CITTÀ di SERMONETA

Provincia di Latina

AREA 3 - TECNICA, MANUTENTIVA
DETERMINAZIONE N° 110 del 31-03-2026

COPIA

DELLA DETERMINAZIONE DEL RESPONSABILE
DELL'AREA 3 - TECNICA, MANUTENTIVA

O G G E T T O :
Concessione di valorizzazione e uso dell'Ex Convento di San Francesco Progetto di Rigenerazione Urbana Sostenibile "TEMPLE" Sermoneta - APPROVAZIONE SCHEMA DI AVVISO PUBBLICO ESPLORATIVO E COMPARATIVO

L'anno **DUEMILAVENTISEI**, addì **TRENTUNO** del mese di **MARZO**, nel proprio ufficio:

IL RESPONSABILE DELL'AREA

VISTO il Decreto Sindacale n. 12 del 30/12/2025 con il quale si conferiva l'incarico di Elevata Qualificazione per la responsabilità della struttura apicale "Area 3^ - Tecnica, Manutentiva" per il periodo decorrente dal 01/01/2026 fino al 31/12/2026;

VISTO lo Statuto Comunale ed il vigente regolamento di contabilità;

VISTO il D. Lgs.vo 30/03/2001, n° 165, "Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche";

VISTO l'art. 107, del D. Lgs.vo 18/08/2000, n° 267, "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali";

RICHIAMATE:

1. la Delibera di Consiglio Comunale n. 54 del 19/12/2024 recante ad oggetto: "*Approvazione Documento Unico di Programmazione (DUP) periodo 2025/2027 e nota di aggiornamento (art. 170, comma 1, del d.lgs. n. 267/2000)*";
2. la Delibera di Consiglio Comunale n. 61 del 19/12/2024 con la quale è stato approvato il *Bilancio Finanziario 2025-2027 (art. 151, D. Lgs. N. 267/2000 e art. 10 D. Lgs n. 118/2011)*;
3. la Delibera di Giunta comunale n. 3 del 27/01/2026 recante ad oggetto: "Approvazione del Piano Esecutivo di Gestione 2026/2028 (art. 169 del D.Lgs. n. 267/2000);

DATO ATTO che con l'adozione del PEG i Responsabili di Area sono stati autorizzati, ai sensi dell'art. 169 del D.Lgs. n. 267/2000, a adottare gli atti relativi alla gestione finanziaria delle spese connesse alla realizzazione degli obiettivi loro assegnati nonché a procedere all'esecuzione delle spese nel rispetto della normativa vigente;

PREMESSO che:

a) il Comune di Sermoneta è proprietario di un immobile denominato "*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";*

b) 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;

c) l'immobile, situato in area sottoposta a vincolo paesaggistico e classificato come "*bene culturale*" ai sensi degli artt. 2 e 10 del Codice dei beni culturali (D.Lgs. 42/2004) attualmente inutilizzato, deve essere destinato a "*ricettività*" oltre che ad eventuali altre attività connesse purché compatibili con la struttura e con la sua collocazione;

d) il perdurare dello stato di inutilizzo espone il bene a fenomeni di deterioramento, con potenziali riflessi negativi sotto il profilo della sicurezza, del decoro urbano e della tutela patrimoniale;

VISTO che:

- è pervenuta al Comune una proposta progettuale denominata: **"*Progetto di Rigenerazione Urbana Sostenibile dell'Ex Convento di San Francesco – "TEMPLE" Sermoneta*"**, presentata dall'**Associazione di Promozione Sociale (APS) NOVUS ORDO TEMPLI**, iscritta al RUNTS, acquisita dall'Ente al prot. n. 16818 in data 31 ottobre 2025;
- la proposta prevede il recupero, la messa in sicurezza, il restauro conservativo e la valorizzazione funzionale del complesso, senza oneri finanziari a carico dell'Amministrazione comunale, per l'allestimento di spazi per l'accoglienza, attività socioculturali e servizi di turismo sostenibile rivolta a giovani, viaggiatori e comunità;

nello specifico la proposta è finalizzata a realizzare:

1. **Centro Polifunzionale – Club House** per attività culturali, artistiche, formative e sociali;
2. **Casa del Pellegrino**, mediante recupero delle ex cellette monastiche;
3. **Laboratorio di Progettazione per la Rigenerazione Urbana Sostenibile**;
4. **Spazi aggregativi e ricreativi**, inclusi circoli culturali e ludico-educativi.

