



Direzione Regionale: TRASPORTI, MOBILITÀ, TUTELA DEL TERRITORIO E AUTORITÀ
IDRAULICA, DEMANIO E PATRIMONIO

Avviso

N. del **Proposta n.** 26096 **del** 21/07/2025

Oggetto:

Avviso pubblico, ex art. 193 comma 16 del D.Lgs. 36/2023, per la presentazione da parte di operatori economici, in qualità di proponenti, di proposte di Partenariato Pubblico-Privato (PPP), mediante finanza di progetto, volte alla valorizzazione e recupero dell'ex Colonia Marina di S. Severa (Comune di S. Marinella)

Estensore
DE ANGELIS FEDERICO

Responsabile del Procedimento
DE ANGELIS FEDERICO

Il Dirigente d'Area
AD INTERIM C. PIMPINI

AVVISO PUBBLICO DI SOLLECITAZIONE

Avviso pubblico ex art. 193 comma 16 del D.Lgs. 36/2023, come integrato e modificato dal D.Lgs. 209/2024, per la presentazione da parte di operatori economici, 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)

Con la pubblicazione del presente Avviso, la Direzione “Trasporti, Mobilità, Tutela del territorio e Autorità idraulica, Demanio e patrimonio” della Regione Lazio, intende raccogliere Proposte da parte di operatori economici in possesso di adeguata qualificazione, finalizzate all'affidamento di una concessione di costruzione e gestione per la realizzazione degli interventi di valorizzazione e recupero funzionale dell'immobile di proprietà regionale denominato “ex Colonia Marina di S. Severa”, per un **importo stimato dei lavori di € 12.820.000,00** oltre IVA.

PREMESSO CHE

- la Regione Lazio è proprietaria di un complesso immobiliare di rilevante interesse storico e architettonico denominato “ex Colonia marina” sito nel Comune di Santa Marinella (Rm), in località S. Severa, nelle vicinanze dell'omonimo Castello, quest'ultimo già oggetto di rilevanti interventi di valorizzazione da parte dell'Amministrazione regionale;
- detto compendio immobiliare, acquisito in proprietà nel 2011, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1, comma 5, della l.r. 14/2008, è pervenuto alla Regione Lazio in completo stato di abbandono e, pertanto, necessita di profondi interventi di ristrutturazione e di recupero finalizzato alla valorizzazione del bene culturale considerato che l'immobile è vincolato direttamente e l'area è soggetta anche a tutela archeologica e paesaggistica;
- attualmente il compendio è iscritto nel citato “Inventario dei beni immobili regionali - Libro 16”, di cui alla richiamata dgr n. 990/2021, nella categoria dei beni del patrimonio disponibile;

- con deliberazione della Giunta Regionale 7 marzo 2025, n. 130, nell'adottare l'atto d'indirizzo per la valorizzazione tramite concessione del complesso immobiliare di rilevante interesse storico e architettonico denominato "ex Colonia marina" sito nel Comune di Santa Marinella (Rm), in località Santa Severa, sono stati stabiliti gli obiettivi sottesi al recupero funzionale degli immobili che costituiscono altresì criteri di valutazione delle proposte private;
- con determinazione dirigenziale 17 giugno 2025, n. G07542, si è provveduto quindi, in attuazione della suddetta dgr 130/2025, a:
 - indire apposita 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 dell' "ex Colonia marina" di S. Severa;
 - approvare lo schema del presente Avviso disponendone la pubblicazione sul Bur della Regione Lazio e, per un periodo di 120 giorni, sul sito web regionale nell'apposta sezione dedicata ai bandi di gara e dei "Partenariati speciali" del sito istituzionale, nonché nell'apposta sezione del sito web <https://www.investinitalyrealestate.com/it/>.

DATO ATTO CHE

- La Regione Lazio intende procedere all'utilizzo della Finanza di Progetto di cui all'art.193, comma 16 del Decreto Legislativo 36/2023 e ss.mm.ii. per avviare un processo di valorizzazione mediante l'attivazione di forme di partenariato pubblico - privato finalizzato alla valorizzazione/riqualificazione/ristrutturazione/rigenerazione dell'immobile di sua proprietà e alla gestione di servizi sottesi al recupero del complesso edilizio;
- in considerazione dell'attuale stato dell'immobile, dei vincoli storico culturali e dei criteri minimi ambientali di cui al D.M. 256/2022 da seguire per la valorizzazione/riqualificazione/ristrutturazione/rigenerazione del medesimo, il costo complessivo dell'intervento di manutenzione dell'immobile è stato stimato dall'Amministrazione in circa € 12.820.000,00 oltre iva (*dodicimilioniottocentoventimila/00*);
- i costi per la realizzazione degli interventi di manutenzione, nonché per l'attivazione e fornitura dei servizi oggetto del presente Avviso sono interamente a carico del concessionario che trarrà i corrispettivi per la loro copertura, comprensivi anche dei costi di progettazione e di esecuzione dei lavori, di allestimento degli spazi interni ed esterni con arredi e attrezzature, costi del personale, pagamento utenze, polizze varie (es. assicurazione immobile, polizza assicurativa di Responsabilità Civile per danni a persone e/o cose (RCT), Polizza Assicurativa Infortuni per la copertura del proprio personale ecc.), e quant'altro occorra per la gestione, unicamente dalla gestione

dell'immobile e dalle attività in esso svolte. Più in particolare, il concessionario utilizzerà l'immobile, da lui previamente /ristrutturato/riqualificato/rigenerato secondo il progetto approvato, e le aree concesse per:

- realizzazione di una nuova struttura alberghiera, attraverso interventi di recupero funzionale degli spazi pubblici nonché mediante valorizzazione delle caratteristiche architettoniche ai sensi del combinato disposto di cui agli artt. 6 e 111 e 115 del decreto legislativo 22 gg 2004, n. 42, che, nel disciplinare la valorizzazione quale esercizio delle funzioni e delle attività dirette a promuovere la conoscenza del patrimonio culturale e ad assicurare le migliori condizioni di utilizzazione e fruizione pubblica del patrimonio stesso, stabilisce che essa consiste nella messa a disposizione di competenze tecniche o risorse finanziarie o strumentali, finalizzate all'esercizio delle predette funzioni, e che le attività di valorizzazione e dei beni culturali di appartenenza pubblica possono essere gestite in forma diretta o indiretta e che a tali attività possono concorrere, cooperare o partecipare soggetti privati, riconoscendone la finalità di solidarietà sociale;
 - utilizzo dell'arenile prospiciente il complesso edilizio;
 - sistemazione e realizzazione di due aree destinate a parcheggio
 - l'intervento prevede, oltre il recupero delle strutture esistenti, la realizzazione di nuovi volumi utili a soddisfare requisiti tecnici e di miglioramento della funzionalità dell'edificio esistente, nell'ottica di una trasformazione in struttura alberghiera.
- La durata della gestione è stimata in circa 40 anni a partire dalla data del collaudo delle opere. La stessa durata, in ogni caso, è funzionale al tempo necessario per recuperare gli investimenti effettuati per i lavori di valorizzazione e recupero del complesso immobiliare e i costi operativi di gestione, insieme al ritorno sul capitale investito. Conseguentemente farà fede il Piano Economico Finanziario che sarà elaborato dall'operatore economico, in risposta al presente avviso, a determinare la durata effettiva della gestione della concessione.
 - La progettazione esecutiva delle opere è in capo al partner privato;
 - La proposta presentata dovrà obbligatoriamente contenere un progetto di gestione;
 - Tutti gli interventi strutturali, infrastrutturali, impiantistici, compresi tutti gli allestimenti dell'immobile e dell'area concessa realizzati nel corso della concessione, saranno acquisiti al patrimonio del Concedente al termine del contratto di concessione senza la corresponsione di alcun prezzo;
 - La durata effettiva della concessione sarà indicata nella proposta del promotore e comunque, ai sensi dell'art.178 del Codice, è funzionale all'equilibrio del Piano Economico Finanziario (PEF) e non potrà eccedere il tempo necessario per recuperare gli investimenti effettuati per i lavori di valorizzazione e recupero del complesso

immobiliare e i costi operativi di gestione, insieme ad un equo ritorno sul capitale investito;

- È facoltà del promotore indicare nel Piano Economico Finanziario il canone da corrispondere al concedente ovvero indicare il costo, a proprio carico, dei lavori aggiuntivi in prossimità del sito di intervento finalizzati a migliorare la fruibilità delle aree a servizi di proprietà pubblica;
- Il valore dell'investimento per l'esecuzione dei lavori di recupero funzionale è stimato in € 12.820.000,00 mentre il valore della concessione (valore della produzione nella fase di gestione del servizio) è stimato in € 107.638.760;
- A fini puramente indicativi viene fornita dall'Amministrazione una stima della redditività dell'intero progetto e, sempre indicativamente, sulla durata della concessione in anni 42. Ovviamente tutti tali dati andranno confermati e/o integrati e/o rielaborati dal proponente sulla base del suo progetto, del suo P.E.F. e della durata proposta della concessione ai fini del raggiungimento dell'equilibrio economico dell'intera dell'operazione;
- Al fine di consentire agli Operatori economici interessati un'esatta analisi degli elementi tecnico economico-finanziari e giuridici rilevabili dalla ricognizione patrimoniale, nonché ogni valutazione di dettaglio circa la fattibilità delle proposte da candidare, Regione Lazio ritiene opportuno che gli stessi effettuino uno o più sopralluoghi preliminari presso i luoghi, previa tempestiva richiesta da inviare all'Amministrazione concedente, a mezzo posta elettronica, al seguente indirizzo benipatrimoniali@pec.regione.lazio.it. Lo svolgimento di almeno un sopralluogo è richiesto a pena di inammissibilità della proposta, e deve essere concordato con il R.U.P., che ne rilascerà apposita attestazione.

AVVISA CHE

prenderà in esame Proposte di Finanza di Progetto, ai sensi dell'art. 193 del D.Lgs. 36/2023, così come modificato dall'art. 57 del D. Lgs. N. 209/2024, finalizzate all'affidamento del contratto di partenariato pubblico privato per la valorizzazione/riqualificazione/ristrutturazione/rigenerazione, con relativa progettazione, e successiva organizzazione e gestione di servizi di carattere turistico ricettivo, del complesso edilizio denominato "ex Colonia Marina di S.Severa" e delle aree adiacenti, come meglio descritto nel seguito del presente Avviso al punto 2), con l'avvertenza che saranno prese in considerazione esclusivamente le **proposte presentate entro** e non oltre le **ore 12:00** del giorno **24 novembre 2025**.

1. FINALITÀ E OGGETTO DELL'AVVISO

Rilevato lo stato di degrado dell'immobile, l'Amministrazione regionale intende acquisire proposte progettuali da parte di soggetti che si impegnino a valorizzare il

bene attraverso idoneo intervento di valorizzazione/riqualificazione/ristrutturazione/rigenerazione che, oltre a migliorarne le prestazioni edilizie, strutturali ed impiantistiche in una prospettiva di rifunzionalizzazione ecosostenibile, ne riqualifichi e rivaluti gli usi, nel rispetto delle caratteristiche storico culturali del bene e dei CAM.

La destinazione funzionale del complesso edilizio, ivi comprese le superfici che saranno edificate ex novo, secondo quanto indicato nel Documento "Indicazioni per la progettazione" allegato al presente Avviso, avranno una destinazione d'uso finalizzata allo svolgimento di attività economiche di carattere turistico/ricettive, cura alla persona, tempo libero. Il fine ultimo dell'Amministrazione, che passa necessariamente attraverso la valorizzazione/riqualificazione/ristrutturazione/rigenerazione dell'immobile, è quello di valorizzare un bene storico e al tempo stesso offrire servizi ricettivi stante la particolare ubicazione del complesso edilizio, prospiciente il tratto di mare adiacente al Castello di S. Severa.

Il presente Avviso è pertanto finalizzato a sollecitare la presentazione di Proposte di Finanza di Progetto da parte di operatori economici potenzialmente interessati ed in possesso di adeguata qualificazione in relazione sia ai preventivi lavori di valorizzazione/riqualificazione/ristrutturazione/rigenerazione dell'immobile sia ai successivi servizi da svolgere, che devono contenere, a pena di irricevibilità, la documentazione prevista dall'art. 193, comma 3, del Codice di cui al D.lgs. 36/2023, così come modificato da ultimo dall'art. 57 del D.lgs. 209/2024 redatta con le caratteristiche e contenuti minimi indicati nei successivi punti del presente Avviso.

La proposta deve contenere un progetto di fattibilità, redatto in coerenza con l'articolo 6-bis dell'allegato I.7 del D. Lgs. 36/2023 e s.m.i. (Codice dei Contratti), una bozza di convenzione, il piano economico-finanziario asseverato, e la specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione e l'indicazione dei requisiti del promotore. Il piano economico-finanziario comprende l'importo delle spese sostenute per la predisposizione della proposta, comprensivo anche dei diritti sulle opere dell'ingegno. In particolare, al fine di rispondere al presente avviso di sollecitazione, gli operatori dovranno presentare gli elaborati progettuali di cui al comma 1 dell'art. 6-bis dell'Allegato I.7 al Codice dei Contratti e, solo successivamente alla individuazione della proposta che meglio corrisponde all'interesse della amministrazione regionale, integrare la documentazione progettuale con gli ulteriori documenti previsti dall'art. 6 del medesimo Allegato I.7. **NB: Solo in tale fase, il progetto di fattibilità tecnico economico dovrà essere redatto facendo ricorso, laddove previsto, ai metodi e strumenti di gestione informativa digitale delle costruzioni per la progettazione di cui all'art. 43 del Codice dei Contratti (BIM)**

Si precisa che le attività tecniche di verifica della progettazione, di direzione dei lavori e di collaudo delle opere, saranno effettuate dall'Ente concedente ovvero affidate dal medesimo, con oneri a carico del Concessionario.

2. SOGGETTI AMMESSI A PRESENTARE LA PROPOSTA

Possono presentare la proposta operatori economici di cui all'art. 65 del D. Lgs. 36/2023, in forma singola o associata e gli altri soggetti indicati nell'art. 193 del D.lgs. 36/2023, che attestino:

1. l'assenza dei motivi di esclusione di cui agli artt. 94 e 95 del D.lgs. 36/2023;
2. di svolgere, in via professionale, attività finanziaria, assicurativa, tecnico-operativa, di consulenza e di gestione nel campo dei lavori pubblici o di pubblica utilità e dei servizi alla collettività.

Nella successiva procedura di gara il concorrente dovrà essere in possesso delle necessarie qualificazioni per l'effettuazione dei lavori e dei servizi di cui al presente Avviso o dichiarare di affidare i lavori ed i servizi a soggetti qualificati, nonché possedere i requisiti di qualificazione del Concessionario previsti dall'art. 33 dell'Allegato II.12 al D.Lgs. 36/2023 e, per gli esecutori dei lavori sui beni vincolati, la qualificazione secondo quanto stabilito dall'All. II.18 al D. Lgs. 36/2023 e ss.mm.ii.

I proponenti dovranno inoltre dichiarare di:

- essere a diretta conoscenza dell'insussistenza di relazioni di parentela, affinità o interesse economico tra i titolari, gli amministratori, i soci e gli eventuali dipendenti del soggetto concorrente rispetto a dipendenti e dirigenti dell'amministrazione concedente aventi potere negoziale o autoritativo;
- non essere amministratori o dipendenti della Regione Lazio con poteri autoritativi o negoziali, anche esercitati nel triennio precedente l'avvio del procedimento di assegnazione.

3. CONTENUTI DELLA PROPOSTA

La Proposta deve contenere, a pena di irricevibilità, il Progetto di Fattibilità costituito dalla documentazione prevista dall'art. 193, comma 3 del Codice. Si evidenzia che la mancanza anche di uno solo degli elementi caratterizzanti la proposta sopra richiamati, non consente all'Amministrazione di istruirla nel merito o, comunque, di definire positivamente il procedimento, per impossibilità di apprezzare la fattibilità tecnica, giuridica ed economico-finanziaria dell'intervento. Pertanto, ai fini dell'avvio della procedura di valutazione della Proposta, è richiesta la presentazione della seguente documentazione, con i contenuti minimi qui riportati:

- 1. Progetto di Fattibilità Tecnico-Economica** relativo ai lavori di valorizzazione/riqualificazione/ristrutturazione/rigenerazione del complesso immobiliare. Il progetto deve essere redatto secondo quanto stabilito dall'art. 6-bis

dell'allegato I.7 del D.Lgs 36/2023 e sottoscritto da professionista abilitato iscritto al relativo Albo, in conformità alla vigente normativa di settore.

- 2. Bozza di convenzione.**
- 3. Piano economico-finanziario asseverato.**
- 4. Specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione (Progetto di servizio).**

La **Bozza di Convenzione** di cui al precedente punto 2 è il documento destinato a disciplinare il rapporto contrattuale tra il concedente ed il concessionario, in linea con il D.lgs. n. 36/2023 e contenente le clausole convenzionali atte a garantire la corretta allocazione dei rischi tra le parti. Nella Convenzione:

- devono essere definiti i rischi trasferiti, le modalità di monitoraggio della loro permanenza entro il ciclo di vita del rapporto contrattuale e le conseguenze derivanti dalla anticipata estinzione del contratto, tali da comportare la permanenza dei rischi trasferiti in capo all'operatore economico. Dovranno inoltre essere specificate le modalità di trasferimento all'Amministrazione delle opere/attrezzature/allestimenti alla scadenza della concessione. Lo schema di contratto di concessione, per quanto compatibile con le caratteristiche dell'operazione, deve essere redatto in conformità alle "Guida alle pubbliche amministrazioni per la redazione di un contratto di concessione per la progettazione, costruzione e gestione di opere pubbliche in partenariato pubblico privato" 2021, approvato con delibera ANAC n°1116/2020, con i dovuti adeguamenti alle norme sopravvenute di cui al D.Lgs. 36/2023, tra cui quelle relative all'esecuzione della concessione di cui agli articoli da 188 a 192 del D.Lgs. 36/2023;
- deve essere previsto che l'Amministrazione aggiudicatrice eserciti il controllo sull'attività dell'operatore economico attraverso la predisposizione ed applicazione di sistemi di monitoraggio, verificando in particolare la permanenza in capo all'operatore economico dei rischi trasferiti. L'operatore economico è tenuto a collaborare ed alimentare attivamente tali sistemi.
- deve essere allegata la Matrice dei rischi e l'analisi del Value for Money, che deve essere redatta secondo le indicazioni contenute nelle linee guida ANAC n° 9.

