

## AVVISO

### PROCEDURA PER L’AFFIDAMENTO IN SUBCONCESSIONE DI UN’AREA PER L’ESERCIZIO DELL’ATTIVITA’ DI AVVOLGIMENTO BAGAGLI E VENDITA DI ACCESSORI E SERVIZI DA VIAGGIO PRESSO L’AEROPORTO DI FIRENZE

1. AdF – Aeroporto di Firenze S.p.A. (di seguito “**AdF**”) con sede in Firenze, Via del Termine n. 11, 50127 – fax n. 055/3061355, comunica che intende individuare il soggetto a cui affidare la subconcessione di un’area di circa 6,5 mq. presso l’Aeroporto “Amerigo Vespucci di Firenze” attualmente ubicata presso l’area non sterile landside, zona check-in, al primo piano, da adibire esclusivamente all’esercizio dell’attività di avvolgimento bagagli e vendita di accessori e servizi da viaggio (di seguito anche, semplicemente, “**Area**”).

Si precisa che i rapporti contrattuali che si instaureranno tra AdF ed il Subconcessionario dell’Area sopra indicata non dovranno intendersi su base esclusiva. Pertanto, AdF potrà, nel corso della durata del Contratto di Subconcessione dell’Area, legittimamente mettere a disposizione di terzi, anche concorrenti del Subconcessionario, locali per lo svolgimento di attività simili o identiche a quelle del Subconcessionario, o esercitare direttamente attività simili o identiche a quella del Subconcessionario, con espressa esclusione in entrambi i casi di qualsiasi riconoscimento risarcitorio o indennitario a favore del Subconcessionario.

2. La consegna dell’Area al Subconcessionario aggiudicatario della gara avverrà indicativamente entro il 1 ottobre 2014 per consentire di portare a compimento tutte le opere di allestimento ed arredamento dell’Area entro e non oltre 5 giorni solari e consecutivi dalla data di consegna dell’Area.

L’allestimento dell’Area sarà a totale cura e spese del Subconcessionario, il quale nulla potrà vantare nei confronti di AdF relativamente all’investimento sostenuto.

3. I requisiti minimi, **richiesti a pena di esclusione**, per la partecipazione alla gara, sono i seguenti:

- (i) possesso dei requisiti di ordine generale di cui all’art. 38 del D.Lgs 163/2006;
- (ii) iscrizione al registro delle Imprese della Camera di Commercio, Industria, Artigianato ed Agricoltura della Provincia in cui l’operatore economico ha sede;
- (iii) possesso di un fatturato globale d’impresa riferito agli esercizi finanziari 2011-2012-2013 pari ad almeno € 4.000.000,00 (Euro quattro milioni/00) I.V.A. esclusa, da intendersi quale cifra complessiva del triennio o nel minor periodo di attività dell’impresa;
- (iv) possesso di un fatturato specifico relativo agli esercizi finanziari 2011-2012-2013, da intendersi quale cifra complessiva nel triennio o nel minor periodo di attività dell’impresa, per la gestione di almeno un’area commerciale, adibita all’esercizio della medesima attività di cui al precedente articolo n. 1, ubicata presso porti, aeroporti, stazioni e/o centri commerciali di dimensioni comparabili e/o luoghi assimilabili, caratterizzati da elevato flusso di persone, pari ad almeno € 2.500.000,00 (Euro due milionicinquecentomila/00) I.V.A. esclusa.

