CITTÀ DI ARICCIA

Città Metropolitana di Roma Capitale

Piazza S. Nicola n. 1 – 00072 Ariccia – Tel. +39 06934851

Sito Web: http://www.comune.ariccia.rm.it/ –

PEC: protocollo@pec.comunediariccia.it

AVVISO PUBBLICO

Sollecitazione dei privati a presentare proposte per la realizzazione in concessione, mediante finanza di progetto su iniziativa dell'Ente concedente, di un polo residenziale per studenti universitari e dei relativi servizi, ai sensi dell'art. 193, comma 16, D.Lgs. 36/2023.

Il Comune di Ariccia

PREMESSO CHE

- è intenzione dell'Amministrazione comunale promuovere la realizzazione di un polo residenziale destinato agli studenti universitari, comprensivo dei relativi servizi, al fine di incrementare la disponibilità di alloggi e di strutture funzionali alle esigenze della popolazione studentesca;
- l'area individuata per la realizzazione dell'intervento è situata nella parte meridionale del territorio comunale di Ariccia, in prossimità dell'Ospedale dei Castelli Romani;
- l'area interessata presenta un'estensione indicativa di circa 21.500 mq, ha andamento prevalentemente pianeggiante e accesso da Via Campoleone;
- sulla base delle informazioni preliminarmente disponibili, l'area non risulta interessata da vincoli urbanistici ostativi alla realizzazione dell'intervento, ferma restando la necessità di verificare la conformità urbanistica ed edilizia e l'eventuale presenza di vincoli o prescrizioni di altra natura;
- l'intervento è finalizzato alla realizzazione di un complesso residenziale universitario con una capacità indicativa di n. 400 posti letto, corredato di spazi comuni, dotazioni e servizi accessori funzionali alle esigenze degli studenti;

RILEVATO CHE

- l'Amministrazione intende valutare la realizzazione dell'intervento mediante un'operazione di partenariato pubblico-privato, attraverso lo strumento della finanza di progetto disciplinato dall'art. 193 del D.Lgs. n. 36/2023;
- ai sensi dell'art. 193, comma 16, del D.Lgs. n. 36/2023, l'Ente concedente può sollecitare, mediante avviso pubblico, i privati a farsi promotori di iniziative volte alla realizzazione in concessione, mediante finanza di progetto, di interventi inclusi negli strumenti di programmazione del partenariato pubblico-privato di cui all'art. 175, comma 1, del medesimo decreto;
- le proposte devono essere presentate entro un termine non inferiore a sessanta giorni e devono essere redatte nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 193, comma 3, del D.Lgs. n. 36/2023;
- l'intervento dovrà essere strutturato in modo da assicurare l'integrazione tra la realizzazione delle opere e la successiva gestione funzionale ed economica del complesso residenziale e dei relativi servizi;

RAVVISATA

- l'opportunità di ricondurre a un unico concessionario le attività di progettazione, realizzazione delle opere e gestione del polo residenziale universitario, secondo un modello integrato di partenariato pubblico-privato;
- l'esigenza di trasferire al concessionario un effettivo rischio operativo connesso alla realizzazione dell'intervento e alla gestione dei servizi, in conformità alla normativa vigente;
- la possibilità di valorizzare l'autonomia organizzativa e gestionale del concessionario, favorendo l'introduzione di soluzioni innovative, migliorie funzionali e modalità di gestione efficienti e rispondenti alle esigenze degli utenti;

RITENUTO

- opportuno valutare il ricorso al modello della concessione quale strumento idoneo a integrare la realizzazione delle opere con la gestione economica e funzionale del polo residenziale universitario;
- che la gestione possa essere remunerata mediante i ricavi derivanti dalla locazione degli alloggi e dall'erogazione dei servizi, secondo il modello economico-finanziario proposto e le condizioni che saranno definite nella convenzione;
- che la durata della concessione debba essere determinata in funzione delle caratteristiche dell'intervento, degli investimenti previsti, dei costi di gestione, dei rischi assunti dal concessionario e del periodo ragionevolmente necessario al recupero degli investimenti, nel rispetto dell'art. 178 del D.Lgs. n. 36/2023;

