

INVITO A MANIFESTARE INTERESSE PER LA RIQUALIFICAZIONE E ACQUISIZIONE DEL SITO INDUSTRIALE ENEL DI PORTOSCUSO (SU)

Enel Produzione S.p.A., società del Gruppo Enel S.p.A, con il presente Invito a Manifestare Interesse, intende avviare una procedura - privatistica, competitiva, trasparente e non discriminatoria (la “**Procedura**”) – per la selezione di proposte per la riqualificazione e acquisizione del sito industriale Enel di Portoscuso (SU), come di seguito meglio specificato.

La Procedura verrà gestita attraverso l'utilizzo di apposita piattaforma sul sito internet <https://corporate.enel.it/it/futur-e> (di seguito “**Piattaforma**”)

CONTESTO E FINALITA'

Il Progetto Futur-E, un nuovo modo di concepire l'energia come motore di un sistema più versatile ed efficiente, parte dalla consapevolezza che il modo di produrre elettricità è cambiato. La riduzione dei consumi, lo sviluppo delle fonti rinnovabili e l'evoluzione tecnologica delle reti di distribuzione stanno portando a una trasformazione complessiva dell'intero settore elettrico a partire dalle centrali di generazione tradizionali, la cui funzione viene ripensata per tener conto delle crescenti esigenze di sostenibilità ambientale, efficienza energetica e competitività che interessano sia il singolo cittadino sia le aziende elettriche.

Enel è impegnata nella guida ad un nuovo modello industriale basato sulla valorizzazione di quegli impianti meno efficienti, alcuni dei quali non producono già da diversi anni, anche nel ruolo di “capacità di riserva”. Impianti che non potrebbero tornare a produrre nemmeno se la domanda elettrica aumentasse notevolmente. Si tratta, perciò, di centrali o parti di esse, che hanno esaurito il proprio ciclo di vita (o stanno per farlo) e la propria funzione.

In tale contesto si inserisce la presente Procedura.

SOGGETTO PROMOTORE

Il soggetto promotore della procedura di Invito a Manifestare Interesse è **Enel Produzione S.p.A.**, società con sede in Roma, Viale Regina Margherita 125, sottoposta a direzione e coordinamento di Enel Spa, Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Roma n. 05617841001 (di seguito “**Enel**”).

OGGETTO

Invito a Manifestare Interesse, in forma non vincolante, (di seguito l’“**Invito**”) per la selezione di proposte per la riqualificazione e acquisizione del sito industriale Enel relativo alla Centrale Termoelettrica ubicata nella Zona Industriale Portovesme, nel comune di Portoscuso, Provincia di Sud Sardegna (Regione Sardegna) (di seguito il “**Sito**”).

FASI DELLA PROCEDURA

La Procedura si articolerà nelle Fasi di seguito descritte:

- **PRIMA FASE: INVITO A MANIFESTARE INTERESSE**
- **SECONDA FASE: DUE DILIGENCE, SOPRALLUOGO, PROPOSTA PROGETTUALE E OFFERTA VINCOLANTE DI ACQUISTO DEL SITO**

1. PRIMA FASE: INVITO A MANIFESTARE INTERESSE

1.1 Manifestazione di Interesse.

I Soggetti Interessati a partecipare alla Procedura dovranno presentare, con le modalità di seguito precisate, una **Manifestazione di Interesse** alla acquisizione del Sito ai fini della realizzazione di una proposta progettuale di riqualifica dello stesso.

La proposta progettuale potrà riguardare ambiti funzionali utili alla valorizzazione del Sito, quali, a titolo meramente esemplificativo e non vincolante: attività produttive e logistiche connesse al settore metallurgico e attività di riabilitazione ambientale del territorio. Ulteriori indicazioni sugli ambiti funzionali sono forniti nelle Linee guida.

Saranno altresì presi in considerazione progetti che sviluppino altri ambiti funzionali mentre sono da ritenersi come non insediabili e non compatibili gli ambiti attività di gestione, trattamento e smaltimento rifiuti (anche sperimentali), o impianti per la produzione di energia elettrica di qualsiasi tipo (ad eccezione dei sistemi energetici per autoconsumo). Saranno presi in considerazione inoltre progetti che propongano lo sviluppo di più ambiti funzionali.

