



Comune di
Monterotondo

DIPARTIMENTO SVILUPPO ECONOMICO DELLA CITTÀ E VIGILANZA EDILIZIA
Servizio Demanio, Patrimonio e Cimiteriale

**AVVISO ESPLORATIVO PER LA RICEZIONE DI MANIFESTAZIONE D'INTERESSE
ALLA GESTIONE DELL'IMMOBILE E DEI SERVIZI DA SVOLGERE NEL
"CENTRO SERVIZI INTERCOMUNALE" NELLA ZONA INDUSTRIALE DI MONTEROTONDO SCALO
TRA VIA THOMAS ALVA EDISON E VIA EDOARDO AMALDI**

IL DIRIGENTE DEL DIPARTIMENTO

In esecuzione della propria Determinazione Dirigenziale n. 395 del 28/04/2026;

Vista la Deliberazione della Giunta Comunale n. 91 del 10/03/2026 con la quale l'Amministrazione Comunale, ha dato mandato al Dipartimento Sviluppo Economico della Città e Vigilanza Edilizia – Servizio Patrimonio, di predisporre un Avviso di manifestazione di interesse non vincolante (a titolo di ricerca di mercato) propedeutica all'individuazione di uno o più operatori qualificati che assuma/no la gestione del Centro Servizi Intercomunale sito presso la Zona Industriale di Monterotondo Scalo tra Via Thomas Alva Edison e Via Edoardo Amaldi;

Visto il vigente "Regolamento Comunale per l'attribuzione in godimento a terzi di beni immobili dell'amministrazione Comune";

Visto il D.Lgs n. 36/2023 ss.mm.ii. (Codice dei Contratti pubblici);

Visto il D.Lgs n.117/2017 ss.mm.ii. (Codice del Terzo Settore);

Visto il D.Lgs n. 267/2000 ss.mm.ii. (Testo Unico degli Enti Locali);

RENDE NOTO

che questa Amministrazione intende acquisire manifestazioni di interesse da parte di operatori economici, compresi gli Enti del Terzo Settore (ETS), per la gestione in concessione dell'immobile di proprietà comunale e dei servizi da svolgere nel "Centro Servizi Intercomunale" ubicato nella Zona Artigianale-Industriale di Monterotondo Scalo, in posizione strategica dal punto di vista infrastrutturale.

La partecipazione al presente avviso non costituisce procedura di gara, ma un'indagine di mercato preordinata alla successiva individuazione della procedura di affidamento più idonea e non riconosce prelazione alcuna.

1. OGGETTO E FINALITÀ

Il Centro Servizi Intercomunale è una struttura di nuova costruzione, di superficie di circa 3.100,00 mq distribuita su due livelli su un lotto di circa 6.200,00 mq (in Catasto al Foglio 9 part. 543) concepita e realizzata dall'Amministrazione comunale (anche con fondi PNRR/PINQUA) con l'obiettivo di

istituire un polo di eccellenza per lo sviluppo economico e la coesione sociale del territorio, fornendo supporto logistico e operativo alle attività economiche, produttive, di ricerca e sociali.

La complessità e la polifunzionalità della struttura richiedono un modello di gestione unitario e professionale, capace di integrare servizi eterogenei (gestione uffici, organizzazione convegni, accoglienza in foresteria, animazione economica) e sostenibilità economico-finanziaria che non possono essere garantiti direttamente dal personale dell'Ente. Pertanto, con la presente, l'Amministrazione intende compiere un'indagine esplorativa di mercato fra i possibili operatori interessati in possesso dei requisiti di legge e meglio specificati al successivo punto 4.

