



---

Il Direttore Generale di questa Azienda ULSS dott. Edgardo Contato, nominato con d.P.G.R. 26 febbraio 2021, n. 22 e coadiuvato dai Direttori:

Amministrativo - F.to: f.f. dott.ssa Laura Esposito

Sanitario - F.to: dott. Giovanni Carretta

dei Servizi Socio-Sanitari - F.to: dott. Massimo Zuin

ha adottato in data odierna il seguente atto:

## **DELIBERA DEL DIRETTORE GENERALE**

### **n. 1432 del 22/08/2023**

Lavori di ristrutturazione dell'ex laboratorio breath test in sala lava-endoscopi all'interno dell'area poliambulatori - otorinolaringoiatria - CUP J72C23000100005 - CIG ZC93C2EEAF.

Letto, approvato e sottoscritto,

F.to Il Direttore Generale  
dott. Edgardo Contato

---

PROPOSTA N. PDEC-1469-2023

Servizio Proponente: Servizi Tecnici e Patrimoniali

ATTESTAZIONE DI PUBBLICAZIONE

Il presente atto è stato pubblicato per 15 giorni consecutivi all'Albo dell'Azienda ULSS 3 Serenissima il:

**22/08/2023**

Lo stesso giorno della pubblicazione l'atto è stato trasmesso al Collegio Sindacale.

F.to Il Direttore  
U.O.C. Affari Generali

Il responsabile del procedimento, Direttore dell'UOC Servizi Tecnici e Patrimoniali, ing. Peter Francis Casagrande

#### RIFERISCE

premesso che:

- in esito ad una procedura di *project financing* indetta ex art. 37 bis, legge 109/1994, con deliberazione n. 1623 del 30 settembre 2002 l'Azienda ULSS n. 12 Veneziana [oggi Azienda ULSS 3 Serenissima – in seguito per brevità anche "Azienda" o "Concedente"] ha proceduto all'aggiudicazione definitiva della convenzione di concessione relativa alla progettazione, alla costruzione e alla gestione del Nuovo Ospedale di Mestre;
- in data 1° ottobre 2002 con atto repertoriato con il n. 272 è stata sottoscritta, tra l'Azienda e l'associazione temporanea di operatori costituita da Astaldi s.p.a. (indicata quale mandataria), Impresa di Costruzioni Ing. E. Mantovani s.p.a., Matttioli s.p.a., Gemmo Impianti s.p.a., Aerimpianti S.p.a., Cofathec & Jacorossi Progetti S.p.a, Aps Sinergia s.p.a., Studio Altieri s.p.a. (in seguito, per brevità, anche "ATI aggiudicataria"), la Convenzione ex articolo 37-bis della legge 11 febbraio 1994 n. 109 e s.m.i. avente ad oggetto la Concessione per la progettazione definitiva ed esecutiva, costruzione e gestione del Nuovo Ospedale di Mestre [in seguito "Convenzione"];
- con contratto a rogito del dott. Carlo Antonio Troiani, notaio in Roma, in data 22 novembre 2002, repertoriato con il n. 59787, è stata costituita la Società di progetto denominata "Veneta Sanitaria Finanza di Progetto Società per Azioni" [in seguito "Concessionario" o "Società di progetto"], la quale è subentrata di diritto all'ATI aggiudicataria nel rapporto di concessione secondo quanto previsto dall'articolo 8 della Convenzione;
- ai sensi dell'articolo 9 della Convenzione oggetto della procedura ad evidenza pubblica (rubricato "Disponibilità dell'area in diritto di superficie e proprietà delle opere e delle attrezzature") *"il Concedente si [è impegnato] a costituire gratuitamente a favore del Concessionario un diritto di superficie dei terreni meglio indicati nell'Allegato "A", nello stato di fatto in cui essi si trovano, per tutta la durata della concessione" ("Al momento della estinzione del diritto di superficie per scadenza del termine, ovvero in caso di revoca o risoluzione della concessione, l'Opera e tutte le attrezzature, macchinari ed accessori gestiti direttamente dal Concessionario diventeranno automaticamente di proprietà del Concedente senza alcun onere per quest'ultimo. Parimenti il Concessionario provvederà a riconsegnare al Concedente l'ospedale, comprensivo delle opere in buono stato di conservazione e funzionamento")*;
- con atto autenticato dal dott. Alberto Gasparotti, notaio in Venezia-Mestre, in data 23 dicembre 2002 rep. n. 16057 e n. 16058, in esecuzione dell'articolo 9 della Convenzione, l'Azienda ed il Concessionario hanno stipulato l'Atto di costituzione del diritto di superficie, con il quale l'Azienda ha costituito a titolo gratuito a favore del Concessionario il diritto di superficie su parte delle aree destinate alla costruzione del Nuovo Ospedale di Mestre per tutta la durata della concessione, ovvero per 28 anni decorrenti dal 4 dicembre 2002;
- l'articolo 2 dell'Atto di costituzione del diritto di superficie de quo dispone che la "costituzione di tale diritto è, come sopra detto, effettuata a titolo gratuito e nel rispetto inderogabile delle seguenti clausole e condizioni [...] f) il Superficiario potrà edificare sul terreno concesso in diritto di superficie solo ed esclusivamente le costruzioni del

