



Via Appia Antica, 42 – 00179 Roma

ENTE PARCO REGIONALE DELL'APPIA ANTICA

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

n. 140 /DIR

Roma, 14/09/2022

Oggetto: Gara per la concessione di valorizzazione – ex art. 3-bis del D.L. 351/2001 , convertito, con modificazioni, dall’art. 1 della L.n. 410/2002 - dell'immobile denominato “Casale delle Vignacce”, comprensivo degli annessi manufatti agricoli e della tenuta agricola, sito in via Muracci dell'Ospedaletto s.n.c. – Roma – Autorizzazione alla prosecuzione delle attività di gara attraverso l’attivazione di apposita trattativa privata diretta con la società Life Etik I.S. s.r.l. con sede legale in Roma, via degli Ubertini 55, C.F. e P.IVA 10370571007

IL DIRETTORE

VISTA la L.R. 66/1988 “Istituzione del Parco regionale dell’Appia Antica “e successive modifiche ed integrazioni;

VISTA la L.R. n. 29/97 “norme in materia di aree naturali protette del Lazio” e successive modifiche ed integrazioni;

VISTO il D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii. “Codice dei Contratti Pubblici”;

VISTO il DPR 296/2005 e ss.mm.ii. “Regolamento concernente i criteri e le modalità di concessione in uso ed in locazione dei beni immobili appartenenti allo stato;

VISTO l’art. 3bis del D.L. 351/2001 e ss.mm.ii. convertito con modificazioni dall’art. 1 della L. 410/2001 recante “Valorizzazione ed utilizzazione ai fini economici dei beni immobili dello Stato tramite concessione o locazione”;

VISTO l’art. 58 comma 6, del D.L. 25 giugno 2008, n. 112 convertito con modificazioni dalla Legge 6 Agosto 2008, n. 133, con la quale le procedure di valorizzazione ed utilizzazione ai fini economici, inizialmente previste dall’art. 3 bis, comma 1, del D.L. 351/2001, solo per gli immobili dello Stato, sono state estese anche agli immobili inseriti negli elenchi ovvero nel piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari previsto dal comma 1 del medesimo art. 58 del d.l. 112/2008;

VISTO il Decreto n.n. T00229 del 28/09/2018 con cui il Presidente della Regione Lazio ha nominato Presidente dell’Ente il dott. Mario Tozzi;

VISTO il Decreto n. n. T00302 del 9/12/2019 con cui il Presidente della Regione Lazio ha nominato Direttore dell’Ente la dott.ssa Alma Rossi;

VISTO l'atto di Organizzazione del Direttore Regionale della Direzione Affari Istituzionali e Personale della Regione Lazio N. G01149 del 07/02/2022 di conferimento dell'incarico dell'Area Tecnica presso l'Ente Parco regionale Parco dell'Appia Antica al dott. Luca Fegatelli;

VISTO l'atto di Organizzazione del Direttore dell'Ente Parco n. 1 dell'11 febbraio 2022 con il quale è stata affidata la responsabilità del servizio economico finanziario al dott. Luca Fegatelli;

RICHIAMATI:

- il decreto legislativo 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 maggio 2009 n. 42" e successive integrazioni e modificazioni;
- la legge regionale n. 11 del 12 agosto 2020 "Legge di contabilità regionale";
- il Bilancio di previsione 2022/2024 adottato con deliberazione del Presidente del Parco n. 17 del 28/10/2021 e definitivamente approvato con l'art. 6 comma 1, lettera e) della legge regionale 30 dicembre 2021 n. 21- Bilancio di previsione finanziario della Regione Lazio 2022-2024;
- il Regolamento di Contabilità dell'Ente adottato con deliberazione del Presidente n. 23 del 15/12/2021;

RICHIAMATE INOLTRE:

- la Deliberazione del Commissario Straordinario n. 20 del 7/10/2016 "Linee di indirizzo per la gestione del complesso di Muracci dell'Ospedaletto (Immobile denominato Casale delle Vignacce , comprensivo degli annessi manufatti agricoli e della relativa tenuta)";
- la Deliberazione n. 3 del 02/02/2022, "integrazione all'atto di indirizzo per la gestione del complesso immobiliare denominato "Casale Vignacce" comprensivo degli annessi manufatti agricoli e relativa tenuta sita in via Muracci dell'Ospedaletto snc, Roma.";

