



Consiglio di
Amministrazione

Seduta del

11 MAG. 2010

Nell'anno **duemiladieci**, addì **11 maggio** alle ore **15.50**, presso l'Aula degli Organi Collegiali, si è riunito il Consiglio di Amministrazione, convocato con nota rettorale prot. n. 0026108 del 06.05.2010, per l'esame e la discussione degli argomenti iscritti al seguente ordine del giorno:

..... **OMISSIS**

Sono presenti: il **rettore**, prof. Luigi Frati; il **prorettore**, prof. Francesco Avallone; i consiglieri: prof. Aldo Laganà, prof. Giorgio Graziani, prof. Massimo Moscarini (entra alle ore 16.10), prof. Maurizio Saponara, prof. Antonio Mussino, prof. Maurizio Barbieri, prof.ssa Roberta Calvano, prof. Marco Merafina, prof. Marco Biffoni, dott. Roberto Ligia, sig. Sandro Mauceri, sig. Marco Cavallo, sig. Matteo Fanelli, sig.ra Ludovica Formoso, sig. Pietro Lucchetti (entra alle ore 16.15), dott. Paolo Maniglio, sig. Gianfranco Morrone (entra alle ore 16.10), sig. Giuseppe Romano; il **direttore amministrativo**, Carlo Musto D'Amore, che assume le funzioni di segretario.

Il **presidente**, constatata l'esistenza del numero legale, dichiara l'adunanza validamente costituita e apre la seduta.

..... **OMISSIS**

D. Volo

Eolitec 5/2



Consiglio di
Amministrazione

Seduta del

11 MAG. 2010

IL RESPONSABILE DEL SETTORE II
GES
MONITORIO IMMOBILIARE
Dott. ssa. *[Signature]*

ESITO RICOGNIZIONE ATTI DEL POLICLINICO UMBERTO I DA PARTE DEL PROVVEDITORATO EX ART.2 CONVENZIONE DEL 3 NOVEMBRE 2009.

Il Presidente ricorda che il Consiglio di Amministrazione, nella seduta del 15 settembre 2009, ha deliberato l'affidamento al Provveditorato alle Opere Pubbliche del Lazio della gestione e realizzazione degli interventi edilizi del Policlinico Umberto I, attraverso una Convenzione da stipulare tra Regione, Azienda, Università e Ministero delle Infrastrutture, con l'ausilio di un Comitato di Indirizzo.

In data 3 novembre 2009, è stata sottoscritta la suddetta Convenzione che, in particolare all'art. 2, demanda tra l'altro al Provveditorato l'attività di ricognizione degli atti connessi al Piano straordinario di interventi per la ristrutturazione e riqualificazione del Policlinico Umberto I finanziati con i fondi di cui all'art. 71 della Legge 448/98 (Decreto Ministero della Sanità 5 Aprile 2001-G.U. 14.09.2001).

In occasione della riunione del Tavolo Tecnico del 22 dicembre 2009, a cui hanno partecipato i rappresentanti degli enti firmatari della Convenzione, il Provveditore ha rappresentato la necessità di ottenere dall'Azienda la documentazione esaustiva per procedere in tempi rapidi alla preliminare attività ricognitiva. L'esito dell'attività di analisi e le conseguenti osservazioni e valutazioni, sono contenute nella relazione trasmessa dal Provveditorato con nota del 4 maggio u.s. dalla quale in conclusione si evince che "...dei documenti preliminari predisposti ed esaminati, l'unico che presenta carattere di immediata fattibilità è il documento preliminare del 2004....omissis...".

All. parte integrante:

- Relazione del Provveditorato sulla ricognizione degli Atti del Policlinico.

All. in visione:

- Delibera Consiglio di Amministrazione seduta del 15 settembre 2009;
- Convenzione del 3 novembre 2009.

RIP. V - SETT. III
- 6 MAG. 2010
PUBBLICATO IL

[Signature]



..... O M I S S I S

Consiglio di
Amministrazione

DELIBERAZIONE N. 120/10

IL CONSIGLIO

Seduta del

11 MAG. 2010

- **Letta la relazione istruttoria;**
- **Vista la delibera del Consiglio di amministrazione del 15 settembre 2009;**
- **Vista la Convenzione del 3 novembre 2009;**
- **Vista la nota del Provveditorato Interregionale per le Opere Pubbliche Lazio – Abruzzo – Sardegna del 4 maggio 2010, prot. n. 337/Seg/Prov.**
- **Presenti e votanti n. 19, maggioranza n. 10: con voto unanime espresso nelle forme di legge dal rettore, dal prorettore, dal direttore amministrativo e dai consiglieri: Barbieri, Biffoni, Calvano, Cavallo, Graziani, Laganà, Ligia, Mauceri, Merafina, Moscarini, Saponara, Formoso, Lucchetti, Maniglio, Morrone e Romano**

PRENDE ATTO

dell'esito dell'attività di ricognizione degli atti del Policlinico Umberto I svolta dal Provveditorato Interregionale per le Opere Pubbliche Lazio – Abruzzo – Sardegna in base all'art. 2 della Convenzione;

DELIBERA

di invitare il Rettore affinché nella ristrutturazione del Policlinico Umberto I si tenga conto dello standard di cui all'art. 3 del DPCM 24 maggio 2001, con un numero di 1293 posti letto complessivamente necessari.

Letto, approvato seduta stante per la sola parte dispositiva.

IL SEGRETARIO
Carlo Musto D'Amore

IL PRESIDENTE
Luigi Frati

..... O M I S S I S



Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti
Provveditorato Interregionale per le Opere Pubbliche
Lazio – Abruzzo – Sardegna
ROMA
Via Monzambano n. 10

Rip. M
4.5.10
9

lett. 2

Roma 4 MAG 2010

Il Provveditore
Protocolla n. 337 / seg / P. O. U. -
Allegati.

