



CITTÀ DI SERMONETA

(Provincia di Latina)

AREA 3[^] - Tecnica, Manutentiva

AVVISO PUBBLICO ESPLORATIVO E COMPARATIVO

per la concessione di valorizzazione e uso dell'**Ex Convento di San Francesco**

Progetti di Rigenerazione Urbana Sostenibile a finalità culturali, sociali e di turismo responsabile

PREMESSO che il Comune di Sermoneta è proprietario di un immobile "*Ex convento di San Francesco*", ubicato nel territorio comunale in Via San Francesco snc, meglio identificato al Catasto Urbano foglio 27 particelle 76 e 77 destinato a "*Ostello/Foresteria* -

La struttura, allo stato, consta di n. 20 camere complessive, tra singole e doppie, in grado di ospitare un numero di 25 posti letto, oltre a locale refettorio per circa 50 posti, salvo eventuali modifiche da poter apportare.

La struttura è sita in area sottoposta a vincolo paesaggistico e culturale e deve essere destinata a recettività, oltre che ad eventuali altre attività connesse purché compatibili con la struttura e con la sua collocazione.

L'Amministrazione comunale ha tra i propri obiettivi la valorizzazione del patrimonio pubblico, con particolare riferimento agli immobili aventi potenziale funzione sociale, turistica, culturale e recettiva;

VISTO che

In data 31 ottobre 2025 è pervenuto al protocollo comunale al n. 16818 il progetto per la rigenerazione urbana sostenibile presentata dalla organizzazione Novus Ordo Templi finalizzata alla riqualificazione, gestione e valorizzazione dell' "*Ex convento di San Francesco*",

La proposta prevede interventi di manutenzione straordinaria, allestimento di spazi per l'accoglienza, attività socioculturali e servizi di turismo sostenibile rivolta a giovani, viaggiatori e comunità;

Nello specifico il progetto proposto è finalizzato a realizzare:

1. Un centro polifunzionale – Club House dedicato all'arte, alla cultura in genere, alla sensibilizzazione verso la tutela ambientale divenendo un punto di aggregazione per tutti i cittadini.
2. La Casa del Pellegrino.

La realizzazione di una casa del Pellegrino, restaurando le cellette dei monaci sosterebbe non solo il percorso sulla Via Frangigena da parte dei visitatori ma anche le attività commerciali limitrofe. L'accoglienza dei pellegrini, infatti, porterebbe nuova linfa vitale sia dal punto di vista economico e sia dal punto di vista culturale.

3. Un laboratorio di progettazione per la Rigenerazione Urbana Sostenibile

La realizzazione di un laboratorio, dove arte, scienza, ingegneria ed architettura

4. Un Circolo per gli Scacchi rappresenta la possibilità di destinare uno spazio dedicato anche alla fascia debole della terza età. Con l'invecchiamento della popolazione, le persone con più di 65 anni sono in continuo aumento rispetto a quelle di altre fasce di età. Ovviamente il circolo sarà aperto a tutte le età ma potrà essere un epicentro di incontro e svago per tutti i pensionati di Sermoneta.

CONSIDERATO che:

La proposta risulta coerente con gli obiettivi programmatici dell'Ente riguardanti la rigenerazione urbana, la promozione del turismo responsabile ed il sostegno ad iniziative del Terzo Settore, e con gli obiettivi di interesse collettivo;

Con deliberazione di 22 del 20 febbraio 2026 la Giunta Comunale ha stabilito tra l'altro:

- Di riconoscere il Progetto di Rigenerazione Urbana Sostenibile dell'Ex Convento di San Francesco – “Temple” Sermoneta”, presentato dall'Associazione di Promozione Sociale (APS) NOVUS ORDO TEMPLI, iscritta al RUNTS, quale proposta originaria di riferimento, ferma restando la valutazione comparativa di eventuali ulteriori proposte;
- Che la proposta di Progetto di Rigenerazione Urbana Sostenibile dell'Ex Convento di San Francesco – “Temple” Sermoneta”, presentato dall'Associazione di Promozione Sociale (APS) NOVUS ORDO TEMPLI debba essere posta a base di riferimento, ferma restando la possibilità di presentare proposte alternative o migliorative coerenti con le finalità indicate nella proposta stessa.

