

Avviso finalizzato a informare il mercato della disponibilità di *asset* immobiliari in relazione ai quali eventuali operatori economici interessati possono procedere alla formulazione di proposte di finanza di progetto ai sensi degli artt. 174, 176 e 193 del D.lgs. n. 36 del 2023, per la riqualificazione, valorizzazione e sfruttamento economico degli stessi in concessione.

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 il presente Avviso intende acquisire proposte di finanza di progetto, da formularsi ai sensi degli artt. 174, 176 e 193 del D.lgs. n. 36 del 2023, per la riqualificazione, valorizzazione e sfruttamento economico, in uso duale militare-civile, da attuare mediante l'esclusivo impiego di capitali privati, di vari *asset* immobiliari in uso all'Amministrazione Difesa (AD) in cui dare seguito ad attività economiche che, prioritariamente, dovranno essere in linea con la vocazione commerciale di cui al *cluster* in cui l'*asset* immobiliare è inserito e coerenti con le indicazioni contenute nella relativa Scheda dell'immobile.

A tal proposito i citati *cluster* sono individuati da Difesa Servizi S.p.A. sulla base delle proprie insindacabili esigenze, in linea con la vocazione dell'immobile nonché con l'interesse pubblico dalla stessa perseguito.

Il presente avviso è finalizzato, quindi, ad informare il mercato della disponibilità di alcuni beni immobili dell'AD al fine di consentire l'acquisizione di manifestazioni di interesse, stimolare le capacità progettuali degli eventuali interessati ed attribuire la qualifica di "**soggetto promotore**", nei limiti e alle condizioni di seguito esplicitate.

I predetti *cluster* contenenti gli immobili, la loro ubicazione, la destinazione d'uso e le ulteriori informazioni sono riportati nelle Schede annesse all'elenco immobili, posti negli **Allegati 1 e 1 bis**. 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 ovvero di aderire a specifiche iniziative di valorizzazione che Difesa Servizi intenda perseguire con altri Enti.

2. FINALITÀ DELL'AVVISO

Il presente avviso, in adempimento della determina n. 179 del 26.06.2024 è da intendersi quale procedimento finalizzato esclusivamente alla ricezione di proposte, nella prospettiva di favorire un'informazione qualificata al mercato e favorire altresì la massima partecipazione e consultazione del maggior numero di operatori economici potenzialmente interessati, in possesso di adeguati requisiti morali, economici, finanziari e tecnico-organizzativi.

Il presente avviso non costituisce fase di preselezione per un possibile elenco di contraenti o invito a 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 motivatamente all'indizione della successiva fase competitiva di cui all'art. 193 del D.lgs. n. 36 del 31 marzo 2023 (*cosiddetta 2^a fase del procedimento di finanza di progetto*), ovvero di non assegnare l'immobile e ciò senza che i soggetti che abbiamo manifestato interesse al presente avviso possano nulla pretendere a qualsiasi titolo nei confronti di questa Società.

Espletata l'eventuale fase di gara competitiva, il discendente contratto di concessione di valorizzazione avrà per oggetto l'affidamento degli immobili in argomento nello stato di fatto e di diritto in cui gli stessi versano. Inoltre nell'ambito del procedimento tecnico-amministrativo, l'operatore economico si impegna ad assumere, a proprio integrale ed esclusivo onere e rischio, il conseguimento dell'approvazione di eventuali autorizzazioni, varianti urbanistiche, ovvero piani attuativi, che dovessero rendersi necessari in funzione del progetto presentato, del progetto esecutivo, nonché di ogni altra autorizzazione, permesso, licenza e/o nulla osta occorrenti per l'esecuzione degli interventi e per l'esercizio delle attività di gestione previste. Pertanto, in caso di impossibilità ad ottenere le autorizzazioni necessarie alla realizzazione delle iniziative di gestione economica e agli interventi infrastrutturali necessari, il rapporto sarà considerato risolto di diritto senza alcun onere, indennizzo/risarcimento, di qualsiasi natura a carico del concedente. Si evidenzia infine che la stipulazione del contratto di concessione è subordinata al perfezionamento della specifica Convenzione tra la Forza Armata che detiene l'*asset*, la Direzione Generale dei lavori e Difesa Servizi S.p.A.

