

**AVVISO**  
**INVITO A PRESENTARE MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER L’AFFIDAMENTO IN  
SUBCONCESSIONE DI UN LOCALE DI CIRCA 67MQ. PRESSO IL PRIMO PIANO DELLA  
ZONA AIRSIDE PARTENZE DELL’AEROPORTO DI PISA PER ATTIVITÀ DI RETAIL**

Toscana Aeroporti S.p.A. (di seguito “TA”) con sede legale in Firenze, Via del Termine n. 11, 50127, invita a presentare Manifestazione di Interesse per la subconcessione di un locale di circa 67mq., ubicato presso il primo piano della zona airside partenze dell’Aeroporto “G. Galilei” di Pisa, da adibire esclusivamente ad attività di retail (di seguito, “Locale”).

Per manifestare il proprio interesse per il Locale oggetto della presente procedura, i soggetti interessati dovranno presentare:

- documentazione contenente una descrizione dell’attività che si intende svolgere. Si specifica che saranno valutate positivamente tutte le proposte che prevedano, all’interno dello stesso format, diverse categorie merceologiche, anche ma non necessariamente in regime di Duty Free, sebbene non sarà ammessa la vendita di food & drink per autoconsumo all’interno dell’aeroporto, snack dolci o salati ed in generale qualsiasi merceologia che possa cannibalizzare l’attività di bar ubicata nella medesima zona airside partenze piano primo dell’aeroporto di Pisa. Altre merceologie, quali giornali, tabacchi, gadget sono invece ammesse, previo ottenimento delle relative licenze;
- una proposta economica in termini di minimo garantito, fatturato previsto, royalty sul fatturato e corrispettivo opening fee;
- un progetto, sia commerciale che architettonico di massima; saranno valutate positivamente le offerte articolate su prodotti di qualità medio/alta, comprensive di brand riconosciuti a livello internazionale, affini al profilo del passeggero dell’aeroporto di Pisa. Il layout del negozio dovrà essere in linea con gli ultimi format adottati nel mondo del travel retail, con ampie aperture frontali, al fine di stimolare l’acquisto di impulso da parte del passeggero. Il soggetto cui verrà subconcesso il Locale dovrà successivamente presentare un progetto esecutivo completo, che dovrà essere approvato da TA.

I soggetti interessati dovranno altresì dimostrare di avere gestito in maniera continuativa, negli ultimi tre esercizi finanziari 2015-2016-2017, almeno un’area commerciale adibita all’esercizio della medesima attività descritta nella manifestazione di interesse all’interno di uno degli aeroporti italiani o in un contesto simile.

Il contratto di subconcessione avrà efficacia dalla data di consegna del Locale, che avverrà indicativamente nel mese di gennaio 2019; il pagamento dei corrispettivi sarà dovuto a fronte della disponibilità del Locale ed a partire dalla medesima data in cui TA dichiarerà di essere pronta alla consegna.

Il progetto relativo al Locale da realizzarsi dovrà, sia nella sua versione preliminare che in quella esecutiva, essere preventivamente valutato ed autorizzato da TA. Si precisa che la Subconcessionaria sarà tenuta a prendere in consegna il Locale non appena TA avrà comunicato per iscritto di ritenere il Locale medesimo pronto ed idoneo alla consegna stessa; tuttavia i lavori di realizzazione del negozio, che devono terminare entro 30 giorni solari e consecutivi dalla consegna del Locale, non potranno avere inizio prima che la Subconcessionaria abbia consegnato a TA tutta la documentazione richiesta, ed eventuali integrazioni, e che TA abbia approvato il progetto.

**La durata della subconcessione è di circa 3 anni, con la possibilità di proroga per ulteriori due (2) anni.**

Si specifica che il Locale sarà consegnato libero da persone o cose e nello stato di fatto in cui si trova; tutti gli oneri relativi ad eventuali nuove configurazioni, finiture ed attrezzature o allestimenti del Locale, ivi inclusi, a titolo esemplificativo, la riconfigurazione dell’impianto di illuminazione,

condizionamento, pavimentazione etc., saranno a carico della Subconcessionaria. Inoltre si specifica che l'acquisto ed il montaggio di una saracinesca per la chiusura del Locale, ove non presente o comunque non confacente al layout del Locale saranno a carico della Subconcessionaria, secondo le specifiche tecniche e di immagine indicate da TA.

Il soggetto individuato a seguito della definizione della presente selezione potrà, inoltre, richiedere di assumere in subconcessione un ulteriore locale ad uso magazzino di circa 9mq. adiacente al Locale oggetto della selezione medesima, al costo supplementare di €200/mq/anno.

Si allega al presente Avviso per formarne parte integrante e sostanziale:

- **Allegato A – Planimetria Indicativa del Locale (colore viola) e del Magazzino (colore verde).**

I soggetti interessati potranno trasmettere la propria Manifestazione di Interesse a mezzo posta elettronica certificata, dall'indirizzo PEC dell'operatore economico, all'indirizzo [segreteria@pec.toscana-aeroporti.com](mailto:segreteria@pec.toscana-aeroporti.com), o a mezzo posta o a mezzo consegna diretta con apposito plico riportante la dicitura "**Manifestazione di Interesse subconcessione locale Aeroporto di Pisa Piano Primo Partenze Airside – NON APRIRE**", entro e non oltre le ore 12:00 del giorno **14 dicembre 2018** al seguente indirizzo:

**Toscana Aeroporti S.p.A.**  
**Via del Termine 11, 50127 Firenze**  
**Presso 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. In caso di trasmissione via posta, non fa fede la data del timbro postale.

