

AZIENDA OSPEDALIERO-UNIVERSITARIA PISANA

(L.R.T. 24/02/2005, n.40)

Oggetto: Quadro Esigenziale Partenariato Pubblico Privato per lo sfruttamento della risorsa geotermica.

Premessa

A seguito della presentazione della prima Manifestazione d'Interesse da parte di un Operatore Economico (OE in seguito), relativamente all'opportunità di sviluppare un Partenariato Pubblico Privato (PPP in seguito) per la ricerca e lo sfruttamento della risorsa geotermica a fini ospedalieri, l'Azienda Ospedaliero Universitaria Pisana (AOUP in seguito) ha provveduto a darne pubblicità nella sezione Amministrazione Trasparente del sito istituzionale aziendale.

Col presente documento, AOUP esplicita le proprie esigenze e descrive i successivi step della procedura per la formulazione della proposta di PPP da parte dell'OE.

Inquadramento generale

Ad oggi, AOUP svolge la propria attività su due stabilimenti ospedalieri: il Complesso Monumentale Santa Chiara (CMSC in seguito) nel centro della Città di Pisa e quello di Cisanello.

AOUP, anche per conto dell'Università di Pisa (UNIFI in seguito), ha avviato le opere di realizzazione del Nuovo Ospedale Santa Chiara in Cisanello (NSC in seguito), costituite dalla realizzazione di nuovi edifici e da interventi di riqualificazione degli edifici esistenti, al fine di trasferire tutte le attività ad oggi presenti nel CMSC nel NSC.

Le opere sono in fase di esecuzione e il termine dei lavori è previsto per la fine del 2027; a seguito della fine lavori è prevista una fase di Start-Up entro la quale si procederà a trasferire progressivamente tutte le attività sia di AOUP che di UNIFI nel NSC. Ma già a partire dal 2026 è prevista l'attivazione della Centrale Tecnologica (CTO) e di alcuni edifici non sanitari.

Le progettualità connesse al NSC comprendono anche interventi volti a realizzare un ospedale sostenibile e con un impatto ambientale quanto più possibile limitato, lo sfruttamento della risorsa geotermica rientra fra questi interventi.

A seguito degli approfondimenti e studi preliminari, è stata rilevata con ragionevole certezza la presenza di un bacino geotermico nell'area di Cisanello.

Alla luce di queste evidenze, AOUP ha deciso di programmare la realizzazione di un pozzo pilota eseguendo una perforazione di profondità adeguata, al fine di prelevare un campione significativo della risorsa geotermica per verificarne le caratteristiche chimico-fisiche e di portata.

Qualora le verifiche avessero esito positivo, si procederà alla progettazione e successiva realizzazione delle opere necessarie per lo sfruttamento della risorsa geotermica.

AOUP intende valutare proposte nelle quali la progettazione e realizzazione del pozzo pilota sia eseguita dall'OE che risulterà aggiudicatario della procedura competitiva. In tale configurazione, la realizzazione del pozzo pilota costituisce un'attività di esplorazione iniziale, finalizzata alla caratterizzazione della risorsa, funzionale allo sfruttamento della risorsa geotermica e integralmente a rischio dell'OE.

Al fine di poter realizzare il pozzo pilota, nel corso del 2025 AOUP ha avviato i necessari procedimenti autorizzativi previsti dalla normativa vigente: procedimento di Valutazione di Assoggettabilità a Valutazione d'Impatto Ambientale (VA-VIA in seguito) e procedimento di Permesso di Ricerca.

Il procedimento di VA-VIA si è concluso con l'esclusione dell'idea progettuale presentata dalla Valutazione d'Impatto Ambientale, previo il rispetto di specifiche misure prescrittive ai fini della tutela ambientale; mentre il procedimento di Permesso di Ricerca è attualmente in corso d'istruttoria.

AZIENDA OSPEDALIERO-UNIVERSITARIA PISANA

(L.R.T. 24/02/2005, n.40)

Nella documentazione predisposta AOUP ha individuato l'area oggetto del Permesso di Ricerca, prevedendo la realizzazione del pozzo pilota nella zona di futura realizzazione del Parcheggio B1, il pozzo raggiungerà una profondità di circa 500 - 550 metri.