3. IMMOBILI INTERESSATI E TIPOLOGIA DI INTERVENTO

Gli *asset* immobiliari interessati dal presente avviso sono quelli riportati nelle annesse Schede (dalla n. 1 alla n. 33 – Allegato 1-bis) richiamate nell'elenco immobili – suddiviso per *cluster* – posto in **Allegato 1**.

Al riguardo si precisa che le informazioni riportate nelle predette Schede, nonché nell'ulteriore documentazione tecnica che potrà essere consegnata - qualora disponibile - da Difesa Servizi S.p.A. e/o dall'Ente consegnatario militare a seguito della richiesta di sopralluogo obbligatorio di cui al successivo punto 10., devono intendersi fornite a titolo puramente indicativo e di riepilogo. Pertanto, sarà cura di ciascun soggetto proponente eseguire i rilievi e le verifiche ritenute necessarie per l'acquisizione delle informazioni utili inerenti allo stato di consistenza e di conservazione del bene in esame e propedeutiche per la presentazione della proposta di gestione economica/valorizzazione.

Gli interventi di riqualificazione che saranno proposti, dovranno avere a oggetto il risanamento, la manutenzione ordinaria e straordinaria, la messa a norma, l'adeguamento, la ristrutturazione, la nuova costruzione o realizzazione di infrastrutture e impianti in un'ottica generale di basso impatto ambientale ed efficientamento energetico, previa bonifica ambientale e quella da ordigni bellici inesplosi, ove necessarie, al fine di attivare la gestione economica, in uso duale militare civile, della struttura in parola con finalità economiche di interesse della Difesa secondo gli indirizzi delineati nelle Schede annesse al presente avviso, anche tenuto conto degli eventuali vincoli storici-artistico-culturali.

Potranno inoltre essere valutate proposte che prevedano anche l'impiego di una parte, non maggioritaria, dell'immobile con altra destinazione d'uso, connessa alla principale attività per cui si manifesta l'interesse.

In relazione alle indagini e alle eventuali conseguenti bonifiche dovranno essere stimati, di massima, le modalità e i relativi oneri, da considerare anche ai fini degli elaborati di cui al successivo punto 7.

Gli interventi proposti di rifunionalizzazione ed efficientamento energetico dei beni in concessione dovranno prevedere la realizzazione, quando possibile, di impianti per la produzione di energia elettrica alimentati da fonti rinnovabili; i concessionari dei beni presso i quali saranno realizzate siffatte opere dovranno prevedere di rendere disponibili gli impianti a far parte della Comunità Energetica Rinnovabili (CER) della Difesa, qualora costituita dal Ministero della Difesa o di istituti alternativi/equivalenti che prevedano l'acquisto da parte della Difesa dell'energia elettrica prodotta dagli stessi impianti.

4. VALORIZZAZIONE DELL'ASSET PRESCELTO

La proposta di finanza di progetto dell'*asset* di interesse, che consiste nella presentazione di quanto riportato al successivo punto 7., dovrà necessariamente contenere:

- un Progetto di fattibilità che preveda l'uso duale militare-civile dell'*asset* prescelto;

- un Piano Economico Finanziario (PEF) asseverato che indichi: il valore dell'investimento complessivo, mediante un apposito studio argomentato, la remunerazione dell'investimento e l'attività economica da svolgere, il canone annuo di concessione da proporre per la gestione economica e commerciale della struttura in concessione che dovrà essere congruo anche in relazione agli incassi annui ipotizzati e derivanti dalla gestione economica stessa;
- una bozza di Convenzione con annessa matrice dei rischi redatta su modello (ANAC-RGS_ MEF) in Allegato 6-sub 1.

