosi di lotto soggetto ad opzione da parte dell'Istituto Concedente, gli input derivanti dall'estensione al lotto principale dei lavori e dei servizi offerti, dovranno comunque risultare distinti.

All'interno del documento è analizzata la situazione del comprensorio, il cui rogito di acquisizione è stato perfezionato in data 31.03.2021 e attualmente sono in corso le progettazioni per l'adeguamento degli ambienti. Gli eventuali investimenti previsti nel citato documento potranno essere presi in considerazione al pari di quelli già inseriti nel PEF.

Eventuali ulteriori variazioni del perimetro, al momento non prevedibili, saranno condivise preventivamente sulla base di cronoprogramma di dismissioni e prese in carico di aree e/o edifici nel corso della gestione.

Eventuali variazioni saranno comunque trattate ai sensi dell'art. 106 del Codice con riduzione o aumento proporzionale del canone.

Si evidenzia che il canone a base di gara è stato stabilito quotando i diversi servizi inseriti nel contratto, dopo aver confrontato i valori stimati con la spesa storica. Il costo complessivo del contratto risulta coerente con la spesa storica sostenuta dall'Istituto.

Nel caso di interventi di riqualificazione di aree che prevedano aumenti significativi delle prestazioni energetiche delle aree e/o rifacimento completo di impianti, si potranno produrre variazioni auspicabilmente in diminuzione rispetto ai valori posti a base di gara.

Nel caso di nuovi impianti, il gestore presenzierà alle prove funzionali prima della presa in carico e li gestirà dalla data del verbale di accertamento ai fini della presa in consegna anticipata. Nella determinazione economica del canone relativo alle aree prese in carico dopo la riqualificazione, nel periodo di vigenza della garanzia non verrà riconosciuto il canone "full risk" per le aree in oggetto.

Per necessità dell'Istituto, la rendicontazione del bilancio di esercizio dovrà essere resa sia con riferimento all'anno contrattuale che con riferimento all'anno solare; in particolare la chiusura dei costi sostenuti nell'anno solare dovrà essere formalmente e inderogabilmente presentata entro il 28 febbraio dell'anno successivo, sia per la parte dei canoni sia per la parte delle attività extra-canone richieste dall'Amministrazione.

Si specifica che il valore complessivo del contratto posto a base tiene conto degli importi complessivi derivanti dalla proposta a base di gara e di quelli correlati al c.d. "lotto opzionale" del compendio di San Giuseppe.

Il Concedente si riserva di affidare direttamente al Concessionario anche opere di manutenzione straordinaria o risanamento conservativo alle condizioni già previste per i lavori extra-canone, per un importo annuale stimato pari a 500.000,00 euro (cinquecentomila/00), NON GARANTITO, opzionale, ad insindacabile giudizio del Concedente che - dopo aver svolto una valutazione di opportunità - può procedere all'affidamento diretto. Un tanto non va tenuto conto nella redazione del PEF di gara. Anche i lavori eseguiti sull'involucro degli immobili, qualora finanziati, saranno oggetto di affidamento diretto finalizzato a migliorare il risparmio atteso. Nel caso di attivazione di tale opzione, sarà rimodulato il risparmio conseguito.

Requisiti minimi del servizio:

Nella gestione degli impianti e delle infrastrutture, si intende sottolineare che i requisiti minimi da garantire sono quelli previsti dalle norme di accreditamento e dalle linee guida ISPESL o degli accreditamenti specifici già in essere presso l'Istituto.

In generale sono da considerare livelli minimi prestazionali quelli indicati nei singoli disciplinari gestionali. Per quanto concerne il livello di qualità dell'acqua, sono considerati minimi i livelli di legionella in base alle linee guida ministeriali, pertanto eventuali scostamenti verranno trattati come da indicazioni senza alcun riconoscimento aggiunto. Per la scelta del trattamento bisognerà far riferimento allo stato di conservazione dell'impianto di distribuzione presente.

Procedure operative di gestione

Il centro di controllo dell'attività offerta dal Concessionario potrà avvenire in loco o da sede diversa. Si specifica che presso l'attuale sede dell'IRCCS saranno disponibili i seguenti spazi:

1.- centro di controllo delle emergenze in cui conferiscono tutti gli allarmi antincendio presenti in sede, l'EVAC e i controlli accessi. Lo spazio sarà disponibile in via esclusiva e potrà essere spostato in altra sede qualora l'Istituto avesse necessità di acquisire gli spazi attualmente dedicati a tale attività (anche vista la particolare collocazione limitrofa all'atrio principale di accesso) – indicato in planimetria in colore verde;

2.- magazzini per materiali: l'Istituto potrà riservare due magazzini per le attività manutentive, un magazzino centrale per l'attività di igienizzazione e una serie di mini depositi ai piani in cui conservare il materiale per la sanificazione dell'area in cui si trova il reparto, oltre al deposito della costruzione adiacente all'uscita di via Battera – le aree sono indicate in colore giallo;

3.- n. 1 ufficio di 16 mq che dovrà servire per tutti i servizi, collocato all'interno del comprensorio in spazio da definire;

4.- n. 36 armadietti presso gli spogliatoi centralizzati dell'Istituto;

5.- n. 1 area di scarico materiali da utilizzare per tutti i servizi erogati – indicato in planimetria in colore azzurro;

6.- n. 2 stalli automobili per i mezzi aziendali del Concessionario – indicati in planimetria in colore rosso.

