SERVIZIO SANITARIO REGIONALE
ASL ROMA 3

REGIONE LAZIO

DELIBERAZIONE DEL DIRETTORE GENERALE n. 0001531 del 14/10/2026

Direzione Generale: Via Casal Bernocchi, 73 - 00125 Roma
C.F. e P.I. 04733491007

STRUTTURA PROPONENTE:
UOC PATRIMONIO, PROGETTAZIONE, GESTIONE LAVORI E RIQUALIFICAZIONE EDILIZIA

OGGETTO:
AFFIDAMENTO, AI SENSI DELL'ART. 76, COMMA 2, LETT. C), DEL D.LGS. N. 36/2023 E S.M.I., ALLA SOCIETÀ SIT S.R.L. UNIPERSONALE L'ESECUZIONE DEI LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA DELLE COPERTURE, DELL'IMPERMEABILIZZAZIONE DI PORZIONI DI FACCIATE E DEGLI INFISSI RELATIVI ALLE ZONE INTERESSATE DAI FENOMENI INFILTRATIVI, DEL PRESIDIO POU G.B. GRASSI DELL'ASL ROMA 3, LIMITATAMENTE AGLI INTERVENTI STRETTAMENTE NECESSARI SULLE PORZIONI INDIVIDUATE COME PRIORITARIE, PER UN IMPORTO PARI AD € 632.580,60 DI CUI € 20.000,00 PER ONERI DELLA SICUREZZA NON SOGGETTI A RIBASSO, OLTRE IVA DEL 22%

L'estensore: Alessia Calabrò
Il Responsabile del Procedimento: Enzo Pietropaolo

Parere del Direttore Amministrativo: ***Dott. Angelo Scozzafava***

Parere DA: Favorevole

Parere del Direttore Sanitario: ***Dr. Antonio Bray***

Parere DS: Favorevole

Il presente provvedimento **necessita** di rilevazioni contabili (autorizzazioni di costi/accertamenti di ricavi) da annotare nel bilancio di esercizio aziendale.

Il Dirigente Responsabile della Struttura Proponente
Enzo Pietropaolo

Il Dirigente addetto al controllo di budget con la sottoscrizione della proposta di delibera di pari oggetto num. Provv. 0001570 attesta:"n
Sottoconto: 101020301
Comporta scostamenti rispetto al budget: NON COMPORTA SCOSTAMENTO
Responsabile UOC RISORSE ECONOMICO FINANZIARIE: Davide Buoncristiani

Il Dirigente e/o il Responsabile del Procedimento con la sottoscrizione della proposta di delibera di pari oggetto num. Provv. 0001570

Hash (SHA256): 5413dfb0886160dfc2cbf9a92409a8bc2b63c77d6deba3895d8fff4d6c535486

Firme digitali apposte sulla proposta:
Enzo Pietropaolo,Enzo Pietropaolo

Il Responsabile del Procedimento: Enzo Pietropaolo
Il Dirigente: Enzo Pietropaolo
Il Direttore del Dipartimento: Filippo Coiro

Il Direttore Generale (*)

Dott.ssa Laura Figorilli

Il documento è firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.i. e norme collegate

IL DIRETTORE U.O.C. PATRIMONIO, PROGETTAZIONE, GESTIONE LAVORI E RIQUALIFICAZIONE EDILIZIA

VISTO il Decreto Legislativo 30 dicembre 1992 n. 502 e successive modificazioni ed integrazioni;

VISTA la Legge Regionale 16 giugno 1994 n. 18 avente ad oggetto: "Disposizioni per il riordino del servizio sanitario regionale ai sensi del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n.502 e successive modificazioni e integrazioni. Istituzione delle aziende unità sanitarie locali e delle aziende ospedaliere";

VISTO l'Atto Aziendale adottato con deliberazione n.1019 del 30/12/2025, approvato dalla Regione Lazio con Deliberazione n.7 del 22/01/2026 e pubblicato sul BURL n. 8 – Supplemento n.1 del 27/01/2026;