Il predetto canone annuo di concessione, rappresenterà uno dei parametri economici che sarà posto a migliororia nell'ambito del successivo bando di gara (*2^a fase del procedimento di finanza di progetto*).

5. FINANZIAMENTO E DURATA

La proposta dell'operatore economico dovrà prevedere un finanziamento dell'operazione economico-commerciale esclusivamente attraverso capitali privati propri o frutto di finanziamento (tutto o in parte), il cui piano di impiego e di remunerazione dovrà essere documentato in un *piano economico finanziario (PEF)* asseverato.

Il ristoro dell'impegno economico del privato, derivante dalla realizzazione delle opere di riqualificazione, dovrà essere assicurato dai proventi che la gestione della struttura sarà in grado di generare, per un periodo di tempo commisurato al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa e comunque non eccedente i cinquanta anni.

Si specifica che i rischi operativi dell'attività di gestione proposta dovranno essere intesi totalmente a carico dell'operatore economico.

6. SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE E REQUISITI

La partecipazione alla presente manifestazione di interesse è rivolta a tutti i soggetti indicati all'articolo 65 del D.Lgs. n. 36 del 2023, sia in forma singola che in raggruppamento permanente o temporaneo, in possesso dei seguenti requisiti economici:

- a) **fatturato generale complessivo** nei tre esercizi precedenti alla presentazione della proposta almeno **doppio** rispetto all'investimento complessivo proposto di valorizzazione;
- b) **fatturato specifico complessivo** nei tre esercizi precedenti alla presentazione della proposta nel settore tecnico/merceologico di cui al cluster di valorizzazione almeno pari alla **metà** dell'investimento complessivo proposto di valorizzazione;
- c) gestire o avere gestito nell'ultimo triennio almeno una struttura avente, per finalità e tipologia, le medesime caratteristiche di quella richiesta, per l'immobile per cui si presenta manifestazione di interesse, ai sensi del presente avviso.

La definizione di tali requisiti tecnico-economici e professionali è resa necessaria dalla volontà di rivolgere il presente avviso verso operatori economici mediamente strutturati e in grado, per profili economici e professionali, di affrontare sul piano progettuale ed esecutivo la futura valorizzazione immobiliare.

Rimane ferma la possibilità per i soggetti interessati di coinvolgere, ai sensi dell'art. 194, comma 3, del D.lgs. n. 36 del 2023 investitori istituzionali o terzi finanziatori che non parteciperanno a qualificare il raggruppamento dal punto di vista dei requisiti di cui alle lettere a), b) e c) sopra indicate.

Parimenti il soggetto concorrente, singolo o consorziato o raggruppato, potrà soddisfare la richiesta relativa al possesso dei requisiti richiesti cumulativamente ovvero anche avvalendosi di altro soggetto ai sensi dell'articolo 104 del D.lgs. n. 36 del 2023 (avvalimento).

Il soggetto potenzialmente interessato, singolo o associato, dovrà autodichiarare il possesso dei requisiti sopra indicati, alla data di presentazione della proposta, avendo cura di specificarli nell'ambito del DGUE di cui all'**Allegato 4**.

7. MODALITÀ E TERMINI DI PARTECIPAZIONE

I soggetti interessati dovranno far pervenire la propria proposta di finanza di progetto, redatta in lingua italiana, a Difesa Servizi S.p.A., **entro le ore 12:00 del giorno 15.11.2024** unicamente presso la sede sociale sita in via Flaminia, 335 – 00196 Roma a mezzo posta o a mano, in apposita busta chiusa e sigillata contenente un supporto informatico con all'interno, in formato elettronico, la documentazione **firmata digitalmente** di cui ai successivi paragrafi a., b., c. e d. che dovrà essere raggruppata in cartelle e *files* opportunamente archiviati e denominati come da istruzioni riportate in **Allegato 2**.

