

Avviso esplorativo finalizzato ad individuare operatori economici interessati a formulare proposte di finanza di progetto ai sensi degli artt. 182 e 183, comma 15 del D.lgs. n. 50 del 2016, per la riqualificazione, valorizzazione e sfruttamento economico, mediante finanza di progetto, del deposito combustibili “ex POL NATO S. Elia” di Cagliari, della Marina Militare.

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 degli artt. 182 e 183 del D.Lgs. n. 50 del 2016, per la riqualificazione (ripristino operatività), valorizzazione e sfruttamento economico del Deposito combustibili “ex POL NATO S. Elia” e del suo terminale marittimo, entrambi in consegna alla Marina Militare, ubicati nella Città di Cagliari, descritti nell’Information Memorandum allegato al presente avviso.

Il ripristino dell’attività operativa del deposito “ex POL NATO S. Elia” di Cagliari dovrà prevedere l’uso esclusivo, da parte della Marina Militare, di una cisterna per gasolio navale (F76) della capacità di 10.000mc, i cui oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria saranno a carico del concessionario, mentre le attività di gestione operativa di tale assetto saranno garantite dal personale della Marina Militare.

2. FINALITÀ DELL’AVVISO

Il presente avviso, in adempimento della determina n. 132 del 19.10.2020 è da intendersi quale mero procedimento finalizzato esclusivamente alla ricezione di manifestazioni di interesse, nella prospettiva di favorire la massima partecipazione e consultazione del maggior numero di operatori economici potenzialmente interessati, in possesso di adeguati requisiti economico-finanziari 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. n. 50 del 2016, 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

Il contratto avrà per oggetto l’affidamento in concessione delle aree di pubblico demanio (militare e marittimo) nel quale sono ubicati gli immobili e le infrastrutture che costituiscono il deposito combustibili “ex POL NATO S. Elia” di Cagliari, nello stato di fatto e di diritto in cui gli stessi versano. Gli interventi eventualmente proposti dovranno avere ad oggetto la rifunzionalizzazione, attraverso manutenzione ordinaria e straordinaria (se necessario), ed il ripristino dell’operatività del Deposito combustibili in oggetto.

In relazione alle eventuali bonifiche o smaltimenti, dovranno essere specificati oneri e modalità e le stesse andranno dettagliate in sede di redazione della proposta.

4. VALORE DELLA CONCESSIONE

Il valore della concessione da associare alla finanza di progetto dovrà risultare da apposito studio argomentato, realizzato dall'operatore economico interessato, e 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.

In caso di più operatori economici interessati 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 temperamento tra la massimizzazione dell'utilità per l'Amministrazione Difesa 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, asseverato da un istituto di credito o da Società di cui all'art.183, comma 9, D.Lgs 50/2016 e s.m.i., 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, non inferiore ad anni 15 e non superiore ad anni 50.

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, 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. n. 50 del 2016 (avvalimento).

Il soggetto potenzialmente interessato dovrà dimostrare di possedere, alla data di scadenza per la presentazione delle manifestazioni di interesse:

- a) capitale sociale non inferiore a € 30.000.000,00 (euro trentamiliardi/00);
- b) pregressa esperienza (almeno tre anni) nella diretta gestione di depositi carburanti costieri e di depositi fiscali.

I requisiti di cui alla lettera a) e b) potranno essere raggiunti anche mediante raggruppamento temporaneo di imprese costituito o costituendo.

7. MODALITÀ 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 09.04.2021** 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, pena esclusione:

- 1) **l'istanza di manifestazione di interesse, debitamente sottoscritta dal legale rappresentante del proponente dovrà essere redatta secondo il modello in Allegato 1;**
- 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) **un curriculum aziendale in cui siano specificati: le esperienze maturate dall'azienda, il capitale sociale, l'indicazione e l'ubicazione di depositi carburanti, costieri e non, direttamente gestiti;**
- 4) **attestato di avvenuto sopralluogo secondo il modello in Allegato 4;**

5) studio, debitamente sottoscritto dal legale rappresentante del proponente, relativo al progetto di valorizzazione e contestuale illustrazione dello stesso con annessi:

- Studio redatto in armonia con la scheda allegata contenente la fattibilità redatto nei termini di cui all'art.14, comma 2, del DPR 207/2010 (*finanza di progetto*);
- 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;

Tutta la documentazione di cui ai precedenti punti, in formato elettronico, firmata digitalmente dovrà essere prodotta anche mediante Compact Disc (C.D.) non riscrivibile.