CONSIDERATO che:

- l'intervento è coerente con le finalità di interesse pubblico in materia di tutela dei beni culturali, rigenerazione urbana, promozione culturale e sociale, sviluppo del turismo culturale e religioso ed il sostegno ad iniziative del Terzo Settore;
- l'operazione si configura come **concessione di valorizzazione e uso di bene pubblico**, con assunzione integrale del rischio operativo da parte del concessionario;
- i lavori di recupero e restauro sono posti **integralmente a carico del concessionario** e costituiscono obbligazioni accessorie alla concessione d'uso;
- il rapporto giuridico è qualificabile come **contratto attivo della Pubblica Amministrazione**, ai sensi dell'art. 13, comma 2, del D.Lgs. 36/2023;
- in ragione della complessità delle prestazioni (che includono la valorizzazione e la gestione di attività di interesse generale), l'ente riconosce la natura di Partenariato Speciale Pubblico-Privato sociale. Pertanto, l'affidamento dovrà avvenire nel **rispetto dei principi fondamentali del Codice dei Contratti Pubblici** (Artt. 1, 2 e 3 del D. Lgs. 36/2023) — quali concorrenza, trasparenza e parità di trattamento — ma con le modalità semplificate previste dall'Art. 6 del medesimo Codice e dagli Artt. 55-56 del D. Lgs. 117/2017 (Codice del Terzo Settore);

PRESO ATTO che:

- La proposta, così come formulata prevede, a fronte di una concessione dell'immobile per una durata di anni 30, rinnovabile per altri 10 anni, a carico del concessionario tutte le opere di manutenzione straordinaria necessarie per rendere l'immobile a norma di legge, previo scomputo dei relativi oneri dal canone di concessione;
- l'iniziativa rientra nel quadro delle forme di collaborazione tra Pubblica Amministrazione ed Enti del Terzo Settore previste dagli artt. **55, 56 e 57 del D.Lgs. 117/2017 (Codice del Terzo Settore)**;

CONSIDERATO che 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;

VISTA e RICHIAMATA la Delibera di Giunta Comunale n. 22 del 20 febbraio 2026, con la quale:

1. si prendeva atto di quanto riportato nella "*Relazione Istruttoria Preliminare*" redatta dal Responsabile dell'Area 3^;
2. si riconosceva 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, acquisita dall'Ente al prot. n. 16818 in data 31 ottobre 2025, quale proposta originaria di riferimento, ferma restando la valutazione comparativa di eventuali ulteriori proposte;

3. si dava mandato al Responsabile dell'Area 3^ competente di avviare una procedura esplorativa e comparativa per la concessione di valorizzazione e uso dell'Ex Convento di San Francesco;

RAVVISATO che il principio dell'evidenza pubblica rappresenta una regola generale per il nostro ordinamento giuridico, avendo come finalità primaria la tutela dell'interesse della Pubblica Amministrazione e quella ulteriore di selezione, sul mercato di riferimento, del miglior contraente in grado di fornire le migliori prestazioni alle condizioni più vantaggiose per l'Amministrazione interessata;

RITENUTO, pertanto, che:

- al fine di garantire trasparenza, imparzialità e parità di trattamento, l'Amministrazione intende avviare una procedura esplorativa e comparativa finalizzata alla acquisizione di proposte progettuali coerenti con le finalità indicate;
- il **"*Progetto di Rigenerazione Urbana Sostenibile dell'Ex Convento di San Francesco – "TEMPLE" Sermoneta*"** presentato debba essere posto, comunque, a base di riferimento, ferma restando la possibilità di presentare proposte alternative o migliorative;

CONSIDERATO che l'Area 3 ha provveduto alla redazione dell'Avviso Pubblico che allegato alla presente né forma parte integrante e sostanziale;

RITENUTO altresì di precisare che:

1. la pubblicazione dell'AVVISO e le Manifestazioni di Interesse che il Comune riceverà non comportano alcun impegno per il Comune di Sermoneta nei confronti dei soggetti interessati;
2. il Comune si riserva, in ogni caso, e in qualsiasi momento il diritto di sospendere, revocare o annullare definitivamente il procedimento;
3. il Comune si riserva di procedere alla concessione di valorizzazione anche nel caso in cui vi sia una sola offerta presentata.

VERIFICATA la regolarità tecnica attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, ai sensi dell'art. 147 bis del D.Lgs n. 267/2000:

VISTI:

- Il D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 *"Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti locali"* e ss.mm.ii;
- la legge 7 agosto 1990, n. 241, recante: "*Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi*" e successive modificazioni;
- Il R.D. 23 maggio 1924, n. 827 "*Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato"* e ss.mm.ii.;

- il vigente Regolamento sull'ordinamento degli Uffici e dei Servizi, approvato con delibera di G.C. n. 155 del 20/12/2019 e successivamente modificato ed integrato con delibere di G.C. n. 23 del 20-02-2020, n. 62 del 29-06-2020, n. 112 del 16-11-2020 e n. 32 del 15-03-2021;