Non sono previsti posti auto privati all'interno del comprensorio (già in grave stato di sofferenza verso gli utenti). Eventuali comportamenti difforni dalla presente disposizione costituiranno un inadempimento contrattuale, con applicazione di una penale di 100 €/die per infrazione alla specifica disposizione.

Magazzini di dimensioni superiori non sono reperibili presso la struttura, quindi vanno ricercati esternamente al comprensorio. Qualora per necessità organizzative fosse necessario reperire ulteriore spazio interno al comprensorio, l'IRCCS potrà valutare la messa a disposizione di aree dismesse, da riqualificare a spese del Concessionario.

La gestione delle richieste di intervento verrà effettuata a mezzo di sistema informativo (mail o software dedicato) in modo da renderle tracciabili tutte le richieste e le manutenzioni. Il personale addetto alla verifica della qualità del contratto dovrà poter accedere alle informazioni in qualsiasi momento dalla propria postazione lavorativa.

Qualsiasi chiamata dovrà contenere al minimo:

- Oggetto della richiesta
- Richiedente con data e orario della richiesta
- Stato della richiesta (evaso, rinviato, ...)

Le manutenzioni predittive programmate non necessitano di essere tracciate dal sistema di gestione delle richieste, ma vanno comunque riportate in apposito registro consultabile dal personale IRCCS addetto alla gestione del contratto. Per quanto concerne il sistema di reportistica descritto al punto 3.2 del disciplinare C08, l'IRCCS ne richiede la visibilità, attivabile anche da remoto.

Ad integrazioni delle indicazioni presenti nei disciplinari, si precisa che va presa in carico anche la gestione in emergenza delle sale di crioconservazione.

Si specifica che nell'Istituto sono attualmente presenti 2 sale di crioconservazione, una al piano terra della palazzina laboratori e una nel blocco operatorio. Il personale del Concessionario verrà addestrato, a cura dell'IRCCS, per il soccorso di "uomo a terra", il personale che opera all'interno del locale di crioconservazione avrà un sistema con il riporto di allarme in remoto collegato con il centro di controllo delle emergenze per la richiesta di aiuto. Devono quindi essere garantite le azioni di messa in sicurezza di queste specifiche aree.

Forniture e attività accessorie - precisazione

Oltre al supporto alle esercitazioni antincendio, già previste nel documento C08 al punto 4.1, si richiede anche l'assistenza ai corsi di formazione del personale del Concedente, a tal proposito di ipotizzano 10 edizioni l'anno. Per tale attività sarà necessario il refill di 5 bombole di GPL e 10 estintori a CO2.

Anche se non espressamente descritta in questi termini, sarà necessaria anche la prova di tenuta della rete idrica antincendio (compatibile con la descrizione delle verifiche previste nel disciplinare C05).

Il materiale contenuto negli armadi antincendio dislocati nel comprensorio (10 già presenti nell'attuale comprensorio + altri 3 da collocare presso Opera San Giuseppe) risulterà di proprietà del Concessionario in quanto deputato all'impiego, dovrà essere quindi fornito e deve essere garantita manutenzione e ripristini. Il contenuto sarà quello previsto dalla normativa specifica di settore.

Per quanto riguarda l'attrezzatura descritta al punto 4.2 del disciplinare C08, si specifica che l'attuale dotazione presente al Burlo non è di proprietà dell'Istituto ma è stata messa a disposizione dall'attuale appaltatore. Pertanto il Concessionario dovrà provvedere alla fornitura della medesima, che rimane in ogni caso di proprietà del Concessionario in quanto strumentale all'esecuzione del servizio.

Gestione parcheggi

A fronte di una valutazione di riorganizzazione complessiva e razionalizzazione di spazi esterni e viabilità del comprensorio, sia attuale che quello di futura acquisizione, sarà possibile presentare una proposta innovativa per migliorare la situazione attuale. Dovrà essere previsto un nuovo sistema di controllo accessi, pertanto le tariffe e le indicazioni previste nella documentazione a base di gara potranno essere riviste purché vengano rispettati i seguenti limiti:

- tariffa mensile massima per dipendenti: 5,00 euro/mese
- tariffa massima a base oraria per utenti Burlo: 1,00 euro/ora
- tariffa massima a base oraria per soggetti diversi: 2,50 euro/ora

Ovviamente una politica non sostenibile delle tariffe è un rischio a carico del Concessionario, anche tenuto conto del realizzando parcheggio in favore del supermercato su via dell'Istria.