Si precisa che la Manifestazione di interesse potrà riguardare l'intero sito ovvero soltanto una porzione di esso, ad esclusione dell'area dei due serbatoi (OCD). Enel si riserva di inserire anche l'area serbatoi all'interno del perimetro di vendita nel corso della procedura, dandone apposita comunicazione ai partecipanti. L'area serbatoi è evidenziata nella Schema Area presente nell'apposita pagina "Documentazione" della piattaforma.

Al fine di acquisire ogni utile elemento per la presentazione della Manifestazione di Interesse e la redazione della Scheda Sintetica di progetto da allegare alla stessa, i Soggetti Interessati possono consultare la documentazione di seguito indicata, scaricabile dall'apposita pagina "Documentazione" della Piattaforma e composta da un Dossier informativo, da Planimetrie e Immagini e da Linee guida relative agli ambiti funzionali.

A. Dossier informativo

Il documento illustra le principali caratteristiche dell'area di progetto; ricostruisce in maniera sintetica la storia della centrale e le ragioni della sua dismissione; delinea il quadro della sua accessibilità e le condizioni di prossimità ai centri urbani limitrofi; riporta le eccellenze del territorio e il sistema produttivo regionale; individua le principali linee di indirizzo contenute nei documenti urbanistici e di sviluppo; fornisce il quadro delle principali norme dei piani vigenti che riguardano l'area di progetto. Fornisce, infine, alcune immagini e dati specifici sui manufatti della centrale.

B. Planimetrie ed immagini

Raccolta di documenti e supporti utili all'elaborazione della proposta progettuale, in particolare:

1. planimetrie della centrale;
2. fotografie del Sito.

La suddetta documentazione ha carattere informativo generale e non è da intendersi come esaustiva.

C. Linee guida per la riqualificazione della Centrale Termoelettrica di Portoscuso

Il documento illustra gli ambiti funzionali preferenziali per lo sviluppo dell'area emersi dalle fasi di ascolto del territorio e di consultazione degli stakeholder.

1.2 Requisiti Soggettivi.

Possono manifestare interesse a partecipare alla Procedura liberi professionisti¹, imprese individuali o in forma societaria (ritenute tali in base alla legge dello Stato di appartenenza) di qualsiasi nazionalità, sia singolarmente sia congiuntamente ad altre imprese individuali o in forma societaria (“**Cordata**”).

Ai soggetti ammessi sarà comunque consentito, nel corso della seconda fase della Procedura, costituire e/o modificare la Cordata - anche unendosi a soggetti che non abbiamo manifestato interesse ai sensi del presente Invito - secondo termini e modalità che saranno successivamente comunicate nelle ulteriori fasi della procedura.

Ove la Manifestazione di Interesse sia presentata da Liberi Professionisti, è invece fatto obbligo per i medesimi, nel corso della seconda fase della Procedura, costituire un Cordata con una o più imprese, in forma individuale o societaria.

Non saranno prese in considerazione Manifestazioni di Interesse che coinvolgano:

- I. imprese individuali o in forma societaria che si trovino in stato di liquidazione, insolvenza, crisi ovvero siano sottoposte a procedure concorsuali, in conformità alla legislazione dello stato di appartenenza;
- II. società che siano assoggettate o i cui esponenti aziendali siano stati assoggettati a misure di prevenzione, sanzioni interdittive che comportano il divieto di contrattare con le Pubbliche Amministrazioni, in base alla legislazione dello stato di appartenenza;
- III. soggetti che siano stati riconosciuti colpevoli di gravi reati quali, a titolo meramente indicativo non esaustivo, la partecipazione a organizzazioni criminali, corruzione, frode, riciclaggio, ovvero reati che comunque incidano, a insindacabile giudizio di Enel, sulla loro moralità professionale ovvero nei cui confronti sussistano cause di divieto, di decadenza, di sospensione previste dalla normativa italiana antimafia, anche con riferimento ai propri legali rappresentanti e/o amministratori (con o senza poteri di rappresentanza) e/o soci. Sempre ad insindacabile giudizio di Enel, saranno valutati anche i procedimenti penali pendenti;
- IV. liberi professionisti per i quali risulta inibito l’esercizio della libera professione, sia per legge sia per provvedimento autorizzativo dello Stato di appartenenza ovvero che siano stati riconosciuti colpevoli di gravi violazioni dei doveri professionali;
- V. intermediari o società fiduciarie.

