

AVVISO
INVITO A PRESENTARE MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER L’AFFIDAMENTO IN
SUBCONCESSIONE DI UN’AREA DI CIRCA 157 MQ PRESSO L’AREA CHECK-IN
DELL’AEROPORTO DI PISA, PER ATTIVITÀ DI BAR E CAFFETTERIA

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 157 mq (di cui, 56 mq di dehor esterno), ubicata presso l’area check-in dell’Aeroporto “G. Galilei” di Pisa (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 e/o 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 sarà fissata in un *range* ricompreso tra un periodo minimo di 5 e un periodo massimo di 7 anni e sarà definita congiuntamente tra TA e il soggetto individuato con la selezione tenuto conto degli investimenti che il soggetto medesimo sarà chiamato presumibilmente a sostenere in relazione all’Area oggetto di subconcessione e alla gestione dell’attività ivi prevista.

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 **60 giorni solari** e consecutivi dalla stessa data di consegna dell’Area e l’apertura al pubblico del locale dovrà avvenire entro **5 giorni** dal completamento dei lavori. TA si riserva la facoltà di applicare penali relative al mancato rispetto di tali tempistiche.

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.

Toscana Aeroporti S.p.A. ha intrapreso un percorso volto a coniugare l’obiettivo della produzione di valore per gli azionisti con quello di uno **sviluppo sostenibile** per la comunità e il territorio. A tal fine, Toscana Aeroporti promuove e propone iniziative finalizzate alla diffusione della cultura della sostenibilità (verso le tematiche ambientali, sociali e di governance – ESG) sia all’interno dell’organizzazione che verso i principali stakeholder. 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 della suddetta finalità.

I soggetti interessati dovranno effettuare un **sopralluogo preliminare** entro la data del 31 Ottobre 2023, 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:

- **Format Contratto di Subconcessione Toscana Aeroporti**

La Manifestazione di Interesse andrà poi **trasmessa entro il giorno 15 Novembre 2023**:

- 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 157MQ Aeroporto di Pisa/check-in 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, rilasciato 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. Vi è la possibilità di realizzare un progetto con un layout diverso da quello attuale e di ampliare il dehor esterno. Saranno valutate positivamente le offerte articolate su un completo restyling dell'area, prodotti di qualità alta, comprensive di brand riconosciuti a livello internazionale, affini al profilo del passeggero dell'aeroporto di Pisa. 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) una proposta economica contenente l'indicazione di:
 - 1) un corrispettivo minimo garantito annuo che non potrà essere inferiore ad Euro **80.000** Iva esclusa;
 - 2) un corrispettivo variabile (royalties) da applicare sul fatturato derivante da tutti i servizi svolti da parte della Subconcessionaria sia propri che in favore di terzi, che non potrà essere inferiore al **19%** del fatturato medesimo (con la possibilità di presentare una proposta di royalties specifiche e differenziate per le varie tipologie di servizio);

- 3) un corrispettivo opening fee.
- (viii) documentazione attestante il fatto che il soggetto interessato gestisce o ha comunque in precedenza gestito almeno un'area commerciale adibita all'esercizio di attività di F&B 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 (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 oltre IVA stabilito per il primo anno solare, 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 subconcessione dovrà predisporre un progetto, anche esecutivo, secondo quanto previsto **all'Allegato B – Requisiti di Progetto**.

I lavori di allestimento non potranno avere inizio prima che la subconcessionaria consegna a TA tutta la documentazione di cui **all'Allegato B**, 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 landside 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 al corrispettivo minimo Garantito per il primo anno di contratto come da 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.

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.

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 di Progetto.**

Pisa, 12 ottobre 2023

L'Amministratore Delegato
Ing. Roberto Naldi