CITTÀ DI ARICCIA

Città Metropolitana di Roma Capitale

AREA II-LAVORI PUBBLICI E POLITICHE TERRITORIALI

DETERMINAZIONE DEL DIRIGENTE

Registro Generale: Determina n. 1562 del 04/11/2026

Determina di Settore n. 259 del 04/11/2026

OGGETTO:
Approvazione dell'avviso pubblico per la 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, del D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36 e successive modificazioni e integrazioni.

IL DIRIGENTE DELL'AREA

VISTA la deliberazione del Consiglio Comunale n.70 del 15/12/2025, esecutiva ai sensi di legge, con la quale è stato approvato il Bilancio di previsione finanziario 2026/2028 ed il relativo aggiornamento al DUP – Documento Unico di Programmazione – 2026/2028;

VISTA la deliberazione della Giunta Comunale n.6 del 08/01/2026, esecutiva ai sensi di legge, con la quale è stato approvato il PEG – piano esecutivo di gestione – per il triennio 2026/2028;

VISTO il Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, approvato con Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

VISTO il Decreto Legislativo 23 giugno 2011, n. 118 recante "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 maggio 2009, n. 42";

VISTO il vigente Regolamento di Contabilità;

IL DIRIGENTE DELL'AREA II

lavori pubblici e politiche territoriali

PREMESSO CHE

- l'Amministrazione comunale intende 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 presenta un'estensione indicativa di circa 21.500 mq, ha andamento prevalentemente pianeggiante e accesso da Via Campoleone;
- l'intervento prevede, in via preliminare, la realizzazione di un complesso residenziale universitario con una capacità indicativa di n. 400 posti letto, corredato di spazi comuni e servizi accessori;
- il costo dei lavori è quantificato in 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 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;

CONSIDERATO CHE

- la realizzazione dell'intervento richiede un modello organizzativo e gestionale idoneo a integrare la progettazione, l'esecuzione dei lavori e la successiva gestione funzionale ed economica del complesso residenziale;
- il ricorso al partenariato pubblico-privato può consentire di valorizzare le competenze tecniche, organizzative e finanziarie degli operatori economici, favorendo soluzioni innovative e una gestione efficiente delle strutture;
- l'eventuale ricorso alla concessione presuppone un'effettiva allocazione del rischio operativo in capo al concessionario, secondo quanto previsto dal D.Lgs. n. 36/2023;
- l'Amministrazione intende acquisire proposte da parte del mercato al fine di individuare soluzioni progettuali, economiche e gestionali rispondenti all'interesse pubblico perseguito;

RICHIAMATI

- il D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36, recante il Codice dei contratti pubblici, e successive modificazioni e integrazioni;
- l'art. 174 del D.Lgs. n. 36/2023, in materia di partenariato pubblico-privato;
- l'art. 175 del D.Lgs. n. 36/2023, relativo alla programmazione, alla valutazione preliminare e alla gestione delle operazioni 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, comma 16, del D.Lgs. n. 36/2023, che consente all'Ente concedente di sollecitare, mediante avviso pubblico, i privati a presentare proposte per la realizzazione in concessione di interventi inclusi negli strumenti di programmazione del partenariato pubblico-privato;
- l'art. 193, comma 17, del medesimo decreto, relativo alla valutazione delle proposte e allo svolgimento della successiva procedura di gara;

DATO ATTO CHE

- l'art. 193, comma 16, del D.Lgs. n. 36/2023 prevede che le proposte siano presentate entro un termine non inferiore a sessanta giorni e siano redatte nel rispetto delle disposizioni di cui al comma 3 del medesimo articolo;
- la valutazione preliminare di convenienza e fattibilità dell'operazione deve essere effettuata nel rispetto dell'art. 175 del Codice;
- la presente fase è finalizzata alla sollecitazione del mercato e alla ricezione di proposte e non costituisce affidamento diretto della concessione;
- 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 degli elementi previsti dalla normativa vigente;
- la durata della concessione non viene predeterminata con il presente avviso, dovendo essere proposta e motivata dagli operatori economici sulla base delle caratteristiche dell'intervento e del relativo piano economico-finanziario, e successivamente valutata e definita dall'Ente nel rispetto dell'art. 178 del D.Lgs. n. 36/2023;

RITENUTO

- opportuno procedere alla pubblicazione di un avviso pubblico ai sensi dell'art. 193, comma 16, del D.Lgs. n. 36/2023, al fine di sollecitare la presentazione di proposte da parte degli operatori economici interessati;
- necessario approvare lo schema di avviso pubblico quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
- opportuno fissare un termine per la presentazione delle proposte pari a 60 giorni, decorrenti dalla pubblicazione dell'avviso e comunque non inferiore a sessanta giorni;
- necessario assicurare adeguata pubblicità all'iniziativa e garantire condizioni di trasparenza, parità di trattamento e accessibilità alle informazioni per tutti gli operatori interessati;

