

Regione Lazio

**DIREZIONE TRASPORTI, MOBILITÀ, TUTELA DEL TERRITORIO E
AUTORITÀ IDRAULICA, DEMANIO E PATRIMONIO**

Atti dirigenziali di Gestione

Determinazione 6 marzo 2026, n. G02983

Procedura di Finanza di progetto, ex art. 193, comma 16, d. lgs. 36/2023 e ss.mm.ii. per la valorizzazione complesso immobiliare "ex Colonia marina" sito nel Comune di S. Marinella (RM), loc.tà S. Severa. Rettifica Avviso pubblico n.2696/2025 a seguito della sentenza CGUE del 5.02.2026.

Oggetto: procedura di Finanza di progetto, ex art. 193, comma 16, d. lgs. 36/2023 e ss.mm.ii. per la valorizzazione complesso immobiliare “ex Colonia marina” sito nel Comune di S. Marinella (RM), loc.tà S. Severa. Rettifica Avviso pubblico n.2696/2025 a seguito della sentenza CGUE del 5.02.2026.

**IL DIRETTORE AD INTERIM DELLA DIREZIONE REGIONALE TRASPORTI,
MOBILITA', TUTELA DEL TERRITORIO E AUTORITA' IDRAULICA, DEMANIO E
PATRIMONIO**

SU PROPOSTA del Dirigente dell'Area “Gestione e Valorizzazione dei beni patrimoniali. Gestione dei beni confiscati alla criminalità”;

VISTA la legge statutaria 11 novembre 2004, n. 1, recante: “Nuovo Statuto della Regione Lazio”;

VISTA la legge regionale 18 febbraio 2002, n. 6 e ss.mm.ii., recante “Disciplina del sistema organizzativo della Giunta e del Consiglio e disposizioni relative alla dirigenza e al personale regionale”;

VISTO il regolamento regionale 6 settembre 2002, n. 1 e ss.mm.ii., recante “Regolamento di organizzazione degli uffici e dei servizi della Giunta regionale”, con particolare riferimento al Titolo X – Capo II che detta disposizioni in materia di gestione dei beni immobili della Regione Lazio;

VISTO il regolamento regionale 4 aprile 2012, n. 5 e ss.mm.ii., recante: “regolamento regionale di attuazione ed integrazione dell'articolo 1, comma 102, lettera b) della legge regionale 13 agosto 2011, n. 12 (disposizioni collegate alla legge di assestamento del bilancio 2011/2013), che detta norme sui criteri, le modalità e gli strumenti operativi per la gestione e la valorizzazione del patrimonio immobiliare regionale;

VISTO il D.lgs. 23 giugno 2011, n. 118: “Disposizioni in materia di armonizzazione dei sistemi contabili e degli schemi di bilancio delle Regioni, degli enti locali e dei loro organismi, a norma degli articoli 1 e 2 della Legge 5.5.2009, n. 42” e successive modifiche;

VISTA la legge regionale 12 agosto 2020, n. 11, recante: “Legge di contabilità regionale”;

VISTO il regolamento regionale 9 novembre 2017, n. 26, recante: “Regolamento regionale di contabilità”;

VISTA la legge regionale 31 dicembre 2025, n. 20, recante: “Legge di stabilità regionale 2026” ed in particolare l'art. 3, lett. r) concernente l'approvazione dell'elenco dei beni immobili soggetti a valorizzazione e/o alienazione, di cui all'articolo 11, comma 2, lettera d), della citata l.r. 11/2020 (Allegato n. 18);

VISTA la legge regionale 31 dicembre 2025, n. 21, recante: “Bilancio di previsione finanziario della Regione Lazio 2026-2028”;

VISTA la deliberazione della Giunta regionale 30 dicembre 2025, n. 1332, con la quale è stato approvato l’aggiornamento dell’inventario dei beni immobili regionali – “Libro n. 20”;

