



AVVISO PUBBLICO PER LA SOLLECITAZIONE DI PROPOSTE A INIZIATIVA PRIVATA, EX ART. 193, CO. 16, DEL D.LGS. 36/2023 E SS.MM.II., PER LA RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE DEL COMPENDIO DI PROPRIETÀ DEMANIALE SITO IN ROMA A TOR VERGATA, DENOMINATO “EX CITTÀ DELLO SPORT”.

Indice

| | |
|--|---|
| 1. Premesse..... | 2 |
| 2. Finalità e oggetto dell’Avviso | 3 |
| 3. Contenuti della Proposta | 3 |
| 4. Termine e modalità di presentazione della Proposta..... | 4 |
| 5. Procedimento di valutazione delle Proposte | 5 |
| 6. Valutazione della/e Proposta/e | 5 |
| 7. Soggetti ammessi e requisiti di partecipazione | 6 |
| 8. Documenti e pubblicità dell’Avviso | 6 |
| 9. Ulteriori precisazioni in merito alla procedura | 7 |
| 10. Sopralluogo..... | 8 |
| 11. Chiarimenti..... | 8 |
| 12. Trattamento dati personali..... | 9 |
| 13. RUP | 9 |



A G E N Z I A D E L D E M A N I O

Struttura per la Progettazione

1. Premesse

L'art. 31, co. 2-*bis* del D.L. 24 febbraio 2023, n.13, convertito con modificazioni dalla L. 21 aprile 2023, n.41, ha definito l'interesse pubblico alla riqualificazione e riconversione del compendio di proprietà demaniale sito in Roma a Tor Vergata, denominato "ex Città dello Sport" (di seguito anche solo "**Compendio**"), demandando all'Agenzia del demanio (di seguito anche solo "**Agenzia**") il compito di affidare la progettazione, la realizzazione e la gestione dell'intervento, anche per lotti funzionali, ricorrendo a iniziative di partenariato pubblico privato, la cui valutazione è effettuata d'intesa con la Regione Lazio (di seguito anche solo "**Regione**") e il Comune di Roma Capitale (di seguito anche solo "**Comune**"), in ragione dei principi di sussidiarietà verticale ai sensi dell'art. 175 del decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36 (di seguito anche "**Codice**") e dei contenuti delle decisioni Eurostat.

Secondo la citata disposizione, per le medesime finalità di riqualificazione e riconversione del Compendio, l'Agenzia, d'intesa con i predetti Enti territoriali, può, tra l'altro, utilizzare la concessione del diritto di superficie sullo stesso o parte di esso, per una durata non superiore a novanta anni.

La valorizzazione del patrimonio immobiliare disponibile, anche mediante iniziative di partenariato pubblico-privato è definita nell'atto di indirizzo del MEF. In tale ottica, l'iniziativa di partenariato pubblico privato volta a riqualificare e riconvertire il compendio denominato "*ex Città dello Sport*" è da considerare inserita nella programmazione in quanto presente come linea di attività della Convenzione di Servizi tra il MEF e l'Agenzia, per il triennio 2025/2027.

Nel gennaio 2025, per dare attuazione al citato comma 2-*bis* del novellato art. 31 del d.l. 13 del 2023, è stato indetto un "Tavolo Tecnico Istituzionale" (di seguito solo TTI) per lo sviluppo del compendio, ove l'Agenzia, il Comune e la Regione si sono impegnati a fornire la massima collaborazione e hanno dato mandato alla medesima Agenzia di formulare una proposta per la riqualificazione e riconversione dell'area. È stato, altresì, condiviso il percorso amministrativo per definire la destinazione urbanistica dell'area e avviare la procedura di partenariato pubblico-privato.

La proposta predisposta dall'Agenzia, valutata positivamente dal TTI prevede lo sviluppo integrato dell'area con un mix di funzioni nei settori della ricerca e formazione, sport e benessere, cultura e spettacolo, che possano coinvolgere investitori privati in iniziative di partenariato pubblico privato. Una quota del compendio (circa 8 ettari) è destinata all'iniziativa solo pubblica per logistica delle Amministrazioni centrali.

L'Agenzia, pertanto, ha indetto una Conferenza di Servizi che nell'intesa con i predetti Enti territoriali ha deliberato positivamente la "Proposta di Sviluppo" del Compendio (cfr. Allegato A 1, determinazione n. 522 del 4 luglio 2025).