I soggetti interessati sono invitati ad illustrare mediante apposita relazione tecnico-economica di massima il modello gestionale proposto, l'organizzazione dei servizi e i benefici attesi per il territorio secondo le direttive dell'Amministrazione Comunale impartite con la D.G.C. richiamata in premessa con particolare riferimento a:

A) Definizione del Mix Funzionale e Servizi Minimi: la proposta dovrà obbligatoriamente prevedere, fra altro, l'integrazione dei seguenti servizi, in coerenza con il progetto finanziato dal PNRR/PINQUA:

- **Hub dell'Innovazione e Formazione:** spazi per la formazione attiva di lavoratori, ricercatori, tirocinanti e stagisti, con particolare attenzione alla divulgazione di nuove tecnologie;
- **Centro Congressi:** gestione della sala da 230 posti per attività di networking tra università, centri di ricerca (es. CNR/EMBL) e imprese della Valle del Tevere;
- **Servizi di Foresteria:** gestione dell'ospitalità per soggetti legati alle attività di ricerca e formazione (o altro);

Coworking e Supporto Imprese: spazi per start-up e uffici condivisi per professionisti

B) Integrazione degli Stakeholder e Riserva di Spazi: la proposta progettuale del gestore dovrà garantire all'interno del Centro Servizi Intercomunale la presenza dei seguenti soggetti strategici individuati dall'Amministrazione:

- **Sede CAIMO:** prevedere l'assegnazione di un ufficio dedicato al Consorzio Artigianale Industriale Monterotondo per le sue attività d'istituto.
- **Sportelli Istituzionali:** riservare spazi per sportelli dedicati alle associazioni di categoria, alla Regione Lazio (es. per servizi di finanziamento e imprenditoria femminile) e al raccordo con il Centro per l'Impiego (CPI) locale.

C) Obiettivi di impatto sociale e occupazionale: la proposta dovrà prevedere il raggiungimento di obiettivi di valore sociale scaturiti dalle attività svolte all'interno del Centro Servizi Intercomunale che saranno valutati in base alla capacità di generare valore per il territorio, specificando:

- **Politiche Attive del Lavoro:** progetti rivolti specificamente a giovani, donne, disoccupati e soggetti fragili per favorire l'incontro tra domanda e offerta di lavoro.
- **Collaborazioni Territoriali:** attivazione di protocolli con istituti scolastici secondari, università e enti del terzo settore.

D) Sostenibilità e Valorizzazione del Patrimonio: la proposta progettuale dovrà garantire una costante attività di manutenzione e una gestione efficiente dell'immobile che non gravi sul bilancio comunale, evitando il deterioramento del bene e massimizzando l'utilità pubblica dell'investimento PNRR.

Per una più dettagliata descrizione dell'immobile si rinvia all'**Allegato C** al presente avviso.

2. ONERI A CARICO DEL GESTORE E PIANO ECONOMICO FINANZIARIO DI MASSIMA

In conformità al vigente Regolamento comunale, saranno a carico del gestore:

a) il canone di concessione dell'intera struttura che sarà determinato sulla base dei valori di mercato, fatti salvi i regimi di agevolazione previsti per gli ETS che svolgono attività di preminente interesse pubblico, previa approvazione dell'organo deliberativo competente;

b) le spese di gestione e custodia, la manutenzione ordinaria, le utenze e le polizze assicurative.

A corredo della proposta di gestione, il soggetto proponente dovrà allegare un Piano Economico Finanziario (PEF) di massima, redatto in forma semplificata, volto a dimostrare la fattibilità e la sostenibilità economica del progetto.

Il PEF dovrà obbligatoriamente contenere i seguenti elementi:

- Quadro delle Entrate: stima dei ricavi attesi derivanti dall'erogazione dei servizi (es. tariffe per l'utilizzo delle sale convegni, quote per gli spazi di coworking, proventi della foresteria, ecc.).
- Quadro delle Spese: analisi analitica dei costi operativi annui, con particolare riferimento a:
 - costi per le utenze (energia, acqua, gas) e spese accessorie;
 - oneri per la manutenzione ordinaria degli immobili e degli impianti.
 - costi per il personale impiegato nei servizi di accoglienza e supporto.
 - premi assicurativi per la responsabilità civile e i danni al patrimonio.
- Investimenti Iniziali: indicazione di eventuali risorse che il proponente intende investire per allestimenti tecnici, arredi o migliorie funzionali alla propria proposta progettuale.
- Sostenibilità e Canone: dimostrazione della capacità della gestione di garantire il pareggio di bilancio, assicurando al contempo la corresponsione del canone di concessione dovuto al Comune, calcolato sulla base dei valori di mercato o delle tariffe vigenti.

