COMUNE DI COMISO

Libero Consorzio Comunale di Ragusa

Verbale di deliberazione di

GIUNTA COMUNALE

N° 388 **Del 29/12/2025**

OGGETTO: Procedura di partenariato pubblico privato, mediante project financing ex articolo 193 comma 4 del DLGS 36/2023.
Riqualificazione e rifunzionalizzazione della Zona USAF dell'ex Base NATO.
ATTO DI INDIRIZZO

L'anno duemilaventicinque, addì ventinove del mese di dicembre alle ore 13:00 nel Sede Municipale, convocata dal Sindaco, si è riunita la Giunta Comunale.

Assume la presidenza il Sindaco Maria Rita Annunziata Schembari.

Partecipa all'adunanza ed è incaricato della redazione del presente verbale il Dott. Fabio Melilli in qualità di Segretario.

Eseguito l'appello risulta quanto segue:

COGNOME e NOME	QUALIFICA	PRESENTE
Schembari Maria Rita Annunziata	Sindaco	X
Alfano Giuseppe	Vice Sindaco	X
Cassibba Roberto	Assessore	
Romano Salvatore	Assessore	X
Cubisino Giuseppina	Assessore	X
Di Trapani Dante	Assessore	X
Assenza Giovanni	Assessore	X
Paternò Giovanni	Assessore	X

PRESENTI N° 7	ASSENTI N° 1

Il Presidente, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta.

Copia informatica conforme ai sensi dell'art. 23-bis del CAD e s.m.

IL SINDACO

propone alla Giunta Comunale l'adozione del presente provvedimento così di seguito articolato

Premesso che:

- al fine di valorizzare le aree ormai in disuso della ex base NATO attraverso la realizzazione di un aeroporto aperto al traffico civile, in data 5 novembre 2001 è stato sottoscritto un Accordo di Programma Quadro tra il Ministero dell'Economia e delle Finanze, il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, la Regione Siciliana, l'ENAC, l'ENAV e le società di gestione degli aeroporti di Palermo, Catania e Trapani;
- tale Accordo di Programma ha stabilito la realizzazione dell'aeroporto di Comiso ad usi civili e commerciali, stanziando le risorse economiche necessarie all'avvio del progetto, finanziate con i Fondi dell'Unione europea attraverso il Piano Operativo Nazionale PON – Trasporti 2000/2006;
- in adempimento al predetto Accordo di Programma, in data 17 aprile 2002, il Comune e la Regione Siciliana, quale beneficiaria dei fondi europei, hanno sottoscritto una Convenzione per la realizzazione del programma di interventi in virtù della quale, il Comune sarebbe stato il soggetto attuatore della stessa per la realizzazione del programma di interventi necessari alla costruzione dell'aeroporto civile, in attesa di costituire una società mista per la gestione aeroportuale ai sensi dell'art. 10, comma 13, della Legge 24 dicembre 1993, n. 537, nonché beneficiario finale;
- con Decreto 28 maggio 2004, pubblicato in GURS 13 AGOSTO 2004 n. 34, l'Assessorato Regionale del Turismo, delle Comunicazioni e dei Trasporti ha ammesso a finanziamento il progetto relativo alle opere ed infrastrutture civili ed impiantistiche per la realizzazione di un aeroporto civile di II livello in Comiso, nell'ambito della misura 6.04 del P.O.R. Sicilia 2000/2006, designando il Comune di Comiso quale beneficiario finale (art. 5);

Atteso che, in attuazione degli impegni assunti circa la complicata vicenda relativa al sedime aeroportuale, il 31 agosto 2010 veniva siglato un Protocollo d'Intesa tra il Ministero della Difesa, il Ministero delle infrastrutture e dei Trasporti, l'Agenzia del Demanio, l'ENAC, la Regione Siciliana e il Comune di Comiso con cui è stato definito il trasferimento dal Demanio Pubblico al Patrimonio della Regione Siciliana delle aree costituenti l'ex aeroporto militare;

Dato atto che:

- in esecuzione del predetto Protocollo d'Intesa, in data 14 dicembre 2010, con il Decreto Interministeriale del Ministero della Difesa, del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti e il Ministero dell'Economia e delle Finanze è stato perfezionato il trasferimento delle Prime Aree e delle Nuove Aree dal Demanio Pubblico al Demanio della Regione Siciliana con contestuale assegnazione in uso gratuito al Comune di Comiso e modifica dello *status* giuridico da aeroporto militare ad aeroporto civile;
- con verbali del 27 settembre 2011, il Ministero della Difesa ha trasferito il possesso delle Prime Aree alla Regione Siciliana che, a sua volta, le ha trasferite in concessione d'uso al Comune di Comiso;
- le Nuove Aree (zona ex USAF) sono state cedute a titolo gratuito e contestualmente trasferite al Comune di Comiso da parte della Regione Siciliana con atto del 17 gennaio 2019;
- la durata della concessione in uso al Comune delle predette aree, per come previsto dai citati documenti, è stata fatta coincidere con la durata dall'atto di concessione tra il Comune e la società di gestione dell'aeroporto, ed è fissata, pertanto, in anni 40 decorrenti dal giugno 2013;

Atteso che:

- in data 16.12.2024 (prot. 45598) è pervenuta al Comune di Comiso una manifestazione di interesse per la riqualificazione e rifunzionalizzazione della Zona USAF (Aree trasferite in data 17 gennaio 2019) dell'ex Base Nato;
- tra il Comune di Comiso e il soggetto che ha manifestato interesse sono intercorse interlocuzioni di cui alle note: prot. 47052 del 30.12.2024 (Comune di Comiso); prot. 1533 del 14.01.2025 (proponente); prot. 4894 del 05.02.2025 (Comune di Comiso); prot. 19374 del 19.05.2025

Copia informatica conforme ai sensi dell'art. 23-bis del CAD e s.m.

