



**Secondo avviso esplorativo finalizzato a individuare operatori economici commerciali 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 valorizzazione economica di *asset* immobiliari dell'Amministrazione della Difesa in cui realizzare, strutture turistico-ricettive o in alternativa, per le schede n. 2, 3, 4, 6, 7 e 12, strutture residenziali 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 degli artt. 182 e 183 del D.Lgs. n. 50 del 2016, per la riqualificazione, valorizzazione e sfruttamento economico di vari *asset* immobiliari in uso all'Amministrazione Difesa in cui realizzare, alternativamente, strutture turistico ricettive o strutture residenziali non sanitarie per la terza età (c.d. *senior housing*), come da indicazioni della relativa scheda dell'immobile.

Il presente avviso esplorativo è finalizzato ad informare il mercato della disponibilità degli immobili in esso riportati 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.

Gli immobili, la loro ubicazione, la destinazione d'uso e le ulteriori informazioni sono riportati nelle schede allegate (schede da 1 a 13) al presente avviso.

La riqualificazione, la valorizzazione e lo sfruttamento economico degli immobili riportati nelle schede allegate dovranno avvenire con capitali privati, mediante procedura di finanza di progetto, di cui agli artt. 182 e 183 del D.Lgs. n. 50 del 2016.

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. FINALITÀ DELL'AVVISO**

Il presente avviso, in adempimento della determina n. 169 del 10.12.2020 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 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 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 abbiamo 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 allegate.

**Al riguardo si precisa che le informazioni riportate nelle predette schede devono intendersi fornite a titolo puramente indicativo e di riepilogo. Pertanto, sarà cura di ciascun soggetto proponente eseguire, in occasione del sopralluogo di cui al successivo paragrafo 10, i rilievi e le verifiche ritenute necessarie per l'acquisizione delle informazioni utili inerenti lo stato di consistenza e di conservazione del bene in esame e propedeutiche per la presentazione della proposta di valorizzazione.**

L'eventuale discendente 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 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, previa bonifica ambientale e da ordigni bellici inesplosi, ove necessarie, al fine di realizzare strutture turistico-ricettive o, in alternativa per le schede n. 2, 3, 4, 6, 7 e 12, strutture residenziali per la terza età (c.d. *senior housing*).

Potranno essere valutate proposte che prevedano anche l'impiego di una parte, non maggioritaria, dell'immobile quale residenza sanitaria assistenziale ovvero gabinetti medici e laboratori specialistici sanitari.

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 ai successivi paragrafi 7 e 8.

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

Il valore delle concessioni da associare alla proposta di finanza di progetto eventualmente prodotta, 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 economica e commerciale della struttura in concessione dovrà essere congruo anche in relazione agli incassi annui ipotizzati e derivanti dalla gestione economica stessa.

Il predetto valore, espresso in percentuale, rappresenterà il valore minimo di canone annuo che verrà posto a migliororia 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 e del piano economico finanziario di massima;
- la bozza di convenzione.

I predetti documenti saranno elaborati sulla base delle varie proposte pervenute, tenendo in considerazione gli studi prodotti e 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 propri o frutto di finanziamento, 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 che la gestione della struttura sarà in grado di generare, per un numero di anni pari alla durata proposta della concessione, che non dovrà essere inferiore ad anni 15 e non superiore ad anni 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. n. 50 del 2016 (avvalimento).

Il soggetto potenzialmente interessato dovrà dimostrare, alla data di scadenza della presentazione della manifestazione di interesse, di:

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

## 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 30.04.2021** 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:

- 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 e la rispettiva destinazione d'uso per cui si presenta manifestazione d'interesse (turistico-ricettiva o, in alternativa per le schede n. 2, 3, 4, 6, 7 e 12, strutture residenziali per la terza età c.d. *senior housing*);
- 2) la **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) l'**attestato** di avvenuto sopralluogo secondo il modello in **Allegato 4**;
- 4) lo **studio**, debitamente sottoscritto dal legale rappresentante del proponente, relativo al progetto di valorizzazione e contestuale illustrazione dello stesso in relazione all'immobile prescelto costituito dai seguenti elaborati:
  - **progetto di fattibilità tecnica ed economica**, redatto nei termini di cui all'art. 23, commi 5 e 6 del D.Lgs. 50 del 2016 e di cui agli articoli 17, 18, 19, 20, 21 e 22 del D.P.R. 207/2010, per quanto ancora in vigore e con i contenuti adeguati alla natura dell'immobile cui la progettazione si riferisce (denominare ***annesso 1***);
  - **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 (denominare ***annesso 2***);
  - **bozza di convenzione** (denominare ***annesso 3***).

