



prot. N. NP/2019/.....⁶⁰⁰⁹
Sassari, 18/11/2019

Alla Direzione Aziendale
SEDE

Oggetto: Relazione sulle tempistiche di realizzazione del nuovo ospedale.

Facendo seguito alla richiesta della Direzione Generale, relaziono quanto segue:

OPERE FINANZIATE CON FONDI FSC 2007/2013 (PRIMO LOTTO) per € 95.000.000.

Attualmente è in fase di definizione, da parte dell'Assessorato alla Difesa dell'Ambiente della Regione Sardegna, la pratica per la verifica di assoggettabilità alla Valutazione di Impatto Ambientale (VIA). L'iter di questa pratica, per ragioni legate in parte alle carenze dei documenti presentati dall'Appaltatore - progettista e, in parte, ad un eccesso di "puntiglio" burocratico da parte sia dell'Assessorato sia di alcuni degli altri enti competenti, non è dato sapere quando sarà concluso anche se, spero, questo possa avvenire entro gennaio 2020.

Anche le richieste di incontro da me inviate per MAIL alla Dirigente dell'Assessorato per discutere con i tecnici incaricati di seguire la pratica, non ha avuto risposta.

In ogni caso, una volta ottenuto il parere dell'Assessorato alla Difesa dell'Ambiente potrebbero aprirsi due scenari:

- a) È necessario assoggettare a VIA i parcheggi. In questo caso occorrerà almeno un anno per definire la progettazione e gli interventi di verifica della VIA e per farla approvare. Solo allora si potrà procedere con l'ulteriore Iter del progetto esecutivo che indicherò dopo il punto b).
- b) Non è necessario assoggettare a VIA i parcheggi, cosa più probabile. In questo caso, una volta ottenuto il parere dell'Assessorato, si potrà immediatamente procedere con quanto di seguito riportato. Quest'ultimo sembrerebbe essere lo scenario più probabile sulla scorta delle valutazioni tecniche effettuate. Se così fosse, abbiamo "perso", non certo per colpa dell'AOU, quasi otto mesi per ottenere un parere (obbligatorio) il cui esito appariva già scontato.

Espletati i punti a) o b) potrà riprendere l'iter per l'approvazione del progetto esecutivo che prevede, in ordine:

- 1) La convocazione di una conferenza di servizi nella quale il parere dovrebbe essere certamente positivo, salvo che qualche ente non si rimangi il parere positivo già espresso nella conferenza del 4/04/2019 (cosa possibile, come per altro avvenuto per la Soprintendenza ai Beni Archeologici e Monumentali delle Province di Sassari e Nuoro, nell'ambito della pratica per la verifica della VIA per i parcheggi). Per convocare ed espletare la conferenza di servizi occorrerà un tempo non inferiore a 45 giorni.