(proponente); prot. 22846 del 12.06.2025 (Comune di Comiso); prot. 22918 del 12.06.2025 (proponente);

- in data 22.07.2025 è stato effettuato un sopralluogo tra rappresentanti del proponente e dipendenti del Comune di Comiso presso i luoghi oggetto della manifestazione di interesse;

Dato atto che con mail del 20 settembre 2025 (prot. 39819 del 16.10.2025) il soggetto proponente ha presentato un elaborato descrittivo degli interventi proposti per la riqualificazione e rifunzionalizzazione dell'intera Area ex USAF, da realizzarsi mediante PPP, con lo strumento del progetto di finanza;

Dato atto che, con Deliberazione di Giunta Municipale n. 315 del 7 novembre 2025 è stata rilevata la sussistenza di un interesse pubblico preliminare all'elaborazione della proposta, in conformità al disposto di cui all'articolo 193, comma 2, del D. Lgs. 36/2023 e si è proceduto, ai sensi dell'art. 193 comma 2 del d.lgs. n. 36/2023, alla pubblicazione di tutti i dati, le informazioni e i documenti trasmessi al proponente, nella sezione Amministrazione trasparente nel sito web dell'Ente;

Dato atto che, in data 20 novembre 2025 la società Naren s.p.a in qualità di soggetto promotore, ha presentato una proposta di Project Financing ai sensi dell'art. 193 comma 3 del d.lgs. n. 36/2023;

Ritenuta, pertanto, la sussistenza dell'interesse pubblico alla proposta,

Visto il vigente regolamento comunale di contabilità;

Visto il Testo Unico delle Leggi sull' Ordinamento degli Enti Locali approvato con D. Lvo 267/2000;

Visti lo Statuto e il Regolamento dell'Ente;

PROPONE

1. di approvare la premessa narrativa che di seguito si intende integralmente riportata;
2. di formulare atto di indirizzo politico amministrativo in ordine all'avvio di una procedura di PPP, con lo strumento del project financing (finanza di progetto), ai sensi dell'art. 193, comma 4 del D. Lgs. 36/2023 s.m.i., per la riqualificazione e rifunzionalizzazione dell'intera Area USAF dell'ex Base NATO;
3. di dare mandato all'Incaricato di Elevata Qualificazione dell'Area 4 – Lavori Pubblici - affinché provveda, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 107 del D. L.vo 267/2000, alla pubblicazione, nella sezione Amministrazione Trasparente del sito web del Comune di Comiso, della presente deliberazione, nonché dell'avviso finalizzato alla presentazione, da parte di altri operatori economici, di proposte relative al medesimo intervento, redatte ai sensi dell'art. 193 comma 3, nel termine di 60 giorni dalla pubblicazione dell'avviso.
4. di dichiarare il seguente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000.

Il Sindaco

F.to Prof.ssa Maria Rita A. Schembari

Copia informatica conforme ai sensi dell'art. 23-bis del CAD e s.m.

LA GIUNTA COMUNALE

Vistala superiore proposta;

Acquisito il parere favorevole di regolarità tecnica ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, D.L.vo 267/2000;

Ritenuto per le superiori ragioni di dover provvedere in merito;

Procedutosi alla seguente votazione resa ai sensi di legge:

Presenti 7 (sette)
Assenti 1(uno)
Votanti 7 (sette)
Voti favorevoli 7 (sette)
Voti contrari 0 (zero)
Astenuti 0 (zero)

DELIBERA

1. di approvare la premessa narrativa che di seguito si intende integralmente riportata;
2. di formulare atto di indirizzo politico amministrativo in ordine all'avvio di una procedura di PPP, con lo strumento del project financing (finanza di progetto), ai sensi dell'art. 193, comma 4 del D. Lgs. 36/2023 s.m.i., per la riqualificazione e rifunzionalizzazione dell'intera Area USAF dell'ex Base NATO;
3. di dare mandato all'Incaricato di Elevata Qualificazione dell'Area 4 – Lavori Pubblici - affinché provveda, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 107 del D. L.vo 267/2000, alla pubblicazione, nella sezione Amministrazione Trasparente del sito web del Comune di Comiso, della presente deliberazione, nonché dell'avviso finalizzato alla presentazione, da parte di altri operatori economici, di proposte relative al medesimo intervento, redatte ai sensi dell'art. 193 comma 3, nel termine di 60 giorni dalla pubblicazione dell'avviso.
4. di dichiarare il seguente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000.