nuovo Ospedale di Mestre e quant'altro contenuto nell'offerta e nei progetti preliminare, definitivo ed esecutivo oggetto della concessione di cui alla deliberazione del Direttore Generale dell' "AZIENDA U.L.S.S. 12-VENEZIANA" n. 1623 di reg. in data 30 settembre 2002 in premessa espressamente richiamata. Ogni altro intervento edilizio direttamente annesso o connesso con l'Ospedale di Mestre edificando da eseguirsi dal Superficiario potrà essere autorizzato dal Concedente "AZIENDA U.L.S.S. 12-VENEZIANA" e ciò "previe preliminari intese tra le parti";

- con atto in forma pubblica del 17 marzo 2005 rep. n. 361 l'Azienda ed il Concessionario hanno sottoscritto l'Atto Ricognitivo ed Integrativo della Convenzione per l'affidamento e la disciplina della concessione per la progettazione definitiva ed esecutiva, costruzione e gestione del Nuovo Ospedale di Mestre ex articolo 37-bis della legge 11 febbraio 1994 n. 109 e s.m.i. [in seguito "ARI" o "Atto Integrativo"];
- l'articolo 3, comma secondo, lettera d] dell'Atto Integrativo, rubricato "Oggetto della convenzione", dispone che rientra nell'oggetto del contratto anche "la gestione e manutenzione ordinaria e straordinaria dell'Opera, degli Impianti e delle apparecchiature elettromedicali indicati nel Capitolato di gestione per tutta la durata della concessione";
- l'articolo 2 dell'Atto Integrativo, rubricato "Definizioni", dispone che ai fini dell'interpretazione del contratto con "Opera" si intende "il Nuovo Ospedale di Mestre la cui realizzazione è affidata in concessione al Concessionario";
- l'articolo 5 dell'Atto Integrativo, rubricato "Durata della concessione", dispone al primo comma che *"fatta salva la facoltà di revisione o di recesso dalla presente convenzione disciplinata nei successivi articoli, la presente convenzione di concessione ha durata di 28,5 anni decorrenti dal giorno 4 dicembre 2002"*;
- l'articolo 9 dell'Atto Integrativo, rubricato "Disponibilità dell'area in diritto di superficie e proprietà delle opere e delle attrezzature", dispone al comma secondo che siano messe a disposizione del Concessionario ulteriori aree rispetto a quelle sulle quali già sussiste in favore di quest'ultimo il diritto di superficie e che l'Azienda "si obbliga a costituire, anche su detti terreni in corso di acquisizione, un diritto di superficie in favore del Concessionario dalle caratteristiche in tutto analoghe a quello già costituito";
- con atto a rogito del dott. Alberto Gasparotti, notaio in Venezia-Mestre, in data 22 giugno 2005 rep. n. 19267 è stato costituito a titolo gratuito a favore del Concessionario, per la durata di anni 28,5 decorrenti dal 4 dicembre 2002, il diritto di superficie sulle ulteriori aree destinate alla costruzione del Nuovo Ospedale di Mestre espropriate con decreto prot. n. 05/4144 del 28 gennaio 2005;
- con atto a rogito del dott. Alberto Gasparotti, notaio in Venezia-Mestre, in data 5 dicembre 2005 rep. n. 19908, al fine di omologare i termini di durata del diritto di superficie costituito con atto autentificato dal dott. Alberto Gasparotti in data 23 dicembre 2002 rep. n. 16057 e n. 16058 e con atto ricevuto dal dott. Alberto Gasparotti in data 22 giugno 2005 rep. n. 19267 è stato prorogato di ulteriori sei mesi a titolo gratuito a favore del Concessionario il diritto di superficie sui terreni oggetto dell'atto autentificato dal dott. Alberto Gasparotti in data 23 dicembre 2002 rep. n. 16057 e n. 16058, che risulta così costituito per la durata di 28,5 anni decorrenti dal giorno 4 dicembre 2002;
- sulle aree oggetto di concessione in diritto di superficie il Concessionario ha provveduto alla costruzione del Nuovo Ospedale di Mestre e al successivo

