

# 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**

**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<sup>ter</sup> 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](http://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.