

AVVISO PUBBLICO

AI SENSI DELL'ART. 193, comma 16, del D.Lgs. 36/2023

**PER LA SOLLECITAZIONE DI PROPOSTE DI PARTNENARIATO PUBBLICO
PRIVATO PER LA REALIZZAZIONE E LA PARZIALE GESTIONE DI UNA NUOVA
AZIENDA AGRICOLA SPERIMENTALE DA REALIZZARE NEL COMUNE DI
APRILIA - FRAZIONE DI CAMPOVERDE**

Sommario

1)	<i>DATI ESSENZIALI DELLA PROCEDURA</i>	<i>4</i>
2)	<i>PREMessa</i>	<i>4</i>
3)	<i>FINALITÀ DELL'AVVISO PUBBLICO.....</i>	<i>4</i>
4)	<i>OGGETTO DELL'OPERAZIONE DI PPP.....</i>	<i>5</i>
5)	<i>NATURA DEGLI INVESTIMENTI.....</i>	<i>6</i>
6)	<i>DURATA</i>	<i>6</i>
7)	<i>SOGGETTI AMMESSI E REQUISITI DI PARTECIPAZIONE.....</i>	<i>6</i>
8)	<i>CONTENUTI DELLA PROPOSTA.....</i>	<i>6</i>
9)	<i>PIATTAFORMA DI APPROVVIGIONAMENTO DIGITALE - PAD</i>	<i>7</i>
10)	<i>TERMINI E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE PROPOSTE</i>	<i>7</i>
11)	<i>SOPRALLUOGO FACOLTATIVO</i>	<i>8</i>
12)	<i>RICHIESTE DI CHIARIMENTI E/O INTEGRAZIONI DOCUMENTALI</i>	<i>8</i>
13)	<i>VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE E SCELTA DEL PROPONENTE.....</i>	<i>8</i>
14)	<i>TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI.....</i>	<i>10</i>
15)	<i>DISPOSIZIONI FINALI.....</i>	<i>11</i>

1) DATI ESSENZIALI DELLA PROCEDURA

A) Ente concedente

ARSIAL – Agenzia Regionale per lo Sviluppo e l’Innovazione dell’Agricoltura del Lazio
Via Rodolfo Lanciani, 38, 00162 Roma
PEC: arsial@pec.arsialpec.it
P.IVA e Cod. Fisc.: 04838391003

B) Responsabile Unico del Progetto

Dott. Vincenzo Rosario Robusto
Telefono: 06 86273404
Fax: 06 86273309
Mail: vr.robusto@arsial.it

2) PREMESSA

ARSIAL - Agenzia Regionale per lo Sviluppo e l’Innovazione dell’Agricoltura del Lazio (di seguito, “ARSIAL” o “Agenzia”), Ente di diritto pubblico, strumentale della Regione Lazio, promuove lo sviluppo e l’innovazione del sistema agricolo e agro-industriale regionale.

L’Agenzia funge da strumento di raccordo tra il sistema produttivo ed il mondo della ricerca, operando in particolare nell’adattamento e nel trasferimento delle innovazioni di processo e di prodotto, finalizzate a migliorare la competitività delle imprese, la qualità dei prodotti, la tutela e la valorizzazione degli agro-ecosistemi.

È intenzione dell’Agenzia avviare una nuova azienda agricola dimostrativa sperimentale di Actinidia e Uva da tavola presso il comune di Aprilia – Fraz Campoverde.

3) FINALITÀ DELL’AVVISO PUBBLICO

Con il presente avviso pubblico ARSIAL intende sollecitare, ai sensi dell’articolo 193, comma 16, del D.Lgs. 36/2023, eventuali operatori economici interessati alla realizzazione dell’Operazione di PPP a presentare una proposta ai sensi dell’articolo 193, comma 3, del Codice e assumere il ruolo di “Promotore” nell’ambito della successiva Procedura di gara.

Il presente avviso ha come scopo esclusivo quello di effettuare una consultazione del mercato di riferimento, finalizzata a verificare l’esistenza di Operatori Economici interessati alla realizzazione dell’iniziativa in questione e ad acquisire le relative proposte.

