

AVVISO
INVITO A PRESENTARE MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER L’AFFIDAMENTO IN
SUBCONCESSIONE DI UN’AREA DI CIRCA 46 MQ. PRESSO LA ZONA AIRSIDE
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’area di circa 46mq., ubicata presso la zona airside dell’Aeroporto “G. Galilei” di Pisa, da adibire esclusivamente ad attività di retail (di seguito, “**Area**”).

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

- documentazione contenente una descrizione dell’attività di retail che si intende svolgere;
- 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, da predisporre secondo quanto previsto dall’**Allegato B - Linee Guida Progetto e Realizzazione dell’Area e dall’Allegato C - Documenti per Valutazione Progetto**; 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 subconcessa l’Area 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 2016-2017-2018, 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.

In alternativa a quanto sopra, i soggetti interessati dovranno dimostrare di essere stati in possesso di una partecipazione rilevante (almeno il 40%) in una società che abbia esercitato la gestione, in maniera continuativa, negli ultimi tre esercizi finanziari 2016-2017-2018, di 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 avrà efficacia dal 2 dicembre 2019. Il corrispettivo sarà dovuto a TA dalla medesima data.

TA consegnerà l’Area alla Subconcessionaria indicativamente decorsi 20 giorni dalla ricezione del progetto, completo – secondo l’insindacabile valutazione di TA - di tutta la documentazione prevista dall’Allegato C, nonché delle eventuali integrazioni richieste dalla medesima TA.

La Subconcessionaria si impegna a trasmettere a TA il progetto entro e non oltre il 10 novembre 2019.

La Subconcessionaria si impegna ad aprire l’Area al pubblico entro e non oltre il 10 gennaio 2020.

Ad eventuali slittamenti nella consegna dell'Area oltre la data del 2 dicembre 2019, imputabili a TA, conseguiranno proporzionali slittamenti della data di efficacia del Contratto, della data di decorrenza dell'obbligo di pagamento del corrispettivo in favore di TA, nonché della data di apertura al pubblico dell'Area.

Non saranno invece ammissibili slittamenti di alcuna natura qualora sia la Subconcessionaria a trasmettere a TA il progetto oltre la data del 10 novembre 2019.

La durata della subconcessione è di 2 anni.

Alla scadenza del Contratto di subconcessione le Parti valuteranno congiuntamente una eventuale proroga di ulteriori 2 anni del Contratto medesimo.

Per lo stato di consegna dell'Area e la ripartizione degli oneri relativi a configurazioni, finiture ed attrezzature o allestimenti dell'Area, si rimanda a quanto previsto in merito dall'Allegato B al presente Avviso.

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

- **Allegato A – Planimetria Indicativa dell'Area;**
- **Allegato B – Linee Guida Progetto e Realizzazione dell'Area;**
- **Allegato C – Documenti per Valutazione Progetto.**

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, o a mezzo posta o a mezzo consegna diretta con apposito plico riportante la dicitura **"Manifestazione di Interesse subconcessione Area 46 MQ Aeroporto di Pisa per attività di Retail – NON APRIRE"**, entro e non oltre le ore 12:00 del giorno **18 ottobre 2019** 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 dell'**11 ottobre 2019**, 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

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

- (i) indicazione di tutti i dati identificativi del soggetto interessato;
- (ii) certificazione di avvenuto sopralluogo e presa visione rilasciata da TA al momento della effettuazione del sopralluogo e della presa visione;
- (iii) dichiarazione di presa visione del format contrattuale di TA e degli allegati A, B e C al presente Avviso;
- (iv) 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)**;

- (v) documentazione contenente una descrizione dell'attività di retail che il soggetto interessato intende svolgere;
- (vi) progetto commerciale ed architettonico di massima, comprensivo del layout dell'Area dei brand e delle categorie merceologiche;
- (vii) stima di fatturato per il primo anno di durata della subconcessione;
- (viii) proposta economica iniziale in termini di i) minimo garantito annuo ii) royalty sul fatturato e iii) corrispettivo opening fee;
- (ix) documentazione attestante la gestione in maniera continuativa, negli ultimi tre esercizi finanziari 2016-2017-2018, di 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;
o, in alternativa:
documentazione attestante il possesso di una partecipazione rilevante (almeno il 40%) in una società che abbia esercitato la gestione, in maniera continuativa, negli ultimi tre esercizi finanziari 2016-2017-2018, di 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.

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 (viii) 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 dell'Area è puramente indicativa e TA si riserva di modificarne il perimetro, pur mantenendo la sua ubicazione presso la zona airside 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 l'Area 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 dell'Area, 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, 23 settembre 2019

L'Amministratore Delegato
Dr.ssa Gina Giani