Al Prof. Luigi Frati
Magnifico Rettore
Università degli studi di Roma
"La Sapienza"
Piazzale Aldo Moro n.5
00185 Roma

Oggetto: Convenzione 3 Novembre 2009 – Ricognizione Atti Policlinico Umberto I

Con riferimento all'art. 2 della Convenzione indicata in oggetto si trasmette, in allegato, per le valutazioni e determinazioni di competenza la Relazione predisposta da questo Provveditorato relativa alla ricognizione degli atti connessi al Piano straordinario di interventi per la ristrutturazione e riqualificazione del Policlinico Umberto I finanziati con i fondi di cui all'art. 71 della legge n. 448/1998 (Decreto Ministero della Sanità 5 aprile 2001 (G.U. 14 .09.2001).

Si resta a disposizione per ogni ulteriore chiarimento e approfondimento ritenuto necessario e si ringrazia per la collaborazione assicurata.

Cordiali saluti

IL PROVVEDITORE
dott. ing. Giovanni Guglielmi



Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti

Provveditorato Interregionale per le Opere Pubbliche
Lazio – Abruzzo – Sardegna
ROMA
Via Monzambano n.10

Roma 16 marzo 2010

*Ufficio 4 tecnica 2
Protocollo n. 10808
Allegati.*

*Al Provveditore
dott. ing. Giovanni Guglielmi
Sede*

Oggetto: Ricognizione atti Policlinico Umberto I

Ai sensi dell'art. 2 della Convenzione in data 3 novembre 2009 questo Provveditorato ha proceduto alla ricognizione degli atti connessi al piano straordinario di interventi per la ristrutturazione e riqualificazione del Policlinico Umberto I finanziati con i fondi di cui all'art. 71 della legge n. 448/1998 (Decreto Ministero della Sanità 5 aprile 2001 (G.U. 14 .09.2001)

L'Azienda Umberto I con nota n. 403 di prot. in data 25.02.2009 su richiesta di questo Provveditorato ha messo a disposizione l' esaustiva documentazione in proprio possesso connessa alle attività tecniche svolte per l'esecuzione dei citati interventi dai quali sinteticamente è stato possibile desumere quanto segue:

Gennaio 2000

Documento Preliminare alla Progettazione " ITACA " :

Tale studio preliminare prevedeva l'intervento conservativo e la valorizzazione degli edifici del Podesti sul fronte di viale del Policlinico, da destinare a Didattica, la sistemazione dei Padiglioni esistenti con il completamento delle aree intercluse per la degenza, la demolizione dei rimanenti edifici compresi quelli sul fronte di Viale Regina Margherita recuperando le aree per la realizzazione nella zona centrale di nuovi edifici destinati alle "grandi tecnologie" e alla realizzazione di una grande piazza nella zona ex cucine (Agorà).

In tale documento preliminare viene ipotizzata la realizzazione di 1200 posti letto + 200 di day hospital e utilizzando il parametro di 108 mq/posto letto viene sviluppata una superficie complessiva di circa 151.000 mq da destinare all'Azienda sanitaria così ripartita:

mq. 47.120 degenza

mq. 73.710 diagnostica compreso day hospital

mq. 31.163 servizi generali

A tali superfici viene aggiunta la superficie di mq 51.000 da destinare all'Università e alla didattica

La superficie complessiva, con tale ipotesi progettuale, risultava di circa mq 202.000 con incremento rispetto all'esistente indicata in 189.000 mq ma con la riduzione della cubatura fuori terra a 678.153 mc. rispetto agli 800.000 mc. esistenti rimanendo inalterata la superficie Territoriale dell'intero compendio pari a mq. 154.000.

Il finanziamento necessario per l'intervento fu stimato in complessivi 593 miliardi di lire

(306mil/euro) pari ad un costo parametrico di circa 1500euro/mq (comprensivo di nuova costruzione e ristrutturazione). Sulla base delle superfici destinate all'assistenza ospedaliera di 151.993,00 mq complessivi applicando il costo a mq. risulta un costo a posto/letto di euro 162.855 euro.

Il documento preliminare per quanto attiene all'eventuale piano finanziario per il reperimento delle risorse necessarie alla realizzazione non fa alcuna valutazione né evidenzia una programmazione degli interventi in relazione alla necessità di funzionamento della struttura ospedaliera durante la fase di ristrutturazione. Appare nel complesso più uno studio urbanistico di ridisegno di un ambito urbano che un documento preliminare alla progettazione di un complesso ospedaliero in piena attività.

14 settembre 2001

Il Ministero della Salute ammette l'intervento a finanziamento ex art. 71 Legge n. 448/98 per l'importo di euro 103 milioni.

Gennaio 2002

L'Azienda stipula una Convenzione con l'Università La Sapienza - Dip.to Architettura e Ingegneria per lo sviluppo del documento preliminare e poter corrispondere alle osservazioni del Ministero della Salute che pur ammettendo l'intervento a finanziamento a richiesto molteplici approfondimenti

10 dicembre 2002

Viene presentato il Programma delle attività in una pre Conferenza di Servizi a cui non partecipa, però, la competente Soprintendenza ai BB.AA. e PP. indispensabile considerando che il medesimo programma prevede interventi considerevoli di demolizione di beni, soggetti, per legge, a tutela anche sulla base delle norme di tutela precedenti al D.L.vo n. 42 /2004

Dicembre 2003

Documento Preliminare alla .Progettazione "ing.Carrara".