A G E N Z I A D E L D E M A N I O

Struttura per la Progettazione

2. Finalità e oggetto dell'Avviso

Tanto premesso, l'Agenzia intende sollecitare il mercato a presentare proposte (di seguito anche solo "**Proposte**" o "**Proposta**") ai sensi dell'art. 193 del d.lgs. 31 marzo 2023, n. 36 e ss.mm.ii. (d'ora in avanti anche solo **Codice**) per la progettazione, la realizzazione e la gestione di interventi finalizzati alla riqualificazione e riconversione complessiva o per singoli lotti funzionali, dell'area oggetto del presente Avviso, come meglio individuata nell'Allegato B (di seguito "**Ambito della Proposta**" suddivisa in "**Aree di intervento**").

Le progettualità, da realizzarsi con capitali privati, in ambiti quali "conoscenza e ricerca", "sport e benessere", "cultura e spettacolo", devono essere concepite in modo da promuovere un processo virtuoso di rigenerazione urbana che parta dalla fruibilità dell'area, che giunga anche progressivamente a uno sviluppo compiuto, coniugando logiche di sostenibilità ambientale ed economica, innovazione, valore culturale e impatto sociale.

Per l'area non compresa nell'Ambito della Proposta è previsto lo sviluppo di una iniziativa destinata al soddisfacimento di esigenze logistiche delle Amministrazioni centrali (cfr. Allegato B, figura 21).

3. Contenuti della Proposta

L'operazione oggetto del presente Avviso viene attuata attraverso lo strumento procedurale della finanza di progetto, di cui all'art. 193 del Codice.

La Proposta deve contenere, come previsto dal comma 3 del citato art. 193:

- un progetto di fattibilità, redatto in coerenza con l'art. 6-*bis*, dell'all. I.7 del Codice;
- una bozza di convenzione;
- il piano economico-finanziario (PEF): il documento deve essere presentato anche in formato aperto (es. xls, openoffice), senza oscurazione delle formule; esso comprenderà l'importo delle spese sostenute per la predisposizione della Proposta, comprensivo anche dei diritti sulle opere dell'ingegno;
- descrizione delle caratteristiche dei servizi e della gestione;
- elenco dei documenti e degli elaborati che compongono la Proposta;
- presentazione che riassume i punti fondamentali ed i razionali della Proposta (relazione illustrativa) e i requisiti del promotore.

La Proposta deve essere formulata tenendo, altresì, conto delle indicazioni conoscitive e degli elementi vincolanti riportati nel Documento tecnico, che definisce, tra l'altro, l'Ambito della Proposta come insieme delle Aree di intervento (cfr. ancora Allegato B).

La Proposta deve esplicitare:

- i. l'Area o le Aree di intervento di interesse del proponente;



A G E N Z I A D E L D E M A N I O

Struttura per la Progettazione

- ii. la dimostrazione della sostenibilità economico-finanziaria dell'iniziativa, in considerazione del fatto che la copertura dei complessivi fabbisogni finanziari connessi alla progettazione, realizzazione e gestione degli interventi deve essere assicurata da risorse reperite interamente dal soggetto proponente privato;
- iii. la possibile corresponsione da parte dell'operatore economico di un canone di concessione, compatibile con l'equilibrio del PEF;
- iv. le modalità con cui l'operatore economico si assume il rischio operativo, declinabile almeno nelle seguenti sub-categorie di rischio: di costruzione, finanziario, di domanda, gestionale, tecnologico;
- v. il perseguimento degli obiettivi di cui ai punti 5.1 e 5.2 nonché il rispetto degli indirizzi specifici di cui al punto 5.3 del Documento tecnico (cfr. ancora Allegato B), da rappresentare in apposita Relazione;
- vi. indicatori di impatto, anche di tipo sociale, con modalità di monitoraggio, valutazione e *governance*.

È ammessa la presentazione di proposte che non riguardino l'intero Ambito, ma siano limitate a una o più delle tre Aree d'intervento nelle quali lo stesso è articolato.

4. Termine e modalità di presentazione della Proposta

I soggetti interessati a presentare una Proposta devono avanzare almeno 10 giorni prima del termine di scadenza della presentazione della Proposta (quindi, entro il 20 dicembre 2025), una richiesta scritta da trasmettere a mezzo PEC al seguente indirizzo:

proposte.valorizzazione@pce.agenziademanio.it

A seguito della predetta richiesta, gli interessati riceveranno le istruzioni e le credenziali necessarie per accedere alla piattaforma web e procedere alla trasmissione della Proposta, sottoscritta digitalmente a pena di irricevibilità, nell'apposito spazio dedicato, ad accesso riservato.