- 2) La verifica del progetto da parte dell'RTI No-Gap Controls – Conteco Check che, per contratto, dovrebbe essere eseguita in 45 giorni. Questo se il progetto risulterà perfetto e completo in ogni sua parte. Ma se devo basarmi su quanto successo finora, penso che per avere la verifica positiva del progetto esecutivo, che vale circa 67 milioni di euro, occorreranno ragionevolmente non meno di 5-6 mesi. Infatti, per le precedenti verifiche effettuate sono stati necessari circa 8 mesi per avere il parere positivo sul progetto definitivo e circa 6 mesi per avere il parere positivo sul progetto del primo stralcio esecutivo il cui valore era di “soli” circa 700.000 euro. Il tutto a causa di carenze del progetto che l'Appaltatore-progettista, su richiesta dei verificatori, ha dovuto integrare e correggere nelle parti non conformi.
- 3) Una volta ottenuto il parere positivo di verifica del progetto, il RdP (ovvero il sottoscritto) deve validare il progetto e la Direzione Aziendale approvarlo. Questa fase richiede circa 15 giorni (o forse meno, come in precedenza accaduto, ovvero circa 8 giorni per validare e approvare il definitivo e circa 2 giorni per validare e approvare il progetto del primo stralcio esecutivo).
- 4) Approvato dalla Direzione Aziendale il progetto esecutivo si potrà procedere, con l'avvio dei cantieri, alla immediata realizzazione dell'opera. Le tempistiche realizzative, secondo il progetto e il cronoprogramma, prevedono:
 - a. Circa 2.5 anni per realizzare il palazzo Materno infantile e complessivi 3.5 anni per realizzare anche gli altri fabbricati nuovi (palazzo dell'ingresso-ambulatori e MAIN Street, i corpi di collegamento fra Stecche e Clemente, l'edificio del nuovo pronto soccorso e i parcheggi Nord e Sud (piazza coperta). In realtà, i due parcheggi potrebbero essere realizzati già nel primo anno e mezzo dall'avvio dei lavori.
 - b. Circa un anno per la ristrutturazione degli edifici delle Chirurgie e del Palazzo Clemente, interventi che potranno essere realizzati solo dopo aver completato e abitato il nuovo palazzo Materno Infantile. La criticità di questa fase consiste nelle tempistiche per richiedere e, soprattutto, ottenere dall'Assessorato alla Sanità l'autorizzazione all'utilizzo (o accreditamento provvisorio/definitivo) del nuovo Materno Infantile. Infatti, salvo diverse decisioni della Direzione Aziendale, solo dopo l'ottenimento di questo parere si potranno attivare i traslochi dei reparti dal “vecchio” materno infantile verso il “nuovo”. Contestualmente si dovranno spostare le degenze dagli edifici delle Chirurgie al “vecchio” Materno infantile, almeno una stecca per volta, per consentirne la ristrutturazione.

Riassumendo, nell'ipotesi che entro l'anno sia rilasciato il parere sulla NON assoggettabilità alla VIA da parte dell'Assessorato alla Difesa dell'Ambiente della RAS, i lavori per primo lotto potrebbero avviarsi, salvo imprevisti, entro l'estate del 2020 per concludersi salvo imprevisti, in circa 4-5 anni (il contratto prevede 4 anni, ma le



problematiche di accreditamento e spostamento di reparti fra fabbricati, probabilmente comporteranno una dilatazione dei tempi di almeno un anno).

OPERE FINANZIATE CON FONDI FSC 2014/2020 (SECONDO LOTTO) per € 100.000.000 (dei quali € 85.000.000 utilizzabili per l'ampliamento, gli altri già impegnati per ristrutturazioni dell'esistente e acquisizione di apparecchiature biomedicali, attrezzature ed arredi).

Per il secondo lotto delle opere di ampliamento dell'Ospedale, da realizzarsi con il secondo finanziamento FSC 2014/2020, occorre innanzi tutto definire con chiarezza e con atti, a livello aziendale, quali saranno le opere da realizzare con questo intervento.

Si potrebbe procedere sulla traccia di quanto già approvato dalla Direzione Aziendale nel marzo 2019, senza tener conto delle possibili modifiche che sarà necessario apportare con la presentazione del nuovo piano sanitario regionale: in ogni caso, anche per attuare questo percorso, occorre siano deliberate le modifiche da apportare in corso d'opera ai lavori da realizzarsi con il primo finanziamento FSC 2007/2013. Queste modifiche infatti, sono state già compiutamente individuate dalla Direzione Aziendale solo per il "nuovo Materno Infantile" e parzialmente per gli Edifici delle Chirurgie e il Palazzo Clemente, ma non sono mai state oggetto di approvazione con un atto formale. Pertanto, quelle informazioni e decisioni informali assunte non possono essere utilizzate come indicazioni valide da porre a base della gara per individuare i progettisti del 2° lotto, in quanto non sufficientemente dettagliate e definite, come invece occorrerebbe per poterle riportare nel "documento preliminare alla progettazione", documento obbligatorio da porre a base della gara per l'individuazione dei progettisti del secondo lotto.