Il documento preliminare prevede la conservazione degli edifici su Viale del Policlinico (Podesti) e dei tre complessi storici su Viale Regina Margherita (Clinica ostetrica e ginecologia, Clinica pediatrica, Patologia generale) e della zona Centrale strettamente connessa ai fabbricati del Podesti (clinica oculistica) e del III e IV padiglione mentre i rimanenti fabbricati sono oggetto di demolizione.

Il documento predisposto è accurato per quanto attiene alle indagini conoscitive, storiche e sulla consistenza del complesso e sull'individuazione delle possibili procedure autorizzative degli interventi e di gestione della fase di realizzazione.

Viene esplicitata la necessità di definire un Accordo di Programma su proposta della Regione Lazio per definire la programmazione dei finanziamenti e acquisire tutte le autorizzazioni necessarie stante le notevoli demolizioni di immobili soggetti a tutela di proprietà dell'Agenzia del Demanio statale.

Il documento preliminare prevede la demolizioni di superfici fuori terra per 96.308 mq su gli attuali 175.950 mq. esistenti per realizzare a completamento un totale di superfici fuori terra pari a mq 182.165. In termini di cubatura fuori terra vengono demoliti mc. 443.522 rispetto agli attuali 917.136 mc e realizzati a fine lavori mc. 871.614.

Nel documento preliminare l'intervento di ristrutturazione del Policlinico prevede la realizzazione iniziale delle nuove costruzioni suddivise in due fasi

Nella 1° Fase è prevista la realizzazione di un nuovo edificio destinato a DEA per una superficie di 31.000 mq che si sviluppa su 6 livelli (da quota + 48 a quota + 74) previa demolizione dell'edificio Malattie Tropicali e della V Clinica medica . Nel nuovo edificio trovano collocazione n. 20 sale operatorie , n. 35 posti letto per la terapia intensiva e i posti letto per degenza. Attraverso

uno studio sul fabbisogno sanitario si prevede la riduzione dei posti letto dai 1912 rilevati (n. 1631 degenza + 281 day/hospital) a circa 1000/1100 posti complessivi.

Nella 2° Fase si prevede l'ampliamento del nuovo edificio previa demolizione dell'edificio Radiologia centrale.

Per la 1° Fase si prevede un costo complessivo di euro 103 milioni , pari al finanziamento ex-art. 71, così ripartito:

euro 50.426.500,00 per lavori comprese demolizioni (720.000,00)

euro 29.255.600,00 per attrezzature

euro 23.317.900,00 per somme a disposizione

Non si rileva una valutazione sul costo dell'intervento complessivo né della 2° fase della nuova costruzione mentre viene effettuata una valutazione su gli strumenti possibili per accedere ai finanziamenti privati per la realizzazione dell'intero programma.

In particolare per attivare le risorse private si propone di destinare parte delle superfici recuperate dalle demolizioni ad attività accessorie (aree espositive- convegni- congressi- alberghiere – commerciali-ristorazione) che consentano una redditività tale da consentire la remunerazione del capitale privato da investire nelle ristrutturazioni dei fabbricati storici da conservare.

Al riguardo si propone anche la costituzione di una società pubblico/privato di gestione dei servizi e conseguente pagamento da parte dell'Azienda e dell'Università di un canone di esercizio. Tali approfondimenti non hanno valenza propositiva in quanto manca la valutazione dei costi complessivi del programma.

Novembre 2004

Documento Preliminare alla .Progettazione "ing. A. Fecchio"

Si tratta di un documento preliminare di tipo conservativo e di adeguamento per singoli edifici per la dichiarata impossibilità di acquisire pareri favorevoli alla demolizione da parte della competente Soprintendenza ai BB. AA. e PP.

Il Programma si articola in 24 sotto interventi per un importo complessivo di € 200.968.000, e mantiene pressoché immutata l'attuale consistenza edilizia sia in termini di superficie che di cubatura.

Si prevede la realizzazione di una Casa accoglienza, compresa zona commerciale, (attuale clinica delle malattie nervose lato Università) da realizzare attraverso lo strumento della finanza di progetto con risorse private anche al fine del programmatico incremento dell'assistenza in day hospital. L'ingresso principale al compendio del Policlinico è previsto da Viale Regina Margherita e si prevede la ristrutturazione della zona posteriore dell'ex Regina Elena.

Si propone la demolizione dell'edificio "Farmacia", dell'edificio Isolamento malattie infettive e dell'edificio cucine (tutti non dichiarati d'interesse nel Decreto del 2009) per realizzare il parcheggio interrato attraverso finanza di progetto (area malattie infettive) e una piazza (area cucine).

L'obiettivo programmatico è di ridurre i posti letto per la degenza a complessivi 900 (di cui 200 day hospital) rispetto ai dichiarati, all'epoca, n. 1963 posti letto di degenza (compresi 281 day hospital).

Gli interventi di ristrutturazione sono articolati in 24 sottoprogetti che interessano una superficie complessiva di 61.000 mq per un costo complessivo di 200.968.000 euro pari ad un costo a mq di 3290 euro.

Nella valutazione sembrano compresi i costi per il rinnovo delle attrezzature mediche. Il documento preliminare è stato integrato nel 2005 con due aggiornamenti (Cronoprogramma - Parcheggio).

Con Delibera di Giunta regionale il documento preliminare è stato approvato dalla Regione Lazio (Del. G.R. n. 420 del 25.03.2005) e dal Ministero della Salute - Nucleo Interregionale di Valutazione ex art. 71 -

Nel documento non si menzionano ulteriori fonti di finanziamento oltre a quelle dell'ex art.

71 ma l'articolazione del programma in singoli sottoprogetti sicuramente assicura una flessibilità temporale per l'esecuzione del programma complessivo previa individuazione delle opere prioritarie nei limiti dei fondi disponibili.