Successivamente;

Ritenuta l'urgenza di cui all'art. 134, comma 4, del D.L.vo 267/2000;

Procedutosi con votazione separata resa ai sensi di legge, avente il seguente risultato:

Presenti 7 (sette)
Assenti 1(uno)
Votanti 7 (sette)
Voti favorevoli 7 (sette)
Voti contrari 0 (zero)
Astenuti 0 (zero)

DELIBERA

di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi della succitata normativa.

Letto, confermato e sottoscritto

Il Sindaco	Il Segretario
Dott.ssa	**Dott.**
Maria Rita Annunziata Schembari	**Melilli Fabio**
(Documento firmato digitalmente ai sensi D.Lgs 07/03/2005 n.82)	(Documento firmato digitalmente ai sensi D.Lgs 07/03/2005 n.82)

Copia informatica conforme ai sensi dell'art. 23-bis del CAD e s.m.

Comune di Comiso

Libero Consorzio Comunale di Ragusa

OGGETTO: Procedura di partenariato pubblico privato, mediante project financing ex articolo 193 comma 4 del DLGS 36/2023. Riqualificazione e rifunzionalizzazione della Zona USAF dell'ex Base NATO. ATTO DI INDIRIZZO

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

(art. 49 comma 1, 147 bis comma 1, e 153 comma 5, D. Lgs. 18.08.2000 n. 267)

Sulla presente proposta di deliberazione si esprime, ai sensi degli artt. 49, comma 1 e 147 bis, comma 1, D. Lgs. 267/200 parere favorevole di regolarità tecnica, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa

Comiso, 29/12/2025

L'Incaricato di Elevata Qualificazione dell'Area

Ing. Nunzio Micieli

(Documento firmato digitalmente ai sensi D. Lgs. n. 82/2005)

Copia informatica conforme ai sensi dell'art. 23-bis del CAD e s.m.

COMUNE DI COMISO

Libero Consorzio di Ragusa

AREA 4 – Lavori Pubblici e Ambiente

AVVISO PUBBLICO

ai sensi dell'art. 193 comma 4, D.lgs 36/2023

avente ad oggetto

MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER LA PRESENTAZIONE DI PROPOSTE DI PROJECT FINANCING, AI SENSI DELL'ART. 193 COMMA 4 DEL D.LGS. N. 36/2023 E SS.MM, FINALIZZATE ALLA "RIQUALIFICAZIONE E RIFUNZIONALIZZAZIONE DELLA ZONA USAF DELL'EX BASE NATO"

Elenco degli acronimi e delle abbreviazioni più utilizzati

- **Comune di Comiso**
  di seguito anche "***Amministrazione***"

- **Decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36**
  di seguito "***Codice dei contratti pubblici***" o semplicemente "***Codice***" o in forma abbreviata "***D.lgs. 36/2023***".

- **Decreto legislativo 31 dicembre 2024, n. 209**
  di seguito "***correttivo al Codice dei contratti pubblici***" o semplicemente "***correttivo***" o in forma abbreviata "***D.lgs. 209/2024***".

- **Operatori economici**
  di seguito "***OO.EE.***" o "***proponenti***".

- **Progetto di fattibilità tecnica ed economica**
  di seguito "***PFTE***".

1. PREMESSA

Al fine di valorizzare le aree ormai in disuso della ex base NATO attraverso la realizzazione di un aeroporto aperto al traffico civile, in data 5 novembre 2001 è stato sottoscritto un Accordo di Programma Quadro tra il Ministero dell'Economia e delle Finanze, il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, la Regione Siciliana, l'ENAC, l'ENAV e le società di gestione degli aeroporti di Palermo, Catania e Trapani.
Tale Accordo di Programma ha stabilito la realizzazione dell'aeroporto di Comiso ad usi civili e commerciali, stanziando le risorse economiche necessarie all'avvio del progetto, finanziate con i Fondi dell'Unione europea attraverso il Piano Operativo Nazionale PON – Trasporti 2000/2006.
In adempimento al predetto Accordo di Programma, in data 17 aprile 2002, il Comune e la Regione Siciliana, quale beneficiaria dei fondi europei, hanno sottoscritto una Convenzione per la realizzazione del programma di interventi in virtù della quale, il Comune sarebbe stato il soggetto attuatore della stessa per la realizzazione del programma di interventi necessari alla costruzione dell'aeroporto civile, in attesa di costituire una società mista per la gestione aeroportuale ai sensi dell'art. 10, comma 13, della Legge 24 dicembre 1993, n. 537, nonché beneficiario finale.

Con Decreto 28 maggio 2004, pubblicato in GURS 13 AGOSTO 2004 n. 34, l'Assessorato Regionale del Turismo, delle Comunicazioni e dei Trasporti ha ammesso a finanziamento il progetto relativo alle opere ed infrastrutture civili ed impiantistiche per la realizzazione di un aeroporto civile di II livello in Comiso, nell'ambito della misura 6.04 del P.O.R. Sicilia 2000/2006, designando il Comune di Comiso quale beneficiario finale (art. 5).