Il Piano Economico Finanziario asseverato (PEF), di cui al precedente punto 3, completo di Relazione Illustrativa al PEF e di Autodichiarazione del soggetto asseveratore relativa al possesso dei requisiti di legge necessari per rilasciare l'asseverazione stessa. Il piano economico-finanziario dovrà contenere anche l'esplicitazione delle spese sostenute per la predisposizione della proposta, comprensiva anche dei diritti sulle opere dell'ingegno di cui all'articolo 2578 del codice civile (con verifica che sia minore del 2,5% dell'investimento, ai sensi dell'art. 193, comma 8). Inoltre, al PEF dovrà essere allegato il

Documento di valutazione preliminare di convenienza e fattibilità della concessione, di cui all'art. 175 del D. Lgs. 36/2023.

L'elaborato dovrà dimostrare che lo strumento di Partenariato Pubblico Privato (PPP) è più conveniente per l'Ente in luogo della procedura di appalto tradizionale in termini di esborso finanziario complessivo nell'intero periodo di concessione e di rischio trasferibile in capo al privato. Il piano economico finanziario asseverato dovrà essere redatto in formato excel editabile con visibilità delle formule.

La **Specificazione delle Caratteristiche del servizio**, di cui al precedente punto 4, dovrà contenere Il Progetto del servizio, articolato su un unico livello come previsto dall'art. 41, comma 12, del D.Lgs. 36/2023, ed è costituito, in riferimento a tutti i servizi richiesti, dai seguenti elaborati:

- Relazione di gestione con la specificazione dei servizi offerti all'utenza e delle garanzie circa la loro qualità e comprensiva di una relazione tecnico-illustrativa, che identifica gli elementi tecnici, economici e finanziari della gestione e specifica i costi del servizio in rapporto alle sue componenti come evidenziati nel piano economico finanziario della proposta;
- Programma manutentivo con la specificazione delle caratteristiche degli interventi di manutenzione ordinaria per tutta la durata della concessione (tipologia, frequenza, ecc);
- Cronoprogramma di attuazione dei servizi;
- Disciplinare col quale sono stabiliti gli obblighi, gli indicatori di performance e le penali da applicare al Concessionario nell'ipotesi di mancato raggiungimento dei livelli/valori minimi stabiliti nell'ambito della fase di gestione del servizio stesso;
- Elaborati grafici e tecnici esplicativi del progetto (suddivisione spazi, attrezzature, allestimenti ecc).

4. INDIVIDUAZIONE DEL PROMOTORE

Con il presente Avviso non è indetta alcuna procedura di affidamento concorsuale o para concorsuale e non sono previste graduatorie di merito o attribuzione di punteggi.

Le successive fasi della procedura di affidamento ai sensi dell'art. 193 del D.Lgs. 36/2023 sono così distinte:

- ogni proposta pervenuta, comprensiva del progetto di fattibilità, redatto in coerenza con l'articolo 6-bis dell'allegato I.7 del D. Lgs. 36/2023 e ss.mm.ii. (Codice dei Contratti), della bozza di convenzione, del piano economico-finanziario asseverato, e della specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione sarà oggetto di esame e di approfondita analisi, anche in forma comparativa in caso di più proposte, sulla base di criteri di cui alla deliberazione della Giunta regionale 7 marzo

2025, n. 130 e riportati nel successivo paragrafo 5, con l'obiettivo di verificare la fattibilità della/e proposta/e e la corrispondenza dei progetti e dei relativi piani economici e finanziari ai fabbisogni dell'ente concedente. In questa fase, l'amministrazione si riserva di indire una conferenza preliminare di servizi finalizzata alla valutazione tecnico-economica della o delle proposte precedentemente individuate. Durante il processo valutativo, i proponenti sono tenuti ad apportare le modifiche e/o integrazioni, eventualmente richieste dall'amministrazione, ai documenti presentati. Se i proponenti non apportano le modifiche e integrazioni richieste entro il termine che sarà indicato nella richiesta, le proposte saranno respinte con provvedimento motivato. La valutazione della Proposta potrà aver luogo anche in presenza di un solo operatore economico partecipante. Nel caso di presentazione di un'unica proposta, ovvero a seguito dell'individuazione della proposta ritenuta più meritevole in quanto maggiormente aderente alle aspettative e agli obiettivi dell'Amministrazione e, pertanto, all'interesse pubblico sotteso, al fine dell'approvazione degli elaborati progettuali, l'Amministrazione potrà chiedere, ai sensi dell'art. 193, comma 7 e dell'art. 38 del D. lgs. 36/2023, di apportare al Progetto di Fattibilità le modifiche necessarie per la sua approvazione e il conseguente perfezionamento della produzione documentale integrandola con gli ulteriori elaborati richiesti dall'articolo 6 dell'allegato I.7 al Codice dei Contratti.

- Il progetto di fattibilità definitivamente approvato sarà messo a gara, in osservanza delle disposizioni dell'art. 193, comma 8, del D.lgs. 36/2023, con la specificazione che il Promotore potrà esercitare diritto di prelazione di cui all'art. 193, comma 12, del Codice. Si applicherà la disciplina dei rimborsi di cui alla medesima norma. In particolare, sarà redatta una graduatoria e sarà nominato aggiudicatario il soggetto che presenterà la migliore offerta. Il criterio di aggiudicazione sarà l'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto tra qualità e prezzo.
- Se 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.
- Nel caso in cui la procedura si interrompa nella fase precedente all'approvazione del progetto di fattibilità ai fini dell'indizione della gara, rimarrà impregiudicata la possibilità per l'Amministrazione di assumere le determinazioni ritenute opportune, eventualmente al fine di eseguire interventi analoghi e similari a quelli oggetto della Proposta, anche attraverso l'utilizzo di strumenti procedurali differenti da quelli di cui all'art. 193 del Codice.

L'Amministrazione si riserva, in ogni caso, di:

- sospendere, modificare, revocare o annullare la procedura relativa al presente Avviso;
- non procedere all'indizione della successiva gara di cui all'art. 193 del D.Lgs. 36/2023.

La presentazione della Proposta non determina alcun diritto al compenso per le prestazioni compiute (quali, a titolo meramente esemplificativo, gli studi e i progetti presentati dagli operatori interessati) e non farà sorgere alcun diritto, azione, ragione o aspettativa in favore dei proponenti.

5. VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE E SCELTA DEL CANDIDATO PROPONENTE

Come stabilito dall'art. 193, comma 5, del D.Lgs. 36/2023 l'Amministrazione valuterà le proposte analizzando i seguenti elementi di natura tecnico-finanziaria:

CODICE	CRITERI DI VALUTAZIONE
A	Coerenza della Proposta rispetto al Documento "Indicazioni per la progettazione". La proposta deve essere redatta in coerenza al Documento "Indicazioni per la progettazione", che individua gli obiettivi e le scelte strategiche dell'Amministrazione.
B	Soluzione di valorizzazione proposta con riferimento agli immobili vincolati. La valorizzazione, da attuarsi in forme compatibili con le prioritarie esigenze della tutela, consiste nell'attività diretta a promuovere la conoscenza del patrimonio culturale e ad assicurarne le migliori condizioni di utilizzazione e fruizione pubblica. In particolare, saranno valutate le proposte che assicurino agevolazioni a favore dei soggetti più svantaggiati, o ancora che favoriscano la socialità e lo sviluppo dei valori di sportività e benessere psicofisico
C	Soluzioni progettuali volte a ottimizzare la flessibilità della struttura. La proposta deve essere redatta in coerenza al Documento "Indicazioni per la progettazione", sotto il profilo della funzionalità degli spazi. Saranno, inoltre, preferite le proposte che assicurino la salvaguardia e la cura delle aree verdi e le soluzioni gestionali per lo smaltimento dei rifiuti ecologicamente sostenibili e l'utilizzo di materiali riciclabili;
D	Qualità architettonica ed estetica della proposta. Qualità dei materiali e prestazioni. La proposta deve offrire soluzioni di recupero edilizio che garantiscano la permanenza dei tratti storico-culturali degli immobili vincolati e una qualità architettonica ed estetica della struttura e il suo

	organico inserimento nel contesto urbano/ambientale, oltre che un approccio costo/efficacia, orientato a soluzioni atte a minimizzare il costo del ciclo di vita dell'opera.
E	Caratteristiche metodologiche di espletamento della progettazione. La proposta deve indicare le modalità ed i tempi di espletamento del servizio con esplicito riferimento alle diverse prestazioni progettuali e tecniche, all'articolazione temporale delle varie fasi previste evidenziando le modalità di interazione con la committenza, alla cronologia delle attività, alle azioni e soluzioni inerenti alle autorizzazioni e pareri da acquisire.
F	Risparmio energetico ed elementi di innovazione tecnologica, tecnica, ambientale La proposta deve indicare soluzioni che garantiscano il risparmio energetico, il comfort degli utenti, in ossequio almeno a quanto previsto all'art. 47 del D.Lgs 36/2023, con particolare riferimento alle specifiche tecniche e delle clausole contrattuali contenute nei criteri ambientali minimi per quanto compatibili.
G	Canone Sarà valutato favorevolmente un eventuale canone annuo da corrispondere all'Amministrazione Regionale ovvero il medesimo valore erogato sotto forma di opere pubbliche aggiuntive. In quest'ultima ipotesi, per la determinazione del valore attuale del canone annuo, si procederà alla sua attualizzazione prendendo a riferimento un tasso di sconto che rifletta il costo medio ponderato del capitale.

6. ALTRI DOCUMENTI

La documentazione di seguito indicata è parte integrante del presente Avviso ed è disponibile sul sito istituzionale della Regione Lazio - Direzione "Trasporti, Mobilità, Tutela del territorio e Autorità idraulica, Demanio e patrimonio", nella sezione "Partenariati speciali" <https://www.regione.lazio.it/demanio-patrimonio/partenariati-speciali> :

- Allegato n. 1: Modulo di domanda di partecipazione;
- Allegato n. 2: Informativa sulla privacy;
- Allegato n. 3: Documento "Indicazioni per la Progettazione";
- Allegato n. 4: Delibera di Giunta Regionale n. 130 del 7/3/2025;
- Allegato n. 5: Determina di approvazione del presente avviso pubblico;
- Allegato n. 6: Sintesi dello studio preliminare economico finanziario;
- Allegato n. 7: Matrice dei rischi.

7. TERMINI E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLA PROPOSTA

Gli operatori economici interessati al presente Avviso dovranno fare pervenire la propria proposta con tutti i file in formato *.pdf, sottoscritti con firma digitale certificata dal Legale rappresentante o di persona abilitata, con allegata una copia di documento di identità in corso di validità, a mezzo posta elettronica certificata, al seguente indirizzo: benipatrimoniali@pec.regione.lazio.it, entro e non oltre le **ore 12:00** del giorno **24 novembre 2025**.

In caso di associazioni, la Proposta e la documentazione/le dichiarazioni di cui ai punti 2. E 3. dovrà/dovranno essere sottoscritta/e da tutti gli associandi e andrà allegata una copia di documento di identità in corso di validità di tutti i sottoscrittori. Non sortiranno effetti e saranno, quindi, considerate come non prodotte, le Proposte:

- pervenute oltre il termine stabilito dal presente avviso;
- che non dimostrino il possesso dei requisiti di cui all'art. 2 del presente avviso;
- che non risultino corredate dalla documentazione richiesta;
- che non risultino correttamente sottoscritte.

8. RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Il Responsabile del Procedimento è il funzionario Federico De Angelis dipendente della Direzione regionale "Trasporti, Mobilità, Tutela del territorio e Autorità idraulica, Demanio e patrimonio".

Le eventuali **richieste di informazione e/o chiarimenti** potranno essere inoltrate tramite PEC all'indirizzo: benipatrimoniali@pec.regione.lazio.it entro e non oltre 60 giorni lavorativi successivi alla pubblicazione del presente avviso.

Il presente Avviso è pubblicato sul portale istituzionale della Regione Lazio.

Ai sensi del Regolamento (UE) 2016/679 e del D.lgs. n. 196/2003 e ss.mm.ii. si informa che i dati forniti saranno trattati esclusivamente per le finalità di cui alla presente procedura.

Il Responsabile del trattamento dei dati è Regione Lazio.

Per tutto quanto non indicato nel presente avviso, si fa riferimento alla normativa vigente in materia.



REGIONE
LAZIO

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

ALLEGATO n.1

Avviso pubblico ex art. 193 comma 16 del D.Lgs. 36/2023, come integrato e modificato dal D.Lgs. 209/2024, per la presentazione da parte di operatori economici, 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)

DOMANDA DI PARTECIPAZIONE

Il/la sottoscritto/a _____
nato a _____ (_____), il _____
residente a _____ (_____), Via _____ n. _____,
nella sua qualità di legale rappresentante del soggetto denominato
" _____ " con sede legale
in _____ (_____), Via _____, n. _____,
con sede operativa in _____ (_____), Via _____,
n. _____, Codice Fiscale _____

PRESENTA

una proposta ai sensi dell'art. 193 comma 3 del D.lgs. 36/2023 per la valorizzazione e recupero della ex Colonia Marina di Santa Severa (Comune di S. Marinella)

Consapevole ai sensi e per gli effetti dell'art. 46 e 47, 75 e 76 del D.P.R. 445/2000, delle responsabilità penali cui può andare incontro nel caso di dichiarazioni mendaci nonché, delle conseguenze amministrative di esclusione dalle gare di cui al D.Lgs. n. 36/2023 e alla normativa vigente in materia

DICHIARA

- di essere in possesso dei requisiti previsti dall'art. 2 dell'Avviso Pubblico;
- di essere a diretta conoscenza dell'insussistenza di relazioni di parentela, affinità o interesse economico tra i titolari, gli amministratori, i soci e gli eventuali dipendenti del

soggetto concorrente rispetto a dipendenti e dirigenti dell'amministrazione concedente aventi potere negoziale o autoritativo;

- di non essere amministratori o dipendenti della Regione Lazio con poteri autoritativi o negoziali, anche esercitati nel triennio precedente l'avvio del procedimento di assegnazione;
- di impegnarsi ad associarsi o consorziarsi, nella successiva gara per l'affidamento dell'intervento in esame, con altri operatori economici in possesso dei requisiti richiesti dal bando, qualora ne sia privo;
- di essere consapevole che la presente istanza non vincola in alcun modo l'Amministrazione a procedere con la valutazione delle istanze qualora nessuna di queste risultasse rispondente alle finalità di pubblico interesse;
- di acconsentire al trattamento dei dati personali trasmessi, anche con strumenti informatici, nel rispetto delle disposizioni di cui al REGOLAMENTO (UE) 2016/679 DEL PARLAMENTO EUROPEO E DEL CONSIGLIO del 27 aprile 2016 relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati e che abroga la direttiva 95/46/CE (regolamento generale sulla protezione dei dati) come adeguato dal D. Lgs. 10 agosto 2018 n. 101 modificativo del D. Lgs. n. 196/2003, ed esclusivamente per le finalità di cui al presente avviso;
- di avere preso visione di tutte le previsioni contenute all'interno dell'Avviso Pubblico e di accettarle incondizionatamente, rinunciando sin d'ora ad avanzare pretese nei confronti dell'Amministrazione;
- che il domicilio eletto per le comunicazioni relative alla presente procedura è il seguente indirizzo PEC: _____

ALLEGA

1. l'Attestazione di avvenuto svolgimento del sopralluogo;
2. il progetto di fattibilità tecnico economico predisposto ai sensi dell'art. 6bis dell'Allegato I.7 del D.Lgs. 36/2023, come integrato e modificato dal D.Lgs. 209/2024;
3. il piano economico finanziario asseverato, in formato excel editabile con visibilità delle formule;
4. la bozza di convenzione;
5. la specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione (Progetto di servizio).

(luogo, data)

Firma _____

(firmato digitalmente)

INFORMATIVA SUL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI
ai sensi dell'art. 13 e 14 del Regolamento (UE) 2016/679**Gestione appalti di partenariato pubblico-privato dell'Area**
"Gestione e Valorizzazione dei beni patrimoniali. Gestione dei Beni confiscati alla criminalità", ex art. 193, d. lgs 36/2023

Gentile cittadino/a,
nel rispetto del principio di trasparenza previsto dal Regolamento europeo 2016/679 in materia di protezione dei dati personali ("RGPD", anche cd. "GDPR"), con questa informativa la Giunta Regionale del Lazio (in seguito anche il "Titolare" del trattamento) Le fornisce notizie sulle modalità con le quali vengono trattati informazioni e dati che riguardano la sua persona (di seguito anche "interessato").

Si descrivono, pertanto, le modalità e le finalità di trattamento dei dati personali relativi alla gestione delle procedure di gara ad evidenza pubblica per la stipula di contratti di partenariato pubblico-privato con la procedura della Finanza di Progetto, ai sensi dell'art. 193, comma 16, del d. lgs. 36/2023 e ss.mm.ii.. L'Area suindicata cura l'intera procedura che si articola, dalla predisposizione della documentazione di gara, nelle seguenti fasi:

Fase 1:

- Avvio procedura di sollecitazione, ex art. 193, comma 16, D. Lgs. 36/2023 finalizzata ad acquisire proposte nell'ambito del PPP;
- valutazione della documentazione proposta dagli O.E. (Operatori Economici) interessati, ex art. 193, comma 2, D. Lgs. 36/2023 e successiva emanazione provvedimento di conclusione della valutazione di fattibilità della proposta selezionata poiché meritevole interesse (determinazione dirigenziale);
- indizione Conferenza dei Servizi Decisoria ex art. 14, comma 3, l. 241/1990 successivamente all'acquisizione del PFTE elaborato dall'O.E. selezionato;
- verifica e validazione PFTE ex art. 42, D.Lgs 36/2023;
- deliberazione di nomina promotore, approvazione PFTE ed inserimento tra gli strumenti di programmazione dell'ente concedente, ex art. 193, comma 2, D. Lgs. 36/2023;

Fase 2:

- procedura di gara per l'affidamento mediante finanza di progetto ex art. 193 e valutazione offerte pervenute;
- aggiudicazione dell'operazione di PPP e approvazione del relativo contratto/convenzione;
- sottoscrizione del contratto/convenzione;

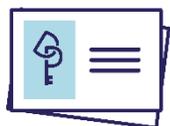
Fase 3:

- redazione progettazione esecutiva;
- verifica e validazione della progettazione esecutiva;
- esecuzione dei lavori;
- gestione del servizio;

Pertanto, acquisite le domande di partecipazione alla gara effettua la verifica dei requisiti soggettivi e dei motivi di esclusione in base alle vigenti disposizioni di cui al citato D.Lgs. 36/2023.

