

S.E.A. - SOCIETÀ per Azioni ESERCIZI AEROPORTUALI

Dialogo competitivo per l'affidamento dei contratti per la somministrazione di energia termica e di energia elettrica e cessione del 100% di SEA Energia S.p.A. (CIG n. 8827239410)



RELAZIONE DESCRITTIVA DELL'APPALTO

1. OGGETTO DELLA GARA

La procedura è finalizzata ad individuare, attraverso il dialogo competitivo instaurato con gli operatori economici invitati a parteciparvi, l'Aggiudicatario del 100% di SEA Energia s.p.a. ("**SEA Energia**") che offra le migliori condizioni contrattuali ed economiche per l'acquisto della Società e la fornitura agli aeroporti di Milano Linate e Milano Malpensa di energia elettrica e termica in conformità agli obblighi concessori gravanti su Società per Azioni Esercizi Aeroportuali S.E.A. ("**SEA**"). L'intera operazione oggetto della gara sarà indicata come "**Project Echo**".

1.1 SEA Energia

SEA Energia è stata costituita nel 1992 da SEA che oggi ne detiene il 100% del capitale sociale.

In particolare, SEA, in qualità di soggetto gestore degli aeroporti di Milano Linate e Milano Malpensa in base alla L. n. 194 del 18 aprile 1962 e alla convenzione con ENAC n. 191 del 7 maggio 1962 poi sostituita dalla convenzione del 4 settembre 2001 ("**Convenzione di Gestione**"), è tenuta ad assicurare, con regolarità e continuità, e nel rispetto del principio di imparzialità e delle regole di non discriminazione dell'utenza, la somministrazione di energia elettrica e il condizionamento degli aeroporti gestiti.

SEA Energia è stata costituita per ottemperare al suddetto obbligo concessorio. Tale società, infatti, in virtù di una sub-concessione in essere con SEA, gestisce le centrali di cogenerazione e trigenerazione presenti, rispettivamente, a Milano Linate ("**Centrale di Linate**") e Milano Malpensa ("**Centrale di Malpensa**") e, congiuntamente alla Centrale di Linate, "**Centrali**").

SEA Energia ha per oggetto l'esercizio delle seguenti attività:

- a) la progettazione, costruzione, installazione, esercizio e gestione in Italia ed all'estero di sistemi, impianti ed apparati energetici di qualsiasi tipo e natura (a titolo esemplificativo: cogeneratori, impianti idroelettrici, fotovoltaici, ecc.) alimentati da fonti rinnovabili, tradizionali e combinate, per l'approvvigionamento, la produzione, la trasformazione, la cessione e la vendita di energia elettrica e dei vettori termici e frigoriferi a rete alle strutture aeroportuali gestite dal concessionario istituzionale, ovvero a terzi, nonché l'offerta di servizi integrati per la realizzazione e l'eventuale successiva gestione di interventi nel settore dell'efficienza energetica;
- b) l'esercizio dell'attività di Facility Management e Servizio Energia (quest'ultimo come infra definito) in insediamenti ed infrastrutture pubbliche e private;
- c) l'erogazione dei servizi comuni alle attività di Facility Management e Servizio Energia, comprensivi della fornitura di beni materiali e/o immateriali, lavori, know-how.

Per “servizio energia” si intende, oltre alla produzione, trasformazione e vendita di energia, il trattamento di climatizzazione di uffici ed ambienti in genere, le applicazioni di energy saving con gestione dei flussi e dei consumi, la gestione di impianti e reti di distribuzione energetica, nei limiti di legge.

Il capitale sociale di SEA Energia è pari a Euro 5.200.000,00, suddiviso in 5 milioni 200 mila azioni.

In qualità di socio unico, SEA esercita nei confronti di SEA Energia l'attività di direzione e coordinamento.

Dopo l'aggiudicazione, SEA Energia rimarrà sub-concessionaria delle aree in cui insistono gli immobili e impianti oggi di SEA Energia stessa e gestore delle Centrali. La gestione delle Centrali deve avvenire nel rispetto di specifici vincoli e garanzie imposte a SEA, in quanto concessionaria di un servizio pubblico, nell'ambito della Convenzione di Gestione, a salvaguardia della continuità e sicurezza degli approvvigionamenti a favore degli aeroporti.

Per tale ragione l'affidabilità e solidità del soggetto che acquisterà SEA Energia è di fondamentale importanza nell'ambito dell'operazione Project Echo.

