

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

**Area:** GESTIONE E VALORIZZAZIONE DEI BENI PATRIMONIALI. GESTIONE DEI BENI CONFISCATI ALLA CRIMINALITÀ

## DETERMINAZIONE *(con firma digitale)*

N. G08522 del 19/06/2026

Proposta n. 23119 del 19/06/2026

**Oggetto:**

Avviso pubblico n. 2696/2025 di indizione procedura di Finanza di progetto, ex art. 193, comma 16, d. lgs. 36/2023 e ss.mm.ii. per la valorizzazione complesso immobiliare "ex Colonia marina" sito nel Comune di S. Marinella (RM), loc.tà S. Severa. Conclusione prima fase di valutazione delle proposte pervenute, ai sensi dei commi 5 e 6 del medesimo art. 193, D. Lgs. 36/2023.

**Oggetto:** Avviso pubblico n. 2696/2025 di indizione procedura di Finanza di progetto, *ex art.* 193, comma 16, d. lgs. 36/2023 e ss.mm.ii. per la valorizzazione complesso immobiliare “*ex* Colonia marina” sito nel Comune di S. Marinella (RM), loc.tà S. Severa. Conclusione prima fase di valutazione delle proposte pervenute, ai sensi dei commi 5 e 6 del medesimo art. 193, D. Lgs. 36/2023.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**VISTA** la legge regionale 31 dicembre 2025, n. 20, recante: “Legge di stabilità regionale 2026”;

**VISTA** la legge regionale 31 dicembre 2025, n. 21, recante: “Bilancio di previsione finanziario della Regione Lazio 2026-2028” ed in particolare l’art. 3, lett. r) concernente l’approvazione dell’elenco dei beni immobili soggetti a valorizzazione e/o alienazione, di cui all’articolo 11, comma 2, lettera d), della citata l.r. 11/2020 (Allegato n. 18);

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

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

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

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

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

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

**VISTE** e richiamate integralmente:

- la determinazione n. G18140 del 30 dicembre 2024 con la quale sono stati affidati alla società Cantierabili srl i servizi tecnico-amministrativi per valutazione preliminare procedura di valorizzazione dell’”ex Colonia marina" sita nel Comune di S. Marinella (Rm), in località S. Severa, e di strutturazione, valutazione e realizzazione dell’intervento mediante un contratto di partenariato pubblico-privato;
- la determinazione dirigenziale 13 giugno 2025, n. G07542, con la quale è stata indetta, in attuazione della deliberazione della Giunta regionale 7 marzo 2025, n. 130, una procedura ad evidenza pubblica di partenariato pubblico-privato, ai sensi dell’art. 193 del citato d. lgs. 36/2023, finalizzata all’affidamento della progettazione e realizzazione dei lavori di riqualificazione e successiva gestione del complesso immobiliare di proprietà regionale denominato “ex Colonia marina”, sito nel Comune di S. Marinella (RM), loc.tà S. Severa;

**DATO ATTO** che la succitata d.d. G07542/2025, nell'approvare la documentazione di gara, ha disposto la pubblicazione dell'Avviso Pubblico di sollecitazione sul Bur della Regione Lazio e, per un periodo di 120 giorni, sul sito *web* regionale nell'apposta sezione dedicata ai bandi di gara, nella sezione "Partenariati speciali" nonché nell'apposta sezione del sito *web* <https://www.investinitalyrealestate.com/it/>;

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

**DATO ATTO** che, a seguito della pubblicazione del suddetto Avviso, In risposta all'Avviso di Sollecitazione sono state presentate n. 4 (quattro proposte) agli atti della scrivente Direzione acquisite al protocollo regionale con gli estremi di seguito riportati:

- prot. n. 1156655 in data 24.11.2025, Proponente "MEG Studio srl";
- prot. n. 1157426-1157440 in data 24.11.2025, Proponente "GHD srl";
- prot. n. 1157457 in data 24.11.2025, Proponente "P&G sgr spa";
- prot. n. 1161643 in data 25.11.2025 (pec pervenuta in data 24.11.2025), Proponente "Valle del faggio srl";

**CONSIDERATO** che il Rup, coadiuvato dalla Società Cantierabili srl, ha provveduto a verificare la correttezza e la completezza delle domande di partecipazione pervenute alla data di scadenza della presentazione delle stesse, prevista per le ore 12.00 del 24.11.2025, al fine di avviare la successiva fase di valutazione;