VISTI

- il D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36, recante il Codice dei contratti pubblici, e successive modificazioni e integrazioni;
- gli artt. 174 e 175 del D.Lgs. n. 36/2023, in materia di partenariato pubblico-privato;
- gli artt. 176, 177, 178 e 179 del D.Lgs. n. 36/2023, in materia di concessioni, rischio operativo, durata e valore stimato della concessione;
- l'art. 193, commi 3 e 16, del D.Lgs. n. 36/2023;
- la comunicazione di concessione del contributo per euro 5.292.000,00, di cui all' avviso pubblico per la concessione di contributi finanziari nell'ambito della Missione 4 PNRR "Istruzione e Ricerca", Componente 1 "Potenziamento dell'offerta dei servizi di istruzione: dagli asili nido alle università", Investimento 5 "Student housing fund" finanziato dall'Unione europea NextGenerationEU», pubblicato in data 19 gennaio 2026 da Cassa depositi e prestiti S.p.A., quale Implementing Partner della Misura M4.C1 Investimento 5 "Student housing fund" del PNRR, di titolarità del Ministero dell'Università e della Ricerca;

DATO ATTO CHE

- si stimano lavori per euro 16.228.064,98 di cui oneri per la sicurezza euro 472.662,09;
- è possibile di beneficiare di un contributo pari a euro 5.292.000,00;
- le quantificazioni economiche attualmente disponibili, nel dettaglio esplicita nell'allegato Q.T.E., hanno carattere preliminare e indicativo e dovranno essere approfondite nell'ambito delle proposte presentate dagli operatori economici e della successiva istruttoria dell'Ente concedente;

RENDE NOTO

che il Comune di Ariccia intende sollecitare gli operatori economici interessati a presentare, in qualità di promotori, proposte di partenariato pubblico-privato mediante finanza di progetto per la realizzazione in concessione di un polo residenziale per studenti universitari e dei relativi servizi, secondo le disposizioni dell'art. 193, comma 16, del D.Lgs. n. 36/2023 e le condizioni stabilite dal presente avviso.

Art. 1 – Oggetto e finalità dell'avviso

1. Il presente avviso è finalizzato alla sollecitazione del mercato per la presentazione di proposte di partenariato pubblico-privato mediante finanza di progetto, su iniziativa dell'Ente concedente, aventi a oggetto la progettazione, la realizzazione e la gestione di un polo residenziale universitario nel territorio del Comune di Ariccia.
2. L'iniziativa mira a individuare una soluzione integrata sotto il profilo tecnico, funzionale, economico e gestionale, idonea a garantire la realizzazione dell'intervento e la successiva

gestione delle strutture secondo criteri di efficienza, sostenibilità economico-finanziaria e qualità dei servizi.

3. Le proposte dovranno illustrare le caratteristiche dell'intervento, le modalità di realizzazione delle opere, il modello gestionale, il sistema di remunerazione del concessionario, la ripartizione dei rischi tra le parti e le condizioni necessarie per assicurare l'equilibrio economico-finanziario dell'operazione.
4. L'affidamento della concessione avverrà mediante la procedura prevista dall'art. 193 del D.Lgs. n. 36/2023, a seguito della valutazione delle proposte e della successiva procedura di gara.

Art. 2 – Localizzazione dell'intervento

1. L'intervento è previsto in un'area situata nella parte meridionale del territorio comunale di Ariccia, in prossimità dell'Ospedale dei Castelli Romani.
2. L'area presenta un'estensione indicativa di circa 21.500 mq, ha andamento prevalentemente pianeggiante e accesso da Via Campoleone.
3. Gli elementi identificativi dell'area, la situazione catastale, la disponibilità giuridica, la destinazione urbanistica e le eventuali prescrizioni dovranno essere verificati sulla base della documentazione resa disponibile dall'Ente concedente.
4. Le indicazioni contenute nel presente avviso hanno carattere preliminare e non sostituiscono le verifiche di competenza degli operatori economici né i procedimenti di approvazione, autorizzazione e acquisizione dei pareri eventualmente necessari.