In ogni caso i requisiti soggettivi richiesti dovranno sussistere in capo a ciascuno dei soggetti facenti parte della Cordata.

L’assenza di cause di esclusione dalla Procedura di cui al presente articolo dovrà essere attestata dal Soggetto Interessato, anche con riferimento ai soggetti facenti parte della Cordata, mediante dichiarazione sostitutiva resa conformemente al format di Manifestazione di Interesse scaricabile dalla Piattaforma, fermo restando il diritto di Enel di esperire ogni idoneo accertamento della veridicità delle dichiarazioni rese nonché di richiedere ogni ulteriore documentazione utile e/o necessaria in ordine a quanto dichiarato.

1.3 Contenuto della Manifestazione di Interesse.

La Manifestazione di Interesse dovrà essere redatta secondo il format scaricabile dalla Piattaforma e dovrà contenere, tra l’altro:

- a) le informazioni essenziali necessarie alla compiuta identificazione del Soggetto Interessato e/o della Cordata² (ivi compresi i riferimenti e recapiti presso i quali ricevere ogni comunicazione relativa alla

¹ In possesso di laurea in Architettura o Ingegneria o Pianificazione urbanistica-territoriale o provvisti di titoli di studio equipollenti, regolarmente iscritti ai rispettivi ordini professionali o comunque abilitati all’esercizio delle predette professioni secondo la legislazione dello stato di appartenenza.

² Se impresa in forma societaria: la denominazione, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA, o altro identificativo in base alla legge dello Stato di appartenenza; lo schema della struttura di controllo, includendo i soggetti controllanti sino all’apice della catena partecipativa, nonché l’elenco degli azionisti;

Se impresa individuale: il nome, il cognome, il codice fiscale e la partita IVA, o altro identificativo in base alla legge dello Stato di appartenenza;

- Procedura) nonché le dichiarazioni di inesistenza delle cause di esclusione di cui al precedente paragrafo 1.2;
- b) le principali informazioni economico finanziarie³ relative al Soggetto Interessato e/o alla Cordata secondo il format allegato;
 - c) la Scheda sintetica di progetto di riqualificazione e valorizzazione del Sito secondo il format allegato;
 - d) visura camerale storica o certificazione equivalente del registro delle imprese secondo la normativa vigente nello Stato di appartenenza, con le indicazioni della storia delle modifiche riportate nel medesimo Registro, per ciascun membro della Cordata;
 - e) procura del soggetto firmatario che attesti i poteri di rappresentanza;
 - f) fotocopia documento di identità del soggetto firmatario.

1.4 Modalità e termini per la presentazione della Manifestazione di Interesse.

La Manifestazione di Interesse dovrà essere sottoscritta, unitamente ai suoi allegati, dal soggetto in possesso degli specifici poteri di rappresentanza e dovrà essere presentata esclusivamente mediante la Piattaforma <https://corporate.enel.it/it/futur-e> entro e non oltre le ore 12:00 del giorno **18/01/2019**.

Le modalità e le condizioni di registrazione e utilizzo della predetta piattaforma sono specificamente disciplinate nella sezione "Partecipa alla Procedura".

Nel caso in cui, nel giorno della scadenza, si verificano problemi tecnici di connessione o malfunzionamenti della Piattaforma, Enel potrà valutare, a suo insindacabile giudizio, la possibilità di ammettere manifestazioni di interesse pervenute tardivamente rispetto alla scadenza di cui sopra, purché inviate, a mezzo mail all'indirizzo webmaster@enel.com entro e non oltre le ore 24 del giorno della scadenza.

L'inserimento della Manifestazione di Interesse nella Piattaforma si intenderà quale accettazione espressa ed integrale di tutti i termini, modalità e condizioni della Procedura contenuti nel presente Invito.

1.5 Selezione dei Soggetti Interessati.

Una volta che il Soggetto Interessato avrà trasmesso la Manifestazione di Interesse, Enel procederà, a suo insindacabile giudizio, a una prima selezione dei Soggetti Interessati tenuto conto dei requisiti sopra previsti, nonché delle ulteriori informazioni richieste e contenute nella Manifestazione di Interesse.