VISTA la deliberazione n.138 del 03/02/2026 avente ad oggetto: "Recepimento della Deliberazione n. 7 del 22/01/2026 della Regione Lazio di approvazione della modifica dell'Atto di Autonomia Aziendale dell'Azienda Sanitaria Locale Roma 3 pubblicata sul BURL n.8 del 27/01/2026";

VISTO il Decreto del Presidente della Regione Lazio n. T00040 del 31.03.2025 avente ad oggetto: "Nomina del Direttore Generale dell'Azienda Sanitaria Locale Roma 3 (Art. 8, comma 7 bis, della Legge Regionale 16 giugno 1994, n.18 e s.m.i.)";

VISTA la Deliberazione n. 1 del 01.04.2025 avente ad oggetto: "Insediamento della Dr.ssa Laura Figorilli in qualità di Direttore Generale dell'Azienda Sanitaria Locale Roma 3";

VISTE le Determinazioni n.2 dell'11/03/2024 e n.6 del 06/05/2024 con le quali sono stati nominati rispettivamente il Dr. Angelo Scozzafava quale Direttore Amministrativo e il Dr. Antonio Bray quale Direttore Sanitario;

PREMESSO che presso il Presidio Ospedaliero "G.B. Grassi" di Ostia sono state riscontrate, nel corso dell'anno 2026, ripetute problematiche infiltrative riconducibili allo stato di conservazione e di tenuta di alcune porzioni delle coperture dell'edificio nonché della tenuta di alcuni infissi e di porzioni di facciate dell'edificio;

che già con nota prot. n. 0021775 del 12/03/2026 la Direzione Medica del Presidio segnalava la presenza di diffusi fenomeni di allagamento in diversi corridoi, reparti e servizi dell'Ospedale, evidenziando infiltrazioni di acqua piovana dal soffitto, fenomeni di imbibizione dei pannelli di controsoffitto e conseguenti condizioni di criticità per utenti e operatori;

che, a seguito delle predette segnalazioni, sono stati eseguiti interventi puntuali di riparazione e ripristino in corrispondenza delle zone nelle quali si erano manifestati i fenomeni infiltrativi;

che, in occasione delle intense e persistenti precipitazioni meteoriche verificatesi in data 10 settembre 2026, si sono manifestati diffusi fenomeni infiltrativi in aree del Presidio, interessando anche locali destinati ad attività sanitarie di particolare rilevanza, tra cui il blocco operatorio centrale e multidisciplinare e il reparto di Rianimazione;

che tali fenomeni hanno determinato significative interferenze con la normale attività sanitaria e hanno reso necessari sopralluoghi, interventi di manutenzione e ripristini nelle aree interessate;

PRESO ATTO della relazione tecnica predisposta dalla Società SIT S.r.l. pervenuta in data 08.10.2026, nella quale, a seguito dei sopralluoghi effettuati sulle coperture del POU G.B. Grassi, vengono descritte le condizioni riscontrate e vengono evidenziati:

distacchi e perdita di adesione di porzioni della membrana bituminosa esistente, discontinuità e lacerazioni dei giunti e del manto impermeabile, criticità localizzate in corrispondenza di attraversamenti, raccordi e punti singolari, nonché l'estensione dei fenomeni infiltrativi a porzioni di copertura ulteriori rispetto a quelle precedentemente trattate;

CONSIDERATO che, secondo quanto rappresentato nella predetta relazione tecnica, le condizioni termo-climatiche particolarmente gravose verificatesi nel corso della stagione estiva, caratterizzate da significative variazioni di temperatura superficiale, risultano tecnicamente compatibili con un possibile aggravamento e una maggiore evidenza delle criticità già presenti nel sistema impermeabile, in relazione alle dilatazioni e contrazioni differenziali dei materiali costituenti il pacchetto di copertura;

RAVVISATA la necessità di procedere con tempestività all'esecuzione di interventi localizzati di rispristino sulle porzioni di copertura maggiormente ammalorate e suscettibili di determinare fenomeni infiltrativi nei locali sottostanti nonché su alcuni infissi e parti di facciate dell'edificio;