Art. 3 – Caratteristiche dell'intervento

1. L'intervento dovrà prevedere la realizzazione di un polo residenziale per studenti universitari con una capacità indicativa di n. 400 posti letto.
2. Il complesso dovrà essere corredato di spazi comuni, impianti, dotazioni e servizi accessori funzionali alla residenzialità studentesca, da individuare e dimensionare nella proposta progettuale.
3. Le proposte potranno prevedere soluzioni migliorative sotto il profilo architettonico, impiantistico, energetico, ambientale, gestionale e tecnologico, nel rispetto della normativa applicabile.
4. Dovranno essere specificate le modalità di gestione degli alloggi e dei servizi, i criteri di accesso e assegnazione dei posti letto, le tariffe proposte, gli standard qualitativi e manutentivi e gli strumenti di monitoraggio delle prestazioni.
5. Le caratteristiche definitive dell'intervento saranno determinate all'esito della valutazione della proposta selezionata e delle successive procedure previste dalla normativa vigente.

Art. 4 – Modello concessorio e durata

1. L'operazione è prospettata mediante concessione, secondo il modello della finanza di progetto, con affidamento unitario delle attività di progettazione, realizzazione delle opere e gestione funzionale ed economica del polo residenziale e dei relativi servizi.
2. La proposta dovrà indicare la durata della concessione ritenuta necessaria per assicurare la sostenibilità economico-finanziaria dell'operazione, motivandola sulla base degli investimenti previsti, dei costi di gestione, dei ricavi attesi, dei rischi assunti e del periodo di recupero del capitale investito.
3. La durata sarà valutata dall'Ente concedente nel rispetto dell'art. 178 del D.Lgs. n. 36/2023 e sarà definita negli atti della successiva procedura di gara.
4. Il concessionario dovrà assumere i rischi e gli obblighi contrattualmente posti a suo carico, con particolare riferimento alla progettazione, alla realizzazione delle opere e alla gestione dei servizi, secondo una ripartizione coerente con la natura concessoria dell'operazione.
5. La remunerazione del concessionario dovrà essere descritta analiticamente, indicando le fonti di ricavo, le tariffe applicabili, le eventuali entrate accessorie e gli eventuali contributi pubblici, nonché gli effetti economici derivanti dai rischi di costruzione, disponibilità e domanda, ove pertinenti.

Art. 5 – Quadro economico preliminare

1. Sulla base delle informazioni attualmente disponibili, il costo dei lavori dei lavori è quantificato in euro 16.228.064,98 di cui oneri per la sicurezza euro 472.662,09.
2. L'operazione potrebbe beneficiare di un contributo ministeriale di euro euro 5.292.000,00.
3. I dati economici riportati nel presente avviso hanno carattere preliminare e indicativo e sono finalizzati a rappresentare le caratteristiche generali dell'intervento, senza costituire un quadro economico definitivo dell'operazione.
4. I proponenti dovranno elaborare un quadro economico completo e un piano economico-finanziario asseverato, indicando gli investimenti previsti, i costi di progettazione e realizzazione, gli oneri di gestione e manutenzione, i ricavi attesi, le fonti di finanziamento, gli eventuali contributi pubblici e la durata proposta della concessione.
5. Il valore stimato della concessione sarà determinato dall'Ente concedente ai sensi dell'art. 179 del D.Lgs. n. 36/2023, sulla base di un metodo oggettivo e tenendo conto degli elementi previsti dalla normativa vigente.

Art. 6 – Contenuto minimo della proposta

1. Le proposte dovranno essere redatte nel rispetto dell'art. 193, comma 3, del D.Lgs. n. 36/2023 e delle disposizioni applicabili.

