

# Project Financing: "Riqualficazione aree esterne, autorimesse e autofficina, parcheggi, foresteria e gestione servizi"

Giuseppe Spera\*

L'Azienda Ospedaliera Regionale San Carlo, unica della Regione Basilicata, è costituita da cinque presidi ospedalieri per un totale di 1.100 posti letto, tra i quali l'ospedale San Carlo di Potenza, DEA di II livello, avente consistenza di 135.000 m<sup>2</sup> e 700 posti letto circa.

Negli ultimi anni l'Azienda ha fatto ricorso al Partenariato Pubblico-Privato per due iniziative importanti e sulla base di motivazioni differenti: la costruzione e gestione del plesso destinato a ospitare la radioterapia e la realizzazione di un sistema diffuso di parcheggi.

La prima esperienza – che ha previsto la costruzione del bunker, la fornitura dell'acceleratore e di tutte le tecnologie necessarie e la gestione sanitaria successiva – è nata dall'imprescindibile esigenza di fornire tempestiva risposta all'utenza su prestazioni mai erogate dall'Azienda. La seconda esperienza, invece, oggetto di disamina sintetica nel presente contributo, è costituita dal classico e didattico

esempio di Project Financing per la realizzazione di un sistema integrato di gestione dei parcheggi, derivante dalla necessità di ampliare e semplificare la possibilità di sosta in un'area fortemente urbanizzata.

Anche nel caso di un intervento così semplice, quale il project per i parcheggi, sussistono implicazioni che è opportuno sottolineare, a partire dal quesito alla base di ogni scelta di Partenariato Pubblico-Privato: qual è la necessità di ricorrere all'iniziativa imprenditoriale per la realizzazione dell'intervento?

Tale necessità non deriva, infatti, esclusivamente dall'utilità di finanziare l'intervento con capitale privato, ma – frequentemente e opportunamente – anche dalla volontà di coinvolgere un operatore economico terzo e specializzato in un'attività *no core* per l'Azienda, con un'organizzazione del privato inevitabilmente diversa.

Nell'esperienza in esame, pertanto, il ricorso al partenariato ha trovato motivazione nella necessità di risolvere l'oggettiva problematica di insufficienza di posti auto nell'area dell'ospedale San Carlo, saturata a causa della costruzione di numerosi padiglioni,

\* Giuseppe Spera, Direttore generale AOR San Carlo Potenza.

attraverso una gestione efficiente affidata a un operatore del settore.

In quest'ottica è risultata fondamentale la funzione dello studio di fattibilità, documento nell'ambito del quale sono stati dettagliati e confrontati – tra diverse soluzioni – tutti gli elementi alla base della scelta, in maniera da perseguire una proposta puntuale, precisa, realizzabile e – soprattutto – efficiente. Lo studio di fattibilità ha, infatti, il fondamentale scopo di trasferire al potenziale promotore informazioni di dettaglio sui bisogni che la PA si prefigge di appagare con l'intervento, nonché sugli strumenti per il loro soddisfacimento, fornendo un quadro completo delle caratteristiche funzionali, tecniche, gestionali ed economico-finanziarie dell'iniziativa, corredate dall'analisi dello stato di fatto e delle componenti storico-artistiche, architettoniche, paesaggistiche, di sostenibilità ambientale, socio-economiche, amministrative e tecniche.

Tale fase è stata realizzata interamente dagli uffici interni all'Azienda, unici depositari degli essenziali elementi di conoscenza sul contesto strutturale e organizzativo; ciò ha garantito un avanzamento dell'operazione e una gestione del servizio senza contenziosi o contrasti non superabili tra l'operatore economico e l'Azienda.

Una decisione essenziale ha riguardato la possibilità di sostenere l'iniziativa di partenariato con risorse economiche pubbliche, in fase di investimento o in fase di gestione. Un bando finalizzato alla presentazione di proposte progettuali-gestionali per il partenariato può, infatti, prevedere l'utilizzo di risorse totalmente a carico dell'operatore economico partecipante ovvero, laddove indispensabile per l'equilibrio economico dell'intervento, un

cofinanziamento da parte della stazione appaltante; nel primo caso si parla di "opere calde", caratterizzate da una intrinseca capacità di generare reddito attraverso specifici flussi di cassa, nel secondo caso di "opere fredde", contraddistinte da ricavi ottenibili in fase di gestione non sufficienti per la copertura dei costi totali.