1.2 Contratti di somministrazione

Ai sensi della Convenzione di Gestione, SEA ha l'obbligo, inter alia, di assicurare, con regolarità e continuità, e nel rispetto del principio di imparzialità e delle regole di non discriminazione dell'utenza, la somministrazione di energia elettrica e il condizionamento degli aeroporti gestiti.

1.2.1 Contratto di somministrazione dell'energia elettrica

Il contratto di somministrazione dell'energia elettrica ha ad oggetto la fornitura di energia elettrica per l'alimentazione di alcuni degli impianti e degli edifici presenti a Milano Linate e Milano Malpensa.

Il volume annuale della fornitura sarà, approssimativamente, pari a 130 GWh.

In esito alla Fase 2 – Dialogo competitivo, SEA si riserva di chiedere che una quota dell'energia elettrica fornita sia certificata come energia prodotta da impianti alimentati da fonti rinnovabili e/o corredata da garanzie d'origine.

L'Aggiudicatario dovrà garantire la continuità della fornitura di energia elettrica, in ottemperanza agli obblighi concessori gravanti su SEA.

La durata di tale fornitura sarà pari a 12 mesi, rinnovabili da parte di SEA, e sulla base delle opportune valutazioni, per un ulteriore periodo di 12 mesi.

In caso di rinnovo del contratto, SEA si riserva la facoltà di aumentare la percentuale di energia elettrica certificata come energia prodotta da impianti alimentati da fonti rinnovabili o corredata da garanzie d'origine che l'Aggiudicatario dovrà garantire, con decorrenza dalla data di rinnovo del contratto fino alla scadenza contrattuale.

1.2.2 Contratto di somministrazione dell'energia termica

Il contratto di somministrazione dell'energia termica ha ad oggetto la fornitura di energia termica per l'alimentazione di tutti gli impianti e gli edifici presenti a Milano Linate e Milano Malpensa attualmente collegati alla rete di teleriscaldamento alimentata, rispettivamente, dalla Centrale di Linate e dalla Centrale di Malpensa.

Il volume annuale della fornitura sarà, approssimativamente, pari a 270 GWh.

La durata di tale fornitura sarà pari a 9 anni. SEA si riserva la facoltà di poter estendere la durata del contratto in considerazione degli investimenti, non ammortabili nel periodo contrattuale residuo, che l'aggiudicatario è tenuto a realizzare per garantire l'efficienza, economicità e continuità della fornitura, nonché l'obiettivo di pervenire, progressivamente, ad una fornitura *carbon free*.

L'Aggiudicatario dovrà garantire la continuità della fornitura di energia termica, in ottemperanza agli obblighi concessori gravanti su SEA.

2. MOTIVAZIONI DEL RICORSO AL DIALOGO COMPETITIVO

SEA, nell'ambito delle proprie strategie aziendali, ha valutato opportuno procedere alla cessione dell'intera partecipazione in SEA Energia.

D'altra parte, come sopra rilevato, SEA ha l'obbligo, ai sensi della Convenzione di Gestione, di garantire la fornitura di energia elettrica e termica agli aeroporti gestiti.

Ciò comporta che la cessione di SEA Energia e l'affidamento dei contratti di fornitura di energia termica ed elettrica deve prevedere, al contempo, un impegno dell'acquirente a garantire le forniture in questione in continuità e a condizioni economiche che siano convenienti per SEA, nonché a contribuire al progetto di riduzione delle emissioni inquinanti connesse a tali forniture.

In tale scenario, considerata la molteplicità delle soluzioni prospettabili e la estrema complessità per SEA di definire un bando di gara che contempra le condizioni economiche, organizzative e contrattuali che meglio consentano di raggiungere i suddetti obiettivi, si è deciso di adottare una procedura di dialogo competitivo che permetta, attraverso un confronto con operatori qualificati del settore, di individuare le migliori soluzioni.

3. ESIGENZE DI SEA

Gli obiettivi che SEA persegue attraverso la presente gara, in particolare, sono: (i) individuare un acquirente di SEA Energia tra operatori qualificati nel settore; (ii) garantire la fornitura continuativa di energia elettrica e termica, anche tenuto conto della specifica configurazione di Sistema di Distribuzione Chiuso (SDC) ai sensi della deliberazione ARERA 539/2015/R/eel, alle migliori condizioni, presso gli aeroporti di Milano Linate e Milano Malpensa, in conformità con gli obblighi gravanti su SEA in quanto gestore concessionario; (iii) garantire che le forniture siano in linea con gli obiettivi di progressiva *carbon neutrality* della gestione aeroportuale.