La Regione Lazio è impegnata a proteggere e a salvaguardare qualsiasi dato personale; agisce nell'interesse delle persone e tratta i loro dati con correttezza e trasparenza, per fini leciti e tutelando la loro riservatezza ed i loro diritti. Per queste ragioni Le fornisce i recapiti necessari per contattare il Titolare o il DPO in caso di domande sui suoi dati personali.

TITOLARE DEL TRATTAMENTO E DATI DI CONTATTO	
	<p>il Titolare del trattamento è la Regione Lazio, con sede in Via Rosa Raimondi Garibaldi 7, 00145 Roma, contattabile come di seguito:</p> <ul style="list-style-type: none">- telefono URP-Ufficio Relazioni con il Pubblico: 06/99500- modulo di contatto disponibile alla seguente url: https://scriviurpnur.regione.lazio.it/- e-mail: urp@regione.lazio.it

	- PEC: urp@pec.regione.lazio.it .	
	RESPONSABILE DELLA PROTEZIONE DEI DATI (“DPO”)	
	La Regione Lazio ha incaricato un Responsabile della Protezione dei Dati (RPD), più comunemente conosciuto con l’acronimo inglese “DPO” (Data Protection Officer), che è contattabile alla e-mail istituzionale: dpo@regione.lazio.it .	
	CATEGORIE DI DATI PERSONALI TRATTATI	
	<input checked="" type="checkbox"/> Dati anagrafici (nome, cognome, sesso, data di nascita, luogo di nascita, codice fiscale) <input checked="" type="checkbox"/> Dati di contatto (indirizzo postale o di posta elettronica, numero di telefono fisso o mobile) <input checked="" type="checkbox"/> Dati di accesso e di identificazione (username, password, customer ID, altro... <input checked="" type="checkbox"/> Dati relativi a condanne penali e ai reati o a connesse misure di sicurezza	
	LIBERTA’ O OBBLIGO DI FORNIRE I DATI E CONSEGUENZE	
	Il conferimento dei dati personali sopra indicati è necessario per la gestione contrattuale. La mancata indicazione dei dati personali necessari potrebbe pertanto precludere la partecipazione alla procedura di gara	
	FINALITÀ E BASE GIURIDICA DEL TRATTAMENTO	
	FINALITÀ	BASE GIURIDICA
	<p>In elenco le finalità per cui i dati personali dell’Interessato verranno trattati:</p> <ul style="list-style-type: none"> • inserimento nelle anagrafiche e nei database informatici comunali; • gestione di manifestazioni di interesse, preventivi e offerte e più in generale della documentazione presentata per la partecipazione a procedure di affidamento; • verifica di tutti i requisiti generali e speciali dell’interessato contraente e dei partecipanti alle procedure, richiesti in adempimento di precisi obblighi di legge nella fase di affidamento, precontrattuale e in quella esecutiva, anche mediante accesso al FVOE - Fascicolo Virtuale dell’Operatore Economico (artt. 24 e 35, co. 5bis del D.lgs. 36/2023); • gestione di obblighi di natura contabile e fiscale; • gestione degli oneri e degli obblighi derivanti dalla stipulazione del contratto; • gestione degli obblighi di rendicontazione verso gli Enti/Autorità ai quali la normativa riconosce poteri 	<p>Art.6 par.1 lett. B) GDPR: il trattamento è necessario all'esecuzione di un contratto di cui l'interessato è parte o all'esecuzione di misure precontrattuali adottate su richiesta dello stesso</p> <p>Art. 6 par.1 lett C) GDPR: il trattamento è necessario per adempiere un obbligo legale al quale è soggetto il titolare del trattamento</p> <p>Art. 6 par.1 lett. E) e art.9 par.2 lett. G) GDPR: il trattamento è necessario per l'esecuzione di un compito di interesse pubblico o connesso all'esercizio di pubblici poteri di cui è investito il titolare del trattamento.</p> <p>Art.10 GDPR: Il trattamento di dati personali relativi a condanne penali e reati è consentito solo per finalità specifiche</p> <p>L. 241/1990 D.P.R.n.445/2000 D.Lgs. 33/2013 R.R. n.11/2014 D.LGS. n.50/2016 D.LGS. n.36/2023</p>

	<p>di monitoraggio e controllo nei confronti di Regione Lazio o del singolo contratto;</p> <ul style="list-style-type: none"> • gestione del contenzioso giudiziale e stragiudiziale e delle procedure di recupero dei crediti e delle relative procedure di mediazione e conciliazione quando previste dalla legge; • assolvere a specifiche richieste dell'interessato o di controinteressati nei casi ammessi dalla legge; • gestione operativa dell'iscrizione ad albi fornitori e per il conferimento di incarichi. 	
	<p style="text-align: center;">PERIODO DI CONSERVAZIONE</p> <p>Salva la necessità di conservazione ulteriore in caso di contenzioso legale ed esigenze difensive, i dati trattati sono conservati:</p> <ul style="list-style-type: none"> - per la finalità di cui al n. 1 per un periodo pari a 10 anni. <p>In ogni caso, in ossequio al principio di limitazione della conservazione (art. 5.1, lett. e) del RGPD), i suoi dati saranno conservati per un periodo non superiore a quello necessario per il perseguimento delle finalità sopra menzionate. Verrà verificata costantemente l'adeguatezza, la pertinenza e l'indispensabilità dei dati rispetto al rapporto, alla prestazione, all'incarico o al servizio in corso, da instaurare o cessati, anche con riferimento ai dati che Lei fornisce di propria iniziativa. Pertanto, anche a seguito di verifiche, le informazioni e i dati che risultano eccedenti o non pertinenti o non indispensabili non saranno utilizzati, salvo che per l'eventuale conservazione a norma di legge del documento che li contiene.</p>	
	<p style="text-align: center;">DESTINATARI</p> <p>Il trattamento dei Suoi dati personali avverrà a cura delle persone preposte al relativo procedimento, in maniera manuale/cartacea, con procedure anche informatizzate e con l'intervento umano, nei modi e nei limiti necessari per perseguire le predette finalità. L'elenco dei destinatari, riportato nel registro delle attività di trattamento, è mantenuto aggiornato e disponibile in caso di accertamenti anche da parte del Garante per la Privacy.</p> <p>I soggetti che possono essere destinatari dei suoi dati personali sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Responsabili del trattamento: il Titolare si avvale di soggetti esterni Società Laziocrea S.p.A; in ossequio all'art. 28 GDPR, tra le parti vengono stipulati per iscritto dei contr-atti giuridici specifici sulla protezione dei dati nell'ambito dei quali il Titolare fornisce istruzioni, compiti ed oneri in capo a tali soggetti. Al fine di rispettare il GDPR e tutelare i diritti e le libertà delle persone, il Titolare ricorre unicamente a Responsabili del trattamento che presentino garanzie sufficienti (conoscenza specialistica, esperienza, capacità e affidabilità) per mettere in atto misure tecniche e organizzative adeguate per la sicurezza di informazioni e dati personali e garantire la protezione degli interessati. - Autorizzati al trattamento: i suoi dati personali saranno trattati da persone interne all'organizzazione del Titolare (es. dirigenti, dipendenti e ausiliari, componenti degli organi di governo e di controllo) previamente individuati e nominati quali "Autorizzati" al trattamento, a cui sono impartite idonee istruzioni in ordine a misure, accorgimenti, modus operandi, tutti volti alla concreta protezione dei dati personali. La possibilità di accedere ai dati è limitata ai soli soggetti effettivamente legittimati. 	

	<p>- Eventuali altri destinatari:</p> <p>Altre volte i suoi dati personali potranno essere comunicati a soggetti che li tratteranno in “completa autonomia” quali: Enti previdenziali; Agenzia delle entrate; Autorità giudiziaria; Forze dell'Ordine; Pubbliche Amministrazioni.</p> <p>In ogni caso, i dati personali potranno essere comunicati o diffusi solo in adempimento a obblighi di legge o di regolamento o di atti amministrativi generali (es.: L. 241/1990; D.lgs. n. 33/2013; etc.)</p>
	<p style="text-align: center;">TRASFERIMENTO VERSO PAESI TERZI (EXTRA UE) O ORGANIZZAZIONI INTERNAZIONALI</p> <p>Non è intenzione del Titolare trasferire i suoi dati personali verso Paesi non appartenenti allo Spazio Economico Europeo (SEE) o organizzazioni internazionali che possano pregiudicare il livello di protezione delle persone fisiche garantito dal GDPR.</p> <p>In ogni caso, in considerazione degli obblighi di cui al capo V del GDPR, i trasferimenti internazionali saranno consentiti in presenza di una decisione di adeguatezza (cfr. https://www.garanteprivacy.it/temi/trasferimento-di-dati-all-estero).</p>
	<p style="text-align: center;">DIRITTI DEGLI INTERESSATI</p> <p>Ai sensi degli articoli da 15 a 22 del GDPR, in relazione ai suoi dati personali, nei casi previsti, Lei ha il diritto di: accedere e chiederne copia; richiedere la rettifica; richiedere la cancellazione; ottenere la limitazione del trattamento; opporsi al trattamento; portabilità¹; non essere sottoposto a una decisione basata unicamente sul trattamento automatizzato.</p> <p>Per qualsiasi ulteriore informazione relativa al trattamento dei suoi dati personali, anche a seguito dell'aggiornamento della presente informativa, e per far valere i diritti a Lei riconosciuti dal GDPR, non esiti a contattare il Titolare o il DPO.</p>
	<p style="text-align: center;">RECLAMI</p> <p>È sempre possibile proporre reclamo al Garante per la protezione dei dati personali o di adire le opportune sedi giudiziarie (rispettivamente ai sensi degli artt. 77 e 79 GDPR).</p>

Il Direttore
 della Direzione Regionale Trasporti, Mobilità
 Tutela del Territorio e Autorità idraulica,
 Demanio e Patrimonio.
 n.q di Soggetto Designato al trattamento dal
 Titolare
 Ing. Wanda D'Ercole

Ai sensi dell'art. 20, par. 3, del GDPR: "Tale diritto non si applica al trattamento necessario per l'esecuzione di un compito di interesse pubblico o connesso all'esercizio di pubblici poteri di cui è investito il titolare del trattamento.



INDICAZIONI PER LA PROGETTAZIONE

valorizzazione e recupero dell'ex Colonia Marina di S. Severa - Comune di S. Marinella (RM)

Sommario

1. PREMESSA	pag. 2
1.1 Ubicazione	pag. 2
1.2 Cenni Storici	pag. 3
1.3 Proprietà e provenienza	pag. 5
2. INQUADRAMENTO CATASTALE	pag. 6
2.1 Planimetrie fabbricati esistenti	pag. 7
2.2. Consistenza fabbricati esistenti	pag. 10
3. INQUADRAMENTO URBANISTICO E REGIME VINCOLISTICO	pag. 10
3.1 Vincoli da Piano regolatore generale	pag. 10
3.2 Potenzialità edificatoria da Piano regolatore generale	pag. 11
3.3 Vincoli paesaggistici	pag. 11
3.4 Vincoli d'interesse culturale	pag. 11
3.5 Vincolo sismico	pag. 11
4. OGGETTO DELL'APPALTO	pag. 12
4.1 Scelte progettuali	pag. 12
5. REQUISITI TECNICI CHE L'INTERVENTO DEVE SODDISFARE IN RELAZIONE ALLA LEGISLAZIONE TECNICA VIGENTE ED AL SODDISFACIMENTO DELLE ESIGENZE DELL'AMMINISTRAZIONE	pag. 14
6. RISPETTO DEI PRINCIPI C.A.M.	pag. 17
7. OGGETTO DELLA PRESTAZIONE ED ELABORATI GRAFICI	pag. 17
8. VALUTAZIONI FINANZIARIE E COPERTURA	pag. 19

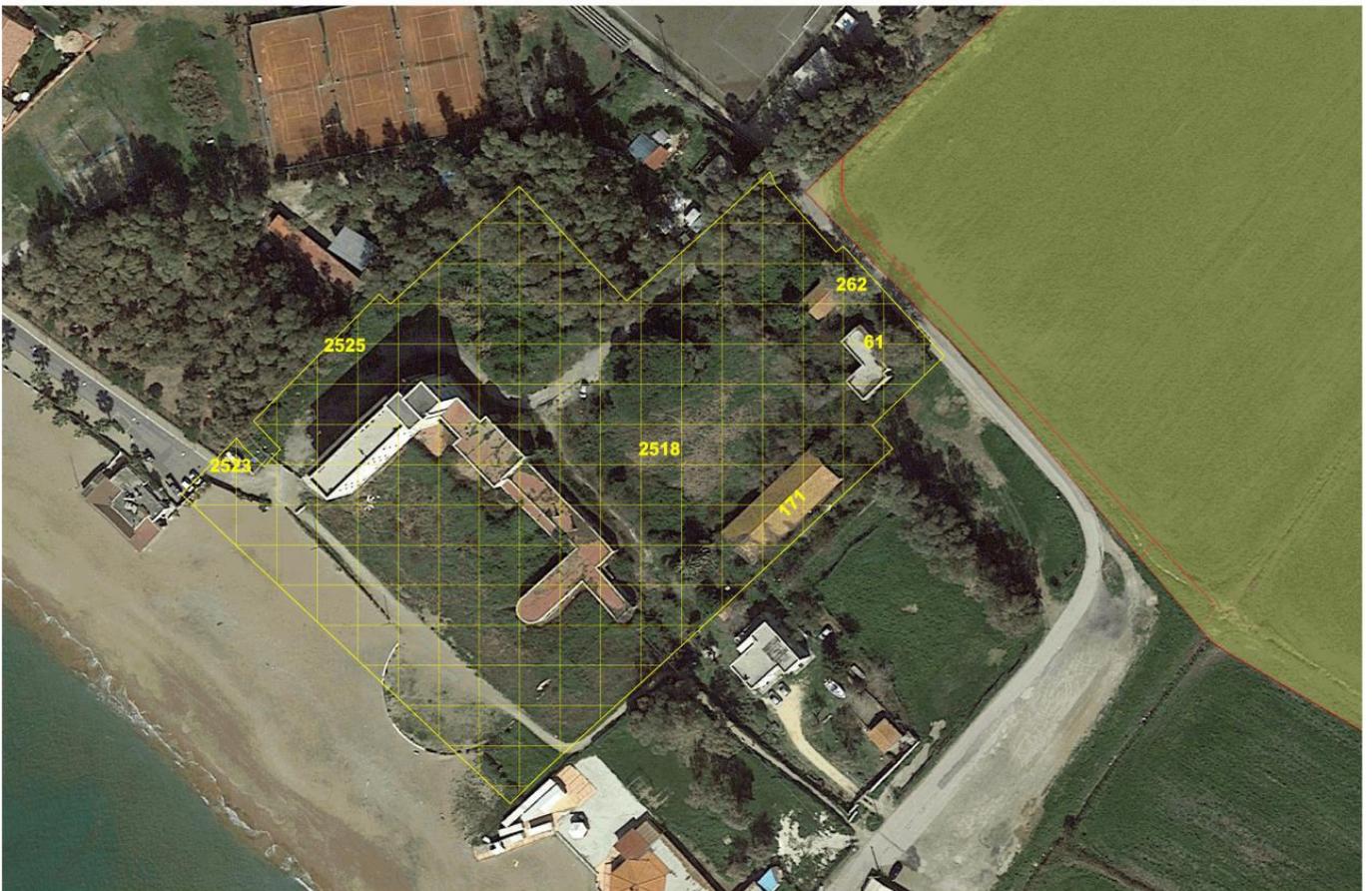
1. PREMESSA

1.1 Ubicazione

Il complesso immobiliare oggetto di trattazione denominato “ex Colonia Marina” è ubicato sul litorale di Santa severa nel Comune di Santa Marinella e si trova poco distante dall’omonimo Castello.

Il limite dell’area di sedime e pertinenziale ai fabbricati coincide con il limite della spiaggia del demanio marittimo.

Il complesso si trova in testa al lungomare di santa severa in direzione del castello ma è raggiungibile internamente da via Cartagine che correndo perpendicolarmente al litorale intercetta la via Aurelia dopo circa 500 mt



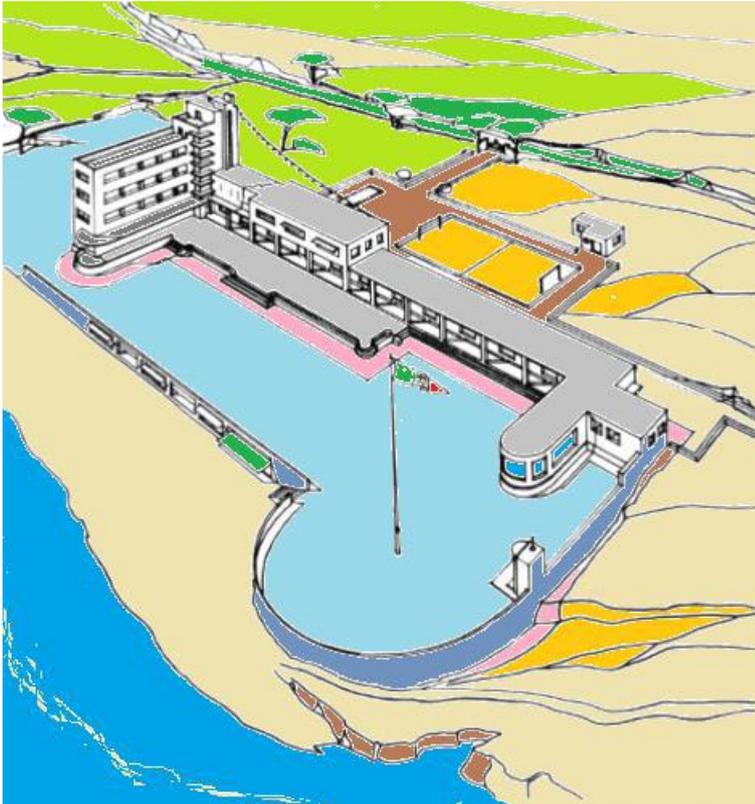


1.2. Cenni storici

Il complesso dell'ex Colonia marina di Santa Severa fu progettato nei primi anni 30 dai fratelli Luigi e Gaspare Lenzi e inaugurato solennemente nel 1934, nel pieno del regime fascista.

