



**COMUNE DI JENNE**  
**CITTA' METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE**

---

**AVVISO ESPLORATIVO PER LA RICERCA DI OPERATORI ECONOMICI INTERESSATI ALLA PRESENTAZIONE DI PROPOSTE DI PROJECT FINANCING FINALIZZATE ALL'INDIVIDUAZIONE DEL PROMOTORE PER LA CONCESSIONE RELATIVA ALLA GESTIONE FUNZIONALE ED ECONOMICA DELL'OSTELLO COMUNALE "IL LESCUSO", CON ANNESSA PISCINA E CHIOSCO BAR.**

Il Comune di Jenne (RM) intende espletare una indagine di mercato per la ricerca di operatori economici interessati alla presentazione di proposte di *Finanza di Progetto* redatte ai sensi dell'articolo 193 del D.lgs. 31 marzo 2023, n. 36, relative alla *Gestione funzionale ed economica dell'ostello comunale "Il Lescuso", con annessa piscina e chiosco bar.*

**DESCRIZIONE DELLA STRUTTURA**

Il complesso edilizio in oggetto è composto da:

- ✓ un fabbricato adibito a ristorante e albergo - (corpo di fabbrica CF01);
- ✓ un fabbricato adibito ad ostello - (corpo di fabbrica CF02);
- ✓ locali adibiti a spogliatoi, con annesso locale tecnico - (corpo di fabbrica CF01);
- ✓ piscina scoperta con annessa area ad utilizzo di solarium e pertinenza;
- ✓ area per zona parcheggio e sosta di camper - (corte esclusiva).

Il complesso turistico "Lescuso" è ubicato in zona suburbana del Comune di Jenne, ovvero ad una distanza di circa 2 chilometri nel versante sud - est dal centro abitato. In particolare la zona è dislocata in prossimità della strada provinciale Subiaco - Jenne - Vallepietra n. 45/A, chilometrica 12,500, direzione Vallepietra, su di un pianoro denominato "Lescuso", facente parte della catena dei Monti Simbruini.

Rilevante è la posizione panoramica del luogo e nel suo insieme dell'intero territorio incontaminato del Comune di Jenne, suggestivo borgo dai classici portali scolpiti, ove peraltro ha la propria sede il Parco Naturale Regionale dei Monti Simbruini.

Da molti anni il territorio è meta di turisti e camminatori in quanto lo stesso è attraversato dal percorso del Sentiero Coleman e della Via dei Lupi, e, di facile comunicazione con gli altri borghi dei Comuni del Parco, nonché con le vicine destinazioni turistiche quali i



**COMUNE DI JENNE**  
**CITTA' METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE**

---

Monasteri Benedettini, il santuario della SS. Trinità, le stazioni sciistiche di Monte Livata, Monna dell'Orso e Campo Staffi.

Il complesso turistico, per le sue peculiarità, può essere definito luogo di vero benessere, perfetto per una vacanza in totale relax nella quiete e tranquillità della natura incontaminata.

Le unità immobiliari che compongono la proprietà risultano censite al Catasto fabbricati come segue: Foglio 19 - particella n. 604 subalterno 501 e particella n. 605 subalterno 501, (unitamente graffate) - categoria D/2 - rendita euro 15.807,00 - Località Lescuso snc, PT - 1°, intestatario Comune di Jenne con sede in Jenne, codice fiscale 01300520580, diritti ed oneri reali: proprietà per 1/1.

**FINALITA' DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE**

Il presente Avviso mira ad individuare la più adeguata proposta di *Finanza di progetto* che contempli interventi di:

- Gestione funzionale ed economica dell'Ostello Comunale;
- Gestione funzionale ed economica del servizio di ristorazione indipendentemente dai servizi legati alla struttura recettiva;
- Gestione funzionale ed economica della piscina comunale con annesso chiosco bar;
- Miglioramento dello stato di fatto delle strutture concesse e dell'area circostante, nel rispetto dei parametri urbanistici previsti e delle normative vigenti;
- Gestione e manutenzione delle strutture.

