

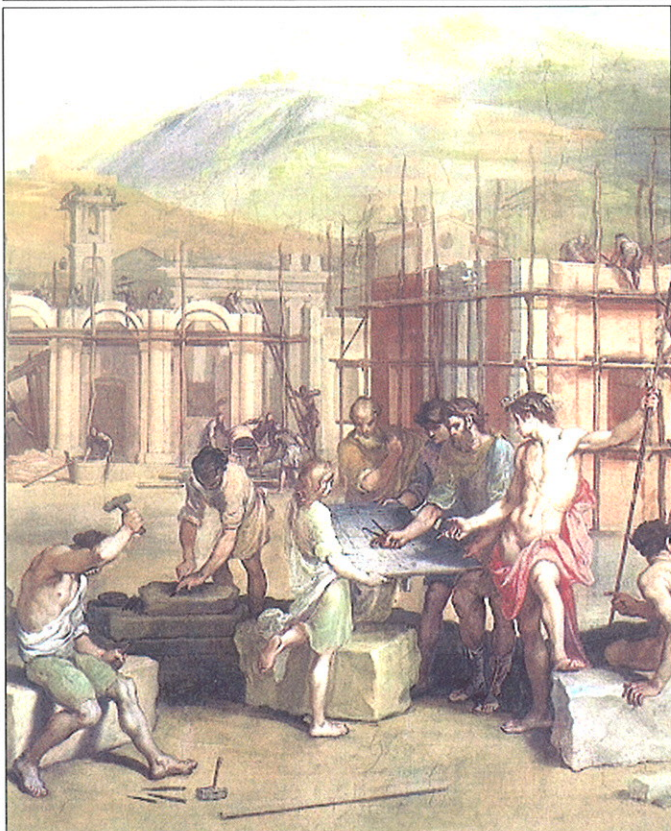


Città di
Sassuolo



**STRUTTURA POLIVALENTE PER DISABILI
"CENTRO SOCIO-RIABILITATIVO DIURNO E RESIDENZIALE"
"MADONNA DI SOTTO"**

STUDIO DI FATTIBILITA'



Il Direttore:
Ing. Angelo Villa

Il Collaboratore:
Geom. Sossio Tardi

oggetto

RELAZIONE TECNICA

tavola n.

RT

	Data	DESCRIZIONE
	10/02/2009	Emissione
Revisioni	a	
	b	
	c	
Archivio	G: \ R_S_A_Disabili \ Tecnico\ Progetto \ Studio di Fattibilità \	

CENTRO POLIVALENTE PER DISABILI MADONNA DI SOTTO

**Realizzazione di un centro a servizio dei comuni di Sassuolo,
Formigine, Maranello e Fiorano Modenese**

Indice

1. Premessa.....	3
2. Descrizione dell'intervento	5
5. Modalità di realizzazione dell'opera	9
6. Criteri di affidamento della gara.....	10
7. Piano economico e finanziario.....	12
8. Tempistica	14

1. Premessa

La realizzazione del Centro polivalente per disabili nel territorio di Sassuolo, da gestirsi in forma associata dai Comuni del Distretto, è prevista nell'Accordo di Programma relativo al Piano di zona 2005 - 2007 (approvato dal Comune di Sassuolo con delibera consiliare n.63/2005; pubblicato sul BUR n.143 del 20.10.2005), allegato A, Piano di zona degli interventi e dei servizi sociali del distretto di Sassuolo Triennale 2005-2007.

Con il Piano di Zona attuativo 2008 (approvato dai Consigli Comunali nel mese di aprile 2008, delibera Sassuolo C.C. 32 del 21/04/2008) vengono puntualizzati i contenuti del progetto sulla base di uno studio di fattibilità da presentare alle associazioni di volontariato del settore e si ribadisce la volontà di una gestione associata distrettuale di tutte le strutture per disabili compreso il centro polivalente e si rimanda a successive valutazioni la decisione in merito alle modalità di partecipazione alla realizzazione dell'opera da parte dei singoli Comuni.