La busta contenente il citato supporto informatico dovrà esternamente riportare la seguente dicitura: *“Avviso per la riqualificazione, valorizzazione e sfruttamento economico del/i compendio/i di cui alla/e rispettiva/e Scheda/e n./nn._____”* e recare i seguenti dati del concorrente: *denominazione o ragione sociale, sede, telefono, indirizzo di PEC.*

Qualora un operatore economico fosse interessato a più beni (anche dello stesso cluster) dovrà aver cura di sviluppare delle proposte distinte predisponendo un supporto informatico per ciascun bene, da inserire nella busta di cui sopra. Ciò al fine di consentire a Difesa Servizi S.p.A. di poter espletare le operazioni di esame e comparazione nel caso in cui più operatori economici dovessero presentare una proposta per lo stesso bene.

Documentazione che dovrà essere presente nel citato supporto informatico:

- a. **Cartella “A” – Domanda di partecipazione, dichiarazioni e attestazioni**

Questa cartella dovrà contenere i *files* relativi alla *Documentazione amministrativa* secondo le indicazioni riportate in **Allegato 2 – paragrafo 1**;

b. **Cartella “B” – Progetto di fattibilità**

Questa cartella dovrà contenere i *files* relativi al *Progetto di fattibilità* secondo le indicazioni riportate in **Allegato 2 – paragrafo 2**;

c. **Cartella “C” – Piano Economico Finanziario (PEF) asseverato**

Questa cartella dovrà contenere i *files* relativi al *Piano Economico Finanziario (PEF)* asseverato secondo le indicazioni riportate in **Allegato 2 – paragrafo 3**;

d. **Cartella “D” – Bozza di Convenzione e annessa matrice dei rischi**

Questa cartella dovrà contenere i *files* relativi alla *bozza di Convenzione/Contratto* (schema in Allegato 6) con acclusa *matrice dei rischi* (schema in Allegato 6-sub 1), secondo le indicazioni riportate in **Allegato 2 – paragrafo 4**.

In caso di raggruppamenti e avalimenti le dichiarazioni e la documentazione di cui ai precedenti paragrafi: a. (Cartella “A”), b. (Cartella “B”), c. (Cartella “C”) e d. (Cartella “D”) 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 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. SCELTA DEL PROMOTORE

Le proposte di finanza di progetto saranno valutate secondo il profilo della capacità della proposta stessa di valorizzazione dell’immobile, in uso duale militare-civile, nell’ambito della comunità in cui è inserito e della fruibilità sociale in termini turistici, sportivi, culturali, produttivi, industriali.

La valorizzazione dovrà tenere conto degli eventuali vincoli storici-artistici-culturali insistenti sugli immobili.

Pervenute le proposte, il Responsabile Unico del Progetto (RUP), anche avvalendosi del supporto di un Gruppo di Lavoro all’uopo nominato:

- **se unica per un singolo bene**, si riserva di valutare la stessa anche richiedendo integrazioni o modifiche, volte anche a raggiungere il livello di progetto di fattibilità tecnico-economica (PFTE) da porre a gara, che dovranno essere accolte dal proponente al fine di poter proseguire nell’iter procedurale. Qualora la proposta presentata, o emersa a seguito delle integrazioni o modifiche successivamente richieste, soddisfi gli interessi nonché i parametri richiesti da Difesa Servizi S.p.A., la stessa in relazione all’immobile prescelto comporterà, ai sensi dell’art. 193 del D.lgs. n. 36 del 31

marzo 2023, l'assegnazione della qualifica di **“soggetto promotore”** all'operatore economico interessato e l'attribuzione allo stesso del **“diritto di prelazione”** in relazione alla successiva fase competitiva (*cosiddetta 2^a fase del procedimento di finanza di progetto*);

- **se pervenuta unitamente ad altre** in relazione all'immobile prescelto, procederà ad una valutazione comparativa delle proposte pervenute che ha quale oggetto le caratteristiche e la qualità del progetto, le modalità esecutive e realizzative in linea con l'interesse perseguito e delle condizioni economiche e di gestione, procedendo alla scelta motivata dell'operatore economico.

