

**AVVISO**  
**INVITO A PRESENTARE MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER L’AFFIDAMENTO IN**  
**SUBCONCESSIONE DI UN LOCALE DI CIRCA 57 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 locale di circa 57 mq, ubicato presso la zona airside dell’Aeroporto “G. Galilei” di Pisa, da adibire esclusivamente ad attività di Retail con vendita al dettaglio di articoli di pelletteria di brand di livello internazionale oltreché di articoli a proprio marchio (di seguito, “Locale”).

I soggetti interessati dovranno dimostrare di gestire e/o aver gestito almeno un’area adibita ad attività di Retail all’interno di uno degli aeroporti italiani o in un contesto simile.

Per manifestare il proprio interesse per il **Locale** 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 corrispettivo minimo garantito, fatturato previsto, royalties 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.

Il contratto di subconcessione avrà efficacia dalla data di consegna del **Locale**, che avverrà indicativamente nel mese di gennaio 2024; il pagamento dei corrispettivi sarà dovuto a fronte della disponibilità del **Locale** ed a partire dalla medesima data di consegna. Tutte le opere di allestimento ed arredamento del Locale dovranno essere portate a compimento entro e non oltre 30 giorni solari e consecutivi dalla data di consegna del **Locale**.

La durata della subconcessione è di **3 anni**. TA si riserva la facoltà di **disdetta da esercitarsi in qualsiasi momento con preavviso di almeno 60 giorni dalla scadenza del primo biennio**.

**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, allacci, finiture ed attrezzature o allestimenti del Locale, 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.

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](mailto: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](mailto:segreteria@pec.toscana-aeroporti.com);  
*oppure*
- a mezzo posta con apposito plico riportante la dicitura **“Manifestazione di Interesse subconcessione Locale 57 mq Aeroporto di Pisa per attività di Retail – 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 Retail** che il soggetto interessato intende svolgere;
- (v) **progetto commerciale ed architettonico di massima**, comprensivo del layout del Locale, 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 Pisa. Il layout dovrà essere in linea con gli ultimi format adottati nel mondo del travel retail. Il soggetto cui verrà subconcesso il Locale 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) **corrispettivo minimo garantito annuo** ii) **royalties sul fatturato** iii) **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 Retail 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 il corrispettivo minimo garantito annuo dal gennaio dell'anno successivo al primo anno solare di durata della subconcessione o, per periodi di diversa durata contrattuale, sulla base di quota parte dell'anno solare 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, 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 consegni a TA tutta la documentazione di cui **all'Allegato B**, completa in ogni sua parte, nonché prima che consegni – qualora le sia richiesta da TA – l'eventuale necessaria documentazione integrativa.

Si specifica inoltre che la planimetria del Locale 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 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 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 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 del Locale
- Allegato B – Requisiti di Progetto.

Pisa, 12 ottobre 2023

L'Amministratore Delegato  
Ing. Roberto Naldi