Successivamente con delibera del Comitato di Distretto n° 12 del 30 aprile 2008 si approva un documento con il quale si affida la realizzazione della struttura alla società patrimoniale del Comune di Sassuolo "S.G.P. srl" prevedendo la cessione dell'immobile per millesimi, ad opera collaudata, alle società patrimoniali dei comuni di Fiorano Modenese e Maranello con successiva previsione di affitto da parte delle patrimoniali proprietarie all'Ufficio Comune o all'Azienda Pubblica di Servizi alla Persona, qualora costituita. Sulla base di questo mandato l'Amministratore unico della società patrimoniale del Comune di Sassuolo "S.G.P. srl" ha presentato domanda per concorrere alla assegnazione dei contributi regionali in conto capitale di cui di cui agli artt. 29 e 48 L.R.2/2003 come da D.G.R. 845 del 11/06/2008, con richiesta prot. 34083 del 15 ott. 2008 al competente Sindaco del comune capofila di Sassuolo.

Alla domanda di cui sopra è allegato un progetto preliminare definito secondo quanto richiesto dalla D.G.R. sopra citata.

Il Comitato di Distretto con propria delibera n° 25 del 12 novembre 2008 ad oggetto "Definizione priorità per concessione contributi regionali art. 48 L.R.2/2003 (Centro Polivalente disabili)", ai punti 2) e 3) del dispositivo stabilisce quanto segue:

".....

2) *Di esprimere parere di priorità per la concessione dei finanziamenti quantificati nella delibera 16/08 dell'Ufficio di Presidenza della Conferenza Territoriale Sociale e Sanitaria di Modena, indicando il progetto di cui al punto precedente ed esprimendo richiesta di unificazione dei contributi delle risorse regionali e statali, previste dalla delibera 16/08 citata, quale complessivo contributo per il progetto presentato;*

3) *Di esprimere l'indirizzo del Comitato di distretto a favore della realizzazione dell'opera di che trattasi con i metodi della finanza di progetto, ammessi dalla vigente normativa, richiedendo al Dirigente dell'Ufficio Comune e agli Amministratori delle società patrimoniali dei Comuni di Fiorano Modenese, Formigine, Maranello e Sassuolo, un approfondimento tecnico al fine di verificare se la modalità di realizzazione indicata possa consentire la partecipazione diretta alla realizzazione stessa da parte del Comune di Formigine, sottoponendo le opportune valutazioni al Comitato distretto per una eventuale modifica di quanto stabilito con propria delibera 12/08 relativamente alla non partecipazione del medesimo Comune di Formigine. "*

Su questa base è stato redatto il presente studio di fattibilità che aggiorna la descrizione dell'intervento e le modalità di realizzazione dell'opera.

Si evidenzia solamente che la modalità esecutiva per mezzo della finanza di progetto cambia in maniera significativa la modalità di realizzazione dell'opera sia da punto di vista tecnico che finanziario .

Tale modalità permette infatti da un lato di accelerare i tempi di realizzazione dell'opera in quanto si prevede che l'onere della realizzazione ricada in massima parte sul soggetto responsabile della gestione che quindi ha il massimo interesse a rendere funzionale la struttura il prima possibile: si avrà inoltre la certezza che la struttura risponda nella maniera più adeguata al progetto di gestione predisposto dal soggetto che dovrà poi effettivamente gestire la stessa struttura.

Poiché anche la redazione del progetto è fatta dal promotore la descrizione dell'intervento nel prosieguo dal punto di vista dell'organismo edilizio è da ritenersi indicativa delle funzioni cui lo stesso deve rispondere mentre invece sono determinanti ed impegnative le descrizioni delle funzioni da collocare all'interno dello stesso organismo.

Naturalmente i vincoli alla progettazione sono quelli della vigente normativa sui centri per disabili (DGR 564 del 1/3/2000 in attuazione della L.R. 12/10/1998, N. 34) che descrive puntualmente gli spazi necessari.

Anche l'acquisto del diritto di superficie è stato inserito nel piano finanziario a carico del promotore.

E' previsto che al promotore siano erogati in conto contributo per la costruzione il contributo di circa 903.000 euro richiesto alla Regione Emilia Romagna così come eventuali contributi provenienti ad esempio dalla fondazione Cassa di Risparmio : tali contributi serviranno ad abbattere il livello delle tariffe praticate all'utenza e derivanti dal piano finanziario .

L'onere per le amministrazioni sarà quindi solamente quello di farsi carico delle rette per gli ospiti della struttura non a carico del Servizio Sanitario ed in particolare di parte delle rette qualora la struttura non sia utilizzata almeno al 90% della prevista capacità di accoglienza.

