



Struttura proponente: Direzione Sviluppo e Promozione del Territorio - Servizi Tecnici

Oggetto:

Determinazione di indizione di un'indagine di mercato per l'affidamento in concessione in uso temporaneo di n. 5 locali esistenti presso il complesso monumentale del Castello di S. Severa da destinare a botteghe per la proposta e la vendita di prodotti caratteristici e artigianali. Approvazione "Avviso di Indagine di Mercato" e del relativo allegato 1 : "Modello di Manifestazione di interesse" per la partecipazione alla procedura negoziata.

Premesse:

Il Responsabile del Procedimento, nominato con Determina prot. n. 2019/0000138 del 15/02/2019 :

- visto il vigente Regolamento aziendale in materia di appalti, concessioni e sponsorizzazioni, approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 27/10/2017 e pubblicato sul sito internet aziendale in allegato al Modello di Organizzazione e Gestione (MOG) ex D.Lgs. n. 231/2001;
- preso atto che la Regione Lazio, con D.G.R. n. 619 del 18/10/2016, avente per oggetto "Valorizzazione del Castello di S. Severa", ha conferito incarico alla LAZIOcrea S.p.A. per l'espletamento delle attività di gestione e valorizzazione del Castello stesso;
- preso atto che con Determinazione della Direzione Regionale Programmazione Economica, Bilancio, Demanio e Patrimonio n. G16283 del 27/12/2016 sono stati approvati lo schema di contratto e le relative specifiche tecniche per l'affidamento a LAZIOcrea S.p.A. dell'esecuzione dei servizi e delle attività di gestione e valorizzazione del Complesso monumentale del Castello di Santa Severa;
- preso atto che in data 13/01/2017 la Regione Lazio e la LAZIOcrea S.p.A. hanno stipulato un contratto per l'affidamento e l'esecuzione dei servizi e delle attività di gestione e valorizzazione del complesso monumentale del Castello di S. Severa (prot. LAZIOcrea n. 666/2017), della durata di anni 6 (sei);
- preso atto che la Regione Lazio, giusto verbale del 20/01/2017 (prot. LAZIOcrea n. 1104 del 23/01/2017), ha formalmente immesso la LAZIOcrea S.p.A. nel possesso del Complesso monumentale del Castello di Santa Severa, ubicato nel Comune di Santa Marinella (via Aurelia Km 52.500), consegnando alla stessa LAZIOcrea S.p.A. una parte degli spazi del Complesso;
- considerato che in data 24/04/2017, con l'evento di riapertura del Complesso monumentale di S. Severa, si è avviata una prima fase progettuale del processo di valorizzazione del Castello, che ha visto l'utilizzo parziale degli spazi ed in particolare la riattivazione della funzione museale;
- considerato che, all'esito della prima fase di avvio della gestione del Complesso monumentale, LAZIOcrea S.p.A. ha potuto aggiornare e completare la programmazione strategica ed operativa già elaborata nei primi mesi del 2017, elaborando un *Business plan* teso a promuovere la conoscenza di questo prezioso patrimonio culturale, attraverso una rinnovata e più moderna offerta al pubblico di una vasta gamma di servizi qualificati ed integrati;
- considerato che con nota prot. 15932 del 03/10/2017 LAZIOcrea S.p.A. ha presentato alla Direzione Regionale Programmazione Economica, Bilancio, Demanio e Patrimonio il

predetto Business plan relativo al progetto di gestione e valorizzazione del complesso monumentale del Castello di S. Severa;