L'ammissione alla seconda fase della Procedura è inoltre subordinata all'esito positivo delle ulteriori verifiche, ivi compresa quella reputazionale, cui Enel si riserva di sottoporre i Soggetti Interessati e gli eventuali componenti la Cordata.

2 SECONDA FASE: DUE DILIGENCE, SOPRALLUOGO E OFFERTA VINCOLANTE DI ACQUISTO DEL SITO

2.1 Lettera di Procedura.

Il Soggetto Interessato – ove selezionato - sarà inserito in una *shortlist* e riceverà una lettera di invito (di seguito, la '**Lettera di Procedura**') per la partecipazione alla seconda fase della Procedura, che regolerà in dettaglio, tra l'altro:

- (i) lo svolgimento della **Due Diligence** mediante accesso alla **Data Room Virtuale** con sottoscrizione di apposito accordo di riservatezza;
- (ii) il sopralluogo sul sito;

Se Liberi professionisti: il nome, il cognome, il codice fiscale e la partita IVA, o altro identificativo in base alla legge dello Stato di appartenenza, nonché l'indicazione dei titoli che abilitano all'esercizio della professione nello Stato di appartenenza;

³ Dovranno in particolare essere allegati i dati relativi a fatturato, utile / perdite e numero di dipendenti degli ultimi 3 anni come da Format di cui al predetto allegato.

- (iii) termini, modalità e condizioni delle Offerte Vincolanti di Acquisto da presentare per la ulteriore prosecuzione della Procedura.

La Lettera di Procedura sarà inviata ai recapiti che il Soggetto Interessato avrà indicato nella Manifestazione di Interesse.

Resta ferma la piena responsabilità dei Soggetti Interessati nello svolgere una autonoma attività di *Due Diligence* per analizzare opportunità e rischi dell'acquisizione.

2.2 Offerta Vincolante di Acquisto.

Il Soggetto Interessato, a conclusione delle proprie attività di *Due Diligence* ed a seguito dello svolgimento dell'eventuale sopralluogo, avrà facoltà di presentare una **Offerta Vincolante di Acquisto** del Sito che dovrà contenere:

- a) Una **Proposta Progettuale** comprendente, *inter alia*, la seguente documentazione:
- I. tavole di progetto;
 - II. relazione Tecnica e Illustrativa;
 - III. piano economico finanziario e cronoprogramma;
 - IV. valutazione degli impatti sociali, occupazionali e sostenibilità ambientale;
 - V. immagini illustrative.
- b) Un'**Offerta Economica Vincolante**, secondo il format ed alle ulteriori condizioni che saranno previste nella Lettera di Procedura.

Le istruzioni di dettaglio in merito alle modalità di predisposizione degli allegati di cui al precedente punto a) saranno compiutamente definite nella Lettera di Procedura.

La suddetta Offerta Vincolante di Acquisto dovrà in ogni caso intendersi ferma ed irrevocabile per il tempo che sarà indicato nella Lettera di Procedura. In nessun caso la stessa potrà invece ritenersi vincolante per Enel.

Non saranno prese in considerazione Offerte Vincolanti di Acquisto che non contengano sia la Proposta Progettuale sia l'Offerta Economica Vincolante.

2.3 Termine finale.

Le proposte progettuali e le relative offerte economiche vincolanti dovranno pervenire entro il termine che sarà indicato nella Lettera di Procedura.

2.4 Valutazione e selezione delle Proposte Progettuali.

Una volta che i Soggetti Interessati avranno presentate le Offerte Vincolanti di Acquisto, le relative Proposte Progettuali saranno valutate in base ai criteri di massima di seguito indicati:

- I. qualità della soluzione proposta e livello di innovazione (realizzabilità dell'idea, rapporto e valorizzazione del contesto limitrofo urbano e territoriale, qualità del progetto, valorizzazione del Sito, soluzioni innovative rispetto all'ambito selezionato);
- II. sostenibilità sociale e ricadute occupazionali dirette e sull'indotto;
- III. sostenibilità ambientale;
- IV. sostenibilità economica (ritorno economico dell'iniziativa);
- V. circolarità, intesa come capacità rigenerativa del sistema industriale, in ottica di ridefinizione del fine vita in termini di ripristino (riuso e riqualificazione).

I suddetti criteri di valutazione potranno essere ulteriormente specificati nella Lettera di Procedura.