Le Proposte, complete della documentazione di cui all'articolo 3, devono essere inserite sulla predetta piattaforma entro e non oltre, il giorno **30 dicembre 2025, alle ore 12:00**.

L'Agenzia si riserva la facoltà di prorogare il termine di cui sopra in conseguenza dello stato di avanzamento dell'approvazione dello strumento urbanistico, necessario a rendere coerente la destinazione dell'area alla finalità di cui al presente Avviso, il cui perfezionamento rientra tra gli impegni assunti dagli Enti territoriali in occasione del Tavolo Tecnico Istituzionale citato in premessa. Della proroga viene data notizia mediante apposito avviso pubblicato sul sito istituzionale dell'Agenzia medesima.

Le Proposte pervenute successivamente alla scadenza del presente Avviso o presentate in modalità diversa da quella indicata, non saranno valutate.



A G E N Z I A D E L D E M A N I O

Struttura per la Progettazione

Per rendere le dichiarazioni di cui al successivo articolo 7 devono essere utilizzati esclusivamente i modelli allegati al presente Avviso (Allegati n. 1 e 2).

5. Procedimento di valutazione delle Proposte

Alla scadenza del termine per la presentazione della/e Proposta/e, l'Agenzia nomina i soggetti preposti alla valutazione delle stesse (di seguito "**Gruppo di valutazione**"), con la partecipazione anche di rappresentanti designati dal Comune e dalla Regione, ai sensi dell'art. 193 del Codice, che si articolerà nelle due distinte fasi di seguito riportate.

Fase 1: entro 45 giorni dalla scadenza del termine per la ricezione delle Proposte, l'Agenzia, d'intesa con il Comune e la Regione, sulla base dei principi di cui al Libro I, Parte I, Titolo I, del Codice individua in forma comparativa, sulla base di criteri che tengano conto della fattibilità delle Proposte e della corrispondenza dei progetti e dei relativi piani economici e finanziari ai fabbisogni espressi nel presente Avviso, una o più Proposte, da sottoporre alla procedura di valutazione di cui alla Fase 2.

Fase 2: l'Agenzia, comunicato ai soggetti interessati la Proposta o le Proposte individuate nella Fase 1, ne dà notizia sul proprio sito istituzionale e invita, se necessario, i proponenti ad apportare al progetto di fattibilità, al piano economico-finanziario e allo schema di convenzione le modifiche necessarie per la loro approvazione. In tale fase, l'Agenzia ha facoltà di indire una conferenza di servizi preliminare ai sensi dell'art. 14, co. 3, della legge 7 agosto 1990, n. 241. Se il promotore o i proponenti non apportano le modifiche e integrazioni richieste entro il termine indicato, le Proposte sono respinte con provvedimento motivato. Entro sessanta giorni, differibili fino a novanta giorni per comprovate esigenze istruttorie, l'Agenzia, d'intesa con il Comune e la Regione, conclude, con provvedimento motivato, la procedura di valutazione, che, in caso di pluralità di Proposte ammesse, si svolge in forma comparativa. Il provvedimento è pubblicato sul sito istituzionale dell'Agenzia ed è comunicato ai soggetti interessati.

La valutazione avrà luogo anche in presenza di una sola Proposta valida.

I termini di cui sopra restano sospesi – e non si darà avvio alla valutazione delle Proposte – in caso di mancata approvazione dello strumento urbanistico necessario per rendere coerente la destinazione dell'area alla finalità di cui al presente Avviso.

Della sospensione è data notizia mediante pubblicazione sul sito istituzionale nonché a tutti gli operatori che hanno presentato Proposta.

6. Valutazione della/e Proposta/e

La valutazione della/e Proposta/e tiene conto di:

- ✓ organicità, continuità e unitarietà della Proposta che valorizzi prioritariamente l'Area di intervento 1, singolarmente o in combinazione con altra Area di intervento;
- ✓ grado di rigenerazione urbana con riferimento a *mixité* funzionale, incremento di servizi e di opportunità offerte al territorio, ricadute positive e innovative misurabili in termini di inclusione e accessibilità sociale;



A G E N Z I A D E L D E M A N I O

Struttura per la Progettazione

- ✓ sostenibilità ambientale secondo obiettivi misurabili di: i) mitigazione e adattamento climatico, ii) circolarità delle risorse, materiche e idriche, iii) efficienza energetica e rinnovabilità delle fonti, iv) sviluppo di aree verdi, giardini e orti;
- ✓ qualità della progettazione per i profili: architettonici, naturalistico-ambientali, tecnologici, prestazionali, di accessibilità e inclusività;
- ✓ sostenibilità economica, con particolare riferimento alle modalità di ottimizzazione dei costi di investimento e dei tempi di realizzazione, nonché dei costi di gestione inclusi quelli energetici;
- ✓ sostenibilità del modello di gestione proposto;
- ✓ corresponsione da parte dell'operatore economico di un canone concessorio sempre nell'ambito della sostenibilità del Piano economico finanziario.