Inoltre, il sopralluogo, necessario al fine di verificare ed acquisire tutti quei dati ed elementi utili per la corretta formulazione dell’offerta, e la presa visione dei documenti che regolano la gara sono previsti **a pena di esclusione**. Ciascun offerente, pena l’esclusione, dovrà effettuare il sopralluogo presso l’Aeroporto di Firenze, previo appuntamento, entro il giorno 29 agosto 2014. L’appuntamento per il sopralluogo presso l’Aeroporto di Firenze dovrà essere richiesto, pena l’esclusione, entro il 7 agosto 2014 mediante fax al n.055/3061355. Le richieste dovranno indicare per ogni impresa, massimo due nominativi con relativi dati anagrafici e di residenza, nonché, in

allegato, la fotocopia del documento di identità. Dovrà inoltre essere indicato il recapito cui indirizzare la convocazione con i relativi numeri telefonici e di fax. Il sopralluogo dovrà essere effettuato dal titolare o dal legale rappresentante o da persona appositamente delegata per iscritto. In tal caso la delega sottoscritta da uno dei soggetti sopra indicati dovrà essere allegata alla richiesta di sopralluogo. Si precisa che per l'effettuazione del sopralluogo dovrà essere rilasciato da parte di ENAC – Ente Nazionale per l'Aviazione Civile apposito permesso di accesso provvisorio. A tal riguardo si segnala che AdF non può ritenersi in alcun modo responsabile in merito all'eventuale diniego al rilascio del suddetto permesso di accesso da parte degli Enti competenti.

**4.** L'aggiudicazione della gara relativa alla subconcessione dell'Area sarà effettuata, a seguito dello svolgimento di una fase di rilancio relativa ai parametri economici, riservata ai primi due concorrenti della graduatoria provvisoria, con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa in base ai seguenti parametri di valutazione:

**A) OFFERTA TECNICA: max. punti 20 complessivi attribuiti sulla base della seguente documentazione:**

- **A1) Documento relativo alle caratteristiche del servizio che dovranno, in ogni caso, essere di elevata e riconosciuta qualità;**
- **A2) Documento illustrativo del layout dei locali e degli allestimenti, i quali dovranno, in ogni caso, essere in armonia con gli elevati standard che AdF sta perseguendo nell'ambito dei lavori di riqualifica dell'Aerostazione passeggeri.**

**B) OFFERTA ECONOMICA: max. punti 80 complessivi attribuiti sulla base della seguente documentazione:**

**- B1) Business Plan, con indicazione:**

- i) sotto forma di conto economico, dei ricavi, previsti per il primo anno di subconcessione;
- ii) della percentuale fissa di Royalty offerta, la quale non potrà essere inferiore alla percentuale sul fatturato del 28% per la quale si richiede offerta in aumento;
- iii) del flusso dei ricavi AdF previsti, per il primo anno di subconcessione, determinato applicando la Royalty di cui al precedente punto ii) ai dati economici di cui al precedente punto i);
- iv) del corrispettivo minimo garantito annuo offerto, che dovrà essere pari, per il primo anno di subconcessione, a non meno del 90% del flusso dei ricavi AdF previsti. Il minimo garantito degli anni successivi, a partire dal secondo anno di vigenza contrattuale, sarà fatto pari al 90% di quanto complessivamente corrisposto nell'anno precedente. Tale minimo garantito non potrà, comunque, mai nell'intero periodo contrattuale essere inferiore a **Euro 80.000,00 (Euro ottantamila/00) / anno.**

**5.** Le offerte e la relativa documentazione dovranno essere redatte in lingua italiana o corredate da traduzione asseverata.

L'offerta dovrà pervenire a mezzo posta o a mezzo consegna diretta entro e non oltre le ore 17,00 del giorno 12 settembre 2014 al seguente recapito:

**AdF - Aeroporto di Firenze S.p.A.**  
Via del Termine 11, 50127 Firenze  
*Att. 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 offerta anche se sostitutiva o aggiuntiva o integrativa rispetto a quella precedente. Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente. Non fa fede la data del timbro postale. L'offerta dovrà essere presentata in un plico chiuso e sigillato nonché controfirmato sui lembi, recante all'esterno, oltre al nominativo e al recapito dell'impresa, la dicitura:

### **“SUBCONCESSIONE AREA AVVOLGIMENTO BAGAGLI”**

Detto plico dovrà, **a pena di esclusione**, contenere 3 buste opache, che dovranno essere chiuse ermeticamente sui lembi di chiusura e controfirmate sugli stessi.

