

**REGIONE LAZIO
AZIENDA SANITARIA LOCALE ROMA 5**
DELIBERAZIONE DEL DIRETTORE GENERALE N. 0002323 del 15/12/2025
STRUTTURA PROPONENTE:

UOC ACQUISIZIONE ALTRI BENI SANITARI, NON SANITARI E SERVIZI

OGGETTO:

INDIZIONE PROCEDURA APERTA, AI SENSI DELL'ART. 71 E 176 DEL D.LGS 36/2023, SUDDIVISA IN LOTTI, PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DEI LOCALI DI PROPRIETÀ DELLA ASL ROMA 5, DA ADIBIRE A SERVIZIO BAR, PRESSO I PP.OO. DI TIVOLI, PALESTRINA, COLLEFERRO E SUBIACO. IMPORTO A BASE DI GARA € 1.416.000,0 IVA ESCLUSA

Proposta di delibera n. 0002257 del 27/11/2025

Il Responsabile del Procedimento (o Responsabile Unico del Progetto in caso di atti ex D.Lgs. 36/2023):
ALEXANDRA CODISPOTI - Approvato in Data: 03/12/2025

Il Direttore Struttura Proponente (o suo sostituto):
ANNA PETTI - Approvato in Data: 03/12/2025

Il Direttore della UOC Bilancio e Contabilita' (o suo sostituto) addetto al controllo del budget, con la sottoscrizione del presente atto, attesta che lo stesso non comporta scostamenti sfavorevoli rispetto al budget economico.

Voce del conto economico su cui si imputa la spesa: 202050502 - 202050501
Registrazione n. 2025/ 2082 - 2083

ANNA PETTI - Approvato in Data: 04/12/2025

Il Direttore Amministrativo (o suo sostituto):

Parere Favorevole

FILIPPO COIRO - Approvato in Data: 07/12/2025

Il Direttore Sanitario (o suo sostituto):

Parere Favorevole

FRANCO CORTELLESSA - Approvato in Data: 09/12/2025

Il Direttore Generale (o suo sostituto):

Il Direttore UOC Acquisizione altri beni sanitari, non sanitari e servizi relaziona al Direttore Generale quanto segue e sottopone il seguente schema di deliberazione:

Ai sensi e per gli effetti della Deliberazione n. 790 del 01.08.2024, parzialmente modificata con Deliberazione n. 628 del 09.04.2025, con la quale è stato adottato l'Atto Aziendale pubblicato sul B.U.R.L. n. 38 del 13.05.2025.

PREMESSO che le Aziende Sanitarie per l'effetto di quanto riconosciuto dal D.Lgs 502/1992 godono di un proprio patrimonio immobiliare articolato sul territorio di competenza e destinato alle attività istituzionali tipiche dell'assistenza distrettuale e ospedaliera, e nel caso specifico ai fini della rivalutazione dei propri immobili, la ASL Roma 5 ha inteso dotare le proprie strutture di punti ristoro bar;

CHE con l'Ordinanza n. 17295/2003 la Corte di Cassazione ha stabilito e cristallizzato il principio secondo cui “nell'ipotesi di cui una ASL abbia affidato a un privato la gestione del servizio bar all'interno di un ospedale pubblico, il rapporto tra la P.A. e il privato, avendo ad oggetto un'attività da svolgersi all'interno di locali facenti parte della struttura immobiliare ospedaliera – come tale destinata a pubblico servizio e perciò rientrante tra i beni patrimoniali indisponibili ai sensi dell'art. 830 c.p.c. – può trovare titolo solo in un atto concessorio, potendo tali beni essere trasferiti nella disponibilità di privati, per usi determinati, solo mediante concessioni amministrative, con la conseguenza che le relative controversie sono devolute alla giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo ai sensi dell'art. 5 legge 6 dicembre 1971 n. 1034”;

PRECISATO che la peculiarità del contratto concessorio è che la maggior parte dei ricavi di gestione del concessionario proviene dalla vendita dei servizi resi al mercato, e pertanto tali contratti comportano il trasferimento al concessionario del rischio operativo, definito come “il rischio legato alla gestione dei lavori o dei servizi sul lato della domanda o sul lato dell'offerta o di entrambi, trasferito al concessionario”, il quale pertanto assume direttamente il rischio dell'eventuale mancato recupero degli investimenti effettuati e dei costi, proprio in virtù della sua esposizione alle fluttuazioni del mercato;