Le colonie marine, realizzate su tutto il territorio italiano fino al 1942, avevano una funzione strategica per rafforzare la vocazione sociale e cameratesca del regime e per veicolare relative politiche di indottrinamento politico.





Tali opere, per la loro valenza simbolica, contribuirono a creare un nuovo linguaggio architettonico che, pur affine culturalmente al futurismo proprio della narrazione fascista, presentava originali elementi di contatto stilistico con il linguaggio architettonico del razionalismo europeo che si stava affermando in quegli anni, tanto che alcuni degli edifici pubblici che sorsero in quegli anni, sono ancora oggetto di studio ed ispirazione per comprendere l'evoluzione del linguaggio moderno in architettura. La ex Colonia marina si componeva da vari fabbricati: una palestra, una foresteria, un alloggio per il custode e l'edificio principale, tutti dislocati su un vasto appezzamento di terreno con affaccio diretto sul mare.

L'edificio principale si articola in un corpo rettangolare dove sui lati corti si inseriscono due ali collegate da un portico, nell'ala alta quattro piani sono dislocati gli alloggi dei bambini mentre l'altra ala è destinata a contenere le cucine e il refettorio.

Nel 1989 l'edificio principale ha subito dei lavori di restauro modificando in parte il corpo che contiene i dormitori.

Le modifiche, espressamente evidenziate dal confronto della documentazione fotografica, hanno sostanzialmente rimodellato le aperture al piano terra e le finestre dei piani superiori e, nel rispetto delle normative di sicurezza, è stata posizionata una scala con ballatoi esterni, il tutto realizzato in acciaio.



1.3. Proprietà e provenienza

Il complesso immobiliare è appartenuto al Pio Istituto santo spirito - Ospedali riuniti di Roma. Con l'introduzione del sistema sanitario nazionale, la colonia marina è passata in proprietà al Comune di Santa Marinella, con vincolo di destinazione alle Unità sanitarie locali. Con la trasformazione delle Unità sanitarie in Aziende, operata dalla seconda riforma sanitaria, la Colonia marina non fu compresa fra i beni "da reddito" non aventi destinazione sanitaria, di conseguenza, la proprietà fu trasferita alla Comunione delle ASL, pur mantenendo la gestione in capo al Comune.

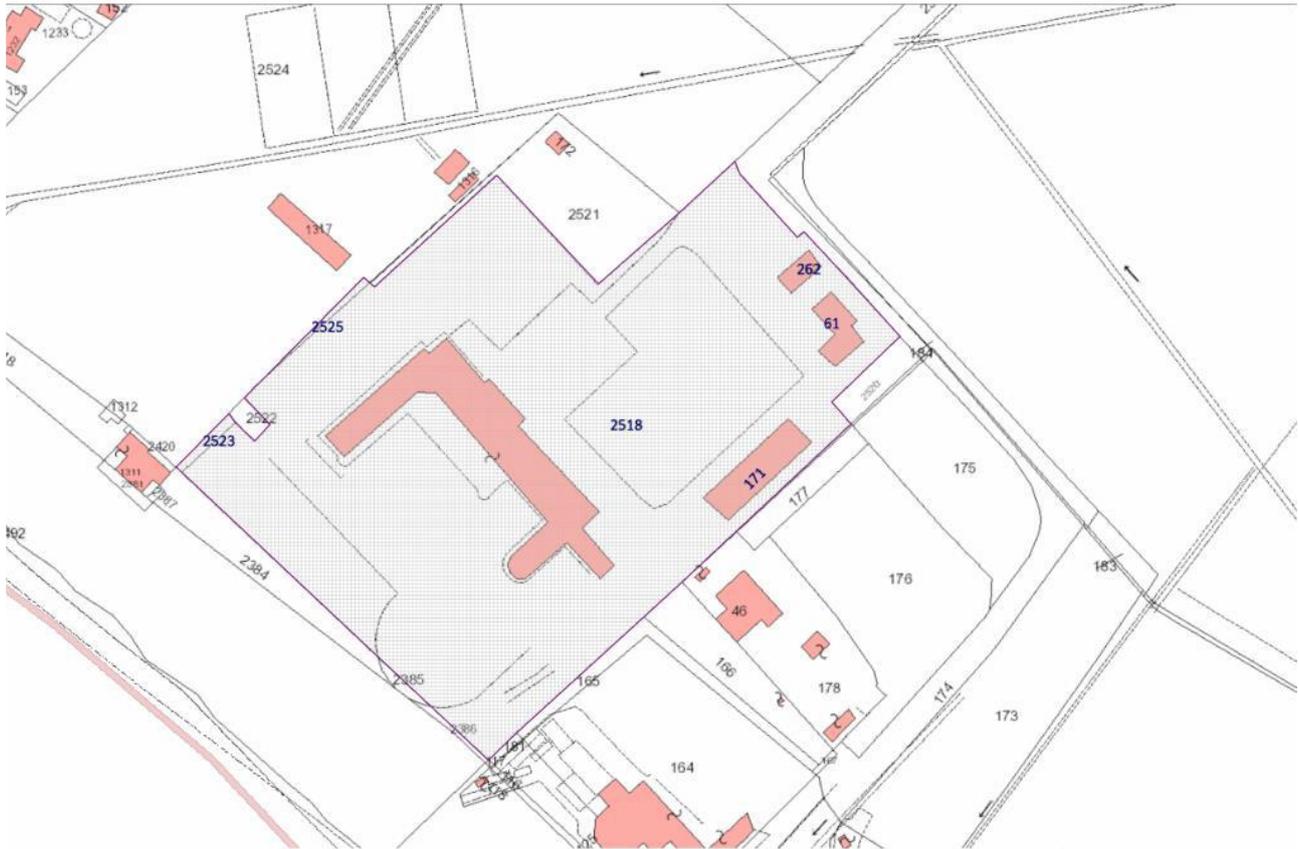
Con la soppressione della Comunione delle ASL, disposta dall'art. 1 della l.r.14/2008, la Colonia marina è stata iscritta fra i beni disponibili della Regione Lazio oggetto di alienazione.



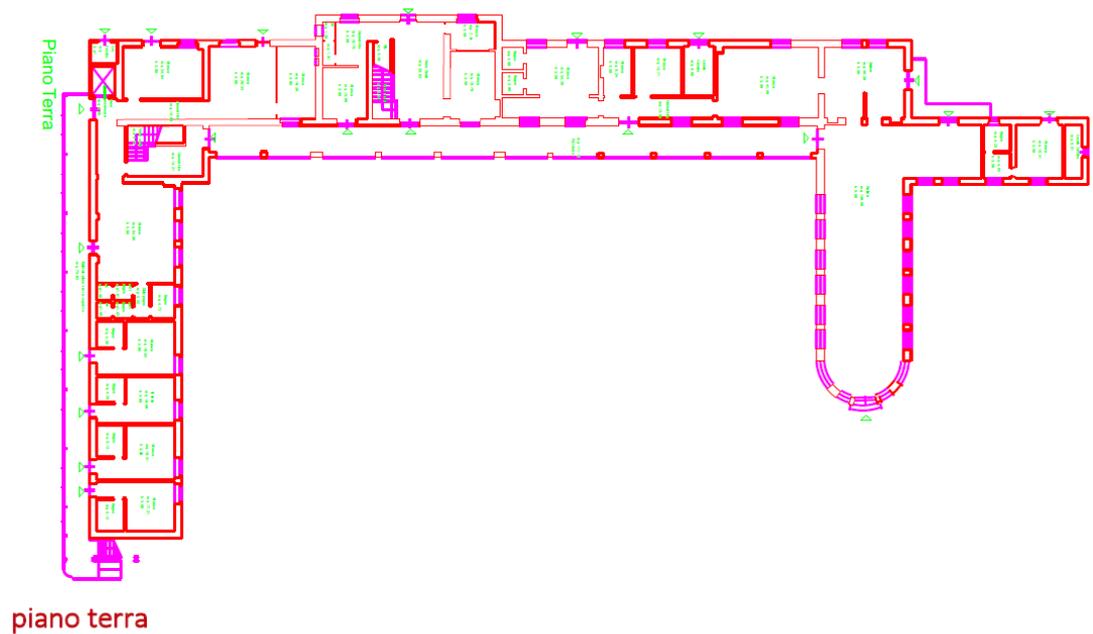
2. Inquadramento Catastale

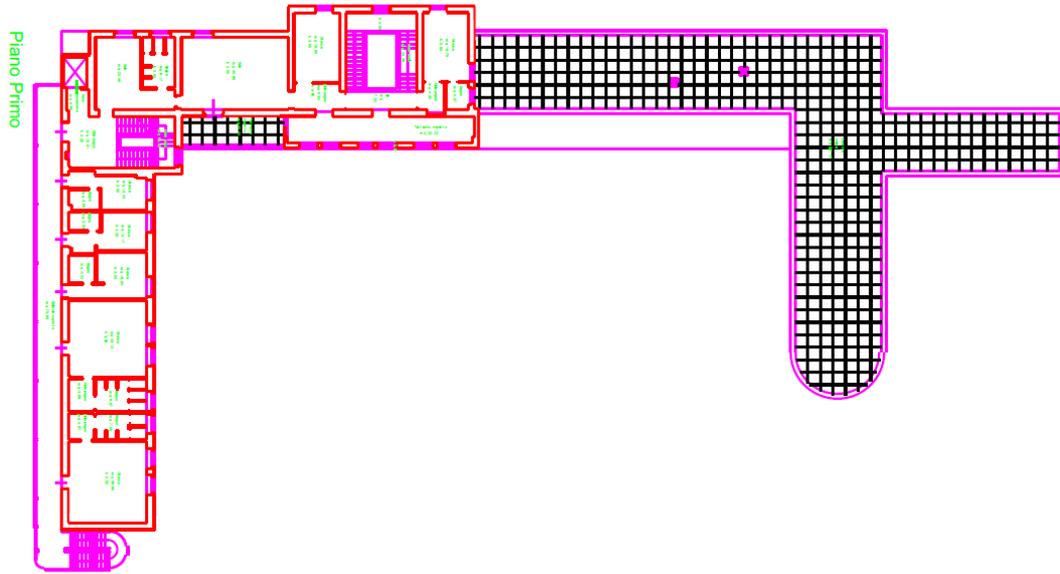
L'unità immobiliare oggetto di stima è censita al N.C.E.U. di Roma così come segue:

IDENTIFICATIVI CATASTALI									
N.C.E.U. Comune di Santa Marinella	Foglio	Part.	SUB	PIANO	CATEG.	CL	Sup. cat. Mq	Rendita	
	22		171						
			262						
			2518						
			61						
			2523						
	23		177						
			175						
			176						
			174						
		184							
NCT Comune di Santa Marinella	Foglio	Part.	Qualità	Classe	Sup.	Reddito			
	22					Dominicale		Agrario	

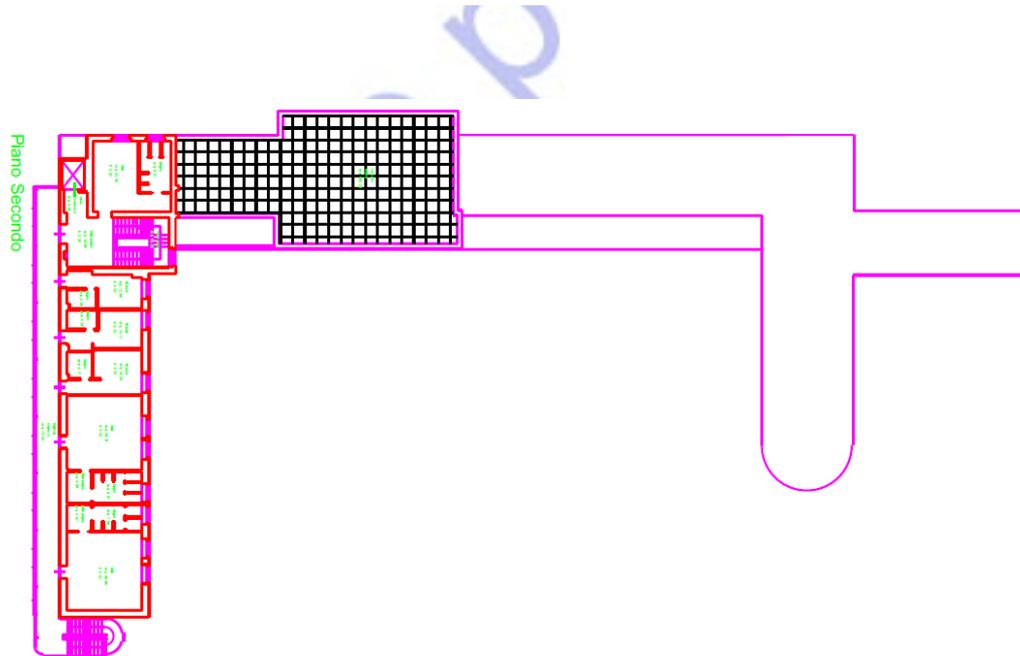


2.1. Planimetrie fabbricati esistenti

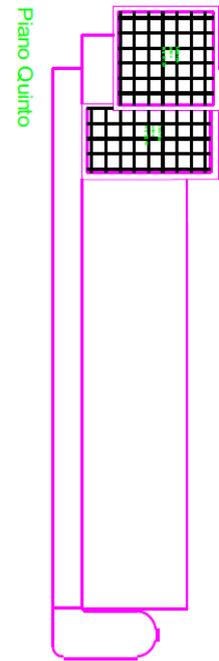
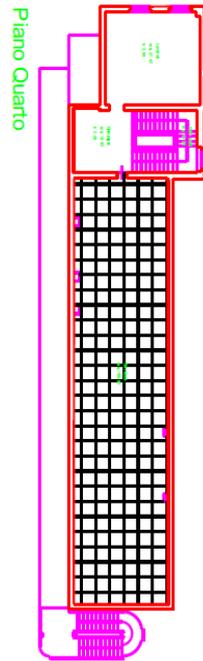
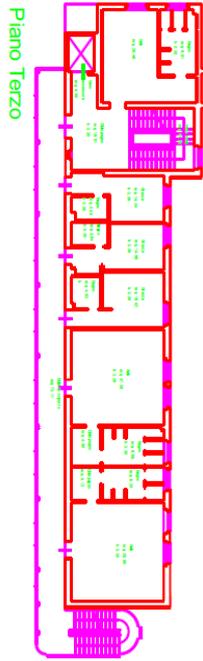




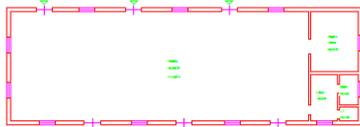
piano primo



piano secondo



piano terzo – quarto e quinto



Particella 171

palestra



Particella 61

foresteria



Particella 262

guardiola



2.2. Consistenza fabbricati esistenti

colonia	S.lorda	H.netta	H.lorda	MC
PT	880.37	3.6	3.9	3.433.00
1° LIV	492.04	3.55	3.85	1.894.00
2° LIV	285.72	3.52	3.82	1.091.00
3° LIV	286.86	3.3	3.6	1.033.00
4° LIV	85.66	2.6	2.9	248.00
cubatura edificata			TOTALE	7.699.00
palestra	300	3.86	4.16	1.248.00
foresteria	121.58	3.63	3.93	478.00
guardiola	61.92	3	3.3	204.00
cubatura edificata			TOTALE	1.930.00
cubatura edificata			TOTALE	9.629.00

3. Inquadramento urbanistico e regime vincolistico

3.1 Vincoli da Piano regolatore generale

Il vigente piano regolatore generale del Comune di S. Marinella include il complesso dell'ex colonia marina all'interno delle seguenti zonizzazioni di PRG:

zona "M4" servizi privati per mq 14.100 (Attrezzature e impianti privati di interesse generale)

zona "N2" verde privato per mq 202

zona "Strade di PRG" per mq 1058

Il CDU, dal quale sono state desunte le zonizzazioni urbanistiche stato prodotto in data 15/02/2019, e risulta aggiornato sia ai vincoli di PTPR sia al Decreto del MIBACT n. 85 del 22/09/2017, che ne ha dichiarato l'interesse culturale della ex colonia marina

3.2 Potenzialità edificatoria da Piano regolatore generale

Area a servizi privati	mq	14.100.00		
Area asservita alla cubatura esistente	mq	6.000.00		
Area residua da asservire	mq	8.100.00		
IFF	mc/mq	1.75		
cubatura edificabile da PRG	mc	14.175.00		
H massima	mt	10.80		
n piani	n.	3.00		
h virtuale	(10.80/3)	3.60		
superficie complessiva		3.938.00	mq	
superficie piano tipo		1.313.00	mq	
parcheggi pubblici**	mq/mq	0.80	3.150.00	mq**
parcheggi privati	mq/mc	0.05	709.00	mq

N.B: Le potenzialità edificatorie delle aree sono state indicate a puro titolo informativo in quanto, alla luce dei vincoli e delle tutele previste dal Codice dei Beni Culturali e Paesaggistici, sarà consentito la sola realizzazione di superfici aggiuntive secondo quanto evidenziato nell'allegato Planovolumetrico.

3.3 Vincoli paesaggistici

Ai fini paesaggistici, in relazione al PTPR, la zona ricade nel Paesaggio degli Insediamenti Urbani di cui all'art. 33 delle NTA, capoverso tutela, protezione delle fasce costiere ove il vincolo, essendo imposto con decreto, è di tipo dichiarativo pertanto l'Ente che tutela tale vincolo può entrare nel merito della NTA del PRG.

3.4 Vincoli d'interesse culturale

Il MIBAC che individua il bene oggetto di stima nella sua completezza (immobili e area) di interesse storico-artistico ai sensi dell'art. 10 comma 1 del D.Lgs 42/04 e quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel D.Lgs stesso (ex legge 1089/42), tale decreto impone che qualunque intervento sottoposto a progettazione deve essere vagliato prioritariamente dalla soprintendenza del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo nel rispetto degli artt. 55 e 56 del decreto citato.

