



DETERMINAZIONE DELL'AMMINISTRATRICE DELEGATA DI EUR S.p.A.

n. **48** del **17-04-2024**

OGGETTO: Determinazione di aggiudicazione del procedimento dell'“Avviso pubblico per l'assegnazione in locazione dell'immobile di proprietà di EUR S.p.A. denominato Piscina delle Rose” sito in Roma, all'interno del Parco Centrale del Lago con accessi da Viale America, 14,18, 20 e Passeggiata del Giappone, 15,17,19, denunciato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 860, p.lla 347, sub 503, della superficie di mq 7.823, per la stipula di un contratto di locazione dell'immobile denominato Piscina delle Rose mediante negoziazione diretta con il singolo operatore economico.

L'AMMINISTRATRICE DELEGATA DI EUR S.P.A.

PREMESSO CHE

- EUR S.p.A. (in seguito la “Società” o “EUR”) è una società partecipata dal Ministero dell'Economia e delle Finanze per il 90% e da Roma Capitale per il 10%, con sede legale in Roma, Largo Virgilio Testa, n. 23;
- in data 6/12/2023, EUR ha pubblicato sul proprio sito istituzionale (<https://www.eurspa.it/sites/default/files/gare/gef-man-avviso-pubblico-2.pdf>), l'avviso pubblico per l'assegnazione in locazione dell'immobile di proprietà di EUR denominato “Piscina delle Rose”, mediante negoziazione diretta con il singolo operatore economico, per la sottoscrizione di un contratto di locazione di durata seennale, rinnovabile per altri 6 anni (sei), secondo quanto previsto dalla legge n. 392/1978 e s.m.i. (in seguito “Avviso Pubblico” o “Procedura”);
- entro le ore 12.00 del giorno 19/02/2024 (termine ultimo per la presentazione delle offerte, prorogato con l'addendum pubblicato sul sito istituzionale di EUR), sono pervenute quattro offerte da parte dei seguenti operatori economici:

OPERATORI ECONOMICI	
	<p>Energia Capitale S.r.l.</p> <p>con sede legale in Via Yser n. 8, 00198, Roma C.F. e P.IVA 113631007</p>
	<p>Sistemi Integrati per lo sport SSD A.r.l.</p> <p>con sede legale in Via Benigno di Tullio n. 13, 00173, Roma C.F. e P.IVA 05905261003</p> <p>in raggruppamento temporaneo e in qualità di mandataria con l'impresa Prima Fase Consulting S.r.l.s. (mandante)</p> <p>con sede legale in Lungotevere Flaminio 76, 00196 ROMA (RM) C. F. e P.IVA 15989481005</p>

	Silmac S.r.l (gruppo Persevera S.r.l.) con sede legale in Via delle Monache n. 11, Palestrina (RM) C.F. e P.IVA 09195061008
	Boho S.r.l. con sede legale in Viale America n. 18, 00144, Roma C.F. e P.IVA 16214411007

- in data 19/03/2024, la Commissione di gara costituita per la valutazione delle offerte, ha completato i propri lavori ed ha trasmesso al RUP i verbali delle sedute svolte;
- in data 3/4/2024, sono stati effettuati gli incontri con gli operatori economici ammessi alla negoziazione diretta, come previsto dal punto 11.1 dell'Avviso Pubblico;
- in data 3/4/2024, al termine dei colloqui individuali, EUR ha trasmesso le p.e.c. ai quattro concorrenti ammessi alla negoziazione diretta, con le quali ha chiesto di trasmettere, entro 7 giorni, le eventuali offerte migliorative;
- entro il termine assegnato, i quattro concorrenti hanno trasmesso le offerte migliorative;
- in data 12/4/24, si è riunita la Commissione per esaminare le offerte economiche migliorative:
- all'esito dell'analisi delle offerte pervenute, è risultata la seguente graduatoria:

Graduatoria	Concorrente	Punteggio complessivo totale
1	Sistemi Integrati per lo Sport SSD A.r.l. in raggruppamento temporaneo e in qualità di mandataria con l'impresa Prima Fase Consulting S.r.l.s. (mandante)	85 punti
2	Energia Capitale S.r.L.	79 punti
3	Silmac S.r.L.	61 punti
4	Boho S.r.L.	32 punti