RILEVATO altresì che ai fini della corretta qualificazione finale di un affidamento come "appalto di servizi" o "concessione" è necessario individuare dei criteri distintivi relativi:

- ai destinatari, poiché negli appalti pubblici di servizi l'appaltatore presta il servizio in favore della p.a., mentre nella concessione di pubblico servizio il concessionario si sostituisce alla predetta nell'erogazione del servizio direttamente alla collettività;
- alla natura gestionale, si è in presenza di una concessione e non di un appalto laddove l'operatore economico si assuma i rischi di gestione della prestazione servizio, rivalendosi sull'utente attraverso la riscossione dei prezzi pagati per il servizio;
- al costo, considerato che si ha concessione se il servizio è reso ai cittadini terzi ed il corrispettivo sia in tutto o in parte a carico degli utenti, diversamente da quanto accade nel caso di appalto di servizi ove la prestazione è resa all'amministrazione aggiudicatrice che ne corrisponde il controvalore economico;

DATO ATTO che, in vigenza del D.Lgs 50/2016, con Determinazione della Direzione Amministrativa n. 2017DDA00007 del 31.11.2017 veniva aggiudicata la gara, suddivisa in 6 lotti, per l'affidamento in concessione dei locali di proprietà della ASL Roma 5, da adibire a servizio bar, presso i PP.OO. della ASL Roma 5 e presso il Distretto Sanitario di Guidonia Montecelio, a varie ditte, per il periodo di cinque anni;

che successivamente a quanto sopra, sono stati stipulati i seguenti contratti:

- Contratto Rep. 229 del 20.09.2018 – Lotto 2: locali c/o Distretto Sanitario Guidonia Montecelio
- Contratto Rep. 230 del 20.09.2018 – Lotto 5: locali c/o Casa della Salute Palombara Sabina
- Contratto Rep. 235 del 02.01.2019 – Lotto 6: locali c/o Polo Ospedaliero Palestina
- Contratto Rep. 236 del 11.01.2019 – Lotto 3: locali c/o Polo Ospedaliero Colleferro
- Contratto Rep. 238 del 13.09.2019 – Lotto 4: locali c/o Polo Ospedaliero Subiaco

che, relativamente al lotto 1 – locali c/o Polo Ospedaliero Tivoli, non si è addivenuti al perfezionamento del contratto e successivamente al decorso del tempo, tenuto conto delle mutate condizioni generali di mercato stante gli anni trascorsi, al fine di salvaguardare l'interesse pubblico, l'Azienda ha inteso revocare il precedente affidamento con comunicazione dell'8 agosto 2024 prot. n. 33824;

TENUTO CONTO inoltre che il Polo Ospedaliero di Tivoli è stato oggetto di vari interventi di ristrutturazione nel corso degli ultimi anni;

DATO ATTO altresì gli altri contratti sono giunti alla scadenza naturale, ad eccezione del contratto relativo al P.O. di Subiaco cui si è addivenuti alla risoluzione anticipata per eccesso di onerosità dovuta anche alla pandemia da Sars-Cov-2 (Covid-19);

RAVVISATA la necessità pertanto di avviare le attività prodromiche all'avvio di un nuovo procedimento a evidenza pubblica per l'affidamento delle concessioni di locali di proprietà della ASL Roma 5, da adibire a servizio bar, individuando i seguenti lotti secondo le attuali necessità aziendali:

- Lotto 1: locali c/o Polo Ospedaliero di Tivoli;
- Lotto 2: locali c/o Polo Ospedaliero di Palestrina;
- Lotto 3: locali c/o Polo Ospedaliero di Colleferro;
- Lotto 4: locali c/o Polo Ospedaliero di Subiaco;

CONSIDERATO che UOC Appalti e Contratti, al fine della valutazione del valore delle concessioni, ha acquisito dalle Direzioni Sanitarie dei Presidi sopra individuati i dati relativi a:

- numero di posti letto presenti;
- numero di personale dipendente medico, infermieristico, tecnico e amministrativo in servizio;
- presenza o meno di Poli Didattici Universitari;
- presenza o meno di servizio prelievi e donazione sangue;
- numero di accessi annui nei Pronto Soccorso, nei Day Hospital e negli Ambulatori;