Personale del Concessionario

Il personale impiegato a qualsiasi titolo nel servizio di concessione dovrà essere dotato di specifica divisa riconoscibile, eventualmente distinta per tipologia di servizio. La divisa - per ogni servizio - dovrà essere unica per tutti gli operatori (dipendenti, subappaltatori e subfornitori), pulita (siamo in ambiente sanitario) e approvata dall'Azienda (per evitare che sia uguale ad altri servizi esternalizzati). Eventuali mezzi di servizio funzionali a specifiche attività straordinarie potranno sostare per il solo tempo necessario al carico/scarico del materiale o alle operazioni che richiedono l'intervento del mezzo speciale.

Tutto il personale impiegato nella concessione dovrà rispettare il codice di comportamento aziendale dei dipendenti IRCCS, le informazioni e la formazione di qualsiasi tipologia (tecnica, etica e di sicurezza) è a carico del Concessionario. Qualora il Concedente ritenga necessaria una formazione specifica relativa alla propria attività, il Concessionario dovrà garantire la presenza ai corsi organizzati dal Burlo.

L'organizzazione minima richiesta per il Concessionario quale interfaccia con il Concedente è la seguente:

- Referente unico di commessa con potere di firma e di spesa;
- Coordinatore generale della Concessione con presenza all'incontro settimanale di coordinamento e nelle occasioni in cui siano da risolvere eventuali problemi;
- Coordinatore del servizio (anche uno per ogni servizio) con presenza minima di 20 ore settimanali.

Il funzionamento del servizio verrà garantito dal personale in base alle prestazioni richieste dal contratto. Per policy dell'IRCCS, si riportano alcuni obblighi relativi al personale:

- obbligo di comunicare i nominativi con relative qualifiche professionali e formazione ricevuta;
- obbligo di applicare tutti i comportamenti già definiti nel Codice di comportamento dipendenti dell'Istituto approvato con decreto n. 73 del 11.08.2014;
- obbligo di esporre targhetta di riconoscimento a norma dell'art. 26, comma 8 del d.lgs. 09.04.2008 n. 81;
- obbligo di utilizzo delle divise di lavoro come sopra descritte;
- obbligo di utilizzo dei DPI e delle attrezzature, materiali, strumenti di comunicazione propri finalizzati ai servizi da rendere;
- obbligo di applicazione dei contratti collettivi nazionali e di assicurazione, contribuzione, previdenza, infortuni sul lavoro, ... come previste dal d.lgs. 81/2008.

La formazione minima richiesta per il personale addetto alla vigilanza antincendio della Concessionaria dovrà prevedere attestato di avvenuta formazione per attività a rischio elevato.

ESECUZIONE INVESTIMENTI INIZIALI

Per l'esecuzione degli interventi iniziali previsti in concessione, la nomina del direttore dei lavori, del coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione e del collaudatore sarà disposta dal Concedente in base a procedure selettive gestite in linea con le indicazioni normative. Il compenso verrà poi rimborsato dal Concessionario nel limite indicato nel PEF (che non può essere rimodulato). L'Amministrazione provvederà ad acquisire le attestazioni del Concessionario relative all'accessibilità delle aree e degli immobili interessati dai lavori, l'assenza di impedimenti sopravvenuti e la conseguente realizzabilità del progetto.

Il Direttore per l'esecuzione del contratto, in capo al Concedente, svolgerà funzione di vigilanza anche sulla realizzazione dei lavori previsti in Concessione, verificando il rispetto delle prescrizioni contrattuali, in particolare il rispetto dei tempi programmati e di eventuali

disposizioni correlate all'attività sanitaria, disponendo eventuali sospensioni e/o varianti per sopraggiunte esigenze pubbliche.

Oltre agli investimenti indicati nello studio di fattibilità e/o offerti in sede di gara, l'Istituto si riserva di affidare altri lavori, come sopra meglio descritti, da finanziare con contributo pubblico. Per tali ulteriori lavori valgono tutte le indicazioni già fornite per gli investimenti iniziali, ivi compresi prezzi unitari e gestione spese tecniche.

ULTERIORI PRECISAZIONI

In relazione all'elenco degli immobili oggetto di contratto, si specifica che l'edificio ad uso abitativo di via Combi n. 9 non è compreso nel servizio e verrà alienato quanto prima. Rimango quindi in gestione, oltre agli edifici istituzionali presenti nel comprensorio:

- via dell'Istria n. 118 costituito da n. 2 unità abitative ora convertite ad uso uffici;
- via Caboto n. 23 magazzino.

Il presente documento è integrato da un fascicolo tecnico riportante le planimetrie delle aree oggetto del servizio, in cui vengono evidenziate in colore le aree "riservate al Concessionario" indicate con il colore riportato nel paragrafo *Procedure operative di gestione*.

Inoltre, da quanto è possibile apprendere al momento, qualora i benefici fiscali denominati "bonus 110%" fossero estesi che alle strutture ospedaliere, o nel caso di previsione di fondi specifici, e l'Istituto intendesse aderirvi, il Concessionario sarà obbligato ad attivare tutte le necessarie attività per poter eseguire i lavori di adeguamento dell'involucro degli edifici.

Il Responsabile Unico del Procedimento

Ing. Elena Clio Pavan

- Firmato digitalmente -