

## AVVISO

### PRESELEZIONE

#### PROCEDURA PER L’AFFIDAMENTO IN SUBCONCESSIONE DI AREE PER L’ESERCIZIO DELL’ATTIVITA’ DI VENDITA DI PRODOTTI IN REGIME DI DUTY FREE PRESSO L’AEROPORTO DI FIRENZE

##### Premessa

AdF - Aeroporto di Firenze S.p.A. (di seguito “**AdF**”), Società di Gestione dell’Aeroporto Amerigo Vespucci, ha presentato nei mesi scorsi un Master Plan, soggetto ad approvazione delle competenti Autorità, finalizzato alla realizzazione e al completamento delle infrastrutture aeroportuali passeggeri e merci, necessarie per garantire lo sviluppo complessivo del traffico, per garantire la massima soddisfazione da parte dei Passeggeri in termini di qualità erogata e percepita, nonché ad assicurare un pieno sviluppo delle opportunità commerciali correlate al futuro sviluppo. Gli spazi identificati nel contratto per i flussi passeggeri attuali potranno, previa opportuna e tempestiva comunicazione, subire interventi migliorativi di ampliamento e di utilizzo commerciale nel periodo di vigenza del contratto. Informazioni e dettagli potranno essere forniti in sede di sopralluogo. Ulteriori punti vendita, anche mobili, saranno valutati ed eventualmente approvati in funzione delle proposte del sub concessionario, ad integrazione del contratto.

Il Master Plan si inquadra quale conferma del positivo trend di crescita del traffico passeggeri, registrato a fine 2013, ed anche ribadito dai dati preliminari dei primi mesi del corrente anno, con un tasso di crescita pari al + 15,4% nel primo semestre 2014 rispetto agli stessi mesi del 2013.

AdF gestisce gli spazi commerciali Duty Free in forma diretta, dal 2007, nel rispetto della normativa vigente, ed essendo in possesso delle autorizzazioni rilasciate dalle Autorità competenti; il personale operativo dedicato a queste attività è pari a ventuno risorse.

1. AdF, con sede in Firenze, Via del Termine n. 11, 50127, tel. n. 055/3061622/245 – fax n. 055/3061355, comunica che intende individuare il soggetto a cui affidare la subconcessione di due aree presso l’Aeroporto “Amerigo Vespucci di Firenze” attualmente ubicate presso l’area sterile airside, zona partenze, una al primo piano di circa 580,00 mq., ed una al piano terra di circa 100,00 mq, da adibire esclusivamente all’esercizio dell’attività di vendita di prodotti in regime di Duty Free, nonché altri tre locali ad uso magazzino (due in airside, sul piazzale) più un ulteriore locale ad uso ufficio, ubicato in airside, sul piazzale (di seguito anche, semplicemente, “**Aree**”).

Si precisa che i rapporti contrattuali che si instaureranno tra AdF ed il Subconcessionario delle Aree sopra indicate dovranno intendersi su base esclusiva solamente per quanto attiene l’esercizio delle attività di vendita di prodotti in regime di duty free. Pertanto, AdF potrà, nel corso della durata del Contratto di Subconcessione delle Aree, legittimamente mettere a disposizione di terzi, anche concorrenti del Subconcessionario, locali per lo svolgimento di attività simili o identiche a quelle del Subconcessionario, o esercitare direttamente attività simili o identiche a quella del Subconcessionario, purché non siano svolte o esercitate in regime di duty free, con espressa esclusione in entrambi i casi di qualsiasi riconoscimento risarcitorio o indennitario a favore del Subconcessionario.

2. La consegna delle Aree al Subconcessionario aggiudicatario della gara avverrà indicativamente entro il 30 settembre 2014 per consentire di portare a compimento tutte le opere di allestimento ed arredamento delle Aree entro e non oltre 75 giorni solari e consecutivi dalla data di consegna delle Aree

L’allestimento delle Aree sarà a totale cura e spese del Subconcessionario, il quale nulla potrà vantare nei confronti di AdF relativamente all’investimento sostenuto.