La sensibile riduzione dei posti letto complessivi proposta dovrebbe comportare anche una sensibile riduzione dei costi del personale sia medico che amministrativo ma tale valutazione non si rileva nei documenti esaminati.

Gennaio 2006

Documento Preliminare alla Progettazione "arch. Bucci"

Il Documento preliminare viene predisposto in quanto l'Azienda ritiene il progetto del 2004 carente con riferimento all'organizzazione funzionale in relazione al programma di riduzione dei costi di gestione.

Le analisi sono accurate e ripercorrono per buona parte quelle del Documento del 2003 per quanto attiene alla parte storica, urbanistica e alle indagini conoscitive con l'integrazione di una accurata e aggiornata analisi sui costi di gestione e sull'organizzazione ospedaliera e di un dettagliato rilievo sullo stato di consistenza dei fabbricati esistenti accuratamente predisposto.

Il documento prevede la conservazione degli immobili storici e monumentali sui fronti di Viale del Policlinico e di Viale Regina Margherita.

La superficie complessiva, con tale ipotesi progettuale, risulta di circa mq 182.165 con incremento rispetto all'esistente indicata in 175.930 mq ma con la riduzione della cubatura fuori terra a 792.374 mc. rispetto agli 844.560mc attuali.

Sono oggetto di demolizione 462.278 mc fuori terra per una superficie fuori terra di 96.308 mq. Tali termini sono molto simili a quelli contenuti nel documento preliminare del 2003.

Il documento preliminare è articolato in 15 blocchi e in due fasi ed, in particolare, sinteticamente:

1° FASE

I blocco - Nuovo edificio per piastra funzionale con 350 posti letto degenza - day division - ambulatori e servizi con uno sviluppo di 32.000 mq previa demolizione IV -V- VI padiglione centro trasfusionale - farmacia (i tre padiglioni sono soggetti a vincolo ex lege confermato con la dichiarazione 2009) ;

II blocco - Nuovo edificio con 24 sale operatorie + terapia intensiva e sub-intensiva (20 + 20) previa demolizione economato (non vincolato) con uno sviluppo di mq. 14.000

III blocco - Ristrutturazione parte posteriore Regina Elena

IV blocco - Ristrutturazione Laboratorio Centrale

V blocco - Risanamento Gallerie ipogee

VI blocco - Ristrutturazione Dip.to Valdoni

VII blocco - Ristrutturazione Ginecologia /Pediatria

VII blocco - Ristrutturazione II clinica medica -otorino- dermatologia

IX blocco - Zona parcheggio e Commerciale previa demolizione zona malattie infettive (parte edifici soggetti a vincolo ex lege confermato con la dichiarazione 2009) ;

2° FASE

X blocco - Nuovo edificio DEA previa demolizione I -II- III padiglione con uno sviluppo 7.500 mq su 6 livelli con la realizzazione di 450 posti letto degenza (i tre padiglioni sono soggetti a vincolo ex lege confermato con la dichiarazione 2009) ;

XI blocco - Ristrutturazione complesso del Podesti per 57.000 mq da destinare a didattica;

XII blocco - Nuovo Dip.to materno infantile per mq. 20.000 previa demolizione Radiologia centrale e V clinica medica (entrambi sono soggetti a vincolo ex lege confermato con la dichiarazione 2009) ;

XIII blocco - Area accoglienza

XIV blocco - Ristrutturazione Patologia Generale

XV blocco - Aree a verde

L'obiettivo del documento preliminare è la riorganizzazione dell'intero complesso per ridurre i costi di gestione e consentire il massimo utilizzo delle attrezzature mediche e delle sale operatorie.

Dagli attuali n. 1465 posti letti (di cui n. 258 in day hospital) con la ristrutturazione si ipotizzata la riduzione a n. 1243 posti letto (di cui 143 in day hospital) e a n. 28 sale operatorie.

Tale nuovo assetto organizzativo comporta sulla base delle valutazioni contenute nel documento, a regime, la riduzione di costi per il personale sanitario di 39.817.239 euro/anno e di 9.000.000 euro/anno per il personale amministrativo (circa 20%)

Per quanto attiene alla 1°FASE si stima un investimento complessivo, comprese apparecchiature sanitarie e interventi di ristrutturazione, sull'esistente, di 318,66 milioni di euro . Per la 2° FASE non è stata effettuata una valutazione economica .

Nell'ambito della 1°FASE e 2° FASE in relazione ai finanziamenti disponibili sono stati enucleati:

Nuove Costruzioni:

I blocco (Piastra)

mq 32.000 x 1.525 euro/mq = 48,8 ml/euro + attrezz. 12,1 ml/euro

II blocco (degenze)

mq 14.000 x 2.000 euro/mq = 28 ml/euro + attrezz. 24,9 ml/euro

Subtotale 76,8 ml/euro 37,00 ml/euro = 113,8 ml/euro

V blocco Gallerie ipogee ml 2100 (in corso di esecuzione)

25 ml/euro

XII blocco Nuovo Dip.to infantile mq 20.000

18 ml/euro

VI blocco Ristrutt. Dip.to Valloni in corso

3,64 ml/euro + attrezz. 6,5 ml/euro

Subtotale 46,64 ml/euro 6,5 ml/euro = 53.14 ml/euro

Somme a disposizione

25.00 ml/euro

Totale

milioni di euro

191,94

Finanziamenti disponibili:

12.957.560,11 (D. CIPE 26.06.1997 l. 135/90)

103.291.379,82 (L. 448/98) art. 71

40.100.000 (Regione DG. 218 29/03/2007)

4.200.000 Risorse Azienda

Tot. 160.548.949,93 di cui 16 milioni già utilizzati per le Gallerie

Il Nuovo Documento Preliminare è stato presentato dall'Azienda alla Regione in data 19.02.2006 e in data 2.08.2007 la Regione ha chiesto integrazioni .In data 11.03.2008 la Regione lo ha approvato ed inviato al Ministero della Salute.