accatastamento dello stesso, giusta dichiarazione di fabbricato urbano prot. 25931 del 6 febbraio 2008;

- con atti di sottomissione del 19 settembre 2008 rep. n. 447 [8° Atto Aggiuntivo alla Convenzione] e del 25 febbraio 2010 rep. n. 471 [11° Atto Aggiuntivo alla Convenzione] l'Azienda ed il Concessionario hanno provveduto ad integrare l'oggetto della Convenzione con l'introduzione di prestazioni aggiuntive a carico del Concessionario, per l'esecuzione delle quali le parti hanno convenuto che il corrispettivo dovuto al Concessionario avvenga, in parte, tramite un ulteriore prolungamento della durata della Concessione sino al 4 novembre 2032, fissando conseguentemente la durata della Concessione in complessivi anni 29 e mesi 11 dal giorno 4 dicembre 2002;
- con atto ricevuto dal dott. Alberto Gasparotti, notaio in Venezia-Mestre, in data 27 luglio 2011 rep. n. 26361, ai fine di far coincidere il diritto di proprietà superficaria sulle opere realizzate costituenti il Nuovo Ospedale di Mestre e il diritto di superficie sulle aree di pertinenza del ridetto Ospedale con la nuova durata complessiva della Concessione, i predetti diritti sono stati prorogati a favore del Concessionario sino al 4 novembre 2032;
- in data 13 ottobre 2009 è stato sottoscritto il 9° atto di sottomissione rep. 465.

Considerato che questa Azienda ha la necessità di eseguire lavori, servizi e forniture di entità modesta, di competenza dell'U.O.C. Servizi Tecnici e Patrimoniali, volti alla trasformazione dell'ex laboratorio per gli esiti dell'esame "breath test" – oggi dismesso - in sala lava-endoscopi, in considerazione che non esiste presso il Poliambulatorio, la possibilità di lavare gli endoscopi utilizzati per le procedure diagnostiche.