CONSIDERATO CHE

- con la relazione del 17 aprile 2024, (in seguito la "**Proposta**"), la RUP del presente procedimento, ha precisato che:
 - all'esito dell'analisi delle offerte economiche pervenute, ai sensi di quanto previsto dall'art. 11, co. 1, nonché sulla base dei criteri di valutazione stabiliti dall'art. 8 dell'Avviso Pubblico, la migliore offerta è risultata quella del raggruppamento temporaneo d'impresе che sarà composto dalla società Sistemi Integrati per lo Sport SSD A.r.l. (in qualità di mandataria) e dalla società Prima Fase Consulting S.r.l.s. (in qualità di mandante);
 - la proposta del raggruppamento temporaneo composto da Sistemi Integrati per lo Sport SSD A.r.l. e Prima Fase Consulting S.r.l.s., sebbene non sia quella economicamente più alta sotto

il profilo del canone di locazione offerto, prevede un progetto da realizzare presso la struttura che, oltreché essere quello più dettagliato anche in termini di finiture, prevede l'investimento più alto; a ciò si aggiunga che, sulla base dei criteri stabiliti dall'art. 8 dell'Avviso Pubblico, la predetta offerta appare *inter alia* preferibile per i seguenti profili: A) CARATTERISTICHE INNOVATIVE DELLA PROPOSTA: l'aggiudicatario ha presentato un progetto che prevede l'ampliamento della zona bar sita al piano terra (con offerta di food a km zero), la realizzazione di un impianto Fotovoltaico ed un progetto di copertura della piscina con finiture di pregio; B) INTERESSE PUBBLICO DELLA PROPOSTA: la proposta prevede dei sistemi innovativi di allenamento come l'allenamento tipologia "Biocircuit", corsi di sub, nonché la possibilità di ospitare gare della Federazione Italiana Nuoto; C) COMPETENZA NEL SETTORE: le Società Sistemi Integrati per lo Sport SSD A.r.l. e Prima Fase Consulting S.r.l.s., tra i quattro offerenti, sono le uniche che operano nel settore sportivo; in particolare, la società Sistemi Integrati per lo Sport SSD A.r.l. gestisce diversi impianti sportivi con piscina tra cui la piscina comunale di Fiumicino, la piscina comunale di Verona, il centro sportivo Romanina Sporting Center ed altri. Inoltre, la società ogni anno organizza il trofeo SIS Roma che raduna 60 società sportive provenienti da tutta Italia. La Prima Fase Consulting S.r.l.s., gestisce diversi impianti tra cui il "Fortitudo" e fornisce consulenza per la gestione e start-up di impianti sportivi.

VISTI

- la Proposta del RUP che si intende parte integrante e sostanziale del presente atto;
- l'art. 13, comma 2, del d.lgs. n. 36/2023 che esclude i contratti attivi, come quello oggetto del presente affidamento, dall'applicazione del codice degli appalti;

Tutto ciò premesso, visto e considerato, l'Amministratrice Delegata di EUR S.p.A., Ing. Angela Maria Cossellu,

DETERMINA DI

1. approvare integralmente la Proposta del RUP, da considerarsi parte integrale e sostanziale del presente atto;
2. aggiudicare la procedura indicata in epigrafe al raggruppamento temporaneo d'impresе che sarà composto dalla società Sistemi Integrati per lo Sport SSD A.r.l. (in qualità di mandataria) e dalla società Prima Fase Consulting S.r.l.s. (in qualità di mandante);
3. procedere alla stipula di un contratto di locazione con il raggruppamento temporaneo d'impresе che sarà composto dalla società Sistemi Integrati per lo Sport SSD A.r.l. (in qualità di mandataria) e dalla società Prima Fase Consulting S.r.l.s. (in qualità di mandante) - secondo le condizioni fissate nell'Avviso Pubblico e nell'offerta economica presentata dal predetto concorrente - così sinteticamente descritte:
 - i lavori, come da offerta e da capitolato tecnico allegato all'Avviso Pubblico, saranno a totale carico del conduttore;
 - il canone di locazione sarà pari a: € 130.000,00 per il primo anno; € 145.000,00 per il secondo anno; € 160.000,00 dal terzo anno in poi con successivo incremento del 10% rispetto all'ultimo canone corrisposto, a partire dall'inizio del settimo anno, con adeguamento ISTAT nella misura del 75% con il criterio della variazione assoluta, con decorrenza dall'inizio del secondo anno contrattuale;
 - l'apertura della Piscina delle Rose è prevista entro il 30 maggio 2024.

L'Amministratrice Delegata di EUR S.p.A.

Ing. Angela Cossellu



Amministratore Delegato
Ing. Angela M. Cossellu