DATO ATTO che,

- in data 28.03.2025, l'allora Direttore UOC Appalti e Contratti ha chiesto al Direttore f.f. UOC Tecnica, di trasmettere gli elaborati tecnici per l'allestimento dei bar di cui sopra;
- in data 14.08.2025, il Direttore f.f. UOC Tecnica ha inviato alla UOC Acquisizione altri beni sanitari, non sanitari e servizi, le planimetrie, le schede e l'elenco delle attrezzature aree bar, è stato chiesto al Responsabile del Servizio di Prevenzione e Protezione, se le aree individuate per i bar fossero idonee anche a ospitare laboratori per preparazioni alimentari fredde e/o calde;
- in data 10.09.2025, il Responsabile del Servizio di Prevenzione e Protezione, ha inviato il Regolamento CE 852/2004, normativa igienico sanitaria di riferimento, specificando che gli unici bar dotati anche locali adibiti a laboratori per preparazioni alimentari, unicamente fredde, sono quelli presenti presso i PP.OO. di Tivoli, Colleferro e Subiaco;
- in data 15.10.2025 il Direttore f.f. UOC Tecnica, in via definitiva a corredo di quanto già trasmesso in data 14.08.2025, ha inviato anche la relazione di stima per le attrezzature e arredi per tutti i locali di cui sopra, necessaria alla quantificazione degli investimenti potenziali da prevedere nel Piano Economico Finanziario (PEF);

CONSIDERATO che il PEF è lo strumento tecnico-giuridico attraverso cui si esplicita e misura il rischio che consente di rappresentare, in termini economici e finanziari, l'intero ciclo di vita dell'opera o del servizio, stimando i flussi di ricavi e di costi attesi e dunque verificando la sostenibilità dell'investimento in condizioni operative normali, e che la stesura dello stesso implica una valutazione multilivello sulla credibilità delle ipotesi sottostanti, sulla solidità dei flussi attesi, sulla congruità del capitale proprio e sul margine di copertura del debito, al fine di una sua corretta redazione i dati come sopra raccolti sono stati inviati alla UOC Bilancio e Contabilità per essere elaborati;

PRESO ATTO che i Piani Economici Finanziari per ogni lotto, elaborati congiuntamente con la società Conv.sv.in S.r.l., affidataria con Deliberazione n. 502 del 18.06.2024 della fornitura dei servizi di assistenza fiscale e supervisione contabile, sono stati trasmessi al Direttore UOC Acquisizione altri beni sanitari, non sanitari e servizi, con e-mail del 22.10.2025 conservata in atti del procedimento;

ATTESO che il Codice degli appalti disciplina i contratti di concessione in una apposita sezione (Libro IV, Parte II) e che l'articolo 176, comma 2, precisa che *"Alle concessioni di servizi economici d'interesse generale si applicano le norme della presente Parte, ferme restando le specifiche esclusioni previste dal codice"*;

CHE il valore della concessione, costituito dal fatturato totale dei concessionari per tutta la durata del contratto, pari a otto anni, è stato stimato nei PEF sopra richiamati, ex art. 179, commi 1 e 3, del D.Lgs 36/2023 e smi, per complessivi € 12.408.505,01, suddivisi come di seguito specificato:

- Lotto 1: locali c/o Polo Ospedaliero di Tivoli; € 5.090.243,64

- Lotto 2: locali c/o Polo Ospedaliero di Palestrina;	€ 1.997.224,28
- Lotto 3: locali c/o Polo Ospedaliero di Colleferro;	€ 3.457.403,28
- Lotto 4: locali c/o Polo Ospedaliero di Subiaco;	€ 1.845.633,81

PRESO ATTO che ai sensi del Codice dei Contratti Pubblici, Libro I del D. Lgs. 36/2023, a decorrere dal 01° gennaio 2024 l'ANAC ha attivato la Piattaforma dei Contratti Pubblici che interopera con le piattaforme di approvvigionamento digitale, da utilizzare obbligatoriamente da parte delle Stazioni Appaltanti Qualificate per la gestione di tutte le fasi del ciclo di vita dei contratti pubblici, tra cui il rilascio del CIG (codice identificativo gara) per le nuove procedure di affidamento e l'assolvimento degli obblighi di pubblicità in ambito comunitario e nazionale, nonché degli obblighi di trasparenza;