Ne discende che l’Avviso non comporta alcun obbligo giuridico da parte ARSIAL nei confronti degli Operatori Economici che intenderanno presentare la proposta, né implica l’obbligo di individuare necessariamente un promotore, né conseguentemente di procedere all’indizione della successiva procedura di gara.

4) OGGETTO DELL'OPERAZIONE DI PPP

Le Proposte di PPP avranno ad oggetto la realizzazione e la parziale gestione - inclusa la stipula di accordi per la ricerca con le Università e/o con il CREA - di una nuova Azienda Agricola Sperimentale da realizzare nel Comune di Aprilia - Frazione di Campoverde, in un'area agricola complessiva di 10 ha, il cui dettaglio catastale è indicato nella visura allegata al presente avviso.

In particolare, le attività saranno svolte all'interno del complesso c.d. COF, identificato al catasto Al FG. 139 Part. 312-439-3786-3787-3788-3789, il cui intervento di ristrutturazione è già previsto negli strumenti di programmazione dell'Agenzia per un importo complessivo di € 3.800.000,00.

Come evincibile dalla relazione descrittiva e dalla documentazione grafica, l'immobile sarà costituito come segue:

Piano Terra

- laboratori per sperimentazione produzione uva da tavolo;
- uffici e locali per dipendenti;
- zone di carico e stoccaggio;
- uffici amministrativi;
- sala convegni.

Piano superiore

- uffici ARSIAL per i dipendenti di Aprilia e Latina.

Una parte della struttura sarà destinata ad ARSIAL, secondo la suddivisione di cui alla Relazione Tecnica allegata.

Superficie agricola

La superficie agricola a disposizione è stata ripartita nei seguenti modi:

- n. 4 ettari ad ARSIAL di cui 2 ha coltivati ad actinidia e 2 ha ad uva da tavola
- n. 6 ettari al Soggetto terzo di cui 3 ha coltivati ad actinidia e 3 ha ad uva da tavola

Fermo restando che il PFTE dei lavori di ristrutturazione verrà redatto da ARSIAL, è facoltà del proponente indicare soluzioni migliorative/variazioni (es. impianti tecnologici e fotovoltaici), funzionali alla propria proposta di operazione di partenariato, che potranno essere eventualmente integrate nel documento progettuale a cura dell'Agenzia.

Resta inteso che, qualora le stesse comportassero un aumento dell'importo della progettazione del PFTE, già determinato da ARSIAL e pari a € **46816,11**, i relativi costi dovranno essere inseriti nel Piano Economico Finanziario di cui si compone la proposta.

Tali costi, eventualmente presenti nella proposta selezionata, dovranno essere previsti, senza alcuna possibilità di modifica, anche nel Piano Economico Finanziario incluso nell'offerta presentata nella successiva gara, e dovranno essere rimborsati all'Agenzia.

Il PFTE sarà inserito tra gli allegati della successiva eventuale procedura di gara. Il concessionario sarà tenuto a redigere il progetto esecutivo e a eseguire i relativi lavori di ristrutturazione.

Al termine del rapporto concessorio, tutte le migliorie, le opere e le infrastrutture eventualmente realizzate dal concessionario, resteranno in proprietà all'Agenzia.

ARSIAL garantisce la riservatezza del *know-how* tecnico e commerciale contenuto nelle Proposte non selezionate. Resta ferma la facoltà per l'Agenzia, previo accordo con il proponente, di acquisire specifici elementi progettuali previo equo compenso.

5) NATURA DEGLI INVESTIMENTI

Il costo dell'investimento sarà coperto per il **40,32 %** da ARSIAL attraverso:

- un contributo di € 1.532.471,18;
- la cessione, ai sensi dell'art. 202 del D.Lgs. n. 36/2023 dell'immobile, sito nel comune di Aprilia frazione Campoverde, posto all'incrocio tra la SS n. 148 Pontina Strada Provinciale Nettuno – Cisterna e via del Giglio (catasto D2), per un valore di euro **1.093.000,00** come da perizia in allegato.

