

# *Costruzione del Polo Ospedaliero Universitario Nuovo S. Chiara in Cisanello*

## **INFORMAZIONI FORNITE DALLA STAZIONE APPALTANTE NEL CORSO DELLE RIUNIONI CON I CONCORRENTI**

Si procede innanzi tutto alla presentazione del software A.S.S.O. da parte dell'Ing. Sara Salomoni dedicato all'Analisi delle Strutture e degli Spazi Ospedalieri e necessario nella fase di esecuzione contrattuale.

Viene chiarito che nel progetto sono state già inserite, vano per vano, le codifiche e le peculiarità sia relativamente alla parte edile che alla parte impiantistica nonché la destinazione d'uso. L'Appaltatore dovrà aggiornare eventuali variazioni apportate in sede di realizzazione.

Nel Capitolato, nella parte dei sistemi informativi, è chiarito che la gestione e il monitoraggio della costruzione sarà fatta mediante il software ARIAMcento, che poi riverserà, tramite tabelle excel predisposte dall'Appaltatore, su ASSO, tutte le informazioni che l'Appaltatore alimenterà in fase di costruzione.

In seguito si procede alla presentazione, a chiarimento della documentazione di gara, delle formule necessarie per il calcolo del canone per la gestione dei servizi di O&M da parte del Dott. Michele Principi.

Il RUP precisa che, relativamente alle Centrali, sarà possibile proporre delle modifiche ex post al progetto esecutivo che non daranno luogo a valutazione in sede d'offerta, ovvero sarà possibile una contrattazione tra Appaltatore e Azienda, ai fini dell'ottimizzazione dell'efficientamento energetico e/o teleriscaldamento. L'Appaltatore si accollerà l'onere di queste modifiche e dovrà corrispondere il 51% a favore di AOUP rimanendo a proprio favore il 49% dei corrispettivi.

La modalità di attribuzione del canone mensile vuole creare un circolo virtuoso per individuare le obsolescenze degli edifici e dirottare parte delle risorse economiche alla risoluzione di quelle criticità, in modo da portare l'Appaltatore a percepire l'intera quota fissa del canone e a eliminare le obsolescenze.

C'è poi un portafoglio di 1,5 milioni di euro a disposizione, per lavori di manutenzione e riqualificazione che saranno contabilizzati utilizzando l'elenco prezzi della Regione Toscana (che viene aggiornato annualmente) sul quale sarà applicato lo sconto offerto dall'Appaltatore (RPLRT).

Si precisa altresì che è onere dell'Appaltatore provvedere al trasporto di ogni bene dalla piattaforma della CT0 ai singoli edifici. In tema di trasporto di prodotti di produzione interna, quali antiblastici, radio farmaci o sangue, l'onere del trasporto è dal luogo di Produzione al Reparto di Destinazione.

L'AOUP vorrebbe che, nel futuro ospedale, i vettori portassero materiali ad un punto di raccolta e che i materiali arrivassero ai reparti soltanto attraverso il sistema di trasporti previsto a cura dell'Appaltatore. Nel progetto è prevista una piattaforma di arrivo alla CT0, da lì i materiali saranno distribuiti secondo un "time sheet" opportuno, concordato con la DMPO. Ci saranno orari obbligati sulla distribuzione ad esempio dei pasti, ma altri materiali nell'arco delle 24 ore potranno essere gestiti in tempi diversi, tenendo anche conto della presenza della posta pneumatica e degli altri sistemi automatici di trasporto forniti dall'Appaltatore.

Tutta la pianificazione dei trasporti sanitari è parte del servizio S4 che andrà architettato in condivisione con la DMPO. La logistica dei trasporti si occupa, oltre che dei materiali e prodotti sanitari, anche dei prodotti da ufficio e di beni economici in genere, trasporto di apparecchiature elettromedicali ed arredi ecc. Nella relazione sullo stato dei luoghi è stato evidenziato tutto quello che dovrà essere trasportato e tutte le finestre temporali relative. Le finestre potranno anche essere ampliate a seconda delle esigenze e delle particolari caratteristiche dei materiali da trasportare e dei reparti che dovranno riceverli.

Viene chiarito che la piattaforma presso la CT0 deve essere suddivisa per aree tematiche, in maniera ordinata, in modo da evitare il caos nella distribuzione dei materiali. In ogni area tematica ci sarà una zona di accettazione, una di verifica e una dei materiali in partenza.

L'arch. Maurizio Cirimbilli, della R.P.A. s.p.a. procede a illustrare le fasi dell'attività di costruzione.

L'opera è suddivisa in due fasi, la prima delle quali, che riguarda le opere propedeutiche, ha lo scopo di eliminare dall'area le interferenze e di approntare le predisposizioni per l'allacciamento degli scarichi al collettore comunale, sia di parte degli edifici della parte esistente che di tutta la parte nuova, così come puntualmente previsto nel capitolo n.2 del CSA.

Viene illustrata la realizzazione del sottopasso pedonale che dovrà collegare il parcheggio "B" al futuro ingresso del Nuovo Santa Chiara in Cisanello. La strada interessata dall'opera è già esistente e il parcheggio ad essa adiacente dovrà essere ribassato alla quota del piano interrato dell'edificio 32, in modo da avere un collegamento diretto per l'utenza tra il parcheggio e l'ingresso all'ospedale. Sarà realizzato un ulteriore passaggio interrato pedonale dal parcheggio "B" in corrispondenza dell'edificio 35 (Nuovo centro prelievi).