In attuazione degli impegni assunti circa la complicata vicenda relativa al sedime aeroportuale, il 31 agosto 2010 veniva siglato un Protocollo d'Intesa tra il Ministero della Difesa, il Ministero delle infrastrutture e dei Trasporti, l'Agenzia del Demanio, l'ENAC, la Regione Siciliana e il Comune di Comiso con cui è stato definito il trasferimento dal Demanio Pubblico al Patrimonio della Regione Siciliana delle aree costituenti l'ex aeroporto militare.
In esecuzione del predetto Protocollo d'Intesa, in data 14 dicembre 2010, con il Decreto Interministeriale del Ministero della Difesa, del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti e il Ministero dell'Economia e delle Finanze è stato perfezionato il trasferimento delle Prime Aree e delle Nuove Aree dal Demanio Pubblico al Demanio della Regione Siciliana con contestuale assegnazione in uso gratuito al Comune di Comiso e modifica dello status giuridico da aeroporto militare ad aeroporto civile.

Con verbali del 27 settembre 2011, il Ministero della Difesa ha trasferito il possesso delle Prime Aree alla Regione Siciliana che, a sua volta, le ha trasferite in concessione d'uso al Comune di Comiso.
Le Nuove Aree (zona ex USAF) sono state cedute in concessione a titolo gratuito e contestualmente trasferite al Comune di Comiso da parte della Regione Siciliana con atto del 17 gennaio 2019.

La durata della concessione in uso al Comune delle predette aree, per come previsto dai citati documenti, è stata fatta coincidere con la durata dall'atto di concessione tra il Comune e la società di gestione dell'aeroporto, ed è fissata, pertanto, in anni 40 decorrenti dal giugno 2013.

In data 16.12.2024 (prot. 45598) è pervenuta al Comune di Comiso una manifestazione di interesse preliminare per la riqualificazione e rifunzionalizzazione della Zona USAF (Aree trasferite in data 17 gennaio 2019) dell'ex Base Nato.

Tra il Comune di Comiso e il soggetto che ha manifestato interesse sono intercorse interlocuzioni di cui alle note: prot. 47052 del 30.12.2024 (Comune di Comiso); prot. 1533 del 14.01.2025 (proponente); prot. 4894 del 05.02.2025 (Comune di Comiso); prot. 19374 del 19.05.2025 (proponente); prot. 22846 del 12.06.2025 (Comune di Comiso); prot. 22918 del 12.06.2025 (proponente).

In data 22.07.2025 è stato effettuato un sopralluogo tra rappresentanti del proponente e dipendenti del Comune di Comiso presso i luoghi oggetto della manifestazione di interesse preliminare.
Con comunicazione del 20 settembre 2025 (prot. 39819 del 16.10.2025) il soggetto proponente ha presentato un elaborato descrittivo degli interventi proposti per la riqualificazione e rifunzionalizzazione dell'intera Area ex USAF, da realizzarsi mediante PPP, con lo strumento del progetto di finanza.

La Giunta Municipale, riscontrata la validità dell'elaborato e rilevata la sussistenza di un interesse pubblico preliminare, con Del. n. 315 del 7 novembre 2025 ha deliberato di **pubblicare la documentazione, i dati e le informazioni fornite alla società proponente**, **dando mandato** al Responsabile dell'Area 4 – Lavori Pubblici di procedere al compimento degli atti gestionali connessi e conseguenti al presente provvedimento.
In data 20 novembre 2025 la società Naren s.p.a. ha presentato una proposta di finanza di progetto, ai sensi dell'art 193 comma 3 del d.lgs. n. 36/2023, finalizzata alla riqualificazione e rifunzionalizzazione dell'intera area USAF dell'ex Base NATO.

La Giunta Municipale, con deliberazione n.____ del_____ ha ritenuto la sussistenza di un interesse pubblico alla proposta presentata da Naren s.p.a. ed ha dato mandato all'Incaricato di Elevata Qualificazione dell'Area 4 – Lavori Pubblici - affinché provveda alla pubblicazione, nella sezione Amministrazione Trasparente del sito web del Comune di Comiso, della presente deliberazione, nonché dell'avviso finalizzato alla presentazione, da parte di altri operatori economici, di proposte relative al medesimo intervento, redatte ai sensi dell'art. 193 comma 3, nel termine di 60 giorni dalla pubblicazione.

***

Con Il presente avviso il Comune di Comiso, ritenuto sussistente l'interesse pubblico alla proposta con deliberazione di Giunta Comunale n.____ del_____, nel rispetto dei principi di pubblicità, trasparenza, non discriminazione e parità di trattamento,

INVITA

eventuali ulteriori operatori economici a presentare, in qualità di proponenti, proposte di Project Financing ai sensi dell'art. 193 del D. Lgs. n. 36/2023 per l'affidamento in concessione di lavori e servizi per la riqualificazione e rifunzionalizzazione della zona USAF dell'Ex Base Nato, in concessione al comune, e la successiva gestione.
Si precisa che con il presente Avviso non è indetta alcuna procedura di affidamento. Il presente avviso, altresì, non vincola in alcun modo l'Amministrazione che sarà libera di seguire altre procedure, riservandosi la facoltà di sospendere, modificare o annullare, in tutto o in parte, lo stesso per sopravvenute diverse esigenze di interesse pubblico. Inoltre, nulla è dovuto dal Comune, neanche a titolo di rimborso delle spese sostenute, ai soggetti proponenti. Il Responsabile del progetto, ai sensi dell'art. 15 del Codice, è l'Ing. Nunzio Micieli.
L'investimento complessivo è a totale carico del privato e non è previsto alcun onere a carico del bilancio comunale. Trattasi di una operazione economica che rientra tra i contratti di partenariato pubblico privato disciplinati dal D.lgs. 36/2023, il quale all'art. 174, co. 1 lett. d) chiarisce che "Il rischio operativo connesso alla realizzazione dei lavori o alla gestione dei servizi è allocato in capo al soggetto privato" pertanto, secondo la decisione EUROSTAT, è da contabilizzare off balance.