Sul frontespizio di ciascuna busta dovrà, inoltre, essere chiaramente indicato il numero d'ordine che la contraddistingue ed il relativo contenuto e precisamente:

- **Busta n. 1: Istanza di Partecipazione e documentazione amministrativa**
- **Busta n. 2: Offerta Tecnica**
- **Busta n. 3: Offerta Economica.**

Le tre buste di cui al precedente punto dovranno essere inserite nel plico di offerta chiuse, sigillate e controfirmate sui lembi di chiusura in modo idoneo a garantire l'inalterabilità, l'integrità e la segretezza di quanto contenuto e dovranno, nel dettaglio, contenere, **a pena di esclusione**, tutto quanto di seguito elencato:

#### **A) Busta n. 1 – Istanza di Partecipazione e documentazione amministrativa**

**Istanza di Partecipazione alla gara e documentazione amministrativa** (successivamente verificabile), allegata al presente Avviso (**Allegato 1**) compilata in ogni sua parte (completa di tutte le dichiarazioni e documentazione richieste) e sottoscritta dal legale rappresentante dell'impresa munito di idonei poteri. Nel caso in cui l'Istanza di partecipazione alla gara sia sottoscritta da un procuratore dovrà essere allegata la relativa procura speciale in originale oppure in copia ai sensi della normativa vigente.

Alla suddetta “*Istanza di partecipazione*” dovranno essere allegati, **pena l'esclusione**, i seguenti **documenti**:

- (i) dichiarazione sostitutiva di certificazione, ai sensi degli artt. 46 e 47 D.P.R. 445/2000, attestante l'iscrizione al registro delle Imprese della Camera di Commercio, Industria, Artigianato ed Agricoltura della Provincia in cui l'impresa ha sede;
- (ii) copia dei documenti di identità di tutti i soggetti firmatari l'Istanza di Partecipazione;
- (iii) certificazione di avvenuto sopralluogo e presa visione rilasciata da AdF al momento della effettuazione del sopralluogo e della presa visione;
- (iv) Schema di contratto di subconcessione siglato in ogni sua pagina per accettazione (Allegato 4);
- (v) dichiarazione di istituto bancario o assicurativo contenente l'impegno a rilasciare, in caso di affidamento dell'Area, fidejussione pari al corrispettivo minimo garantito offerto per il primo anno di subconcessione. La fideiussione dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale ex articolo 1944 del Codice Civile e la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957 comma 2 del Codice Civile, nonché la sua operatività entro 15 giorni, a semplice richiesta scritta di AdF;
- (vi) documentazione attestante, ai sensi degli artt. 41 e 42 del D. Lgs. 163/2006, che il concorrente ha realizzato un fatturato globale d'impresa riferito agli esercizi finanziari 2011-2012-2013 pari ad almeno € 4.000.000,00 (Euro quattro milioni/00) I.V.A. esclusa, da intendersi quale cifra complessiva del triennio o nel minor periodo di attività dell'impresa;
- (vii) documentazione attestante, ai sensi degli artt. 41 e 42 del D. Lgs. 163/2006, che il concorrente ha realizzato un fatturato specifico relativo agli esercizi finanziari 2011-2012-2013, da intendersi quale cifra complessiva nel triennio o nel minor periodo di attività dell'impresa, per la gestione di almeno un'area commerciale, adibita all'esercizio della

medesima attività di cui al precedente articolo n. 1, ubicata presso porti, aeroporti, stazioni e/o centri commerciali di dimensioni comparabili e/o luoghi assimilabili, caratterizzati da elevato flusso di persone, pari ad almeno € 2.500.000,00 (Euro due milioni cinquecentomila/00) I.V.A. esclusa.

In conformità a quanto previsto dall'art. 39 del d.l. 90/2014 l'Istanza di Partecipazione non presentata correttamente dovrà essere prestata, integrata o regolarizzata entro il termine non superiore a 10 giorni dalla relativa richiesta da parte di AdF.

Si applica per il resto quanto previsto dal citato art. 39.