Con la seconda fase sono previste le opere di completamento, ovvero la costruzione degli edifici.

Il computo metrico è organizzato per unità WBE, che arrivano fino al sesto livello di definizione; il computo metrico deve essere utilizzato per sviluppare il programma dei lavori, non ha nessuna valenza e serve solo come indicazione, è suddiviso per edifici ed arriva fino all'unità tecnologica che sarà oggetto di pagamenti.

L'Appaltatore può sviluppare le unità WBE in maniera anche diversa da come indicato nel progetto, durante la fase di mobilitazione.

I pagamenti, effettuati con cadenza mensile, avverranno per ogni unità minima di WBE completata. Questo determinerà il SAL. L'appalto è a corpo e sono stati individuati cinque Interventi, nei quali è stata idealmente suddivisa l'area.

Nel cronoprogramma sono state individuate quali sono le opere che devono essere iniziate per prime, ad esempio la centrale CT0 ed i percorsi dei cunicoli interrati nei quali dovranno svilupparsi gli impianti che serviranno al funzionamento degli edifici.

La parte più critica dell'intervento è quella che riguarda l'edificio 32, area nella quale deve essere ancora realizzata la BOB, per la quale sono già stati richiesti i permessi.

Nelle opere propedeutiche, oltre alla BOB per la suddetta area, sono comprese alcune opere infrastrutturali, che garantiranno l'accesso al cantiere e l'accesso per gli utenti senza creare interferenze.

Una cosa molto importante è la mitigazione della produzione di spore e polveri e pertanto dovranno essere prestati particolari accorgimenti alla sostituzione e alla salvaguardia dei filtri assoluti degli impianti delle sale operatorie, terapie intensive e laboratori.

Nel PSC sono previsti tutti gli interventi di mitigazione da mettere in atto per la risoluzione delle suddette criticità.

Nel capitolo 2 del Capitolato Speciale d'Appalto sono presenti gli interventi OPZIONALI e CONDIZIONATI. Per l'edificio 34, il piano delle sale operatorie è previsto al grezzo. Il completamento del blocco operatorio è un intervento condizionato.

Analogo discorso si può fare per la Cucina Mensa, che sarà lasciato al grezzo.

È già presente un layout funzionale per il blocco operatorio, già validato dall'AOUP, per poter procedere con l'intervento condizionato, per il quale saranno comunque predisposti gli impianti già nella prima fase della realizzazione.

Nella Tabella 8 si possono vedere gli interventi opzionali: la realizzazione della Morgue, degli edifici commerciali nonché il raggruppamento delle centrali nell'area della CT0.

L'area è completamente urbanizzata: strade e parcheggi e rete dei servizi sono già stati predisposti dall'AOUP. Per quanto riguarda i collegamenti viari per gli utenti esterni, c'è una viabilità ad anello intorno al futuro parcheggio "B"; in questo momento la circolazione è a senso unico ma nelle varie fasi esecutive, essendo la carreggiata a più corsie, potrà essere utilizzata a doppio senso di marcia. Oltre a questa è stata realizzata la "viabilità logistica" in via propedeutica, che collega la viabilità ordinaria con l'area ospedaliera.

A fianco del parcheggio “A” è presente un’area, che sarà compresa nell’area di cantiere che sarà consegnata all’Appaltatore; sarà messa a disposizione sia per lo stoccaggio di parte delle terre risultanti dagli scavi e sarà attrezzata per la collocazione temporanea dell’eliperficie che attualmente è sul tetto del pronto soccorso e che, durante le fasi di realizzazione, creerebbe interferenza con le lavorazioni.

Nella parte antistante il Parcheggio “B” ci sarà l’area disponibile per gli approntamenti di cantiere.

\*\*\*\*\*

## **QUESITI POSTI NEL CORSO DELLE RIUNIONI E RELATIVE RISPOSTE RESE**

### **QUESITI RELATIVI ALL’ATTIVITA’ DI COSTRUZIONE**

- 1. Viene chiesto un chiarimento riguardo ai prefabbricati C\_0200, ovvero se sono già in veste definitiva e se la loro realizzazione è esclusa dall’appalto.**

Il RUP chiarisce che sono già realizzati nella loro veste definitiva e che faranno parte degli edifici esistenti oggetto di manutenzione.

- 2. Viene chiesto quali sono le aree messe a disposizione per l’accantieramento nell’area adiacente al Parcheggio “A”.**

Viene chiarito che il progetto prevede che le aree a disposizione per l’accantieramento sono sufficienti. A parte le aree di cantiere interessate dalla realizzazione degli edifici, quella dove è previsto l’eliporto, è un’area molto vasta e avrà spazi a margine molto ampi. C’è sicuramente un modo per approntare il cantiere in spazi adeguati.

- 3. Viene chiesto se il progetto è già in formato BIM.**

Il RUP e l’Arch. Cirimbilli chiariscono che il progetto è stato sviluppato in due dimensioni e non è in formato BIM.