CHE, ai sensi dell'art. 26 del D. Lgs. 36/2023, questa Azienda si avvale della piattaforma regionale di e-procurement della Regione Lazio S.Tel.La per la quale il Direttore Generale ha sottoscritto, e trasmesso con prot. 6168 del 07.02.2024, alla Direzione Regionale Centrale Acquisti della Regione Lazio l'“accordo di collaborazione per l'utilizzo della piattaforma S.Tel.La” che opera in qualità di piattaforma certificata, all'interno dell'ecosistema nazionale di approvvigionamento digitale;

RITENUTO per quanto sopra dover procedere all'indizione di una gara a procedura aperta, ai sensi degli artt. n. 71 e n. 176 del d.lgs 36/2023, su piattaforma telematica regionale Stella, per l'affidamento in concessione di locali di proprietà della ASL Roma 5, da adibire a servizio bar, presso i PP.OO. Tivoli, Palestrina, Colleferro e Subiaco, da aggiudicarsi con il criterio del prezzo più vantaggioso ai sensi dall'art. 108, comma 1 del D.Lgs. 36/2023, per il periodo di otto anni, suddivisa in lotti come di seguito meglio specificato:

- Lotto 1: locali c/o Polo Ospedaliero di Tivoli:	- € 80.000/annuo = € 640.000 totale
- Lotto 2: locali c/o Polo Ospedaliero di Palestrina:	- € 30.000/annuo = € 240.000 totale
- Lotto 3: locali c/o Polo Ospedaliero di Colleferro:	- € 55.000/annuo = € 440.000 totale
- Lotto 4: locali c/o Polo Ospedaliero di Subiaco:	- € 12.000/annuo = € 96.000 totale

per un importo complessivo a base di gara annuale di € 177.000,00, pari a un totale di € 1.416.000,00 per l'intera durata della concessione;

ALTRESÌ di approvare il Capitolato Tecnico ed il Disciplinare di gara con i relativi allegati, che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

RICHIAMATO l'art. 45 del Codice il quale prevede l'onere per le stazioni appaltanti di accantonare una somma non superiore al 2%, calcolata sull'importo dei lavori, servizi e forniture, posto a base della procedura di affidamento, iva esclusa, senza considerare eventuali ribassi nell'aggiudicazione ed eventuali opzioni e rinnovi, comprensiva anche degli oneri previdenziali, assistenziali nonché del contributo fiscale IRAP a carico dell'amministrazione;

CHE i commi 3 e 5 del sopra richiamata art. 45, stabiliscono che l'80% dell'accantonamento è ripartito, per ogni opera, lavoro, servizio e fornitura, tra il RUP e i soggetti che svolgono le funzioni tecniche, mentre il 20% è destinato all'acquisto di beni e tecnologie funzionali a progetti di innovazione, per attività di formazione e specializzazione del personale che svolge attività tecniche o per la copertura assicurativa dello stesso;

RITENUTO pertanto di prevedere l'accantonamento, ai sensi dell'art. 45 del Codice della somma di € 28.320,00 comprensiva degli oneri previdenziali e assistenziali di legge, pari al 2% dell'importo a base di gara, sull'apposito conto di costo di cui all'art. 45 del Codice;

CONSIDERATO che la corresponsione delle somme di cui al suddetto accantonamento potrà avvenire previa liquidazione da parte del Direttore UOC, sulla base della relazione redatta dal Responsabile Unico di Progetto, successivamente alla approvazione del Regolamento aziendale in fase di redazione

PROPONE

Per le motivazioni espresse in premessa che si intendono qui riportate, di:

- I. autorizzare l'indizione di una gara a procedura aperta, ai sensi degli artt. n. 71 e n. 176 del d.lgs 36/2023, su piattaforma telematica regionale Stella, per l'affidamento in concessione di locali di proprietà della ASL Roma 5, da adibire a servizio bar, presso i PP.OO. Tivoli, Palestrina, Colleferro e Subiaco, da aggiudicarsi

con il criterio del prezzo più vantaggioso ai sensi dall'art. 108, comma 1 del D.Lgs. 36/2023, per il periodo di otto anni, suddivisa in lotti come di seguito meglio specificato:

- | | |
|---|-------------------------------------|
| • Lotto 1: locali c/o Polo Ospedaliero di Tivoli: | - € 80.000/annuo = € 640.000 totale |
| • Lotto 2: locali c/o Polo Ospedaliero di Palestrina: | - € 30.000/annuo = € 240.000 totale |
| • Lotto 3: locali c/o Polo Ospedaliero di Colleferro: | - € 55.000/annuo = € 440.000 totale |
| • Lotto 4: locali c/o Polo Ospedaliero di Subiaco: | - € 12.000/annuo = € 96.000 totale |
- per un importo complessivo a base di gara annuale di € 177.000,00, pari a un totale di € 1.416.000,00 per l'intera durata della concessione.

