

## Regione Lazio

DIREZIONE BILANCIO, GOVERNO SOCIETARIO, DEMANIO E  
PATRIMONIO

Atti dirigenziali di Gestione

Determinazione 3 marzo 2022, n. G02296

**Approvazione "Avviso di pubblicazione e messa disposizione della documentazione tecnica necessaria all'elaborazione di proposte di partenariato pubblico privato ex art. 183, comma 15, d.l. 50/2016 per il restauro ed il risanamento conservativo ex Colonia marina di Santa Severa e dell'area circostante".**

**OGGETTO:** approvazione “Avviso di pubblicazione e messa disposizione della documentazione tecnica necessaria all’elaborazione di proposte di partenariato pubblico privato *ex art.* 183, comma 15, d.l. 50/2016 per il restauro ed il risanamento conservativo *ex* Colonia marina di Santa Severa e dell’area circostante”.

**IL DIRETTORE DELLA DIREZIONE REGIONALE  
“BILANCIO, GOVERNO SOCIETARIO, DEMANIO E PATRIMONIO”**

**SU PROPOSTA** del Dirigente dell’Area “Politiche di valorizzazione dei beni demaniali e patrimoniali”;

**VISTA** la legge statutaria del 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 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”;

**VISTA** la legge regionale 30 dicembre 2021, n. 20, recante “Legge di stabilità regionale 2022”;

**VISTA** la legge regionale 30 dicembre 2021, n. 21, concernente: “Bilancio di previsione finanziario della Regione Lazio 2022/2024”;

**VISTA** la deliberazione della Giunta regionale 30 dicembre 2021, n. 990, inerente l’approvazione dell’ultima stesura dell’Inventario dei Beni Immobili Regionali – Libro 16;

**VISTA** la deliberazione di Giunta regionale 07 maggio 2018, n. 209, con la quale è stato conferito al Dott. Marafini Marco, l’incarico di Direttore della Direzione regionale “Programmazione Economica, Bilancio, Demanio e Patrimonio”, così come modificata dalla successiva deliberazione del 05 giugno 2018, n. 273;

**VISTO** l’atto di organizzazione 15 giugno 2020, n. G06992, con cui è stato conferito l’incarico di dirigente dell’Area “Politiche di valorizzazione dei beni demaniali e patrimoniali” all’arch. Carlo Abbruzzese;

**VISTO** il decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii. (c.d. Codice dei beni culturali e del paesaggio) ed in particolare il combinato disposto di cui agli artt. 6 e 111 e 115 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, che le attività di valorizzazione 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;

**VISTO** il decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50 e ss.mm.ii. (c.d. Codice dei contratti pubblici) e in particolare l'art. 183, comma 15, il quale disciplina la possibilità per gli operatori economici di realizzazione di lavori pubblici o di lavori di pubblica utilità, attraverso proposte da presentare alle amministrazioni aggiudicatrici relative alla realizzazione in concessione di lavori pubblici o di lavori di pubblica utilità, anche se presenti negli strumenti di programmazione approvati dall'amministrazione aggiudicatrice sulla base della normativa vigente;

**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 Santa 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;
- 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 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;
- in data 13 novembre 2019 il Comune di Santa 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 individua, 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;

**RILEVATO**

- che, per il perseguimento del suddetto obiettivo, si sono svolte una serie di riunioni del suddetto 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 scrivente Direzione 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

**DATO ATTO** che, con deliberazione della Giunta regionale 05 agosto 2021 n. 545, è stato approvato lo schema di programma triennale 2021-2023 dei lavori pubblici della Regione Lazio che, previa pubblicazione, è stato definitivamente approvato con deliberazione della Giunta regionale 06 ottobre 2021, n. 688, il quale annovera, fra le opere e le strutture per il turismo da avviare nel triennio, 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;

**CONSIDERATO** che, richiamando il programma triennale pubblicato, in data 03 novembre 2021 è pervenuta alla scrivente Direzione una manifestazione d'interesse, acquisita con il prot. 893453, per avere accesso alla documentazione tecnica prodotta dall'amministrazione regionale per la valorizzazione funzionale e patrimoniale del predetto compendio immobiliare e dell'area circostante, al fine di poter valutare l'elaborazione di proposta di partenariato pubblico/privato, nelle forme previste dal vigente codice degli appalti.