- 4. Si richiede di sapere se i codici dei computi metrici fanno riferimento ad un prezzario ufficiale e quale.**

L’Arch. Cirimbilli chiarisce che è stato redatto un prezzario ad hoc che l’AOUP ha approvato e adottato, calato su questa opera specifica, date le sue peculiarità dovute alle grandi quantità di elementi d’opera necessarie alla costruzione. Il RUP ribadisce che per quanto riguarda gli interventi di manutenzione si farà invece riferimento al prezzario regionale (aggiornato annualmente) sul quale verrà applicato il ribasso d’asta offerto (RLPRT).

- 5. Si chiede di chiarire quali saranno i flussi dell'utenza che affluirà all'ospedale nella fase di cantiere, quali interferenze creeranno sia dal punto di vista pedonale che dal punto di vista carrabile (mezzi di soccorso, visitatori).**

Il Mobility Manager, l'Ing. Trillini, chiarisce che il flusso dei veicoli dei dipendenti sono soltanto quelli che hanno delle prescrizioni sanitarie e per quanto riguarda gli utenti sono solo quelli che hanno delle esigenze sanitarie particolari. L'Arch. Cirimbilli illustra la viabilità di accesso attuale e durante il cantiere verso il pronto soccorso. Nel PSC sono indicate tutte le vie d'accesso nelle varie fasi per accedere in sicurezza al Pronto Soccorso: questo è quello che viene tutelato maggiormente durante tutte le fasi. Per quanto riguarda i collegamenti viari per gli utenti esterni, c'è una viabilità ad anello intorno al futuro parcheggio B; in questo momento la circolazione è a senso unico, ma nelle varie fasi esecutive essendo a più corsie, potrà essere utilizzata a doppio senso di marcia. Oltre a questa è stata realizzata la "viabilità logistica" in via propedeutica, che collega la viabilità ordinaria con l'area ospedaliera. Ci sono diversi possibili ingressi, qualora dovessero essere necessari. Anche dal punto di vista della viabilità di accesso pedonale ci sono diversi ingressi da attivare a seconda delle fasi di lavorazione. Dal Parcheggio "A" è inoltre possibile arrivare al presidio attraverso un bus navetta, di cui dovrà essere regolamentato il tragitto a seconda delle diverse fasi di lavorazione. Non ci sono interferenze tali da creare dei problemi irrisolvibili; dovranno essere analizzate le situazioni volta per volta e trovare le opportune soluzioni in modo da non creare interferenze. Il RUP precisa che durante la fase di cantiere il controllo degli accessi sarà molto stringente.

- 6. Vengono richiesti approfondimenti in merito alla viabilità ad uso del cantiere e di eventuali interferenze.**

L'Arch. Cirimbilli spiega che a livello infrastrutturale sono già state realizzate delle strade per evitare interferenze col cantiere in fase di realizzazione. Nel PSC è stato previsto che la viabilità di cantiere seguisse già quella definitiva. Il RUP precisa, relativamente alla successione degli interventi, che il primo intervento sarà quello relativo alle centrali, che dovranno essere completate un anno prima di tutti gli altri edifici.

- 7. Viene chiesto se nelle aree di cantiere ci sono delle limitazioni particolari, ovvero si può pensare di mettere mense, dormitori, ci sono limitazioni sugli orari o si può pensare di fare doppi turni?**

Il RUP chiarisce che le uniche misure di mitigazioni importanti riguarderanno la realizzazione dell'edificio 32. Una cosa molto importante è la mitigazione della produzione di spore e polveri e pertanto dovranno essere prestati particolari accorgimenti alla sostituzione e alla salvaguardia dei filtri assoluti degli impianti delle sale operatorie, terapie intensive e laboratori. L'Arch. Cirimbilli chiarisce che nel PSC la limitazione più importante è quella legata all'edificio 32 dove le attività devono essere concertate con la DMPO dove al momento della realizzazione sarà verificata la compatibilità tra le

esigenze di cantiere e quelle sanitarie. Nel PSC è previsto un piano di monitoraggio per i problemi legati a polvere, rumore e vibrazioni, che va anche a monitorare in parte le falde in relazione a eventuali inquinamenti. Non ci sono comunque preclusioni particolari e la DDLL potrà essere di supporto all'Appaltatore in questo senso.

**8. Per eventuali deroghe a limiti di rumorosità le abitazioni più vicine sono quelle che si vedono negli elaborati?**

Il RUP risponde di SI.

**9. Si chiede di precisare se, per quanto riguarda la carrabilità sanitaria tra pronto soccorso e altri edifici, le ambulanze dovranno uscire e poi rientrare dal presidio.**

L'Arch. Cirimbilli chiarisce che attualmente tra Pronto Soccorso e edificio 30 (Primo Potenziamento) c'è un collegamento sia aereo che interrato. Una volta demolito il percorso aereo, rimarrà a disposizione quello interrato. Durante la fase di costruzione dell'edificio 32 è previsto l'utilizzo di un bypass protetto che ripristina il collegamento tra l'edificio 30 e 31 consentendo la demolizione del percorso interrato. I mezzi sanitari utilizzeranno la viabilità esistente che non interesserà le aree di cantiere. Per quanto riguarda la viabilità di cantiere, questa è stata pensata per ricalcare quanto più possibile la viabilità definitiva prevista per l'area. Il RUP precisa che il motivo per cui è stata anticipata la realizzazione delle opere di urbanizzazione è per consentire all'Appaltatore di poter risolvere le interferenze in maniera agevole.

