

Determinazione Dirigenziale

NUMERO REPERTORIO QC/2160/2026 del 10/07/2026

NUMERO PROTOCOLLO QC/66132/2026 del 10/07/2026

OGGETTO: Approvazione dell'Avviso di gara per la locazione di valorizzazione - ex art. 3-bis D.L. n. 351/2001, convertito, con modificazioni, in L. n. 410/2001 ed art. 13 del Regolamento per la Valorizzazione del Patrimonio Disponibile approvato dall'Assemblea Capitolina con Deliberazione n. 128/2025 per la riqualificazione e riconversione dell'immobile denominato "Mercato dei Fiori", sito in Roma, via Trionfale 45, di proprietà di Roma Capitale. - Proroga termini di presentazione delle offerte.

IL DIRETTORE

SILVIA ROMANO

Responsabile del procedimento: SILVIA ROMANO

Determinazione Dirigenziale firmata digitalmente da:

SILVIA ROMANO

PREMESSO CHE

Nell'ambito delle linee programmatiche per il governo di Roma Capitale, approvate con Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 106 del 19 novembre 2021, la rigenerazione urbana, la riqualificazione e il riutilizzo del patrimonio pubblico sono stati individuati tra gli obiettivi strategici dell'Amministrazione, quali leve di sviluppo economico, sociale e culturale della città, nonché strumento di attrazione di investimenti pubblici e privati e di promozione di iniziative imprenditoriali e innovative a beneficio della collettività;

con Memoria n. 71 dell'8/9/2023, avente ad oggetto *"Indirizzi in merito alla messa in sicurezza, riqualificazione e valorizzazione dell'immobile ex "Mercato dei Fiori" sito in Via Trionfale 45 - Municipio Roma I"*, la Giunta Capitolina ha dato mandato, tra altro, al Dipartimento Valorizzazione del Patrimonio e Politiche Abitative in collaborazione con la Direzione del Municipio I, *"di eseguire le necessarie attività tecnico-amministrative propedeutiche e funzionali all'individuazione della più idonea procedura di riqualificazione e valorizzazione dell'immobile"*;

l'Assemblea Capitolina, con Deliberazione n. 128 del 28 marzo 2025, ha approvato il Regolamento per la Valorizzazione del Patrimonio Disponibile (di seguito, **"Regolamento"**);

il Regolamento, nel perseguire le finalità istituzionali di Roma Capitale, stabilisce all'articolo 1 che *"Roma Capitale gestisce i beni del suo patrimonio disponibile al fine di generare risorse economiche da destinare ad attività che rientrano nei suoi compiti istituzionali"*, e che nella valorizzazione dei beni a fini di promozione sociale ed economica essa persegue i principi di economicità, efficienza, redditività e razionalizzazione delle risorse, assicurando la migliore fruibilità da parte dei cittadini, la trasparenza e l'imparzialità dell'azione amministrativa;

l'articolo 13 del medesimo Regolamento dispone che gli immobili del patrimonio disponibile possano essere oggetto di concessione o locazione di valorizzazione, con la finalità di favorirne il recupero, la riqualificazione e il riuso, garantendo un impiego coerente con l'interesse pubblico e con lo sviluppo economico, sociale e culturale del territorio, e possano avere finalità economico-commerciali, compatibili con la pianificazione urbanistica e nel rispetto di eventuali vincoli storici, artistici o paesaggistici;

l'art. 3-bis D.L. n. 351/2001, conv. in L. n. 410/2001, prevede che: *"I beni immobili di proprietà dello Stato individuati ai sensi dell'articolo 1 possono essere concessi o locati a privati, a titolo oneroso, ai fini della riqualificazione e riconversione dei medesimi beni tramite interventi di recupero, restauro, ristrutturazione anche con l'introduzione di nuove destinazioni d'uso finalizzate allo svolgimento di attività economiche o attività di servizio per cittadini, ferme restando le disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e successive modificazioni"*;

Ai sensi dell'articolo 58 comma 6 del D.L. 112/2008, anche gli Enti Territoriali possono avvalersi della Concessione/locazione di Valorizzazione, già prevista per i beni immobili dello Stato ai sensi dell'articolo 3-bis del D.L. 351/2001;

con Deliberazione di Assemblea capitolina n. 312 del 9 dicembre 2025 avente ad oggetto la *"Rimodulazione dell'elenco degli immobili suscettibili di valorizzazione ai sensi dell'art. 58 della Legge n. 133 del 2008 e ss.mm.ii., allegato al DUP 2025/2027, al fine della definitiva formazione del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari, già approvato con Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 187 del 20/12/2024, e conseguente Adozione delle Varianti al Piano Regolatore Generale vigente"* è stata adottata la variante allo Strumento Urbanistico Generale, come meglio rappresentato nelle schede di *"Destinazione d'uso urbanistica disciplina attuativa dei beni immobili oggetto di valorizzazione"* (allegato C) e nell'allegata Relazione introduttiva alle stesse, nel rispetto dei principi di cui al comma 2 dell'art. 25 della Legge 47/1985;