VISTI

- il D.Lgs. n. 267/2000, con particolare riferimento agli artt. 107, 147-bis e 183, per quanto applicabili;
- il D.Lgs. n. 36/2023 e successive modificazioni e integrazioni;
- lo Statuto comunale;
- il vigente regolamento comunale sull'ordinamento degli uffici e dei servizi;

ATTESTATO

- che il sottoscritto non versa in situazioni di conflitto di interessi, neppure potenziale, in relazione al procedimento in oggetto, ai sensi della normativa vigente;
- che il presente provvedimento è adottato nell'ambito delle competenze attribuite al Responsabile del Settore;
- che sono stati verificati, per quanto di competenza, i presupposti amministrativi necessari all'adozione del presente atto;

DETERMINA

1. **DI DARE ATTO** che le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento.
2. **DI APPROVARE**, per le motivazioni espresse in premessa, l'avviso pubblico avente a oggetto la 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, del D.Lgs. n. 36/2023.
3. **DI APPROVARE** lo schema dell'avviso pubblico, ed i suoi allegati, parti integranti e sostanziale del presente provvedimento.

4. **DI DARE ATTO** che l'intervento riguarda la realizzazione di un polo residenziale universitario con una capacità indicativa di n. 400 posti letto, da realizzarsi nell'area individuata nella parte meridionale del territorio comunale di Ariccia, in prossimità dell'Ospedale dei Castelli Romani, con accesso da Via Campoleone e superficie indicativa di circa 21.500 mq.
5. **DI PRENDERE ATTO** del Q.T.E. dell'intervento redatto da personale dell'Area II che di allegato al presente atto.
6. **DI PRECISARE** che il presente avviso è finalizzato esclusivamente alla sollecitazione del mercato e alla ricezione di proposte ai sensi dell'art. 193, comma 16, del D.Lgs. n. 36/2023 e non comporta l'affidamento diretto della concessione né attribuisce automaticamente ai proponenti alcun diritto all'affidamento.
7. **DI STABILIRE** che le proposte dovranno essere presentate entro il termine di 60 giorni, decorrenti dalla pubblicazione dell'avviso, e comunque per un periodo non inferiore a sessanta giorni, con le modalità indicate nell'avviso medesimo.
8. **DI PRECISARE** che i proponenti dovranno presentare la documentazione prevista dall'art. 193, comma 3, del D.Lgs. n. 36/2023, compresi il progetto di fattibilità, la bozza di convenzione e il piano economico-finanziario asseverato, nonché gli ulteriori elaborati richiesti dall'avviso.
9. **DI DARE ATTO** che la durata della concessione non è predeterminata con il presente avviso e dovrà essere indicata e motivata dai proponenti in relazione agli investimenti previsti, ai costi di gestione, ai ricavi attesi, ai rischi assunti e al periodo di recupero degli investimenti, ferma restando la successiva valutazione e definizione da parte dell'Ente nel rispetto dell'art. 178 del D.Lgs. n. 36/2023.
10. **DI DARE ATTO** che 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 degli elementi previsti dalla normativa vigente.
11. **DI DISPORRE** la pubblicazione dell'avviso e dei relativi allegati sul sito istituzionale del Comune di Ariccia, nella sezione «Amministrazione trasparente», nonché mediante gli ulteriori canali di pubblicità eventualmente prescritti dalla normativa applicabile e secondo le modalità operative previste per la procedura.
12. **DI DARE ATTO** che le eventuali richieste di integrazione documentale presentate dagli operatori economici interessati saranno gestite in conformità all'art. 193, comma 16, del D.Lgs. n. 36/2023 e che le integrazioni predisposte dall'Ente saranno rese disponibili a tutti

gli interessati mediante pubblicazione nella sezione «Amministrazione trasparente» del sito istituzionale.

13. **DI DARE ATTO** che, alla scadenza del termine, le proposte pervenute saranno sottoposte all'istruttoria e alla valutazione dell'Ente concedente secondo la procedura prevista dall'art. 193, comma 17, del D.Lgs. n. 36/2023, ai fini dell'eventuale individuazione della proposta da porre a base della successiva procedura di gara.
14. **DI INDIVIDUARE** quale Responsabile Unico del Progetto, ai sensi dell'art. 15 del D.Lgs. n. 36/2023, l'ing. Mauro Plebani Dirigente dell' Area II.
15. **DI DARE ATTO** che il presente provvedimento non comporta, allo stato, l'assunzione di impegni di spesa per la realizzazione dell'intervento.
16. **DI ATTESTARE** la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa ai sensi dell'art. 147-bis del D.Lgs. n. 267/2000, nei limiti delle competenze del sottoscritto.
17. **DI DISPORRE** la pubblicazione del presente provvedimento secondo le modalità previste dalla normativa vigente.
18. **DI DARE ATTO** che avverso il presente provvedimento sono esperibili i rimedi giurisdizionali previsti dalla legge, nei termini e secondo le modalità applicabili.

Il Dirigente dell'Area

MAURO PLEBANI / ArubaPEC S.p.A.
Atto Firmato Digitalmente