**10. Viene chiesto se per il Parcheggio "B", che non è oggetto di progetto, c'è la possibilità di poterlo lasciare all'Appaltatore come area di cantiere.**

La possibilità sarà parziale in relazione alle varie fasi di accantieramento, fermo restando la necessità per l'AOUP di attivare il maggior numero di stalli di parcheggio nel più breve tempo possibile. Il RUP precisa che sono previsti a breve lavori di sbancamento dell'area relativa al parcheggio "B". Pertanto è probabile che con l'avvio dei lavori dette opere possano essere completate.

**11. Viene richiesto se le terre di scavo potranno essere stoccate nell'area a sud del Parcheggio "A".**

L'Arch. Cirimbilli precisa che l'area potrà essere utilizzata sia per il deposito temporaneo e definitivo sia per lo stoccaggio delle terre, che poi potranno essere riutilizzate per il reinterro.

**12. Viene richiesto se per il Parcheggio "A" sono previsti interventi di progetto.**

L'Arch. Cirimbilli precisa che No, è già stato realizzato come previsto dal piano attuativo. Diversamente per il parcheggio "B" dovrà essere realizzato un sottopasso alla strada esistente, previsto tra le opere propedeutiche. L'AOUP sta procedendo per poter fare lo sbancamento delle aree a quota più bassa

rispetto al piano stradale

- 13. Viene chiesto un chiarimento riguardo al fatto che nella planimetria generale e nei render si trovano due corpi di fabbrica non presenti nel progetto.**

Il RUP chiarisce che si tratta delle opere opzionali (edificio commerciale e raggruppamento centrali). Queste opere sono descritte nel Cap. 2 del Capitolato Speciale d'Appalto e sono elencate nelle Tabelle 7 e 8. Viene chiesto se nel progetto e nella realizzazione sono previste cogenerazione e rigenerazione. Il RUP precisa che sono previste e che la CT0, in quanto edificio, è già stato dimensionato per accogliere tutti i macchinari necessari a produrre le potenzialità per tutto l'ospedale. Il Progetto esecutivo messo in gara prevede l'installazione dei macchinari necessari per alimentare i nuovi edifici.

- 14. Viene chiesto se, da un punto di vista autorizzativo, il progetto è già interamente approvato.**

Il RUP chiarisce che l'intervento è stato autorizzato attraverso la conferenza dei servizi su progetto preliminare e su progetto definitivo. Ci sono delle prescrizioni particolari soltanto su polveri, spore e rumore. Una cosa molto importante è la mitigazione della produzione di spore e polveri e pertanto dovranno essere prestati particolari accorgimenti alla sostituzione e alla salvaguardia dei filtri assoluti degli impianti delle sale operatorie, terapie intensive e laboratori. Il Progetto prevede un piano di monitoraggio ambientale su polvere, rumore e vibrazioni, oltre che sulla falda sotterranea. Il RUP chiarisce inoltre che la movimentazione dei materiali avverrà preminentemente in aree di proprietà dell'AOUP. Il RUP chiarisce infine che per l'attivazione delle centrali dovranno essere chiesti i necessari permessi di esercizio una volta completate, motivo per il quale è previsto che queste siano completate almeno un anno prima del resto degli edifici.

- 15. Viene chiesto se, qualora si individuassero delle interferenze irrisolte durante la fase di realizzazione degli edifici, è possibile apportare delle modifiche al cronoprogramma.**

L'Arch. Cirimilli chiarisce che la realizzazione è stata divisa in due fasi proprio per sgombrare subito il campo dalle possibili interferenze presenti. Ogni interferenza dovrebbe essere eliminata prima dell'inizio della fase di realizzazione degli edifici. Qualora insorgessero ulteriori interferenze, è possibile modificare il cronoprogramma, rispettando ovviamente il termine di fine lavori previsto da capitolato. Il RUP chiarisce che dopo la fase di gara e prevista la fase di mobilitazione, durante la quale l'Appaltatore metterà in campo il proprio know-how per ottimizzare la pianificazione dei lavori.

- 16. Viene notato che ci sono degli interventi in corso sulla futura area di cantiere**

Il RUP risponde che è in corso l'ultimazione della BOB. Come illustrato dall'Arch. Cirimilli, tutte le aree saranno già bonificate al momento della consegna all'Appaltatore e saranno libere, eccetto l'area relativa al nuovo ingresso ovvero l'area tra gli edifici 30 e 31, dove attualmente è impossibile procedere

per evidenti motivi, per la quale è già stata presentata la pratica alla competente autorità militare di Padova.

**17. Viene chiesto se è già stata fatta l'indagine archeologica e se è carico dell'Appaltatore.**

L'Arch. Cirimbilli chiarisce che non è stata fatta, ma che c'è una prescrizione della Soprintendenza, che ha chiesto di fare dei saggi puntuali. Il RUP precisa che sono state già fatte delle verifiche e che l'area di cantiere è già stata interessata da lavori di scavo e di BOB e che non hanno evidenziato alcunché

**18. Vengono richiesti chiarimenti in merito ad eventuali problemi legati alla quota della falda.**

L'Arch. Cirimbilli chiarisce che tutti gli edifici di progetto hanno il piano di fondazione al di sopra del piano della falda, tranne un cunicolo tecnologico che va al di sotto della falda. Il RUP chiarisce che nell'Accordo di programma 2005 sono state previste delle opere di sicurezza idraulica per cui ad oggi è stato costruito uno scatolare e una nuova cateratta sull'argine dell'Arno. È previsto un nuovo scatolare verso l'idrovora che dovrà servire tutta l'area di San Giuliano e queste sono tutte opere previste nell'Accordo di Programma 2005. Quando sarà realizzato lo scatolare sarà realizzato un ulteriore setto a protezione sull'argine. Ad ulteriore protezione dell'area sono state installate quattro idrovore ed è prevista un'area di laminazione.