Le proposte pervenute, in risposta al presente avviso, saranno valutate comparativamente in termini di fattibilità e di capacità di rispondere all'interesse pubblico, al fine di attivare una interlocuzione finalizzata alla individuazione del promotore, al quale sarà riconosciuto il diritto di prelazione ed il rimborso delle spese sostenute per la predisposizione del progetto, nella eventuale e successiva procedura di gara ai sensi dell'art. 193 del D.lgs. 36/2023.



**COMUNE DI JENNE**  
**CITTA' METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE**

---

A tal fine, il Comune di Jenne, nel rispetto dei principi di economicità, efficacia, tempestività, correttezza, libera concorrenza, non discriminazione, trasparenza, proporzionalità, pubblicità, dettati dalle norme comunitarie oltre che dal D.Lgs. n. 36/2023.

**AVVISA**

che i soggetti interessati possono presentare proposte di massima, come meglio specificato nei successivi paragrafi. Si precisa che il presente avviso è finalizzato esclusivamente a ricevere manifestazioni di interesse in modo non vincolante per l'Ente, esse hanno l'unico scopo di comunicare al Comune di JENNE la sussistenza di interessi e disponibilità alla fattibilità di proposte di Finanza di Progetto a norma dell'art. 193 del D.Lgs. n. 36/2023 e per l'individuazione del proponente.

**1- FINALITA' DELL'AVVISO**

Il presente avviso pubblico è volto ad invitare gli operatori economici interessati a presentare una proposta di massima relativa all'oggetto ed all'individuazione del proponente. Tra le proposte pervenute entro i termini, verrà attivata una valutazione comparativa per scegliere la proposta progettuale maggiormente rispondente all'interesse pubblico e il cui Operatore Economico Proponente verrà individuato quale Promotore per la proposta di Finanza di Progetto ai sensi dell'art. 193 del D.lgs n. 36/2023, e che presenterà la proposta progettuale secondo quanto previsto in detta normativa.

La valutazione delle manifestazioni di interesse, ai fini dell'individuazione del Proponente/Promotore e della dichiarazione di pubblico interesse, avrà luogo anche in presenza di un solo operatore economico partecipante, purché ritenuto idoneo.

L'Ente potrà comunque non ritenere di pubblico interesse tutte le proposte pervenute e si riterrà libero di non dare corso alla successiva fase di identificazione del Proponente, senza che gli operatori economici possano vantare alcun diritto, a qualsiasi titolo o ragione, nei confronti dello stesso.



**COMUNE DI JENNE**  
**CITTA' METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE**

---

Il presente procedimento non costituisce offerta contrattuale e non ha alcun valore sotto il profilo della responsabilità precontrattuale ex art. 1337 del c.c.. Con la manifestazione non è indetta alcuna procedura di affidamento. Ugualmente, la Manifestazione non costituisce proposta contrattuale e non vincola in alcun modo l'Amministrazione, che, a valle delle risultanze della Manifestazione, si riserva la facoltà di seguire anche altre procedure, in funzione del soddisfacimento dell'interesse pubblico.

Il Comune di Jenne si riserva di chiedere, sulla proposta individuata, prima che sia dato corso alla gara, adeguamenti, modifiche e/o integrazioni per motivi di interesse pubblico, utilizzando la documentazione prodotta.

Inoltre nulla è dovuto dall'Amministrazione, neanche a titolo di rimborso delle spese sostenute, ai soggetti proponenti anche se la Proposta dovesse risultare di pubblico interesse, o nel caso in cui l'Amministrazione dovesse, a suo insindacabile giudizio, decidere di non dare corso alla procedura di identificazione della Proposta di interesse pubblico.