3. La procedura di gara si articolerà in due fasi. **In una prima fase di preselezione, AdF individuerà, tra le imprese che manifesteranno interesse a partecipare alla gara, quelle che**

**saranno invitate a partecipare alla successiva seconda fase di gara in quanto risultate in possesso di tutte le condizioni minime richieste e meglio specificate nel successivo articolo 4 del presente Avviso.**

4. Le condizioni minime, **richieste a pena di esclusione**, per la partecipazione alla prima fase, di preselezione, sono le seguenti:

- (i) possesso dei requisiti di ordine generale di cui all'art. 38 del D.Lgs 163/2006;
- (ii) dichiarazione sostitutiva di certificazione attestante l'iscrizione al registro delle Imprese della Camera di Commercio, Industria, Artigianato ed Agricoltura della Provincia in cui l'operatore economico ha sede;
- (iii) documentazione attestante, ai sensi degli artt. 41 e 42 del D. Lgs. 163/2006, che il concorrente ha realizzato un fatturato globale d'impresa riferito agli esercizi finanziari 2011-2012-2013 pari ad almeno € 60.000.000,00 (Euro sessanta milioni/00) I.V.A. esclusa, da intendersi quale cifra complessiva del triennio o nel minor periodo di attività dell'impresa;
- (iv) documentazione attestante, ai sensi degli artt. 41 e 42 del D. Lgs. 163/2006, che il concorrente ha realizzato un fatturato specifico relativo agli esercizi finanziari 2011-2012-2013, da intendersi quale cifra complessiva nel triennio o nel minor periodo di attività dell'impresa, per la gestione di almeno un'area commerciale, adibita all'esercizio della medesima attività di cui al precedente articolo n. 1, ubicata presso porti, aeroporti, stazioni e/o centri commerciali di dimensioni comparabili e/o luoghi assimilabili, caratterizzati da elevato flusso di persone, pari ad almeno € 20.000.000,00 (Euro venti milioni/00) I.V.A. esclusa.

5. Le imprese interessate a ricevere l'invito e la documentazione relativa alla seconda fase della presente procedura di gara, in possesso dei requisiti minimi indicati al precedente articolo 4, dovranno far pervenire la propria manifestazione d'interesse, redatta in lingua italiana, o corredata da traduzione asseverata, a mezzo posta o a mezzo consegna diretta, entro e non oltre le ore 17,00 del 21 luglio 2014 al seguente recapito:

**AdF - Aeroporto di Firenze S.p.A.**  
Via del Termine 11, 50127 Firenze  
*Att. Ufficio Segreteria*

La data di scadenza si riferisce inderogabilmente alla consegna e non alla data di spedizione, qualunque sia il mezzo di spedizione utilizzato. Oltre tale termine non sarà ritenuta valida alcuna altra manifestazione d'interesse anche se sostitutiva o aggiuntiva o integrativa rispetto a quella precedente. Il recapito della manifestazione di interesse rimane ad esclusivo rischio del mittente.

La manifestazione d'interesse dovrà essere presentata in un plico chiuso, sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, recante all'esterno, oltre al nominativo e al recapito dell'impresa, la dicitura:

**“MANIFESTAZIONE DI INTERESSE SUBCONCESSIONE AREE DUTY FREE”.**

Il plico dovrà contenere, **a pena di esclusione**, la seguente documentazione, successivamente verificabile, sottoscritta dal legale rappresentante dell'impresa munito di idonei poteri (nel caso in cui la manifestazione di interesse sia sottoscritta da un procuratore dovrà essere allegata la relativa procura speciale in originale oppure in copia ai sensi della normativa vigente):

- a) richiesta di partecipazione, completa dell'indicazione di tutti i dati identificativi dell'impresa;
- b) dichiarazione di possesso dei requisiti di ordine generale di cui all'art. 38 del D.Lgs 163/2006 (requisito di cui al precedente articolo 4 sub i);
- c) documentazione attestante, ai sensi degli artt. 41 e 42 del D. Lgs. 163/2006, che il concorrente ha realizzato un fatturato globale d'impresa riferito agli esercizi

finanziari 2011-2012-2013 pari ad almeno € 60.000.000,00 (Euro sessanta milioni/00) I.V.A. esclusa, da intendersi quale cifra complessiva del triennio o nel minor periodo di attività dell'impresa (requisito di cui al precedente articolo 4 sub iii);