**19. Viene chiesto se è possibile che vi siano limitazioni legate al transito dei mezzi d'opera impiegati nell'attività di cantiere ovvero se la polizia municipale può imporre un limite al numero massimo di mezzi possibili sulla viabilità ordinaria.**

L'Arch. Cirimbilli ritiene che non ve ne siano. Il problema sarà legato soprattutto alla movimentazione delle terre, ma tutto il cantiere si svolge all'interno della proprietà dell'Azienda. In un primo momento non sarà utilizzata viabilità ordinaria per lo stoccaggio della terra. Il surplus di terra che dovrà essere allontanato dal cantiere sarà in effetti un momento di criticità che dovrà gestire l'Appaltatore. Si potrà pensare di gestire l'allontanamento all'esterno tenendo conto della disponibilità di questa area nell'ambito del cantiere. L'Ing. Trillini interviene spiegando che la parte più critica è la viabilità di accesso delle ambulanze, ma per queste c'è una corsia dedicata. Dovranno essere organizzate le cose in modo da smistare il traffico su più strade all'interno ed eliminare eventuali interferenze. L'Arch. Cirimbilli aggiunge che la strada a sud del parcheggio "B" è sufficientemente ampia per essere usata a due sensi di marcia; mentre la strada a nord sarà interessata dall'area di cantiere, sarà possibile effettuare questa modifica viaria per smaltire il traffico. Una gestione oculata del cantiere potrà risolvere tutte queste criticità.

**20. Viene chiesto se è possibile che vi siano interferenze con sottoservizi e linee esterne.**



L'Arch. Cirimbilli spiega che le opere propedeutiche dovrebbero sgombrare tutta l'area da eventuali interferenze. La mappatura degli impianti interferenti è stata redatta su tutta l'area dell'intervento e sono state previste, tra le opere propedeutiche, la risoluzione delle interferenze. Nel progetto esecutivo è stata prevista talvolta la fisica rimozione talvolta l'abbandono dei sottoservizi esistenti.

**21. Viene chiesto se tutte le richieste per forniture di utenze di cantiere dovranno essere fatte dall'Appaltatore.**

Il RUP chiarisce che le richieste saranno a carico dell'Appaltatore. Nella stessa sede informa che l'AOUP ha già predisposto le reti primarie di energia elettrica, acquedotto e gas metano.

**22. Viene chiesto se l'eliporto previsto nell'area adiacente al Parcheggio "A" ha valenza temporanea o definitiva.**

Il RUP chiarisce che questo rimarrà anche nel futuro ospedale a servizio della protezione civile, mentre quello dell'AOUP tornerà sul tetto dell'edificio 31 (pronto soccorso).

**23. Viene chiesto che cosa è previsto nell'area verde al di sopra dell'eliporto, sempre nell'area adiacente al Parcheggio "A".**

Il RUP precisa che è prevista un'area di laminazione.

**24. Viene richiesto se il programma dei lavori è uno degli aspetti tecnici che dovrà essere valutato e quindi dovrà essere definito contrattualmente.**

Il RUP precisa che in sede di offerta è stato richiesto il cronoprogramma generale perché l'attività oggetto dell'appalto è molto complessa. Anche lo start-up è una fase molto complessa. L'Arch. Cirimbilli aggiunge che il programma dei lavori più è dettagliato e meglio è. Il computo metrico è già in qualche modo sufficientemente sviluppato per poter fare delle valutazioni sul programma dei lavori. Il programma contrattuale dei lavori sarà sviluppato nella fase di mobilitazione, a seguito della individuazione delle WBE tecniche sulle quali verranno contabilizzate le lavorazioni. Nel capitolato, nella parte dei sistemi informativi, è chiarito che la gestione e il monitoraggio della costruzione sarà fatta mediante il software ARIAMcento, che poi riverserà su ASSO tutte le informazioni che l'appaltatore alimenterà in fase di costruzione.

**25. Vengono richiesti chiarimenti in merito a parti che dovranno essere demolite.**

L'Arch. Cirimbilli precisa che la demolizione riguarda prevalentemente il collegamento aereo che attualmente collega l'Edificio 31 con l' Edificio 30. Questo è un punto di interferenza sanitaria, perché è il corridoio aereo che si usa per spostare i malati dal PS agli altri reparti. Dovrà essere garantito il

collegamento anche durante la fase di costruzione, inizialmente mediante un tunnel sotterraneo, successivamente da rimuovere, e in seguito mediante passaggi provvisori da realizzarsi in corso d'opera.