DETERMINA

1. di DARE ATTO che la premessa costituisce parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
2. di AVVIARE una procedura esplorativa e comparativa finalizzata alla acquisizione di proposte progettuali coerenti con le finalità indicate;
3. di DARE ATTO che la proposta progettuale denominata: **"*Progetto di Rigenerazione Urbana Sostenibile dell'Ex Convento di San Francesco – "TEMPLE" Sermoneta*"**, presentata dall'**Associazione di Promozione Sociale (APS) NOVUS ORDO TEMPLI (**prot. n. 16818 del 31/10/2025), in attuazione della Delibera di Giunta Comunale n. 22 del 20/02/2026, è posta a base di riferimento, ferma restando la possibilità di presentare proposte alternative o migliorative coerenti con le finalità indicate nella proposta stessa;
4. di DARE ATTO, ai sensi dell'art. 192 dl D. Lgs 267/2000, che:
   - Il fine del contratto è quello di riqualificare l'immobile denominato "*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;*
   - l'intervento è coerente con le finalità di interesse pubblico in materia di tutela dei beni culturali, rigenerazione urbana, promozione culturale e sociale, sviluppo del turismo culturale e religioso ed il sostegno ad iniziative del Terzo Settore;
   - l'operazione si configura come **concessione di valorizzazione e uso di bene pubblico**, con assunzione integrale del rischio operativo da parte del concessionario;
   - i lavori di recupero e restauro sono posti **integralmente a carico del concessionario** e costituiscono obbligazioni accessorie alla concessione d'uso;
   - il rapporto giuridico è qualificabile come **contratto attivo della Pubblica Amministrazione**, ai sensi dell'art. 13, comma 2, del D.Lgs. 36/2023;
   - in ragione della complessità delle prestazioni (che includono la valorizzazione e la gestione di attività di interesse generale), l'ente riconosce la natura di Partenariato Speciale Pubblico-Privato sociale. Pertanto, l'affidamento dovrà avvenire nel **rispetto dei principi fondamentali del Codice dei Contratti Pubblici** (Artt. 1, 2 e 3 del D. Lgs. 36/2023) — quali concorrenza, trasparenza e parità di trattamento — ma con le modalità semplificate previste dall'Art. 6 del medesimo Codice e dagli Artt. 55-56 del D. Lgs. 117/2017 (Codice del Terzo Settore);
5. di APPROVARE l'Avviso Pubblico redatto dall'Area 3, allegato alla presente, per formarne parte integrante e sostanziale;
6. di PRECISARE che:

1. la pubblicazione dell'AVVISO e le proposte che il Comune riceverà non comportano alcun impegno per il Comune di Sermoneta nei confronti dei soggetti interessati;
2. il Comune si riserva, in ogni caso, e in qualsiasi momento il diritto di sospendere, revocare o annullare definitivamente il procedimento;
3. il Comune si riserva di procedere alla concessione di valorizzazione anche nel caso in cui vi sia una sola offerta presentata.

7. di DARE EVIDENZA che, in adempimento alle disposizioni di cui all'art. 5 e segg. della legge n. 241/1990, ha assunto le funzioni di responsabile del procedimento l'Arch. J. Riccardo IANIRI, per il suo ruolo di Responsabile dell'Area 3^ nominato con Decreto Sindacale n. 12/2025, e che lo stesso ha dichiarato l'assenza di conflitto di interessi ex art. 6 bis della legge n. 241/1990 così come introdotto dall'art. 1, comma 41, legge 6 novembre 2012, n. 190 e ss.mm.ii.;
8. di GARANTIRE, ai sensi del Regolamento europeo n. 679/2016 sulla protezione dei dati personali in vigore a far data dal 25.05.2018, che l'atto non contiene dati personali o sensibili;
9. di ACCERTARE, ai fini del controllo preventivo di regolarità amministrativa-contabile di cui al l'art. 147 bis, comma 1, del D.Lgs n. 267/2000 e ss.mm.ii., la regolarità tecnica del presente provvedimento in ordine alla regolarità, legittimità e correttezza dell'azione amministrativa, il cui parere favorevole è reso unitamente alla sottoscrizione del presente provvedimento da parte del Responsabile di Are 3^;
10. di DARE ATTO che la presente determinazione non comporta impegno di spesa;
11. di DISPORRE che la presente determinazione venga a trasmessa al responsabile dell'Area 2^ - Ufficio Ragioneria – ai fini dell'apposizione del visto di regolarità contabile;
12. di STABILIRE che la presente determinazione venga pubblicata all'albo pretorio, nonché nell'apposita sezione dell'Amministrazione trasparente.

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

f.to IANIRI RICCARDO

IL RESPONSABILE DELL'AREA 3 - TECNICA, MANUTENTIVA

f.to Arch. Ir. RICCARDO IANIRI

Copia conforme all'originale per uso amministrativo

IL RESPONSABILE DELL'AREA

Sermoneta, lì 31-03-2026

IANIRI RICCARDO 31.03.2026 18:32:59 GMT+02:00

Arch. Ir. RICCARDO IANIRI

C E R T I F I C A T O D I P U B B L I C A Z I O N E

Il Responsabile dell'Area certifica che copia del presente provvedimento viene affisso all'Albo Pretorio di questo Comune per quindici giorni consecutivi a partire dal: **31-03-2026** - Rep. n° **478** ;

IL Responsabile dell'Area

f.to Arch. Ir. RICCARDO IANIRI