

AVVISO
INVITO A PRESENTARE MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER L’AFFIDAMENTO IN
SUBCONCESSIONE DI UN’AREA DI CIRCA 190 MQ. PRESSO L’AREA GATE /
PARTENZE (AIRSIDE) DELL’AEROPORTO DI FIRENZE PER ATTIVITÀ DI BAR,
CAFFETTERIA E RISTORAZIONE VELOCE

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 190mq., ubicata presso la zona gate/partenze airside dell’Aeroporto “A. Vespucci” di Firenze (di seguito, “Area”), da adibire esclusivamente ad attività di bar, caffetteria e ristorazione veloce (di seguito, “F&B”).

I soggetti interessati dovranno dimostrare di gestire/ aver gestito almeno un’area F&B all’interno di uno degli aeroporti italiani o in un contesto similare.

La durata del contratto di subconcessione è di 5 anni.

Il contratto di subconcessione avrà efficacia **dalla data di consegna dell’Area**, che avverrà indicativamente durante il mese di **marzo 2022**; il pagamento dei corrispettivi sarà dovuto dalla medesima data di consegna. Tutte le opere di allestimento ed arredamento dell’Area dovranno essere portate a compimento entro e non oltre **45 giorni solari** e consecutivi dalla stessa data di consegna dell’Area e l’apertura al pubblico del locale dovrà avvenire entro **10 giorni** dal completamento dei lavori. TA si riserva la facoltà di applicare penali relative al mancato rispetto di tali tempistiche.

Si specifica che TA prevede di realizzare un nuovo gate di imbarco adiacente all’Area e che i lavori per la realizzazione di quest’ultimo potrebbero essere svolti in contemporanea con quelli di realizzazione del locale. Si specifica inoltre che, prima della consegna, TA si farà carico della bonifica degli impianti dell’Area (smantellamenti, rimozioni e bonifiche impianti; trattamento ignifugo antincendio, nuovi evacuatori fumi). Al netto di quanto sopra, **l’Area sarà consegnata libera da persone o cose e nello stato di fatto in cui si trova**; tutti gli oneri relativi ad eventuali nuove configurazioni, allacci, finiture ed attrezzature o allestimenti dell’Area, ivi inclusi, a titolo esemplificativo, la riconfigurazione dell’impianto di illuminazione, condizionamento, pavimentazione etc., così come tutte le eventuali relative predisposizioni, ove non presenti, saranno a carico della Subconcessionaria.

Si segnala che, nell’ambito del progetto “**Plastic Free**”, TA ha intrapreso un piano finalizzato alla progressiva riduzione ed alla successiva eliminazione della plastica monouso all’interno degli scali da essa gestiti, ivi compreso quello di Firenze. Saranno pertanto valutate positivamente le Manifestazioni di Interesse che includano proposte improntate alla medesima finalità. Il soggetto individuato a seguito della presente selezione dovrà a tal riguardo porre in essere presso l’area subconcessa - in condivisione con TA - le azioni necessarie ai fini del perseguimento e del raggiungimento degli obiettivi previsti nell’ambito del suddetto progetto “Plastic Free”.

I soggetti interessati dovranno effettuare un **sopralluogo preliminare** entro la data del 21 dicembre 2021, previo appuntamento da richiedere a mezzo posta elettronica certificata, dall’indirizzo PEC dell’operatore economico, all’indirizzo segreteria@pec.toscana-aeroporti.com

Durante il sopralluogo, verranno anche consegnati i seguenti documenti:

- **Allegato B – Linee Guida Progetto e Realizzazione dell’Area**
- **Allegato C - Documenti per Valutazione Progetto**
- **Format Contratto di Sub Concessione Toscana Aeroporti**

La Manifestazione di Interesse andrà poi **trasmessa entro il giorno 17 gennaio 2022**:

- a mezzo posta elettronica certificata, dall'indirizzo PEC dell'operatore economico, all'indirizzo segreteria@pec.toscana-aeroporti.com;
oppure
- a mezzo posta con apposito plico riportante la dicitura "Manifestazione di Interesse subconcessione Area 190 MQ Aeroporto di Firenze per attività di F&B – NON APRIRE", al seguente indirizzo: Toscana Aeroporti S.p.A. - Via del Termine 11, 50127 Firenze - 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.