VISTA la legge regionale 07 agosto 1990, n. 241 e ss.mm.ii. recante “Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi”;

VISTA la deliberazione di Giunta regionale 26 giugno 2025, n. 479, con la quale è stato conferito all’ing. Wanda D’Ercole, l’incarico *ad interim* di Direttore della Direzione regionale “Trasporti, Mobilità, Tutela del Territorio e Autorità Idraulica, Demanio e Patrimonio”;

VISTO l’atto di organizzazione del 9 luglio 2025, n. G08770 con il quale è stato ridefinito l’assetto organizzativo della Direzione regionale “Trasporti, Mobilità, Tutela del territorio e Autorità idraulica, Demanio e patrimonio” ed istituite le strutture organizzative a rilevanza dirigenziale costituenti la medesima Direzione;

VISTO l’Atto di Organizzazione del 21 ottobre 2025, n. G13681, con il quale è stato conferito all’Arch. Giorgia Boca, l’incarico di Dirigente dell’Area “Gestione e Valorizzazione dei beni patrimoniali. Gestione dei beni confiscati alla criminalità”, a decorrere dal 1° novembre 2025 per la durata di 3 anni;

VISTO il decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36 e ss.mm.ii., recante: «Codice dei contratti pubblici in attuazione dell’articolo 1 della legge 21 giugno 2022, n. 78, recante delega al Governo in materia di contratti pubblici”;

VISTA la legge 7 agosto 1990, n. 241 e ss.mm.ii., recante “Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi.”;

VISTA e richiamata integralmente nelle sue premesse la determinazione dirigenziale 13 giugno 2025, n. G07542 con la quale è stata indetta, in attuazione della deliberazione della Giunta regionale 07 marzo 2025, n. 130, una procedura ad evidenza pubblica di partenariato pubblico-privato, ai sensi dell’art. 193 del citato d. lgs. 36/2023, finalizzata all’affidamento della progettazione e realizzazione dei lavori di riqualificazione e successiva gestione del complesso immobiliare di proprietà regionale denominato “ex Colonia marina”, sito nel Comune di S. Marinella (RM), loc.tà S. Severa;

DATO ATTO che la succitata d.d. G07542/2025, nell’approvare la documentazione di gara, ha disposto la pubblicazione dell’Avviso Pubblico di sollecitazione sul Bur della Regione Lazio e, per un periodo di 120 giorni, sul sito *web* regionale nell’apposta sezione dedicata ai bandi di gara, nella

sezione “Partenariati speciali” nonché nell’apposita sezione del sito web <https://www.investinitalyrealstate.com/it/>;

TENUTO CONTO che, in attuazione di quanto stabilito dalla succitata d.d. G07542/2025, il conseguente Avviso pubblico (registrato sul sistema informatico regionale “Sicer” con il n. 2696 in data 21 luglio 2025) è stato pubblicato sul Bur n. 60 del 24/07/2025 e contestualmente sono state regolarmente effettuate le pubblicazioni previste nelle apposite sezioni del sito internet istituzionale e della piattaforma “Invest in Italy”;

CONSIDERATO che il Rup, coadiuvato dalla Società Cantierabili srl (incaricata giusta d.d. G18140/2024, tra l’altro, all’esecuzione dei servizi necessari alla valutazione delle proposte ricevute ai sensi dell’art. 193 del D.lgs. 36/2023 ed analisi e verifica della bozza di convenzione; della matrice dei rischi; del piano economico-finanziario e della relazione di accompagnamento e supporto nella gestione del rapporto con il soggetto prescelto) ha provveduto a verificare la correttezza e la completezza della domande di partecipazione pervenute alla data di scadenza della presentazione delle stesse, prevista per le ore 12 del 24.11.2025, al fine di avviare la successiva fase di valutazione;

