

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.

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).