1. OGGETTO DELL'INTERVENTO

Le proposte devono avere ad oggetto la riqualificazione e rifunzionalizzazione della Zona USAF dell'EX base Nato e la successiva gestione per un periodo che permetta il recupero dell'investimento sostenuto, curandone al contempo l'esecuzione di tutte le manutenzioni ordinarie e straordinarie.
Gli elementi fondamentali dell'operazione di PPP prevedono:
- l'installazione di un impianto fotovoltaico, per almeno l'autonomia energetica del sito;
- l'installazione di un impianto di storage per l'accumulo e la gestione dell'energia prodotta;
- realizzazione di un Data Center conforme agli standard TIER IV – ANSI/TIA 942, destinato a costituire un hub digitale strategico nel Mediterraneo;
- realizzazione di opere di bonifica e riqualificazione delle aree e degli edifici esistenti, per consentirne l'uso esclusivo al Comune di Comiso.
- allocazione del rischio operativo connesso alla realizzazione dei lavori e alla gestione dei servizi in capo al soggetto privato, ai sensi dell'art. 177 del Codice;
- la durata massima della concessione non può superare il periodo di tempo in cui si può ragionevolmente prevedere che il concessionario recuperi gli investimenti effettuati nell'esecuzione dei lavori o dei servizi, ai sensi dell'art. 178 del Codice, e comunque la durata residua della concessione in essere tra il Comune di Comiso e la Regione Siciliana

2. CONTENUTI DELLA PROPOSTA

La Proposta deve contenere la documentazione prevista dall'art. 193 del d.lgs. n. 36/2023. Si evidenzia che la mancanza anche di uno solo degli elementi caratterizzanti la proposta non consente all'Amministrazione di valutarla, per impossibilità di apprezzare la fattibilità tecnica, giuridica ed economico finanziaria dell'intervento.
Pertanto, ai fini dell'avvio della procedura di valutazione della Proposta, è richiesta la presentazione della seguente documentazione, con i contenuti minimi di seguito riportati:

1. **Qualificazione giuridico normativa della Proposta.**

Il Proponente deve esplicitare le caratteristiche e i requisiti connotanti la Proposta tali che sia univocamente delineabile il rapporto contrattuale da instaurare tra le parti come una forma di PPP, e che ne sia evidenziata la relativa metodologia attuativa.

2. **Progetto di fattibilità tecnico economica**

È il documento che contiene la descrizione delle soluzioni tecniche, degli elementi qualitativi e delle peculiarità organizzative caratterizzanti la proposta progettuale.

3. **Specificazione delle Caratteristiche del servizio e della gestione.**

E' il documento che evidenzia i rapporti tra la proponente e l'Amministrazione Contraente in merito agli aspetti tecnici, esecutivi e prestazionali relativi al servizio di gestione, conduzione, manutenzione, dei beni di cui l'Amministrazione è concessionaria e che verranno gestiti tramite il contratto nel periodo di validità.

4. **Cronoprogramma di attuazione dei servizi.**

E' il documento che elenca le varie fasi di attuazione dei servizi, dall'avvio della concessione, progettazione, autorizzazioni varie, approvazione e validazione, e attività manutentive comprese nel servizio gestionale offerto, indicandone per ciascuna di esse la frequenza e l'anno di prevista esecuzione, durante tutto l'arco di durata pluriennale del contratto.

5. **Bozza di Convenzione.**

È il documento destinato a disciplinare il rapporto contrattuale tra il concedente ed il concessionario e contenente una impostazione delle clausole convenzionali atte a garantire la corretta allocazione dei rischi tra le parti.

6. **Matrice dei rischi;**

È il documento che indica la tipologia di rischio, la descrizione, la probabilità del verificarsi del rischio, gli effetti, gli strumenti per la mitigazione del rischio e la relativa allocazione del rischio.

7. **Piano Economico Finanziario asseverato (PEF).**

Il PEF dovrà essere completo di Relazione Illustrativa e di Autodichiarazione del soggetto asseveratore relativa al possesso dei requisiti di legge necessari per rilasciare l'asseverazione stessa. Nel PEF devono essere puntualmente individuati i presupposti e le condizioni di base che determinano l'Equilibrio Economico-Finanziario degli investimenti e della gestione per l'arco temporale di durata della Convenzione. La relazione illustrativa al PEF è il documento che riassume le principali ipotesi di natura economica, finanziaria, patrimoniale e fiscale, assunte dalle Parti per la stesura del PEF.