Avendo l'Azienda ritenuto che la contrattualizzazione con un gestore privato di un servizio remunerato da tariffe sull'utenza dovesse assicurare un contenuto impatto sull'area ed evitare, soprattutto in un contesto ospedaliero privo di alternative per la sosta, oneri eccessivi per pazienti e lavoratori, la procedura ha posto alcuni vincoli: 1) adeguato incremento degli stalli disponibili per il parcheggio; 2) tariffe contenute per l'utenza, con un limite superiore di cinquanta centesimi all'ora; 3) possibilità di parcheggio gratuito per i circa duemila dipendenti, distribuiti su tre turni, con impiego dello stesso badge di riconoscimento aziendale per l'accesso; 4) ridotta impronta ambientale attraverso l'auto-sufficienza energetica; 5) accuratezza e integrazione estetica delle opere, mediante accorgimenti capaci di migliorare il contesto edificato.

Lo studio di fattibilità tecnico-economica predisposto dai competenti uffici ha dimostrato la possibilità di rispetto dei predetti vincoli soltanto attraverso un cofinanziamento pubblico in conto capitale, in ragione del 33% dell'intero investimento.

Al fine di evitare stravolgimenti dell'idea-progetto originaria, nel bando messo a punto per la procedura di gara è stata inserita, accanto agli elementi previsti dal codice dei contratti pubblici, la facoltà per la stazione appaltante di richiedere al promotore di

apportare al progetto presentato le modifiche eventualmente richieste, con: a) aggiudicazione della concessione al promotore in caso di accoglimento delle modifiche medesime; b) facoltà di rivolgersi progressivamente ai concorrenti successivi in graduatoria in caso di mancata accettazione da parte del promotore.

Per assicurare l'equilibrio economico-finanziario dell'intervento, il bando ha anche consentito al concorrente la possibilità di integrare la gestione dei parcheggi con ulteriori attività da proporre, laddove compatibili con le finalità dell'intervento. Tale opzione è stata effettivamente utilizzata dal promotore, che ha inserito in sommità a un parcheggio multipiano alcuni minialloggi, nonché un autolavaggio e un'autofficina, di assoluta utilità sia

per i pazienti e le relative famiglie, sia in occasione di eventi aziendali.

In definitiva, l'iniziativa di partenariato realizzata dall'Azienda è risultata caratterizzata, sinteticamente, dai seguenti elementi (Fig. 1):

- struttura seminterrata articolata su quattro livelli, con n. 633 nuovi posti auto complessivi e una superficie totale di 21.000 m<sup>2</sup> circa, in posizione strategica tra l'Ospedale e l'Università degli Studi della Basilicata;
- integrazione con il contesto, con forma dell'edificio adattata a una depressione morfologica già esistente e con sistemazione della copertura a verde attrezzato;
- ottimizzazione energetica, con installazione di pannelli fotovoltaici sul percorso pedonale capaci di



**Fig. 1**

Il Progetto di partenariato ha consentito di regolamentare le aree di sosta esistenti attraverso l'installazione di sistemi automatici e la realizzazione di un nuovo fabbricato adibito a parcheggio multipiano, direttamente collegato al complesso ospedaliero. Sono stati altresì installati pannelli dinamici all'ingresso dell'ospedale e in corrispondenza di ogni parcheggio, riportanti i posti disponibili per ogni area di parcheggio. L'iniziativa ha trovato completamento con la realizzazione di un parco verde attrezzato di 3.000 m<sup>2</sup> e con la costruzione di minialloggi per i parenti dei pazienti bisognosi di continua assistenza

garantire l'autosufficienza energetica dell'autorimessa;

- automazione delle aree di sosta a raso già esistenti e cura delle aree verdi;
- realizzazione di un'area foresteria a servizio dei fruitori delle attività sanitarie e/o dei parenti dei degenti, nonché costruzione di un'area servizio destinata a lavaggio e riparazioni meccaniche delle autovetture;

- importo complessivo dell'opera pari a € 12.566.600, di cui € 8.434.944,81 con capitale privato e la residua parte con capitale pubblico, al fine di calmierare i prezzi e consentire il parcheggio dei dipendenti;
- gestione dell'intero sistema per 18 anni, durata assolutamente contenuta rispetto a esperienze analoghe.