In particolare, per il **Cluster 3 – Idroscali**, l'iniziativa potrà riguardare un solo sito o più siti, ma maggior rilievo e, dunque, una premialità nella valutazione (come appresso si dirà), verrà attribuita alla proposta che riguarderà tutti gli idroscali o, comunque, più siti, per progetti di ripristino delle funzioni aeronautiche che vedano anche la valorizzazione intera del sito quale luogo di attrazione ed aggregazione.

Le valutazioni dei progetti avverranno secondo i seguenti criteri:

Tabella 1

DOCUMENTO DI VALUTAZIONE	CRITERIO	PUNTEGGIO
Progetto di fattibilità	Verrà valutato il progetto presentato nelle sue componenti: tecniche; di idea; di soluzioni adottate.	Punti 0 – nessun pregio; Punti 1 – minimo; Punti 2 – discreto; Punti 3 – adeguato; Punto 4 – adeguato e con buone caratteristiche; Punti 5 – ottimo livello
Piano economico-finanziario	Verrà valutato il PEF e i flussi di cassa rappresentati	Punto 0 – rappresentazioni finanziarie non adeguate; Punti 1 – rappresentazioni finanziarie minimamente adeguate; Punti 3 – rappresentazioni finanziarie più che adeguate; Punti 4 – chiaro, articolato e puntuale

Matrice dei rischi	Viene valutata la rappresentazione dei rischi, la ponderazione e i vantaggi per la Concedente	Punti 0 - assenza di elementi e non adeguata; Punti 1 – elementi minimi; Punti 2 – elementi sufficienti; Punti 3 – elementi adeguati; Punti 4 – elementi più che adeguati; Punti 5 – ottima rappresentazione dei rischi e vantaggi indiscussi per l'amministrazione concedente
Punteggio massimo totale conseguibile		14 punti

Il punteggio del progetto sarà dato dalla somma dei punteggi conseguiti nei documenti di valutazione.

*Per quanto riguarda gli “**idroscali**” oltre al punteggio massimo conseguibile di cui alla sopra riportata tabella 1 verrà attribuito 1 punto per ogni idroscalo in più rispetto al primo prescelto al fine di premiare una “valorizzazione di rete” dei citati idroscali.*

Nella fase di analisi e valutazione della documentazione pervenuta, potranno essere richiesti all'interessato, a cura del RUP ovvero del Gruppo di Lavoro, chiarimenti sul contenuto della documentazione presentata che, in ogni caso non siano modificativi della documentazione presentata, salvo palesi ed evidenti errori materiali.

L'esito dell'attività comparativa di cui sopra sarà formalizzata da parte del RUP agli interessati. All'operatore economico che avrà presentato la proposta giudicata migliore potranno essere richieste integrazioni o modifiche, volte anche a raggiungere il livello di progetto di fattibilità tecnico-economica (PFTE) da porre a gara, che dovranno essere accolte dal proponente al fine di poter proseguire nell'iter procedurale.

Qualora la proposta risultata migliore, eventualmente emendata a seguito delle integrazioni o modifiche successivamente richieste, soddisfi gli interessi nonché i parametri richiesti da Difesa Servizi S.p.A., la stessa in relazione all'immobile prescelto comporterà – ai sensi dell'art. 193 del D.lgs. n. 36 del 31 marzo 2023 – l'assegnazione della qualifica di “**soggetto promotore**”

all'operatore economico interessato e l'attribuzione allo stesso del **"diritto di prelazione"** in relazione alla successiva fase competitiva (*cosiddetta 2^a fase del procedimento di finanza di progetto*).

9. OBBLIGHI DEL PROMOTORE

L'operatore economico interessato che abbia ottenuto la qualifica di **"soggetto promotore"** ai sensi e per gli effetti dell'art. 193 del D.lgs. n. 36 del 2023 sarà tenuto, al fine di conservare il diritto di prelazione a partecipare alla procedura ad evidenza pubblica indetta da Difesa Servizi S.p.A. In relazione all'iniziativa da realizzare, l'operatore economico dovrà assumere ogni alea economica e finanziaria nonché responsabilità giuridica.