3. SOPRALLUOGO OBBLIGATORIO

Al fine di una corretta formulazione della manifestazione di interesse e della relativa proposta di gestione, è previsto lo svolgimento di un sopralluogo obbligatorio presso l'immobile sito in Monterotondo Scalo. La presa visione dello stato dei luoghi, degli impianti e delle dotazioni tecnologiche della struttura è condizione necessaria per garantire la serietà e la sostenibilità della proposta.

Le modalità di espletamento sono le seguenti:

- **Richiesta di appuntamento**: i soggetti interessati dovranno inviare una richiesta formale all'indirizzo PEC comune.monterotondo.rm@pec.it Servizio Demanio e Patrimonio, entro e non oltre 10 giorni prima della scadenza del presente avviso.
- **Calendario delle visite**: il Settore Demanio e Patrimonio provvederà a comunicare la data e l'orario del sopralluogo che si terrà alla presenza di un tecnico incaricato dall'Amministrazione Comunale.
- **Attestazione di avvenuta visita**: al termine del sopralluogo, verrà rilasciata ai partecipanti un'attestazione di avvenuta presa visione dei luoghi, che dovrà essere obbligatoriamente allegata alla documentazione presentata in fase di candidatura.

La mancata effettuazione del sopralluogo o l'assenza della relativa attestazione tra i documenti presentati costituirà **motivo di esclusione** dalla procedura, in quanto la conoscenza diretta dello stato dell'immobile è considerata presupposto indispensabile per la redazione del Piano Economico Finanziario e del progetto gestionale richiesti.

4. REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Il presente avviso è rivolto a tutti i soggetti pubblici o privati (imprese, società cooperative, Enti del Terzo Settore iscritti al RUNTS le cui finalità statuarie siano coerenti con gli obiettivi di sviluppo economico e sociale dell'immobile, ecc.) potenzialmente interessati alla gestione del Centro Servizi Intercomunale e che siano in possesso dei requisiti necessari per contrarre con la pubblica amministrazione.

In particolare, coloro che intendono partecipare, dovranno dichiarare il possesso dei seguenti requisiti:

- capacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- non trovarsi in stato di fallimento, liquidazione, concordato preventivo in qualunque stadio della procedura;
- non avere debiti o contenziosi con l'Amministrazione concedente;
- essere in regola con gli obblighi contributivi e fiscali.

Il concorrente può comprovare il possesso dei sopracitati requisiti mediante dichiarazione sostitutiva ai sensi dell'art.46 -DPR n. 445/2000 e ss.mm.ii. compilata secondo il modello di cui all'**Allegato A**, resa dal singolo soggetto, dal titolare (nel caso di impresa individuale) o dal legale rappresentante (nel caso di persona giuridica), allegando fotocopia del documento di identità del sottoscrittore.

In caso di partecipazione in forma associata è necessario compilare e allegare la dichiarazione di cui all'**Allegato A1** (disponibile in calce all'allegato A1).

5. MODALITA' DI PRESENTAZIONE

I soggetti interessati dovranno far pervenire la propria manifestazione di interesse **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 12/06/2026**, compilata secondo il modello A allegato al presente avviso, completa degli allegati previsti, sottoscritta digitalmente dal titolare o dal legale rappresentante con allegata copia del documento di riconoscimento in corso di validità, **esclusivamente** attraverso la piattaforma informatica TRASPARE disponibile all'indirizzo:

<https://comunemonterotondo.traspares.com/>, previa abilitazione/registrazione al sistema.

Una volta abilitati al portale, per partecipare alla procedura sarà sufficiente individuare la presente **MANIFESTAZIONE D'INTERESSE FINALIZZATA ALLA GESTIONE DELL'IMMOBILE CENTRO SERVIZI INTERCOMUNALE** e caricare sulla piattaforma, entro il termine sopra indicato, la seguente documentazione, firmata digitalmente come sopra specificato:

- a) richiesta di partecipazione (compilata secondo il modello A al presente avviso)
- b) relazione tecnico illustrativa di massima (coerente con le finalità illustrate al punto 1)
- c) piano economico finanziario di massima (come descritto al punto 2)
- d) attestazione di avvenuto sopralluogo
- e) documento di riconoscimento in corso di validità del sottoscrittore.