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

**VISTA** e richiamata la determinazione dirigenziale 6 marzo 2026, n. G02983, pubblicata sul Bur della Regione Lazio n. 20, suppl. 1, del 10.03.2026, con la quale, per effetto della suddetta sentenza del 5.02.2026

- si è stabilito, a parziale modifica del succitato Avviso pubblico n. 2696/2025, che nella successiva fase concorsuale della procedura di cui trattasi, l'aggiudicazione del contratto sarà effettuata esclusivamente a favore dell'offerta economicamente più vantaggiosa, senza la facoltà per il Promotore di esercitare il diritto di prelazione, fermo restando il diritto dello stesso al rimborso, a carico dell'aggiudicatario, delle spese sostenute per la predisposizione della proposta, comprensive anche dei diritti sulle opere dell'ingegno, nei limiti massimi del 2,5 per cento del valore dell'investimento, come desumibile dal progetto di fattibilità posto a base di gara;
- è stato approvato, a tal fine, apposito schema di "Avviso di rettifica" disponendone la pubblicazione 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> e la notifica agli operatori economici, al fine di acquisire la conferma del permanere del loro interesse al mantenimento della proposta presentata nei termini precedentemente stabiliti;

**DATO ATTO** che, a seguito di apposite comunicazioni prot. 263909-263947-263969-264003 in data 11 marzo si è provveduto a notificare ai n. 4 soggetti proponenti la suddetta d.d. G02983/2026, richiedendo conferma della volontà a partecipare alla procedura alla luce delle intervenute modifiche e che tutti gli operatori hanno riscontrato positivamente la richiesta;

**CONSIDERATO** che, ai sensi del comma 5 del citato art. 193, D.Lgs 36/2023, l'ente concedente, sulla base dei principi di cui al Libro I, Parte I, Titolo I, individua in forma comparativa, sulla base di criteri che tengano conto della fattibilità delle proposte e della corrispondenza dei progetti e dei relativi piani economici e finanziari ai fabbisogni dell'ente concedente, una o più proposte da sottoporre alla procedura di valutazione di cui al comma 6;

**RILEVATO** che:

- tra la documentazione presentata dalla Soc. MEG Studio srl con la succitata comunicazione prot. 1156655/2025, è risultata mancante l'asseverazione al Piano Economico Finanziario e che tuttavia tale carenza, come chiarito dall'atto di regolazione dell'AVCP (Oggi ANAC) n. 14 del 5/7/2001, non osta alla valutazione della proposta fermo restando la produzione dell'asseverazione ad integrazione della proposta in tempo utile per consentire la valutazione complessiva da parte dell'Amministrazione giudicatrice;
- con nota prot. 0565236 in data 29.05.2026 è stato richiesto alla Società "Meg srl" di integrare la documentazione con l'Asseverazione al Piano Economico Finanziario entro il termine 5.06.2026;
- entro i termini assegnati non è pervenuta la documentazione richiesta e pertanto la proposta di MEG Studio srl risulta non ammissibile;

**VISTA** la comunicazione pec della succitata Società Cantierabili, acquisita al protocollo regionale in data 16.06.2026 con il n. 618116 con la quale viene trasmessa la relazione contenente l'analisi delle proposte pervenute relativamente ai criteri di carattere economico finanziario;

**DATO ATTO** che con Relazione acquisita al protocollo regionale in data 18.06.2026 con il n. 630797 il Rup, il dirigente dell'Area "Gestione e Valorizzazione dei beni patrimoniali. Gestione dei beni confiscati alla criminalità" e il Direttore della scrivente Direzione hanno provveduto a concludere la valutazione delle proposte sulla base dei criteri indicati nell'Avviso Pubblico di Sollecitazione individuando quale proposta maggiormente rispondente all'interesse pubblico, quella presentata dalla Società P&G (prot. 1157457/2025);