- d) documentazione attestante, ai sensi degli artt. 41 e 42 del D. Lgs. 163/2006, che il concorrente ha realizzato un fatturato specifico relativo agli esercizi finanziari 2011-2012-2013, da intendersi quale cifra complessiva nel triennio o nel minor periodo di attività dell'impresa, per la gestione di almeno un'area commerciale, adibita all'esercizio della medesima attività di cui al precedente articolo n. 1, ubicata presso porti, aeroporti, stazioni e/o centri commerciali di dimensioni comparabili e/o luoghi assimilabili, caratterizzati da elevato flusso di persone, pari ad almeno € 20.000.000,00 (Euro venti milioni/00) I.V.A. esclusa (requisito di cui al precedente articolo 4 sub iv).

Si precisa che le dichiarazioni sopra di cui alle lettere a) e b) devono essere rese ai sensi degli artt. 46 e 47 D.P.R. 445/2000.

**In caso di avvalimento si applica l'articolo 49 del D.Lgs 163/2006 secondo quanto di seguito specificato.**

Il concorrente può soddisfare la richiesta relativa alla qualificazione necessaria per la partecipazione alla procedura avvalendosi dei requisiti di un altro soggetto, fermo restando che dovrà dimostrare di essere legittimato ad operare stabilmente e in via principale nel settore di attività oggetto della subconcessione.

A tal fine il concorrente, a pena di esclusione, dovrà presentare, all'interno del plico di manifestazione di interesse sopra indicato, oltre a tutta la documentazione sopraindicata:

- a) una sua dichiarazione, attestante l'avvalimento dei requisiti necessari per la partecipazione alla procedura, con specifica indicazione dei requisiti stessi e dell'impresa ausiliaria;
- b) tutte le dichiarazioni di cui all'Allegato 1 al presente Avviso "Modello Dichiarazione Avvalimento" sottoscritto da parte dell'impresa ausiliaria;
- c) il contratto - in originale o in copia autenticata con le modalità di cui all'art. 18 o all'art. 19, D.P.R. 445/2000 - in virtù del quale l'impresa ausiliaria si obbliga nei confronti del concorrente a fornire i requisiti e a mettere a disposizione le risorse necessarie per tutta la durata della subconcessione.

Nel caso di avvalimento nei confronti di un'impresa che appartiene al medesimo gruppo, in luogo del contratto di cui alla precedente lettera c), l'impresa concorrente può presentare una dichiarazione sostitutiva attestante il legame giuridico ed economico esistente nel gruppo.

In relazione alla presente procedura non è consentito, a pena di esclusione, che della stessa impresa ausiliaria si avvalga più di un concorrente e che partecipino sia l'impresa ausiliaria che quella che si avvale dei requisiti.

Un'apposita commissione nominata da AdF procederà, in seduta riservata, all'esame della documentazione di cui al presente articolo 5 ed alla verifica della sussistenza, in capo alle imprese richiedenti, dei requisiti di cui al precedente articolo 4.

**6. Saranno invitati alla seconda fase della presente procedura soltanto gli operatori economici che avranno manifestato interesse a partecipare alla gara, in capo ai quali sia stata verificata la sussistenza dei requisiti di cui ai precedenti articoli 4 e 5.**

7. L'aggiudicazione della gara relativa alla subconcessione delle Aree sarà effettuata, a seguito dello svolgimento di una fase di rilancio relativa ai parametri economici, riservata ai primi due concorrenti della graduatoria provvisoria, con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa in base ai seguenti parametri di valutazione:

**A) OFFERTA TECNICA: max. punti 40 complessivi attribuiti sulla base della seguente documentazione:**

- **A1) Documento relativo alle caratteristiche del servizio che dovranno, in ogni caso, essere di elevata e riconosciuta qualità;**
- **A2) Documento illustrativo del layout dei locali e degli allestimenti, i quali dovranno, in ogni caso, essere in armonia con gli elevati standard che AdF sta perseguendo nell'ambito dei lavori di riqualifica dell'Aerostazione passeggeri.**