- 26. Viene segnalato dal concorrente che dall'analisi dei documenti progettuali è emerso che nel progetto è individuata un'area da destinare a sale operatorie, al primo piano dell'edificio 34, da lasciare a rustico.**

L'Arch. Cirimbilli precisa che le sale sono state individuate e c'è un layout con un assetto concordato con l'azienda, ma in un primo momento si prevede di lasciarle con finitura al rustico. Il loro completamento è inserito tra gli interventi opzionali, come riportato nel CSA. Anche per l'edificio Mensa è prevista la sola realizzazione a rustico. Nelle Tabelle n.7 e n.8 del CSA sono elencati gli Interventi Condizionati e gli Interventi Opzionali.

- 27. Viene richiesta conferma che le opere propedeutiche dovranno essere realizzate entro 6 mesi.**

Il Rup Conferma.

- 28. Viene richiesto quali siano le aree che saranno consegnate all'Appaltatore come aree di cantiere.**

L'Arch. Cirimbilli illustra i perimetri a disposizione dell'Appaltatore e illustra la vocazione delle diverse aree. Spiega che, poiché la realizzazione della vasca di laminazione fa parte delle opere propedeutiche, la restante parte dell'area a sud del parcheggio A già realizzato può essere utilizzata come area per il deposito di materiali provenienti dagli scavi e, in ogni caso, in parte dell'area sarà realizzata provvisoriamente l'eliperficie. Nel PSC è riportata l'area destinata agli approntamenti di cantiere.

- 29. Viene richiesto se vi è la possibilità di usare nel cantiere utenze esistenti qual energia elettrica, acqua ecc. per le fasi di cantiere, oppure se debbano essere richieste.**

L'Arch. Cirimbilli precisa che dovranno essere richieste agli enti preposti. Si precisa che sono state già predisposte tutte le dorsali ed urbanizzata l'area. Sono altresì presenti dei pozzi artesiani, che non rappresentano più un'interferenza per l'area di cantiere. L'acqua di pozzo è garantita come potabile dal gestore dell'Acquedotto Pubblico ed ha già l'allacciamento all'acquedotto pubblico.

#### **QUESITI RELATIVI ALL'ATTIVITA' DI O&M**

- 30. Viene chiesto un chiarimento riguardo al fatto che, come si evince dal Capitolato, per l'attività di O&M verrà utilizzato il software ASSO e che il formato di scambio sarà in .xml. Nell'ambito della organizzazione e gestione della manutenzione si chiede se potrà essere proposto un altro software gestionale dall'Appaltatore.**

Il RUP chiarisce che attualmente le richieste di lavoro online vengono fatte mediante un applicativo sviluppato dal Consorzio Metis e, pertanto, può essere proposto qualunque applicativo dall'Appaltatore che si interfacci in maniera trasparente con quello aziendale. Un ulteriore importante elemento è mantenere univoca la codifica dei vani.

**31. Viene chiesto se vi è la possibilità di utilizzare il sistema ASSO già in fase di gara per la predisposizione dell'offerta.**

Il RUP chiarisce che il progetto esecutivo contiene già tutti i dati di ASSO e quindi non è necessario l'accesso al sistema.

**32. Viene chiesto se, dal momento in cui è prevista l'alimentazione di ASSO, esiste la possibilità di una verifica dei dati pre-inserimento.**

Viene comunicato che l'ASSO Manager validerà l'inserimento dei dati in tempo reale e sarà in continua comunicazione con l'Appaltatore.

**33. Viene chiesto se attualmente nel presidio esistente di Cisanello le società che gestiscono la manutenzione hanno uffici in loco e se sarà così anche dopo.**

Il RUP chiarisce che nella CT0 sono previsti degli uffici per tutta la durata dell'operazione per il futuro gestore dei servizi di O&M.

**34. Durante il sopralluogo relativo alla parte della manutenzione, il concorrente ha notato che esistono degli impianti tecnologici che dovranno essere riqualificati. Si chiede se nel progetto esecutivo è già stata inclusa questa progettazione.**

Il RUP chiarisce che il progetto esecutivo non prevede la riqualificazione degli impianti esistenti. Il CSA prevede invece come intervento OPZIONALE una razionalizzazione delle centrali esistenti mediante la centralizzazione dei macchinari nella CT0, che ha dimensioni tali da accogliere tutte le apparecchiature per servire tutti gli edifici sia del nuovo che del vecchio ospedale.

**35. In caso di cambiamento di destinazione d'uso del locale, che cosa succede?**

Il RUP chiarisce che i coefficienti di asset modulabili consentono di recepire le modifiche dello stesso in maniera automatica; varranno gli stessi parametri di peso per quanto riguarda le fasce dei locali. Lo stesso avverrà nel caso di demolizione di un edificio. Anche gli interventi di manutenzione e riqualificazione avranno la loro vita propria e la loro contabilità e saranno basati sempre sul solito elenco prezzi e sulla base del medesimo sconto fornito dall'Appaltatore.

**36. Sulla presentazione relativa ai servizi O&M vengono richiesti chiarimenti sulla gestione della produzione di energia/royalties sui certificati bianchi.**

Il RUP risponde che da Capitolato è possibile evincere che potranno essere formulate dall'Appaltatore, in fase di esecuzione del contratto, proposte migliorative in al fine di ottimizzare l'efficientamento energetico e lo sfruttamento ottimale della Centrale di Trigenerazione per l'eventuale vendita a Terzi. Si precisa altresì che è onere dell'Appaltatore provvedere al trasporto di ogni bene dalla piattaforma della CT0 ai singoli edifici. In tema di trasporto di prodotti di produzione interna, quali antiblastici, radio farmaci o sangue, l'onere del trasporto è dal luogo di Produzione all'Edificio di Destinazione, all'interno del quale provvederà il personale AOUP e non l'Appaltatore. La maggior parte della distribuzione avverrà a livello dei sottosuoli.