Il Comune di Sermoneta, in attuazione della deliberazione della Giunta Comunale richiamata e sulla base della relazione istruttoria tecnica redatta dall'Area Tecnica, intende avviare una procedura pubblica finalizzata alla valorizzazione, recupero e gestione dell'immobile comunale denominato “Ex Convento di San Francesco”.

L'iniziativa si inserisce nelle politiche di:

- rigenerazione urbana sostenibile;
- tutela e valorizzazione del patrimonio storico-artistico;
- promozione culturale, sociale e turistica del territorio.

1. OGGETTO DELL'AVVISO

A tal riguardo il Comune di Sermoneta intende acquisire **manifestazioni di interesse e proposte progettuali** finalizzate alla **concessione di valorizzazione e uso** dell'immobile comunale

denominato **Ex Convento di San Francesco**, sito in Via San Francesco snc, mediante un **Avviso pubblico esplorativo e comparativo**, ai fini:

1. del recupero, messa in sicurezza e restauro conservativo del bene;
2. della rifunzionalizzazione e gestione pluriennale;
3. della valorizzazione culturale, sociale, turistica e ricettiva del complesso.

2. NATURA E FINALITÀ DELL'AVVISO

Il presente Avviso ha **natura esclusivamente esplorativa e comparativa** ed è finalizzato a:

- *acquisire proposte progettuali e manifestazioni di interesse;*
- *valutare la sostenibilità tecnico-economica di possibili interventi di valorizzazione;*
- *verificare l'esistenza di soluzioni idonee al perseguimento dell'interesse pubblico.*

Il presente Avviso:

- **non costituisce procedura di gara;**
- **non attribuisce punteggi automaticamente vincolanti;**
- **non determina l'insorgere di posizioni giuridiche soggettive;**
- **non comporta obbligo di affidamento** in capo all'Amministrazione.

3. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELLA VALORIZZAZIONE

Concessione di valorizzazione e uso dell'immobile comunale:

- **Denominazione:** Ex Convento di San Francesco
- **Ubicazione:** Via San Francesco snc – Sermoneta (LT)
- **Dati catastali:** Foglio 27 – Particelle 76 e 77
- **Proprietà:** Comune di Sermoneta
- **Destinazione attuale:** Ostello / Foresteria
- **Consistenza indicativa:**
 - n. 20 camere (singole e doppie)
 - circa 25 posti letto
 - refettorio per circa 50 posti

L'immobile è:

- bene culturale ai sensi del D.Lgs. 42/2004;
- sottoposto a vincolo paesaggistico;
- attualmente inutilizzato.

Ogni intervento sarà subordinato alle **autorizzazioni degli enti competenti**, in particolare della **Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Frosinone e Latina**.

4. FINALITÀ DI INTERESSE PUBBLICO

La concessione è finalizzata a:

- recupero e restauro conservativo dell'immobile;
- messa in sicurezza e adeguamento funzionale;
- valorizzazione culturale e sociale del bene;
- promozione del turismo culturale e religioso;
- attivazione di servizi e attività di interesse generale.

Le attività previste potranno includere, a titolo esemplificativo:

- centro polifunzionale culturale;
- spazi per eventi, mostre e attività formative;
- ospitalità per pellegrini e visitatori;
- attività di ricerca e progettazione sulla rigenerazione urbana;
- attività sociali e aggregative.

5. MODELLO GIURIDICO DELL'EVENTUALE AFFIDAMENTO

L'affidamento avverrà mediante concessione di valorizzazione di bene pubblico configurata come partenariato speciale pubblico-privato sociale, nel rispetto:

- del D.Lgs. 36/2023 (principi generali);
- del D.Lgs. 117/2017 – Codice del Terzo Settore;
- del principio di sussidiarietà orizzontale (art.118 Cost.).