In ogni caso, la Proposta dovrà illustrare il perseguimento degli obiettivi di cui ai punti 5.1 e 5.2 nonché il rispetto degli indirizzi specifici di cui al punto 5.3 del Documento tecnico (cfr. ancora Allegato B).

7. Soggetti ammessi e requisiti di partecipazione

Possono presentare Proposte in risposta al presente Avviso tutti gli operatori economici, in forma singola o associata, previsti dal Codice.

Ai fini della presentazione della Proposta, il proponente deve essere in possesso dei requisiti di ordine generale, di cui agli artt. 94 e seguenti del Codice, per partecipare a procedure di affidamento di contratti pubblici.

8. Documenti e pubblicità dell'Avviso

La documentazione allegata al presente Avviso è costituita da:

Allegato A. Conferenza di Servizi:

A.1 Determinazione conclusiva della Conferenza di Servizi e relativi allegati;

A.2 Atto di indizione della Conferenza di Servizi e relativi allegati;

Allegato B. Documento Tecnico;

Allegato C. Proposta di Variante:

C.1 Relazione generale illustrativa di variante;

C.2 Zonizzazione su base aerofotogrammetrica;

C.3 Zonizzazione: relazioni con PRG;

C.4 Zonizzazione su quadro d'unione delle mappe catastali;



A G E N Z I A D E L D E M A N I O

Struttura per la Progettazione

- C.4-bis Schema di assetto semplificato Comparto 21;
- C.5 Zonizzazione su base catastale: foglio 1038 allegato 1482;
- C.6 Zonizzazione su base catastale: foglio 1038 allegato 1484;
- C.7 Zonizzazione su base catastale: foglio 1038 allegato 1483;
- C.8 Zonizzazione su base catastale: foglio 1039;
- C.9 Zonizzazione su base catastale: foglio 1044;
- C.10 Aree pubbliche e di uso pubblico;
- C.11 Rete viaria e profili regolatori;
- C.12 Norme Tecniche di Attuazione del Piano Particolareggiato;
- C.13 Relazione finanziaria;

Allegato D. Elaborati progettuali degli interventi giubilarli:

- D.1 Elaborato BIM Rilievo stato attuale, aree complementari agli interventi 74 e 75;
- D.2 Elaborato BIM intervento 73;
- D.3 Elaborato BIM intervento 74;
- D.4 Elaborato BIM intervento 75.

Gli Allegati da A a D costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Avviso.

Allegato 1. Modello di domanda di partecipazione con informativa privacy;

Allegato 2. Modello di dichiarazione sostitutiva sul possesso dei requisiti di ordine generale.

Il presente Avviso è pubblicato sul sito internet dell’Agenzia nella sezione “Amministrazione trasparente”, saranno altresì pubblicate tutte le informazioni e i dati concernenti l’avanzamento della presente procedura.

9. Ulteriori precisazioni in merito alla procedura

Con il presente Avviso, non è indetta alcuna procedura di affidamento e si intende soltanto sollecitare operatori economici in possesso di adeguata qualificazione, a farsi promotori dell’iniziativa in oggetto tramite la presentazione di Proposte redatte ai sensi dell’art. 193 del Codice e di quanto previsto nello stesso.

La presentazione della/e Proposta/e non fa sorgere, in capo all’operatore economico, alcun diritto e/o legittima aspettativa e/o affidamento in ordine al rimborso delle spese sostenute per la presentazione della stessa e/o al futuro affidamento del contratto.

La/e Proposta/e non vincolano in alcun modo l’Agenzia; inoltre, il presente Avviso non costituisce offerta commerciale né un’offerta al pubblico (art. 1336 c.c.) o promessa al



A G E N Z I A D E L D E M A N I O

Struttura per la Progettazione

pubblico (art. 1989 c.c.) e non fa sorgere alcuna responsabilità precontrattuale ai sensi dei principi espressi dal Codice e dall'art. 1337 c.c..