- 37. Viene chiesto un chiarimento riguardo al fatto che si è detto che i vani dell'ospedale sono dinamici e viene chiesto se devono essere presi in considerazione anche i vani degli edifici esistenti, che non sono oggetto di manutenzione.**

Il RUP chiarisce che tutti i vani di Cisanello saranno oggetto di manutenzione. Il coefficiente di Asset riferito al servizio S3 riguarda gli edifici esistenti e la sua variabilità riguarda il fatto che i vani possono restare chiusi, per esempio per periodi di inattività sanitaria. L'Asset complessivo potrebbe aumentare qualora venisse costruito un nuovo edificio o ampliato uno esistente.

- 38. Viene chiesto se nel contratto è stata effettuata una stima di quanto può variare questo coefficiente e se in termini di vani sono state fatte delle stime su quanto può essere variabile questo asset.**

Il RUP chiarisce che non sono stati stimati, ma ritiene che eventuali variazioni siano contenute ampiamente all'interno del 20%.

- 39. Viene richiesto se eventuali consumi energetici di Cisanello si possono evincere dai documenti di gara.**

Il RUP risponde che sono stati esplicitati nel DTO&M, nella parte relativa al Servizio S1.

#### **QUESITI RELATIVI ALL'ATTIVITA' DI REAL ESTATE**

- 40. Viene richiesto se il piano di recupero di Chipperfield è lo strumento urbanistico approvato e se esistono degli accordi di programma o bozze di convenzione a cui il progetto di Chipperfield fa riferimento.**

L'Avv. Toscano chiarisce che si tratta di un piano attuativo e pertanto eventuali accordi e convenzioni sono demandati al suo sviluppo.

- 41. Si chiede se il Piano Chipperfield supera anche i precedenti vincoli esistenti.**

L'Avv. Toscano chiarisce che il piano Chipperfield, essendo un Piano di Recupero approvato dal

Comune, tiene conto della vincolistica che grava sull'area.

**42. Viene chiesto un chiarimento riguardo al fatto che, nel Piano Chipperfield, è prevista la demolizione di alcuni edifici sottoposti a vincolo.**

Il RUP chiarisce che i decreti di autorizzazione alla vendita che sono stati emanati dalla Soprintendenza devono essere letti unitamente al piano, poiché fanno da corollario alle previsioni di quest'ultimo. Ad esempio la Soprintendenza ha posto il vincolo di mantenere una porzione di edificio di cui nel Piano Chipperfield è prevista la demolizione integrale. Il Piano Chipperfield, al momento dell'approvazione, è stato integrato con i decreti di autorizzazione alla vendita. È prevista, in sede di esecuzione del Contratto, l'attivazione di un Tavolo Tecnico alla presenza della Stazione Appaltante, del Comune e della Soprintendenza. Il RUP chiarisce che non sono state individuate puntualmente le destinazioni d'uso urbanistiche per gli edifici; tutto quello che è ammesso per il centro storico è ammesso al S. Chiara, quindi è esclusa ad esempio la grande distribuzione.

**43. Viene chiesto un chiarimento riguardo agli oneri di urbanizzazione, poiché non è stata reperita l'informazione riguardo al fatto che siano o meno da corrispondere nell'ambito della vendita di questo lotto.**

L'Avv. Toscano precisa che gli oneri di urbanizzazione sono quelli ordinari. A questi fini, nell'interesse del Concorrente, è opportuno chiedere informazioni direttamente all'Amministrazione Comunale. Il RUP precisa inoltre che entro il 21 giugno 2017 è possibile fare sopralluoghi sia a Cisanello che a Santa Chiara e pertanto, contestualmente ad essi, il Concorrente può fare tutte le verifiche del caso.

**44. Viene chiesto un chiarimento riguardo al Real Estate del CMSC, ovvero riguardo all'aspetto legato agli oneri di urbanizzazione per le modifiche alle destinazioni. Sono dovuti? In che misura?**

L'Avv. Toscano chiarisce che essendo attività ordinaria questi sono dovuti. Ci saranno degli abbattimenti e degli scomputi in rapporto al piano di recupero elaborato dall'Amministrazione Comunale, da verificare con la stessa.

**45. Viene chiesto un chiarimento riguardo alla destinazione urbanistica prevista per gli edifici del Santa Chiara, poiché analizzando il Piano di Recupero sembrerebbe non definita.**

Il RUP chiarisce che non sono state individuate puntualmente le destinazioni d'uso urbanistiche per gli edifici; tutto quello che è ammesso per il centro storico è ammesso al S. Chiara, fatta eccezione per la grande distribuzione. L'Avv. Toscano chiarisce che il Piano Chipperfield, per quanto costituisca un Piano Attuativo, necessiterà di una ulteriore fase di sviluppo e progettazione. Questo fa sì che chi vincerà la gara potrà eventualmente proporre una variante che il Comune potrà valutare. È prevista, in

sede di esecuzione del Contratto, l'attivazione di un Tavolo Tecnico alla presenza della Stazione Appaltante, del Comune e della Soprintendenza. Se fossero necessarie informazioni in questa fase di gara, sarà opportuno che il Concorrente contatti direttamente i competenti uffici comunali.