- preso atto che la Regione Lazio, ritenendo il suddetto Business plan coerente con gli indirizzi programmatici forniti dalla Giunta regionale con la citata D.G.R. n. 619/2016 nonché rispondente con le clausole previste dal contratto di servizio del 13/01/2017, con Deliberazione della Giunta Regionale n. 663 del 17/10/2017, avente per oggetto “Approvazione Business plan progetto di valorizzazione e gestione del Castello di Santa Severa”, ha deliberato di approvare la proposta di Business plan relativo alla realizzazione del progetto di gestione e valorizzazione del Complesso monumentale del Castello di S. Severa affidato a LAZIOcrea S.p.A.;
- preso atto che la Regione Lazio, come previsto dal predetto Business plan, ha formalmente immesso la LAZIOcrea S.p.A. - giusto verbale del 21/11/2017 (prot. LAZIOcrea n. 19468 del 27/11/2017) - nel possesso di ulteriori spazi del Complesso monumentale del Castello di Santa Severa;
- considerato che è stata quindi avviata una seconda fase progettuale, che prevede il pieno utilizzo degli spazi disponibili e l'implementazione di nuove funzioni e servizi qualificati ed integrati, tra cui le attività commerciali: botteghe artigiane e vendita di prodotti tipici, affinché il Complesso monumentale di Santa Severa, quale polo culturale, diventi un vero e proprio motore di sviluppo ed uno dei principali attrattori nell'offerta turistico - culturale - enogastronomica della Regione Lazio e dell'intero Paese, cercando di intercettare un pubblico nazionale ed internazionale;
- considerato che nel citato Business plan sono stati individuati nuovi e più ampi spazi da adibire a botteghe artigiane, affinché le stesse possano diventare sempre più un luogo di racconto del territorio, attraverso la proposta e la vendita di prodotti caratteristici ed artigianali;
- ritenuto dunque di procedere all'affidamento in concessione in uso temporaneo, nei modi di legge, tramite procedura negoziata previa indagine di mercato volta ad identificare la platea dei potenziali operatori economici interessati;
- visto che a tal fine è stato predisposto un Avviso di Indagine di Mercato, parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, finalizzato ad acquisire manifestazioni di interesse di operatori economici da invitare alla successiva procedura negoziata per l'affidamento in concessione temporanea dei suddetti locali da destinare a botteghe artigiane;
- considerato che, come indicato sull'Avviso, sono ammessi a presentare manifestazione d'interesse gli operatori economici che dichiareranno il possesso dei requisiti di ordine generale, di idoneità professionale e di capacità tecnica di seguito elencati: A) insussistenza dei motivi di esclusione previste di cui all'art. 80 del D. Lgs n. 50/2016 e s.m.i. e di ogni altra situazione che determini l'esclusione dalle gare di affidamento di contratti pubblici e/o l'incapacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione, nonché della causa interdittiva di cui all'art. 53, comma 16-ter, del D.Lgs. n. 165/2001; B) Mancato affidamento, nell'ultimo triennio antecedente la pubblicazione dell'Avviso, di contratti di lavoro subordinato o autonomo e, comunque, di incarichi a dipendenti o collaboratori di LAZIOcrea e/o della Regione Lazio, in servizio o cessati dal servizio negli ultimi tre anni, che esercitano o che hanno esercitato per conto di essa poteri autoritativi o negoziali nei confronti della società dichiarante; C) Iscrizione nel Registro

delle Imprese per attività inerenti all'oggetto dell'affidamento; D) aver svolto o aver avviato, nel quinquennio antecedente alla data di pubblicazione dell'Avviso, un'attività consistente nella proposta e nella vendita di prodotti caratteristici e artigianali;

- considerato che si procederà a pubblicizzare la suddetta procedura mediante la pubblicazione dell'Avviso di Indagine di Mercato e del relativo Allegato 1 "Modello di Manifestazione di interesse";
- visto che l'oggetto e le ulteriori condizioni, ivi incluso il diritto di prelazione, indicate nella sezione 1 "Oggetto, durata e valore della concessione a base d'asta", nonché le modalità, il termine per il ricevimento delle manifestazioni di interesse e la procedura per l'affidamento sono indicate nella sezione 5 "Modalità di partecipazione" e nella sezione 6 "modalità di svolgimento della procedura" dell'Avviso di indagine di mercato;
- visto che questa Direzione, espletata l'indagine di mercato, inviterà tutti gli operatori economici che abbiano formulato valida manifestazione di interesse a presentare offerte per partecipare alla procedura negoziata per l'affidamento in concessione in oggetto. Considerato inoltre che l'Avviso indica anche che la stessa Direzione possa riservarsi la facoltà, relativamente a ciascun singolo Lotto, di non procedere alla spedizione della lettera di invito e/o allo svolgimento della procedura in oggetto, nonché la facoltà insindacabile di sospendere, revocare o annullare le attività e le determinazioni inerenti l'Avviso, in qualsiasi momento, senza che i candidati possano vantare alcun diritto;
- visto che l'aggiudicazione delle offerte pervenute sarà effettuata per ciascun singolo Lotto, sulla base del criterio di valutazione di profilo economico (canone concessorio al rialzo rispetto alla base d'asta);
- considerato che l'ufficio Servizi Tecnici della Direzione Sviluppo e Promozione del Territorio ha stimato in euro 100.000,00 (centomila/00) l'importo presunto complessivo dei proventi derivanti dall'affidamento in concessione in oggetto, corrispondente al valore del canone concessorio annuo dei n. 5 Lotti moltiplicato per l'intera durata della concessione indicata nell'Avviso sino al 12 gennaio 2023.

