



COMUNE DI ROCCA SINIBALDA

Provincia di Rieti

Determinazione N.191 del 18/06/2026

Settore IV

OGGETTO: OGGETTO: APPROVAZIONE DELL'AVVISO PUBBLICO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE E CONSULTAZIONE PRELIMINARE DI MERCATO FINALIZZATA ALL'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE DELL'INFRASTRUTTURA STRATEGICA TERRITORIALE DENOMINATA CENTRO DI OSPITALITÀ E TURISMO ESPERIENZIALE DELLA VALLE DEL TURANO GATEWAY DELLA DESTINAZIONE GREEN, SMART & SLOW ALTA SABINA, GIÀ LOCANDA DEL CONVENTO VIA DEGLI ARCHI S.N.C., ROCCA SINIBALDA (RI) FG. 13, PART. 35, SUB. 1 (CAT. B/1, 1.150 MC) + SUB. 2 (CAT. B/7A, 119 MC). PROCEDURA EX ARTT. 176 E SS. D.LGS. 36/2023. NOMINA RUP.

L'anno duemilaventisei il giorno diciotto del mese di giugno nella sede municipale, il

Responsabile dell'Ufficio Servizi Sociali

Premesso che:

il Sindaco, con proprio decreto n. 1 del 02.01.2026, individuava e nominava i responsabili degli uffici e dei servizi, attribuendo, ai sensi dell'art. 109, comma 4, del T.U. 18 agosto 2000, n. 267, le funzioni, come definite dall'art. 107 del medesimo T.U. n. 267/2000;

Vista la deliberazione C.C. n. 9 del 03/04/2026 di approvazione del D.U.P. Documento Unico di Programmazione 2026-2028;

Vista la deliberazione del Consiglio comunale, n. 10 del 22/04/2026, con la quale è stato approvato il Bilancio di previsione 2026-2028;

Visto l'art. 183, comma 1, del T.U. del 18 agosto 2000, n. 267;

Premesso che:

- il Comune di Rocca Sinibalda è proprietario dell'immobile sito in Via degli Archi s.n.c., censito al Catasto Fabbricati come segue: Foglio 13, Particella 35, Subalterno 1 (Cat. B/1, Cl. U, Consistenza 1.150 mc – piani terra e primo piano) e Subalterno 2 (Cat. B/7a, Cl. U, Consistenza 119 mc, Rendita € 49,17 – piano seminterrato), Partita 381; si segnala che l'indirizzo "Via dell'Ortillo" riportato negli atti catastali del Sub. 1 è errato: l'indirizzo corretto dell'intero compendio è Via degli Archi s.n.c., come da Sub. 2 e da atti comunali; il Comune provvederà alla rettifica in sede di aggiornamento catastale;
- il complesso, inserito nel patrimonio disponibile dell'Ente, è ricavato da un antico convento oggetto di recupero completato nei primi anni 2000, ubicato ai piedi del Castello Sforza

Cesarini nel centro storico, all'interno del sistema integrato "Castello–Borgo–Hortus", cuore culturale della destinazione Valle del Turano – Alta Sabina; il compendio si sviluppa su tre livelli per una superficie utile complessiva di circa 502 mq (ps 60 mq + pt 221 mq + p1 221 mq), è dotato di cucina professionale, reception, sala ristorazione, lavanderia, ascensore per persone con ridotta capacità motoria, e presenta una capacità ricettiva storica di 36 posti letto;

- il cespite fu concesso in gestione a privato nel 2002 subito dopo il completamento della ristrutturazione e del corredo di arredi originari, e da allora gestito continuativamente fino al luglio 2025; a seguito della cessazione, l'arredo originario risulta in gran parte non più presente e la struttura necessita di reintegro completo degli arredi, manutenzione ordinaria e straordinaria e interventi di efficientamento energetico compatibili con i vincoli storico-architettonici e paesaggistici;
- dagli Attestati di Prestazione Energetica (APE) del 22/11/2022, scaduti il 31/12/2023, l'immobile risulta in classe energetica G per tutte le unità (EPgl,nren: pt 460,24; p1 250,80; p2 396,42 kWh/m²anno); gli APE andranno rinnovati dal concessionario prima dell'avvio dell'attività;
- i valori OMI (zona B1 Rocca Sinibalda, destinazione commerciale, stato normale, II sem. 2024) indicano valori di locazione tra € 5,80 e 7,40/mq/mese; applicando il valore medio di € 6,60/mq/mese alla superficie di ca. 502 mq il valore locativo teorico risulta € 39.758,40/anno; il canone base è determinato al 30% di tale valore in € 12.000,00/anno, arrotondato da € 11.927,52, soggetto a rialzo in gara;