Al fine di consentire agli Operatori interessati un'esatta analisi degli elementi tecnico-economico-finanziari e giuridici del Progetto, l'Amministrazione ritiene opportuno che gli stessi effettuino uno o più sopralluoghi presso le strutture, previa tempestiva richiesta da inviare all'Amministrazione, a mezzo posta elettronica certificata ("PEC"), al seguente indirizzo di PEC: [comunejenne@pec.it](mailto:comunejenne@pec.it).

Lo svolgimento del sopralluogo è prerequisite necessario per la presentazione di una Proposta credibile. Come tale, è certificato dall'Amministrazione, attraverso l'emissione di specifico atto volto a confermarne lo svolgimento, da parte dell'Operatore che lo abbia effettuato (Attestato di sopralluogo).

Tale documento deve essere allegato alla documentazione facente parte della Proposta.

## **2 - REQUISITI**

Possono presentare le proposte tutti gli operatori economici o gli investitori istituzionali interessati che dovranno attestare il possesso dei requisiti richiesti dal Bando, anche



**COMUNE DI JENNE**  
**CITTA' METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE**

---

associando o consorziando altri soggetti, secondo il disposto dell'articolo 193 del D.Lgs. 36/2023.

I partecipanti alla presente Manifestazione di interesse dovranno autodichiarare il possesso dei requisiti morali e dell'assenza delle cause di esclusione di cui agli articoli 94 e 95 del D.Lgs. 36/2023.

In caso di R.T.I. detti requisiti dovranno essere posseduti da tutti i partecipanti. Per tali certificazioni non è possibile utilizzare l'istituto dell'avvalimento di cui all'art. 104 del D.L.gs. 36/2023.

Sarà possibile esercitare l'avvalimento, ad esclusione della dimostrazione dei requisiti morali di cui agli articoli 94 e 95 del D.lgs. 36/2023, secondo quanto disciplinato dall'articolo 104 del Codice. Per gli investitori istituzionali sarà possibile esercitare l'avvalimento nella successiva gara per l'affidamento dei lavori e servizi, ed in tale fase gli stessi, potranno altresì subappaltare anche integralmente le prestazioni oggetto del contratto di concessione.

### **3 - CONTENUTI DELLA PROPOSTA**

La proposta dovrà contenere tutta la documentazione richiesta dal presente avviso, la quale dovrà essere idonea alla successiva presentazione di una proposta di finanza di progetto ai sensi dell'art. 193 del D.lgs. 36/2023 ed in particolare dovrà contenere:

- a) **Progetto di gestione della struttura nel suo complesso (Piano di Gestione)**, considerando separatamente i tre servizi: Ostello, Ristorante e Piscina con chiosco bar.

Il progetto deve specificare le caratteristiche della gestione e dei servizi: occorrerà descrivere tutti gli elementi proposti per la gestione, la custodia, la conservazione e manutenzione delle strutture.

Il documento deve illustrare:

- Descrizione della Società;



**COMUNE DI JENNE**  
**CITTA' METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE**

---

- Analisi di mercato con riferimento alla strategia di marketing;
- Tariffe applicate ad ogni servizio offerto (es. bozza di menù con i relativi prezzi – tariffe applicate alla struttura recettiva – tariffe applicate agli ingressi in piscina con eventuale differenziazione per utenza – listino prodotti bar,...);
- le attività svolte, la tipologia, gli orari e le risorse umane coinvolte con relativa indicazione del contratto collettivo applicato;
- analisi finanziaria dei costi e dei ricavi e indicazione dell'equilibrio economico, flussi finanziari e rischi;
- le attività manutentive, ordinarie e straordinarie, degli impianti e degli spazi esterni (Piano di manutenzione);
- le modalità di gestione dei rapporti con il pubblico.

L'accesso e la fruizione delle strutture dovrà essere garantita a tutti i cittadini senza alcuna discriminazione.