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 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 lo studio di fattibilità si inserisce, redatto nei termini di cui all'art.14, comma 2 del DPR 207/2010 (*finanza di progetto*), completo degli elaborati grafici esplicativi in modo da poter valutare l'opera progettata sotto il profilo tecnico e ambientale.

Nel predetto studio di fattibilità dovrà altresì essere indicato:

1. il costo complessivo dell'intervento nonché il tempo necessario per la riqualificazione delle infrastrutture di conservazione dei combustibili, delle parti ancillari, delle condotte e del terminale marittimo;
2. la relazione tecnica e illustrativa composta da massimo numero 50 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 cronoprogramma (comprensivo del dettaglio delle fasi di progettazione definitiva ed esecutiva, ottenimento dei necessari nulla osta e pareri vincolanti, interventi infrastrutturali, gestione);
5. il piano economico-finanziario, comprendente in particolare i seguenti elementi:
 - a. analisi di 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), considerando le possibili ricadute economiche per il porto di Cagliari e per il tessuto socio-economico del Comune di Cagliari e della Regione Sardegna;
 - c. importo del canone concessorio da versare annualmente a Difesa Servizi S.p.A.;
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:

- c) tenere conto dei vincoli eventualmente insistenti sugli immobili;
- d) contenere gli elaborati tecnici e progettuali sottoscritti da tecnico abilitato;
- e) 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

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 da Difesa Servizi S.p.A. soddisfi gli interessi, nonché i parametri richiesti da Difesa Servizi S.p.A., la stessa:

- **se unica** 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** ciò 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 da intermediari finanziari, nelle forme e con le modalità di cui all'art. 93 del D.Lgs. n. 50 del 2016.

In caso la proposta pervenuta sia unica, Difesa Servizi S.p.A. potrà accettare la stessa senza ulteriori modifiche ovvero richiedere integrazioni e modifiche in relazione agli interessi di sfruttamento, fruizione, sostenibilità del progetto e salvaguardia di ulteriori interessi connessi all'operazione tecnico-economica. Le predette modifiche ed integrazioni che dovessero essere richieste dovranno essere accettate dal proponente al fine del riconoscimento in capo allo stesso della qualifica di "soggetto promotore".

10. INFORMAZIONI, COMUNICAZIONI E SOPRALLUOGHI

Entro quindici giorni dalla ricezione della proposta Difesa Servizi S.p.A. provvederà 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. 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, secondo il modello in Allegato 3 da inviare all'indirizzo pec: 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 a immobili per cui l'operatore economico non abbia provveduto ad effettuare il richiesto sopralluogo ovvero contenenti riserve o condizioni.

Il Responsabile Unico del Procedimento si identifica nel Direttore Generale pro-tempore di Difesa Servizi S.p.A.

Info mail: risorseimmobiliari@difesaservizi.it.

Allegati e schede:

All. 1	Istanza di manifestazione di interesse
--------	--

All. 2	Dichiarazione per l'assenza delle cause di esclusione di cui all'art. 80 del D.Lgs. n. 50/2016
All. 3	Modello per la richiesta di sopralluogo
All. 4	Attestazione di avvenuto sopralluogo
Scheda	Information Memorandum
Scheda	Relazione Illustrativa inerente lo Studio di fattibilità per la rifunzionalizzazione, redatto da MARIGENIMIL Cagliari

Roma, 11.12.2020

L'Amministratore Delegato
Avv. Fausto Recchia