



Municipio Roma II
Direzione Tecnica
E.Q. N. 9 - SERVIZIO MANUTENZIONE PATRIMONIO EXTRASCOLASTICO E VERDE - VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO
UFFICIO VALORIZZAZIONE PATRIMONIO

Determinazione Dirigenziale

NUMERO REPERTORIO CB/3028/2025 del 18/12/2025

NUMERO PROTOCOLLO CB/169367/2025 del 18/12/2025

OGGETTO: Avvio della procedura aperta di gara Project Financing ai sensi dell'art. 193 del D.lgs. n. 36/2023. Proposta di partenariato pubblico privato in finanza di progetto per l'affidamento della Concessione dei servizi alla cittadinanza attraverso la riqualificazione del chiosco e dell'area adiacente con accesso da via Panama (Parco Rabin), con l'erogazione di servizi alla cittadinanza garantendo il servizio di bar/punto di ristoro, la manutenzione e pulizia dell'area, area fitness, smart city nel Municipio II. CUP J89I25002230007. CIG da acquisire in sede di pubblicazione di gara.

IL DIRETTORE

MARCO VONA

Responsabile del procedimento: MARCO VONA

Determinazione Dirigenziale firmata digitalmente da:

MARCO VONA



PREMESSO CHE

la KimAgency Srls in data 13/09/2024 prot. CB/2024/111153 trasmetteva al Municipio Roma II la proposta di Partenariato Pubblico Privato (PPP) in Project Financing ai sensi dell'art.193 ante correttivo del D. Lgs. 36/2023; detta proposta, a seguito di interlocuzioni, successivamente integrata nella documentazione con prot. CB/2024/164854 del 16/12/2024 e da ultimo aggiornata a mezzo PEC il 09/10/2025 prot. CB/2025/122765 e il 27/10/2025 prot. CB/2025/0139547, prevede la riqualificazione del chiosco e dell'area con l'erogazione di servizi alla cittadinanza garantendo il servizio di bar/punto di ristoro, la manutenzione e pulizia dell'area, area fitness, smart city, in via Panama all'interno del Parco Rabin (IBU 390111);

la sopracitata documentazione tecnica, presentata dalla società KimAgency Srls (prot. CB/2024/111153, CB/2024/164854, CB/2025/122765 e CB/2025/0139547), comprensiva del progetto di fattibilità, piano economico finanziario (PEF), schema di concessione dodicennale e Matrice dei rischi è raccolta all'interno dell'Allegato A (prot. CB/2025/0169218 del 18/12/2025);

la proposta, unitamente alla documentazione allegata, prevede altresì, a carico del soggetto promotore, la Progettazione Esecutiva, l'intervento di riqualificazione del chiosco e dell'area con relativa manutenzione ordinaria e straordinaria (quest'ultima da garantirsi alla fine dell'esercizio di gestione);

è previsto, a carico del soggetto concessionario, un contributo nella forma di canone per l'intera durata della concessione (12 anni) pari ad € 216.000,00 (IVA esclusa), che sarà oggetto di incremento in sede di gara;

il Quadro Economico dell'intervento previsto per i servizi è il seguente:

SERVIZI			
	Importo IVA esclusa	IVA 22%	Importo IVA inclusa
Importo servizi	6.926.447,00 €	1.523.818,34 €	8.450.265,34 €
Canone	216.000,00 €	47.520,00 €	263.520,00 €
Totale	7.142.447,00 €	1.571.338,34 €	8.713.785,34 €

il Quadro Economico dell'intervento previsto per i lavori e forniture è il seguente:

LAVORI e FORNITURE			
	Importo IVA esclusa	IVA 22%	Importo IVA inclusa
Importo Lavori	82.696,31 €	18.193,19 €	100.889,50 €
Arredamento bar e laboratorio	55.108,75 €	12.123,93 €	67.232,68 €
Oneri per la sicurezza	1.230,11 €	270,62 €	1.500,73 €
Totale	139.035,17 €	30.587,74 €	169.622,91 €

l'istruttoria per la valutazione del progetto di fattibilità è stata espletata dalla Direzione Tecnica Municipale con l'alta collaborazione della Ragioneria Generale e la società Finance Active Italia s.r.l., in data 30/10/2025, acquisita con prot. CB/2025/0141489;

con Deliberazione n. 14 del 14 maggio 2025 la Giunta Municipale ha deliberato di valutare positivamente la fattibilità della proposta di PPP, per gli interventi sopra indicati;

che con Deliberazione di Giunta Municipale n. 41 del 03 novembre 2025 è stata approvata la fattibilità dell'intervento in PPP aggiornato da ultimo con prot. CB/2025/0139547 del 24/10/2025 dichiarandone la pubblica utilità, individuando quale soggetto promotore la società KimAgency srls, giusto art. 225 bis co. 4 del vigente Codice dei contratti;

con le medesime Deliberazioni la Giunta Municipale prevedeva/e l'inserimento dell'intervento del PPP negli strumenti di programmazione ed in particolare nel Programma triennale dei lavori, dei servizi e delle forniture di Roma Capitale Municipio Roma II ai sensi del comma 2 Art. 193 del D. Lgs 36/2023 e ss.mm.ii.;

con nota prot. CB/2025/125677 del 14/10/2025 e prot. CB/2025/0143912 del 04/11/2025 il Municipio Roma II ha richiesto l'inserimento dell'intervento nel programma triennale dei lavori pubblici e nel programma triennale degli acquisti di beni e forniture;

svolge le funzioni di RUP l'ing. Marco Vona in qualità di Direttore p. t. della Direzione Tecnica del Municipio Roma II;

CONSIDERATO CHE

si ritiene opportuno dare avvio alla procedura di gara per l'affidamento della concessione mediante Project Financing per i servizi alla cittadinanza attraverso la riqualificazione del chiosco e dell'area adiacente con accesso da via Panama (Parco Rabin), con l'erogazione di servizi alla cittadinanza garantendo il servizio di bar/punto di ristoro, la manutenzione e pulizia dell'area, area fitness, smart city;

la scelta del contraente sarà effettuata mediante procedura aperta previa pubblicazione del bando, ponendo a base di gara la proposta presentata dalla società KimAgency srls, in qualità di promotore (giusto art. 225 bis co. 4 del vigente Codice dei contratti), dando atto che quest'ultimo potrà partecipare alla procedura con la possibilità di esercitare il diritto di prelazione, ai sensi dell'art. 193 c. 12 del Codice;

ai sensi dell'art. 194 del D. Lgs 36/2023 l'aggiudicatario dovrà costituire una società di scopo in forma di società per azioni o a responsabilità limitata con capitale sociale minimo di 20.000 €; nel caso di concorrente costituito da più soggetti, nell'offerta dovrà essere indicata l'quota di partecipazione di ciascun soggetto al capitale sociale, a pena di esclusione.

la durata della concessione è stabilita in anni 12 comprensivi della durata per l'esecuzione dei lavori di realizzazione delle opere oggetto dell'investimento: tale durata può essere eventualmente minore, e comunque non superiore al periodo di tempo necessario al recupero degli investimenti da parte del concessionario, ai sensi e per gli effetti dell'art. 178 comma 2 del Codice;

il valore complessivo stimato della concessione è individuato conformemente a quanto stabilito dall'art. 179 del Codice ed è pari a 6.926.447,00 € (IVA esclusa), come risultante dal Progetto di Fattibilità/ PEF presentato dal Promotore;

l'importo stimato dell'investimento, costituito dal costo di realizzazione è pari ad € 149.485,17 € di cui € 10.450,00 per la progettazione esecutiva e l'incarico di CSP e CSE e inclusi € 418,00 per CNPAIA (4%), € 139.035,17 per la realizzazione dei lavori al netto dell'IVA, di cui € 1.230,11 per costi della sicurezza, come dettagliatamente specificato nel Piano Economico Finanziario presentato dal promotore;

la copertura del contributo è a totale carico del concessionario e non sono previsti contributi da parte dell'Amministrazione comunale;

il D. lgs 36/2023 applicabile *ratione temporis* prevede l'obbligo, in questa fase, del deposito della cauzione provvisoria;

l'importo delle spese sostenute per la presentazione della proposta è di € 3.987,13 rientrante nei limiti del 2,5% dell'investimento;

si riporta di seguito sinteticamente l'oggetto e le prestazioni incluse nella concessione:

- affidamento in concessione per anni 12, mediante Project Financing ai sensi dell'art. 193 e seguenti del Codice (ante corruttivo), dei servizi alla cittadinanza attraverso la riqualificazione del chiosco e dell'area adiacente con accesso da via Panama (Parco Rabin), con l'erogazione di servizi alla cittadinanza garantendo il servizio di bar/punto di ristoro, la manutenzione e pulizia dell'area, area fitness, smart city nel Municipio II;
- sono posti a base di gara il Progetto di fattibilità e relativi allegati facenti parte della proposta progettuale del promotore (KimAgency srls, con Sede in Roma);
- l'appalto è costituito da un unico lotto, poiché la modalità e la natura dell'affidamento non consentono di suddividere la gestione del servizio in più lotti, non sussistendo parti di servizi o di lavori la cui progettazione e realizzazione sia tale da assicurarne funzionalità, fruibilità e fattibilità indipendentemente dalla realizzazione delle altre parti del contratto, che, pertanto, si intendono oggettivamente non separabili;
- il valore della Concessione relativo ai servizi è di 926.447,00 € oltre IVA di legge, giusto Quadro Economico già indicato in premesse;

In ordine all'attività di esecuzione dei lavori, la tipologia degli interventi e le categorie e classifiche relative sono le seguenti:

Categoria dell'opera	Importo Opere	Principale o Secondario
OG1 cat. 1	83.926,42 €	Principale

Tabella 1 - Tipologia degli interventi e classifiche relative

con riferimento alla gestione di tutte le opere realizzate per l'intera durata della concessione, la stessa sinteticamente comprende:

- **Pagamenti:** il pagamento delle prestazioni oggetto dell'appalto sarà effettuato nel rispetto dei termini previsti nel Progetto di fattibilità e Schema di convenzione. Il contratto è soggetto agli obblighi in tema di tracciabilità dei flussi finanziari di cui all'art. 3 della L. 13 agosto 2010, n. 136;
- **Durata massima della concessione:** l'affidamento avrà una durata di anni 12 (dodici), con decorrenza dalla data di sottoscrizione del contratto di concessione, e trascorsi i quali la concessione scadrà senza necessità di disdetta alcuna, salvo previsioni di cui all'art. 192 comma 1 del Codice;
- L'opzione del **rinnovo** non è prevista;
- **Corrispettivo per il Concessionario:** Il corrispettivo per il Concessionario consisterà nel canone annuo posto a base di gara, soggetto a "rialzo", pari complessivamente ad € 216.000,00 oltre IVA per la durata di 12 (dodici) anni;
- **Criterio di aggiudicazione:** l'aggiudicazione avverrà secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa (ai sensi e per gli effetti del combinato disposto dell'art. 108 comma 2 dell'art. 193 comma 3 del Codice) in base ai criteri di valutazione di cui al disciplinare. I punteggi saranno distribuiti in offerta tecnica 70 punti e offerta economica 30 punti;
- **Finanziamento:** l'intervento sarà realizzato con risorse del concessionario che corrisponderà un canone annuo a valere sul bilancio della Committente;

all'approvazione del bando, del disciplinare per la scelta del contraente e della documentazione necessaria, si procederà a mezzo del Dipartimento Centrale Appalti - Direzione Servizi all'indizione della gara con procedura aperta ai sensi degli artt. 71 e 25 del Codice dei Contratti;

i requisiti di partecipazione/esecuzione e l'ammontare della garanzia provvisoria sono inseriti all'interno del Disciplinare di Gara;

ai sensi dell'art. 11, comma 2, del Codice, il contratto collettivo applicabile al personale dipendente impiegato nella presente concessione è: CCNL Ristorazione (codice CNEL H05Z);

tale procedura verrà svolta attraverso l'utilizzo della PAD (in particolare per Roma Capitale: modulo di e-procurement di SUAFF) accessibile all'indirizzo <https://appalti.comune.roma.it> e mediante la quale verranno gestite le fasi della procedura relative alla pubblicazione, presentazione, analisi, valutazione e ammissione degli operatori economici, ammissione e valutazione delle offerte, nonché le comunicazioni e gli scambi di informazioni;

il capitolato tecnico è raccolto all'interno dell'Allegato B (prot. CB/2025/169225 del 18/12/2025).