CONSIDERATO che, in ragione della natura ospedaliera dell'immobile e della necessità di assicurare la continuità e la sicurezza delle attività assistenziali, gli interventi sono prioritariamente rivolti alle porzioni di copertura sovrastanti aree sanitarie di particolare rilevanza, tra cui sale operatorie, terapie intensive e reparti di degenza;

che gli interventi in argomento non sono finalizzati al rifacimento complessivo delle coperture del Presidio, ma riguardano esclusivamente le aree individuate come maggiormente critiche e le opere strettamente necessarie a prevenire il reiterarsi, di fenomeni infiltrativi suscettibili di incidere sulle attività sanitarie;

TENUTO CONTO che l'approssimarsi della stagione autunnale, caratterizzata da precipitazioni potenzialmente anche di forte intensità, unitamente alle criticità

manifestatesi in occasione degli ultimi eventi meteorici, rende necessario ridurre al minimo i tempi di esecuzione degli interventi;

che il reiterarsi di fenomeni infiltrativi nelle aree interessate potrebbe determinare ulteriori interferenze con la continuità delle attività assistenziali, nonché possibili danni a strutture, impianti e apparecchiature presenti nei locali sottostanti;

RICHIAMATO l'art. 76, comma 2, lett. c), del D.Lgs. 36/2023, che consente il ricorso alla procedura negoziata senza previa pubblicazione di un bando nella misura strettamente necessaria quando, per ragioni di estrema urgenza derivanti da eventi imprevedibili dalla stazione appaltante e non imputabili alla stessa, i termini delle procedure ordinarie non possono essere rispettati;

TENUTO CONTO che l'U.O.C. Patrimonio, Progettazione, Gestione Lavori e Riqualificazione Edilizia ha predisposto la documentazione tecnica, corredata dal computo metrico estimativo, relativo ai lavori di manutenzione straordinaria delle coperture dell'Ospedale G.B. Grassi come di seguito elencati:

- Manutenzione straordinaria delle coperture del POU G.B. Grassi per una superficie complessiva di 6.400 mq e per un importo lordo di lavori € 768.000,00 oltre iva*;*
- Manutenzione straordinaria dell'impermeabilizzazione di porzioni di facciate e degli infissi delle zone interessate dai fenomeni infiltrativi, del POU G.B. Grassi per un importo lordo di lavori € 110.000,00 oltre iva*;*
- € 20.000,00 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso.

PREMESSO che con deliberazione n. 818 del 29/07/2024 l'ASL Roma 3 ha disposto l'aggiudicazione della procedura aperta telematica, ai sensi dell'art. 60 del D. Lgs. n. 50/2016 e s.m.i., per la conclusione di un Accordo Quadro triennale con un solo operatore economico, ai sensi dell'art. 54 comma 3 del D. Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii., di lavori di manutenzione edile e gestione del patrimonio immobiliare e servizi accessori da prestare all'ASL Roma 3 alla società SIT S.r.l. Unipersonale, offrendo un ribasso del 30,23 %, per un importo triennale di lavori e servizi accessori inclusi oneri della sicurezza di € 2.700.000,00 oltre il 22% di Iva - CUP: I81B23000150002 - CIG 97997555A7;

che in data 27/11/2024, Rep. 187/2024 è stato sottoscritto dalle parti il contratto di appalto di Accordo Quadro per l'appalto triennale di manutenzione edile e gestione del patrimonio immobiliare e servizi accessori dell'ASL Roma 3, con scadenza al 30/09/2027;

che il contratto in essere prevede, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria, anche l'esecuzione di opere di manutenzione straordinaria di varia natura, extra canone finalizzati ad aumentare il livello qualitativo degli edifici e dei beni immobili di proprietà o in disponibilità della Stazione Appaltante, ai quali viene applicato lo sconto dichiarato in sede di offerta, pari al 30,23% sul prezziario della Regione Lazio;