Rilevato che:

- l'Ente intende procedere alla valorizzazione del cespite attraverso la concessione di valorizzazione ex artt. 176 e ss. D.Lgs. 36/2023, finalizzata non alla mera gestione ricettiva ma alla creazione e gestione di un'infrastruttura strategica territoriale per la destinazione "Valle del Turano – Alta Sabina", denominata "Centro di Ospitalità e Turismo Esperienziale della Valle del Turano – Gateway della Destinazione Green, Smart & Slow Alta Sabina";
- la strategia di valorizzazione si inserisce organicamente nella Strategia di Sviluppo Turistico e Culturale del Comune di Rocca Sinibalda 2026–2035 e nelle strategie sovraordinate: SNAI Monti Reatini; Green Community CSR Alta Sabina (Rocca Sinibalda capofila); Riserva Naturale Monti Navegna e Cervia; valorizzazione del Lago del Turano;
- il Centro è inserito nella DMO Restart Turismo Rieti – Anima Reatina (www.animareatina.it), della quale il Comune è socio fondatore, rete che aggrega ca. 40 Comuni e svolge attività strutturata di promozione e commercializzazione; tale inserimento qualifica l'operazione come partecipazione a una destinazione turistica già organizzata e riduce significativamente il rischio percepito dai potenziali concessionari;
- Rocca Sinibalda è tappa ufficiale del Cammino di San Benedetto e nodo della rete "Le Vie dell'Alta Sabina" (ca. 120 km, 10 Comuni); il Centro deve svolgere la funzione di hub gateway di questa rete;
- l'operazione prevede: CAPEX minimo € 100.000,00; durata base 15 anni con possibilità di rinnovo alla scadenza; valore stimato della concessione ex art. 179 D.Lgs. 36/2023 pari a € 300.000,00 (€ 12.000/anno × 15 anni + CAPEX € 100.000 + stima royalties);
- l'Hortus de Sinibaldi potrà essere parzialmente ricompreso nella concessione quale arena culturale all'aperto, previa verifica delle compatibilità urbanistiche e dei vincoli paesaggistici;
- la procedura selettiva dev'essere preceduta dalla presente manifestazione di interesse (modello sub A) finalizzata a verificare la presenza sul mercato di operatori specializzati e a raccogliere proposte di investimento coerenti con il ruolo strategico del Centro;

Ritenuto opportuno indire l'Avviso di manifestazione di interesse (modello sub A) per operatori specializzati finalizzata all'affidamento in **Concessione di Valorizzazione dell'infrastruttura strategica territoriale denominata "Centro di Ospitalità e Turismo Esperienziale della Valle del Turano – Gateway della Destinazione Green, Smart & Slow Alta Sabina"**;

Ritenuto opportuno, mettere a disposizione degli operatori specializzati interessati, la seguente documentazione, non materialmente allegata alla presente determinazione, ma che ne forma parte integrante e sostanziale, agli atti del RUP:

- strategia territoriale integrata 2026–2035;
- analisi convento;
- attestazione di prestazione energetica di edifici;
- planimetrie;
- estratto mappa;
- visura catastale.

Visto l' Avviso pubblico di manifestazione di interesse (modello sub A) e Consultazione Preliminare di Mercato per la Concessione di Valorizzazione dell'infrastruttura strategica territoriale denominata "Centro di Ospitalità e Turismo Esperienziale della Valle del Turano – Gateway della Destinazione Green, Smart & Slow Alta Sabina", sita in Rocca Sinibalda, Via degli Archi s.n.c. (Fg. 13, Part. 35, Sub. 1 + Sub. 2) comprensivo di:

- modello sub B schema di manifestazione di interesse;
- modello sub C schema di verbale di sopralluogo.