E' infatti evidente come essendo tale servizio affidato alla programmazione del Distretto Sanitario è necessario garantire al promotore – che si assume gran parte del finanziamento della costruzione - un minimo di utenza mentre sarà completamente a carico del rischio di impresa tutto ciò che ecceda il minimo richiesto in sede di gara .

2. Descrizione dell'intervento

Il progetto polifunzionale è costituito da serie di interventi, tra loro in sinergia, a favore di cittadini disabili e, in particolare:

1. Il centro socio-riabilitativo residenziale
2. Il centro socio-riabilitativo diurno
3. Gli appartamenti protetti
4. Il centro di aggregazione sociale

L'area individuata per la realizzazione dell'opera si trova in località Quattro Ponti nel Comune di Sassuolo a nord del centro cittadino. Attualmente il lotto di edificazione è sgombro da fabbricati, in quanto mai edificato, e confinante a nord con un impianto sportivo di proprietà comunale, a est con un'area a vocazione produttiva, a sud con un'area che sarà occupata da edifici residenziali di prossima realizzazione e a ovest da una struttura scolastica ultimata; le urbanizzazioni dell'area sono in corso di ultimazione.



area interessata



viabilità

L'area non è soggetta ad alcun vincolo di tipo storico, artistico e/o paesaggistico.

La destinazione urbanistica è quella di "zona per attrezzature di servizio residenziali" a seguito di specifica variante approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 55 del 28.06.2005 "Variante al vigente P.R.G. in adeguamento al P.T.C.P. e P.A.I. e rettifica cartografica di perimetrazione di zonizzazione per correzione di errori materiali, ai sensi art. 15, legge regionale 47/78 e successive modificazioni: controdeduzioni alle osservazioni della giunta provinciale e approvazione.

L'area di proprietà del Comune di Sassuolo dal 14/12/2007 in esecuzione di accordo ex art.18 della L.R. 20/2000. Il conferimento a Sassuolo Gestioni Patrimoniali srl è stato autorizzato dal Consiglio Comunale di Sassuolo con Delibera del Consiglio comunale n. 71 del 25/09/2007 e il rogito è programmato per inizio febbraio 2009.

Il lotto su cui insisterà la struttura ha una superficie di circa 3.700 mq ed è servito da una strada chiusa di nuova realizzazione.

- centro socio-riabilitativo residenziale – intero piano primo su circa 900 mq, con n.10 stanze singole e n.5 stanze doppie, locali per attività varie, spazi pranzo e soggiorno, più spazi accessori a servizio dell'intera struttura (uffici e locali per il personale, spogliatoi, depositi, lavanderia)
- centro socio-riabilitativo diurno – piano terra su circa 400 mq, costituito da una serie di locali polivalenti e vani accessori oltre ai servizi pertinenti
- appartamenti protetti – n.5 appartamenti da 2/4 posti letto, con ingresso indipendente posti al piano secondo per una superficie complessiva di circa 320 mq
- centro di aggregazione sociale – comprende spazi esclusivi per circa 100 mq e spazi comuni ai centri con le altre funzioni come la palestra (150 mq) e la serra (120 mq); tutti al piano terra.

Saranno invece inderogabili le caratteristiche minime del servizio offerto che dovranno essere ospitate in locali e strutture conformi a quanto previsto dalle vigenti normative, di seguito descritti.

Le funzioni previste sono sostanzialmente 3:

- ? il centro socio-riabilitativo residenziale
- ? il centro socio-riabilitativo diurno
- ? gli appartamenti protetti

All'interno della struttura dovrà trovare inoltre spazio il centro di aggregazione per le famiglie degli utenti, nei quali gli utenti stessi, i loro congiunti e gli amici possano ritrovarsi per attività di qualunque tipo: da occasioni ludiche a formative.

Sarà in facoltà dell'offerente offrire maggiori servizi o possibilità di accoglienza rispetto a tali minimi, assumendone il connesso rischio economico, in quanto servizi esclusi da ogni forma di riequilibrio o di obbligo convenzionale.