PREMESSO CHE:

- con Determinazione n. 40/DIR dell'11/03/2022 è stato approvato l'avviso di gara per la concessione di valorizzazione – ex art. 3-bis del D.L. 351/2001 , convertito, con modificazioni, dall'art. 1 della L.n. 410/2002 - dell'immobile denominato "Casale delle Vignacce", comprensivo degli annessi manufatti agricoli e della tenuta agricola, sito in via Muracci dell'Ospedaletto s.n.c. – Roma;
- lo stesso è stato pubblicato, in pari data, sul sito istituzionale dell'Ente e ne è stato dato avviso sul BUR Lazio n. 24 del 17 marzo 2022;
- con determinazione n. 54/DIR del 7/04/2022 si è proceduto ad estendere il periodo di sopralluogo obbligatorio previsto nel bando, dal 20 al 29 aprile 2022. L'atto è stato pubblicato in pari data sul sito istituzionale dell'Ente e ne è stato dato avviso sul BURL Lazio n. 31 del 12/04/2022;
- al sopralluogo obbligatorio, previsto dall'art. 2 dell'Avviso di Gara e necessario per partecipare alla gara, hanno preso parte 9 società;

- alla data del 12 luglio 2022, data di scadenza dell'avviso per la presentazione delle domande, non è pervenuta alcuna offerta e, conseguentemente, in data 26/07/2022 si è provveduto alla pubblicazione, sul BUR Lazio n. 62 del 27/07/2022, dell'Avviso Esito Gara Deserta;

PREMESSO INOLTRE CHE:

- in data 29/07/2022, successivamente alla pubblicazione dell'avviso Esito Gara Deserta, è pervenuto, tramite servizio postale, un plico contenente l'offerta della società Life Etik I.S. s.r.l., con data di spedizione 12/07/2022 (ore 12,06);
- l'Ente, con nota prot. n. 2234 del 01/08/2022, dopo aver preso atto del mancato rispetto del termine perentorio di cui all'art. 5 dell'Avviso di Gara, ha chiesto alla su richiamata società se fosse disponibile a dare seguito, nel rispetto di quanto richiamato nell'avviso di gara, a quanto riportato nell'offerta presentata. Tale soluzione è stata ritenuta necessaria, prima di procedere ad una nuova evidenza pubblica deprezzata, al fine di ritrarre dal bene in questione la redditività prevista dall'avviso di cui sopra, nel rispetto, contestuale, dei tempi di concessione e delle modalità di utilizzo del bene.

PREMESSO INFINE CHE, con PEC pervenuta in data 9 settembre 2022, acquisita al n. prot. 2577 del 12/09/2022:

- La società di cui sopra:
 1. ha autorizzato l'apertura del plico in questione;
 2. ha autorizzato l'ente alla valutazione dell'offerta secondo tutte le procedure richiamate nell'avviso di Gara;
 3. ha confermato la durata di validità dell'offerta per un periodo di 240 giorni dalla data di ricezione del plico;
 4. ha autorizzato l'ente a riscuotere la cauzione provvisoria prestata in caso di mancata sottoscrizione dell'atto concessorio;
- La stessa ha dichiarato:
 1. che il plico contiene la relazione tecnica di cui al punto 7 dell'Avviso;
 2. La proposta progettuale risulta essere coerente con le linee guida richiamate nell'allegato 12 all'avviso di gara;
 3. L'offerta riporta il canone e la durata della concessione;
 4. L'offerta riporta un canone non inferiore a 68.000 euro annui oltre IVA;
 5. L'offerta riporta un periodo di concessione con durata compresa tra 6 e 20 anni;
- La medesima si è impegnata a:
 1. Presentare l'asseverazione del PEF al termine della procedura e secondo le modalità richiamate nell'avviso;
 2. In caso di aggiudicazione e sottoscrizione dell'atto concessorio, a rispettare tutto quanto riportato nel punto 14 dell'avviso e a presentare la cauzione definitiva e la polizza assicurativa di cui al punto 15 dell'avviso;

CONSIDERATO CHE:

- Le concessioni di beni pubblici, per giurisprudenza consolidata, rientrano nella categoria dei contratti attivi, i quali, in applicazione dell'art. 4 del D.Lgs. 18 Aprile 2016, n. 50, sono esclusi dall'ambito di applicabilità dello stesso e soggiacciono all'applicazione dei principi generali,