ACQUISITA da parte della Società SIT S.r.l. Unipersonale la disponibilità per l'immediata esecuzione degli interventi di manutenzione straordinaria edile sopra elencati, finalizzati all'esecuzione di interventi di ripristino della tenuta delle coperture, dell'impermeabilizzazione di porzioni di facciate e degli infissi delle zone interessate dai fenomeni infiltrativi, del presidio POU G.B. Grassi dell'ASL Roma 3, agli stessi patti e condizioni del contratto di Accordo Quadro in essere, per un importo al netto del ribasso offerto di € 632.580,60 di cui € 20.000,00 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso, oltre iva del 22%;

ACCERTATA la congruità degli importi riportati, al netto del ribasso offerto, nel computo metrico estimativo;

CONSIDERATO che le condizioni delle impermeabilizzazioni, come risultanti dalla documentazione tecnica richiamata in premessa, unitamente agli effetti manifestatisi in occasione delle ultime precipitazioni e all'approssimarsi della stagione autunnale, rendono necessario procedere con estrema urgenza all'esecuzione degli interventi individuati, al fine di evitare il reiterarsi di fenomeni infiltrativi suscettibili di compromettere la continuità delle attività sanitarie;

DATO ATTO che gli interventi previsti sono circoscritti alle porzioni di copertura individuate come maggiormente critiche e prioritariamente a quelle sovrastanti aree sanitarie di particolare rilevanza, risultando pertanto limitati a quanto strettamente necessario a fronteggiare la situazione di estrema urgenza sopra descritta;

che il costo complessivo dell'intervento, pari ad € 632.580,60 oltre iva, trova copertura nell'ambito dei fondi in contributo in conto esercizio anno 2026 e 2027;

RITENUTO che, sulla base delle risultanze tecniche sopra richiamate e della necessità di assicurare la continuità e la sicurezza delle attività sanitarie del POU "G.B. Grassi", ricorrano i presupposti per il ricorso alla procedura negoziata senza previa pubblicazione di un bando ai sensi dell'art. 76, comma 2, lett. c), del D.Lgs. n. 36/2023 e s.m.i. e, pertanto, di procedere all'affidamento alla Società SIT S.r.l. Unipersonale dei lavori di manutenzione straordinaria delle coperture, dell'impermeabilizzazione di porzioni di facciate e degli infissi relativi alle zone interessate dai fenomeni infiltrativi, del presidio POU G.B. Grassi dell'ASL Roma 3, limitatamente agli interventi strettamente necessari sulle porzioni individuate come prioritarie, per un importo pari ad € 632.580,60 di cui € 20.000,00 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso, oltre iva del 22% - CUP I81B23000150002 – CIG BD4C0EE366;

ATTESTATO che il presente provvedimento, a seguito dell'istruttoria effettuata, nella forma e nella sostanza è totalmente legittimo e utile per il servizio pubblico, ai sensi dell'art. 1 della legge 20/1994 e successive modifiche, nonché alla stregua dei criteri di economicità e di efficacia di cui all'art.1, primo comma, L.241/90, come modificata dalla legge 15/2005;

PROPONE

per i motivi di cui in narrativa che si intendono integralmente confermati:

- di prendere atto della sussistenza dei presupposti per il ricorso alla procedura negoziata senza previa pubblicazione di un bando ai sensi dell'art. 76, comma 2, lett. c), del D.Lgs. n. 36/2023 e s.m.i. e di dare atto che l'affidamento è limitato agli interventi strettamente necessari sulle porzioni di copertura individuate come prioritarie al fine di fronteggiare la situazione di estrema urgenza descritta in narrativa;

- di affidare, ai sensi dell'art. 76, comma 2, lett. c), del D.Lgs. n. 36/2023 e s.m.i., alla Società SIT S.r.l. Unipersonale l'esecuzione dei lavori di manutenzione straordinaria delle coperture, dell'impermeabilizzazione di porzioni di facciate e degli infissi relativi alle zone interessate dai fenomeni infiltrativi, del presidio POU G.B. Grassi dell'ASL Roma 3, limitatamente agli interventi strettamente necessari sulle porzioni individuate come prioritarie, per un importo pari ad € 632.580,60 di cui € 20.000,00 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso, oltre iva del 22% – CUP I81B23000150002 – CIG BD4C0EE366;