Nel dettaglio le esigenze e le funzioni sono così descritte :

? IL CENTRO SOCIO-RIABILITATIVO RESIDENZIALE

darà la possibilità di ospitare **n.20 posti** a regime di residenza per cittadini disabili adulti che necessitano di Progetti Assistenziali Individualizzati (PAI) in forma definitiva o temporanea là dove la famiglia non è più in grado di provvedere alle necessità assistenziali e tutelari. Il centro avrà inoltre l'opportunità di offrire anche soluzioni di "Ricovero di Sollievo" per brevi periodi in modo da offrire sostegno e aiuto alle famiglie o ai "care giver" per periodi brevi, favorendo un rientro del disabile nella propria famiglia o nel nucleo abitativo d'appartenenza.

L'assistenza sarà garantita sulle 24 ore e per 365 giorni all'anno con progetti e programmazioni educative, sanitarie, riabilitative diversificate nell'arco della giornata, della settimana, del mese e delle stagioni e nel rispetto dei bisogni educativi, assistenziali e tutelari. Il personale sarà tutto specializzato e dovrà prevedere ruoli e figure professionali articolate ed adeguate alle esigenze lavorative.

? IL CENTRO SOCIO-RIABILITATIVO DIURNO

darà la possibilità di ospitare n. 25 posti (tre unità da 8) per cittadini disabili a regime diurno per circa 220 giorni all'anno al fine di offrire attività assistenziali e tutelari, ricreative, educative, formative, occupazionali e di tempo libero atte a soddisfazione sia bisogni primari e psico affettivi degli ospiti, costruendo per loro ed ognuno di loro un Progetto Assistenziale Educativo socio/riabilitativo Individualizzato (PA-EI) che parta dalle capacità e potenzialità individuali dei singoli ospiti e che permetta loro lo sviluppo, (e/o) il mantenimento della maggior autonomia possibile oltre che a garantirne il maggior benessere psico fisico.

Obiettivo primario è l'offerta di diverse modalità di frequenza a seconda dei bisogni più emergenti riferiti all'ospite e alla sua famiglia tipo quali ad esempio :

- ? Frequenza a tempo Pieno (5 giorni su 5 settimanali)
- ? frequenza a tempo parziale (sia in senso verticale che orizzontale):
- ? frequenza su progetto personalizzato " Progetto misto scuola / centro" o "progetto pomeridiano Afternoon" o "progetto graduale inserimento lavorativo /Centro Diurno".
- ? Attività ergo terapiche
- ? Attività estive o di tempo libero anche oltre il normale orario

Il centro diurno dovrà assolvere inoltre le funzioni previste dal "Nuovo Regolamento per i centri semi/residenziali per disabili valevole per tutto il bacino di utenza del Distretto Sanitario n.4 di Sassuolo dell'Az. USL di Modena" approvato con decisione Aziendale n.66 del 27/03/2007.

? GLI APPARTAMENTI PROTETTI

Si tratta di 5 appartamenti da 2/4 posti letto, con ingresso indipendente, pensati per offrire opportunità di vita autonoma a famiglie al cui interno vi sia almeno un componente disabile o a diversi disabili stessi che per affinità possano convivere insieme e cui la struttura offra servizi e assistenza personalizzata. La gestione verrà effettuata direttamente dall'Ufficio comune del Distretto ovvero dall'ASP o da altri soggetti come associazioni disabili o altre associazioni di volontariato. Al promotore in questa fase non verrà chiesta la gestione e pertanto verrà unicamente riconosciuto un affitto; eventuali servizi aggiuntivi (riscaldamento, pasti, pulizie, assistenza personalizzata ecc .) potranno essere oggetto di convenzioni aggiuntive da parte dell'ufficio comune. Potranno essere utilizzati a seconda delle esigenze anche come estensione del centro residenziale .

? IL CENTRO DI AGGREGAZIONE SOCIALE:

è luogo di aggregazione sociale dove i cittadini, le famiglie dei degli utenti, i loro congiunti e gli amici possano ritrovarsi per attività di qualunque tipo: da occasioni ludiche a formative .

L'Obiettivo è fornire alle famiglie appartenenti alle diverse associazioni di volontariato, legate comunque alla disabilità un luogo nel quale poter organizzare e gestire offerte e servizi per i loro familiari disabili ed in generale per tutti i disabili .

L'edificio dovrà essere realizzato massimizzando i concetti di risparmio energetico e bio-edilizia; in particolare l'involucro edilizio (struttura, coibentazione e infissi esterni) e gli impianti che lo serviranno, utilizzeranno materiali e tecniche atti a dare la massima efficienza energetica possibile conciliabile con la bio-compatibilità degli stessi.