**B) OFFERTA ECONOMICA: max. punti 60 complessivi attribuiti sulla base della seguente documentazione:**

**- B1) Business Plan, con indicazione:**

- i) sotto forma di conto economico, dei ricavi, previsti per ciascun anno di subconcessione;
- ii) della percentuale fissa di Royalty offerta, per tutti gli anni di subconcessione,, la quale non potrà essere inferiore alla percentuale sul fatturato del 22% per la quale si richiede offerta in aumento;
- iii) del flusso dei ricavi AdF previsti per ciascun anno di subconcessione, determinato applicando la Royalty di cui al precedente punto ii) ai dati economici di cui al precedente punto i);
- iv) del corrispettivo minimo garantito annuo medio offerto e del corrispettivo minimo garantito annuo offerto per ciascun anno di subconcessione, che dovrà essere pari, per il primo anno di subconcessione, a non meno del 90% del flusso dei ricavi AdF previsti. Il minimo garantito degli anni successivi, a partire dal secondo anno di vigenza contrattuale, sarà fatto pari all'80% di quanto complessivamente corrisposto nell'anno precedente. Tale minimo garantito non potrà, comunque, mai nell'intero periodo contrattuale essere inferiore a **Euro 1.000.000,00 (Euro un milione/00) / anno;**
- v) del corrispettivo opening-fee offerto, che non potrà essere in nessun caso inferiore a Euro 200.000,00 (Euro duecentomila/00).

#### **MODALITA' DI VALUTAZIONE DELLE OFFERTE**

AdF, dopo aver verificato la presenza della documentazione richiesta procederà ad attribuire i punteggi alle offerte presentate secondo il seguente schema, più specificatamente dettagliato nella documentazione relativa alla seconda fase di gara:

#### **A) OFFERTA TECNICA:**

- **Documento relativo alle caratteristiche del servizio che dovranno essere di elevata e riconosciuta qualità (max. punti 20);** i punteggi saranno attribuiti in maniera discrezionale ed unitaria da AdF secondo un coefficiente compreso tra 0 e 1 e moltiplicato per il punteggio previsto (20) come meglio indicato nel Disciplinare di Gara;
- **Documento illustrativo del layout dei locali e degli allestimenti i quali dovranno, in ogni caso, essere in armonia con gli elevati standard che AdF sta perseguendo nell'ambito dei lavori di riqualifica dell'Aerostazione passeggeri (max. punti 20);** i punteggi saranno attribuiti in maniera discrezionale ed unitaria da AdF secondo un coefficiente compreso tra 0 e 1 e moltiplicato per il punteggio previsto (20) come meglio indicato nel Disciplinare di Gara;

#### **B) OFFERTA ECONOMICA:**

- **Royalty offerta (max. punti 30).** Per l'attribuzione dei punteggi relativi alla royalty offerta, all'offerta da cui risulti la royalty più alta sarà attribuito il punteggio massimo, alle altre, un punteggio proporzionalmente ridotto attribuito secondo la seguente formula:

**Punteggio attribuito = [30 x (royalty offerta/royalty più alta)]**

- **Corrispettivo minimo garantito annuo medio offerto (max. punti 20).** Per l'attribuzione dei punteggi relativi al Corrispettivo minimo garantito annuo medio, all'offerta da cui risulti il Corrispettivo minimo garantito annuo medio più alto sarà attribuito il punteggio massimo, alle altre, un punteggio proporzionalmente ridotto attribuito secondo la seguente formula:

**Punteggio attribuito = [20 x (Corrispettivo minimo garantito annuo medio offerto/Corrispettivo minimo garantito annuo medio più alto)]**

- **Corrispettivo opening-fee offerto (max. punti 10).** Per l'attribuzione dei punteggi relativi al Corrispettivo opening-fee, all'offerta da cui risulti il Corrispettivo opening-fee più alto sarà attribuito il punteggio massimo, alle altre, un punteggio proporzionalmente ridotto attribuito secondo la seguente formula:

**Punteggio attribuito = [10 x (Corrispettivo opening-fee offerto/Corrispettivo opening-fee più alto)]**

A seguito dell'attribuzione dei punteggi e del calcolo del punteggio complessivo (Punteggio Offerta Tecnica + Punteggio Royalty + Punteggio Corrispettivo minimo garantito annuo medio + Punteggio Corrispettivo opening-fee) attribuito a ciascun concorrente, verrà stilata la graduatoria provvisoria di gara.

