



**Avviso esplorativo finalizzato ad individuare operatori commerciali interessati a formulare proposte di finanza di progetto ai sensi dell'artt. 182 e 183, comma 15, del D.Lgs. n. 50 del 2016 per la valorizzazione di asset immobiliari di proprietà dell'Amministrazione della Difesa in cui realizzare strutture residenziali non sanitarie per la terza età (c.d. *senior housing*).**

## **PREMESSA**

Difesa Servizi S.p.A. è una Società in *house* del Ministero della Difesa che, ai sensi dell'articolo 535 del D.Lgs. n. 66 del 2010, è costituita ai fini della gestione economica di beni, anche immateriali, e servizi derivanti dalle attività istituzionali della Difesa che non siano direttamente correlate alle attività operative delle Forze Armate, compresa l'Arma dei Carabinieri.

## **1. OGGETTO DELL'AVVISO**

Difesa Servizi S.p.A. mediante la presente indagine esplorativa di mercato, intende acquisire proposte, da formularsi ai sensi dell'artt. 182 e 183 del D.Lgs. 18 aprile 2016 n. 50, per la riqualificazione, valorizzazione e sfruttamento economico di vari asset immobiliari di proprietà dell'Amministrazione Difesa in cui realizzare strutture residenziali non sanitarie per la terza età (c.d. *senior housing*).

Gli immobili, la loro ubicazione, la destinazione d'uso e le ulteriori informazioni sono riportati nelle schede allegate (schede tecniche da 1 a 5) al presente avviso.

La riqualificazione, valorizzazione e sfruttamento economico degli immobili riportati nelle schede allegate dovrà avvenire con capitali privati, mediante procedura di finanza di progetto, di cui all'art. 182 e 183 del D.Lgs. 18 aprile 2016 n. 50.

Nell'ambito della presente valorizzazione potrà essere richiesto all'operatore economico, una volta divenuto assegnatario del/i bene/i immobile/i oggetto del presente avviso, di far parte di un network di operatori economici assegnatari di immobili della Difesa al fine di implementare sinergicamente l'efficacia della gestione.

## **2. FINALITA' DELL'AVVISO**

Il presente avviso, in adempimento della determina n. 93 del 02.07.2019 è da intendersi quale mero procedimento finalizzato esclusivamente alla ricezione di manifestazioni di interesse, nella prospettiva di favorire la massima pubblicità, partecipazione e consultazione del maggior numero di operatori economici potenzialmente interessati, in possesso di adeguati requisiti economico finanziario e tecnico organizzativi.

Il presente avviso non costituisce fase di preselezione per un possibile elenco di contraenti o invito ad offrire né un'offerta al pubblico (art.1336 del C.C.) o promessa al pubblico (art.1989 del C.C.). A tal proposito Difesa Servizi S.p.A. si riserva di non procedere all'indizione della successiva fase competitiva di cui all'art. 183 del D.Lgs. 18 aprile 2016 n. 50, ovvero di non assegnare gli immobili e ciò senza che i soggetti che abbiano manifestato interesse al presente avviso possano nulla pretendere a qualsiasi titolo nei confronti di questa Società.

## **3. IMMOBILI INTERESSATI E TIPOLOGIA DI INTERVENTO**

Gli asset immobiliari interessati dal presente avviso esplorativo sono quelli riportati nelle schede tecniche allegate (da 1 a 5).

Il contratto avrà per oggetto l'affidamento in concessione degli immobili in argomento nello stato di fatto e di diritto in cui gli stessi versano.

Gli interventi di riqualificazione, che eventualmente potranno essere proposti, dovranno avere ad oggetto il risanamento, la manutenzione, la ristrutturazione, la nuova costruzione o realizzazione di infrastrutture

ed impianti previa bonifica ove necessaria al fine di realizzare strutture residenziali non sanitarie per la terza età (c.d. *senior housing*).

In relazione alle eventuali bonifiche dovranno essere specificati oneri e modalità secondo i dettagli che verranno chiariti in sede di redazione della proposta.

#### **4. VALORE DELLA CONCESSIONE**

Il valore delle concessioni da associare alla finanza di progetto, eventualmente prodotto, dovrà risultare da apposito studio argomentato realizzato dall'operatore economico interessato che dovrà illustrare il progetto di valorizzazione, l'investimento da operare, la remunerazione dell'investimento e l'attività economica da svolgere.