**5) Compact Disk (C.D.) non riscrivibile e chiavetta USB contenenti 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 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 avere ad oggetto l'utilizzo e lo sfruttamento del bene secondo le indicazioni contenute nelle relative schede, che si riepilogano di seguito:

- Scheda\_01: *castello "Carlo V" – Capua (CE) – Turistico-ricettiva;*
- Scheda\_02: *complesso padiglione "Femiani" – Caserta – Turistico-ricettiva o senior housing;*
- Scheda\_03: *caserma "Carrano" – Salerno – Turistico-ricettiva o senior housing;*
- Scheda\_04: *comprensorio di Monterotondo – Monterotondo (RM) – Turistico-ricettiva o senior housing;*
- Scheda\_05: *ex Stazione Radar San Cataldo – Lecce – Turistico-ricettiva;*
- Scheda\_06: *palazzina ex Capi Servizio – Taranto – Turistico-ricettiva o senior housing;*
- Scheda\_07: *ex Idroscalo "Bologna" e palazzo "Brasini" – Taranto – Turistico-ricettiva o senior housing;*
- Scheda\_08: *ex Stazione Meteomar Isola "San Nicola" – Isole Tremiti (FG) – Turistico-ricettiva;*
- Scheda\_09: *caserma "Santa Chiara" – Siena – Turistico-ricettiva;*
- Scheda\_10: *palazzina Dutnav – Livorno – Turistico-ricettiva;*
- Scheda\_11: *villa "Bonci" ed aliquote pertinenziali – Loreto (AN) – Turistico-ricettiva;*
- Scheda\_12: *palazzo "Da Zara" – Padova – Turistico-ricettiva o senior housing;*
- Scheda\_13: *caserma "Tavoni" – Piane di Mocogno (MO) – Turistico-ricettiva.*

Inoltre 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. n. 50 del 2016 e degli articoli da 17 a 22 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.

In particolare, il *progetto di fattibilità tecnica ed economica*, in funzione delle dimensioni economiche e della tipologia e categoria dell'intervento, dovrà contenere:

1. relazione illustrativa (massimo 5 facciate formato A4);
2. relazione tecnica (massimo 10 facciate formato A4);
3. studio di prefattibilità ambientale, in relazione alla tipologia, categoria e all'entità degli interventi;
4. studi necessari per un'adeguata conoscenza del contesto;
5. planimetria generale ed elaborati grafici in scala adeguata, *ante e post operam*;
6. rilievo di massima degli immobili;
7. prime indicazioni e misure finalizzate alla tutela della salute e sicurezza dei luoghi di lavoro per la stesura dei piani di sicurezza;
8. calcolo sommario della spesa.

Parimenti il *piano economico finanziario* dovrà comprendere 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. importo del canone concessorio da versare a Difesa Servizi S.p.A.;
- d. schema di sistema tariffario o oneri a carico dell'utenza;
- e. forme convenzionali agevolate per il personale civile e militare della Difesa.

Si evidenzia altresì che nello studio di cui al precedente paragrafo 7, punto 4), si dovrà:

- indicare il costo complessivo dell'intervento nonché il tempo necessario per la riqualificazione dell'immobile;
- indicare, nelle relazioni illustrativa e tecnica di progetto, le proposte di investimento sulle strutture;
- indicare la specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione anche rispetto alle attività imprenditoriali da effettuarsi;
- allegare un cronoprogramma (comprensivo del dettaglio delle fasi di progettazione definitiva ed esecutiva, rilascio di eventuali pareri, nulla osta e autorizzazioni, realizzazione opere e impianti, gestione);
- indicare le spese sostenute per la formulazione della proposta (che verranno tenute in considerazione secondo quanto indicato al paragrafo 10).

La proposta infine dovrà:

- tenere conto dei vincoli eventualmente insistenti sugli immobili;
- verificare che le attività imprenditoriali che si dovranno esercitare nei citati immobili, dovranno essere compatibili con la destinazione d'uso degli stessi e 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 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:

- **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 2016.

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

Il Responsabile Unico del Procedimento è il Direttore Generale *pro-tempore* di Difesa Servizi S.p.A.. Entro quindici giorni dalla data ultima di presentazione delle proposte, 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 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) e all'indirizzo e-mail: [risorseimmobiliari@difesaservizi.it](mailto:risorseimmobiliari@difesaservizi.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 a effettuare il richiesto sopralluogo ovvero contenenti riserve o condizioni.

Info e-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: *castello "Carlo V" – Capua (CE) – Turistico-ricettiva;*

Scheda\_02: *complesso padiglione "Femiani" – Caserta – Turistico-ricettiva o senior housing;*

Scheda\_03: *caserma "Carrano" – Salerno – Turistico-ricettiva o senior housing;*

Scheda\_04: *comprensorio di Monterotondo – Monterotondo (RM) Turistico-ricettiva o senior housing;*

Scheda\_05: *ex Stazione Radar San Cataldo – Lecce – Turistico-ricettiva;*

Scheda\_06: *palazzina ex Capi Servizio – Taranto – Turistico-ricettiva o senior housing;*

Scheda\_07: *ex Idroscalo "Bologna" e palazzo "Brasini" – Taranto – Turistico-ricettiva o senior housing;*

Scheda\_08: *ex Stazione Meteomar Isola "San Nicola" – Isole Tremiti (FG) – Turistico-ricettiva;*

Scheda\_09: *caserma "Santa Chiara" – Siena – Turistico-ricettiva;*

Scheda\_10: *palazzina Dutnav – Livorno – Turistico-ricettiva;*

Scheda\_11: *villa "Bonci" ed aliquote pertinenziali – Loreto (AN) – Turistico-ricettiva;*

Scheda\_12: *palazzo "Da Zara" – Padova – Turistico-ricettiva o senior housing;*

Scheda\_13: *caserma "Tavoni" – Piane di Mocogno (MO) – Turistico-ricettiva.*

Roma, 11 gennaio 2021

F.to  
L'Amministratore Delegato  
Avv. Fausto Recchia