Questo premesso, per i lavori del secondo lotto occorrerà:

- individuare i progettisti (con apposita gara che richiederà non meno di 6-8 mesi nella migliore delle ipotesi);
- acquisire e approvare i progetti preliminare, definitivo ed esecutivo che, nella migliore delle ipotesi, richiederà un tempo fra 24 mesi e 30 mesi;
- realizzare le opere, che richiederà circa 48 mesi, trattandosi di realizzazione di fabbricati ex novo, salvo intoppi.

Per completezza, i citati possibili principali "intoppi" nell'iter realizzativo potrebbero essere:

- quello inerente dell'acquisizione bonaria dai privati delle aree nelle quali eseguire le opere previste per il secondo lotto, ovvero l'esproprio per pubblica utilità delle stesse, acquisizione che potrebbe dar luogo a contenziosi che potrebbero rallentare l'iter di completamento dei progetti e di avvio dei lavori.
- la definizione di un nuovo accordo di programma con il Comune di Sassari per la modifica degli indici di fabbricabilità (come già fatto per il primo intervento), stanti le "perplexità" espresse dall'attuale



Amministrazione Comunale in merito alla realizzazione dell'ampliamento dell'ospedale nell'ambito urbano previsto.

- c. Le possibili lungaggini degli enti regionali preposti alla valutazione del progetto che ricade, sebbene in piccola parte, all'interno di un'area soggetta e PAI (Piano per l'Assetto Idrogeologico) e per l'approvazione del progetto preliminare da parte del Comitato Tecnico Regionale presso l'Assessorato ai Lavori Pubblici (per l'approvazione da parte di quest'ultimo organo del progetto definitivo del primo lotto sono occorsi circa 8 mesi)

In definitiva, per realizzare le opere ipotizzate per il secondo lotto, occorreranno non meno di 5-6 anni, nell'ipotesi di partire immediatamente definendo con atti pubblici quanto necessario eseguire e modificare per il primo intervento e, conseguentemente per il secondo.

Infine, occorre non trascurare l'esiguità del personale tecnico con adeguata qualificazione per gestire queste procedure attualmente a disposizione del sottoscritto (solo due ingegneri): gestire sia tecnicamente che amministrativamente queste importanti pratiche, costituirà un aggravio di lavoro che potrà influire nelle tempistiche di realizzazione. Faccio osservare che all'AO Brotzu, per gestire "solo" una quarantina di milioni di euro di finanziamenti per gli adeguamenti antincendio, sono stati di recente selezionati e assunti a tempo indeterminato non meno di due ingegneri, che sono andati ad aggiungersi agli oltre 10 già in servizio. E le dimensioni dell'Azienda Brotzu e degli Ospedali sono pressoché identiche a quelle dell'AOU, con la differenza che dispongono di meno fabbricati oltre tutto più nuovi.

CONSIDERAZIONI

Queste le tempistiche in sintesi per la realizzazione del primo e secondo lotto dei lavori già finanziati per la ristrutturazione e l'ampliamento dell'ospedale Aziendale.

Definire, in questo momento, un cronoprogramma maggiormente dettagliato sarebbe un inutile esercizio matematico, dato che molte delle tempistiche non sono governate dall'AOU (e dal sottoscritto RdP), bensì legate ad una serie di variabili (tempistiche dei progettisti e verificatori, procedure di gara, acquisizione di pareri da parte degli enti di controllo, imprevisti, ecc.) che possono incidere in misura rilevante nella tempistica di realizzazione delle opere previste. Lo testimoniano anche le variazioni già apportate al cronoprogramma ufficiale trasmesso in regione che, a breve, dovrà subire ulteriori modifiche.

IPOTESI TEMPISTICHE PER REALIZZAZIONE DI UN NUOVO OSPEDALE EXTRAURBANO.

Per completezza di informazione, l'ipotesi di realizzare un nuovo ospedale in aree (ancora da individuarsi) al di fuori della città, richiederà tempi ben maggiori di quelli previsti per la realizzazione dei due lotti già finanziati.

