

**AVVISO**  
**INVITO A PRESENTARE MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER L’AFFIDAMENTO IN SUBCONCESSIONE DI UN’AREA DI CIRCA 103 MQ. PRESSO LA ZONA CHECK-IN (LANDSIDE) DELL’AEROPORTO DI PISA PER ATTIVITÀ DI LIBRERIA**

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 103mq., ubicato presso la zona check-in (*landside*), dell’Aeroporto “G. Galilei” di Pisa (di seguito, “Area”), da adibire esclusivamente ad attività di libreria (di seguito, “Attività”).

Saranno valutate positivamente le proposte **in cui la parte destinata ai libri occupi circa l’90% della proposta merceologica**.

Quanto sopra dovrà essere evidenziato dal layout contenuto nella proposta per il negozio e dovrà altresì risultare dallo spazio espositivo dedicato a tale categoria merceologica.

Vista la specificità del contesto aeroportuale, si invita a presentare proposte che includano almeno il **20% di libri non in lingua italiana ed almeno il 20% di libri per bambini e ragazzi**, sia in lingua italiana che in lingua straniera.

I soggetti interessati dovranno dimostrare di svolgere o aver svolto la suddetta Attività all’interno di uno degli aeroporti italiani o in un contesto simile.

A livello di layout, saranno valutate positivamente soluzioni in linea con gli ultimi format adottati nel mondo del travel retail, **con ampie aperture e fruibilità degli spazi**, sulla base della planimetria dell’Area allegata sub A al presente Avviso.

**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, così come tutte le eventuali relative predisposizioni, ove non presenti, saranno a carico della Subconcessionaria.

**La durata del contratto di subconcessione sarà pari a 4 anni.**

Il contratto di subconcessione avrà **efficacia dalla data di consegna dell’Area**, che avverrà indicativamente durante il mese di **gennaio 2024**; 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 **30 giorni solari** e consecutivi dalla stessa data di consegna dell’Area e l’apertura al pubblico dell’Area medesima dovrà avvenire entro **5 giorni** dal completamento dei lavori. TA si riserva la facoltà di applicare penali relative al mancato rispetto di tali tempistiche.

I soggetti interessati dovranno effettuare un **sopralluogo preliminare** entro la data del 12 maggio 2023, 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). Durante il sopralluogo, verrà consegnato il **Format Contratto di Subconcessione Toscana Aeroporti**, sulla base del quale verrà stipulato il Contratto di Subconcessione tra TA e l’aggiudicatario.

L’aggiudicatario della subconcessione dovrà predisporre un progetto, anche esecutivo, secondo quanto previsto **all’Allegato B – Requisiti Progetto**.

I lavori di allestimento non potranno avere inizio prima che la Subconcessionaria consegni a TA tutta la documentazione di cui **all’Allegato B - Requisiti Progetto**, completa in ogni sua parte, nonché prima che consegnati – 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 *landside* dell’aeroporto di Pisa.

La Manifestazione di Interesse andrà poi **trasmessa entro il giorno 31 maggio 2023**:

- a mezzo posta elettronica certificata, dall'indirizzo PEC dell'operatore economico, all'indirizzo [segreteria@pec.toscana-aeroporti.com](mailto:segreteria@pec.toscana-aeroporti.com);  
*oppure*
- a mezzo posta con apposito plico riportante la dicitura "Manifestazione di Interesse subconcessione Area per Libreria Aeroporto di Pisa – 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, rilasciato 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** che il soggetto interessato intende svolgere, completa del dettaglio dell'offerta merceologica, dei brand e dei servizi proposti;
- (v) **progetto architettonico di massima**, comprensivo del layout dell'Area e degli spazi dedicati a ciascuna categoria merceologica. 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;
- (vii) **proposta economica** iniziale in termini di a) corrispettivo **minimo garantito annuo** b) **royalty sul fatturato** c) **corrispettivo opening fee**;
- (viii) documentazione attestante la gestione di almeno un'area commerciale adibita all'esercizio dell'Attività oggetto del presente Avviso all'interno di uno degli aeroporti italiani o in un contesto simile;
- (ix) proposta di scontistica da applicare in favore dei dipendenti e dei collaboratori del gruppo TA.

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 corrispettivo minimo garantito annuo dal gennaio dell'anno successivo al primo anno solare di durata della subconcessione sarà pari al 90% di quanto complessivamente corrisposto a TA nell'anno precedente, e comunque mai inferiore all'importo di minimo garantito previsto contrattualmente oltre IVA, 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.

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 del corrispettivo Minimo Garantito riportato nella proposta economica presentata.

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.

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**
- **Allegato B - Requisiti Progetto**

Firenze, 19 aprile 2023

L'Amministratore Delegato  
Ing. Roberto Naldi