**RITENUTO** opportuno e nell'interesse dell'Amministrazione, acconsentire a tale richiesta attraverso la pubblicazione, sull'apposta sezione del sito *internet* istituzionale, all'albo pretorio *on line* del Comune di Santa Marinella di un apposito Avviso informativo dell'avvenuta divulgazione e della messa a disposizione, in formato editabile, della documentazione tecnico-documentale predisposta dall'Amministrazione per il restauro ed il risanamento conservativo della ex Colonia marina di Santa Severa e dell'area circostante, comprendendovi i rilievi, lo stato d'uso e la documentazione afferente il vicino Castello di Santa Severa, da considerarsi parte integrante del complessivo processo di valorizzazione attuato dall'Amministrazione regionale, anche per effetto dell'accordo di valorizzazione sottoscritto con il Comune di S. Marinella, in attuazione della citata dgr n. 730/2019;

#### **CONSIDERATO**

- che la pubblicazione del suddetto 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 ai sensi dell'articolo 183, comma 15 del citato d. lgs. 50/2016;
- che la divulgazione e la messa a disposizione della documentazione tecnica in formato editabile risponde ai principi generali di economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, sanciti dall'articolo 4 del citato d. lgs 50/2016;

**RILEVATO**, tra l'altro, che nella programmazione delle opere pubbliche in corso di redazione per il triennio 2022-2025, questa Direzione ha proposto l'inserimento nella programmazione annuale ricorrendo a risorse provenienti da progetti d'investimento privati;

**VISTO** lo schema di Avviso pubblico informativo predisposto dai competenti uffici regionali, accluso alla presente determinazione quale parte integrante e sostanziale della stessa unitamente alla documentazione ad esso allegata;

**RITENUTO** di dover procedere all'approvazione del succitato "Avviso di pubblicazione documentazione tecnica", disponendone la pubblicazione sul Bur e sull'apposita sezione del sito *internet* istituzionale della Regione Lazio e all'albo pretorio *on line* del Comune di Santa Marinella.

### **DETERMINA**

Per le suddette motivazioni, parte integrante e sostanziale del seguente determinato:

1. di approvare, quale parte integrante e sostanziale della presente determinazione, l'allegato "Avviso di pubblicazione e messa disposizione della documentazione tecnica necessaria alla elaborazione di proposte di partenariato pubblico privato *ex art.* 183, comma 15, del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50 e ss.mm.ii., per il restauro ed il risanamento conservativo della *ex* Colonia marina di Santa Severa e dell'area circostante.";
2. di disporre la pubblicazione del suddetto Avviso sul Bur e sull'apposta sezione del sito *internet* della Regione Lazio, all'albo pretorio *on line* del Comune di Santa Marinella e, permanentemente, nella sezione del sito istituzionale della Regione "Demanio e Patrimonio" (<https://www.regione.lazio.it/demanio-patrimonio>);
3. di dare atto 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 ai sensi dell'articolo 183, comma 15 del citato d. lgs. 50/2016 e risponde ai principi generali di economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, sanciti dall'articolo 4 del medesimo d. lgs 50/2016.

***Il Direttore***  
***(Marco Marafini)***



DIREZIONE REGIONALE BILANCIO, GOVERNO SOCIETARIO, DEMANIO E PATRIMONIO  
AREA POLITICHE DI VALORIZZAZIONE DEI BENI DEMANIALI E PATRIMONIALI

**Acquisizione proposte di partenariato pubblico privato ai sensi dell'articolo 183,  
comma 15 del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50**

## **AVVISO DI PUBBLICAZIONE DOCUMENTAZIONE TECNICA**

**Il Direttore della Direzione “Bilancio, Governo societario, Demanio e Patrimonio”,** al fine di garantire i principi di economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, proporzionalità, pubblicità, tutela dell'ambiente ed efficienza energetica, sanciti dall'articolo 4 del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50 (Codice dei contratti pubblici)

### **RENDE NOTO CHE**

è pervenuta una richiesta di accesso alla documentazione tecnica prodotta dall'Amministrazione regionale in senso all'accordo di valorizzazione sottoscritto con il Comune di Santa Marinella in attuazione della deliberazione della Giunta regionale 10 ottobre 2019, n. 730.