Attesa la necessità dell'Amministrazione di riqualificare l'area al fine di garantire la fruizione dell'area da parte della cittadinanza in condizioni di sicurezza, si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida.

La stazione appaltante, ai sensi dell'art. 108 comma 10 D. Lgs 36/2023, non procederà all'aggiudicazione se nessuna offerta risulti conveniente o idonea in relazione all'oggetto del contratto.

Ai fini della valutazione dell'offerta tecnica e dell'offerta economica sarà nominata una Commissione giudicatrice nel rispetto di quanto previsto dall'art. 93 e 185 del Codice in coerenza con la circolare del Dipartimento Centrale Appalti n. SU/2023/13713 del 7 settembre 2023. La Commissione giudicatrice verrà nominata successivamente alla scadenza del termine di presentazione delle offerte, con la seguente specifica:

Presidente - Albo commissari dirigenti tecnici

Membro - Albo commissari architetti/ingegneri

Membro - Albo commissari amministrativi opere e lavori pubblici.

La Commissione sarà coadiuvata da un segretario verbalizzante.

Il Presidente e i componenti della citata Commissione saranno selezionati mediante estrazione da parte del Dipartimento Centrale Appalti - Ufficio Gestione Albi - Banche Dati;

il termine per la ricezione delle domande di partecipazione è fissato in minimo 30 (trenta) giorni dalla data di pubblicazione del bando;

ritenuto, altresì, necessario procedere, sulla base della delibera della Autorità Nazionale Anticorruzione n. 598 del 30/12/2024 all'impegno della somma di € 880,00;

richiamato il D.lgs. 36/2023 e ss. mm. e ii. (il "Codice");

richiamato il D.lgs. 267/2000 e ss.mm. e ii.;

richiamato l'art. 34 dello Statuto del Comune di Roma, approvato con deliberazione di A.C. n. 8/2013 e ss.mm.ii.

DETERMINA

per quanto esposto nelle premesse, che qui si intendono integralmente richiamate:

1) DI APPROVARE la documentazione tecnica, presentata dalla società KimAgency Srls (prott. CB/2024/111153, CB/2024/164854, CB/2025/122765 e CB/2025/0139547), comprensiva del progetto di fattibilità, piano economico finanziario (PEF), schema di concessione dodicennale e Matrice dei rischi (Allegato A - prot. CB/2025/0169218 del 18/12/2025), inerente il Partenariato Pubblico Privato (PPP) in finanza di progetto per la "Concessione dei servizi alla cittadinanza attraverso la riqualificazione del chiosco e dell'area adiacente con accesso da via Panama (Parco Rabin), con l'erogazione di servizi alla cittadinanza garantendo il servizio di bar/punto di ristoro, la manutenzione e pulizia dell'area, area fitness, smart city";

2) DI PRENDERE ATTO che la Deliberazione di Giunta Municipale n. 41 del 03 novembre 2025 ha individuato quale Promotore la soc. KimAgency Srls, confermandone l'interesse pubblico e l'inserimento nel Programma Triennale di beni e servizi 2025-2027 allegato al Bilancio 2025-2027- annualità 2025;

3) DI DARE AVVIO al procedimento per l'affidamento in Project Financing (193 del D.lgs. n. 36/2023 e ss.mm.ii.) per la Concessione dei servizi alla cittadinanza di cui al punto 1 nelle more delle modifiche degli strumenti di programmazione;

4) DI APPROVARE il capitolato tecnico (Allegato B - prot. CB/2025/169225 del 18/12/2025) e di approvare contestualmente tutta la documentazione allegata al Capitolato tecnico.

