



COMUNE DI FONTE NUOVA

Città Metropolitana di Roma Capitale

AVVISO PUBBLICO PER LA RACCOLTA DI PROPOSTE FINALIZZATE ALLA REALIZZAZIONE DI UN PARCHEGGIO PUBBLICO E DELLE RELATIVE OPERE DI URBANIZZAZIONE SU AREA DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI FONTE NUOVA, A CURA E SPESE DI SOGGETTO PRIVATO

PREMESSO CHE

- l'Amministrazione Comunale di Fonte Nuova intende avviare un percorso finalizzato alla riqualificazione e valorizzazione di alcune aree del territorio comunale, promuovendo forme di collaborazione con soggetti privati per la realizzazione di opere di interesse pubblico senza oneri finanziari a carico dell'Ente;
- tra le aree suscettibili di intervento rientra il lotto di terreno censito presso il Catasto nella Sez. Men – Foglio 32 particella 742/parte, avente accesso da Via delle Molette, attualmente destinato a verde pubblico secondo lo strumento urbanistico comunale;
- l'area è di proprietà del Comune di Fonte Nuova e versa attualmente in condizioni di parziale sottoutilizzo;
- l'Amministrazione comunale intende promuovere la realizzazione di un parcheggio pubblico con le relative opere di urbanizzazione, al fine di migliorare la dotazione di servizi e la fruibilità della zona;
- il Decreto Legislativo 36/2023, agli artt. 7 e 8, riconosce alle amministrazioni pubbliche autonomia organizzativa e decisionale nel perseguimento dell'interesse pubblico, consentendo il ricorso a forme di collaborazione con soggetti privati nel rispetto dei principi di risultato, fiducia e accesso al mercato;
- in tale contesto è possibile promuovere iniziative mediante le quali un soggetto privato si renda disponibile a progettare e realizzare a propria cura e spese opere di interesse pubblico su area comunale, previa valutazione della proposta da parte dell'Amministrazione;
- con deliberazione della Giunta Comunale n. 453 del 10.03.2026 è stato espresso indirizzo favorevole alla pubblicazione del presente Avviso;

1. Oggetto dell'avviso e finalità

Il presente Avviso è finalizzato alla raccolta di proposte da parte di soggetti privati interessati alla progettazione e realizzazione, a propria cura e spese, di un parcheggio pubblico con le relative opere di urbanizzazione nell'area comunale sita in Via delle Molette, censita al Catasto Sez. Men – Foglio 32 particella 742/parte.

L'intervento dovrà comprendere:

- realizzazione di area destinata a parcheggio pubblico;

- opere di urbanizzazione primaria e secondaria connesse;
- sistemazione delle aree verdi e degli spazi di uso pubblico;
- realizzazione impianti tecnologici necessari al funzionamento dell'opera.

Il presente Avviso è volto a definire:

- a) le modalità di presentazione delle proposte;
- b) i tempi di realizzazione dell'intervento;
- c) gli impegni delle parti;
- d) le modalità di selezione della proposta ritenuta di maggiore interesse pubblico.

2. Modalità di formalizzazione del rapporto

Il rapporto tra il Comune di Fonte Nuova e il soggetto proponente selezionato sarà disciplinato mediante apposita convenzione, sottoscritta dal Responsabile del Settore Patrimonio.

La convenzione disciplinerà:

- modalità di progettazione e realizzazione dell'opera;
- tempistiche di esecuzione;
- obblighi manutentivi;
- modalità di utilizzo degli spazi pubblicitari;
- modalità di trasferimento dell'opera al patrimonio comunale.

Tutte le spese contrattuali saranno a carico del soggetto attuatore.

3. Impegni dell'Amministrazione Comunale

L'Amministrazione Comunale, in cambio della realizzazione dell'intervento e della manutenzione per la durata stabilita, potrà riconoscere al soggetto attuatore la possibilità di:

- installare all'interno dell'area del parcheggio cartelli pubblicitari, previa autorizzazione degli uffici competenti e nel rispetto dei regolamenti comunali;
- utilizzare tali spazi pubblicitari per un periodo di anni 5 (cinque) dalla sottoscrizione della convenzione.

Le spese per la realizzazione e manutenzione dei cartelli pubblicitari saranno interamente a carico del soggetto attuatore.

In ogni caso:

- dovranno essere evitate interferenze con la segnaletica e con l'illuminazione stradale;
- dovranno essere garantite le condizioni di visibilità necessarie alla sicurezza della circolazione.

È fatto divieto di inserire messaggi pubblicitari contenenti:

- propaganda politica, sindacale, filosofica o religiosa;
- pubblicità collegata a tabacco, alcoolici o materiale pornografico;
- messaggi offensivi o discriminatori.