L'immobile, la cui modalità di utilizzo - anche in termini di cubatura agricola da destinare a coltivazione libera - è rimessa alla discrezionalità del concessionario, nel rispetto degli strumenti urbanistici esistenti, si trova all'interno di un complesso costruito su un lotto di terreno esteso su mq 10.470,00 (particelle 307, 308, 646 e 662).

In particolare, l'immobile è individuato e censito al catasto del comune di Aprilia come segue:

Catasto FABBRICATI, Foglio 139: particella:

- 307, Categoria A/3, consistenza 4 Vani;
- 308 e 309, Categoria D/7.

Completano il complesso immobiliare un fabbricato adibito a portineria ed alloggio del custode di mq 135,00, un edificio servizi, un fabbricato per la pesa ed uno per la cabina elettrica di trasformazione addossata a cabina alta tensione Enel.

6) DURATA

La durata della Concessione verrà determinata nella Proposta selezionata e posta a base di gara, in misura tale da consentire il recupero degli investimenti effettuati ai fini della realizzazione dell'Operazione di Partenariato, così come previsto dall'art. 178 del Codice.

7) SOGGETTI AMMESSI E REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Sono ammessi a partecipare alla gara gli operatori economici, in forma singola o associata, secondo le disposizioni dell'art. 65 del Codice, in possesso dei requisiti di ordine generale di cui agli artt. 94 e 95 del Codice, nonché di idoneità professionale e capacità tecnica e professionale con riferimento alle prestazioni previste dalla Proposta presentata.

Ai soggetti costituiti in forma associata si applicano le disposizioni di cui agli articoli 67 e 68 del Codice.

Ai sensi dell'art. 193 del Codice, possono formulare la proposta altresì gli investitori istituzionali di cui all'articolo 32, comma 3, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122, nonché i soggetti di cui all'articolo 2, numero 3), del regolamento (UE) 2015/1017 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 25 giugno 2015 e gli altri operatori economici interessati, salvo la necessità, nella successiva gara per l'affidamento dei lavori e dei servizi, di associarsi o consorziarsi con altri operatori economici in possesso dei requisiti richiesti dal bando, qualora gli stessi ne siano privi.

La configurazione giuridica del promotore può essere modificata e integrata sino alla successiva data di scadenza della presentazione delle offerte.

8) CONTENUTI DELLA PROPOSTA

Ai sensi dell'art. 193, comma 3, del Codice, la Proposta, deve contenere:

a) **un progetto di fattibilità**, redatto in coerenza con l'articolo 6-bis dell'allegato I.7. del D.Lgs. 36/2023;

b) **una bozza di convenzione**, che deve contenere ogni elemento necessario per disciplinare il futuro rapporto contrattuale e gli obblighi assunti dal concessionario;

Dalla bozza di convenzione deve evincersi altresì il rispetto del principio di effettiva allocazione del rischio operativo in capo al Concessionario nell'ambito della complessiva operazione di PPP;

c) **il piano economico-finanziario asseverato** da un istituto di credito o da società di servizi costituite dall'istituto di credito stesso ed iscritte nell'elenco generale degli intermediari finanziari, ai sensi dell'articolo 106 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, o da una società di revisione ai sensi dell'articolo 1 della legge 23 novembre 1939, che documenti i principali indicatori di redditività (VAN e TIR di progetto e VAN e TIR azionisti) e bancabilità (DSCR e LLCR) dell'investimento e contenga il quadro di tutti i costi che l'aggiudicatario dovrà sostenere.

Il Piano Economico Finanziario deve indicare, altresì, l'importo delle spese sostenute per la predisposizione delle offerte, comprensivo dei diritti sulle opere dell'ingegno; tale importo non può superare il 2,5% del valore complessivo stimato dell'investimento.

c) **la specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione;**

d) **DGUE**, da compilare telematicamente, con l'indicazione dei requisiti del promotore.