Il PPP Geotermia - Procedura

La procedura di PPP è nella fase di Consultazione; in questa fase, l'OE ha la possibilità di chiedere formalmente all'AOUP i dati e gli incontri di approfondimento ritenuti necessari alla predisposizione della proposta di PPP.

Nella procedura di PPP la realizzazione del pozzo pilota costituisce la prima fase operativa dell'intervento; solo in presenza di esiti positivi delle attività di perforazione e delle analisi del fluido geotermico, potranno essere avviate le successive fasi di progettazione, realizzazione e gestione dell'impianto di sfruttamento della risorsa.

La proposta di PPP dovrà essere costituita dai seguenti documenti:

- Progetto di Fattibilità Tecnico Economica (PFTE);
- Piano Economico Finanziario;
- Matrice dei rischi;
- Bozza di Convenzione di concessione;
- Contratto di Operations & Maintenance.

Le Linee Guida per la redazione dei documenti in questione sono allegare al presente resoconto; mentre per la redazione del PFTE, in questa fase, dovranno essere predisposti i seguenti elaborati:

- a) relazione generale;
- b) relazione tecnica, corredata di rilievi, accertamenti, indagini e studi specialistici;
- c) elaborati grafici delle opere, nelle scale adeguate, integrati e coerenti con i contenuti dei modelli informativi, quando presenti;
- d) computo estimativo dell'opera;
- e) quadro economico di progetto;
- f) piano economico e finanziario di massima, per le opere da realizzarsi mediante partenariato pubblico-privato;
- g) cronoprogramma;
- h) capitolato informativo nei casi previsti dall'articolo 43 del codice. Il capitolato informativo conterrà al proprio interno le specifiche relative alla equivalenza dei contenuti informativi presenti nei documenti nei confronti dei livelli di fabbisogno informativo richiesti per i modelli informativi in caso di appalto integrato ai sensi dell'articolo 21 del presente allegato, il capitolato informativo nei casi previsti dall'articolo 43 del codice;
- i) piano preliminare di manutenzione dell'opera e delle sue parti. Il piano di manutenzione può essere supportato da modelli informativi;
- j) piano preliminare di monitoraggio geotecnico e strutturale.

All'invio formale della proposta da parte dell'OE, seguirà la pubblicazione da parte di AOUP nella sezione Amministrazione Trasparente del sito istituzionale dell'avvenuta ricezione della prima proposta di PPP, comunicando il termine entro il quale altri OE potranno presentare un'eventuale loro proposta.

AOUP valuterà la fattibilità tecnica delle proposte e la coerenza delle stesse ai fabbisogni aziendali sia per gli aspetti tecnici ivi previsti che per quelli economico-finanziari.

Fabbisogni di AOUP

L'oggetto della procedura di PPP che deve essere trattato nella proposta degli OE è costituito da:

AZIENDA OSPEDALIERO-UNIVERSITARIA PISANA

(L.R.T. 24/02/2005, n.40)

- Progettazione e realizzazione del pozzo pilota quale fase esplorativa preliminare della concessione.
- Progettazione e realizzazione delle opere necessarie a garantire il prelievo efficace ed efficiente della risorsa geotermica per un utilizzo sicuro della stessa ai fini ospedalieri, in particolare:
 - nelle opere dovranno essere comprese tutte le predisposizioni impiantistiche necessarie per il convogliamento della risorsa geotermica nelle pertinenti reti impiantistiche del NSC;
 - le prescrizioni degli enti competenti in materia di tutela ambientale e di ogni altra materia di tutela correlata all'intervento dovranno essere recepite nella progettazione e successiva realizzazione delle opere stesse.
- Servizio di fornitura di energia, derivante dallo sfruttamento della risorsa geotermica nel NSC:
 - il servizio dovrà garantire almeno l'alimentazione del sistema di riscaldamento e raffreddamento del NSC, ulteriori impieghi della risorsa geotermica per il NSC saranno valutati da AOUP;
 - il servizio dovrà prevedere, la gestione e la manutenzione (ordinaria e straordinaria) dell'impianto realizzato, queste prestazioni saranno interamente a carico dell'OE;
 - il servizio dovrà assicurare ad AOUP un approvvigionamento energetico economicamente vantaggioso relativamente ai prezzi del mercato correnti e alle fluttuazioni degli stessi.
- (eventuale) Servizio di fornitura di energia verso terzi:
 - qualora l'OE includa nella proposta anche la fornitura di energia verso soggetti terzi, dovrà essere riconosciuto un vantaggio economico ad AOUP.