Il PEF dovrà prevedere che i costi per il supporto contabile e giuridico del Comune di Comiso, in tutte le fasi della presente procedura, inclusa l'esecuzione, dovranno essere posti a carico dell'operatore economico aggiudicatario.

Il Comune a tal fine nominerà un dottore commercialista e due avvocati.

A tale fine, il valore sulla base del quale calcolare i compensi professionali stragiudiziali dei sopra detti professionisti, è costituito dall'importo dei vantaggi diretti conseguiti dall'amministrazione con la realizzazione del Project financing.

8. **Autodichiarazioni ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 attestanti il possesso, in capo al proponente, dei requisiti di ordine generale e speciale, nonché l'insussistenza dei motivi di esclusione di cui all'art. 94 e seguenti del d.lgs. n. 36/2023.**

3. FINANZIAMENTO DEL PROGETTO E MODALITÀ DI REMUNERAZIONE DEL CONCESSIONARIO

La realizzazione dell'intervento avverrà con risorse totalmente a carico del concessionario aggiudicatario e dunque il progetto sarà realizzato interamente mediante apporto di capitali privati (100%) in project financing. Il Comune di Comiso non metterà a disposizione alcun contributo finanziario in conto capitale, ma esclusivamente un contributo in natura, consistente nella sub concessione delle aree della Zona Usaf dell'ex Base Nato, comprensive degli immobili in essa insistenti.

La durata massima della concessione è di complessivi 27 (anni) anni.

4. DOCUMENTAZIONE

Gli OO.EE. che intendono presentare una proposta inerente alla "*Riqualificazione e rifunzionalizzazione della Zona USAF dell'ex Base NATO"* - da attuarsi mediante finanza di progetto - possono disporre della sottoelencata documentazione (*la medesima resa disponibile al soggetto che ha presentato la manifestazione di interesse che l'Ente ha ritenuto valida e per la quale sussiste un interesse pubblico*), pubblicata sul sito web del Comune di Comiso al seguente link _____:

1. **Verbale di cessione e contestuale trasferimento ex aeroporto** corredato dagli allegati: Allegato A, Allegato B1, Allegato B2, Allegato b3, Allegato B4, Allegato B5, Allegato B6, Allegato C;
2. **Planimetria Aree trasferite nel 2019**;
3. **Planimetria USAF**;
4. **Relazione infrastrutturale Zona ex USAF**.

5. REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

In riferimento al presente avviso pubblico, possono presentare proposte tutti gli operatori economici di cui all'art. 65 del Codice dei contratti, ovvero soggetti singoli (imprese individuali, società commerciali, società cooperative, ecc..), consorzi, raggruppamenti temporanei di imprese – costituiti o costituendi – le aggregazioni tra le imprese aderenti al contratto di rete che siano, **a pena di esclusione**, in possesso dei seguenti requisiti:

Requisiti di ordine generale:

- Insussistenza dei motivi di esclusione dei cui agli artt.94, 95 e 98 del D.lgs. 36/2023.

Requisiti di ordine speciale:

- Ai sensi dell'art. 100 del *Codice*, iscrizione alla Camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura (C.C.I.A.A.) o altro registro ufficiale per i concorrenti stabiliti in altri paesi della U.E. per attività pertinenti a quelle oggetto del presente avviso o nei rispettivi ordini e/o albi professionali. Il concorrente non stabilito in Italia ma in altro Stato Membro o in uno dei Paesi, presenta dichiarazione giurata o secondo le modalità vigenti nello Stato nel quale è stabilito.

Fermo restando quanto precede, nel caso di operatore economico non tenuto all'obbligo di iscrizione in C.C.I.A.A., questi dovrà presentare una dichiarazione del legale rappresentante resa in forma di autocertificazione ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, con la quale si dichiara l'insussistenza del suddetto obbligo di iscrizione alla C.C.I.A.A., e copia del proprio atto costitutivo e statuto vigenti.
Ai fini della presentazione della proposta non sono richiesti requisiti speciali di carattere economico, finanziario, tecnico e professionale.

6. SOPRALLUOGO

Ai fini della presentazione della proposta è obbligatorio effettuare un sopralluogo per prendere visione dell'area e delle infrastrutture oggetto di intervento.

La richiesta di sopralluogo, sottoscritta dal legale rappresentante dell'operatore economico o da un soggetto munito dei poteri di rappresentanza, dovrà essere inoltrata al RUP mediante PEC al seguente indirizzo di posta elettronica certificata: protocollo@pec.comune.comiso.rg.it entro il termine di 15 giorni dalla pubblicazione del presente avviso.
Data e ora del sopralluogo saranno concordati tra il personale incaricato e il soggetto richiedente, tenendo conto delle esigenze organizzative della stazione appaltante.
Al termine sarà rilasciato apposito verbale di sopralluogo che dovrà essere inserito nella documentazione di Proposta.
L'Amministrazione declina ogni responsabilità per la mancata, parziale o incoerente visione dei luoghi e/o l'errata rilevazione dei dati necessari per la predisposizione della proposta.

7. MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

Gli **operatori economici**, entro il termine di 60 giorni dalla pubblicazione del presente avviso, devono presentare a mezzo PEC la proposta, completa della documentazione richiesta.
Tutta la documentazione richiesta, di carattere amministrativo, tecnico ed economico, dovrà essere presentata in lingua italiana.
Il Piano Economico Finanziario dovrà pervenire anche in formato .xls editabile.

Le dichiarazioni, rese e sottoscritte, hanno valore di dichiarazione sostitutiva di certificazione e di atto di notorietà, ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000 e successive modificazioni ed integrazioni; nel caso di dichiarazioni mendaci o di falsità negli atti, si applicano le disposizioni di cui all'art. 76 del D.P.R. 445/2000.
Non saranno ammesse le domande non corredate di tutta la documentazione richiesta dal presente avviso e quelle pervenute fuori termine.

8. ITER PER LA VALUTAZIONE DELLA FATTIBILITÀ E DELL'INTERESSE PUBBLICO DELLE PROPOSTE

La procedura prevede una istruttoria da parte del Responsabile del Procedimento, coadiuvato da un Nucleo di Analisi e Valutazione (NAV) appositamente costituito dal RUP, che valuterà la fattibilità delle proposte pervenute e formulerà una relazione in merito all'eventuale sussistenza di un interesse pubblico alla loro realizzazione. La valutazione potrà aver luogo anche nel caso venga presentata una sola proposta.
Il NAV, allo scadere del termine previsto dal presente Avviso, procederà ad accertare la completezza della documentazione elencata nel precedente art. 2 (documentazione prevista dall'art. 193 del d.lgs. n. 36/2023).
La completezza ed esaustività della documentazione presentata è condizione necessaria per avviare il procedimento di valutazione tecnico-operativa, di sostenibilità economico-finanziaria e dei profili di rischio da parte dell'Amministrazione aggiudicatrice; le proposte che presentassero una carenza documentale non saranno valutate e di tale eventualità sarà data comunicazione all'operatore economico proponente.
Il NAV svolgerà l'istruttoria, anche in chiave comparativa.
Per acquisire elementi utili alle proprie valutazioni, il NAV potrà chiedere chiarimenti scritti e/o convocare i soggetti proponenti. Ove necessario il NAV potrà invitare gli operatori economici ad apportare ai progetti di fattibilità presentati le modifiche necessarie per l'approvazione.
Se non fossero apportate le modifiche richieste, come eventualmente rimodulate sulla base di soluzioni alternative suggerite dallo stesso operatore economico per recepire le indicazioni dell'ente concedente, la proposta è respinta. Le interlocuzioni scritte, le richieste di modifiche e i verbali delle eventuali riunioni saranno allegati alla relazione conclusiva della fase istruttoria.
Entro novanta giorni dallo scadere del termine per la presentazione delle proposte, differibili fino a centoventi giorni per comprovate esigenze istruttorie, l'ente concedente conclude, con provvedimento motivato, la procedura di valutazione, che, in caso di pluralità di proposte ammesse, si svolge in forma comparativa.
Il provvedimento è pubblicato sul sito istituzionale dell'ente ed è comunicato ai soggetti interessati. ritenuta maggiormente compatibile con le esigenze pubbliche, ne dà notizia sul proprio sito istituzionale e invita, se necessario, il proponente selezionato ad apportare al progetto di fattibilità, al piano economico-finanziario e allo schema di convenzione le modifiche necessarie per la successiva approvazione.
Si precisa che con il presente avviso non è indetta alcuna procedura di gara. L'Ente si riserva la facoltà di non dare seguito alle fasi successive alla valutazione delle proposte, a suo insindacabile giudizio.

9. CRITERI DI VALUTAZIONE PROPOSTE PRESENTATE

Il RUP, con l'ausilio del NAV, procederà alla valutazione istruttoria (discrezionale e senza attribuzione di punteggio) di tutta la documentazione trasmessa dai proponenti, al fine di individuare una o più Proposte da sottoporre alla Procedura di valutazione di cui all'art. 193 comma 6 del D.lgs. 36/2023, sulla base dei seguenti criteri:
1. vantaggio economico netto per l'Ente;
2. qualità delle soluzioni tecniche e organizzative contenute nella proposta progettuale;

3. qualità e coerenza del PEF e della relazione di accompagnamento (analisi di sensitività, condizioni per le quali non si recupera l'investimento effettuato, etc.);
4. modalità di trasferimento all'operatore economico dei rischi connessi alla realizzazione del progetto e alla gestione dei servizi;

10. PUBBLICAZIONE

Il presente avviso è pubblicato nella sezione amministrazione trasparente del sito web del Comune di Comiso, nella sezione "Provvedimenti".

11. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

a. Titolare del trattamento

Il titolare del trattamento è il Comune di Comiso (C.F. 82000870889), nella qualità di Ente capofila della CUC Trinakria Sud, con sede in Piazza Fonte Diana.
Il titolare del trattamento ha nominato un DPO (Data Protection Officer: Responsabile della Protezione dei dati personali), contattabile all'indirizzo dpo@pec.comune.comiso.rg.it

b. Finalità e base giuridica del trattamento

Dati forniti volontariamente dall'Operatore economico.
I dati personali forniti dall'Operatore economico tramite form e/o dichiarazioni e/o attestazioni/certificazioni per la partecipazione al presente procedimento, sono raccolti e trattati ai fini della partecipazione al presente procedimento.
La base giuridica che legittima il trattamento è l'obbligo giuridico discendente da norme cogenti e l'esecuzionedi misure precontrattuali, ai sensi dell'art. 6 comma 1 lett. b) e c) del Regolamento UE 2016/679.

c. Natura del conferimento

Il conferimento dei dati, rispetto alle finalità di cui alle lettere a) b) c) è facoltativo, ma l'eventuale rifiuto comporterà l'impossibilità per il Titolare di accettare la partecipazione dell'Operatore economico al procedimento.

d. Dati sensibili e giudiziari

Di norma i dati forniti dagli operatori economici e dall'aggiudicatario non rientrano tra i dati classificabili come "sensibili", ai sensi dell'articolo 4, comma 1, lettera d) del Codice privacy, né nelle "categorie particolari di dati personali" di cui all'art. 9 Regolamento UE. I dati "giudiziari" di cui all'articolo 4, comma 1, lettera e) del Codice privacy e i "dati personali relativi a condanne penali e reati" di cui all'art. 10 Regolamento UE sono trattati esclusivamente per valutare il possesso dei requisiti e delle qualità previsti dalla vigente normativa applicabile.

e. Modalità del trattamento dei dati

Il trattamento dei dati verrà effettuato dall'Amministrazione in modo da garantirne la sicurezza e la riservatezza necessarie e potrà essere attuato mediante strumenti manuali, informatici e telematici idonei a trattare i dati nel rispetto delle misure di sicurezza previste dal Codice privacy (decreto legislativo 196/2003, integrato con le modifiche introdotte dal D.lgs. 101/2018) e richieste dal Regolamento UE 2017/679.
I dati potranno essere:

- trattati dal personale dell'Amministrazione che cura il procedimento di gara o da quello in forza ad altri uffici che svolgono attività ad esso attinente o attività per fini di studio e statistici;

- comunicati a collaboratori autonomi, professionisti, consulenti, che prestino attività di consulenza od assistenza all'Amministrazione in ordine al procedimento di gara, anche per l'eventuale tutela in giudizio, o per studi di settore o fini statistici;
- comunicati, ricorrendone le condizioni, al Ministero dell'Economia e delle Finanze o ad altra Pubblica Amministrazione, alla Agenzia per l'Italia Digitale, relativamente ai dati forniti dall'operatore economico aggiudicatario;
- comunicati ad altri operatori economici che facciano richiesta di accesso ai documenti di gara nei limiti consentiti ai sensi della legge 7 agosto 1990, n. 241;
- pubblicati e diffusi, ricorrendone le condizioni, tramite il sito internet dell'Amministrazione.

f. Periodo di conservazione dei dati

Il periodo di conservazione dei dati è di 10 anni dalla conclusione del procedimento. Inoltre, i dati potranno essere conservati, anche in forma aggregata, per fini di studio o statistici nel rispetto degli artt. 89 del Regolamento UE e 110 bis del Codice Privacy.
I dati raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici.

g. Diritti dell'interessato (artt. 15, 16, 17 18, 20, 21 e 22 del Reg. UE 2016/679)

In ogni momento è possibile accedere ai dati, opporsi al trattamento o chiedere la cancellazione, la modifica o l'aggiornamento di tutte le informazioni personali raccolte dal Titolare, esercitando il diritto alla limitazione del trattamento e il diritto alla portabilità dei dati, inviando un'e-mail all'indirizzo dpo@pec.comune.comiso.rg.it.
Inoltre, l'interessato ha il diritto di proporre reclamo all'*Autorità Garante per la protezione dei dati personali* (*www.garanteprivacy.it*) qualora riscontri la presenza di illiceità nel trattamento da parte del Titolare.

12. NORME DI RINVIO

Per tutto quanto non previsto e regolamentato dal presente avviso si fa riferimento alla normativa vigente, al Codice civile, nonché ad ogni altra disposizione legislativa in merito applicabile nell'ambito del territorio dello Stato Italiano.

REDATTORE DEL DOCUMENTO	E PER PRESA VISIONE ED APPROVAZIONE: IL RUP
Funzionario Titolare di E.Q. – alta professionalità ***Firma autografa sostituita a mezzo stampa*** *ai sensi dell'art. 3 comma 2 del D.L. 39/93*	Titolare di E.Q. – alta professionalità ***Firma autografa sostituita a mezzo stampa*** *ai sensi dell'art. 3 comma 2 del D.L. 39/93*

Comune di Comiso

Libero Consorzio Comunale di Ragusa

ATTESTAZIONE DI INIZIO PUBBLICAZIONE

(art. 124, comma 1, del D. Lgs. 18.08.2000 n. 267)

Si attesta che la deliberazione in oggetto è stata pubblicata all'Albo Pretorio on-line, ove rimarrà per 15 giorni consecutivi, ai sensi e per gli effetti dell'art.124, comma 1, del D. Lgs. 18.08.2000, n° 267.

Comiso, lì 29/12/2025

Il funzionario incaricato
Fabio Melilli
(Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D. Lgs. n. 82/2005)