Le Proposte Progettuali verranno valutate secondo i predetti criteri da una Commissione Giudicatrice appositamente costituita e sulla base di un'istruttoria condotta dal Politecnico di Milano.

2.5 Trattative Individuali per la cessione del Sito.

All'esito della valutazione delle Proposte Progettuali contenute nelle Offerte Vincolanti di Acquisto, Enel si riserva di avviare trattative individuali, senza alcun obbligo di esclusiva, con uno o più dei soggetti che abbiano presentato le predette offerte, al fine di negoziare le condizioni e le modalità per pervenire al perfezionamento delle operazioni di cessione del sito.

In tale sede saranno tra l'altro negoziate e definite le relative condizioni economiche, nonché le possibili ulteriori condizioni relative ad eventuali attività di bonifica ambientale e di demolizione di beni e strutture, oltre agli oneri e costi alle stesse connessi.

VARIE

Richieste di chiarimenti. Qualora i Soggetti Interessati desiderino ricevere chiarimenti e/o informazioni in relazione al presente Invito o su ogni altro aspetto della Procedura (es: Sopralluoghi, Data Room) potranno richiederli inviando apposita comunicazione tramite casella di posta elettronica webmaster@enel.com.

Natura non vincolante. La pubblicazione del presente Invito, la ricezione di Manifestazioni di Interesse e di successive Offerte Tecniche ed Economiche da parte di Enel non comportano per quest'ultima alcun obbligo o impegno a dare corso alla Procedura o alla vendita nei confronti dei Soggetti Interessati né, per questi ultimi, diritto ad alcuna prestazione da parte di Enel.

Facoltà di recesso, interruzione e modifica della Procedura. Il presente Invito non costituisce un'offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 del Codice Civile. Enel si riserva la facoltà di recedere, in qualsiasi momento, dalla Procedura e di sospenderne, interromperne e/o modificarne i termini e le condizioni, senza che i soggetti interessati o offerenti possano avanzare, nei confronti di Enel o suoi consulenti alcuna pretesa a titolo di rimborso, risarcimento o di indennizzo né ad alcun altro titolo, anche relativamente ai costi sostenuti per la partecipazione alla Procedura.

Costi. Ciascun Soggetto Interessato sosterrà direttamente e personalmente i costi indotti dalle proprie ricerche e valutazioni, comprese le eventuali spese dovute ai propri legali e consulenti, nonché qualsiasi altro costo proprio legato alla partecipazione alla Procedura.

Trattamento Dati Personali. Il trattamento dei dati personali inviati dai Soggetti Interessati si svolgerà in conformità alle disposizioni del Regolamento UE n. 679/2016, nonché di ogni altra normativa vigente in materia, anche di attuazione dello stesso. I dati personali acquisiti nell'ambito dell'esecuzione della Procedura sono trattati per finalità strettamente connesse alla gestione ed esecuzione della stessa. Il Titolare del trattamento dei dati in questione è la Società Enel Produzione S.p.A. in persona del legale rappresentante pro tempore; il Responsabile della Protezione dei dati della Società Enel Produzione S.p.A. è contattabile al seguente indirizzo e-mail: dpoenelproduzione@enel.com.

Riservatezza. I Soggetti Interessati che trasmetteranno la manifestazione di Interesse si impegnano a mantenere la più stretta riservatezza sulle informazioni che riceveranno nel corso della presente Procedura. Detto obbligo di riservatezza deve intendersi esteso espressamente agli organi sociali, dirigenti, funzionari, dipendenti, e procuratori con rappresentanza del Soggetto Interessato, nonché ai consulenti esterni eventualmente designati dallo stesso Soggetto Interessato nell'ambito delle attività collegate alla Procedura.

Legge applicabile e Foro competente. Il presente Invito e quanto nello stesso previsto sono regolati dalla legge italiana ed è sottoposto alla giurisdizione italiana. Per qualsiasi controversia dovesse insorgere con riferimento alla Procedura sarà competente in via esclusiva il Foro di Roma.

Comunicazioni. Il presente Invito – così come ogni altra pubblicazione relativa alla Prima Fase della Procedura – sarà disponibile sulla Piattaforma.

Lingua. La lingua ufficiale del concorso è l'Italiano, sono accettate anche proposte in lingua inglese.

Pubblicato sulla Piattaforma Futur-e il 5 Novembre 2018