10. INFORMAZIONI, COMUNICAZIONI E SOPRALLUOGHI

Il Responsabile Unico del Progetto è il Capo della Divisione Patrimonio di Difesa Servizi S.p.A. Nel caso di mutamento delle esigenze di valorizzazione, degli interessi sottesi, delle valutazioni discrezionali connesse alla destinazione dei beni immobiliari oggetto del presente avviso, in aderenza all'interesse pubblico sotteso all'impiego dell'immobile da valorizzare, Difesa Servizi S.p.A. resterà libera di decidere di realizzare la riqualificazione dell'immobile in maniera diversa ovvero revocarla per esclusivi motivi sopravvenuti di pubblico interesse, in tal caso i soggetti eventualmente interessati non avranno nulla a che pretendere a qualsiasi titolo, ragione o causa 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, ai sensi di quanto previsto dall'art. 193 del D.lgs n. 36 del 2023, saranno tenuti in considerazione solo qualora l'operatore economico non intenda esercitare – nella 2^a fase del procedimento di finanza di progetto - il **"diritto di prelazione"** a fronte di proposte migliorative.

La richiesta di sopralluogo presso il compendio di interesse dovrà essere presentata inviando il modello in **Allegato 7** (debitamente compilato e firmato) all'indirizzo PEC: difesaservizispa@legalmail.it entro e non oltre il ventesimo giorno antecedente la data ultima di presentazione della proposta. Il sopralluogo sarà poi eseguito nei tempi e con le modalità indicate dai referenti di Difesa Servizi S.p.A., fermo restando che dal giorno 10° agosto 2024 al giorno 25 agosto 2024 l'attività in questione deve intendersi sospesa.

Difesa Servizi S.p.A. si riserva la facoltà, nel proprio esclusivo interesse, di accogliere eventuali richieste che dovessero pervenire oltre il termine indicato qualora, in relazione ad un determinato

immobile, non sia stata presentata alcun progetto ovvero i progetti presentati non sia stati reputati adeguati.

All'esito del sopralluogo il soggetto incaricato da Difesa Servizi S.p.A. provvederà a rilasciare apposita attestazione secondo il modello in **Allegato 8**.

Fatto salvo quanto riportato al punto 7. (ultimo capoverso) e al punto 8. (relativamente alle richieste di integrazioni), Difesa Servizi S.p.A. si riserva la facoltà di non prendere in considerazione eventuali proposte o manifestazioni di interesse prive della documentazione richiesta nel presente avviso o qualora la stessa sia incompleta, parziale, non conforme ovvero che non contempli gli elementi fondamentali di cui all'art. 193 del D.lgs. n. 36 del 31 marzo 2023.

Non saranno inoltre tenute in considerazione eventuali proposte economiche senza che l'operatore economico abbia provveduto ad effettuare il richiesto sopralluogo, ovvero contenenti riserve o condizioni. A tal proposito si evidenzia che il sopralluogo è necessario al fine di provvedere alla redazione di un progetto di valorizzazione adeguato e che abbia la piena contezza delle aree, degli spazi, del contesto in cui l'immobile è ubicato.

Info e-mail: gare@difesaservizi.it.

Allegati:

Allegato 1 – Elenco immobili;

Allegato 1 bis - Schede immobili (da n. 1 a n. 33)

Allegato 2 – Istruzioni per l'approntamento della documentazione;

Allegato 3 – Domanda di partecipazione;

Allegato 4 – DGUE;

Allegato 5 – Modello fac-simile di PEF;

Allegato 6 – Schema di Convenzione;

Allegato 6-sub.1 – Matrice dei rischi;

Allegato 7 – Modello per la richiesta di sopralluogo;

Allegato 8 – Attestazione di avvenuto sopralluogo.

Roma, _____

L'Amministratore Delegato

Dott. Luca Andreoli