Tale valore stimato complessivo della concessione per l'intera durata delle attività è così ripartito e specificato in relazione a ciascun Lotto:

- 1) Lotto n. 1: importo del canone concessorio mensile da moltiplicare per tutta la durata dell'affidamento, pari a Euro 622,44= (seicentoventidue/44);
 - 2) Lotto n. 2: importo del canone concessorio mensile da moltiplicare per tutta la durata dell'affidamento, pari a Euro 576,03= (cinquecentosettantasei/03);
 - 3) Lotto n. 3: importo del canone concessorio mensile da moltiplicare per tutta la durata dell'affidamento, pari a Euro 600,00= (seicento/00);
 - 4) Lotto n. 4: importo del canone concessorio mensile da moltiplicare per tutta la durata dell'affidamento, pari a Euro 367,50= (trecentosessantasette/50);
 - 5) Lotto n. 5: importo del canone concessorio mensile da moltiplicare per tutta la durata dell'affidamento, pari a Euro 356,16= (trecentocinquantasei/16), oltre oneri accessori;
- considerato che il Consiglio di Amministrazione nella seduta del 19/01/2018 ha deliberato di conferire all'Avv. Giuseppe Tota, nella qualità di Direttore della Direzione

Sviluppo e Promozione del Territorio, il potere di concludere e firmare impegni contrattuali fino all'importo massimo di euro 100.000,00 (centomila/00) IVA esclusa, per ciascuna operazione;

- considerato che il Presidente del Consiglio di Amministrazione, in esecuzione del suddetto deliberato, ha conferito all'Avv. Giuseppe Tota, nella qualità di Direttore della Direzione Sviluppo e Promozione del Territorio, apposita procura notarile (Rep. n. 21.070 - Racc. n. 13.338 del 22/01/2018);

propone al Direttore della Direzione Sviluppo e Promozione del Territorio di determinare

- l'indizione dell'indagine di mercato per l'affidamento in concessione in uso temporaneo di n. 5 locali esistenti presso il complesso monumentale del Castello di S. Severa da destinare a botteghe per la proposta e la vendita di prodotti caratteristici e artigianali, quale procedimento finalizzato alla individuazione dei soggetti interessati, in possesso dei requisiti richiesti;
- di dare atto che la suddetta procedura negoziata sarà avviata mediante Lettera di invito a presentare offerta che LAZIOcrea trasmetterà ai soggetti che, in possesso dei requisiti richiesti, avranno manifestato l'interesse alla procedura in risposta all'indagine di mercato;
- l'approvazione quale parte integrante del presente atto : - dell'Avviso di Indagine di Mercato finalizzato ad acquisire manifestazione di interesse di operatori economici da invitare alla procedura negoziata per l'affidamento in concessione in uso temporaneo dei suddetti locali; - dell'allegato 1 : "Modello di Manifestazione di interesse" per partecipare.

Allegati:

- Avviso di indagine di mercato;
- Allegato 1 - Modello di Manifestazione di interesse ;

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO (RP)	Alessia Belli	
RESPONSABILE AREA AFFARI LEGALI	Fabio Di Marco	
DIREZIONE SVILUPPO E PROMOZIONE DEL TERRITORIO	Giuseppe Tota	