3.5 Vincolo sismico

Ai sensi della d.g.r 17/10/2012, n° 489 "Nuovo elenco delle strutture in Classe d'uso IV (Strategiche) e in Classe d'uso III (Rilevanti) ai sensi del D.M. Infrastrutture del 14.01.2008, della DGR Lazio n. 545/10 e del Regolamento Regionale n. 2/2012", l'ex colonia marina e le

destinazioni d'uso a questa compatibili, vanno considerati come avente funzioni pubbliche e quindi ai fini della valutazione del rischio e della resistenza sismica appartiene alla classe d'uso III di cui all'Allegato A alla medesima delibera.

4. OGGETTO DELL'APPALTO

Il presente Documento fornisce delle prime sommarie indicazioni per la successiva redazione del Progetto di Fattibilità Tecnico Economica (PFTE) degli interventi necessari per la valorizzazione e recupero della ex Colonia Marina di Santa Severa (Comune di S. Marinella)

In questa prospettiva, l'Amministrazione intende realizzare un'operazione di finanza di progetto che comprenda la progettazione dei lavori, l'esecuzione degli stessi e la successiva gestione del complesso immobiliare a fini turistici ricettivi da parte di un concessionario per il periodo corrispondente alla natura degli investimenti.

Più precisamente, Regione Lazio intende perseguire le seguenti finalità attraverso l'operazione di PPP:

- a) garantire la valorizzazione degli immobili considerato che il MIBAC individua il bene oggetto di stima nella sua completezza (immobili e area) di interesse storico-artistico ai sensi dell'art. 10 comma 1 del D.Lgs 42/04 e quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel D.Lgs stesso (ex legge 1089/42), tale decreto impone che qualunque intervento sottoposto a progettazione deve essere vagliato prioritariamente dalla soprintendenza del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo nel rispetto degli artt. 55 e 56 del decreto citato;
- b) recuperare, anche mediante l'inserimento di funzioni complementari rispetto a quella turistica ricettiva nell'ottica di potenziare l'offerta complessiva del servizio erogati a favore della collettività, garantendo il potenziamento della funzionalità della struttura ricettiva;
- c) valorizzare il patrimonio pubblico, sviluppando una progettualità volta al recupero delle strutture sotto il profilo architettonico ed edilizio oltre che impiantistico, inserendolo armonicamente nel contesto urbanistico-edilizio esistente, con particolare riguardo alla salvaguardia dei propri beni immobili di rilievo storico-culturale, architettonico e/o paesaggistico;
- d) garantire, attraverso l'intervento di riqualificazione, il rispetto degli standard di prestazioni energetiche e ambientali, del risparmio energetico e dell'impiego di fonti rinnovabili, nonché la piena accessibilità della struttura alle persone diversamente abili;
- e) garantire, attraverso idoneo programma gestionale, il coinvolgimento degli stake holder presenti sul territorio.

4.1 Scelte progettuali

Considerato il vincolo che insiste sugli immobili e sulle aree adiacenti, gli interventi finalizzati alla valorizzazione dei beni dovranno osservare i seguenti criteri:

- Tutti gli impianti di servizio (idraulici, elettrici, ed altri) utili e necessari per la rifunzionalizzazione degli edifici dovranno essere sottoposti alla valutazione della Soprintendenza, prevedendo percorsi che utilizzino, per quanto possibile, quelli esistenti evitando tracce e fori sulle strutture storiche e comunque realizzati nel rispetto di quanto disposto dalla normativa vigente sulla realizzazione degli impianti tecnici negli immobili di interesse storico artistico;
- che si limiti, per quanto possibile, la visuale dell'immobile principale laddove siano previste nuove realizzazioni
- che l'ingresso principale con la rotonda che si affaccia verso il mare, venga riqualificato affinché entri a far parte del circuito culturale in stretta correlazione con il contesto
- che vengano accertate le varie fasi costruttive storiche e vengano evidenziate le superfetazioni interne ed esterne eventualmente da rimuovere nelle fasi di restauro degli edifici vincolati
- Le unità esterne di condizionamento non potranno essere collocate nella facciata finestrata dell'edificio principale. Dovranno essere ricollocate o internamente ovvero all'esterno in modo tale da non compromettere visivamente la facciata principale
- I discendenti e i pluviali in PVC dovranno essere sostituiti con elementi di materiale e coloritura adeguata all'edificio storico

Il progetto prevede di recuperare e risanare le strutture esistenti e identificate come la Colonia Marina, la palestra, la foresteria e l'alloggio per il custode. È previsto altresì la possibilità di aumentare le superfici utili, nell'ottica di incrementare la sostenibilità economica dell'investimento, da realizzare nella parte prospiciente la ex colonia marina, come evidenziato nel Planivolumetrico allegato

Indicativamente e a puro scopo di orientamento, al termine della ristrutturazione, il numero di camere potrà essere suddiviso come segue:

- circa 30 camere, inclusi bagni, e sala ristorazione nell'Edificio principale ex Colonia Marina;
- circa 30 camere, inclusi i bagni, nei due edifici di nuova costruzione, di altezza non superiore a due piani;
- una piscina scoperta;
- un centro wellness con SPA;

per un totale circa di 60 camere.

Nelle fasi progettuali, per quanto concerne la scelta dei materiali da costruzione, di rivestimento e delle finiture, si dovrà tenere conto delle condizioni delle caratteristiche storiche degli edifici vincolati nonché alle caratteristiche ambientali particolarmente aggressive per la vicinanza al mare e all'arenile. Anche all'interno dei piani di manutenzione dell'edificio, saranno approfonditi gli aspetti legati al mantenimento della struttura in considerazione delle condizioni del contesto.

Gli impianti che si dovranno realizzare e gli adempimenti al Decreto Ministeriale di riferimento per le attività soggette al controllo da parte dei vigili del fuoco sono di seguito elencati:

- Impianti di condizionamento e ricambi d'aria;
- Impianti elettrici;
- Impianti speciali (rilevazione, telefonici, TV, etc);
- Impianti idrici;
- Impianti idrici antincendio;
- Impianti speciali di segnalazione e allarme antincendio;
- Impianti di trattamento acqua.

5. REQUISITI TECNICI CHE L'INTERVENTO DEVE SODDISFARE IN RELAZIONE ALLA LEGISLAZIONE TECNICA VIGENTE ED AL SODDISFACIMENTO DELLE ESIGENZE DELL'AMMINISTRAZIONE

La proposta progettuale dovrà individuare gli interventi necessari per la valorizzazione degli edifici di interesse storico architettonico, i lavori di adeguamento antincendio, strutturale e per la riqualificazione e il risanamento conservativo degli immobili.

La progettazione dovrà essere improntata ai principi e alle norme che regolamentano gli interventi edilizi su immobili vincolati stante l'obbligo di acquisire tutte le autorizzazioni di cui agli art. 21 e 146 del Codice dei beni culturali e paesaggistici D. Lgs. 42/2004, e i lavori dovranno essere eseguiti da operatori economici appositamente qualificati (OG2). Inoltre, l'utilizzo turistico ricettivo deve essere oggetto della procedura di cui all'art. 52 del medesimo Codice, perchè deve essere valutata la compatibilità della proposta alla tutela e acquisire formalmente l'autorizzazione

La progettazione dovrà essere improntata a criteri di sostenibilità ambientale ed efficienza energetica, nel rispetto dei Criteri ambientali minimi di cui al Decreto Ministeriale del 23.06.2022.

Le strutture dovranno essere conformi alle normative vigenti in materia antisismica, energetica, impiantistica e di sostenibilità ambientale. Durante le successive fasi progettuali, dovranno essere approfondite azioni mirate e finalizzate al risparmio energetico, alla sicurezza in generale (strutturale, impiantistica, ecc..), alla qualità architettonica e alla manutenibilità del bene con le metodologie più efficienti proposte dai progettisti.

Le dotazioni impiantistiche dovranno rispondere alla vigente normativa di riferimento. Dovranno essere previste delle soluzioni impiantistiche flessibili, facilmente manutenibili e durature nel tempo.

I sistemi impiantistici dovranno essere individuati utilizzando soluzioni atte a ridurre i consumi di energia e idrici. Gli impianti dovranno essere pensati e realizzati al fine di ridurre al massimo l'impatto ambientale.

Il progetto dell'intervento dovrà essere redatto nel rispetto della normativa vigente in materia di lavori pubblici, delle norme tecniche generali, nonché delle normative vigenti in materia di sicurezza sul posto di lavoro, dell'abbattimento delle barriere architettoniche, del dimensionamento dell'impiantistica e delle norme tecniche per le costruzioni. Si riportano di seguito, a titolo meramente esemplificativo e non esaustivo, una serie di norme di riferimento:

Normativa tecnico-amministrativa:

- D. Lgs. 31 marzo 2023, n. 36 “Codice dei contratti pubblici”;
- PRG comunale e Norme Tecniche di Attuazione;
- Regolamento edilizio e di igiene;
- D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e ss.mm.ii. “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia”.

Norme in materia di sicurezza:

- D. Lgs. 9 aprile 2008 n. 81 “Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro”.

Norme in materia di superamento delle barriere architettoniche:

- D.P.R. 24 luglio 1996 n. 503 “Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici”;
- D.M. 14 giugno 1989 n. 236 “Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata ed agevolata ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche”.

Norme in materia strutturale ed antisismica:

- D.M. 9 gennaio 2020 n. 24 “Linee guida per la classificazione del rischio sismico delle costruzioni nonché le modalità per l'attestazione, da parte di professionisti abilitati, dell'efficacia degli interventi effettuati. Modifiche al DM 58 del 28/02/2017”;
- Circolare applicativa del C.S.LL.PP. n. 7 del 21 gennaio 2019 “Istruzioni per l'applicazione dell'Aggiornamento delle Norme tecniche per le costruzioni di cui al decreto ministeriale 17 gennaio 2018” (pubblicata in S.O. n. 5 alla G.U. n. 35 del 11.02.2019);
- D.M 17 gennaio 2018 “Aggiornamento delle Norme tecniche per le costruzioni” (pubblicato in S.O. n. 8 alla G.U. n. 42 del 20.02.2018);

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

- D.M. 28 febbraio 2017 n. 58 “Approvazione delle linee guida per la classificazione di rischio sismico delle costruzioni nonché delle modalità per l’attestazione dell’efficacia degli interventi effettuati”;
- D.M. 14 gennaio 2008 “Norme tecniche per le costruzioni” (pubblicato in S.O. n. 30 alla G.U. n. 29 del 04.02.2008);
- O.P.C.M. 20 marzo 2003 n. 3274 e ss.mm.ii. “Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normative tecniche per le costruzioni in zona sismica”;
- Legge 5 novembre 1971 n. 1086 “Norme per la disciplina delle opere in c.a. normale e precompresso ed a struttura metallica”.

Norme in materia di antincendio:

- D.M. 3 agosto 2015 “Approvazione di norme tecniche di prevenzione incendi, ai sensi dell'articolo 15 del decreto legislativo 8 marzo 2006, n. 139”;
- D.P.R. 1° agosto 2011 n. 151 “Regolamento recante semplificazione della disciplina dei procedimenti relativi alla prevenzione degli incendi”;

Norme in materia di impianti:

- D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 “Regolamento concernente l’attuazione dell’art. 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della legge n. 248 del 2 dicembre 2005, recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all’interno degli edifici”;
- D.P.R. 22 ottobre 2001 n. 462 “Regolamento di semplificazione del procedimento per la denuncia di installazioni e dispositivi di protezione contro le scariche atmosferiche, di dispositivi di messa a terra di impianti elettrici e di impianti elettrici pericolosi”;
- D.P.C.M. 8 marzo 2002 “Disciplina delle caratteristiche merceologiche dei combustibili aventi rilevanza ai fini dell’inquinamento atmosferico, nonché delle caratteristiche tecnologiche degli impianti di combustione”;
- D.M. 17 marzo 2003 “Aggiornamenti agli allegati F e G del decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412, recante norme per la progettazione, l’installazione, l’esercizio e la manutenzione degli impianti termici degli edifici, ai fini del contenimento dei consumi di energia”;
- D. Lgs. 19 agosto 2005 n. 192 “Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell’edilizia”;
- D.P.R. 2 aprile 2009 n. 59 “Regolamento di attuazione dell’articolo 4, comma 1, lettere a) e b), del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, concernente attuazione della direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico in edilizia”;

- D.P.R. 16 aprile 2013 n. 74 “Regolamento recante definizione dei criteri generali in materia di esercizio, conduzione, controllo, manutenzione e ispezione degli impianti termici per la climatizzazione invernale ed estiva degli edifici e per la preparazione dell'acqua calda per usi

igienici sanitari, a norma dell'articolo 4, comma 1, lettere a) e c), del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192”;

- Normativa tecnica (Norme UNI, Norme UNI EN, Norme UNI ISO, Norme ISO)

Norme di riferimento per il rispetto dei Criteri Ambientali Minimi:

- D.M. Transizione Ecologica 23 giugno 2022: “Criteri ambientali minimi per l'affidamento del servizio di progettazione di interventi edilizi, per l'affidamento dei lavori per interventi edilizi e per l'affidamento congiunto di progettazione e lavori per interventi edilizi” (G.U. n.183 del 06.08.2022);

- D.M. Transizione Ecologica 23 giugno 2022: “Criteri ambientali minimi per l'affidamento del servizio di fornitura, noleggio ed estensione della vita utile di arredi per interni” (G.U. n.184 del 08.08.2022);

6. RISPETTO DEI PRINCIPI C.A.M.

Nella progettazione, nella scelta dei materiali e delle forniture dovranno essere osservate le specifiche tecniche e le clausole contrattuali contenute nei criteri ambientali minimi adottati con D.M. 23 giugno 2022 n. 256 emanato dal Ministero della Transizione Ecologica “Criteri ambientali minimi per l'affidamento del servizio di progettazione di interventi edilizi, per l'affidamento dei lavori per interventi edilizi e per l'affidamento congiunto di progettazione e lavori per interventi edilizi”. L'obiettivo della norma è di avviare un processo virtuoso in cui gli appalti pubblici divengano strumento utile alla riduzione degli impatti ambientali, promuovendo il ricorso a modelli di produzione e consumi sostenibili. I Criteri Ambientali Minimi (C.A.M.) sono i requisiti ambientali volti ad individuare la soluzione progettuale migliore sotto il profilo ambientale lungo il ciclo di vita, tenuto conto della disponibilità di mercato.

7. OGGETTO DELLA PRESTAZIONE ED ELABORATI GRAFICI DA REDIGERE

Il presente Documento fornisce delle prime e sommarie indicazioni per la stesura del Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica (PFTE) degli interventi necessari per la valorizzazione e recupero del complesso immobiliare denominato “ex Colonia Marina” di S. Severa. Il PFTE dovrà essere redatto secondo le vigenti disposizioni del D. Lgs 36/2023 - Art. 41 e Sezione II dell'Allegato I.7 ed essere composto almeno dai seguenti documenti:

- a. relazione generale;
- b. relazione tecnica, corredata di rilievi, accertamenti, indagini e studi specialistici;



- c. relazione di verifica preventiva dell'interesse archeologico (articolo 28, comma 4, del codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42), ed eventuali indagini dirette sul terreno, anche digitalmente supportate;
- d. studio di impatto ambientale, per le opere soggette a valutazione di impatto ambientale, di seguito «VIA»;
- e. relazione di sostenibilità dell'opera;
- f. rilievi plano-altimetrici e stato di consistenza delle opere esistenti e di quelle interferenti nell'immediato intorno dell'opera da progettare;
- g. modelli informativi e relativa relazione specialistica, nei casi previsti dall'articolo 43 del codice;
- h. elaborati grafici delle opere, nelle scale adeguate, integrati e coerenti con i contenuti dei modelli informativi, quando presenti;
- i. computo estimativo dell'opera;
- j. quadro economico di progetto;
- k. cronoprogramma;
- l. piano di sicurezza e di coordinamento, finalizzato alla tutela della salute e sicurezza dei lavoratori nei cantieri, ai sensi del decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81, nonché in applicazione dei vigenti accordi sindacali in materia. Stima dei costi della sicurezza. Il piano di sicurezza e di coordinamento può essere supportato da modelli informativi;
- m. capitolato informativo nei casi previsti dall'articolo 43 del codice (D.lgs. n. 36/2023). Il capitolato informativo conterrà al proprio interno le specifiche relative alla equivalenza dei contenuti informativi presenti nei documenti nei confronti dei livelli di fabbisogno informativo richiesti per i modelli informativi;
- n. modelli informativi e relativa relazione specialistica (art. 43 D.lgs. n. 36/2023);
- o. piano preliminare di manutenzione dell'opera e delle sue parti. Il piano di manutenzione può essere supportato da modelli informativi;
- p. piano preliminare di monitoraggio geotecnico e strutturale;
- q. per le opere soggette a VIA, e comunque ove richiesto, piano preliminare di monitoraggio ambientale;
- r. piano particellare delle aree espropriande o da acquisire, ove pertinente.
- s. Eventualmente, la documentazione necessaria per acquisire la variante urbanistica o per consentire l'avvio di una eventuale procedura di esproprio, laddove necessario;**
- t. Elaborazione di eventuali integrazioni, ove richieste, da parte degli Enti e Strutture invitate ad esprimere parere in sede di conferenza dei servizi decisoria, ex art. 14 comma 2 della L. n. 241/1990 e ss.mm.ii., nonché l'adeguamento del progetto per il recepimento delle eventuali prescrizioni.**

8. VALUTAZIONI FINANZIARIE E COPERTURA

L'investimento complessivo stimato ammonta ad € 12.823.440,00 oltre IVA

Il PFTE dovrà riportare il quadro economico dei lavori.

L'investimento complessivo è a totale carico del privato e non è previsto alcun onere a carico del bilancio regionale. Trattasi di una operazione economica che rientra tra i contratti di partenariato pubblico privato disciplinati dal D.lgs. 36/2023, il quale all'art. 174, co. 1 lett. d) chiarisce che " il rischio operativo connesso alla realizzazione dei lavori o alla gestione dei servizi è allocato in capo al soggetto privato" pertanto, secondo la decisione EUROSTAT, è da contabilizzare *off balance*.