5) DI IMPEGNARE il contributo ANAC a valere sul centro di responsabilità BDB art. 0AVL cap. JRoma 1307784/915 importo € 880,00.

DI DARE ATTO che il presente provvedimento e tutta la documentazione di cui all'Allegato A ed Allegato B sarà trasmesso al Dipartimento Centrale Appalti - Direzione Servizi, per l'indizione della gara;

DI DARE ATTO che la spesa rientra tra le prestazioni periodiche o continuative di servizi di cui all'articolo art. 183 co.6 lett. b) del D. lgs 267/2000, con conseguente impegno di spesa anche nelle annualità non considerate a bilancio.

Si attesta che il presente provvedimento è rilevante ai fini del rispetto delle norme riguardanti l'amministrazione trasparente, di cui al D. Lgs 33/2013 e che pertanto verrà pubblicato nell'apposita sezione del sito istituzionale della Stazione appaltante.

Si attesta l'avvenuto accertamento dell'insussistenza di situazioni di conflitto di interesse, in attuazione dell'art. 6 bis della L. 241/1990 e degli artt. 6 comma 2 e 7 del D.P.R. 62/2013.

Si attesta la regolarità tecnica circa la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa del presente atto ai sensi e per gli effetti del disposto di cui all'art. n. 147 bis del D. Lgs. n. 267/2000.

Anno di Esercizio: 2025

Codice Soggetto: 94236

Anno/Numero Impegno	Descrizione	Capitolo/Articolo	Anno di Finanziamento	CIG	CUP	Importo	Cod. Vincolo/Descr. Vincolo	Cod.Obiettivo
2025 / Impegno	Avvio della procedura aperta di gara Project Financing ai sensi dell'art. 193 del D.lgs. n. 36/2023. Proposta di partenariato pubblico privato in finanza di progetto per l'affidamento della Concessione dei servizi alla cittadinanza attraverso la riqualificazione del chiosco e dell'area adiacente con accesso da via Panama (Parco Rabin), con l'erogazione di servizi alla cittadinanza garantendo il servizio di bar/punto di ristoro, la manutenzione e pulizia dell'area, area fitness, smart city nel Municipio II. CUP J89I25002230007. CIG da acquisire in sede di pubblicazione di gara.	1307784 / 915	2025		880,00	/	

IL DIRETTORE
MARCO VONA



Elenco allegati

DESCRIZIONE
Delibera Giunta n. 14 del 14 maggio 2025.pdf
Report_BU_IBU_0000390111_firmato.pdf
CB20250143123-estratto Delibera di Giunta n.41 del 3.11.25.pdf
8_MUN2_EG.pdf
7_MUN2_PIANO_MANUTENZIONE.pdf
6_MUN2_CRONO_LAVORI.pdf
5_MUN2_CM.pdf
4_MUN2_RELAZIONE.pdf
3_MUN2_QTE.pdf
1_MUN2_RELAZIONE_ALLEGATA_PEF.pdf
Business plan.rev.6 PANAMINO_EFA1.xlsx
Matrice_Rischi.xlsx
SCHEMA DI CONVENZIONE_PANAMINO.pdf
ASSEVERAZIONE DEL PEF E DELLA RELAZIONE ALLEGATA.PDF
RELAZIONE ALLEGATA AL PEF _PANAMINO.PDF
DOCUMENTAZIONE INTEGRATIVA.ZIP
RELAZIONE_ROMA_PANAMINO_14_11_2025_DEF.PDF
LETTERA_ROMA_PANAMINO_29_10_2025_2.PDF



DESCRIZIONE

estratto Delibera di Giunta n.41 del 3.11.25.pdf

20251104121523.pdf

Capitolato_tecnico_PANAMINO.pdf

20251104121509.pdf

Trasmissione Delibera_signed_firmato.pdf

CB20250125677-Dокументo-6E9285247EA6A73662351E2D745B20D7.pdf

3. bozza convenzione.pdf

2. Progetto Panamino.pdf

PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE _VIA PANAMA _PANAMINO _2_.ZIP

1. Lettera di Presentazione.pdf