In data 16.03.2009 l'Azienda ha predisposto apposito progetto definitivo per la demolizione padiglione IV-V-VI - Farmacia – Centro Trasfusionale – Economato e cucine pari a circa 72.000 mc necessari per realizzazione 1° Fase progetto Importo 1.107.580,32. ?

Dei fabbricati oggetto di demolizione come detto risultano vincolati: Padiglioni (part. 28-29-39) e non vincolati Farmacia – Centro Trasfusionale – Economato e Cucine Tale progetto non è stato oggetto di alcuna autorizzazione né urbanistica né di tutela.

Al riguardo si rappresenta che tale importo complessivo risulta nettamente sottostimato con un costo di euro 13,32 al mc comprensivo di ogni onere.

Infatti la vigente Tariffa Regione Lazio porta un costo (voce A 3.01.1) compreso tra 11,05 euro/mc e 14,46euro/mc a cui occorre aggiungere, almeno, euro 13,45/mc per il costo di

conferimento a discarica autorizzata (voce A 3.03.6) senza tener conto di tutte le altre soggezioni non valutate in tale progetto che scaturiscono da un piano di demolizioni così vasto all'interno di un complesso ospedaliero funzionante.

Per quanto attiene ai finanziamenti necessari per la realizzazione del progetto nel suo complesso (1° e 2° FASE) nel documento preliminare si ipotizza come per il progetto del 2003 il ricorso a capitali privati con un contributo in conto capitale e un canone per la gestione dei servizi ma senza alcuna analisi di fattibilità economica finanziaria considerato, peraltro, che non sussistesse una valutazione complessiva di tutto l'intervento ma solo di quello di 1° FASE.

18 febbraio 2008

L'Azienda per procedere alla realizzazione della 1°FASE I e II blocco ha proceduto all'indizione di apposito Concorso di progettazione in 2 fasi con le modalità di cui art. 99 comma 4 del Codice (Procedura ristretta) sulla base del documento preliminare del 2006.

Il termine per la qualificazione è stato stabilito inizialmente per il 31.03.2008 in seguito protratto al 10.04.2008.

Con Delibera n. 1255 del 1.08.2008 l'Azienda ha provveduto all'approvazione dei soggetti selezionati (10 concorrenti) invitati a presentare la proposta progettuale.

All'art. 16 del Disciplinare di gara sono stati stabiliti in coerenza con il citato Codice i seguenti premi : al primo classificato 120.000 euro – al secondo 50.000 euro – al terzo 40.000 euro e 20.000 euro agli altri partecipanti .

Al primo classificato l'Azienda si è riservata di affidare la progettazione preliminare – definitiva - esecutiva nonché la direzione lavori degli interventi valutati in euro 76,8 milioni.

La parcella per il progetto preliminare è stata stabilita in euro 791.803,00. a cui viene detratto l'importo del premio di euro 120.000,00 .

L'Azienda cautelativamente ha inserito nel disciplinare di gara apposita clausola risolutoria stabilendo in euro 70.000,00 l'entità dell' indennizzo definitivo da corrispondere qualora entro 12 mesi dall'approvazione della graduatoria non sia conferito l'incarico di progettazione preliminare.

Con Delibera n. 361 del 7.05.2009 l'Azienda ha approvato la Graduatoria definitiva.

7 maggio 2009

Il Progetto 1° classificato - Capogruppo Ove Arup - è coerente con il Documento preliminare 2006 a base di gara.

Si articola in sei blocchi rettangolari fuori terra più un blocco quadrato centrale destinato a sale operatorie (ex area Economato e Cucina) con un percorso longitudinale di collegamento.

Si sviluppa in sei piani fuori terra – (Quota + 51 Piano interrato terra destinato a diagnostica immagini) Il piano interrato a quota +51 è di collegamento di tutti i corpi di fabbrica in elevazione.

Il complesso è così articolato:

Quota 55 Piano Terra – Ambulatori e percorsi visitatori	
Quota 58,20 “ Mezzanino” studi e laboratori	
Quota 61,00 studi e laboratori Degenze	1°
Quota 64 ,00 Degenze	2°
Quota 68,00 Degenze	3°
Quota 72,00 Degenze	4°

Regime Giuridico

- La proprietà dell'intero complesso è tutt'ora dello Stato – Agenzia del Demanio -
- Dal 1964 il complesso è stato concesso in uso gratuito e perpetuo all' Università degli Studi “La Sapienza” (Legge n. 1146 del 26.10.1964 art. 1)
- Con il Decreto legge n. 341 del 1.10.1999 convertito con legge n. 453 del 3.12.1999 è stata costituita l' Azienda Policlinico Umberto I
- Gli art. 7 e 8 del D.L.vo n. 517 del 21.12.99 prevedono il trasferimento della concessione

d'uso del complesso per la parte destinata all'assistenza sanitaria pubblica dall'Università all'Azienda previo Protocollo Intesa. In data 3.8.2002 è stato sottoscritto il citato Protocollo Intesa ma, tutt'ora non sono state definite le modalità e i termini del passaggio della Concessione.

- L'art. 2 della legge n. 136 del 2.4.2001 pur stabilendo il trasferimento in proprietà dei beni concessi in uso alle Università per le proprie necessità istituzionali, e nonostante l'Università "La Sapienza" ne abbia fatto espressa e reiterata richiesta all'Agenzia del Demanio sin dal 2004, non ha prodotto a tutt'oggi alcuna azione concreta volta al trasferimento stesso.