STIMA QUADRO TECNICO ECONOMICO INVESTIMENTO					
		IMPORTO	IVA %	IMPORTO IVA	TOTALE (Iva compresa)
A	LAVORI A MISURA E A CORPO				
A.1	IMPORTO DEI LAVORI	9.130.000	10	913.000	10.043.000
A.2	COSTI DELLA SICUREZZA (includere opere provvisorie)	500.000	10	50.000	550.000
A	TOTALE LAVORI	9.630.000		963.000	10.593.000
B.1	Spese tecniche (incluso 4% oneri previdenziali): Progettazione PFTE, Progettazione esecutiva, Supporto al RUP, Verifiche ex art. 42 del D.Lgs 36/2023, DL, CSE, Collaudi	850.000	22	187.000	1.037.000
B.2	Allacciamenti ai pubblici servizi, idoneizzazione area e superamento eventuali interferenze, urbanizzazioni	530.000	10	53.000	583.000
B.3	Imprevisti (5% del totale lavori A)	481.500	10	48.150	529.650
B.4	Forniture arredi	792.570	22	174.365,4	966.935
B.5	Contributo ANAC (880 €) e spese proposte	202.320	-		202.320
B.6	Incentivo ex.art. 45 D.Lgs. 36/2023	96.300	-		96.300
B.7	Spese generali e spese assicurative	96.300	22	21.186	117.486



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

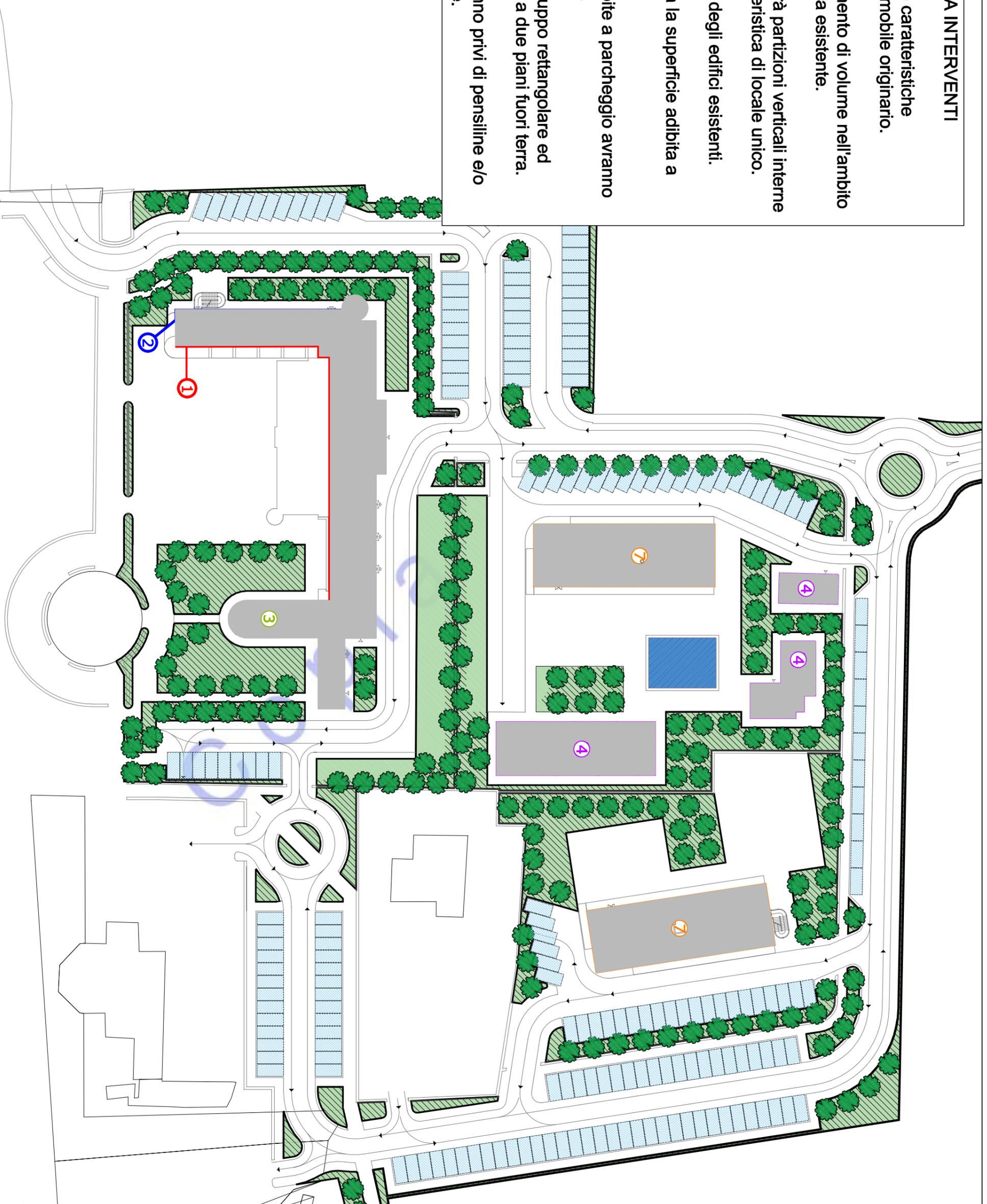
B.8	Rilievi, accertamenti, indagini	144.450	22	31.779	176.229
B	TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE	3.193.440		515480,4	3.708.920
C=A+B	TOTALE INVESTIMENTO	12.823.440		1.478.480	14.301.920

ALL. PLANIVOLUMETRICO

Copia

LEGENDA INTERVENTI

1. Le facciate avranno le caratteristiche architettoniche dell'immobile originario.
2. Sarà possibile un aumento di volume nell'ambito della struttura metallica esistente.
3. Il locale non presenterà partizioni verticali interne ma manterrà la caratteristica di locale unico.
4. E' previsto il recupero degli edifici esistenti.
5. Verrà conservata tutta la superficie adibita a verde.
6. Tutte le superfici adibite a parcheggio avranno superficie permeabile.
7. Gli edifici avranno sviluppo rettangolare ed altezza non superiore a due piani fuori terra.
8. Tutti i parcheggi saranno privi di pensiline e/o pensiline fotovoltaiche.



Regione Lazio

Atti della Giunta Regionale e degli Assessori

Deliberazione 7 marzo 2025, n. 130

Atto d'indirizzo per la valorizzazione, tramite concessione, del complesso immobiliare di rilevante interesse storico e architettonico denominato "ex Colonia marina" sito nel Comune di S. Marinella (RM), in località S. Severa

Copia

OGGETTO: atto d'indirizzo per la valorizzazione, tramite concessione, del complesso immobiliare di rilevante interesse storico e architettonico denominato "ex Colonia marina" sito nel Comune di S. Marinella (RM), in località S. Severa.

LA GIUNTA REGIONALE

SU PROPOSTA dell'Assessore alla "Mobilità, Trasporti, Tutela del Territorio, Ciclo dei Rifiuti, Demanio e patrimonio";

VISTO lo Statuto della regione Lazio;

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

VISTO il regolamento regionale 6 settembre 2002, n. 1 e ss.mm.ii., recante: "regolamento di organizzazione degli uffici 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;

VISTA la legge regionale 11 agosto 2009, n. 22, recante "Assestamento del bilancio annuale e pluriennale 2009-2011 della Regione Lazio" che all'art. 1, commi dal 31 al 35, stabilisce l'obbligo per l'Amministrazione regionale a predisporre un Piano delle valorizzazioni e delle alienazioni immobiliari da allegare al bilancio annuale di previsione nel rispetto dell'art. 58 del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito con legge 6 agosto 2008, n. 133;

VISTO l'art. 3^{ter} del D.L. 25 settembre 2001 n. 351, convertito con legge 23 novembre 2001 n. 410 e ss.mm.ii., recante: "Processo di valorizzazione degli immobili pubblici" il quale introduce nell'ordinamento giuridico nuove procedure di valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico in particolare attraverso lo strumento dei Programmi unitari di valorizzazione territoriale;

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”, che, ai sensi dell’articolo 56, comma 2, della l.r. n. 11/2020 e fino alla data di entrata in vigore del regolamento di contabilità di cui all’articolo 55 della citata l.r. n. 11/2020, continua ad applicarsi per quanto compatibile con le disposizioni di cui alla medesima l.r. n. 11/2020;

VISTA la legge regionale 30 dicembre 2024, n. 22, recante: “Legge di stabilità regionale 2025”;

VISTA la legge regionale 30 dicembre 2024, n. 23, recante: “Bilancio di previsione finanziario della Regione Lazio 2025-2027”;

VISTA la deliberazione della Giunta regionale 30 dicembre 2024, n. 1172, concernente “Bilancio di previsione finanziario della Regione Lazio 2025-2027. Approvazione del "Documento tecnico di accompagnamento", ripartito in titoli, tipologie e categorie per le entrate e in missioni, programmi, titoli e macroaggregati per le spese”;

VISTA la deliberazione della Giunta regionale 30 dicembre 2024, n. 1173, concernente: “Bilancio di previsione finanziario della Regione Lazio 2025-2027. Approvazione del 'Bilancio finanziario gestionale', ripartito in capitoli di entrata e di spesa e assegnazione delle risorse finanziarie ai dirigenti titolari dei centri di responsabilità amministrativa;

VISTA la deliberazione della Giunta regionale 23 gennaio 2025, n. 28, concernente: “Indirizzi per la gestione del bilancio regionale 2025-2027 e approvazione del bilancio reticolare, ai sensi degli articoli 30, 31 e 32, della legge regionale 12 agosto 2020, n. 11”;

VISTA la deliberazione di Giunta regionale dell’8 gennaio 2024, n. 53, con cui è stato conferito all’Ing. Fabrizio Mazzenga l’incarico di Direttore della Direzione Regionale “Trasporti, Mobilità, Tutela del Territorio, Demanio e Patrimonio”;

VISTA la deliberazione della Giunta regionale 30 dicembre 2024, n. 1169, con la quale è stato approvato l’aggiornamento dell’inventario dei beni immobili regionali – “Libro n. 19”;

VISTO il decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36, 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”, con particolare riferimento all’art. 193, come modificato da ultimo dal d. lgs. 31 dicembre 2024, n. 209;

PREMESSO che:

- la Regione Lazio è proprietaria di un complesso immobiliare di rilevante interesse storico e architettonico denominato “*ex* Colonia marina” sito nel Comune di S. Marinella (RM), in località S. Severa, nelle vicinanze dell’omonimo Castello, quest’ultimo già oggetto di rilevanti interventi di valorizzazione da parte dell’Amministrazione regionale;

- detto compendio, acquisito in proprietà nel 2011, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1, comma 5, della l.r. 14/2008, è pervenuto alla Regione Lazio in completo stato di abbandono e, pertanto, necessita di profondi interventi di ristrutturazione e di recupero;
- attualmente il compendio è iscritto nel citato "Inventario dei beni immobili regionali - Libro 19", di cui alla richiamata dgr n. 1169/2024, nella categoria dei beni del patrimonio indisponibile;
- con deliberazione della Giunta regionale 10 ottobre 2019, n. 730, è stato approvato lo schema del Protocollo d'intesa quadro tra la Regione Lazio e il Comune di S. Marinella per l'avvio di un rapporto di cooperazione istituzionale e collaborazione tecnica-amministrativa finalizzato all'avvio d'iniziative per la gestione, valorizzazione, trasformazione e dismissione del patrimonio immobiliare pubblico ricadente nel territorio comunale, con riguardo alle risorse culturali, paesaggistiche e turistiche presenti nel territorio medesimo;
- in data 13 novembre 2019 il Comune di S. Marinella e la Regione Lazio hanno sottoscritto il suddetto Protocollo dando avvio alle attività del Tavolo tecnico operativo deputato a dare attuazione al predetto Protocollo;

CONSIDERATO che nella scheda "A2" allegata al suddetto Protocollo d'intesa si individuava, tra gli obiettivi prioritari, quello di procedere all'elaborazione ed approvazione di un progetto plani volumetrico riguardante la realizzazione di una struttura ricettivo-alberghiera, nel complesso immobiliare "ex Colonia marina" e nelle aree circostanti, per l'eventuale e successivo avvio di una procedura ad evidenza pubblica per l'alienazione o concessione in uso della medesima struttura;

RILEVATO

- che, per il perseguimento del suddetto obiettivo, si sono svolte una serie di riunioni del succitato Tavolo tecnico ed alcuni incontri con gli Enti e le Autorità coinvolti nel processo di approvazione del progetto da predisporre, finalizzati all'esatto inquadramento del regime vincolistico ricadente sul complesso e sull'area circostante e, dunque, delle reali potenzialità del progetto di valorizzazione;
- che, all'esito di tali incontri, è stata elaborata dalla competente Direzione regionale in materia di demanio e patrimonio una prima ipotesi di progetto planivolumetrico e raccolta la documentazione tecnica propedeutica alla redazione di un progetto per il recupero e la valorizzazione dell'ex Colonia e delle aree circostanti di proprietà regionale, oggi caratterizzate da un generale stato di degrado e di carenza di servizi e infrastrutture;

VISTA la deliberazione della Giunta regionale 19 dicembre 2024 n. 1127, con cui è stato approvato l'ultimo aggiornamento del programma triennale 2024/2026 dei lavori pubblici della Regione Lazio il quale annovera, fra le opere e le strutture per il turismo da realizzare nel triennio, l'intervento per il "Restauro, la riqualificazione energetica, l'adeguamento funzionale e sismico della ex colonia marina di Santa Severa", per l'importo complessivo di circa 9 mln di euro, ricorrendo a risorse provenienti da progetti d'investimento privati;

CONSIDERATO che

- in data 3 marzo 2022, con determinazione n. G02296, si è proceduto ad approvare un primo Avviso Pubblico con il quale, nel sollecitare la presentazione di proposte di partenariato pubblico privato, ai sensi dell'art. 183, comma 15, del previgente Codice dei contratti (D. lgs. 50/2016) da parte di operatori economici, è stata messa a disposizione la documentazione tecnica necessaria all'elaborazione delle suddette proposte per il restauro ed il risanamento conservativo dell'ex Colonia marina;
- all'esito del citato Avviso Pubblico, non sono pervenute proposte da parte di operatori economici;
- la Regione Lazio, Direzione regionale "Trasporti, mobilità, tutela del territorio, demanio e patrimonio", visto l'esito negativo della predetta procedura, intende riproporre il ricorso al contratto di partenariato pubblico privato, procedendo alla pubblicazione di un nuovo Avviso integrato con gli studi di carattere economico e amministrativi, non presenti nel precedente, e la cui assenza ha determinato l'esito negativo della procedura di sollecitazione;
- a tal fine, con determinazione dirigenziale n. G18140 del 29.12.2024, la succitata Direzione regionale ha disposto l'affidamento, mediante sottoscrizione di un Accordo Quadro, di servizi di supporto tecnico-specialistico, in favore di apposito Operatore economico in possesso di documentate esperienze pregresse, per acquisire i documenti di carattere amministrativo ed economico-finanziario che costituiranno parte integrante dell'Avviso pubblico di sollecitazione volto ad acquisire proposte da parte di operatori privati, ai sensi dell'art. 193, comma 16, del citato D. lgs 36/2023;

CONSIDERATO

- che la pubblicazione del succitato Avviso ha l'obiettivo di favorire la presentazione di proposte d'investimento da parte di operatori privati interessati a partecipare al processo di valorizzazione in atto, attraverso la presentazione di proposte di partenariato pubblico privato;
- che la divulgazione e la messa a disposizione della documentazione tecnica in formato editabile risponde ai principi di risultato, di fiducia, di accesso al mercato e ai principi di buona fede e di tutela dell'affidamento di cui agli artt. 1, 2, 3 e 5 del citato d. lgs 36/2023;

VISTO l'art. 526 del citato r.r. n. 1/2002 il quale, nel disciplinare l'amministrazione dei beni del patrimonio indisponibile della Regione, prevede, al comma 1, che: "i beni del patrimonio indisponibile sono amministrati conformemente alle disposizioni di cui all'art. 522" che a sua volta prevede che "ferma restando la disciplina di settore relativa ai specifici beni, all'amministrazione dei beni appartenenti al demanio regionale provvede, nel rispetto della normativa vigente ed in conformità agli indirizzi impartiti dalla Giunta regionale con apposita deliberazione, la direzione regionale competente in materia di demanio e patrimonio";

VISTO altresì l'art. 528 del medesimo r.r. 1/2002 il quale stabilisce che:

- "sui beni del patrimonio indisponibile regionale possono essere costituiti diritti a favore di terzi, per lo svolgimento di attività non corrispondenti alla funzione pubblica cui il singolo bene è destinato, purché con questi compatibili e tali da non pregiudicarne il contemporaneo perseguimento.

- alla costituzione di diritti reali a favore di terzi per limitati periodi e per necessità di natura transitoria, si provvede con concessione amministrativa.
- l'atto di concessione disciplina la durata del rapporto, la misura del canone, i modi e le condizioni di esercizio del diritto, anche al fine di garantire la destinazione del bene.
- l'entità dei canoni concessori è determinata con le modalità previste dal comma 3 dell'articolo 524.”;

RITENUTO di procedere al recupero ed alla valorizzazione del compendio immobiliare in argomento, mediante una concessione mista di servizi e lavori, da aggiudicare tramite procedura di evidenza pubblica, con il criterio dell'offerta più vantaggiosa sotto il profilo economico patrimoniale e dei benefici conferiti alla collettività, in conformità ai seguenti criteri:

- a) la concessione dovrà garantire, il recupero e la riqualificazione dell'area da parte del concessionario che dovrà, altresì, assicurarne la fruizione, nonché l'ordinaria e straordinaria manutenzione, la custodia e la vigilanza, anche nei momenti di scarso utilizzo;
- b) il concessionario potrà svolgere all'interno dell'area in concessione attività turistico-ricettive ed eventualmente commerciali funzionali alla struttura, il tutto compatibilmente con il pregio paesistico e nel rispetto dei regolamenti di igiene e pulizia urbana, acquisendo direttamente ogni autorizzazione, nulla osta e assenso da parte degli Enti deputati al controllo ed alla tutela del territorio;
- c) la concessione dovrà essere attribuita ad operatori economici in grado di sostenere gli investimenti, che risultino in possesso e mantengano nel corso della concessione i requisiti di moralità professionale, che non risultino interdetti dal contrattare con la pubblica amministrazione per i quali non sussistano le cause d'esclusione previste dal Codice dei contratti o motivi di conflitto d'interessi con l'Amministrazione regionale. Il concessionario dovrà altresì risultare in regola con il versamento di contributi previdenziali a favore di propri dipendenti, In tal caso dovrà essere specificato il contratto collettivo applicato;
- d) la concessione potrà prevedere, compatibilmente con l'equilibrio economico finanziario connesso all'entità degli investimenti e ai costi operativi di gestione, un canone annuo da corrispondere all'Amministrazione regionale ovvero la realizzazione di lavori di sistemazione dell'area circostante esterna al perimetro della concessione o di altre opere in favore della collettività;
- e) saranno preferite le proposte di utilizzo che prevedano la valorizzazione storica dell'immobile o che assicurino agevolazioni a favore dei soggetti più svantaggiati, o ancora che favoriscano la socialità e lo sviluppo dei valori di sportività e benessere psicofisico;
- f) saranno, inoltre, preferite le proposte che assicurino la salvaguardia e la cura delle aree verdi, l'installazione di attrezzature per la libera fruizione, di sistemi di gestione dell'energia, di smaltimento dei rifiuti ecologicamente sostenibili e l'utilizzo di materiali riciclabili;
- g) è, infine, vietata ogni forma di subconcessione. Resta salva la facoltà per il concessionario di sottoscrivere contratti di appalto per l'esecuzione di lavori e servizi strumentali all'esercizio della concessione stessa, dandone comunicazione preventiva all'Amministrazione concedente. In tal caso, ferma restando la responsabilità solidale del concessionario, tutti gli obblighi posti a suo carico nei confronti dell'Amministrazione

concedente si intenderanno assunti anche da prestatori del servizio da questo regolarmente contrattualizzati.