9) PIATTAFORMA DI APPROVVIGIONAMENTO DIGITALE - PAD

La presente Procedura si svolgerà attraverso la PAD (Piattaforma Di Approvvigionamento Digitale) accessibile dal sito internet <https://tender.garaspot.it/>, mediante la quale verranno gestite le attività di pubblicazione degli atti della Procedura.

Le modalità di accesso e di utilizzo della Piattaforma sono regolate dai documenti che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Avviso Pubblico e che sono reperibili all'indirizzo <https://tender.garaspot.it/>, sezione Guide alla voce Manuali-Guide.

L'accesso è gratuito ed è consentito a seguito dell'identificazione dell'operatore economico.

L'identificazione avviene o mediante identità digitale SPID, o mediante carta d'identità elettronica (CIE) oppure carta nazionale dei servizi (CNS), secondo quanto previsto dal Codice dell'Amministrazione Digitale (decreto legislativo 7 marzo 2005, n. 82 e successive modificazioni), o attraverso gli altri mezzi di identificazione elettronica per il riconoscimento reciproco transfrontaliero ai sensi del Regolamento eIDAS.

In caso di operatore economico extra-UE, l'identificazione avviene attraverso una identità digitale compatibile con il *framework* di autenticazione stabilito dalla PAD di riferimento e caratterizzata da un *Level of Assurance* (LoA) pari o superiore a 3, in conformità allo standard ISO/IEC 29115 (e relative evoluzioni).

Una volta completata la procedura di identificazione, ad ogni operatore economico identificato viene attribuito un profilo da utilizzare nella procedura.

10) TERMINI E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE PROPOSTE

Gli Operatori Economici interessati, che siano in possesso dei requisiti richiesti, dovranno presentare la Proposta, avente i contenuti di cui al precedente art. 8, entro le **ore 13:00 del giorno 27/02/2026**, attraverso la Piattaforma accessibile dal seguente sito internet: <https://tender.garaspot.it/>

La documentazione di cui si compone la Proposta dovrà essere compilata in formato PDF e sottoscritta con firma digitale dal rappresentante legale oppure da un procuratore abilitato a

sottoscrivere la Proposta.

11) SOPRALLUOGO FACOLTATIVO

Gli Operatori Economici interessati potranno svolgere un sopralluogo fisico nei luoghi in cui dovrà essere sviluppato il progetto.

La richiesta di sopralluogo dovrà essere presentata, tramite la Piattaforma, entro il termine di **50 (Cinquanta) giorni** dalla data di pubblicazione del presente Avviso Pubblico, e deve riportare il nominativo e la qualifica della persona incaricata di effettuare il sopralluogo.

In seguito alla presentazione della richiesta di sopralluogo, ARSIAL comunicherà all'Operatore Economico richiedente la data e l'ora in cui si svolgerà il sopralluogo medesimo con almeno 7 (sette) giorni di anticipo rispetto alla medesima data.

Il sopralluogo potrà essere effettuato dal rappresentante legale, dal procuratore ovvero dal direttore tecnico dell'Operatore Economico, in possesso del documento di identità.

Il medesimo sopralluogo potrà, altresì, essere effettuato da un diverso rappresentante dell'Operatore Economico, purché quest'ultimo sia in possesso di apposita delega, del proprio documento di identità e di copia di quello del delegante.

Il soggetto delegato ad effettuare il sopralluogo non potrà ricevere l'incarico da più soggetti interessati a presentare la proposta.

12) RICHIESTE DI CHIARIMENTI E/O INTEGRAZIONI DOCUMENTALI

Nel caso in cui siano necessari chiarimenti e/o approfondimenti in merito al contenuto del presente Avviso Pubblico ovvero integrazioni documentali ai fini di una migliore formulazione della Proposta, gli Operatori Economici potranno richiederli tramite le funzionalità messe a disposizione dalla PAD.

Le richieste di chiarimenti e/o integrazioni potranno essere inviate entro **40 (Quaranta) giorni** dalla data di pubblicazione dell'Avviso Pubblico.

Non saranno prese in considerazione richieste di chiarimenti pervenute a voce, telefonicamente e/o con altre modalità e, comunque, dopo la data ultima indicata su indicata.