In data 15 settembre 2009 l'Agenzia del Demanio ha ritenuto di regolarizzare il trasferimento in uso gratuito e perpetuo all'Università "La Sapienza" dell'intero complesso del Policlinico Umberto I, ai sensi dell'art. 1 della legge n. 1146/1964

- La concessione è vincolata alla destinazione d'uso sanitaria ed assistenziale pubblica e qualora cessi tale destinazione d'uso la concessione decade (art. 8 del D.L.vo 517/99) con il rientro nella totale disponibilità dell'Università del complesso. In tale contesto è molto limitata la possibilità di attrarre capitali privati nella ristrutturazione attraverso procedure di finanza di progetto.

Dichiarazione di interesse culturale

- Il Complesso ai sensi del comma 1 dell'art. 12 del D.L.vo n. 42 del 22.01.2004 è sottoposto a tutela per quanto attiene a tutti gli immobili la cui esecuzione è superiore a 50 anni o di autore non più vivente Tale vincolo ripropone la norma di cui all'art. 1 della legge n. 1089 del 1 giugno 1939.
- Per accertare la sussistenza dell'interesse culturale l'Agenzia del Demanio, in qualità di proprietario, in data 3.08.2007 ha inoltrato ai sensi dell'art. 12 comma 2 del citato Decreto Legislativo apposita richiesta di verifica.
- In data 29.12.2008 la competente Soprintendenza BB.AA. e PP. per il Comune di Roma ha inoltrato alla Direzione Regionale proposta di tutela dichiarando il sussistere dell'interesse culturale.
- In data 25.06.2009 la Direzione Regionale BB.CC. e PP. Lazio ha emesso apposito Decreto con il quale è stato dichiarato l'interesse culturale per la prevalenza degli edifici del Policlinico (esclusi Economato/cucina - Oncologia/Laboratori - Presidenza Facoltà Medicina - V clinica Chirurgica - Centro trasfusioni - Farmacia - Clinica Otorinolaringoiatria - Accettazione Malattie Infettive - ex VI Medica - ex III Medica - Malattie infettive - Isolamento Malattie infettive) nonché gli ampliamenti e le superfetazioni effettuate sugli immobili oggetto di tutela. Allo stato non è, quindi, proponibile alcuna proposta di demolizione se non per gli edifici esclusi dal vincolo.
- Nella proposta di tutela la competente Soprintendenza ha, anche, proposto l'apposizione di una tutela indiretta su tutto il complesso ai sensi dell'art. 45 del citato D.L.vo n. 42/2004. tale proposta, però, non sembra recepita nel citato Decreto.
- In data 25.06.2009 è stato, anche, emessa specifica dichiarazione di interesse per l'immobile sede della Clinica delle malattie nervose e mentali esterno al perimetro del Policlinico.
- Avverso il Decreto in data 10.11.2009 l'Azienda ha proposto, autonomamente, ricorso al TAR con allegata perizia mentre non risulta che l'Agenzia del Demanio, in qualità di proprietario né l'Università "La Sapienza" in qualità di concessionario abbiano proposto opposizione ai sensi dell'art. 16 del D.L.vo 42/2004.

Osservazioni

Il Policlinico Umberto primo di Roma non è un caso isolato nel contesto italiano se non in termini di dimensioni e consistenza edilizia.

Dall'esame dell'indagine effettuata dal Ministero della Sanità nel 2000 sullo stato

conservativo delle strutture edilizie ospedaliere italiane si evince che il 38% circa dei presidi sanitari è stato realizzato prima degli anni '40 e la loro localizzazione è, all'attualità, all'interno del tessuto urbano consolidato e fortemente antropizzato delle città.

Tali complessi edilizi, spesso, a valenza monumentale e con una consistente volumetria edilizia sono spesso sede di Policlinici universitari svolgendo la duplice funzione assistenziale e didattica con tutte le difficoltà e problematiche connesse alla coesistenza di tali attività e funzioni diversificate che devono correlarsi tra loro e con strutture di antica impostazione progettuale.

L'aspetto tecnologico, impiantistico e distributivo sono fattori primari per consentire lo svolgimento delle attività sanitarie e assistenziali in termini di efficienza e di economicità come richiesto e stabilito dal Ministero della Sanità nei suoi parametri finalizzati a garantire il contenimento dei costi del servizio sanitario mantenendo, pressoché inalterate, le prestazioni assistenziali per gli utenti.

Coniugare le caratteristiche storiche e monumentali dei complessi ospedalieri di vecchia costruzione con gli attuali parametri ospedalieri sia in termini di superfici che di funzioni risulta particolarmente complesso ed oneroso trattandosi, anche, di strutture destinate ad un servizio pubblico essenziale per la popolazione che non può essere sospeso e, quindi, tutti gli interventi di adeguamento devono prevedere e garantire il proseguo dell'attività assistenziale e sanitaria con conseguenti ulteriori vincoli e oneri per lo svolgimento dei lavori.

In tale contesto la delocalizzazione dell'attività ospedaliera e la conseguente riconversione del patrimonio edilizio ospedaliero obsoleto è la più economica in termini finanziari e di valutazione dei costi e benefici.

Si tratta di una scelta strategica, ammissibile solo in presenza di complessi edilizi di scarso valore storico e monumentale, che consente di valorizzare la potenzialità edilizia esistente attraverso variazione della destinazione d'uso o sostanziali interventi di ristrutturazione urbanistica, utilizzare le risorse derivanti da tale valorizzazione per costruire la nuova struttura, garantire la continuità del servizio assistenziale in quanto il vecchio presidio sanitario è in funzione fino al trasferimento nel nuovo.