L'invio in formato diverso da quello indicato nel presente avviso non sarà ritenuto valido.

Il termine di presentazione della candidatura è perentorio e faranno fede la data e l'orario di trasmissione alla piattaforma TRASPARE.

Non saranno prese in considerazione le istanze prive di sottoscrizione, prive degli allegati richiesti o presentate su modulistica differente.

Non saranno ammesse candidature aggiuntive o sostitutive pervenute dopo la scadenza del termine di ricezione indicate nel presente avviso.

Per ulteriori informazioni e chiarimenti sulle modalità di partecipazione telematica alla procedura si rinvia all'allegato D "Manuale operativo TRASPARE".

6. FASE SUCCESSIVA ALLA RICEZIONE DELLE CANDIDATURE

Una volta ricevute le manifestazioni di interesse, dopo la scadenza del relativo termine di presentazione, ove il Comune ritenesse di proprio interesse uno o più di un progetto, lo stesso potrà avviare interlocuzioni e/o trattative individuali con uno o più di un soggetto interessato, anche sviluppando - o commissionando a terzi – una nuova proposta di gestione, e concordare una o più modifiche stabilite con i soggetti proponenti, al fine di migliorare le proposte avanzate e trovare la soluzione più idonea a soddisfare gli obiettivi previsti dal presente avviso.

Si ribadisce che la presentazione della candidatura non genera alcun diritto o automatismo di partecipazione ad altre procedure di affidamento sia di tipo negoziale che pubblico.

La pubblicazione del presente avviso e la ricezione della manifestazione di interesse non comportano per il Comune di Monterotondo alcun obbligo od impegno nei confronti dei soggetti interessati, né danno diritto a ricevere prestazioni di sorta dello stesso Comune, compreso il pagamento di commissioni di mediazione ed eventuali oneri di consulenza per la compilazione della manifestazione di interesse o di atti ad essa inerenti.

Il Comune di Monterotondo si riserva la facoltà di recedere dalle trattative in qualunque fase delle stesse, senza che ciò faccia sorgere alcun diritto e/o aspettativa in capo ai partecipanti per il solo fatto di avere manifestato interesse.

La manifestazione di interesse non determina l'insorgenza di alcun titolo, diritto o interesse giuridicamente rilevante per pretendere la prosecuzione della procedura.

L'Amministrazione si riserva in ogni momento di revocare, per ragioni di sua esclusiva competenza, il presente avviso o di non dar corso alla procedura, senza che i soggetti interessati possano comunque vantare pretesa alcuna.

7. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Il richiedente, con la partecipazione, consente, per tutte le esigenze procedurali, il trattamento dei propri dati, anche personali, ai sensi del Regolamento UE n. 679/2016. I partecipanti al presente Avviso, indicando i dati richiesti, autorizzano implicitamente l'utilizzazione dei medesimi limitatamente agli adempimenti della procedura di cui trattasi. Il rifiuto a fornire i dati richiesti determina l'esclusione. Il richiedente deve prendere visione dell'allegata "Informativa sul Trattamento dei Dati Personali" (Allegato B).

8. ULTERIORI INFORMAZIONI

L'Avviso è pubblicato sul sito istituzionale www.comune.monterotondo.rm.it

- nella sezione Albo Pretorio online
- nella home page del sito istituzionale nella sezione → Novità → Avvisi
- nella sezione Amministrazione Trasparente → Bandi di gara e contratti

Per eventuali richieste di chiarimento e/o informazioni il Servizio Demanio, Patrimonio e Cimiteriale è disponibile negli orari d'ufficio ai numeri: 06 90964325 – 217 - 377 o inviando una e-mail all'indirizzo patrimonio@comune.monterotondo.rm.it oppure tramite la piattaforma TRASPARE.

Il Responsabile del procedimento è l'Arch. Daniela Caputo, Titolare EQ ad interim del Servizio Demanio, Patrimonio e Cimiteriale.

Il Dirigente del Dipartimento
dott. arch. Andrea Cucchiaroni

Allegati:

- A. Modello di domanda di partecipazione alla manifestazione d'interesse
- B. Informativa sul trattamento dei dati personali
- C. Descrizione del Centro Servizi
- D. Manuale Operativo TRASPARE