Successivamente avrà inizio lo svolgimento della fase di rilancio: i primi due concorrenti della graduatoria provvisoria di gara verranno invitati, secondo i termini e le modalità previste nella relativa lettera di invito, ad offrire un rilancio, non obbligatorio, relativamente ai parametri economici (Royalty, Corrispettivo minimo garantito annuo medio, Corrispettivo opening-fee) richiesti per l'Offerta Economica.

L'attribuzione dei punteggi avverrà secondo il medesimo schema di cui al punto B) "OFFERTA ECONOMICA" del presente articolo 7, considerando unicamente i due concorrenti rimasti in gara.

La Subconcessione sarà assegnata, come indicato in dettaglio nella documentazione relativa alla seconda fase di gara, al soggetto che, al termine della fase di rilancio, risulterà aver conseguito il punteggio finale complessivo più elevato (Punteggio Offerta Tecnica + Punteggio Royalty fase di rilancio + Punteggio Corrispettivo minimo garantito annuo medio fase di rilancio + Punteggio Corrispettivo opening-fee fase di rilancio).

Si precisa che le percentuali definitive di Royalties offerte, il definitivo Corrispettivo minimo garantito annuo offerto e il definitivo Corrispettivo opening-fee offerto devono intendersi vincolanti per il Subconcessionario aggiudicatario per tutta la durata del Contratto di Subconcessione.

**8.** La subconcessione sarà regolata dal relativo Contratto con durata 1° ottobre 2014 – 31 dicembre 2018.

**9.** AdF si riserva la facoltà di invitare i richiedenti a chiarire o completare le dichiarazioni e i documenti presentati. Eventuali quesiti o chiarimenti potranno essere richiesti fino al 3° giorno antecedente il termine per la presentazione della manifestazione di interesse a mezzo fax al n. 055.3061355 o via e-mail all'indirizzo [retail@aeroporto.firenze.it](mailto:retail@aeroporto.firenze.it) oppure ai numeri 055 3061622/245; le risposte ai quesiti o chiarimenti che abbiano valenza generale verranno rese note mediante pubblicazione sul sito internet [www.aeroporto.firenze.it](http://www.aeroporto.firenze.it).

**10.** AdF si riserva di procedere alla seconda fase anche in presenza di una sola richiesta valida.

**11.** AdF non assumerà verso i richiedenti alcun obbligo prima che tutti gli atti inerenti la procedura siano stati approvati dagli organi competenti. AdF si riserva la facoltà di annullare o revocare la procedura in qualsiasi momento, di non aggiudicare e/o non stipulare i contratti in oggetto senza incorrere in responsabilità e/o azioni di richiesta danni nemmeno ai sensi degli artt. 1337 e 1338 del codice civile.

Si precisa che il rinvio a norme del D.Lgs 163/06 non comporta l'applicabilità alla presente procedura, nemmeno per analogia, delle disposizioni ivi contenute se non espressamente richiamate.

**12.** Si informa che ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs. 196/03 i dati personali forniti dai partecipanti alla gara sono raccolti per le sole finalità inerenti la presente procedura e, in caso di eventuale aggiudicazione, per la gestione dei contratti di subconcessione.

I concorrenti e gli aggiudicatari avranno facoltà di esercitare tutti i diritti di cui all'art. 7 del Decreto citato.

Titolare del Trattamento: AdF – Aeroporto di Firenze SpA, via del Termine n. 11, Firenze.

Responsabile del trattamento: Dott. Matteo Barontini.

**13.** Il Responsabile del Procedimento è stato individuato nella persona del Dott. Guido Vitali.

Firenze, 4 luglio 2014

L'Amministratore Delegato  
Vittorio Fanti