

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'apposita 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 (*dodicimilionitotocentoventimila/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 simili 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.