Le risposte ai chiarimenti saranno pubblicate sulla Piattaforma entro **10 (Dieci) giorni** dal termine ultimo per l'invio delle Proposte.

13) VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE E SCELTA DEL PROPONENTE

Decorso il termine per la presentazione delle Proposte, ARSIAL provvederà alla nomina di una commissione interna, composta da 3 (tre) membri interni.

La disamina della Proposta presentata da ciascun Proponente sarà effettuata dalla Commissione sulla base dei seguenti criteri, tenuto conto della fattibilità delle proposte e della corrispondenza dei progetti e dei relativi piani economici e finanziari ai fabbisogni dell'ente concedente:

Criteri	Punti
A. Integrazione con il contesto territoriale e produttivo locale	20

B. Coerenza e sostenibilità del PEF, tenuto conto dell'adeguatezza dei flussi di cassa previsti e dell'equilibrio tra investimenti, ricavi e costi di gestione	30
C. Quota di investimento privato e capacità di attivare risorse ulteriori rispetto al finanziamento pubblico	30
D. Durata della concessione e sostenibilità economica nel lungo periodo	20

La Commissione valuterà comparativamente le Proposte, individuando quelle che risulteranno maggiormente rispondenti agli elementi tecnico-organizzativi, economico-finanziari e normativi oggetto dei criteri sopra elencati e trasmetterà le risultanze delle proprie valutazioni al Responsabile Unico del Progetto.

Entro 45 (quarantacinque) giorni dal termine ultimo di presentazione delle Proposte, sulla base di tali risultanze, il Responsabile Unico del Progetto adotterà un provvedimento in cui, sulla base delle valutazioni effettuate dalla Commissione, individuerà le Proposte ammesse alla fase di valutazione comparativa finale.

ARSIAL comunicherà ai soggetti interessati la proposta o le proposte individuate, dandone notizia altresì sul proprio sito istituzionale.

Se ritenuto necessario, è facoltà di ARSIAL invitare gli Operatori selezionati ad apportare al progetto di fattibilità, al piano economico-finanziario e allo schema di convenzione le modifiche necessarie per la loro approvazione.

Qualora gli Operatori non apportino le modifiche e le integrazioni richieste per recepire le richieste di integrazione di cui sopra entro il termine loro assegnato, ARSIAL respingerà le rispettive Proposte con provvedimento motivato.

Resta inteso che gli Operatori non ammessi alla fase di valutazione comparativa finale ai sensi del citato articolo 193, comma 5, del Codice, non potranno vantare alcuna pretesa nei confronti di ARSIAL, nemmeno con riguardo al rimborso delle spese vive sostenute ai fini della presentazione della rispettiva Proposta.

Rispetto alle Proposte individuate nell'ambito della fase di selezione preliminare, verrà effettuata una valutazione comparativa finale sulla base dei seguenti elementi di valutazione:

Criteri	Punti
A. Piano di valorizzazione del territorio e coinvolgimento di imprese agricole locali o partenariati di filiera	30
B. Occupazione generata (diretta e indiretta) e impatto economico sul territorio	20
C. Contributo alle attività istituzionali e di ricerca pubblica, in sinergia con Arsial e altri enti regionali	10

D. Impatto ambientale positivo: uso di tecnologie verdi, efficientamento energetico, emissioni e consumo di suolo	20
E. Coinvolgimento di <i>stakeholder</i> locali (aziende agricole, cooperative, associazioni di categoria)	20

Ai fini dello svolgimento della valutazione comparativa finale delle Proposte, è facoltà di ARSIAL avviare una fase di consultazione direttamente con gli Operatori concorrenti, garantendo trasparenza, *par condicio* e riservatezza.

In qualsiasi momento, è fatta salva la possibilità, per ARSIAL, di richiedere i chiarimenti e le integrazioni ritenute utili in relazione alla documentazione presentata oppure di interrompere la Procedura qualora non dovesse ritenere adeguate le Proposte ricevute.