L'area esterna avrà l'idonea dotazione di superficie a parcheggio e un'area verde espressamente attrezzata per le attività del centro, tramite la progettazione di percorsi dedicati agli ospiti.

5. Modalità di realizzazione dell'opera

Con delibera del comitato di distretto d n° 25 del 12 novembre 2008 è stata approvata la modalità di esecuzione tramite finanza di progetto ai sensi dell'art. 153 (procedura della gara unica) del D.Lgs. 163/2006 e s.m.i., in quanto suscettibile di gestione economica.

I comuni si impegnano:

- Ad utilizzare la struttura garantendo di sostenere comunque l'onere delle rette corrispondente ad una copertura minima dei posti del 90 % di quelli previsti nello studio di fattibilità lasciando all'offerente l'onere di aumentare a proprio rischio l'offerta disponibile.
- ad acquisire in quota parte la nuda proprietà del terreno direttamente o per mezzo delle proprie società patrimoniali in proporzione alla popolazione, cui corrisponderà al termine della concessione la corrispondente quota di opera realizzata (il diritto di superficie verrà ceduto al concessionario per la costituzione di garanzie reali sui finanziamenti) mentre tutti gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria fino al termine della concessione saranno in capo al realizzatore
- a confermare l'affidamento alla patrimoniale del Comune di Sassuolo Sassuolo Gestioni Patrimoniali srl delle attività di: indizione della gara per l'individuazione del promotore, mediante il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, ponendo a base di gara lo studio di fattibilità, gestione della procedura ecc., sorveglianza dei lavori ecc.

Il bando di gara per l'individuazione del promotore, mediante il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, pone a base di gara lo studio di fattibilità.

Le offerte devono contenere un progetto preliminare, una bozza di convenzione, un piano economico-finanziario asseverato da una banca.

A seguito della gara, l'amministrazione aggiudicatrice nomina promotore il soggetto che ha presentato l'offerta economicamente più vantaggiosa e procede all'approvazione del progetto preliminare offerto dal promotore.

Se il progetto (ed evidentemente la convenzione) necessita di modifiche, spetta al promotore procedere alle modifiche progettuali necessarie ai fini dell'approvazione del progetto.

Il promotore, ove accetti le eventuali modifiche progettuali ritenute necessarie dall'amministrazione, stipula il contratto di affidamento della concessione; se non accetta le modifiche, l'amministrazione può aggiudicare la concessione, mediante scorrimento della graduatoria, al primo soggetto che accetta le modifiche progettuali alle stesse condizioni proposte al promotore, rimanendo quest'ultimo titolare del diritto al pagamento, a carico dell'aggiudicatario, dell'importo delle spese sostenute per la predisposizione dell'offerta.

L'offerta più vantaggiosa è da valutare sia sul progetto tecnico che sul progetto gestionale che dal punto di vista dell'offerta economica.

Una volta aggiudicata l'opera il promotore dovrà realizzare l'opera stessa e gestirla per un tempo – derivante dall'offerta e dal piano finanziario – non superiore a quella a base di gara e cioè trent'anno.

La gestione avverrà sulla base delle convenzioni via via stipulate con il Distretto Sociosanitario

Per garantire la possibilità di finanziamento dell'opera al Promotore verrà ceduto il diritto di superficie – a titolo oneroso – dell'area mentre la nuda proprietà verrà ceduta alle singole patrimoniali.

Per garantire la realizzazione dell'opera e l'equilibrio economico finanziario – trattandosi di attività non suscettibile di collocazione su un ipotetico libero mercato - verrà garantita da parte dei singoli comuni una quota parte delle rette qualora la struttura operi al di sotto del 90 % della potenzialità prevista in sede di gara .

Sarà in facoltà del promotore prevedere ulteriori posti nella struttura ma senza alcuna garanzia di copertura da parte dei comuni .

La copertura delle rette per i posti occupati avverrà in base alle ripartizioni effettuate dal Distretto in base alla pianificazione dell'utilizzo mentre la quota eventualmente ripianata dai comuni sarà ripartita secondo modalità da definirsi fra i vari comuni.