L'Agenzia si riserva la facoltà di sospendere, oltre i casi previsti dagli articoli 4 e 5 del presente Avviso, nonché modificare, revocare o annullare, in tutto o in parte, la presente procedura, anche ove l'approvazione dello strumento urbanistico, necessario per rendere coerente la destinazione dell'area alla finalità di cui al presente Avviso, non sopravvenga entro 12 mesi dalla pubblicazione del medesimo. In ogni caso gli operatori economici non potranno vantare alcun diritto, a qualsiasi titolo o ragione, nei confronti della stessa Agenzia.

La/e Proposta/e che sarà/saranno presentata/e non vincolano in alcun modo l'Agenzia che, d'intesa con il Comune e la Regione, potrà riservarsi di valutare di "non pubblico interesse" la/e Proposta/e presentata/e. In tal caso, la/e medesima/e potrà/potranno essere valutate idonea/e ai fini del ricorso a differente strumento giuridico di valorizzazione.

La presentazione della Proposta non determina diritto a compensi di alcun genere a titolo di risarcimento danni, indennizzi, rimborsi, per le attività effettuate dagli operatori economici al fine della partecipazione al presente Avviso. Pertanto, la partecipazione da parte degli operatori economici si intende a titolo non oneroso per l'Agenzia.

10. Sopralluogo

Il sopralluogo all'Ambito della Proposta è obbligatorio.

Lo stesso potrà essere effettuato, a partire dal **1° settembre 2025**, previa richiesta da inviare al seguente indirizzo e-mail ufficio.valorizzazione@agenziademanio.it dal legale rappresentante dell'operatore economico interessato, o suo delegato e sarà effettuato non oltre 30 giorni prima della scadenza del termine di presentazione delle Proposte.

Non verrà fornita risposta alle richieste presentate con modalità e tempi diversi da quelli sopra indicati.

All'esito del sopralluogo, l'Agenzia emetterà il "Certificato di avvenuto sopralluogo" che dovrà essere allegato alla Proposta quale documento obbligatorio. L'Agenzia declina ogni responsabilità per la mancata, parziale o incoerente visione dei luoghi e/o l'errata rilevazione dei dati necessari per la predisposizione della Proposta.

11. Chiarimenti

Richieste di chiarimenti e di informazioni concernenti il presente Avviso, l'oggetto e la predisposizione delle Proposte da parte degli operatori economici, dovranno essere presentate, nei limiti degli obiettivi e finalità di cui al presente Avviso, in forma scritta, entro 30 giorni prima della scadenza del presente Avviso, al seguente indirizzo e-mail: ufficio.valorizzazione@agenziademanio.it.



A G E N Z I A D E L D E M A N I O

Struttura per la Progettazione

L'Agenzia risponderà tempestivamente alle richieste predette e contestualmente pubblicherà le risposte sul proprio sito istituzionale nella sezione "*Amministrazione trasparente*".

12. Trattamento dati personali

I dati personali forniti dai professionisti e dalle imprese partecipanti saranno trattati, anche in maniera automatizzata e nel rispetto della normativa in vigore, esclusivamente per le finalità di esperimento della presente procedura.

Il conferimento dei dati ha natura obbligatoria, nel senso che gli operatori economici, se intendono rispondere all'Avviso, devono rendere le prescritte dichiarazioni pena la mancata valutazione della proposta.

I dati possono essere comunicati, in applicazione delle vigenti disposizioni normative, ai competenti uffici pubblici, nonché agli altri concorrenti che esercitino il diritto di accesso ai documenti.

I diritti spettanti all'interessato sono quelli di cui al Capo III e VIII del GDPR (Regolamento Europeo sulla Privacy 679/2016/UE). L'interessato ha diritto alla rettifica e all'integrazione dei dati personali, alla cancellazione, alla limitazione del trattamento, nei casi previsti dalla normativa.

I dati saranno conservati per il tempo strettamente necessario al raggiungimento delle finalità per le quali sono stati conferiti e successivamente per l'adempimento degli obblighi di legge connessi e conseguenti alla presente procedura.

Titolare del trattamento dei dati acquisiti in risposta al presente Avviso è l'Agenzia del Demanio – DPO è la dott.ssa Mariella Patriarca, contattabile all'indirizzo e-mail demanio.dpo@agenziademanio.it.

13. RUP

Il RUP è l'ing. Letizia Gabrielli contattabile all'indirizzo e-mail: ufficio.valorizzazione@agenziademanio.it.

Agenzia del Demanio
Struttura per la Progettazione
Il Direttore
Massimiliano Marzo