- di contabilizzare l'importo complessivo dei lavori in parola di € 771.748,33, IVA inclusa, come di seguito indicato:

  - assunzione di una sub dell'importo di € 500.000,00 nell'ambito dell'autorizzazione di spesa n. 1230 anno 2026 - sottoconto 101020301 - Fabbricati Strumentali (Indisponibili), rettificando l'importo sul sottoconto 402010101 "Contributo in conto esercizio" anno 2026;

  - assunzione di una sub dell'importo di € 271.748,33 nell'ambito dell'autorizzazione di spesa n. 1230 anno 2027 - sottoconto 101020301 - Fabbricati Strumentali (Indisponibili), rettificando l'importo sul sottoconto 402010101 "Contributo in conto esercizio" anno 2027;

- di confermare l'incarico di RUP l'Ing. Enzo Pietropaolo e di nominare quale direttore dei lavori in argomento, l'ing. Alessandro Iaquilino quale dirigente ingegnere dell'UOC Direttore della U.O.C. Patrimonio, Progettazione, Gestione Lavori e Riqualificazione Edilizia;

IL DIRETTORE
U.O.C. PATRIMONIO, PROGETTAZIONE, GESTIONE LAVORI E RIQUALIFICAZIONE EDILIZIA
Ing. Enzo Pietropaolo

IL DIRETTORE GENERALE

VISTO il Decreto Legislativo 30 dicembre 1992 n. 502 e successive modificazioni ed integrazioni;

VISTA la Legge Regionale 16 giugno 1994 n. 18;

VISTO l'Atto Aziendale adottato con deliberazione n. 1019 del 30.12.2025, approvato dalla Regione Lazio con Deliberazione n. 7 del 22.01.2026 e pubblicato sul BURL n. 8 – supplemento n. 1 – del 27.01.2026;

VISTA la deliberazione n. 138 del 3.02.2026 avente ad oggetto: "Recepimento della Deliberazione n. 7 del 22/01/2026 della Regione Lazio di approvazione della modifica dell'Atto di Autonomia Aziendale dell'Azienda Sanitaria Locale Roma 3 pubblicata sul BURL n. 8 del 27/01/2026";

VISTO l'art. 3 comma 6 del D. Lgs. n. 502/92 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché l'art. 8 comma 7 della L.R. del Lazio n. 18/94;

IN VIRTU' dei poteri di cui alla Deliberazione della Asl Roma 3 n. 1 del 01.04.2025 inerente l'insediamento del Direttore Generale Dr.ssa Laura Figorilli;

PRESO ATTO che il Dirigente proponente il presente provvedimento, sottoscrivendolo, attesta che lo stesso, a seguito dell'istruttoria effettuata, nella forma e nella sostanza è totalmente legittimo e utile per il servizio pubblico, ai sensi dell'art. 1 della L. n. 20/1994 e s.m.i., nonché alla stregua dei criteri di economicità e di efficacia di cui all'art.1, primo comma, L. n. 241/90, come modificata dalla L. n. 15/2005;

VISTO il parere del Direttore Amministrativo e del Direttore Sanitario riportati in frontespizio;

D E L I B E R A

- di adottare la proposta di deliberazione con oggetto: "Affidamento, ai sensi dell'art. 76, comma 2, lett. c), del D.Lgs. n. 36/2023 e s.m.i., alla Società SIT S.r.l. Unipersonale l'esecuzione dei lavori di manutenzione straordinaria delle coperture, dell'impermeabilizzazione di porzioni di facciate e degli infissi relativi alle zone interessate dai fenomeni infiltrativi, del presidio POU G.B. Grassi dell'ASL Roma 3, limitatamente agli interventi strettamente necessari sulle porzioni individuate come prioritarie, per un importo pari ad € 632.580,60 di cui € 20.000,00 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso, oltre iva del 22%", composta di n. 7 pagine e di n. / allegati, nei termini indicati.

Il presente atto sarà pubblicato all'Albo on line dell'Azienda per giorni 15 consecutivi, ai sensi della L. R. 31/10/1996 n.45.

Il DIRETTORE GENERALE
(Dr.ssa Laura Figorilli)