2. approvare il Capitolato Tecnico, il Disciplinare di gara e relativi allegati che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto.
3. nominare Responsabile Unico di Progetto il Dott.ssa Alexandra Codispoti, Dirigente c/o UOC Acquisizione altri beni sanitari, non sanitari e servizi.
4. dare atto che, con il provvedimento di aggiudicazione si provvederà alla nomina del DEC, il quale avrà il compito di procedere e/o sovraintendere all'autorizzazione all'emissione e invio delle fatture attive da parte di dell'ufficio preposto, alla verifica dei servizi erogati, all'autorizzazione e verifica dell'avvenuto pagamento delle fatture emesse a carico alle ditte concessionarie entro i termini stabiliti dalla normativa vigente.
5. accantonare, quale fondo incentivante ex art. 45 del D. Lgs. n. 36/2023, la somma di € 31.960,00 comprensivo degli oneri previdenziali e assistenziali di legge.
6. dare mandato alla UOC Bilancio di accantonare, in virtù dell'art. 45 del D.Lgs. 36/2023 la somma di € 28.320,00 nel modo che segue:
 - l'80% pari ad € 22.320,00 su apposito conto 202050502 (altri fondi incentivi funzioni tecniche)
 - il 20% pari ad € 5.664,00 su apposito conto 202050501 (altri fondi per oneri e spese)
7. demandare a successivo atto la ripartizione dell'incentivo di cui sopra tra il personale coinvolto nella presente procedura di gara, secondo le modalità previste dal richiamato art. 45 del D.Lgs 36/2023.
8. dare mandato alla U.O.C. Affari Generali di procedere, in ottemperanza alle disposizioni di cui al D.lgs.n. 33/2013, alla **pubblicazione del presente provvedimento** incluso il disciplinare di gara, ma **con esclusione degli atti di gara propedeutici all'indizione** (capitolato tecnico e relativi allegati), i quali verranno pubblicati a cura della proponente U.O.C. informa sintetica sul sito aziendale ed in forma integrale sulla Piattaforma Telematica STELLA della Regione Lazio, ad avvenuta approvazione del presente provvedimento nel rispetto dei principi di correttezza, trasparenza, parità di trattamento e non discriminazione previsti dal predetto Decreto.

Attesta, altresì, che la presente proposta, a seguito dell'istruttoria effettuata, nella forma e nella sostanza, è legittima e pienamente conforme alla normativa che disciplina la fattispecie trattata.

Il Direttore UOC
Acquisizione altri beni sanitari, non sanitari e servizi
Dott.ssa Anna Petti

IL DIRETTORE GENERALE

Dott.ssa Silvia Cavalli, con i poteri di cui al Decreto del Presidente della Regione Lazio n. T00004 del 10.01.2025,

- Vista la superiore proposta di deliberazione, formulata dal Direttore UOC Acquisizione altri beni sanitari, non sanitari e servizi, che, a seguito dell'istruttoria effettuata, nella forma e nella sostanza, ne ha attestato la legittimità e la piena conformità alla normativa che disciplina la fattispecie trattata;
- Ritenuto di condividere il contenuto della medesima proposta:

D E L I B E R A

- di approvare la superiore proposta, che qui si intende integralmente riportata e trascritta, per come sopra formulata e sottoscritta dal Direttore UOC Acquisizione altri beni sanitari, non sanitari e servizi;
- di disporre che il presente atto venga pubblicato nell'Albo Pretorio on-line aziendale ai sensi dell'art. 32 comma 1 della Legge n. 69 del 18 giugno 2009;

Il Direttore Amministrativo
Dott. Filippo Coiro

Il Direttore Sanitario
Dott. Franco Cortellessa

Il Direttore Generale
Dott.ssa Silvia Cavalli

**REGIONE LAZIO
AZIENDA SANITARIA LOCALE ROMA 5**

Elenco hash dei documenti allegati all'atto (pubblicati e non pubblicati)

1) (hash:92d02e28b97002c698804771542091b48c9605b84e8c23e5c84aea02cc0271a2)

2) (hash:6624d10e756b5605ba6e4a388819309ff34b5ec448b49d57d762b675ac4a8e3d)