Un esempio recente di tale scelta è rappresentata dall'Ospedale di Mestre: la nuova struttura, con 680 posti letto per la degenza e n. 16 Sale operatorie per un costo complessivo di circa 235.000,00, è iniziata nel febbraio 2004 ed è stata ultimata nel dicembre 2007. Nel giugno 2008 è stato completato il trasferimento nella nuova struttura e in questi giorni sono iniziate le demolizioni della vecchia, sita nel centro urbano e realizzata nel 1906, di cui rimarrà la "traccia storica" in tre Padiglioni, per realizzare un parco e tre nuovi edifici a torre a destinazione commerciale, residenziale e terziaria.

Tale soluzione non risulta essere stata utilizzata in Italia per strutture ospedaliere sede di Policlinici universitari trattandosi, in prevalenza, di complessi edilizi nettamente caratterizzati dalla propria funzione e da elementi monumentali di particolare pregio soggetti a tutela per i quali non è possibile attuare programmi di demolizioni sostanziali o modifiche di destinazioni d'uso.

In tali contesti gli adeguamenti sono stati attuati solo attraverso interventi puntuali di ristrutturazione, parziali demolizioni limitate agli edifici non soggetti a tutela previo assenso delle competenti Soprintendenze per l'eventuale ricostruzione di porzioni edilizie nonché nella eventuale delocalizzazione in altre sedi di funzioni che, per caratteristiche e finalità, non è possibile collocare utilmente nelle preesistenti strutture.

Tra questi il Policlinico di Modena (765 posti letto superficie 160.000 mq) che ha avviato dal 2003 un vasto programma di ristrutturazione e adeguamento degli edifici storici, delocalizzando alcune funzioni nel nuovo Ospedale di Baggiovara, il Policlinico S.Orsola-Mapighi di Bologna (1758 posti letto sviluppato su circa 1,8 Km e distribuiti in 31 padiglioni) il Policlinico di Milano Ospedale Maggiore.

Ciò premesso non è attuabile per il Policlinico Umberto 1° di Roma, quanto previsto dal Documento preliminare del 2000 che prevede interventi di demolizione sostanziali né quanto proposto, anche solo per la 1° Fase, dal Documento preliminare del 2003 (demolizione degli edifici Malattie Tropicali e V Clinica medica) né dal Documento preliminare del 2006 (demolizione dei Padiglioni IV -V- VI).

I citati Documenti preliminari, infatti, prevedono tutti la costruzione di nuovi immobili previa demolizione di edifici oggetto di tutela che è stata, peraltro, confermata con la dichiarazione d'interesse in data 25.06.2009 dal competente Ministero. Non sussiste allo stato alcuna possibilità di proseguire su tali indirizzi programmatici.

Dei Documenti preliminari predisposti ed esaminati l'unico che presenta carattere di immediata fattibilità è il Documento preliminare del 2004 che prevede la sola futura demolizione di immobili non soggetti a tutela (edificio "Farmacia", edificio Isolamento malattie infettive e edificio cucine tutti non dichiarati d'interesse nel Decreto del 2009) per realizzare un parcheggio interrato attraverso finanza di progetto (area malattie infettive) e una piazza (area cucine)

Verifica di congruità e fattibilità dell'intervento

Ponendo a confronto, sinteticamente, le quattro proposte progettuali è stato possibile desumere i seguenti elementi:

Documento Preliminare	Posti letto esistenti	Posti letto Progetto	Superficie Progetto mq	Sale Operatorie	Valutazione Complessiva mil/euro	1 Fase mil/euro	Costo attrezzature mil/euro	Euro/ mq escluse attrezzature
Anno 2000	N.D.	1200 di cui (200 day H)	202.000	N.D.	306	103	N.D.	1514,85
Anno 2003	1912 di cui (281 day H)	1000-1100	182.165 di cui 96.308 demol 31.000 nuovo	20	N.D.	103	29,25	1626,66 nuovo
Anno 2004	1963 di cui (281 day H)	900 di cui (200 day H)	175.930 di cui 61.000 ristruttur.	N.D.	200,96	103	N.D.	3.294,56 ristruttur.
Anno 2006	1465 di cui (258 day H)	1243 di cui (143 day H)	182.165 96.308 demol 46.000 nuovo 20.000 ristruttur	28	ND	318,66 Sub fase 191,94	43,50	1.525,00 nuovo 2.000,00 nuovo 900,00 nuovo Ristrutt.

Per la determinazione della congruità delle stime effettuate dai progettisti nei documenti preliminari è stata effettuata un'indagine su interventi di edilizia ospedaliera sia già realizzati che progettati in Italia deducendo i relativi dati parametrici da comparare.

Sono stati in particolare raccolti ed organizzati nella tabella allegata dati afferenti a tre categorie di interventi di nuova edilizia ospedaliera :

- Interventi realizzati
- Interventi in corso di realizzazione
- Interventi progettati

Per omogeneità tutti gli elementi economici di natura parametrica indicati nella tabella ed utilizzati sono riferiti al costo totale dell'intervento esclusi arredi, attrezzature elettromedicali e comprese le somme a disposizione (Iva, oneri professionali, imprevisti, ecc)

Con l'indagine sono anche stati desunti gli elementi di valutazione quantitativi riferiti al rapporto superficie/posto letto tenendo anche conto dei termini indicati dal CIPE nella Relazione annuale in data 30 gennaio 2002 relativa all'Analisi di settore sull'edilizia Sanitaria che sulla base

delle stime effettuate da una apposita commissione del Ministero della Sanità individua per il nuovo modello di struttura ospedaliera uno standard dimensionale pari a 100-120 mq di superficie a posto letto rispetto all'attuale di 60-70 mq presente nelle strutture sanitarie italiane in quanto aumenta nelle nuove strutture ospedaliere l'attività di diagnostica e assistenza day Hospital rispetto alla degenza.