Visto:

- il D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36, artt. 176–182 e art. 179 (valore stimato delle concessioni);
- l'art. 3-bis del D.L. 351/2001, conv. con mod. dalla L. 410/2001;
- il D.Lgs. 267/2000 – TUEL, artt. 107 e 192;
- il vigente Regolamento per la gestione del patrimonio disponibile del Comune;
- la deliberazione C.C. n. 9 del 03/04/2026 di approvazione del D.U.P. Documento Unico di Programmazione 2026-2028 di indirizzo tra l'altro della Strategia di Sviluppo Turistico e Culturale del Comune di Rocca Sinibalda 2026–2035 e di indirizzo alla valorizzazione del compendio quale infrastruttura strategica territoriale;
- il Programma Triennale delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari;
- gli APE del 22/11/2022 (Ing. Emanuele Silvi, Ordine Ingegneri Rieti n. A-740), scaduti il 31/12/2023;
- la Visura Storica per Immobile – Catasto Fabbricati, Pratica n. T253003/2026 del 08/06/2026;
- i valori OMI Agenzia delle Entrate, zona B1 Rocca Sinibalda, II semestre 2024;
- la documentazione di consistenza degli arredi 2002 e 2022;
- la documentazione dei progetti Green Community CSR Alta Sabina, SNAI Monti Reatini, Vie dell'Alta Sabina, Accordo di Aggregazione DMO Restart Turismo Rieti – Anima Reatina;

Accertata:

- la regolarità tecnica del presente atto ai sensi dell'art. 147-bis del D.Lgs. 267/2000;
- la coerenza dell'operazione con la Strategia di Sviluppo Turistico e Culturale 2026–2035 e con le strategie territoriali sovraordinate;
- la corretta determinazione del valore stimato della concessione ex art. 179 D.Lgs. 36/2023 (€ 300.000,00);
- la compatibilità del procedimento con il quadro normativo vigente;

DETERMINA

Art. 1. Che le premesse sono parte integrante e sostanziale del presente atto;

Art.2 Approvazione dell'avviso Di approvare, nel modello sub A), parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, l'Avviso Pubblico di Manifestazione di Interesse e Consultazione Preliminare di Mercato per la Concessione di Valorizzazione dell'infrastruttura strategica territoriale denominata "Centro di Ospitalità e Turismo Esperienziale della Valle del Turano – Gateway della Destinazione Green, Smart & Slow Alta Sabina", sita in Rocca Sinibalda, Via degli Archi s.n.c. (Fg. 13, Part. 35, Sub. 1 + Sub. 2);

Art.3 Approvazione modello sub B e sub C Di approvare, nel modello sub B), parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, lo schema di manifestazione di interesse e di approvare, nel modello sub C), parte integrante e sostanziale della manifestazione di interesse, lo schema di verbale di sopralluogo;

Art. 4 Approvazione documentazione agli atti del RUP:

- strategia territoriale integrata 2026–2035;
- analisi convento;
- attestazione di prestazione energetica di edifici;
- planimetrie;
- estratto mappa;
- visura catastale.

Art. 5 – Nomina del RUP Ai sensi dell’art. 31 del D.Lgs. 36/2023, il Responsabile Unico del Procedimento è individuato nella Dott.ssa Isabella Orsini, Responsabile IV Settore Socio-Culturale.

Art. 6 – Finalità strategica della procedura. La manifestazione di interesse è finalizzata a: (i) verificare la presenza sul mercato di operatori specializzati nella gestione di hub territoriali per cammini, Destination management, turismo esperienziale e outdoor; (ii) raccogliere proposte di gestione e investimento coerenti con il ruolo di infrastruttura strategica della destinazione Valle del Turano – Alta Sabina; (iii) acquisire elementi utili alla definizione del bando di concessione.

Art. 7 – Parametri della concessione. Si approvano i seguenti parametri da porre a base della successiva procedura: canone base annuo € 12.000,00 (soggetto a rialzo); CAPEX minimo € 100.000,00; valore stimato concessione € 300.000,00 (ex art. 179 D.Lgs. 36/2023); durata 15 anni con possibilità di rinnovo alla scadenza; aggiudicazione con criterio OEPV su 100 punti.

Art. 8 – Pubblicazione. Di disporre la pubblicazione dell’avviso: sul sito istituzionale del Comune www.comune.roccasinibalda.ri.it, sezione “Amministrazione Trasparente – Bandi e Contratti”; sull’Albo Pretorio on-line per almeno 30 giorni; sul portale DMO Anima Reatina (www.animareatina.it); su portali specializzati cammini/turismo lento/outdoor;

Art. 9 – Efficacia. Il presente provvedimento diventa esecutivo ai sensi dell’art. 151, comma 4, del D.Lgs. 267/2000.

Art. 10 – Pubblicazione della determina e comunicazioni Pubblicazione nell’Albo Pretorio on-line per 30 giorni consecutivi ai sensi dell’art. 32 della L. 69/2009. Trasmissione al Segretario Comunale e all’Ufficio Ragioneria.

Il Responsabile
Settore IV
Isabella Orsini