L'operazione non costituisce appalto di lavori o servizi.

Il concessionario:

- assume integralmente il rischio operativo ed economico;
- sostiene a proprio carico i costi di recupero, restauro, manutenzione e gestione;
- non riceve contributi pubblici.

6. PROPOSTA DI RIFERIMENTO

Ai soli fini comparativi e istruttori, l'Amministrazione assume quale **progetto di riferimento** il:

“Progetto di Rigenerazione Urbana Sostenibile dell'Ex Convento di San Francesco – TEMPLE Sermoneta”

La sua indicazione:

- **non costituisce preferenza;**
- **non comporta vantaggi competitivi;**

- non limita la presentazione di proposte alternative o migliorative.

7. SOGGETTI AMMESSI

Possono partecipare:

- Enti del Terzo Settore iscritti al RUNTS;
- Associazioni, Fondazioni, APS, ODV;
- Raggruppamenti o reti tra soggetti del Terzo Settore;
- Altri soggetti senza scopo di lucro, purché coerenti con le finalità dell'Avviso.

È ammessa la partecipazione in **forma singola o associata**.

8. DURATA DELLA CONCESSIONE

La concessione avrà durata:

- **30 anni**, con possibilità di rinnovo per ulteriori **10 anni**, subordinatamente alla verifica:
 - del permanere dell'interesse pubblico;
 - del corretto adempimento degli obblighi concessori;
 - della sostenibilità complessiva dell'intervento.

9. CONTENUTO DELLE PROPOSTE

Le proposte dovranno contenere almeno:

1. **Relazione illustrativa del progetto**, con indicazione delle funzioni previste;
2. **Programma degli interventi di recupero e restauro**;
3. **Piano di gestione e utilizzo pubblico del bene**;
4. **Piano economico-finanziario** di massima;
5. **Cronoprogramma degli interventi**;
6. **Indicazione delle fonti di finanziamento**;
7. **Esperienza e capacità del soggetto proponente** (requisiti di capacità tecnica e organizzativa).

10. FASE COMPARATIVA E VALUTAZIONE

La valutazione sarà effettuata da una **Commissione tecnica interna** sulla base dei criteri sotto indicati.

ALLEGATO A – GRIGLIA DI VALUTAZIONE COMPARATIVA

Punteggio massimo complessivo: 100 punti

		Sub-criterio	Punti
1.	COERENZA CON L'INTERESSE PUBBLICO		(max 20 punti)

		Sub-criterio	Punti
		Tutela bene culturale	0–8
		Fruizione pubblica	0–6
		Impatto sociale	0–6
2.	QUALITÀ DEL PROGETTO DI VALORIZZAZIONE		(max 25 punti)
		Coerenza funzionale	0–10
		Innovazione	0–5
		Compatibilità storico-architettonica	0–10
3.	SOSTENIBILITÀ ECONOMICO-FINANZIARIA		(max 20 punti)
		Chiarezza PEF	0–8
		Solidità fonti finanziamento	0–8
		Rischio economico assunto	0–4
4.	CAPACITÀ ORGANIZZATIVA E GESTIONALE		(max 15 punti)
		Esperienza documentata	0–8
		Struttura organizzativa	0–7
5.	PIANO DEGLI INTERVENTI		(max 10 punti)
		Coerenza tecnica	0–5
		Cronoprogramma	0–5
6.	ELEMENTI MIGLIORATIVI		(max 10 punti)
		Migliorie rispetto al benchmark	0–5
		Valore aggiunto territoriale	0–5

11. MODALITÀ E TERMINI DI PRESENTAZIONE

Le manifestazioni di interesse dovranno pervenire entro e non oltre il termine perentorio delle ore **12:00** del **15 maggio 2026**, ovvero entro **45 giorni** dalla pubblicazione del presente Avviso Pubblico, pena la irricevibilità della manifestazione stessa.