- 46. Viene chiesto se sarà trasferito anche il Museo delle Sinopie; viene evidenziato che nel piano Chipperfield è prevista una destinazione museale di un'area ad esso adiacente.**

Il RUP precisa che l'edificio, che già ospita il museo, non è di proprietà dell'AOUP ma dell'OPA e non sarà oggetto di vendita all'Appaltatore.

- 47. Viene chiesto se, al di là delle planimetrie catastali del Santa Chiara allegate alla documentazione di gara, è stata fatta una ricognizione puntuale su tutti gli edifici relativamente allo stato di fatto.**

Il RUP chiarisce che si è già provveduto, in data 3 maggio 2017, ad inviare su supporto informatico le planimetrie della ricognizione puntuale di tutto il Santa Chiara.

- 48. Viene chiesto se, relativamente al monitoraggio puntuale degli edifici del Santa Chiara, è stato rilevato anche il materiale da conferire a discarica e quindi, ad esempio, eventuali elementi in amianto, impianti tecnologici obsoleti.**

Il RUP chiarisce che potrebbero essere state rilevate eventualmente soltanto delle tettoie provvisorie di ricovero.

- 49. Viene chiesto se è stato fatto un rilievo di presenze di pozzi o falde che possano aver subito variazioni nel corso degli anni o se sono state fatte campagne di indagini ambientali relativamente ad eventuali problematiche dei sottosuoli. Viene chiesto se sono state fatte delle prove di tenuta dei serbatoi interrati.**

Il RUP chiarisce che gli impianti del Presidio nel corso degli anni sono stati bonificati. I serbatoi interrati delle centrali sono tutt'ora presenti. L'Avv. Toscano precisa che nella fase di mobilitazione è prevista un'attività di verifica della consistenza, che potrà chiarire questi aspetti. È possibile comunque per il Concorrente informarsi già da subito.

- 50. Viene chiesto se è ammesso che si possa approfondire il discorso tecnico edificio per edificio da un punto di vista delle rilevazioni.**

Il RUP chiarisce che fino al 21 giugno 2017 sarà possibile effettuare sopralluoghi e rilevazioni.

- 51. Viene chiesto se, laddove sono stati previsti dei parcheggi pubblici nel piano Chipperfield, questi saranno di proprietà privata con destinazione pubblica o saranno oggetto di cessione al Comune.**

L'Avv. Toscano chiarisce che l'impostazione è quella della cessione, anche se l'Appaltatore, nell'attuazione del piano, potrà suggerire al Comune ulteriori soluzioni tecniche.

**52. Viene chiesto se è prevista la demolizione di alcuni edifici storici.**

Il RUP chiarisce che il piano di recupero prevede la demolizione di circa il 30% dei volumi attualmente presenti, preminentemente di edifici non soggetti a vincolo.

**53. Viene chiesto quali sono le destinazioni d'uso previste per gli edifici di Santa Chiara da piano di recupero.**

Il RUP precisa che le destinazioni d'uso per gli edifici del Santa Chiara presenti nel piano di recupero sono tutte quelle previste per il centro storico di Pisa, eccetto la grande distribuzione. La scelta puntuale della destinazione d'uso degli edifici è libera, non è stata individuata dal piano di recupero.

**QUESITI VARI**

**54. Viene chiesta conferma che gli ultimi quesiti pervenuti alla Stazione Appaltante sono datati 19/04/2017.**

Il RUP chiarisce che non sono state pubblicate risposte dalla Stazione Appaltante oltre questa data.

**55. Viene chiesto un chiarimento sulla redazione delle relazioni e degli allegati per l'offerta.**

Il RUP chiarisce che le relazioni dovranno essere al massimo di 15 pagine (per le quali sono stati forniti dati relativi al font e all'interlinea) e che per gli allegati non c'è un limite di numero.

**56. Viene chiesto un chiarimento sulla compilazione della scheda per l'offerta economica.**

Il RUP illustra la modalità di compilazione della scheda per l'offerta economica. Sia per la quota variabile del canone sia per la quota della manutenzione straordinaria i computi vengono fatti sulla base del prezzario della regione Toscana con lo sconto fornito dall'Appaltatore. I parametri da inserire riguardano l'energia totale che l'Appaltatore ritiene di assorbire con le centrali, il ribasso % sul prezzario della RTe il ribasso % sul prezzo dell'energia acquistata mediante consorzio regionale.

**57. Viene richiesta conferma se l'offerta economica dovrà essere formulata con il documento in excel che è stato allegato ai documenti di gara.**

Viene data conferma. Viene inoltre mostrata la tabella per la formulazione dell'offerta economica e viene illustrato come deve essere effettuata la compilazione.

**58. Viene richiesta conferma se il Computo Metrico in formato PDF verrà inviato anche in formato**

**editabile.**

L'Arch. Cirimilli chiarisce che è stato già prodotto per essere inviato ai concorrenti un sommario in excel con i quantitativi e i riferimenti agli articoli e all'elenco prezzi. E' possibile comunque mettere a disposizione il CME completo, in formato STR.