Entro sessanta giorni, differibili fino a novanta giorni per comprovare esigenze istruttorie, ARSIAL, sulla base delle valutazioni effettuate dalla Commissione in applicazione dei criteri sopra elencati, adotterà il provvedimento motivato di conclusione della predetta valutazione comparativa finale, in cui individuerà l'Operatore che ha presentato la migliore Proposta, attribuendogli il ruolo di Promotore.

Tale provvedimento sarà pubblicato sulla Piattaforma e sul sito istituzionale di ARSIAL nonché comunicato ai soggetti interessati.

Il progetto di fattibilità selezionato, ove necessario, dovrà essere integrato in funzione dell'oggetto dell'intervento, con gli ulteriori elaborati richiesti dall'articolo 6 dell'allegato I.7 al Codice.

All'esito dell'approvazione, il progetto di fattibilità, unitamente agli altri elaborati della proposta, inclusa una sintesi del piano economico finanziario, sono posti a base di gara.

Se all'esito della gara il promotore non risulta aggiudicatario, potrà esercitare il diritto di prelazione e divenire aggiudicatario se dichiara di impegnarsi ad adempiere alle obbligazioni contrattuali alle medesime condizioni offerte dall'aggiudicatario.

14) TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Si informa che i dati personali acquisiti da ARSIAL saranno utilizzati per lo svolgimento della presente Procedura nonché per l'eventuale successiva Gara per l'affidamento, tramite finanza di progetto, della Concessione avente ad oggetto: **REALIZZAZIONE E LA PARZIALE GESTIONE DI UNA NUOVA AZIENDA AGRICOLA SPERIMENTALE DA REALIZZARE NEL COMUNE DI APRILIA - FRAZIONE DI CAMPOVERDE**

Il trattamento dei dati è strettamente funzionale allo svolgimento di tali attività e sarà effettuato, anche tramite strumenti informatici, nei modi, limiti e tempi necessari al perseguitamento della suddetta finalità.

Il conferimento dei dati ha natura obbligatoria, nel senso che gli operatori economici, se intendono rispondere all'Avviso, devono rendere le prescritte dichiarazioni pena l'impossibilità di procedere con la 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.

I dati di contatto del *Data Protection Officer*/Responsabile della Protezione dei dati -sono: Titolare del trattamento è ARSIAL, con sede in Via Rodolfo Lanciani, 38 00162 Roma - PEC: arsial@pec.arsialpec.it

Responsabile della Protezione dei dati: Fondazione Logos P.A., PEC: fondazionelogospa@legpec.it

I dati oggetto di trattamento saranno conservati per il periodo necessario alla gestione del processo selezione, e comunque per un periodo non superiore a 5 (cinque) anni, salvo l'eventuale successivo affidamento.

15) DISPOSIZIONI FINALI

La presentazione della Proposta non determina alcun diritto al compenso per le prestazioni compiute, quali, a titolo meramente esemplificativo e non esaustivo, gli studi effettuati e i progetti presentati.

Il contributo è prestato gratuitamente da parte degli Operatori Economici interessati, i quali non hanno diritto ad alcun indennizzo o rimborso per le spese sostenute per la presentazione delle Proposte.

ARSIAL si riserva inoltre di non procedere con l'individuazione del Promotore qualora nessuna delle Proposte risultasse rispondente alle finalità descritte all'interno del presente Avviso Pubblico.

Il presente Avviso Pubblico è pubblicato sulla PAD e sul sito istituzionale di ARSIAL, nella sezione “*bandi e avvisi*” raggiungibile al seguente <https://www.arsial.it/bandi-e-avvisi/>

Eventuali modifiche o integrazioni saranno tempestivamente comunicate con le stesse modalità utilizzate per la relativa pubblicazione.

Roma, 22/12/2025

Il Dirigente Area Gestione e Valorizzazione del Patrimonio

Vincenzo Rosario ROBUSTO

Allegati

- 1) Relazione descrittiva e documentazione grafica relativa all'intervento di ristrutturazione edilizia complesso COF-Aprilia;
- 2) Relazione tecnica Azienda Dimostrativa Sperimentale;
- 3) Perizia di stima;
- 4) Visure catastali.