VISTA la sentenza della Corte di Giustizia della UE del 5 febbraio 2026 che ha statuito che *“L’articolo 3, paragrafo 1, della direttiva 2014/23/UE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 26 febbraio 2014, sull’aggiudicazione dei contratti di concessione, in combinato disposto con l’articolo 49 TFUE, con gli articoli 30 e 41, nonché con il considerando 68 di tale direttiva, dev’essere interpretato nel senso che: esso osta a che uno Stato membro riconosca al promotore di una procedura di finanza di progetto un diritto di prelazione che gli consente, nell’ipotesi in cui il contratto di cui trattasi non gli sia stato inizialmente aggiudicato, di adeguare la sua offerta a quella dell’aggiudicatario inizialmente prescelto e di ottenere così l’aggiudicazione di tale contratto, a condizione di rimborsare le spese che l’aggiudicatario iniziale ha sostenuto per preparare la sua offerta, senza che tale rimborso possa superare il 2,5% del valore stimato dell’investimento atteso dall’aggiudicatario a partire dal progetto di fattibilità posto a base di gara”*;

VISTA la comunicazione pec della succitata Società Cantierabili, acquisita al protocollo regionale in data 16.02.2026, con il n. 164418, in ordine alla pubblicazione della suddetta sentenza della CGUE con la quale, in sintesi, si ritiene che la previsione del diritto di prelazione in favore del soggetto Promotore nella fase concorrenziale di aggiudicazione della procedura di PPP, già previsto dalla norma impugnata dalla Corte di Giustizia e cioè dall’articolo 183, comma 15, del previgente Codice dei contratti pubblici (Dlgs 50/2016) e riprodotto sostanzialmente nell’articolo 193 del vigente codice dei contratti (Dlgs. 36/2023), sia incompatibile con il diritto europeo e, in particolare, con i principi fondamentali di parità di trattamento, non discriminazione e concorrenzialità;

CONSIDERATO che le sentenze della CGUE sono immediatamente vincolanti per gli Stati membri, le istituzioni europee, i giudici nazionali e i singoli cittadini e comportano la disapplicazione delle norme dichiarate in contrasto con il diritto europeo;

CONSIDERATO altresì che, seppure la norma impugnata sia stata definitivamente abrogata dall'articolo dall'art. 226 del Dlgs 36/2023, essa è stata integralmente riprodotta nell'articolo 193 del Dlgs 36/2023, che trova applicazione nella fase di svolgimento della procedura concorsuale;

VISTO che nel citato Avviso n. 2696/2025 di sollecitazione a presentare le proposte da parte degli operatori economici, ai sensi del comma 16 dell'art. 193 del Dlgs. 36/2023, è stabilito che *“il promotore ovvero il proponente non risultasse aggiudicatario, potrà esercitare, entro quindici giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione, il diritto di prelazione nei termini previsti dal comma 12 e divenire aggiudicatario se dichiarerà di impegnarsi ad adempiere alle obbligazioni contrattuali alle medesime condizioni offerte dall'aggiudicatario”*;

VISTA la riserva di modificare la procedura da parte dell'amministrazione committente così come stabilita nell'Avviso sopra richiamato;

CONSIDERATO, altresì, che la modifica si rende necessaria quale atto conseguenziale ad un pronunciamento giurisprudenziale e non quale esercizio del potere discrezionale della stazione committente;

RILEVATA, pertanto, la necessità di adeguare la successiva procedura di gara ad evidenza pubblica alla pronuncia giurisprudenziale sopra richiamata, prevedendo l'eliminazione del diritto di prelazione dai documenti di gara;

RILEVATO, altresì, che non si è ancora pervenuti all'individuazione della proposta, tra quelle presentate, da porre a base della successiva fase concorsuale e, pertanto, appare necessario, in coerenza con i principi fondamentali in materia di contratti pubblici richiamati dalla stessa Corte, modificare il succitato Avviso 2696/2025, eliminando la previsione del diritto di prelazione nella successiva fase concorsuale e darne notizia ai soggetti che hanno già presentato domanda di partecipazione per confermare formalmente la propria proposta;