Trasferimento del rischio

L'AOUP precisa che la proposta di PPP dovrà prevedere che l'investimento sia completamente a carico dell'OE e off balance per l'Amministrazione.

L'OE dovrà farsi pertanto carico del rischio operativo; in particolare, il progetto dell'OE dovrà evidenziare con chiarezza gli elementi di trasferimento del rischio di progettazione e costruzione e del rischio di disponibilità.

In caso di esito negativo delle attività esplorative, la concessione si intenderà automaticamente risolta, senza che l'OE abbia diritto ad alcun indennizzo, contributo pubblico, compensazione o meccanismo di riequilibrio economico-finanziario.

Il progetto dovrà essere improntato anche sul rischio di mercato relativo a servizi verso terzi attivati dall'OE quali elementi di sostenibilità dell'investimento complessivo.

Quindi la durata del contratto dipenderà dal progetto dell'OE e soprattutto dalla sua sostenibilità economica. Il piano economico finanziario dovrà evidenziare anche gli elementi di trasferimento del rischio e la redditività dell'investimento ai quali sarà pertanto collegata la durata del contratto.

Preme evidenziare che, qualora l'OE proponesse soluzioni progettuali significativamente o parzialmente differenti rispetto a quello già oggetto di autorizzazione da parte degli enti regionali, la predisposizione e l'aggiornamento dell'eventuale documentazione tecnica e amministrativa necessaria saranno interamente a carico dell'OE. Le tempistiche di tali nuovi procedimenti dovranno essere inserite nel cronoprogramma e oggetto del trasferimento del rischio di costruzione che interesserà i tempi ed i costi di realizzazione.

Sistema di misurazione delle performance

Nella proposta dell'OE dovranno essere individuati criteri chiari e oggettivi per la valutazione delle performance complessive dell'iniziativa. Tali criteri dovranno essere fondati su un riferimento iniziale

AZIENDA OSPEDALIERO-UNIVERSITARIA PISANA

(L.R.T. 24/02/2005, n.40)

adeguatamente definito e motivato, rispetto al quale valutare nel tempo le prestazioni conseguite, mediante sistemi di monitoraggio coerenti con la natura dell'intervento e del servizio erogato.

La misurazione delle performance è funzionale a garantire la sostenibilità tecnico-economica dell'iniziativa e la corretta allocazione del rischio operativo in capo al soggetto privato, nel rispetto della neutralità tecnologica.

Nella proposta dell'OE dovrà essere esplicitata in maniera chiara la dipendenza oggettiva e verificabile del canone corrisposto al concessionario in relazione alla misurazione delle performance del servizio reso ad AOUP.

Gestione della dinamicità del riferimento iniziale

In considerazione del carattere dinamico delle iniziative di partenariato di lungo periodo, la proposta dovrà altresì tenere conto della possibile evoluzione nel tempo delle condizioni di riferimento e delle performance, prevedendo nei pertinenti documenti modalità trasparenti di eventuale adeguamento da definirsi in sede contrattuale coerenti con la natura dell'operazione.

Allegati:

- Allegato 1 - Linee Guida PEF
- Allegato 2 - Indicazione per Risk Management e Matrice dei rischi
- Allegato 3 - Matrice dei rischi
- Allegato 4 - Linee Guida Capitolato Informativo

Il Direttore Dipartimento Area Tecnica
Arch. Filippo Terzagni