- quali quelli di economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, proporzionalità, pubblicità, tutela dell'ambiente ed efficienza energetica;
- A seguito della pubblicazione dell'avviso di gara su richiamato, il mercato, regolarmente consultato con procedura pubblica, non ha mostrato, se non per il caso su richiamato, un concreto interesse e che, pertanto, la trattativa diretta per l'assegnazione del bene non contrasta con i principi di economicità e di efficacia dell'azione amministrativa, in quanto l'affidamento senza gara, a condizioni pari a quanto riportato nell'avviso, consente all'Ente di ritrarre dal bene la giusta remuneratività e un utilizzo dello stesso in linea con quanto riportato nell'allegato 12 all'Avviso di Gara.

DETERMINA

Per le motivazioni indicate in narrativa che si intendono riportate nel presente dispositivo:

- Di autorizzare la prosecuzione delle attività di gara attraverso l'attivazione apposita trattativa privata diretta con la società Life Etik I.S. s.r.l. con sede legale in via G. degli Ubertini 55 , Roma C.F e P.Iva n. 10370571007 finalizzata all'affidamento in concessione di valorizzazione – ex art. 3-bis del D.L. 351/2001 , convertito, con modificazioni, dall'art. 1 della L.n. 410/2002 - dell'immobile denominato "Casale delle Vignacce", comprensivo degli annessi manufatti agricoli e della tenuta agricola, sito in via Muracci dell'Ospedaletto s.n.c. – Roma
- Di procedere alla valutazione dell'offerta contenuta nel plico pervenuto presso l'Ente in data 29 Luglio 2022 nel rispetto di tutto quanto contenuto nell'avviso di gara per la concessione di valorizzazione – ex art. 3-bis del D.L. 351/2001 , convertito, con modificazioni, dall'art. 1 della L.n. 410/2002- dell'immobile denominato "Casale delle Vignacce", comprensivo degli annessi manufatti agricoli e della tenuta agricola, sito in via Muracci dell'Ospedaletto s.n.c. – Roma;
- Di rimandare, a successivo atto, la nomina di una commissione per la valutazione dell'offerta nel rispetto di tutto quanto riportato nel su richiamato avviso di gara;
- Di dare atto che il Responsabile del Procedimento è il dott. Luca Fegatelli;
- Di disporre la pubblicazione del presente atto sul sito istituzionale dell'Ente www.parcoappiaantica.it, sotto la voce Amministrazione Trasparente/Bandi di Gara e Contratti e sotto la voce Ente di Gestione/ Avvisi e Bandi.
- Avverso il presente provvedimento è esperibile ricorso al TAR del Lazio nel termine di 60 gg. o in alternativa ricorso straordinario al Capo di Stato nel termine di 120 gg., entrambi decorrenti dalla data di notifica o comunicazione dell'atto o dalla piena conoscenza di esso.

IL DIRETTORE
Alma Rossi



ROSSI ALMA
2022.09.14 12:21:23
CN=ROSSI ALMA
C=IT
O=REGIONE LAZIO
2.5.4.97=VATIT:801434905

Documento informatico firmato digitalmente, ai sensi e per gli effetti del D.P.R. n. 445/2000 e del D.Lgs. n. 82/2005.

In relazione al disposto del D.Lgs. n. 118/2011 e della L.R. n. 11/2020, si appone il visto di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria.

IL DIRIGENTE
Luca Fegatelli
FEGATELLI LUCA
2022.09.14 11:56:37
CN=FEGATELLI LUCA
C=IT
O=REGIONE LAZIO
2.5.4.97=VATIT-80143490581

Documento informatico firmato digitalmente, ai sensi e per gli effetti del D.P.R. n. 445/2000 e del D.Lgs. n. 82/2005.

Il presente atto viene trasmesso per gli adempimenti di cui agli artt. 23 e 37 del D. Lgs. 33/2013 ed all'art. 1, comma 32, della L. 190/2012.

Si attesta che il presente atto non necessita di pubblicazione all'albo online dell'Ente ed è esecutivo.

IL DIRETTORE
Alma Rossi

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e per gli effetti del D.P.R. n. 445/2000 e del D.Lgs. n. 82/2005.