I soggetti interessati alla presentazione della Manifestazione di Interesse, entro la data del 7 dicembre 2018, dovranno effettuare un **sopralluogo preliminare** previo appuntamento da richiedere a mezzo posta elettronica certificata, dall'indirizzo PEC dell'operatore economico, all'indirizzo [segreteria@pec.toscana-aeroporti.com](mailto:segreteria@pec.toscana-aeroporti.com)

La **Manifestazione di Interesse** dovrà contenere quanto segue:

- (i) indicazione di tutti i dati identificativi del soggetto interessato;
- (ii) dichiarazione di presa visione della "Planimetria Indicativa del Locale e del Magazzino" allegata sub A al presente Avviso;
- (iii) copia di visura camerale attestante l'iscrizione al registro delle Imprese della Camera di Commercio, Industria, Artigianato ed Agricoltura della Provincia in cui l'operatore economico ha sede, oppure 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 oppure Dichiarazione sostitutiva di certificazione attestante che non sussiste l'obbligo di iscrizione alla Camera di Commercio, Industria, Artigianato ed Agricoltura (**in tal caso allegare alla dichiarazione copia dell'Atto costitutivo e dello Statuto**);
- (iv) documentazione contenente una descrizione dell'attività che il soggetto interessato intende svolgere;
- (v) progetto commerciale ed architettonico di massima, comprensivo del layout del locale, dei brand e delle categorie merceologiche;
- (vi) stima di fatturato per il primo anno di durata della subconcessione;
- (vii) proposta economica iniziale in termini di i) minimo garantito annuo ii) royalty sul fatturato e iii) corrispettivo opening fee;
- (viii) documentazione attestante la gestione in maniera continuativa, negli ultimi tre esercizi finanziari 2015-2016-2017, di almeno un'area commerciale adibita all'esercizio della

medesima attività di cui alla manifestazione di interesse all'interno di uno degli aeroporti italiani o in contesti similari.

Si precisa che le dichiarazioni sopra indicate devono essere rese ai sensi degli artt. 46 e 47 D.P.R. 445/2000.

Con riferimento al punto (vii) si precisa che il minimo garantito annuo dal gennaio dell'anno successivo al primo anno solare di durata della subconcessione sarà pari al 90% di quanto complessivamente corrisposto ad TA nell'anno precedente, e comunque mai inferiore all'importo di minimo garantito stabilito oltre IVA rivalutata in misura pari al 100% della variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati accertata dall'ISTAT rispetto all'anno precedente, con riferimento al mese di gennaio, qualora la variazione in questione sia di segno positivo.

Si specifica inoltre che la planimetria del Locale e del Magazzino è puramente indicativa e TA si riserva di modificare il perimetro dell'area del Locale stesso, pur mantenendo la sua ubicazione presso la zona airside / partenze dell'aeroporto di Pisa.

TA si riserva la facoltà di invitare i richiedenti a chiarire o completare le dichiarazioni e i documenti presentati.

Ai fini della stipula del relativo contratto di subconcessione, sarà necessario presentare una garanzia fideiussoria bancaria di valore pari a quello del minimo garantito offerto per il primo anno contrattuale.

Si specifica che non saranno accettate manifestazioni di interesse da parte di soggetti in capo ai quali intercorrono, alla data di presentazione della manifestazione di interesse, debiti nei confronti di TA.

Il contratto di subconcessione sarà stipulato sulla base del format contrattuale di TA, che sarà messo a disposizione, in occasione del sopralluogo preliminare, ai soggetti interessati.

I soggetti interessati, in occasione del sopralluogo, dovranno altresì sottoscrivere apposita dichiarazione di presa visione del suddetto format contrattuale.

**La pubblicazione del presente Avviso e la ricezione delle manifestazioni di interesse non vincolano in alcun modo TA e non comportano, per la stessa, alcun obbligo o impegno nei confronti dei soggetti interessati.**

**TA si riserva pertanto di non affidare il Locale oggetto del presente Avviso e di non procedere alla stipula del relativo contratto di subconcessione, per qualsivoglia motivo (anche, a titolo esemplificativo e non esaustivo, qualora i corrispettivi siano giudicati da TA insoddisfacenti), senza incorrere in responsabilità e/o azioni di richiesta danni nemmeno ai sensi degli artt. 1337 e 1338 del codice civile.**

**In caso di assegnazione del Locale, TA si riserva la facoltà di consegnare lo stesso oltre la data stimata indicata nel presente Avviso, per qualsivoglia motivo, senza incorrere in responsabilità e/o azioni di richiesta danni nemmeno ai sensi degli artt. 1337 e 1338 del codice civile.**

**Si precisa, infine, che, a seguito della definizione della selezione avviata con il presente Avviso di Manifestazione d'interesse, il soggetto individuato dovrà intendersi vincolato alla stipula del contratto di subconcessione con TA.**

Pisa, 27 novembre 2018

L'Amministratore Delegato  
Dr.ssa Gina Giani