SERVIZIO SANITARIO REGIONALE
EMILIA-ROMAGNA
Azienda Unità Sanitaria Locale di Modena

Servizio Unico Attività Tecniche

ATTIVITÀ SF/10/19- CUP J91B20000980006

Area Operativa Nord – Nuovo Ospedale di Carpi
Accordo di Programma per il settore degli investimenti sanitari, ai sensi dell'art.20, L. n. 67/88 – VI fase – DGR 127/2023 Intervento APE 09. REALIZZAZIONE DEL NUOVO OSPEDALE DI CARPI

ACCORDO OPERATIVO

1.18 - RELAZIONE ECONOMICO-FINANZIARIA E STIMA DEI COSTI DELLE OOUU

Modena li ottobre 2025

Il progettista – responsabile del progetto
Arch. Carlo Santacroce

Timbro professionale e firma

IL PRESENTE ELABORATO È DI PROPRIETÀ DELL'AUSL DI MODENA E NON PUÒ ESSERE RIPRODOTTO NEPPURE PARZIALMENTE SENZA AUTORIZZAZIONE

INDICE

1 Premessa 3
2 Stima del costo delle Opere di Urbanizzazione 3
3 Costi complessivi degli espropri 4
4 Costi complessivi degli allacci impiantistici 4
5 Costi complessivi dell'intervento 5
6 Conclusioni 5

IL PRESENTE ELABORATO È DI PROPRIETÀ DELL'AUSL DI MODENA E NON PUÒ ESSERE RIPRODOTTO NEPPURE PARZIALMENTE SENZA AUTORIZZAZIONE

1 PREMESSA

La Relazione economico-finanziaria costituisce elaborato essenziale dell'Accordo Operativo, ai sensi dell'art.38 della Legge regionale 24/17.

Compito della Relazione è quello di "*illustrare analiticamente i valori economici degli interventi pubblici e privati*" e deve essere corredata " *dalle certificazioni camerali e da altre idonee documentazioni per verificare la disponibilità di risorse finanziarie necessarie per la completa attuazione del programma di interventi o degli stralci funzionali in cui lo stesso eventualmente si articola*".

Obiettivo esplicito della Relazione, come definito nell'ambito dello stesso art.38, è quello di valutare la fattibilità e la sostenibilità dell'intervento. Tale documentazione è tuttavia usualmente anche lo strumento principe per analizzare e comprendere l'entità dell'investimento – e della sua remuneratività – al fine di valutare la più corretta corrispondenza tra il beneficio privato atteso dall'investitore e il corrispondente beneficio pubblico, riconosciuto nell'ambito dell'Accordo.

L'evidente particolarità del caso in essere richiede una elaborazione semplificata di tale Relazione, che si concentrerà sulla esplicitazione dei costi previsti per l'intervento, ma che non potrà analizzare in alcun modo la remuneratività dell'investimento che costituisce dotazione territoriale, né tantomeno verificare la "solidità" economica e finanziaria dell'attuatore, in quanto l'opera verrà realizzata mediante partenariato Pubblico/Privato.

2 STIMA DEL COSTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

A seguire si riporta la distinta delle voci di costo suddivise per categorie d'opera e competenza, relative alla realizzazione delle opere di urbanizzazione:

Opere di urbanizzazione – Competenza AUSL

	Senza IVA	con IVA
Opere Edili, Opere a verde, arredi	3.487.110,94 €	3.835.822,03 €
Impianti	917.217,89 €	1.008.939,68 €
Idraulica	1.889.076,13 €	2.077.983,74 €
Totale	**6.293.404,96 €**	**6.922.745,46 €**
Spese tecniche progettazione, DL, Sicurezza e Collaudi 15%	**981.771,17 €**	**1.197.760,83 €**
Totale con spese tecniche progettazione, DL, Sicurezza e Collaudi 15%		**8.120.506,29 €**

Opere di urbanizzazione – Competenza Comune di Carpi

	Senza IVA	con IVA
Opere Edili, Opere a verde, arredi	1.970.293,03 €	2.167.322,33 €
Impianti	697.854,42 €	767.639,86 €
Idraulica	366.290,26 €	402.919,29 €
Opere semaforiche	59.276,97 €	65.204,67 €
Barriere acustiche	973.041,00 €	1.070.345,10 €