La richiesta di accesso sarebbe finalizzata alla presentazione di una proposta di partenariato pubblico privato ai sensi dell'articolo 183, comma 15 del succitato D. lgs. 50/2016 (Codice dei contratti pubblici), relativamente alla realizzazione degli interventi di recupero funzionale dell'immobile di proprietà regionale denominato “*ex* Colonia marina di Santa Severa”, ricompresi, per l'importo di euro 9.017.000, nel programma delle OO.PP., approvato con deliberazione 26 ottobre 2021, n. 688 e pubblicato nelle sezioni:

- “Amministrazione trasparente” del Sito Web della Regione  
<https://www.regione.lazio.it/amministrazione-trasparente/opere-pubbliche>
- “Servizio contratti pubblici” del Sito Web del Ministero delle Infrastrutture e della Mobilità sostenibili:  
<https://www.serviziocontrattipubblici.it/SPInApp/it/program.page>

Per permettere a chiunque ne abbia l'interesse di partecipare al procedimento accedendo alla documentazione necessaria per la formulazione di proposte di partenariato pubblico-privato ai sensi del citato art. 183, comma 15, d.l.gs. 50/2016,

### **INFORMA CHE**

la medesima documentazione tecnica, relativa sia alle ipotesi di recupero e valorizzazione turistica della *ex* Colonia marina di Santa Severa che alle possibilità di valorizzazione delle aree pubbliche di proprietà regionale ricomprese nel Comune di Santa Marinella, ivi



DIREZIONE REGIONALE BILANCIO, GOVERNO SOCIETARIO, DEMANIO E PATRIMONIO  
AREA POLITICHE DI VALORIZZAZIONE DEI BENI DEMANIALI E PATRIMONIALI

compresa la documentazione e le informazioni relative alla gestione e al potenziamento dei servizi d'interesse pubblico all'interno del Castello di Santa Severa, già oggetto del programma di valorizzazione approvato con delibera di Giunta regionale 18 ottobre 2016, n. 619, è resa disponibile a chiunque abbia interesse accedendo alla sezione "Partenariati speciali" del sito web della Regione Lazio all'indirizzo:

<https://www.regione.lazio.it/demanio-patrimonio>

Per la formulazione e la selezione delle proposte di partenariato, da istruirsi ai sensi dell'articolo 183, comma 15 del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, si specifica che, fermo restando l'interesse primario al progetto d'investimento minimo per opere di risanamento conservativo della Colonia marina e delle aree circostanti, pari all'importo indicato nello strumento di programmazione delle opere pubbliche, gli obiettivi secondari che si intendono perseguire con la proposta di partenariato, sono i seguenti, elencati per ordine di priorità:

- A. potenzialità, innovatività e ricadute occupazionali del progetto d'investimento sotto il profilo dell'attrattività turistica e culturale del territorio, con particolare riferimento alle sinergie operative e strategiche con gli attrattori culturali e le realtà turistiche e produttive già presenti;
- B. dotazione di infrastrutture, servizi e attività d'interesse comune a beneficio della collettività previste nel progetto d'investimento, ulteriori rispetto a quelli già dovuti per previsione normativa;
- C. redditività del progetto d'investimento conseguita dal partner pubblico, con riferimento alla suscettibilità edificatoria del sito prevista dallo strumento urbanistico e sua conformità alle previsioni di tutela paesaggistica, storica e archeologica, nonché di compatibilità ambientale, previste dai provvedimenti di vincolo e dagli strumenti urbanistici e sovraordinati.

Il presente Avviso è pubblicato sul BUR, nell'apposita sezione del sito istituzionale della Regione Lazio e all'Albo pretorio del Comune di Santa Marinella.

Per ogni informazione e chiarimento sui programmi in atto nel Comune di Santa Marinella è possibile rivolgersi all'Area "Politiche di valorizzazione dei beni demaniali e patrimoniali" tramite il seguente indirizzo PEC:

[politichevalorizzazione@regione.lazio.legalmail.it](mailto:politichevalorizzazione@regione.lazio.legalmail.it)

***Il Direttore regionale  
(Marco Marafini)***