**b) Bozza di convenzione e matrice dei rischi**

La bozza di convenzione, redatta secondo le indicazioni delle linee guida ANAC sul "Monitoraggio delle amministrazioni aggiudicatrici sull'attività dell'operatore economico nei contratti di PPP" e potrà utilmente considerare come traccia la bozza di convenzione elaborata dal Ministero dell'Economia e delle Finanze e dalla Ragioneria Generale dello Stato sullo schema di convenzione nel PPP. Si fa presente inoltre che il concessionario dovrà applicare i criteri ambientali minimi previsti dal Decreto del Ministero Ambiente del 27/09/2017 e s.m.i.

La bozza di convenzione deve contenere le indicazioni in merito ai rapporti con la pubblica amministrazione concedente, all'oggetto del contratto, alle obbligazioni del concessionario, alle attività relative la gestione dei servizi, alle condizioni di equilibrio e revisione del piano economico finanziario.



**COMUNE DI JENNE**  
**CITTA' METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE**

---

Deve risultare chiaramente l'assunzione del rischio operativo da parte del concessionario il quale potrà incassare unicamente i proventi derivanti dall'applicazione delle tariffe indicate nel piano economico-finanziario.

La matrice dei rischi dovrà essere predisposta sulla base di quanto previsto nelle Linee guida ANAC nr. 9 "*Monitoraggio delle amministrazioni aggiudicatrici sull'attività dell'operatore economico nei contratti di partenariato pubblico privato*".

Nell'Allegato A è riportato un documento contenente i contenuti minimi dello schema di bozza di convenzione.

**c) Piano economico-finanziario**

Il piano economico-finanziario, che dovrà necessariamente essere asseverato nell'ipotesi in cui la proposta nel suo complesso sarà individuata dall'amministrazione quale progetto di pubblico interesse e di conseguenza l'operatore scelto quale promotore per la successiva gara.

Il Piano economico finanziari deve essere in grado di evidenziare l'equilibrio economico e finanziario della proposta e l'effettiva copertura dei costi di gestione e di eventuali investimenti, attraverso i ricavi connessi al diritto di gestire i servizi oggetto del contratto.

Nell'Allegato B sono riportate delle indicazioni in merito ai possibili contenuti del documento.

**3.1 DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLA PROPOSTA**

- 1) Istanza di partecipazione redatta secondo l'allegato.
- 2) Relazione tecnico-economica descrittiva e Piano Economico Finanziario di massima, come meglio specificato nel paragrafo CONTENUTI DELLA PROPOSTA.
- 3) Relazione illustrativa come meglio specificato nel paragrafo CONTENUTI DELLA PROPOSTA.
- 4) Bozza di convenzione come meglio specificato nel paragrafo CONTENUTI DELLA PROPOSTA.





**COMUNE DI JENNE**  
**CITTA' METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE**

---

- 5) Dichiarazione sostitutiva a firma del legale rappresentante dell'impresa o da persona abilitata a farlo, presentata unitamente a fotocopia di un documento di identità del sottoscrittore in corso di validità (ai sensi del DPR n. 445/2000) nella quale l'istante dichiara, alla data di presentazione della proposta, di possedere i requisiti di cui agli articoli 94 e 95 del D.lgs. 36/2023 come indicati nel dettaglio nel paragrafo REQUISITI.
- 6) Eventuale impegno di costituzione ATI con l'indicazione dell'impresa mandataria e di quelle mandanti nonché delle relative quote di partecipazione, compiti e competenze; in tal caso la proposta dovrà essere sottoscritta da tutti gli associandi e andrà allegata una copia di documento d'identità in corso di validità di tutti i sottoscrittori.
- 7) Impegno a prestare una cauzione nella misura dell'importo di cui all'Art. 183 del D.Lgs n. 36/2023 nel caso di indizione di gara.
- 8) Verbale di sopralluogo allegato.

#### **4 - TERMINI E MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE**

I soggetti interessati dovranno far pervenire tramite posta elettronica certificata all'indirizzo [comunejenne@pec.it](mailto:comunejenne@pec.it) tutta la documentazione precedentemente elencata, **entro le ore 12,00 del 17/02/2025**. Fino a 7 giorni lavorativi prima del termine sopra indicato, il soggetto interessato potrà richiedere chiarimenti in merito alla presente procedura e potrà concordare con gli uffici comunali la data per il sopralluogo delle strutture e/o per l'acquisizione della documentazione che si ritenga necessaria ai fini della presentazione della proposta progettuale.