La nuda proprietà dell'area delle rispettive patrimoniali potrebbe essere ripartita secondo le quote di attribuzione dell'ufficio comune e cioè in base alla popolazione anche utilizzando per semplicità di calcolo una distribuzione semplificata secondo la seguente tabella:

comune	Popolazione	quota
Comune di Sassuolo	38,76%	40 %
Comune di Formigine	30,18%	30 %
Comune di Fiorano	15,57%	15 %
Comune di Maranello	15,49%	15 %
Totale	100 %	100 %

Anche questa suddivisione dovrà comunque essere oggetto di specifico accordo .

Al termine della concessione l'area e la struttura torneranno nella piena proprietà delle patrimoniali .

6. Criteri di affidamento della gara

Ai fini della valutazione delle proposte presentate, una commissione di valutazione appositamente nominata dalla Società valuterà le proposte pervenute sulla base dei seguenti criteri:

parte TECNICA

- I. DURATA DELLA CONCESSIONE**, rispetto al massimo di anni 30.
- II. PROGETTO, ARCHITETTONICO** tenendo conto dei seguenti fattori
VALORE ESTETICO ED ARCHITETTONICO DELL'OPERA, FRUIBILITA' ,
QUALITA' AMBIENTALE , QUALITA' DEGLI ARREDI ED ATTREZZATURE ,
SEMPLICITA' DI MANUTENZIONE
- III. PROGETTO GESTIONALE**

Il progetto gestionale dovrà essere suddiviso fra centro diurno, centro residenziale ed appartamenti protetti e dovrà fare riferimento ai seguenti elementi:

1. Programmazione e pianificazione del servizio con descrizione delle modalità di attuazione degli obiettivi sia di tipo assistenziale che di tipo educativo che di avviamento ad attività lavorative
2. Modello di direzione e coordinamento
3. Integrazione con la realtà locale e disponibilità alla progettazione sia del modello tecnico che gestionale con le realtà presenti sul territorio e a loro coinvolgimento nella gestione successiva di parte delle attività, con particolare riferimento al progetto "Dopo di noi " destinato al sostegno delle persone disabili dopo la famiglia naturale
4. Qualificazione degli operatori
5. Modalità di limitazione del turnover
6. Esperienze analoghe di gestione di servizi socio assistenziali
7. livello organizzativo dell'azienda nel campo socio assistenziale
8. Servizio di ristorazione e servizi accessori (pulizie , lavanderia)

parte ECONOMICA

Nella valutazione della parte economica si terrà conto :

1. del livello delle rette all'utenza previste per la copertura del piano finanziario
2. delle modalità di adeguamento delle rette nel tempo

7. Piano economico e finanziario

Un'analisi preliminare dei costi permette di formulare la seguente previsione di spesa per la realizzazione dell'opera:

Voce di Costo	Note	Costo netto	Al. Iva	Iva	Lordo
Totale Costi di costruzione		4.500.000	10 %	450.000,00	4.950.000
Progettazione, direzione lavori, sicurezza, collaudi	15% su costi di costruzione	675.000	20%	135.000,00	810.000
Acquisto diritto di superficie	Stima agenzia valore terreni a cura della agenzia del territorio	600.000,00	20%	120.000,00	720.000,00
Arredamento		500.000,00	20%	100.000,00	600.000,00
Imprevisti	5% su costi costruzione+prog+arredamento	225.000,00	20%	45.000,00	270.000,00
Interessi su prestito ponte	Quotazione costo per interessi prestito ponte sostenuto durante la durata dal 1° sal al rogito di vendita		0%	0	
Totale costo della struttura		6.500.000,00	%	850.000	7.350.000,00
Oneri finanziari	Stima interessi sostenuti durante la durata del mutuo 15 anni al 5 %				3.150.000,00
Totale Costi costruzione					10.500.000,00

A questi costi vanno tolti i valori dei contributi e cioè ad oggi i 900.000 euro del contributo regionale: vanno inoltre aggiunti ma a carico dell'ufficio comune i costi di gestione amministrativa dell'opera, stimati Iva compresa nel 2 % del costo della struttura escluso oneri finanziari e quindi in 147.000 euro .

L'importo complessivo dell'intervento, è stimato come risulta dal piano economico e finanziario in lo studio di fattibilità in circa 55.800.000 euro così suddivisi:

€ 9.600.000 Per la costruzione della struttura, per l'acquisto del terreno (diritto di superficie) e per l'arredamento di primo impianto le spese tecniche l'IVA e gli oneri finanziari tenuto conto del contributo della Regione.