Rilevato che

- rispetto agli interventi sopra indicati, sussistono le condizioni per applicare l'Art. 50, comma 1, lettere a) e b) del d.lgs. 36/2023, il quale stabilisce che le stazioni appaltanti procedono, con le modalità ivi indicate, all'affidamento diretto dei lavori di importo inferiore a € 150.000,00 e dei servizi e forniture, ivi compresi i servizi di ingegneria e architettura e l'attività di progettazione, di importo inferiore a € 140.000,00 anche senza consultazione di più operatori economici, assicurando che siano scelti soggetti in possesso di documentate esperienze pregresse idonee all'esecuzione delle prestazioni contrattuali;
- che per tali lavorazioni si è formulato il quadro economico relativo al progetto di fattibilità tecnico-economica ai sensi dell'art.41 del d.lgs.36/2023, inserito nella presente Delibera;
- che l'affidamento dei ridetti lavori è soggetto alla disciplina dettata dal decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36 e ciò anche nella misura in cui vi fossero i presupposti per un affidamento dei lavori al Concessionario ancorché la Convenzione di Concessione sia stata sottoscritta prima dell'entrata in vigore del d.lgs. 36/2023 s.m.i., dal momento che quando il rapporto concessorio necessita di essere integrato mediante la stipula di atti aggiuntivi, a questi ultimi deve essere applicata la disciplina vigente al momento della loro sottoscrizione (cfr. delibera n. 388 in data 12 aprile 2017 dell'Autorità Nazionale Anticorruzione)

Ricordato che con specifico riferimento alle concessioni, l'articolo 189 del d.lgs. 31 marzo 2023, n. 36:

- al comma primo, lettera b], ha previsto che le concessioni possono essere modificate senza una nuova procedura di aggiudicazione *“... per lavori ... supplementari da parte del concessionario originario che si sono resi necessari e non erano inclusi nella concessione iniziale, ove un cambiamento di concessionario: 1) risulti impraticabile per motivi economici o tecnici ... e comporti per l'ente concedente notevoli inconvenienti o una sostanziale duplicazione dei costi”*;
- al comma primo, lettera c], ha previsto che *“le concessioni possono essere modificate senza una nuova procedura di aggiudicazione ... ove ricorrano, contestualmente, le seguenti condizioni: 1) la necessità di modifica derivi da circostanze che una stazione appaltante non ha potuto prevedere utilizzando l'ordinaria diligenza; 2) la modifica non alteri la natura generale della concessione”, fermo restando che “l'eventuale aumento di valore, anche in presenza di modifiche successive, non può eccedere complessivamente il 50 per cento del valore della concessione iniziale, inteso come valore quale risultante a seguito dell'aggiudicazione delle opere o dei servizi o delle forniture oggetto di concessione” e fermo restando altresì che “le modifiche successive non sono intese ad aggirare il presente codice”*;
- al comma primo, lettera e], ha previsto che *“le concessioni possono essere modificate senza una nuova procedura di aggiudicazione” “se l[a] modific[a], a prescindere dal ... valore, non [è] sostanzial[e]” per tali intendendosi una modifica che a) non “introduce condizioni che, ove originariamente previste, avrebbero consentito l'ammissione di candidati diversi da quelli inizialmente selezionati o l'accettazione di un'offerta diversa da quella accettata, oppure avrebbero consentito una maggiore partecipazione alla procedura di aggiudicazione”; b) non “altera l'equilibrio economico della concessione a favore del concessionario in modo non previsto dalla concessione iniziale”; c) “estende notevolmente l'ambito di applicazione della concessione” fermo restando che ai sensi del comma 4 è comunque possibile modificare la concessione “senza necessità di una nuova procedura di aggiudicazione” e senza la necessità di verificare il carattere non sostanziale della modifica “se la modifica è al di sotto” sia della c.d. “soglia comunitaria”, sia del “10 per cento del valore della concessione iniziale”*.

Dato atto che il Concessionario ha rappresentato, con nota prot. 0167482 del 27 ottobre 2017, prot. Concessionario OUT 323 pari data, l'insussistenza delle condizioni per consentire l'esecuzione di qualsiasi intervento di lavori di natura edilizia ed impiantistica da parte di operatori diversi dal Concessionario, posto che si tratta di interventi da realizzarsi in una struttura ospedaliera formante oggetto di proprietà superficaria in capo al Concessionario e interessata dall'attività manutentiva da parte del Concessionario medesimo, con la conseguenza che – viene rappresentato – l'apertura di un cantiere in loco da parte di un operatore terzo incontrerebbe la contrarietà del titolare della proprietà superficaria e potrebbe giustificare il venir meno di responsabilità, in capo al Concessionario, per ciò che concerne la fase gestoria delle porzioni interessate dai lavori, con ogni connesso pregiudizio al pubblico interesse in ordine alla miglior gestione della struttura ospedaliera.