RITENUTO, quindi, necessario dare atto dell'intervenuto pronunciamento della Corte di Giustizia europea e conseguentemente di:

- rettificare il succitato Avviso 2696/2025, stabilendo, che nella successiva fase concorsuale, l'aggiudicazione sarà effettuata esclusivamente a favore dell'offerta economicamente più vantaggiosa, senza la facoltà per il Promotore di esercitare il diritto di prelazione, fermo restando il diritto dello stesso al pagamento, a carico dell'aggiudicatario, dell'importo delle spese sostenute per la predisposizione della proposta, comprensive anche dei diritti sulle opere dell'ingegno, nei limiti massimi del 2,5 per cento del valore dell'investimento, come desumibile dal progetto di fattibilità posto a base di gara;

- approvare, a tal fine, l'allegato schema di "Avviso di rettifica", parte integrante e sostanziale della presente determinazione-da inviare ai soggetti proponenti;
- stabilire un termine di scadenza per la conferma delle domande e proposte già pervenute non superiore a giorni 15 (quindici);
- disporre, analogamente a quanto già stabilito per il precedente Avviso 2696/2025, la pubblicazione dell' Avviso di rettifica sul Bur della Regione Lazio e sul sito web regionale nell'apposta sezione dedicata ai bandi di gara <https://www.regione.lazio.it/amministrazione-trasparente/atti-procedure-affidamento-per-tipologia?tipologia=Avvisi+e+bandi> e nella sezione "Partenariati speciali" <https://www.regione.lazio.it/demanio-patrimonio/partenariati-speciali> nonché nell'apposita sezione del sito web <https://www.investinitalyrealestate.com/it/>;
- di confermare Responsabile Unico del Progetto, ai sensi dell'art. 15 del citato d. lgs. 36/2023, il dott. Federico De Angelis, funzionario in servizio presso la scrivente Direzione regionale.

DETERMINA

per le motivazioni espresse in premessa, che formano parte integrante e sostanziale della presente determinazione

- di stabilire, a parziale modifica dell'Avviso pubblico n. 2696 del 21 luglio 2025, pubblicato sul Bur n. 60 del 24 luglio 2025, che nella successiva fase concorsuale, l'aggiudicazione del contratto di partenariato pubblico privato per i lavori di riqualificazione e successiva gestione del complesso immobiliare di proprietà regionale denominato "ex Colonia marina", sito nel Comune di S. Marinella (RM), loc.tà S. Severa, sarà effettuata esclusivamente a favore dell'offerta economicamente più vantaggiosa, senza la facoltà per il Promotore di esercitare il diritto di prelazione, fermo restando il diritto dello stesso al rimborso, a carico dell'aggiudicatario, delle spese sostenute per la predisposizione della proposta, comprensive anche dei diritti sulle opere dell'ingegno, nei limiti massimi del 2,5 per cento del valore dell'investimento, come desumibile dal progetto di fattibilità posto a base di gara;
- di approvare, a tal fine, quale parte integrante e sostanziale della presente determinazione, l'allegato schema di "Avviso di rettifica" disponendone la pubblicazione sul Bur della Regione Lazio e, per un periodo di 15 giorni, sul sito web regionale nell'apposta sezione dedicata ai bandi di gara <https://www.regione.lazio.it/amministrazione-trasparente/atti-procedure-affidamento-per-tipologia?tipologia=Avvisi+e+bandi> e nella sezione "Partenariati speciali" <https://www.regione.lazio.it/demanio-patrimonio/partenariati-speciali> nonché nell'apposita sezione del sito web <https://www.investinitalyrealestate.com/it/>;
- di notificare, altresì, il medesimo di rettifica agli operatori economici, al fine di acquisire la conferma del permanere del loro interesse al mantenimento della proposta presentata nei termini precedentemente stabiliti;

- di confermare Responsabile Unico del Progetto, ai sensi dell'art. 15 del citato d. lgs. 36/2023, il dott. Federico De Angelis, funzionario in servizio presso la scrivente Direzione regionale.