2. La documentazione dovrà comprendere almeno:

   a. **Progetto di fattibilità**, redatto secondo i contenuti e le modalità previsti dalla normativa vigente;

   b. **Bozza di convenzione**, recante la disciplina dei rapporti tra Ente concedente e concessionario, gli obblighi delle parti, la durata proposta, le modalità di esecuzione e gestione, il sistema di remunerazione, la ripartizione dei rischi, i controlli, le penali e le cause di risoluzione;

   c. **Piano economico-finanziario asseverato**, contenente le ipotesi economiche e finanziarie, il quadro degli investimenti, i costi e i ricavi attesi, le fonti di finanziamento, gli indicatori di redditività e sostenibilità e le analisi di sensitività;

   d. **Relazione illustrativa del servizio e della gestione**, con descrizione dell'organizzazione gestionale, delle prestazioni offerte, degli standard qualitativi e delle modalità di accesso agli alloggi;

   e. **Indicazione dei requisiti del proponente**, delle competenze tecniche e gestionali, delle esperienze pertinenti e delle risorse organizzative e finanziarie disponibili.
3. La proposta dovrà inoltre essere corredata degli elaborati tecnici ed economici necessari a consentire all'Ente concedente la valutazione della fattibilità tecnica, economica, finanziaria e gestionale dell'iniziativa.
4. Il piano economico-finanziario dovrà evidenziare la sostenibilità della concessione per tutta la durata proposta, le ipotesi di occupazione degli alloggi, le tariffe previste, i costi operativi, gli oneri finanziari e gli effetti dei principali rischi. Il piano economico-finanziario comprende l'importo delle spese sostenute per la predisposizione della proposta, comprensivo anche dei diritti sulle opere dell'ingegno.
5. Dovranno essere illustrate le soluzioni proposte per la manutenzione delle strutture, l'efficienza energetica, la sostenibilità ambientale e il mantenimento degli standard qualitativi per tutta la durata della concessione.

Art. 7 – Soggetti ammessi

1. Possono presentare proposte gli operatori economici ammessi ai sensi del D.Lgs. n. 36/2023, in possesso dei requisiti generali e speciali pertinenti alla natura e all'oggetto dell'iniziativa.
2. I proponenti dovranno dichiarare il possesso dei requisiti di ordine generale previsti dal Codice e indicare le modalità con cui saranno assicurate le qualificazioni e le competenze necessarie per la progettazione, l'esecuzione dei lavori e la gestione della concessione.
3. Le eventuali forme di partecipazione associata e il ricorso ad altri soggetti per lo svolgimento delle attività dovranno rispettare la normativa vigente.

Art. 8 – Termine e modalità di presentazione delle proposte

1. Le proposte dovranno pervenire entro le ore 12:00 del giorno 04 / 01 / 2027, con un termine non inferiore a sessanta giorni decorrenti dalla pubblicazione del presente avviso, ai sensi dell'art. 193, comma 16, del D.Lgs. n. 36/2023.
2. La documentazione dovrà essere presentata mediante pec all'indirizzo protocollo@pec.comunediariccia.it.
3. La proposta dovrà essere sottoscritta digitalmente dal legale rappresentante del proponente o da soggetto munito dei necessari poteri.
4. Gli operatori economici interessati potranno richiedere all'Ente concedente le integrazioni documentali ritenute necessarie per una migliore formulazione delle proposte, secondo quanto previsto dall'art. 193, comma 16, del D.Lgs. n. 36/2023.
5. Le eventuali integrazioni documentali predisposte dall'Ente saranno trasmesse al richiedente e rese disponibili a tutti gli interessati mediante pubblicazione nella sezione «Amministrazione trasparente» del sito istituzionale.

Art. 9 – Valutazione delle proposte

1. Le proposte pervenute saranno esaminate dall'Ente concedente secondo la procedura prevista dall'art. 193 del D.Lgs. n. 36/2023.
2. La valutazione terrà conto, in particolare:
    - della fattibilità tecnica e della qualità del progetto;
    - della rispondenza alle esigenze dell'Amministrazione e degli utenti;
    - della sostenibilità economico-finanziaria dell'operazione;
    - della convenienza della proposta per l'interesse pubblico;
    - della qualità e dell'efficienza del modello gestionale;
    - della congruità della durata proposta rispetto agli investimenti e ai rischi assunti;
    - della corretta allocazione del rischio operativo;
    - della qualità delle soluzioni architettoniche, energetiche, ambientali e manutentive;
    - della sostenibilità delle tariffe e della qualità dei servizi offerti agli studenti.
3. L'Ente concedente potrà richiedere chiarimenti e approfondimenti, nei limiti consentiti dalla normativa, al fine di completare l'istruttoria e valutare le proposte.
4. All'esito della valutazione, l'Ente concedente individuerà la proposta da porre a base della successiva procedura di gara, secondo le disposizioni dell'art. 193 del D.Lgs. n. 36/2023.