SEA fornirà ulteriori dettagli, ad integrazione della presente, con documentazione tecnica che sarà resa disponibile in sede di avvio della Fase 2- Dialogo competitivo agli operatori economici che saranno ammessi alla fase suddetta.

4. IMPORTI A BASE DI GARA

L'importo a base di gara è stimato in Euro 185.000.000,00, calcolato come somma dei valori assoluti degli importi riconosciuti dall'Aggiudicatario per l'acquisizione di SEA Energia e la prestazione dei contratti di fornitura energetica.

5. STRUTTURA DELLA PROCEDURA

La procedura di gara si articola in 3 Fasi:

Fase 1-Prequalifica: volta a valutare il possesso dei requisiti tecnici, professionali ed economici dei candidati che manifestano interesse alla procedura di Dialogo competitivo. SEA procederà a valutare le Domande di partecipazione, compilate secondo il modello allegato al bando di gara, pervenute entro il termine ivi indicato. In esito a tale verifica, mediante “Lettera di Partecipazione al Dialogo competitivo”, verrà comunicata agli operatori economici ammessi la prosecuzione della procedura.

La Fase 1 è gestita per via telematica attraverso la piattaforma e-procurement di SEA: <https://portalefornitorisea.seamilano.eu.irj/portal>.

SEA si riserva, in virtù della complessità dell'appalto, la facoltà di ammettere alla Fase 2- Dialogo un numero limitato di operatori, fino ad un massimo di 6, in conformità a quanto previsto all'art. 91 c. 1-2 D.Lgs. 50/16 sulla base dei seguenti criteri:

- a) titolarità di maggiore capacità gestita in termini di unità di produzione rilevanti ai sensi del Capitolo 4 del Codice di Rete di Terna abilitate ai servizi di dispacciamento;
- b) tra i soggetti aventi la titolarità di maggiore capacità di cui al precedente punto a), maggiori volumi di energia elettrica forniti a clienti finali nei tre anni solari precedenti la data di pubblicazione del presente bando di gara.

Fase 2-Dialogo competitivo: gli operatori economici, potranno svolgere un sopralluogo presso le Centrali e accedere, secondo le istruzioni fornite nella “Lettera di Partecipazione al Dialogo competitivo”, alla Virtual Data Room, in cui potranno consultare i documenti relativi a SEA Energia e la documentazione di gara, ivi incluse le bozze dei contratti da sottoscrivere in esito all'aggiudicazione.

In questa fase, ciascun partecipante potrà presentare le proprie proposte nel Dialogo con SEA, attraverso il quale la stessa identificherà i mezzi e le so-

luzioni più idonei a soddisfare le necessità e gli obiettivi che intende perseguire.

La Fase 2 è gestita per via telematica attraverso la piattaforma Intralinks. Il Dialogo con SEA avverrà tramite incontri con un Gruppo di Lavoro costituito dalla stazione appaltante, programmati e organizzati secondo quanto specificato nella “Lettera di Partecipazione al Dialogo competitivo”.

In esito a tale Fase 2, gli operatori economici accederanno alla fase successiva.

Fase 3- Offerta: gli operatori economici riceveranno la “Lettera d’invito a presentare Offerta” che conterrà, *inter alia*, l’indicazione delle modalità di redazione e presentazione dell’offerta tecnica e dell’offerta economica, l’indicazione della garanzia richiesta per la partecipazione a tale Fase e i criteri di valutazione delle offerte e di aggiudicazione. Nella documentazione presentata dal concorrente, dovranno essere inclusi i documenti a dimostrazione del possesso dei requisiti dichiarati nella Fase 1 – Prequalifica, e la migliore offerta finale, che sarà valutata in base ai criteri di aggiudicazione ivi indicati. La Fase 3 è gestita per via telematica attraverso la piattaforma e-procurement di SEA: <https://portalefornitorisea.seamilano.eu.irj/portal>.

6. SOGGETTI AMMESSI

6.1 Forme di partecipazione

Sono ammessi alla presente procedura di gara i soggetti di cui all'art. 45 del D.Lgs. n. 50/2016.

Ai soggetti in forma associata si applicano le disposizioni di cui agli artt. 47 e 48 del Codice.