Ritenuto che vi è la necessità di eseguire al fine di garantire la continuità dei servizi e delle attività sanitarie, provvedendosi conseguentemente ad affidarli al Concessionario considerando che:

- a. la posizione assunta dal concessionario, contraria – in forza dei diritti dallo stesso vantati quale titolare della proprietà superficaria del Nuovo Ospedale di Mestre – all'esecuzione dei lavori da parte di operatori terzi all'interno della struttura ospedaliera

oggetto della proprietà superficiaria e così pure ferma nel sostenere che eventuali interventi da parte di operatori terzi minerebbero la possibilità, da parte del Concessionario, *“di assicurare l'integrità la funzionalità e il mantenimento in efficienza”* dell'Ospedale, *“compromettendo il rischio di disponibilità dell'Opera pienamente assunto dal Concessionario nei confronti del Concedente in conformità alle obbligazioni convenzionali e alle previsioni di Legge”*, impedisce da un punto di vista tecnico che vi possa essere una procedura per l'individuazione di altri concorrenti all'esecuzione dell'Intervento, così da giustificare l'affidamento dei lavori al Concessionario in forza delle previsioni di cui all'articolo 189 del d.lgs. 31 marzo 2023, n. 36 e delle previsioni dell'atto aggiuntivo sottoscritto in data 13 ottobre 2009;

b. a fronte della su indicata posizione assunta dal Concessionario sussistono comunque le condizioni per procedere all'esecuzione dei lavori *de quibus*, quali lavori supplementari, da parte del concessionario ai sensi dell'articolo 189, comma 1, lettera b) e comma 2 d.lgs. 31 marzo 2023, n. 36 trattandosi di *“lavori ... supplementari ... che si sono resi necessari e non erano inclusi nella concessione iniziale”* nel mentre *“un cambiamento di concessionario”* risulta *“impraticabile”* e comporterebbe *“per la stazione appaltante un notevole ritardo o un significativo aggravio di costi”* e dandosi comunque atto che:

- la necessità dell'esecuzione dei su indicati lavori deriva da circostanze che l'Azienda non ha potuto prevedere quando fu firmata l'originaria convenzione, dal momento che, infatti, riguardano modifiche dovute per variazioni di gestione dei locali interni derivanti da necessità imposte dall'attività sanitaria, realtà in costante e continua evoluzione; sono tutte circostanze non prevedibili al momento della progettazione dell'opera e che, comunque, ove affidati al Concessionario, tali lavori non vanno ad alterare la natura della Concessione (cfr. art. 189, comma 1, lettera c), d.lgs. 31 marzo 2023, n. 36);
- l'affidamento dei su indicati lavori al concessionario, anche qualora visti come modifica concessione, non possono essere qualificati come modifica di tipo sostanziale, giusta l'insussistenza delle condizioni di cui al comma 4 dell'articolo 189 (norma che, come detto, individua le condizioni in presenza delle quali non può parlarsi di modifica non sostanziale di una concessione ovvero non può parlarsi di una modifica alla concessione attuabile senza l'indizione di una nuova procedura ad evidenza pubblica);
- l'importo dei lavori da affidare è inferiore tanto alla soglia fissata all'articolo 14, comma 1, lettera a), d.lgs. 31 marzo 2023, n. 36., quanto al 10 per cento del valore della concessione iniziale di modo che l'affidamento dei su indicati lavori al concessionario, anche qualora visti come modifica alla concessione, possono essere qualificati come modifica alla concessione che non richiede una nuova procedura di aggiudicazione ai sensi dell'articolo 189 comma 2, d.lgs. 31 marzo 2023, n. 36.