L'Amministrazione si impegna a valutare e approvare il progetto presentato dal soggetto individuato e a vigilare sulla corretta esecuzione delle opere.

4. Principali impegni del soggetto proponente

Il soggetto proponente si impegna a:

- a) sostenere integralmente i costi di progettazione, realizzazione e autorizzazione dell'opera;
- b) presentare il Progetto di Fattibilità Tecnico-Economica ai sensi dell'art. 41 del Decreto Legislativo 36/2023;
- c) presentare successivamente il progetto esecutivo per l'approvazione dell'Amministrazione Comunale;
- d) acquisire eventuali pareri o nulla osta da parte di enti sovraordinati;
- e) realizzare le seguenti opere di urbanizzazione:
 - rete stradale e parcheggi;
 - percorsi pedonali;
 - sistema di smaltimento acque meteoriche;
 - impianto di pubblica illuminazione;
 - sistemazione delle aree verdi.
- f) rispettare gli standard urbanistici previsti dal Decreto Ministeriale 1444/1968 e dalle NTA del piano urbanistico comunale;
- g) realizzare gli allacci ai pubblici servizi;
- h) provvedere alla manutenzione dell'area per tutta la durata della convenzione;
- i) trasferire gratuitamente al Comune l'opera realizzata, corredata da progetto As-Built e certificazioni tecniche;
- j) costituire polizza fideiussoria o assicurativa di importo pari al valore delle opere, svincolabile a seguito di collaudo.

Il soggetto attuatore solleva l'Amministrazione Comunale da qualsiasi responsabilità civile e penale per eventuali incidenti o danni verificatisi durante l'esecuzione dei lavori.

5. Durata

La convenzione avrà durata di anni 5 (cinque) dalla sottoscrizione.

Il Comune potrà valutare una eventuale proroga fino ad ulteriori 3 anni, previa verifica del corretto adempimento degli obblighi previsti.

6. Progettazione e realizzazione delle opere

- a) Il progetto esecutivo dovrà essere presentato entro 90 giorni dalla sottoscrizione della convenzione;
- b) i lavori saranno eseguiti sotto la vigilanza dell'Amministrazione comunale;
- c) i lavori dovranno essere ultimati entro 12 mesi dall'avvio;
- d) le opere saranno trasferite gratuitamente al Comune entro 60 giorni dal collaudo.

7. Soggetti ammessi

Possono partecipare:

- imprese
- società
- ditte individuali
- cooperative
- consorzi

- associazioni
- operatori economici
- fondazioni
- istituti di credito
- enti del terzo settore

È ammessa la partecipazione anche in forma associata o congiunta.

8. Oneri fiscali

Restano a carico del soggetto proponente tutti gli oneri fiscali, imposte, tasse e spese necessari alla realizzazione dell'intervento.

9. Modalità e termini di presentazione delle proposte

Le proposte dovranno pervenire entro le ore 23:59 del giorno 07 Maggio 2026 tramite PEC all'indirizzo: protocollo@cert.fonte-nuova.it

La proposta dovrà contenere:

- istanza di partecipazione;
- Progetto di Fattibilità Tecnico-Economica redatto ai sensi del Decreto Legislativo 36/2023;
- documentazione amministrativa richiesta.

Il Responsabile del procedimento è Ing. Salvatore Ventriglia.

10. Criteri di valutazione delle proposte

Il Progetto di Fattibilità Tecnico-Economica sarà valutato sulla base dei seguenti criteri qualitativi per un punteggio massimo complessivo pari a 100 punti.

Criterio	Punteggio max
1. Sicurezza del cantiere	10
2. Realizzazione del parcheggio	25
3. Smaltimento acque piovane	15
4. Pubblica illuminazione	15
5. Segnaletica	10
6. Percorsi pedonali	15
7. Spazi a verde	10
Totale	100

10.1 Sicurezza del cantiere – max 10 punti

Sub-criterio	Punti max	Criteri di valutazione
Completezza del Piano di Sicurezza	4	Chiarezza, coerenza con le lavorazioni da eseguire, individuazione dei rischi
Soluzioni migliorative rispetto ai minimi normativi	3	Aree protette, percorsi separati, segnalazione avanzata
Riduzione interferenze con traffico e pedoni	3	Fasi di cantiere, deviazioni temporanee, protezione aree pubbliche

10.2. Realizzazione del parcheggio – max 25 punti

Sub-criterio	Punti max	Criteri di valutazione
Funzionalità e organizzazione degli stalli	8	Numero stalli, dimensioni, manovrabilità
Materiali e pavimentazioni	6	Durabilità, manutenzione, permeabilità
Accessibilità (PMR)	5	Stalli riservati, percorsi accessibili
Inserimento nel contesto urbano	6	Minimizzazione impatto visivo, integrazione con aree limitrofe