6.2 Requisiti e condizioni di partecipazione

In ragione della complessità dell’oggetto della gara e della necessità di individuare un operatore che garantisca l’esperienza e la solidità finanziaria ne-

cessarie alla gestione degli assets di SEA Energia e la continuità delle forniture di energia termica ed elettrica, SEA ha previsto requisiti e condizioni di partecipazione commisurati e idonei al soddisfacimento delle esigenze sopra rappresentate.

In caso di partecipazione in R.T.I. si precisa quanto segue:

- (i) la domanda di partecipazione deve essere presentata da ciascuna impresa facente parte del R.T.I ed essere allegata a portale dall'impresa che ha assunto/assumerà il ruolo di mandataria
- (ii) è ammesso il R.T.I. verticale in cui il requisito di cui al punto III.1.3.a) del bando di gara deve essere posseduto totalmente dalla mandataria e il requisito di cui al punto III.1.3.b) del bando di gara deve essere posseduto dalla mandataria e/o dalla/e mandante/i, in quest'ultimo caso nella quantità minima del 20%; relativamente al requisito di cui al punto III.1.2.b) deve essere posseduto da tutti i componenti del raggruppamento; il requisito di cui al punto III.1.2.a) deve essere posseduto dalla mandataria e/o dalla/e mandante/i, in questo caso la capogruppo dovrà possedere il requisito nella misura maggioritaria;
- (iii) la mandataria acquisterà l'intera partecipazione in SEA Energia, sub-concessionario gestore delle Centrali e fornitore dell'energia termica;
- (iv) non è ammesso il R.T.I. orizzontale sulla prevalente;
- (v) per Posizione Finanziaria Netta si intende:
 - (-) Disponibilità liquide
 - (-) Altre attività finanziarie correnti
 - (-) Crediti finanziari correnti
 - (+) Debiti bancari correnti
 - (+) Altre passività finanziarie correnti
 - (+) Debiti per leasing correnti
 - Indebitamento finanziario corrente (a)**
 - (+) Debiti bancari non correnti
 - (+) Obbligazioni emesse

(+) Altre passività finanziarie non correnti
(+) Debiti per leasing non correnti
Indebitamento finanziario non corrente (b)
Indebitamento finanziario netto (a+b)

6.3 Avvalimento

È ammesso l'avvalimento ai sensi dell'art. 89 del D.Lgs. 50/16 per dimostrare il possesso dei requisiti di cui ai punti III.1.2 e III.1.3. del bando di gara.

L'operatore economico che vorrà avvalersi dei requisiti di una o più imprese ausiliarie dovrà produrre già in sede di domanda di partecipazione:

- i.* **Dichiarazione**, sottoscritta digitalmente dal legale rappresentante/procuratore dell'operatore economico partecipante, con la quale dichiara di voler ricorrere all'avvalimento, specificando i requisiti per i quali intende ricorrere all'istituto e indicando le società di cui si avvale;
- ii.* **Dichiarazione** cumulativa di cui al Doc. 1*bis* fornita in allegato al bando, sottoscritta digitalmente dal legale rappresentante/procuratore dell'impresa ausiliaria, che attesti il possesso dei requisiti generali di cui all'art. 80, D. Lgs. 50/16;
- iii.* **Dichiarazione**, sottoscritta digitalmente dal legale rappresentante/procuratore dell'impresa ausiliaria attestante:
 - l'obbligo incondizionato e irrevocabile, verso l'operatore economico partecipante e verso la stazione appaltante, a mettere a disposizione per tutta la durata dell'appalto, le risorse necessarie di cui è carente l'operatore economico;
 - la non partecipazione alla gara in proprio o associata o consorziata;
 - l'impegno a prestare una garanzia corporate pari al controvalore delle quote di SEA Energia e una garanzia di importo pari al valore annuale del contratto di fornitura dell'energia termica da rinnovare per ogni anno della fornitura.
- iv.* **Originale** del contratto di avvalimento, contenente gli impegni di cui alla dichiarazione sub iii), sottoscritto digitalmente da entrambe le Parti ovve-

ro manualmente dalle stesse e, successivamente, digitalmente dall'operatore economico partecipante o **Copia autentica** dello stesso.

6.4 Subappalto

Il subappalto è ammesso, secondo quanto previsto dalla normativa vigente.

7. TEASER

Si allega alla presente Relazione il Teaser di presentazione di Project Echo preparato da Equita SIM S.p.A., advisor di SEA in tale operazione.