€ 46.200.000 quali corrispettivi netti per la gestione per un periodo presunto di anni 28 (ipotizzando 26 mesi per progettazione e realizzazione) .

L'IMPORTO è STATO VALUTATO sulla base di uno schema di piano economico finanziario con le seguenti ipotesi :

COSTI: 7.350.000 euro

FINANZIAMENTO di 15 anni al tasso del 5 %

DURATA DELLA CONCESSIONE: 30 anni

TASSO DI INTERESSE 5 % fisso per 15 anni

CONTRIBUTI DA TERZI (REGIONE) 900.000 euro

TARIFFE PRATICATE

- tariffa giornaliera per centro residenziale 180 euro
 - tariffa giornaliera per centro diurno 100 euro
 - tariffa giornaliera per appartamenti protetti con 2 unità per appartamento 160 euro o in alternativa affitto appartamenti a 600 euro al mese escluse le spese
 - affitto per centro di aggregazione annuo € 12.000
- (una copertura dei posti al 90 % garantita dai comuni)

L'esatta definizione degli importi dovrà, comunque, risultare dalla proposta formulata dal promotore tenuto conto delle indicazioni desumibili dallo studio di fattibilità redatto dall'Amministrazione e dalle tariffe iniziali proposte .

In sede di proposta e di schema di convenzione potrà essere anche indicata una diversa modalità di aggregazione della tariffe, sempre sottoposta alla approvazione delle amministrazioni .

Dovrà inoltre essere individuata una proposta di modalità di adeguamento delle tariffe (se non desumibile dal PF) per tenere conto di eventuali ulteriori contributi pubblici che venissero destinati alla realizzazione dell'opera.

Dovrà inoltre essere indicata la modalità di adeguamento delle tariffe nel tempo e le modalità di calcolo e di applicazione del riequilibrio economico nel caso si modificino al di fuori della volontà dei contraenti gli elementi posti a base del contratto.

Il corrispettivo per la realizzazione del medesimo intervento consisterà nel diritto di gestire funzionalmente e di sfruttare economicamente le attività realizzate e, comunque, posti o da porre in essere attraverso idonee convenzioni con i comuni interessati e la AUSL .

I comuni metteranno a disposizione - per il tramite delle patrimoniali - l'area oggetto dell'intervento che dovrà essere concessa in diritto di superficie a titolo oneroso al costo stimato di 600.000 euro più IVA per una durata pari a quella della concessione al fine di permettere di fornire garanzie reali per la assunzione dei finanziamenti necessari al fine di garantire l'equilibrio economico finanziario dell'investimento, oltre a una somma pari a € 900.0000 (euro /00) destinata alla costruzione della struttura.

Tale somma – unitamente ad altre che si rendessero disponibili nel corso dei lavori - somma verrà erogata in funzione dell'avanzamento lavori.

A questi costi vanno aggiunti quelli pari al 2 % dell'importo dei soli lavori e forniture da riconoscere da parte dell'ufficio comune a SGP per la redazione dello studio di fattibilità, per la gestione amministrativa della gara e dell'opera, per l'altra sorveglianza dei lavori

8. Tempistica

La tempistica relativa alla realizzazione dell'opera è stata determinata in via prudenziale e realistica, tenuto conto dei tempi della gara d'appalto (le due gare d'appalto (per la progettazione e per l'esecuzione dei lavori) e di attività, come la concertazione preliminare con i VVF, la cui tempistica è per sua natura assai incerta e non dipende dall'ente appaltante. In allegato è riprodotto un cronoprogramma schematico.

Attività	Tempo
▪ Gara per la scelta del promotore (comprensiva di preparazione del bando, tempi di pubblicazione e aggiudicazione)	4 mesi
▪ Progettazione definitiva	28 mesi
▪ Progettazione esecutiva	
▪ Approvazione	
▪ Esecuzione dei lavori	
▪ Installazione arredi e attrezzature	
▪ Imprevisti	
Totale	32 mesi

Il tempo complessivo di gestione previsto è pari a 30 anni comprensivo dei tempi di progettazione e costruzione. Il tempo reale risulterà dalla offerta in fase di gara .

Sassuolo 12 febbraio 2009

relazione a cura di
Marco Vangelisti, Emilio Gravili ,
Angelo Villa , Cristiano Annovi , Paola Pedretti,
Maurizia Cremonini, Marina Baschieri