10.3. Smaltimento acque piovane – max 15 punti

Sub-criterio	Punti max	Criteri di valutazione
Adeguatezza idraulica del sistema	6	Dimensionamento, sicurezza idraulica
Soluzioni sostenibili (SUDS, drenaggi)	5	Riduzione ruscellamento, laminazione
Manutenibilità e durabilità	4	Facilità ispezione, ridotti costi futuri

10.4. Pubblica illuminazione – max 15 punti

Sub-criterio	Punti max	Criteri di valutazione
Livelli illuminotecnici	6	Uniformità, sicurezza, norme UNI
Efficienza energetica	5	LED, riduzione consumi, smart lighting
Inserimento ambientale	4	Riduzione inquinamento luminoso, design

10.5. Segnaletica – max 10 punti

Sub-criterio	Punti max	Criteri di valutazione
Completezza e chiarezza	5	Verticale/orizzontale, leggibilità
Sicurezza e visibilità	3	Materiali rifrangenti, posizionamento

Sub-criterio	Punti max	Criteri di valutazione
Coerenza con normativa vigente	2	Codice della Strada e regolamenti

10.6. Percorsi pedonali – max 15 punti

Sub-criterio	Punti max	Criteri di valutazione
Continuità e sicurezza dei percorsi	6	Separazione traffico, protezioni
Accessibilità universale	5	Pendenze, materiali, eliminazione barriere
Materiali e durabilità	4	Antisdrucchiolo, manutenzione

10.7. Spazi a verde – max 10 punti

Sub-criterio	Punti max	Criteri di valutazione
Qualità progettuale	4	Scelte paesaggistiche
Specie vegetali e sostenibilità	3	Autoctone, basso fabbisogno idrico
Manutenibilità nel tempo	3	Facilità gestione, durabilità

11. Aggiudicazione

Successivamente alla scadenza dei termini per la presentazione delle proposte, verrà nominata apposita Commissione di valutazione.

L'Amministrazione si riserva di:

- individuare la proposta ritenuta di maggiore interesse pubblico;
- procedere anche in presenza di una sola proposta valida;
- non procedere alla selezione qualora nessuna proposta risulti idonea.

Art. 12 – Natura dell'avviso

Il presente Avviso ha finalità esclusivamente esplorativa e non costituisce procedura di gara né proposta contrattuale vincolante per l'Amministrazione.

L'Avviso è finalizzato esclusivamente alla raccolta di proposte progettuali da parte di soggetti interessati alla realizzazione dell'intervento.

Il Comune di Fonte Nuova si riserva pertanto la facoltà di:

- non procedere alla selezione di alcuna proposta;
- sospendere, modificare o annullare la procedura;
- richiedere integrazioni o modifiche alle proposte presentate;
- senza che i soggetti partecipanti possano vantare diritti, pretese, rimborsi o indennizzi di qualsiasi natura.

Art. 13 – Pareri, autorizzazioni e nulla osta

Tutti i pareri, autorizzazioni, nulla osta e atti di assenso comunque denominati necessari alla realizzazione dell'intervento, rilasciati da enti o amministrazioni competenti, dovranno essere richiesti e acquisiti dal soggetto attuatore, a propria cura e spese.

A titolo esemplificativo e non esaustivo, rientrano tra tali atti:

pareri urbanistici - pareri ambientali - pareri paesaggistici - autorizzazioni viabilistiche - pareri di enti gestori di sottoservizi - ogni altro atto necessario alla realizzazione dell'opera.

Qualora i suddetti pareri o autorizzazioni dovessero avere esito negativo o non favorevole, ovvero qualora l'intervento non possa essere realizzato per qualsiasi causa connessa alla mancata acquisizione degli stessi, l'Amministrazione Comunale non sarà tenuta ad alcun indennizzo, rimborso o risarcimento nei confronti del soggetto proponente o attuatore.

Art. 14 – Assenza di oneri per l'Amministrazione

La realizzazione dell'intervento oggetto del presente Avviso dovrà avvenire senza alcun onere economico diretto o indiretto a carico del Comune di Fonte Nuova.

Restano pertanto integralmente a carico del soggetto attuatore:

progettazione dell'opera;

esecuzione dei lavori;

acquisizione dei pareri e delle autorizzazioni presso gli Enti sovracomunali;

eventuali adeguamenti progettuali richiesti dagli enti competenti;

costi relativi alle spese tecniche e amministrative;

oneri fiscali e contrattuali.

Art. 15 – Responsabilità

Il soggetto attuatore assume ogni responsabilità relativa alla progettazione e realizzazione delle opere, sollevando l'Amministrazione Comunale da qualsiasi responsabilità civile, penale o amministrativa connessa all'esecuzione dei lavori.