Ritenuto altresì che

- per quanto riguarda il corrispettivo dei ridetti lavori, troveranno applicazione i prezzi unitari del prezzario vigente della Regione del Veneto anno 2021 (antecedente ai notevoli aumenti) ovvero, in caso il prezzario non contenesse il prezzo indicato, i prezzi unitari del prezzario del Comune di Venezia – voci di Mestre, ovvero mediante creazione di NP corredati delle opportune analisi prezzi;

- per gli specifici lavori supplementari vi è l'esigenza e l'opportunità di individuare quale responsabile dello specifico procedimento persona qualificata e dotata dei necessari requisiti quali fissati dall' Art. 15, comma 5, del decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36, nonché dall'allegato I.2 del Codice denominato "Attività del RUP".

Ciò premesso, il direttore dei Servizi Tecnici e Patrimoniali sottopone all'approvazione del Direttore Generale il seguente provvedimento.

### IL DIRETTORE GENERALE

vista la proposta del responsabile del procedimento, direttore dell'U.O.C. Servizi Tecnici e Patrimoniali, il quale attesta l'avvenuta regolare istruttoria dell'atto anche in ordine alla compatibilità con la vigente legislazione nazionale e regionale e con gli indirizzi e le finalità dell'Azienda ULSS 3;

acquisiti i pareri favorevoli espressi dai direttori Amministrativo, Sanitario e dei Servizi Socio-Sanitari ciascuno per quanto di competenza;

### DELIBERA

1. di approvare quale atto di indirizzo per l'Azienda l'affidamento al Concessionario della progettazione di fattibilità tecnico-economica ed esecutiva nonché affidamento dei lavori volti alla trasformazione dell'ex laboratorio per gli esiti dell'esame "breath test" in sala lava-endoscopi, in considerazione che il laboratorio è dismesso e che, ad oggi, non esiste presso il Poliambulatorio, la possibilità di lavare gli endoscopi utilizzati per le procedure diagnostiche;

2. di approvare il quadro economico sotto riportato:

A) Totale dei lavori	€ 6.724,00	
Oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso	€ 201,72	
Totale delle opere	€ 6.925,72	€ 6.925,72
B) Somme a disposizione dell'Amministrazione:		
Oneri committenza concessionario (5% opere)	€ 346,29	
IVA su lavori (22% del totale delle opere)	€ 1.523,66	
IVA sugli oneri di committenza (22%)	€ 76,18	
Progettazione (compresa Previdenza 5%)	€ 207,77	
IVA progettazione (22%)	€ 45,71	
Art. 113 d.lgs. 50/2016	€ 138,51	
Imprevisti IVA inclusa	€ 397,88	
Totale somme a disposizione dell'Amministrazione	€ 2.389,72	€ 2.389,72
<b>TOTALE DEL QUADRO ECONOMICO (A+B)</b>		<b>€ 9.315,44</b>

3. di incaricare quale responsabile unico del procedimento, l'ing. Peter Francis Casagrande, direttore dell'U.O.C. Servizi Tecnici e Patrimoniali;

4. di approvare lo schema di atto che, ad integrazione delle obbligazioni assunte da Concedente e Concessionario con la concessione relativa all'Ospedale dell'Angelo di Mestre, disciplina l'affidamento al Concessionario dei lavori succitati;
5. di imputare il costo del servizio in oggetto, pari a € 9 315,44 iva compresa, al conto 0106000010 - IMM.IMM.IN CORSO - MIGLIORIE SU BENI DI TERZI CON VINCOLO DI DESTINAZIONE SANITARIA div. 1 del bilancio 2023 (cod inv.11015).

---

Per il parere di competenza:

F.to Il Direttore Amministrativo  
f.f. dott.ssa Laura Esposito

F.to Il Direttore Sanitario  
dott. Giovanni Carretta

F.to Il Direttore dei Servizi Socio-Sanitari  
dott. Massimo Zuin

F.to Il Direttore Generale  
dott. Edgardo Contato