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 del format contrattuale di TA e degli allegati A, B e C al presente Avviso, rilasciata da TA al momento della effettuazione del sopralluogo;
- (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 di F&B** che il soggetto interessato intende svolgere;
- (v) **progetto commerciale ed architettonico di massima**, comprensivo del layout dell'Area, dei brand e dei servizi proposti. Saranno valutate positivamente le offerte articolate su prodotti di qualità alta, comprensive di brand riconosciuti a livello internazionale, affini al profilo del passeggero dell'aeroporto di Firenze. Il layout dovrà essere in linea con gli ultimi format adottati nel mondo del travel retail. Il soggetto cui verrà subconcessa l'Area dovrà successivamente presentare un progetto esecutivo completo, che dovrà essere approvato da TA.
- (vi) **stima di fatturato** per il primo anno di durata della subconcessione – stima di fatturato realizzato dalla vendita ai passeggeri e stima di fatturato realizzato dalla vendita ai dipendenti e ai collaboratori del gruppo TA. Proposta di scontistica da applicare alla vendita ai dipendenti e ai collaboratori del gruppo TA;
- (vii) **proposta economica** iniziale in termini di i) royalty (percentuale e valore in euro) sul fatturato realizzato con la vendita ai passeggeri e ii) royalty (percentuale e valore in euro) sul fatturato realizzato con la vendita ai dipendenti e ai collaboratori del gruppo TA;
- (viii) **proposta economica da applicarsi solo nel caso in cui il numero di passeggeri transitanti presso lo scalo di Firenze, base anno solare, torni in linea con il numero registrato nell'anno 2019 (ante COVID)**, con conguaglio da fatturarsi nel mese di gennaio dell'anno successivo, in termini di i) fatturato previsto

- (passeggeri/dipendenti) ii) royalty (percentuale e valore in euro) sul fatturato realizzato con la vendita ai passeggeri iii) royalty (percentuale e valore in euro) sul fatturato realizzato con la vendita ai dipendenti e ai collaboratori del gruppo TA iv) minimo garantito annuo;
- (ix) documentazione attestante la gestione di almeno un'area commerciale adibita all'esercizio di attività di F&B all'interno di uno degli aeroporti italiani o in un contesto similare.

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 a partire **dal tredicesimo mese di durata del contratto di subconcessione sarà applicato un corrispettivo minimo garantito annuo pari al 90% di quanto corrisposto**, in termini di royalty, durante i primi dodici mesi di durata del contratto medesimo, applicato sulla base dell'anno solare ma proporzionato alle rimanenti mensilità dell'anno di riferimento; si precisa che il corrispettivo minimo garantito annuo (punti vii e viii), a partire dal mese di gennaio dell'anno successivo al primo anno solare in cui esso viene applicato, sarà pari al 90% di quanto complessivamente corrisposto a TA nell'anno precedente. In ogni caso il corrispettivo minimo garantito per ciascun anno di contratto non potrà essere mai inferiore all'importo del corrispettivo minimo garantito, oltre IVA, dell'anno precedente, ove presente, rivalutato 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.

L'aggiudicatario della sub concessione dovrà sottoscrivere un contratto di sub concessione sulla base del format contrattuale condiviso in fase di sopralluogo e predisporre un progetto, anche esecutivo, secondo quanto previsto **all'Allegato B – Linee Guida Progetto e Realizzazione dell'Area**.

I lavori di allestimento non potranno avere inizio prima che la subconcessionaria consegna a TA tutta la documentazione di cui **all'Allegato C - Documenti per Valutazione Progetto**, completa in ogni sua parte, nonché prima che consegna – qualora le sia richiesta da TA – l'eventuale necessaria documentazione integrativa.

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 Firenze.

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 al valore in euro delle royalties attese per il primo anno di contratto come da proposta economica presentata, che sarà poi adeguata di anno in anno all'effettivo valore del Minimo Garantito.

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 la stessa 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.

ALLEGATI

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

- **Allegato A – Planimetria Indicativa dell'Area;**

Firenze, 7 dicembre 2021

L'Amministratore Delegato
Ing. Roberto Naldi