#### **5 - SCELATA DEL PROPONENTE**

Le proposte pervenute saranno sottoposte ad una attenta valutazione degli aspetti gestionali, economici e giuridici, fra cui l'originalità e l'efficienza delle soluzioni proposte,





**COMUNE DI JENNE**  
**CITTA' METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE**

---

la convenienza delle condizioni economiche praticate all'utenza dei servizi attivati, la consapevole distribuzione dei rischi tra pubblico e privato.

Il confronto tra i contributi pervenuti potrà consentire di individuare l'opzione più conveniente e conforme alla pubblica utilità, scelta che, seppur discrezionale, terrà conto dei seguenti criteri:

**a) Qualità del servizio e della gestione:**

- Modalità di gestione delle attività e dei servizi;
- Installazione e/o gestione del sistema di informatizzazione;
- Proposte di utilizzo destinate all'inclusione sociale, alle attività ludiche e ricreative.
- Qualità e completezza dei piani di manutenzione.

**b) Qualità della bozza di convenzione e della matrice dei rischi.**

**c) Elementi economici, quali:**

- Entità e tipologia dell'investimento iniziale;
- Tariffe praticate all'utenza;
- Canone di concessione a favore del Comune.

**d) Progetto di fattibilità tecnico ed economica, degli interventi eventualmente proposti sulle strutture.**

Il progetto deve evidenziare le lavorazioni che si intendono eseguire mediante relazioni tecniche ed illustrative, tavole grafiche ed allegati, in conformità ai contenuti della progettazione di fattibilità tecnico economica ai sensi dell'art. 41 del D.lgs. 36/2023 e del relativo Allegato 1.7, dal computo metrico estimativo e da un quadro economico dell'intervento.



**COMUNE DI JENNE**  
**CITTA' METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE**

---

Il proponente, la cui proposta progettuale risulti maggiormente rispondente all'interesse pubblico, potrà essere invitato dalla Stazione Appaltante ad apportare al progetto, complessivamente considerato, le modifiche necessarie alla sua approvazione ed a presentare il Piano Economico e Finanziario asseverato.

**Se il proponente non apporterà le modifiche richieste e/o non presenterà il PEF asseverato, la proposta non potrà essere approvata.**

Il progetto di fattibilità, eventualmente modificato, verrà inserito negli strumenti di programmazione dell'Ente e sarà posto in approvazione.

Il progetto di fattibilità approvato sarà posto a base di gara pubblica, alla quale sarà invitato il proponente, che, se non risulterà aggiudicatario, potrà esercitare il diritto di prelazione o, in caso di non esercizio, avrà diritto al pagamento, a carico dell'aggiudicatario, dell'importo delle spese per la predisposizione della proposta nei limiti del 2,5% del valore dell'investimento. Se il promotore eserciterà la prelazione, l'originario aggiudicatario avrà diritto al pagamento, a carico del promotore, dell'importo delle spese per la predisposizione dell'offerta nei limiti del 2,5% del valore dell'investimento, ai sensi dell'art. 193 del D.Lgs. n. 36/2023.

## **6 - TRATTAMENTO DATI PERSONALI**

Si informa che, ai sensi del D.Lgs n. 196/2003 (codice in materia di protezione dei dati personali) i dati forniti dai partecipanti sono necessari per la gestione del presente procedimento e sono raccolti e in parte pubblicati in applicazione delle vigenti norme in materia di appalti pubblici.

Il Responsabile del procedimento è la Dott.ssa Carla Rosato, Segretario Comunale, Responsabile dell'Area Amministrativa.

Il presente avviso è pubblicato per almeno 30 giorni naturali e consecutivi all'Albo pretorio *on-line* e nella sul sito internet dell'Ente.