In ogni caso il canone annuo da proporre per la gestione commerciale della struttura in concessione dovrà essere congruo anche in relazione agli incassi annui ipotizzati e derivanti dalla gestione economica stessa.

Il predetto valore percentuale rappresenterà il valore minimo di canone annuo che verrà posto a miglioria in caso di confronto competitivo successivo.

In caso di più operatori commerciali interessati al medesimo immobile, Difesa Servizi S.p.A. si riserva di predisporre gli atti da porre a base di gara con l'indicazione del canone annuo minimo di concessione, la redazione di un progetto di fattibilità, del piano economico finanziario di massima e della bozza di convenzione. I predetti documenti saranno realizzati sulla base delle varie proposte pervenute tenendo in considerazione gli studi prodotti ed avendo come principio di base il contemperamento tra la massimizzazione dell'utilità per l'Amministrazione Difesa, in relazione al singolo immobile, e la fattibilità dell'operazione commerciale proposta.

#### **5. FINANZIAMENTO, REMUNERAZIONE E DURATA**

Il finanziamento dell'operazione economico-commerciale proposta dall'operatore dovrà avvenire con capitali privati, il cui piano di impiego e di remunerazione dovrà essere documentato in un piano economico finanziario allegato allo studio di cui al precedente paragrafo 4.

Il ristoro dell'impegno economico del privato, derivante dalla realizzazione delle opere di riqualificazione, verrà assicurato dai proventi della gestione della struttura, per un numero di anni pari alla durata proposta della concessione, che non dovrà essere inferiore ad anni 15 e non superiore a 50, per ciascun immobile.

#### **6. SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE E REQUISITI**

La partecipazione alla presente manifestazione di interesse è rivolta a tutti i soggetti indicati all'articolo 45 del D.Lgs. 50 del 2016, sia in forma singola che in raggruppamento permanente o temporaneo, in possesso dei requisiti previsti dagli articoli 95 e 96 del D.P.R. n. 207 del 5 ottobre 2010. Parimenti il soggetto concorrente, singolo o consorziato o raggruppato ai sensi dell'articolo 45, potrà soddisfare la richiesta relativa al possesso dei requisiti richiesti anche avvalendosi di altro soggetto ai sensi dell'articolo 89 del D.Lgs. 50 del 2016 (avvalimento).

Sono inoltre ammessi a partecipare anche gli operatori economici senza fini di lucro (Onlus) che operino occasionalmente sul mercato o godano di finanziamenti pubblici (Autorità, 20 ottobre 2010 n.7, determinazione).

Il soggetto potenzialmente interessato dovrà dimostrare di:

- essere in possesso di adeguata capacità economico-finanziaria in relazione all'immobile ed all'attività proposta;
- gestire o avere gestito nell'ultimo quinquennio almeno una struttura avente, per finalità e tipologia, le medesime caratteristiche di quella richiesta ai sensi del presente avviso.

## **7. MODALITA E TERMINI DI PARTECIPAZIONE**

I soggetti interessati dovranno far pervenire la propria manifestazione di interesse, redatta in lingua italiana, a Difesa Servizi S.p.a., **entro le ore 12:00 del giorno 31 ottobre 2019** unicamente presso la sede sociale sita in via Flaminia, 335 – 00196 – Roma, a mezzo posta o a mani, in apposita busta chiusa e sigillata contenente:

- 1) **l'istanza di manifestazione di interesse, debitamente sottoscritta dal legale rappresentante del proponente, redatta secondo il modello in Allegato 1, in cui si dovrà indicare l'immobile di interesse tra quelli di cui alle schede allegate;**
- 2) **dichiarazione di assenza delle cause di esclusione di cui all'art. 80 del D.Lgs. n. 50 del 2016 redatto secondo il modello in Allegato 2;**
- 3) **attestato di avvenuto sopralluogo secondo il modello in Allegato 4;**
- 4) **studio, debitamente sottoscritto dal legale rappresentante del proponente, relativo al progetto di valorizzazione e contestuale illustrazione dello stesso in relazione all'immobile prescelto con annessi:**
  - studio di fattibilità tecnico redatto nei termini di cui all'art. 23, commi 5 e 6 del D.Lgs. n. 50 del 2016;
  - piano Economico Finanziario, asseverato ai sensi dell'art. 183, comma 9, del D.Lgs. n. 50 del 2016, contenente l'indicazione del capitale investito, la provenienza creditizia o meno, la remunerazione del capitale e il margine di utile per l'operatore economico al netto del canone da versare a titolo di concessione;
- 5) Compact Disk (C.D.) non riscrivibile contenente tutta la documentazione di cui ai precedenti punti, in formato elettronico, firmata digitalmente.