Il plico contenente la Manifestazione d'Interesse deve pervenire a mezzo raccomandata del servizio postale, ovvero mediante agenzia di recapito autorizzata, ovvero a mano, negli orari di apertura al pubblico presso l'Ufficio Protocollo del Comune di Sermoneta (LT) Via della Valle n. 17.

E' ammesso il recapito a mezzo di Posta Elettronica Certificata (PEC) all'indirizzo: amministrazionecomunale@pec.comune.sermoneta.latina.it purché i file (o il file) siano protetti con apposita **Password**. In tal caso il proponente comunicherà all'Ente, a mezzo PEC, la Password che consentirà l'apertura dei file soltanto **dopo la scadenza fissata** per la presentazione delle Manifestazioni di Interesse.

Nel caso di spedizione a mezzo PEC tutti i file dovranno essere firmati digitalmente, in formato P7M, da parte del Legale Rappresentante del Proponente.

Il recapito del plico rimarrà ad esclusivo rischio del mittente, ove, per qualsiasi motivo, non giunga a destinazione in tempo utile.

Il plico contenente la documentazione elencata al precedente punto 9 del presente Avviso Pubblico, controfirmato con almeno due firme interessanti i lembi di chiusura, dovrà essere chiuso e sigillato e dovrà recare l'indicazione:

“NON APRIRE – AVVISO PUBBLICO AVVISO PUBBLICO ESPLORATIVO E COMPARATIVO per la concessione di valorizzazione e uso dell'Ex Convento di San Francesco - Progetti di Rigenerazione Urbana Sostenibile a finalità culturali, sociali e di turismo responsabile”

12. ESITO DELLA PROCEDURA

L'esito potrà consistere in:

- avvio di coprogettazione;
- avvio di procedura di concessione;
- archiviazione senza seguito.

13. CANONE CONCESSIONARIO

Il canone concessorio indicativo è determinato in:

- € 574,89 annui per i primi 10 anni;
- € 12.860,80 annui per i restanti anni di concessione.

È previsto lo scomputo degli investimenti effettuati dal concessionario nei primi 10 anni.

14. CLAUSOLE DI SALVAGUARDIA (ANTICONTENZIOSO)

L'Amministrazione:

- si riserva ampia discrezionalità amministrativa;
- può sospendere, revocare o modificare la procedura;
- può richiedere integrazioni o chiarimenti;
- non riconosce rimborsi o indennizzi;
- non assume responsabilità per costi sostenuti dai proponenti.
- **non comporta obbligo di affidamento** in capo all'Amministrazione.

15. QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

La procedura è svolta nel rispetto di:

- artt. 1, 2, 3, 6 e 13 del D.Lgs. 36/2023;
- artt. 55 e 56 del D.Lgs. 117/2017;
- D.Lgs. 42/2004;
- art. 118, comma 4, Cost.;

- principi ANAC di imparzialità, trasparenza, proporzionalità e parità di trattamento.

16. RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Per eventuali chiarimenti in relazione alla presente richiesta si potrà contattare il sottoscritto Responsabile del Procedimento Arch. J. Riccardo IANIRI al n. tel. 0773 30151 e-mail: llppsermoneta@libero.it - PEC: ufficiotecnico@pec.comunedisermoneta.it

Eventuali appuntamenti per la presa visione dell'immobile potranno essere richiesti al RUP a mezzo PEC all'indirizzo ufficiotecnico@pec.comunedisermoneta.it

ALLEGATI:

- 1) *Determinazione del Responsabile dell'Area 3 n. 110 del 31/03/2026;*
- 2) *Progetto per la rigenerazione urbana sostenibile ex Convento S. Francesco "TEMPLE" Sermoneta – di riferimento;*
- 3) *Modulo di presentazione della Manifestazione di Interesse.*

Sermoneta il 31/03/2026

Il Responsabile del Procedimento

Arch. J. Riccardo IANIRI
(Responsabile dell'Area 3)