**RILEVATO** che, ai sensi del comma 6 del citato art. 193 del D.Lgs 36/2023, è previsto che, una volta individuata una o più proposte, da sottoporre alla procedura *"L'ente concedente comunica ai soggetti interessati la proposta o le proposte individuate ai sensi del comma 5, ne dà notizia sul proprio sito istituzionale e invita, se necessario, il promotore e i proponenti ad apportare al progetto di fattibilità, al piano economico-finanziario e allo schema di convenzione le modifiche necessarie per la loro approvazione. In tale fase, l'ente concedente ha facoltà di indire una conferenza di servizi preliminare ai sensi dell'articolo 14, comma 3, della legge 7 agosto 1990, n. 241. Se il promotore o i proponenti non apportano le modifiche e integrazioni richieste per recepire le indicazioni dell'ente concedente entro il termine dallo stesso indicato, le proposte sono respinte con provvedimento motivato. Entro sessanta giorni, differibili fino a novanta giorni per comprovate esigenze istruttorie, l'ente concedente conclude, con provvedimento motivato, la procedura di valutazione, che, in caso di pluralità di proposte ammesse, si svolge in forma comparativa. Il provvedimento è pubblicato sul sito istituzionale dell'ente ed è comunicato ai soggetti interessati."*;

**RITENUTO**, quindi, necessario dare seguito alla procedura di cui trattasi procedendo a:

- individuare, ai sensi del citato comma 6, art. 193, d.lgs.36/2023, la proposta prot. 1157457 del 29.05.2026 presentata dalla Società "P&G" spa ai fini della successiva fase di integrazione progettuale finalizzata all'approvazione del progetto ai sensi dell'art. 38 del medesimo d. lgs. 36/2023;
- disporre, ai sensi del succitato art. 193, comma 6, l'indizione di apposita conferenza di servizi preliminare ai sensi dell'art. 14 della citata l. 241/1990 al fine di acquisire i pareri e le condizioni per ottenere, al momento della presentazione del progetto di fattibilità, comprensivo del progetto di fattibilità tecnica economica, i necessari nulla osta per l'approvazione ai sensi del citato art. 38 del Codice;
- di notificare copia della presente determinazione divenuta esecutiva, a tutti i soggetti proponenti in premessa richiamati;
- di designare, per tale ulteriore fase, quale Responsabile Unico del Progetto, ai sensi dell'art. 15 del citato d. lgs. 36/2023, l'arch. Giorgia Boca, dirigente della proponente Area "Gestione e Valorizzazione dei beni patrimoniali. Gestione dei beni confiscati alla criminalità".

## **DETERMINA**

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

- di approvare le risultanze dell'ufficio in ordine alla valutazione delle proposte relative al recupero e riqualificazione dell'ex Colonia Marina di S. Severa, di cui all'allegata Relazione prot. 630797 del 18.06.2026, individuando, ai sensi dell'art. 193, comma 6, d.lgs. 36/2023, la proposta prot. 1157457 del 29.05.2026 presentata dalla Società "P&G" spa, ai fini della successiva fase di integrazione progettuale propedeutica all'approvazione del progetto ai sensi dell'art. 38 del medesimo d. lgs. 36/2023;
- di indire la conferenza di servizi preliminare di cui all'art. 14, comma 3, l. 7 agosto 1990, n. 241 e ss.mm.ii. finalizzata ad acquisire i pareri e le condizioni per ottenere, alla presentazione del progetto di fattibilità, comprensivo del progetto di fattibilità tecnica economica, i necessari nulla osta per l'approvazione ai sensi del citato art. 38 del citato d. lgs. 36/2023;
- di notificare copia della presente determinazione divenuta esecutiva, a tutti i soggetti proponenti in premessa richiamati;
- di designare, per tale ulteriore fase, quale Responsabile Unico del Progetto, ai sensi dell'art. 15 del citato d. lgs. 36/2023, l'arch. Giorgia Boca, dirigente della proponente Area "Gestione e Valorizzazione dei beni patrimoniali. Gestione dei beni confiscati alla criminalità".

Copia della presente determinazione verrà pubblicata sul Bur della Regione Lazio e nell'apposita sezione "Amministrazione trasparente" del sito *web* istituzionale [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 30 gg. dalla pubblicazione.

**Il Direttore**  
**ing. Wanda D'Ercole**

L'ALLEGATO AL PRESENTE ATTO È DISPONIBILE  
PRESSO L'AREA "GESTIONE E VALORIZZAZIONE DEI  
BENI PATRIMONIALI. GESTIONE DEI BENI  
CONFISCATI ALLA CRIMINALITA'"