In caso di raggruppamenti e avvalimenti le dichiarazioni di cui ai punti 1) e 2) che precedono dovranno essere rese da tutti i partecipanti.

Difesa Servizi S.p.A. si riserva di prendere in considerazione eventuali proposte, redatte secondo quanto richiesto nel presente avviso, che dovessero pervenire anche oltre la scadenza del termine sopra indicato esclusivamente nell'ipotesi in cui, in relazione all'immobile prescelto, non sia pervenuta alcuna proposta di valorizzazione.

## **8. CONTENUTI MINIMI DELLA PROPOSTA**

La proposta dovrà prevedere uno studio di inquadramento territoriale e ambientale in cui il progetto di fattibilità tecnica ed economica si inserisce, redatto nei termini di cui all'art. 23, commi 5 e 6 del D.Lgs. 50 del 2016 e degli artt. 17 e segg. del D.P.R. 207 del 2010, completo degli elaborati grafici esplicativi in modo da poter valutare l'opera progettata sotto il profilo tecnico, ambientale ed estetico.

Nel predetto studio di fattibilità, dovrà altresì essere indicato:

1. il costo complessivo dell'intervento nonché il tempo necessario per la riqualificazione dell'immobile;
2. la relazione tecnica ed illustrativa composta da massimo numero 10 facciate in formato A4 comprendente le proposte di investimento sulle strutture;
3. la specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione anche rispetto alle attività imprenditoriali da effettuarsi;
4. il crono programma (comprensivo del dettaglio delle fasi di progettazione definitiva, esecutiva, costruzione, gestione);
5. il piano economico-finanziario, comprendente in particolare i seguenti elementi:
  - a. analisi fattibilità finanziaria degli investimenti (costi-ricavi) in relazione al periodo di concessione proposta che non dovrà essere inferiore ad un orizzonte temporale di 15 anni e non superiore a 50;
  - b. analisi di fattibilità economica e sociale (costi benefici);
  - c. schema di sistema tariffario o oneri a carico dell'utenza;
  - d. forme convenzionali agevolate per il personale della Difesa in quiescenza o per i familiari del personale della Difesa.

6. l'indicazione delle spese sostenute per la formulazione della proposta (che verranno tenute in considerazione secondo quanto indicato al paragrafo 10).

La proposta inoltre dovrà:

- tenere conto dei vincoli eventualmente insistenti sugli immobili ed asset e l'attività imprenditoriale che vi dovranno essere esercitate oltre alla destinazione d'uso dovranno essere compatibili con il prestigio, l'onore e l'immagine delle Forze Armate;
- contenere gli elaborati tecnici e progettuali sottoscritti da tecnico abilitato;
- essere sottoscritta dal legale rappresentante dell'operatore economico singolo o da tutti i legali rappresentanti degli operatori economici associati.

In relazione all'iniziativa da realizzare l'operatore economico dovrà assumere ogni alea economica e finanziaria nonché responsabilità giuridica.

## **9. OBBLIGHI DEL PROMOTORE – CAUZIONI**

Ricevuta la proposta, Difesa Servizi S.p.A. si riserva di valutare la stessa anche richiedendo integrazioni o modifiche che dovranno essere accolte dal proponente al fine di proseguire nell'iter procedurale.