DATO ATTO che la presente deliberazione non comporta oneri aggiuntivi al bilancio regionale.

DELIBERA

per le motivazioni espresse in premesse che si richiamano integralmente:

di autorizzare l'affidamento della concessione del compendio immobiliare di proprietà regionale denominato "ex Colonia marina", sito nel Comune di S. Marinella (RM), località S. Severa, mediante espletamento di una procedura ad evidenza pubblica ai sensi dell'art. 193 del decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36 e ss.mm.ii. e sulla base dei criteri in premessa specificati.

La competente Direzione regionale in materia di demanio e patrimonio provvederà a dare attuazione alla presente deliberazione, ivi compresa l'indizione della procedura ad evidenza pubblica per l'affidamento della concessione.

La presente deliberazione verrà pubblicata sul BUR e sulle apposite sezioni del sito istituzionale della Regione Lazio www.regione.lazio.it.

Avverso il presente atto è ammesso ricorso giurisdizionale innanzi al Tribunale Amministrativo del Lazio nel termine di 60 gg. dalla pubblicazione.

Regione Lazio

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

Atti dirigenziali di Gestione

Determinazione 13 giugno 2025, n. G07542

Valorizzazione complesso immobiliare di rilevante interesse storico e architettonico denominato "ex Colonia marina" sito nel Comune di S. Marinella (RM), loc.tà S. Severa - decisione a contrarre ed indizione procedura ad evidenza pubblica per progettazione e realizzazione dei lavori di riqualificazione e successiva gestione, mediante contratto di partenariato pubblico-privato con la procedura della Finanza di Progetto, ai sensi dell'art. 193, comma 16, del d. lgs. 36/2023 e ss.mm.ii.. Approvazione Avviso pubblico e nomina del Responsabile Unico del Progetto.

Copia

Oggetto: valorizzazione complesso immobiliare di rilevante interesse storico e architettonico denominato “*ex* Colonia marina” sito nel Comune di S. Marinella (RM), loc.tà S. Severa - decisione a contrarre ed indizione procedura ad evidenza pubblica per progettazione e realizzazione dei lavori di riqualificazione e successiva gestione, mediante contratto di partenariato pubblico-privato con la procedura della Finanza di Progetto, ai sensi dell’art. 193, comma 16, del d. lgs. 36/2023 e ss.mm.ii.. Approvazione Avviso pubblico e nomina del Responsabile Unico del Progetto.

IL DIRETTORE DELLA DIREZIONE REGIONALE

“TRASPORTI, MOBILITA’, TUTELA DEL TERRITORIO, DEMANIO E PATRIMONIO”

SU PROPOSTA del Dirigente *ad interim* 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 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 30 dicembre 2024, n. 22, recante: “Legge di stabilità regionale 2025”;

VISTA la legge regionale 30 dicembre 2024 n. 23 recante: “Bilancio di previsione finanziario della Regione Lazio 2025-2027”;

VISTA la deliberazione della Giunta regionale 30 dicembre 2024, n. 1169, con la quale è stato approvato l’aggiornamento dell’inventario dei beni immobili regionali – “Libro n. 19”;

VISTA la deliberazione di Giunta regionale 8 febbraio 2024, n. 53, con la quale è stato conferito al dott. Fabrizio Mazzenga, l'incarico di Direttore della Direzione regionale "Trasporti, mobilità, tutela del territorio, demanio e patrimonio";

VISTO l'atto di organizzazione del 09 marzo 2024, n. G02685 con il quale è stato ridefinito l'assetto organizzativo della Direzione regionale Trasporti, mobilità, tutela del territorio, demanio e patrimonio ed istituite le strutture organizzative a rilevanza dirigenziale costituenti la medesima Direzione;

VISTO l'atto di organizzazione 17 dicembre 2024, n. G17353, con cui è stato conferito ai sensi dell'art. 164, comma 5, r.r. 1/2002, l'affidamento *ad interim* della responsabilità dell'Area "Gestione e Valorizzazione dei beni patrimoniali. Gestione dei Beni confiscati alla criminalità" all'arch. Cristiana Pimpini;

VISTA la deliberazione della Giunta regionale 19 dicembre 2024 n. 1127, con cui è stato approvato il programma triennale 2024/2026 dei lavori pubblici della Regione Lazio e la successiva deliberazione di modifica 06 febbraio 2025, n. 54, il quale annovera, fra le opere e le strutture per il turismo da realizzare nel triennio, l'intervento per il "Restauro, la riqualificazione energetica, l'adeguamento funzionale e sismico della ex colonia marina di Santa Severa", per l'importo complessivo di circa 9 mln di euro, ricorrendo a risorse provenienti da progetti d'investimento privati;

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.";

PREMESSO che:

- la Regione Lazio è proprietaria di un complesso immobiliare di rilevante interesse storico e architettonico denominato "ex Colonia marina" sito nel Comune di S. Marinella (RM), in località S. Severa, nelle vicinanze dell'omonimo Castello, quest'ultimo già oggetto di rilevanti interventi di valorizzazione da parte dell'Amministrazione regionale;
- detto compendio, acquisito in proprietà nel 2011, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1, comma 5, della l.r. 14/2008, è pervenuto alla Regione Lazio in completo stato di abbandono e, pertanto, necessita di profondi interventi di ristrutturazione e di recupero;
- attualmente il compendio è iscritto nel citato "Inventario dei beni immobili regionali - Libro 19", di cui alla richiamata dgr n. 1169/2024, nella categoria dei beni del patrimonio indisponibile;
- con deliberazione della Giunta regionale 10 ottobre 2019, n. 730, è stato approvato un Protocollo d'intesa quadro tra la Regione Lazio e il Comune di Santa Marinella per l'avvio di un rapporto di cooperazione istituzionale e collaborazione tecnica-amministrativa finalizzato all'avvio d'iniziative per la gestione, valorizzazione, trasformazione e dismissione del patrimonio immobiliare pubblico ricadente nel territorio comunale, con riguardo alle risorse culturali,

paesaggistiche e turistiche presenti nel territorio medesimo, successivamente sottoscritto in data 13 novembre 2019;

- nella scheda “A2” allegata al suddetto Protocollo d’intesa si individuava, tra gli obiettivi prioritari, quello di procedere all’elaborazione ed approvazione di un progetto plani volumetrico riguardante la realizzazione di una struttura ricettivo-alberghiera, nel complesso immobiliare denominato “*ex Colonia marina*” e nelle aree circostanti, per l’eventuale e successivo avvio di una procedura ad evidenza pubblica per l’alienazione/concessione in uso del complesso;
- con determinazione dirigenziale 03 marzo 2022, n. G02296, si è proceduto ad approvare l’Avviso Pubblico con il quale, nel sollecitare la presentazione di proposte di partenariato pubblico privato, ai sensi del previgente Codice dei Contratti art. 183, comma 15, D. lgs. 50/2016, è stata messa a disposizione la documentazione tecnica necessaria all’elaborazione delle suddette proposte per il restauro ed il risanamento conservativo dell’immobile in argomento e dell’area circostante;
- all’esito del citato Avviso Pubblico, non sono state presentate proposte da parte degli operatori economici;
- la Regione Lazio, Direzione regionale “Trasporti, mobilità, tutela del territorio, demanio e patrimonio”, visto l’esito negativo della predetta procedura, ha inteso riproporre il ricorso al contratto di partenariato pubblico privato, procedendo alla pubblicazione di un nuovo Avviso integrato con gli studi di carattere economico e amministrativi, non presenti nel precedente, e la cui assenza ha determinato l’esito negativo della procedura di sollecitazione;

VISTA, in tal senso, la determinazione 30 dicembre 2024, n. G18140, con la quale si è stabilito di affidare, tramite Accordo quadro, alla società Cantierabili s.r.l., *ex art. 50, comma 1, lett. b) del citato D.lgs. n. 36/2023*, l’esecuzione dei servizi necessari alla:

- valutazione preliminare della procedura più idonea alla valorizzazione della Colonia ed all’analisi di fattibilità volta alla redazione di linee guida per l’eventuale successiva elaborazione del documento di fattibilità delle alternative progettuali da parte del committente;
- 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 (PEF), comprensivo della relazione di accompagnamento al PEF, e supporto nella gestione del rapporto con il soggetto prescelto;
- redazione del bando di gara ed assistenza per la valutazione delle proposte ricevute e verifica degli elaborati economico-finanziari e legali;

VISTA e richiamata la deliberazione della Giunta regionale 07 marzo 2025, n. 130 con cui è stato autorizzato l’affidamento della concessione del compendio immobiliare “*ex Colonia marina*, mediante espletamento di una procedura ad evidenza pubblica ai sensi del citato art. 193, d. lgs. 36/2023 sulla base dei criteri in essa specificati, dando mandato alla scrivente Direzione regionale di dare attuazione alla suddetta deliberazione, ivi compresa l’indizione della procedura ad evidenza pubblica per l’affidamento della concessione;

DATO ATTO che, ai sensi dell’art. 175, comma 2, del medesimo D. lgs. 36/2023, “Il ricorso al partenariato pubblico-privato è preceduto da una valutazione preliminare di convenienza e fattibilità. La valutazione si incentra sull’idoneità del progetto a essere finanziato con risorse private, sulle

condizioni necessarie a ottimizzare il rapporto tra costi e benefici, sulla efficiente allocazione del rischio operativo, sulla capacità di generare soluzioni innovative, nonché sulla capacità di indebitamento dell'ente e sulla disponibilità di risorse sul bilancio pluriennale. A tal fine, la valutazione confronta la stima dei costi e dei benefici del progetto di partenariato, nell'arco dell'intera durata del rapporto, con quella del ricorso alternativo al contratto di appalto per un arco temporale equivalente.”;

RILEVATO che, preliminarmente all'avvio della procedura di gara per l'affidamento dei lavori di riqualificazione e della gestione del complesso, occorre effettuare una valutazione di convenienza e fattibilità, confrontando lo scenario di realizzazione dell'intervento di riqualificazione del complesso immobiliare di che trattasi tramite *Project financing* ovvero, in alternativa, tramite una procedura di appalto diretto dei lavori da parte dell'Amministrazione regionale e successiva concessione di servizi per la gestione e manutenzione del complesso, arrivando alla determinazione del *Value for Money*;

CONSIDERATO che, in esecuzione del succitato Accordo Quadro stipulato con la Soc. Cantierabili srl, con nota prot. 371258 del 26.03.2025, è stata consegnata la documentazione necessaria per avviare, in attuazione degli indirizzi di cui alla succitata dgr 130/2025, la procedura ad evidenza pubblica per l'individuazione delle modalità più efficienti ed efficaci finalizzate al recupero dell'*ex* Colonia Marina di S. Severa, tramite procedura di PPP, la quale si compone dei seguenti elaborati:

- Indicazioni per la progettazione
- Piano Economico Finanziario;
- Relazione di convenienza e fattibilità;
- Matrice dei Rischi;
- Planivolumetrico;
- Schema Avviso Pubblico;

RILEVATO che dalla Relazione di convenienza e fattibilità sopra richiamata si evidenzia che la determinazione del parametro *Value for Money*, calcolato andando a ponderare i costi di realizzazione in caso di appalto “PSC” ed in caso di *Project financing* “PF”, aggiustati per fattore rischio, evidenzia che il progetto di riqualificazione e gestione dell’*ex* Colonia” marina risulta idoneo ad essere finanziato con risorse private, ottimizzando il rapporto tra costi e benefici con l’allocazione del rischio operativo in capo al concessionario;

RITENUTO pertanto di procedere alla valorizzazione e recupero del compendio immobiliare in argomento mediante una concessione di servizi e lavori, da aggiudicare tramite procedura ad evidenza pubblica, ai sensi del citato art. 193, d.lgs. 36/2023, con il criterio dell’offerta più vantaggiosa sotto il profilo economico patrimoniale e dei benefici conferiti alla collettività ed in conformità ai seguenti criteri stabiliti dalla Giunta regionale con la citata dgr 130/2025, di seguito riportati:

- a) la concessione dovrà garantire, la valorizzazione e il recupero degli immobili e la riqualificazione dell’area da parte del concessionario che dovrà, altresì, assicurarne l’ordinaria e straordinaria manutenzione, la custodia e la vigilanza, anche nei momenti di scarso utilizzo;
- b) il concessionario potrà svolgere all’interno dell’area in concessione attività turistico-ricettive ed eventualmente commerciali funzionali alla struttura, il tutto compatibilmente con il pregio

paesistico e nel rispetto dei regolamenti di igiene e pulizia urbana, acquisendo direttamente ogni autorizzazione, nulla osta e assenso da parte degli Enti deputati al controllo ed alla tutela del territorio;

- c) la concessione dovrà essere attribuita ad operatori economici in grado di sostenere gli investimenti, che risultino in possesso e mantengano nel corso della concessione i requisiti di moralità professionale, che non risultino interdetti dal contrattare con la pubblica amministrazione e che, nei confronti dei loro rappresentanti legali, soci e amministratori, non sussistano le cause d'esclusione previste dal Codice dei contratti o motivi di conflitto d'interessi con l'Amministrazione regionale, suoi dipendenti e amministratori. Il concessionario dovrà altresì risultare in regola con il versamento di contributi previdenziali a favore di propri dipendenti, in tal caso dovrà specificarsi il contratto collettivo applicato;
- d) la concessione potrà prevedere, compatibilmente con l'equilibrio economico finanziario connesso all'entità degli investimenti e ai costi operativi di gestione, un canone annuo da corrispondere all'Amministrazione regionale ovvero la realizzazione di lavori di sistemazione dell'area circostante esterna al perimetro della concessione o di altre opere in favore della collettività;
- e) saranno preferite le proposte di utilizzo che prevedano la valorizzazione storica dell'immobile o che assicurino agevolazioni a favore dei soggetti più svantaggiati, o ancora che favoriscano la socialità e lo sviluppo dei valori di sportività e benessere psicofisico;
- f) saranno, inoltre, preferite le proposte che assicurino la salvaguardia e la cura delle aree verdi, l'installazione di attrezzature per la libera fruizione, di sistemi di gestione dell'energia, di smaltimento dei rifiuti ecologicamente sostenibili e l'utilizzo di materiali riciclabili;
- g) è, infine, vietata ogni forma di subconcessione. Resta salva la facoltà per il concessionario di sottoscrivere contratti di appalto per l'esecuzione di lavori e servizi strumentali all'esercizio della concessione stessa, dandone comunicazione preventiva all'Amministrazione concedente. In tal caso, ferma restando la responsabilità solidale del concessionario, tutti gli obblighi posti a suo carico nei confronti dell'Amministrazione concedente si intenderanno assunti anche da prestatori del servizio da questo regolarmente contrattualizzati;

CONSIDERATO che la suddetta procedura ad evidenza pubblica, previa acquisizione dei documenti "Indicazioni per la Progettazione", "Sintesi dello studio preliminare economico finanziario, "Matrice dei rischi", si articolerà nelle seguenti fasi:

Fase 1:

- Avvio procedura di sollecitazione, *ex art.* 193, comma 16, D. lgs. 36/2023 finalizzata ad acquisire proposte nell'ambito del PPP;
- valutazione della documentazione proposta dagli O.E. (Operatori Economici) interessati, *ex art.* 193, comma 2, D. Lgs. 36/2023 e successiva emanazione provvedimento di conclusione della valutazione di fattibilità della proposta selezionata poiché meritevole interesse (determinazione dirigenziale);
- indizione Conferenza dei Servizi Decisoria *ex art.* 14, comma 3, l. 241/1990 successivamente all'acquisizione del PFTE elaborato dall'O.E. selezionato;
- verifica e validazione PFTE *ex art.* 42, D.Lgs 36/2023;
- deliberazione di nomina promotore, approvazione PFTE ed inserimento tra gli strumenti di programmazione dell'ente concedente, *ex art.* 193, comma 2, D. Lgs. 36/2023;

Fase 2:

- procedura di gara per l'affidamento mediante finanza di progetto *ex art.* 193 e valutazione offerte pervenute;
- aggiudicazione dell'operazione di PPP e approvazione del relativo contratto/convenzione;
- sottoscrizione del contratto/convenzione;

Fase 3:

- redazione progettazione esecutiva;
- verifica e validazione della progettazione esecutiva;
- esecuzione dei lavori;
- gestione del servizio;

VISTO l'art. 17, comma 1, del citato D.lgs. 36/2023, il quale stabilisce che prima dell'avvio delle procedure di affidamento dei contratti pubblici, le stazioni appaltanti decretano o determinano di contrarre, individuando gli elementi essenziali del contratto e i criteri di selezione degli operatori economici e delle offerte;

ATTESO che:

- l'investimento complessivo sarà a totale carico del privato senza alcun onere a carico del bilancio regionale, trattandosi di una operazione economica che rientra tra i contratti di partenariato pubblico privato disciplinati dal D.lgs. 36/2023, il quale all'art. 174, comma 1, lett. d) chiarisce che "il rischio operativo connesso alla realizzazione dei lavori o alla gestione dei servizi è allocato in capo al soggetto privato" pertanto, secondo la decisione EUROSTAT, è da contabilizzare off balance.
- l'intervento riveste un rilevante interesse pubblico.