IL PRESENTE ELABORATO È DI PROPRIETÀ DELL'AUSL DI MODENA E NON PUÒ ESSERE RIPRODOTTO NEPPURE PARZIALMENTE SENZA AUTORIZZAZIONE

Totale	**4.066.755,68 €**	**4.473.431,25 €**
Spese tecniche progettazione, DL, Sicurezza e Collaudi 15%	**634.413,89 €**	**773.984,94 €**
Totale con spese tecniche progettazione, DL, Sicurezza e Collaudi 15%		**5.247.416,19 €**

3 COSTI COMPLESSIVI DEGLI ESPROPRI

A integrazione di quanto riportato nel Computo Metrico estimativo, che quantifica le Opere di urbanizzazione, a carico del soggetto attuatore (AUSL) o del Comune di Carpi (per le parti di propria competenza), si integrano i valori per competenza degli oneri di esproprio:

	Stima dei costi di esproprio per le aree di competenza	**Stima dei costi di esproprio per le aree di competenza aumentato con le spese per eventuale contenzioso legato all'esproprio 15%**
Costi di competenza AUSL Modena	1.225.008,16 €	1.408.759,38 €
Costi di competenza Comune	357.030,68 €	410.585,28 €
Stima Indennità aggiuntiva ex art. 33	200.000,00 €	230.000,00 €
Costi approssimativi di registrazione e volturazione	244.660,61 €	
TOTALE	**2.026.699,45 €**	**2.294.005,28 €**

4 COSTI COMPLESSIVI DEGLI ALLACCI IMPIANTISTICI

A integrazione di quanto riportato nel Computo Metrico estimativo, che quantifica le Opere di urbanizzazione, a carico del soggetto attuatore (AUSL) o del Comune di Carpi (per le parti di propria competenza), si possono stimare le principali voci legate agli allacci ai pubblici servizi:

Stima dei costi per allacciamenti alle reti tecnologiche	
Oneri di allacciamento gas	30.000,00 €
Oneri di allacciamento acqua	20.000,00 €
Oneri di allacciamento fognatura	10.000,00 €
Oneri di allacciamento Telecom/Lepida	20.000,00 €
Oneri di allacciamento ENEL (linea principale)	50.000,00 €
Oneri di allacciamento ENEL (linea secondaria)	Da calcolare a preventivo (stima > 1.000.000,00€)

IL PRESENTE ELABORATO È DI PROPRIETÀ DELL'AUSL DI MODENA E NON PUÒ ESSERE RIPRODOTTO NEPPURE PARZIALMENTE SENZA AUTORIZZAZIONE

5 COSTI COMPLESSIVI DELL'INTERVENTO

A integrazione di quanto riportato nei punti precedenti, ossia nel Computo Metrico estimativo, che quantifica le Opere di urbanizzazione, dei costi di esproprio e degli allacciamenti impiantistici, a carico del soggetto attuatore (AUSL) o del Comune di Carpi (per le parti di propria competenza), verranno integrati da parte dell'AUSL di Modena con i costi complessivi **dell'intervento sanitario**.

Costi di competenza AUSL			
1.	Stima dei costi dell'intervento edilizio – Struttura comprensivo di elisuperficie e parcheggi (sulla base di quanto previsto dal PFTE)		126.000.000,00 €
2.	Costi arredi e tecnologie		14.000.000,00 €
	Totale		**140.000.000,00 €**

6 CONCLUSIONI

Alla luce della già evidenziata specificità dell'intervento, considerando che si tratta di un'opera pubblica che verrà realizzata mediante partenariato Pubblico/Privato, non appare necessario verificare la disponibilità finanziaria del soggetto proponente.

IL PRESENTE ELABORATO È DI PROPRIETÀ DELL'AUSL DI MODENA E NON PUÒ ESSERE RIPRODOTTO NEPPURE PARZIALMENTE SENZA AUTORIZZAZIONE