con l'adozione della variante urbanistica per il Mercato dei Fiori, è stato previsto il cambio di destinazione urbanistica da *"Sistema insediativo - Città storica Tessuti di espansione novecentesca a fronti continue T6 - Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale"* ad *"Area di valorizzazione: Ex Mercato dei Fiori via Trionfale"*, con proprie Norme Tecniche di attuazione definite nella specifica Scheda contenuta nel citato Allegato C;

nella sopradetta delibera viene indicato come strumento di valorizzazione la concessione/locazione del bene di durata commisurata al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario per il concessionario, con indicazione della *"Destinazione d'Uso: Mix funzionale"*, individuata a valle dell'iniziativa di partecipazione pubblica aperta a tutti, promossa dall'Assessorato al Patrimonio e alle Politiche abitative e dal Municipio I, in collaborazione con Risorse per Roma, tramite il sondaggio *"Seminiamo il futuro"*;

Premesso, altresì che:

con Determinazione Dirigenziale rep. n. QC/610/2026 del 24/02/2026, prot. n. QC/2026/13289, lo scrivente Dipartimento

ha approvato l'Avviso di gara per la locazione di valorizzazione, ai sensi dell'art. 3-bis del D.L. n. 351/2001, convertito, con modificazioni, dalla L. n. 410/2001, e dell'art. 13 del Regolamento per la Valorizzazione del Patrimonio Disponibile, approvato dall'Assemblea Capitolina con Deliberazione n. 128/2025, finalizzato alla riqualificazione e riconversione dell'immobile denominato "Mercato dei Fiori", sito in Roma, Via Trionfale n. 45, di proprietà di Roma Capitale;

il sopradetto Avviso pubblico prevede al paragrafo 7.1 rubricato " TERMINI, MODALITÀ DI PRESENTAZIONE E CONTENUTI DELLE OFFERTE" che *"Le offerte dovranno essere presentate entro il giorno 31.07.2026, ore 12:30, a mezzo piattaforma telematica TuttoGare PA. Non saranno accettate offerte trasmesse con altre modalità. 7.2 Il rispetto del termine è condizione essenziale di ammissibilità alla procedura"*; l'Avviso al paragrafo 7.2, dopo aver ribadito la necessità di rispetto dei termini di cui la paragrafo precedete, ai fini dell'ammissibilità delle offerte stesse, riporta una tabella indicativa delle scadenze da rispettare nel corso della procedura ovvero: *" Inoltro quesiti 20/07/2026; Prenotazione sopralluogo 01/07/2026; Effettuazione sopralluogo 15/07/2026; Termine ultimo risposte quesiti 24/07/2026; Termine ultimo presentazione offerte 31/07/2026"*;

CONSIDERATO CHE

Considerato che

la procedura in oggetto riveste particolare rilevanza, trattandosi di un intervento di valorizzazione riguardante un immobile ritenuto strategico per l'Amministrazione. Detto immobile, già destinato a Mercato dei Fiori, ha una superficie complessiva di circa 7.000 mq e presenta peculiari caratteristiche tipologiche connesse alla sua originaria destinazione d'uso che lo rendono un bene di particolare interesse e, al contempo, di elevata complessità sotto il profilo progettuale e funzionale;

a seguito della pubblicazione dell'Avviso avvenuta in data 26/02/2026 sulla piattaforma TuttoGare PA (EProcurement - Roma Capitale) con ID n. 9844, sull'Albo Pretorio e sul portale istituzionale di Roma Capitale, sono pervenute numerose richieste di sopralluogo, anche reiterate, nonché molteplici quesiti concernenti aspetti progettuali, urbanistici, edilizi, impiantistici, economico-finanziari e procedurali, anche di dettaglio;

tale attività, intensificatisi significativamente nelle ultime settimane, testimonia il crescente interesse degli operatori economici nei confronti della procedura e richiede all'Amministrazione tempi congrui per lo svolgimento della necessaria attività istruttoria e per la predisposizione di risposte puntuali ed esaustive;

i quesiti pervenuti (19 chiarimenti articolati in oltre 60 domande), hanno, inoltre, evidenziato l'esigenza, da parte degli operatori economici, di svolgere ulteriori approfondimenti tecnici, ritenuti indispensabili per formulare compiute valutazioni progettuali ed economico-finanziarie, nonché acquisire ulteriore documentazione utile ad integrare quella già resa disponibile dall'Amministrazione;

negli ultimi giorni sono pervenute anche richieste di proroga dei termini di presentazione delle proposte, anche queste motivate dall'esigenza di completare le attività di analisi e approfondimento richieste dalla complessità dell'intervento e dall'ampiezza della documentazione tecnica, amministrativa ed economico-finanziaria da predisporre;