Art. 10 – Successiva procedura di gara

1. Il progetto di fattibilità selezionato, unitamente agli altri elaborati della proposta, inclusa una sintesi del piano economico-finanziario, sarà posto a base della successiva procedura di gara, secondo quanto previsto dall'art. 193 del D.Lgs. n. 36/2023.
2. La procedura di gara sarà svolta nel rispetto delle disposizioni del Codice dei contratti pubblici e dei principi di concorrenza, trasparenza, parità di trattamento e proporzionalità.
3. La durata della concessione e le relative condizioni contrattuali saranno definite nella documentazione della successiva procedura di gara, in conformità all'art. 178 del D.Lgs. n. 36/2023.
4. La selezione della proposta nell'ambito della presente procedura non comporta l'affidamento diretto della concessione al proponente, restando necessario lo svolgimento della successiva procedura di gara.

Art. 11 – Natura dell'avviso e riserve dell'Amministrazione

1. Il presente avviso costituisce atto di sollecitazione del mercato ai sensi dell'art. 193, comma 16, del D.Lgs. n. 36/2023.
2. La presentazione di una proposta non attribuisce automaticamente al proponente il diritto all'affidamento della concessione, restando ferme la valutazione dell'Ente concedente e la successiva procedura di gara.
3. L'Amministrazione si riserva di richiedere chiarimenti e integrazioni, di procedere agli approfondimenti ritenuti necessari e di non dare seguito all'iniziativa qualora le proposte risultino non fattibili, non sostenibili o non convenienti per l'interesse pubblico, nel rispetto della normativa vigente.
4. La presentazione delle proposte avviene a cura e spese dei proponenti, fatti salvi gli eventuali diritti e rimborsi previsti inderogabilmente dalla normativa applicabile.
5. Resta ferma la necessità di verificare la disponibilità dell'area, la conformità urbanistica ed edilizia, la disponibilità dei finanziamenti eventualmente previsti e la sussistenza dei presupposti tecnici, amministrativi e finanziari necessari alla realizzazione dell'operazione.

Art. 12 – Responsabile del procedimento e informazioni

1. Il Responsabile Unico del Progetto è individuato nella persona dell' Ing. Mauro Plebani.
2. Le richieste di chiarimento dovranno essere inoltrate esclusivamente a mezzo PEC all'indirizzo **protocollo@pec.comunediariccia.it**, entro le ore 12:00 del giorno 15/12/2026
3. Il presente avviso e gli eventuali atti integrativi saranno pubblicati sul sito istituzionale del Comune di Ariccia e nella sezione «Amministrazione trasparente», secondo le modalità previste dalla normativa applicabile.

Art. 13 – Trattamento dei dati personali

1. I dati personali acquisiti nell'ambito della procedura saranno trattati dal Comune di Ariccia nel rispetto del Regolamento (UE) 2016/679 e della normativa nazionale vigente, esclusivamente per finalità connesse alla gestione del procedimento e agli obblighi di legge.

Art. 14 – Disposizioni finali

1. Per quanto non espressamente previsto dal presente avviso si rinvia al D.Lgs. n. 36/2023 e alle ulteriori disposizioni applicabili.
2. La pubblicazione del presente avviso presuppone la verifica dell'inclusione dell'intervento negli strumenti di programmazione del partenariato pubblico-privato di cui all'art. 175, comma 1, del D.Lgs. n. 36/2023.

Ariccia, 04/11/2026

Il Dirigente dell'Area II

Ing. Mauro Plebani

MAURO
PLEBANI
04.11.2026
14:28:43
GMT+01:00