Si attesta l'avvenuto accertamento dell'insussistenza di situazioni di conflitto di interesse, in attuazione dell'art. 6 *bis* della L. 241/1990 e degli artt. 6 comma 2 e 7 del D.P.R. 62/2013.

Il presente provvedimento rispetta la vigente normativa sulla *privacy*.

Il presente provvedimento non ha rilevanza contabile.

Avverso il presente atto è ammesso il ricorso giurisdizionale al Tribunale Amministrativo del Lazio (TAR) entro il termine di 30 (giorni) giorni dalla data di pubblicazione.

Il Direttore
(Ing. Wanda D'Ercole)



DIREZIONE REGIONALE TRASPORTI, MOBILITA', TUTELA DEL PATRIMONIO, DEMANIO E PATRIMONIO

AVVISO PUBBLICO DI SOLLECITAZIONE n. 2696 del 21 luglio 2025

RETTIFICA

Rettifica Avviso pubblico n. 2696 del 21 luglio 2025 (pubblicato sul Bur n. 60 del 24 luglio 2025) per la presentazione da parte di operatori economici ex art. 193 comma 16 del D.Lgs. 36/2023, come integrato e modificato dal D.Lgs. 209/2024, in qualità di proponenti, di proposte di Partenariato Pubblico-Privato (PPP), mediante finanza di progetto, volte alla valorizzazione e recupero della ex Colonia Marina di Santa Severa (Comune di S. Marinella)

PREMESSO che:

- con determinazione dirigenziale 13 giugno 2025, n. G07542 è stata indetta, in attuazione della deliberazione della Giunta regionale 07 marzo 2025, n. 130, una procedura ad evidenza pubblica di partenariato pubblico-privato, ai sensi dell'art. 193 del citato d. lgs. 36/2023, finalizzata all'affidamento della progettazione e realizzazione dei lavori di riqualificazione e successiva gestione del complesso immobiliare di proprietà regionale denominato "ex Colonia marina", sito nel Comune di S. Marinella (RM), loc.tà S. Severa;
- in attuazione di quanto stabilito dalla succitata d.d. G07542/2025, il conseguente Avviso pubblico (registrato sul sistema informatico regionale "Sicer" con il n. 2696 in data 21 luglio 2025) è stato pubblicato sul Bur n. 60 del 24/07/2025 e contestualmente sono state regolarmente effettuate le pubblicazioni previste nelle apposite sezioni del sito internet istituzionale e della piattaforma "Invest in Italy";
- il succitato Avviso prevedeva quale data di scadenza della presentazione delle domande, le ore 12 del 24.11.2025;
- alla data di scadenza della presentazione delle domande sono state presentate delle proposte da parte di Operatori Economici il cui iter di valutazione è tutt'ora in corso;



DIREZIONE REGIONALE TRASPORTI, MOBILITA', TUTELA DEL TERRITORIO, DEMANIO E PATRIMONIO

CONSIDERATO altresì che

- con sentenza del 5 febbraio 2026, la Corte di Giustizia della UE ha stabilito che la previsione del diritto di prelazione in favore del soggetto Promotore nella fase concorrenziale di aggiudicazione della procedura di PPP, contemplato dalla norma impugnata dalla Corte di Giustizia e cioè dall'articolo 183, comma 15, del previgente Codice dei contratti pubblici (Dlgs 50/2016) e riprodotto sostanzialmente nell'articolo 193 del vigente codice dei contratti (Dlgs. 36/2023) è incompatibile con il diritto europeo e, in particolare, con i principi fondamentali di parità di trattamento, non discriminazione e concorrenzialità;
- le sentenze della CGUE sono immediatamente vincolanti per gli Stati membri, le istituzioni europee, i giudici nazionali e i singoli cittadini e comportano la disapplicazione delle norme dichiarate in contrasto con il diritto europeo;
- seppure la norma impugnata sia stata definitivamente abrogata dall'articolo dall'art. 226 del Dlgs 36/2023, essa è stata integralmente riprodotta nell'articolo 193 del Dlgs 36/2023, che trova applicazione nella fase di svolgimento della procedura concorsuale;