DETERMINA

1. di approvare la documentazione prodotta dalla Soc. Cantierabili Srl, pervenuta al protocollo con il n. 371258 in data 26.03.2025, in esecuzione dell'incarico in premessa specificato (fase1) quale parte integrante e sostanziale della presente determinazione, composta dai seguenti elaborati:
 - Indicazioni per la progettazione;
 - Piano Economico Finanziario;
 - Relazione di convenienza e fattibilità;
 - Matrice dei Rischi;
 - Planivolumetrico;
 - Schema Avviso Pubblico di sollecitazione e relativi allegati;
2. di indire, in attuazione della deliberazione della Giunta regionale 07 marzo 2025, n. 130 e sulla base delle risultanze della documentazione di cui al precedente punto 1), apposita procedura ad evidenza pubblica di partenariato pubblico-privato, ai sensi dell'art. 193 del d. lgs. 31 marzo 2023, n. 36 e ss.mm.ii., finalizzata all'affidamento della progettazione e realizzazione dei lavori di

riqualificazione e successiva gestione del complesso immobiliare denominato “ex Colonia marina” sito nel Comune di S. Marinella (RM), loc.tà S. Severa;

3. di disporre, a tal fine, la pubblicazione dell’Avviso Pubblico di sollecitazione di cui al precedente punto 1 sul Bur della Regione Lazio e, per un periodo di 120 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.investinitalyrealstate.com/it/>;
4. di nominare 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. Fabrizio Mazzenga)

Gli allegati al presente atto sono disponibili presso l' Area “ Gestione e Valorizzazione dei beni patrimoniali. Gestione dei beni confiscati alla criminalità”, nella persona del Responsabile del procedimento Federico De Angelis (tel. 06/51685401-5836 mail: federicodeangelis@regione.lazio.it).

Copia



SINTESI PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

Allegato – Ipotesi alla base della prefattibilità economico - finanziaria

Per verificare la sostenibilità economico-finanziaria dell'operazione e la durata attesa della concessione è stata realizzata una prefattibilità economico – finanziaria, di cui si riportano a seguire le principali assunzioni.

Si ricorda che tale prefattibilità è stata realizzata dalla stazione appaltante al fine di fornire indicazioni di massima e di natura non vincolante agli operatori privati, che dovranno sviluppare le proprie assunzioni di investimento, ricavi e costi a seconda del modello di business proposto.

Con riferimento al valore dell'investimento esso è stato stimato in circa euro 12,82 milioni + Iva, costituiti dalle seguenti voci:

- Riqualificazione della struttura storica della Colonia marina - euro 6 milioni;
- Ampliamento della struttura - euro 3 milioni;
- Realizzazione SpA e piscina - euro 1,4 milioni;
- Altri manufatti ed opere di urbanizzazione - euro 0,5 milioni;
- Arredi e mobilio - euro 0,8 milioni;
- Spese tecniche - euro 0,87 milioni;
- Spese di predisposizione della proposta - euro 0,25 milioni.

Con riferimento alle assunzioni di ricavi e costi si è fatto riferimento ad analisi di mercato, in considerazione del settore di attività e dei *comparables* rilevati nella zona costiera del litorale laziale e nella Regione Lazio.

Per quanto attiene la determinazione dei ricavi operativi, si è proceduto alla determinazione di tre differenti voci di ricavo: (i) ricavi da gestione alberghiera, (ii) ricavi da SpA e (iii) altri ricavi da eventi, convegni, e altre attività.

Con riferimento ai ricavi da gestione alberghiera, sono state prese in considerazione il numero delle stanze della struttura, stimate in circa 60, suddivise in 45 stanza doppie e 15 stanze triple. Successivamente si

è provveduto a stimare, sulla base dei *comparables* di settore, indentificati in 10 strutture site sul litorale laziale, il prezzo medio richiesto per stanza, in considerazione dei periodi di alta e bassa stagione. L'analisi ha rilevato, in considerazione della stagionalità del business, un prezzo medio per stanze doppie e triple rispettivamente di euro 161 a notte ed euro 214 a notte. Infine, si è proceduto a stimare il livello di occupazione della struttura ipotizzato pari a 0,58 (58% di occupazione). Sono stati, quindi, stimati ricavi da gestione alberghiera, a partire dal primo anno di concessione, pari a circa euro 2,23 milioni.

Con riferimento ai ricavi da SpA a partire dalle presenze annuali previste nella struttura, (circa 28.744 ospiti per anno) si è ipotizzato prudenzialmente che il 20% circa degli ospiti utilizzino i servizi SpA, con una spesa media pro-capite di circa euro 60. Sulla base di tali assunzioni è stato determinato il valore dei ricavi da SpA, pari a euro 0,34 milioni.

Con riferimento agli altri ricavi da eventi, convegni e altre attività si è proceduto, prudenzialmente a considerare la realizzazione di circa 12 eventi all'anno per un valore medio di ricavo pari a euro 10.000 per evento. Per il primo anno di gestione, viene stimato un valore complessivo dei ricavi da eventi e congressi pari a complessivi euro 0,12 milioni. Prudenzialmente sono stati inclusi in questa categoria anche gli altri eventuali ricavi da servizi che potranno essere offerti all'utenza (es. servizio spiaggia).

I ricavi operativi complessivi, nel primo anno di gestione, sono stati stimati pari a complessivi euro 2,69 milioni.

Per quanto attiene, invece, la determinazione dei costi operativi, si è proceduto a stimare quattro differenti voci di costo: (i) personale fisso, (ii) servizi, comprensivi dei costi del personale a contratto (iii) materie e (iv) oneri diversi di gestione.

Per la quantificazione di tali costi si è proceduto con l'analisi di un campione composto da 135 *comparables* regionali, che evidenziano un'incidenza media dei costi operativi del 63% circa.

A tali costi deve essere aggiunta l'eventuale retrocessione di profitti che il Concessionario prevede di riconoscere all'amministrazione concedente. Tale importo potrà essere oggetto di punteggio in sede di valutazione delle proposte. Nell'analisi di prefattibilità si è ipotizzata una retrocessione di profitti pari all'1%.

Il livello di efficienza interna ed esterna nella gestione dei costi del soggetto promotore, porterebbe condurre a valori che si discostano da quello medio individuato ma che comunque dovranno essere tali da assicurare l'equilibrio economico-finanziario dell'operazione. In linea generale l'analisi dei *comparable* mostra una incidenza dei costi sui ricavi pari a:

- incidenza del personale fisso circa 17%;
- incidenza costi per servizi (incluso personale a contratto) circa 31%;
- incidenza costi per materie/ricavi circa 10%;

- incidenza oneri diversi di gestione circa 5%;
- retrocessione profitti stimata pari all'1% dei ricavi.

Si assumono, quindi, costi operativi a partire dal primo anno di gestione pari a circa euro 1,70 milioni.

In considerazione del valore complessivo degli investimenti, del valore dei ricavi operativi e del valore dei costi operativi, la prefattibilità economico – finanziaria mostra la presenza di condizioni di equilibrio economico e finanziario dell'investimento e della successiva gestione in uno scenario base di gestione a 40 anni.

I tempi di completamento dell'intervento di riqualificazione - ampliamento sono preliminarmente stimati in circa 24 mesi dall'avvio della Concessione ed il progetto raggiunge in 42 anni complessivi di concessione (inclusa l'effettuazione degli investimenti) i seguenti indicatori di redditività e bancabilità:

- TIR di progetto (7,0%);
- TIR azionisti (9,2%);
- DSCR medio (1,30x);

Il Concessionario potrà prevedere una durata della concessione diversa da quella proposta nella prefattibilità economico-finanziaria, purché tale da assicurare l'equilibrio economico-finanziario dell'operazione ed una redditività equa e non eccessiva per il Concessionario.

Gli elementi di carattere quantitativo desumibili dal piano economico e finanziario che dovranno essere elaborati in sede di proposta sono, quindi, i seguenti:

- valore dell'investimento;
- ricavi dalla gestione in relazione alle diverse tipologie di servizi che l'operatore intende erogare;
- costi di gestione in relazione ad ampiezza e tipologia di servizi offerti;
- previsione (o meno) di retrocessione di una percentuale del fatturato realizzato al Concedente.

Oltre alla sostenibilità economico-finanziaria dell'iniziativa si segnalano i seguenti ulteriori vantaggi che il Concedente intende perseguire:

- il trasferimento integrale del rischio di costruzione e domanda in capo al Concessionario;
- il trasferimento integrale di tutti i rischi di manutenzione ordinaria e straordinaria, guardiania e gestione delle strutture realizzate;
- il miglioramento della ricettività turistica e dell'accessibilità nell'area d'intervento;
- al termine della Concessione, la retrocessione, senza costi, di tutti gli investimenti realizzati all'amministrazione concedente, salvo la possibilità del concedente a procedere ad una nuova concessione di servizi per il prosieguo della gestione;

- altri benefici per la collettività quali a titolo esemplificativo e non esaustivo: la fruibilità da parte della comunità locale, a prezzi calmierati o per particolari categorie di soggetti deboli, delle strutture turistiche, sportive e/o dedicate alla salute fisica realizzate dal Concessionario; la salvaguardia e la cura delle aree verdi, l'installazione di attrezzature per la libera fruizione, di sistemi di gestione dell'energia, di smaltimento dei rifiuti ecologicamente sostenibili e l'utilizzo di materiali riciclabili, ecc.

Copia

ALLOCAZIONE DEI RISCHI (da recepire nello schema di convenzione che sarà presentato dagli operatori privati)						
Tipologia di rischio	Descrizione	Probabilità del verificarsi del rischio (nulla, minima, bassa, media, alta)	Effetti	Strumenti per la mitigazione del rischio	Rischio a carico del pubblico	Rischio a carico del privato
RISCHIO DI COSTRUZIONE Il rischio legato al ritardo nei tempi di consegna, al non rispetto degli standard di progetto, all'aumento dei costi, a inconvenienti di tipo tecnico nell'opera e al mancato completamento dell'opera stessa						
RISCHIO AMMINISTRATIVO	Rischio connesso al ritardato o mancato rilascio di Autorizzazioni da parte dei soggetti competenti pubblici e privati.	Media	Ritardi e/o maggiori costi	Definizione convenzionale degli impegni assunti tra le Parti, ciascuna in relazione alle proprie competenze, per il corretto e diligente avvio dei procedimenti e per il tempestivo ottenimento dei provvedimenti, delle licenze, e di quanto necessario alla progettazione ed esecuzione delle prestazioni oggetto della convenzione. Monitoraggio delle istanze autorizzative presentate	o	
		Media	Ritardi e/o maggiori costi e/o eventuali minori ricavi	Definizione convenzionale degli impegni assunti tra le Parti, ciascuna in relazione alle proprie competenze, per il corretto e diligente avvio dei procedimenti e per il tempestivo ottenimento dei provvedimenti, delle licenze, e di quanto necessario alla progettazione ed esecuzione delle prestazioni oggetto della convenzione. Monitoraggio delle istanze autorizzative presentate		o

RISCHIO AMBIENTALE	Rischi non prevedibili di contaminazione del suolo e di bonifica.	Bassa	Ritardi e/o maggiori costi	Livello e accuratezza della Progettazione secondo gli standard del Contraente privato		o
RISCHIO DI MODIFICAZIONE PROGETTUALE	E' il rischio connesso alla sopravvenienza di necessari interventi di modifica del progetto, derivanti da errori o omissioni di progettazione, tali da incidere significativamente su tempi e costi di realizzazione dell'opera	Alta	Ritardi e costi di nuova progettazione	Presenza di Sistema di controllo di qualità		o
RISCHIO VARIANTI DI PROGETTO	Rischio di modifiche di progettazione richieste dal Concedente che incidano significativamente su tempi e costi di realizzazione dell'opera	Media	Aumento dei costi o ritardi nella progettazione e nella costruzione	Coinvolgimento degli enti preposti al rilascio di pareri e prescrizioni Coinvolgimento degli stakeholder Dibattito Pubblico	o	
RISCHIO DI RITARDO NELL'APPROVAZION E DEL PROGETTO	Rischio connesso al ritardo nell'approvazione del Progetto esecutivo	Elevata	Ritardi e/o maggiori costi e/o eventuali minori ricavi. Riequilibrio economico-finanziario. Eventuale risoluzione contrattuale.	Definizione convenzionale degli impegni assunti tra le Parti, ciascuna in relazione alle proprie competenze, per il corretto e diligente avvio dei procedimenti approvativi.	o	o
RISCHIO DI ESECUZIONE DELLE OPERE E DEGLI INTERVENTI DIFFORME DAL PROGETTO	Rischio connesso alla realizzazione dell'opera in modo difforme dal progetto approvato. Rischio connesso alla	Media	Ritardi e/o maggiori costi e/o eventuali minori ricavi. Eventuale risoluzione contrattuale con risarcimento danni.	Piano dei controlli e monitoraggio condiviso tra Concessionario, Direzione Lavori e Collaudatore. Collaudo in corso d'opera.		o

	presenza di vizi intrinseci.					
RISCHIO DI ERRATA STIMA/VALUTAZIONE DEI COSTI DI COSTRUZIONE	Rischio derivante dalla errata individuazione dei costi di costruzione in sede di offerta.	Alta	Ritardi e/o maggiori costi e/o minori ricavi.	Approfondita conoscenza dei siti d'intervento mediante campagna di sopralluoghi. Appropriato studio dello stile architettonico dell'epoca ai fini della valorizzazione. Consolidata esperienza su immobili vincolati, dei tecnici coinvolti per la progettazione .		o
RISCHIO DI SLITTAMENTO DEI TEMPI DI REALIZZAZIONE DELL'OPERA RISPETTO ALLE TEMPISTICHE FISSATE DAL CRONOPROGRAMMA	Rischio derivante da ritardi nella costruzione da parte del Concessionario.	Alto	Ritardi e/o maggiori costi e/o minori ricavi. Applicazione penali. Eventuale risoluzione contrattuale	Definizione e programmazione delle attività Monitoraggio stato avanzamento lavori e relativi scostamenti. Obblighi di tempestiva informativa a carico del Contraente privato.		o
RISCHIO DI SLITTAMENTO DEI TEMPI DI COSTRUZIONE PER CAUSE DI FORZA MAGGIORE	Rischio derivante da ritardi nella costruzione per fattori esogeni.	Bassa	Ritardi e/o maggiori costi. Eventuale risoluzione contrattuale per impossibilità sopravvenuta. Riequilibrio PEF		o	
RISCHIO FINANZIARIO	Rischio di mancata sottoscrizione del contratto di finanziamento. Rischio di oscillazione dei tassi di interesse.	Bassa	Risoluzione del Contratto. Maggiori costi	Standing e Solidità finanziaria del Contraente privato Relazioni consolidate con soggetti finanziatori di primario livello	o	
RISCHIO DELLE RELAZIONI INDUSTRIALI	Rischio che le relazioni con altri soggetti (parti sociali) influenzino negativamente costi e tempi della consegna.	Bassa	Incremento dei costi e ritardi nella realizzazione	Informazione e coinvolgimento	o	o
RISCHIO DI AUMENTO DEL	Rischio connesso	Media	Maggior Costo e/o Ritardi	Scouting tecnologico	o	

COSTO DEL FATTORI PRODUTTIVI O DI INADEGUATEZZA O INDISPONIBILITÀ DI QUELLI PREVISTI NEL PROGETTO	all'oscillazione del costo dei fattori produttivi o alla reperibilità sul mercato degli stessi			'Definizione accordi commerciali con fornitori qualificati Consolidata esperienza dei tecnici coinvolti		
RISCHIO NORMATIVO - POLITICO - REGOLAMENTARE	Rischio che modifiche normativo-regolamentari <i>imprevedibili</i> al momento della firma del contratto determinino un aumento dei costi di progettazione e/o costruzione	Media	Ritardi e/o maggiori costi.		o	
	Rischio che modifiche normativo-regolamentari <i>prevedibili</i> alla data della firma del contratto determinino un aumento dei costi di progettazione e/o costruzione.	Media		Partecipazione a tavoli di lavoro istituzionali, conoscenza dello scenario normativo regolamentare e delle sue possibili evoluzioni. Accordi di collaborazione	o	
RISCHIO DI DOMANDA						
Il rischio legato ai diversi volumi di domanda del servizio che il Concessionario deve soddisfare ovvero il rischio legato alla mancanza di utenza e quindi di flussi di cassa						
Rischio di contrazione della domanda	Rischio di contrazione della domanda dei servizi a tariffazione sull'utenza e/o commerciali.	Bassa	Diminuzione ricavi.	Adeguamento dell'offerta alle nuove esigenze emergenti		o
Rischio di concorrenza	Rischio di servizi offerti nel territorio competitivi da parte	Bassa	Diminuzione ricavi.	Flessibilità e diversificazione dell'offerta dei servizi		o

	di altri operatori.					
Rischio normativo - regolamentare e politico	Rischio che modifiche normative regolamentari imprevedibili al momento della firma del contratto determinino una riduzione della domanda di servizi. Rischio che venga meno, nel tempo, il commitment politico per la gestione dei servizi.	Media	Diminuzione ricavi		o	
	Rischio che modifiche normative regolamentari prevedibili alla data della firma del contratto determinino una riduzione della domanda di servizi.	Media	Diminuzione ricavi			o
RISCHIO DI GESTIONE						
Il rischio legato alla fase di erogazione dei servizi						
RISCHIO DI GESTIONE	Rischio di aumento dei ' costi di gestione rispetto a quelli stimati in sede di offerta. Rischio di erogazione dei servizi in maniera difforme	Media	Maggiori costi e/o minori ricavi. Applicazione penali. Eventuale risoluzione contrattuale. Risarcimento danni al Concedente			o

	rispetto ai tempi e standard pattuiti. Rischio di mancata erogazione dei servizi.					
RISCHIO DI FALLIMENTO DEL PROPONENTE	Rischio che il gestore fallisca o sia inadeguato per l'erogazione dei servizi secondo gli standard stabiliti.	Bassa	Possibile blocco dei servizi.			°