Qualora la proposta presentata o emersa a seguito delle modifiche richieste di Difesa Servizi S.p.A. soddisfi gli interessi nonché i parametri richiesti da Difesa Servizi S.p.A. la stessa:

- se unica pervenuta in relazione all'immobile prescelto comporterà, ai sensi dell'art. 183, comma 15, del D.Lgs. n. 50 del 2016, l'assegnazione della qualifica di "soggetto promotore" all'operatore economico che abbia manifestato interesse e l'attribuzione allo stesso del "diritto di prelazione" in relazione alla successiva fase competitiva;
- se pervenuta unitamente ad altre proposte in relazione all'immobile prescelto darà corso, ai sensi dell'art. 183, comma 2, del D.Lgs. n. 50 del 2016, ad una fase competitiva tra i soggetti interessati, da aggiudicare secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa sulla base di quanto già indicato nel precedente paragrafo 4.

Nel caso di unica proposta pervenuta, prima dell'indizione dell'evidenza pubblica l'operatore economico interessato che abbia ottenuto la qualifica di "soggetto promotore" sarà tenuto a presentare una cauzione pari al 2 per cento del valore dell'investimento, anche mediante fideiussione bancaria o assicurativa o rilasciata dagli intermediari finanziari, nelle forme e con le modalità di cui all'art. 93 del D.Lgs. n. 50 del 2016.

## **10. INFORMAZIONI, COMUNICAZIONI E SOPRALLUOGHI**

Entro quindici giorni dalla ricezione della proposta Difesa Servizi S.p.A. provvederà:

- a) alla nomina del Responsabile Unico del Procedimento e alla comunicazione all'aspirante promotore del relativo nominativo;
- b) alla verifica della completezza dei documenti presentati.

Difesa Servizi S.p.A. resterà libera di decidere di realizzare la riqualificazione degli immobili in maniera diversa, senza cioè ricorrere alla finanza di progetto di cui all'art. 183 D.Lgs. n. 50 del 2016, di non riconoscere la qualifica di "soggetto promotore" nei confronti delle uniche proposte pervenute in riferimento ai singoli immobili, di non dar corso alla successiva fase di aggiudicazione della concessione, ovvero di non realizzare l'operazione economica, e ciò senza che gli operatori economici eventualmente interessati possano nulla pretendere a qualsiasi titolo o ragione nei confronti di questa Società. A tal proposito si specifica che l'indicazione degli oneri sostenuti per la formulazione della proposta, da parte dell'operatore economico interessato, non sono da intendersi quali oneri ristorabili da Difesa Servizi S.p.A., ma saranno tenuti in considerazione solo qualora l'operatore economico non intenda esercitare il "*diritto di prelazione*" a fronte di proposte migliorative.

L'operatore economico interessato dovrà obbligatoriamente far pervenire apposita istanza di sopralluogo, indicando l'immobile o gli immobili di interesse, secondo il modello in Allegato 3 da inviare all'indirizzo pec: [difesaservizispa@legalmail.it](mailto:difesaservizispa@legalmail.it). All'esito del sopralluogo il soggetto incaricato da Difesa Servizi S.p.A. provvederà a rilasciare apposita attestazione secondo il modello in Allegato 4.

Non verranno prese in considerazione eventuali proposte o manifestazioni di interesse prive della documentazione richiesta nel presente avviso o qualora la stessa sia incompleta, parziale o non contempli gli elementi fondamentali di cui all'art. 183 del D.Lgs. n. 50 del 2016. Non saranno inoltre tenute in considerazione eventuali proposte economiche relative ad immobili per cui l'operatore economico non abbia provveduto ad effettuare il richiesto sopralluogo ovvero contenenti riserve o condizioni.

Info mail: [gare@difesaservizi.it](mailto:gare@difesaservizi.it).

Allegati e schede:

Allegato 1 – Istanza di manifestazione di interesse;

Allegato 2 – Dichiarazione per l'assenza delle cause di esclusione di cui all'art. 80 del D.lgs n. 50 del 2006;

Allegato 3 – Modello per la richiesta di sopralluogo;

Allegato 4 – Attestazione di avvenuto sopralluogo;

Scheda\_01: Caserma "Muricchio" in Napoli;

Scheda\_02: Caserma "Bocchetti" in Anzio;

Scheda\_03: Caserma "Ulivelli" in Roma;

Scheda\_04: Caserma "Ferrucci" in Firenze;

Scheda\_05: Ex Idroscalo in Desenzano del Garda.

Roma, 31.07.2019

L'Amministratore delegato  
Avv. Fausto Recchia