DATO ATTO che nel richiamato Avviso di sollecitazione a presentare le proposte da parte degli operatori economici è stabilito che *“il promotore ovvero il proponente non risultasse aggiudicatario, potrà esercitare, entro quindici giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione, il diritto di prelazione nei termini previsti dal comma 12 e divenire aggiudicatario se dichiarerà di impegnarsi ad adempiere alle obbligazioni contrattuali alle medesime condizioni offerte dall'aggiudicatario.”* e che detta previsione si pone in contrasto con la Decisione della CGUE richiamata;

ATTESO che le proposte presentate sono tutt'ora in fase di valutazione e, pertanto, non si è giunti ancora ad alcuna determinazione in ordine alla individuazione del Promotore;

RICHIAMATI i principi di fiducia e di risultato, di continuità e di buon andamento dell'azione amministrativa;

VISTA la riserva di modificare la procedura da parte dell'Amministrazione committente così come stabilita nell'Avviso;

CONSIDERATO, altresì, che la modifica si rende necessaria quale atto conseguenziale ad un pronunciamento giurisprudenziale e non quale esercizio del potere discrezionale della stazione committente;



DIREZIONE REGIONALE TRASPORTI, MOBILITA', TUTELA DEL TERRITORIO, DEMANIO E PATRIMONIO

RILEVATA, pertanto, la necessità di adeguare la successiva fase di procedura concorsuale di evidenza pubblica per l'aggiudicazione del contratto di PPP alla pronuncia giurisprudenziale sopra richiamata prevedendo l'eliminazione del diritto di prelazione dai documenti di gara;

RILEVATO, altresì, che non si è ancora pervenuti, tra quelle presentate, alla individuazione della proposta da porre a base della successiva fase concorsuale e pertanto appare corretto e coerente con i principi fondamentali in materia di contratti pubblici richiamati dalla stessa Corte modificare il succitato Avviso 2696/2025, eliminando la previsione del diritto di prelazione, nella successiva fase concorsuale, e contestualmente darne notizia ai soggetti che hanno già presentato domanda di partecipazione per confermare formalmente la propria proposta;

VISTA e richiamata la determinazione dirigenziale, n....., con la quale si è stabilito di procedere, per le motivazioni sopra riportate, di approvare lo schema del presente Avviso.

AVVISA

Che la fase concorsuale di cui all'Avviso pubblico in premessa richiamato sarà esperita sulla base del Progetto di Fattibilità Tecnico Economica del Promotore prescelto e l'aggiudicazione del contratto di Partenariato Pubblico Privato (PPP) sarà effettuata secondo il criterio dell'offerta economicamente vantaggiosa, **senza la facoltà per il Promotore di adeguare la propria offerta a quella dell'aggiudicatario;**

Che il Promotore avrà diritto al pagamento, a carico dell'aggiudicatario, dell'importo delle spese per la predisposizione della proposta, comprensive anche dei diritti sulle opere dell'ingegno, nei limiti massimi del 2,5 per cento (ovvero di diversa percentuale stabilita dalla normativa vigente al momento dell'indizione della successiva fase concorrenziale) del valore dell'investimento come desumibile dal progetto di fattibilità posto a base di gara;

Che gli Operatori Economici che hanno presentato proposte in risposta all'Avviso di Sollecitazione sono tenuti a confermare il permanere del loro interesse al mantenimento della proposta stessa entro giorni 15 (quindici) dalla ricezione del presente Avviso di Rettifica.

Per quanto non modificato dal presente Avviso, valgono le clausole già contenute nell'Avviso pubblico di sollecitazione n. 2696 in data 21 luglio 2025.