Dagli interventi ospedalieri realizzati ed in esercizio è stato possibile dedurre un costo medio/mq che oscilla tra i 1.400 e i 1.800 €/mq mentre la superficie a posto/letto risulta compresa tra i 125 -170 mq.

Dagli interventi in corso di costruzione si è evidenziato un incremento del costo/mq. a 2.200 €/mq ed una superficie a posto/letto compresa tra i 120 ed i 150 mq/pl (aumento di costo unitario, diminuzione mq/pl rispetto ai dati precedenti)

Dagli interventi in progetto è stato individuato un costo medio complessivo di costruzione di poco superiore ai 2.100 €/mq ed una superficie a posto/letto compresa tra i 100 ed i 145 mq/pl (costo unitario simile al precedente, ulteriore diminuzione mq/pl).

Effettuando una media dai risultati dell'indagine risulta applicabile alle nuove costruzioni ospedaliere un costo parametrico di € 2.030,00 circa simile a quello utilizzato nel Documento Preliminare del 2006 per la valutazione del costo del nuovo edificio destinato a sale operatorie (€ 2.000,00).

Per quanto attiene ai costi medi di ristrutturazione e ammodernamento di strutture ospedaliere esistenti è stato possibile individuare costi parametrici compresi tra 2.800,00 euro/mq ed 840,00 euro/mq quest'ultimo dichiarato dal Policlinico di Modena per l'intervento in corso da cui risulta un costo medio pari a circa 1.800,00 euro/mq comprese le somme a disposizione (Iva, oneri professionali, imprevisti, ecc)

Ciò premesso ipotizzando di ristrutturare e adeguare la superficie di mq 61.000 indicata nel Documento preliminare del 2004 rispetto a quella esistente di 175.930 mq del Policlinico Umberto I (indicata nel Documento preliminare del 2006 e rilevata dallo stato di consistenza predisposto), applicando il costo medio di ristrutturazione rilevato di 1.800,00 euro/mq, **occorrono per tali lavori circa 110 milioni.**

In tale contesto seguendo l'indirizzo programmatico, organizzativo, sanitario contenuto nel citato Documento del 2006 è auspicabile destinare a degenza i Padiglioni esistenti con la realizzazione di collegamenti, ove possibile, a livello intermedio, sopraelevati, per ottenere, funzionalmente, di fatto un corpo unitario con le medesime funzioni in zona pressoché baricentrica rispetto all'intero compendio che consentirebbe, anche, una flessibilità di utilizzo.

Alla ristrutturazione indicata nel Documento Preliminare 2004 previo assenso della competente Soprintendenza si potrebbe procedere, in quanto coerente con i criteri generali di efficienza e contenimento delle spese di gestione, alla costruzione del Nuovo edificio con 24 sale operatorie + terapia intensiva e sub-intensiva (20 + 20) previa demolizione economato (non vincolato) con uno sviluppo di mq. 14.000 previsto nel Documento Preliminare del 2006 per un importo di circa euro 29 milioni di euro (mq. 14.000 x costo medio rilevato 2.030,00 euro/mq + demolizione 15.300 mc x 30 euro/mc) per un totale complessivo di circa euro 140 milioni di euro che allo stato attuale rientra nell'ambito dei finanziamenti disponibili pari ad euro 144 milioni dichiarati dall'Azienda dedotti i 16 milioni utilizzati per il risanamento in corso delle Gallerie ipogee.

Occorrerà nel tempo reperire ulteriori risorse per le attrezzature valutabile in circa 36 milioni di cui 11 milioni per le zone ristrutturate (10% costo di ristrutturazione considerato l'accentramento delle sale operatorie) e in 24,9 ml/euro per il nuovo edificio destinato alle 24 Sale operatorie come indicato nel Documento Preliminare 2006.

Per quanto attiene alle superfici mantenendo pressoché immutata l'attuale superficie complessiva di mq. 176.000 portando i posti letto per degenza a 1243, comprensivi di 143 posti letto per day hospital, come stabilito dall'analisi organizzativa - sanitaria riportata nel

Documento Preliminare 2006 risulta una superficie per posto letto pari a circa 140 mq coerente con i dati rilevati dall'indagine nazionale e con i parametri indicati dal Ministero della Sanità considerando anche l'attività didattica e universitaria che si svolge nel compendio.

A completamento della ristrutturazione potrà essere realizzato con risorse private, attraverso finanza di progetto, il parcheggio seminterrato, previa eventuale demolizione dell'edificio Isolamento malattie infettive (non vincolato) nonché la Casa accoglienza, compresa zona commerciale, (attuale clinica delle malattie nervose lato Università) previsti nel Documento Preliminare del 2004 trattandosi di opere che consentono idonea remunerazione, attraverso la gestione, del capitale investito

L'Azienda stessa allo stato attuale sta già realizzato opere di ristrutturazione negli edifici esistenti mettendo a norma 9 reparti di degenza, chirurgici e medici, a elevata o ordinaria intensità di cura, e riqualificato 16 aree comprendenti DH, ambulatori, servizi diagnostici e terapeutici ed ha avviato i lavori per la bonifica delle gallerie ipogee e per la messa a norma dei grandi impianti tecnologici, con una spesa di circa € 36.000.000,00 finanziata con la cassa aziendale e con 16 milioni dalla Regione Lazio nell'ambito della quota prevista dall'art. 71 della legge n. 448/98 per il Policlinico).

Il Dirigente
arch. Maria Lucia Conti