Dato atto che:

con nota prot. n. QC/2026/66020 del 10.07.2026 il Responsabile del procedimento e la Direzione Valorizzazione del Patrimonio, competente in merito alla gestione della procedura, hanno formalizzato una proposta di proroga dei termini di presentazione delle offerte di valorizzazione, al fine di favorire la più ampia partecipazione degli operatori economici e assicurare all'Amministrazione la massima raccolta delle proposte stesse, dalle ore 12:30 del 31 luglio 2026 alle ore 12:30 del 15 ottobre 2026;

la sopradetta proroga, appare coerente con l'interesse pubblico perseguito dall'Amministrazione, in quanto finalizzata ad assicurare la più ampia partecipazione degli operatori economici, a favorire la presentazione di proposte maggiormente consapevoli a fronte di un lasso temporale più ampio per il compimento di eventuali indagini sull'immobile da parte degli operatori interessati a partecipare alla procedura, e, conseguentemente, a consentire una più efficace individuazione della soluzione di valorizzazione meglio rispondente agli obiettivi di riqualificazione del compendio immobiliare, nel rispetto dei principi di buon andamento, imparzialità, trasparenza, proporzionalità e massima concorrenza dell'azione amministrativa;

con nota prot. n. QC/2026/66094 del 10.07.2026 il Direttore del Dipartimento Valorizzazione del Patrimonio e Politiche abitative, ha manifestato la condivisione ad effettuare la detta proroga, per le argomentazioni riportate nella proposta di proroga;

- la Legge 7 agosto 1990, n. 241, recante “Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi”;
- il Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267, recante “Testo unico delle leggi sull’ordinamento degli enti locali (TUEL)”;
- il Decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, recante “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa”;
- il Decreto Legislativo 31 marzo 2023, n. 36, recante il “Codice dei contratti pubblici”, per le norme espressamente richiamate nel presente Avviso;
- la Deliberazione dell’Assemblea Capitolina n. 106 del 19 novembre 2021, recante “Linee programmatiche 2021-2026 per il governo di Roma Capitale”;
- la Deliberazione dell’Assemblea Capitolina n. 187 del 20 dicembre 2024, recante “Approvazione del Bilancio di previsione finanziario 2025-2027 e del Documento Unico di Programmazione 2025-2027”;
- la Deliberazione dell’Assemblea Capitolina n. 128 del 28 marzo 2025, recante “Approvazione del Regolamento per la valorizzazione del patrimonio disponibile di Roma Capitale”;
- la deliberazione di Assemblea Capitolina n. 312 del 9 dicembre 2025, di adozione delle varianti urbanistiche per alcuni immobili inseriti nel Piano di Valorizzazione”;
- Il Regolamento Uffici e servizi di Roma Capitale;

DETERMINA

Le premesse costituiscono parte integrante del presente provvedimento ai sensi dell’art. 3 della legge 241 del 1990

1. di prorogare, per le motivazioni di cui in premessa, i termini per la presentazione delle offerte dalle ore 12:30 del 31 luglio 2026 alle ore 12:30 del 15 ottobre 2026;
2. di modificare la previsione di cui al paragrafo 7.1 dell’avviso con la seguente formulazione “Le offerte dovranno essere presentate entro il giorno 15.10.2026, ore 12:30, a mezzo piattaforma telematica TuttoGare PA”;
3. di prevedere in relazione alla tabella di “RIEPILOGO SCADENZE PROCEDURA” di cui al paragrafo 7.2 la seguente modifica, in aderenza e conformità alla sopradetta proroga del termine di presentazione delle offerte :

1.

RIEPILOGO SCADENZA PROCEDURA	
Inoltro quesiti	05/10/2026
prenotazione sopralluogo	15/09/2026
effettuazione sopralluogo	29/09/2026
termine ultimo risposte quesiti	08/10/2026
termine ultimo presentazione offerte	15/10/2026

2. di confermare ogni altra previsione contenuta nell’Avviso pubblico ed nei relativi allegati, approvati con Determina Dirigenziale Rep QC/610/2026 e prot. n. QC/2026/13289;
3. di procedere alla pubblicazione della presente determina: - nell’Albo Pretorio On Line di Roma Capitale; - sul portale istituzionale di Roma Capitale, nella sezione Bandi e Concorsi - Tematica: Casa e Urbanistica e nella sezione Attualità - Tutti i bandi avvisi e concorsi, al seguente indirizzo: <https://www.comune.roma.it/web/it/bandi-e-concorsi.page> - sul portale istituzionale di Roma Capitale, sezione Dipartimento Valorizzazione del Patrimonio e Politiche Abitative, nella pagina dedicata alle Informazioni di servizio: <https://www.comune.roma.it/web/it/dipartimento-patrimonio-e-politiche-abitative.page> - sulla Gazzetta Ufficiale dell’Unione Europea; sul portale TUTTO GARE.

Ai sensi dell’art. 147/bis del D.Lgs 267/2000, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità ed alla correttezza amministrativa del presente atto;

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

IL DIRETTORE
SILVIA ROMANO



Elenco allegati

DESCRIZIONE
QC20260066094-DIREZIONE riscontro proroga_signed_firmato.pdf
QC20260066020-Proposta proroga scadenza dei termini - Avviso Mercato dei Fiori_signed_signed_firmato.pdf
Avviso Mercato dei Fiori 24 02 2026.pdf