Oltre tutto occorrerà acquisire finanziamenti cospicui, ad oggi non programmati e non disponibili.



Tuttavia, si potrebbero ipotizzare le seguenti tempistiche:

- Almeno 12 mesi, nella migliore delle ipotesi, per individuare le aree;
- Una volta individuate le aree, non meno di 24-36 mesi per la modifica per PUC (dato che nell'attuale non sono previste aree, di almeno 10 ettari, destinate all'edilizia sanitaria in ambito extra urbano).
- Non meno di 18 mesi per affidare gli incarichi di progettazione
- Non meno di 36 mesi per redigere i progetti (vari livelli) e ottenere le approvazioni dei vari livelli progettuali, nella più rosea delle ipotesi.
- Non meno 12 mesi per espletare la gara per l'affidamento dei lavori
- Non meno di 60 mesi per realizzare i lavori, ottenere le autorizzazioni e poter utilizzare i fabbricati

Il tempo complessivo per realizzare un nuovo ospedale in sarebbe quindi di almeno 13 anni, nella migliore delle ipotesi.

Il costo per la realizzazione di un nuovo ospedale extraurbano da 800 posti letto, considerando una superficie unitaria di 120mq/(posto letto) e un costo di costruzione proiettato negli anni medio di 2500 €/mq, porterebbe per il solo fabbricato ad € 240.000.000, cui vanno aggiunti i costi per l'acquisizione delle aree (non meno di € 15.000.000), il costo delle urbanizzazioni come parcheggi, strade, sotto servizi, ecc. (almeno € 100.000.000,00) e i costi per la realizzazione delle strutture universitarie di supporto (almeno altri € 40.000.000), i costi tecnici per onorari, indagini, ecc. (per almeno € 30.000.000) per un totale, comprensivo di IVA non inferiore a 450 milioni di euro. La necessità di realizzare spazi per la facoltà di medicina sarebbe irrinunciabile data la complicazione che si avrebbe nell'utilizzare le aule attuali, perché troppo distanti dal nuovo presidio ospedaliero extraurbano.

A questo costo vanno poi aggiunti non meno di € 150.000.000 (ad essere ottimisti) per l'acquisizione delle grandi tecnologie sanitarie (TAC, RMN, PET, Radiologici, Acceleratori lineari di radioterapia, ecc.) e di attrezzature (es. pensili chirurgici e di rianimazione, testaleto di rianimazione, ecc.) che non potranno essere trasferite dal vecchio ospedale, dato che i costi sarebbero improponibili in relazione all'acquisto del nuovo ed in ogni caso le tempistiche di installazione non consentono di operare i trasferimenti di dette attrezzature nello stretto ambito del trasferimento delle degenze e attività.

Occorre anche osservare, cosa non irrilevante, che sarebbe comunque irrinunciabile l'adeguamento antincendio degli attuali fabbricati ospedalieri (es. gli edifici delle chirurgie, il Palazzo Clemente, il Palazzo Materno infantile), interventi che dovranno comunque essere eseguiti entro il 2024-2025, salvo proroghe ministeriali, con un impiego rilevante di fondi. Infatti, nell'attuale piano di adeguamenti, è di fatto escluso il vecchio Materno infantile, dato che le attività è previsto siano spostate prima della scadenza del 2024 nel nuovo fabbricato, è previsto l'adeguamento degli edifici delle Chirurgie e del Palazzo Clemente che erano inserite nei lavori del primo lotto FSC 2007/2013.

Inoltre, dal punto di vista urbanistico (e anche patrimoniale sia per l'Azienda che per l'Università) ci si dovrà porre il problema dell'utilizzo/alienazione di un patrimonio immobiliare rilevante, non certo facilmente ed



economicamente riutilizzabile per altre finalità (la quasi totalità delle cliniche universitarie dell'Attuale PO SS Annunziata, ovvero circa 140.000 mq di edifici).

A disposizione per ulteriori chiarimenti, porgo distinti saluti