## **B) Busta n. 2 – Offerta Tecnica**

Ciascun concorrente dovrà inserire nella busta n. 2, **pena l'esclusione**, la documentazione di seguito elencata necessaria per l'attribuzione del punteggio relativo agli elementi di ordine tecnico-qualitativo:

**(i) Documento illustrativo delle caratteristiche del servizio che dovranno, in ogni caso, essere di elevata e riconosciuta qualità:** si intendono per caratteristiche del servizio quelle che andranno evidenziate in un apposito Documento comprensivo del concept commerciale, del brand, della tipologia dei servizi offerti, delle modalità di erogazione del servizio, dell'elenco degli articoli che si intendono commercializzare nell'Area, del listino prezzi, dell'indicazione del sistema organizzativo, con evidenza del numero degli addetti che l'impresa utilizzerà per la realizzazione del servizio, delle modalità di gestione delle attività di ricevimento e scarico merci.

**(ii) Documento illustrativo del Layout del locale e degli allestimenti, i quali dovranno, in ogni caso, essere in armonia con gli elevati standard che AdF sta perseguendo nell'ambito dei lavori di riqualifica dell'Aerostazione passeggeri.** Il suddetto documento dovrà essere corredato di tutti i dati, illustrazioni, disegni ed altri elementi utili ai fini di una completa valutazione dei materiali e delle caratteristiche tecniche degli impianti e delle attrezzature, con evidenza della qualità degli arredi e della configurazione dello spazio proposto.

## **C - Busta n. 3 – Offerta economica**

L'Offerente dovrà inserire nella busta n. 3, **pena l'esclusione**, la propria migliore offerta economica redatta compilando lo Schema di Offerta Economica, in Allegato 2 al presente Avviso (di seguito "**Business Plan**"). In tale Business Plan, seguendo lo Schema di Offerta Economica, l'offerente dovrà indicare quanto segue:

- i)** sotto forma di conto economico, i ricavi previsti per il primo anno di subconcessione;
- ii)** la percentuale fissa di Royalty offerta, la quale non potrà essere inferiore alla percentuale sul fatturato del 28%, per la quale si richiede offerta in aumento;
- iii)** flusso dei ricavi AdF previsti per il primo anno di subconcessione, determinato applicando la Royalty di cui al precedente punto ii) ai dati economici di cui al precedente punto i);
- iv)** corrispettivo minimo garantito annuo offerto per il primo anno di subconcessione, che dovrà essere pari a non meno del 90% del flusso dei ricavi AdF previsti. Il minimo garantito degli anni successivi, a partire dal secondo anno di vigenza contrattuale, sarà fatto pari al 90% di quanto complessivamente corrisposto nell'anno precedente. Tale minimo garantito non potrà, comunque, mai nell'intero periodo contrattuale essere inferiore a **Euro 80.000,00 (Euro ottantamila/00) / anno.**

Ai fini di quanto sarà previsto nel relativo Contratto di Subconcessione si precisa che:

**a)** la royalty annua (che dovrà essere riconosciuta dall'aggiudicatario della presente gara ad AdF qualora, nell'anno di riferimento, la suddetta royalty risulti superiore al corrispettivo minimo garantito annuo) verrà calcolata, così come previsto nello Schema di Contratto che forma parte integrante del presente Avviso (Allegato 4), applicando la percentuale definitiva fissa di royalty indicata nel Business Plan consegnato in sede di gara al volume di affari al netto di I.V.A. effettivamente realizzato nell'anno di riferimento (e non, quindi, al flusso dei ricavi previsto e indicato nel Business Plan);

**b)** per quanto concerne il corrispettivo minimo garantito annuo, l'aggiudicatario della presente gara, così come previsto nello Schema di Contratto che forma parte integrante del presente Avviso (Allegato 4), corrisponderà ad AdF il corrispettivo minimo garantito relativo a ciascun anno di

durata del Contratto di Subconcessione nella misura minima definitiva indicata nel Business Plan (rivalutato al tasso di inflazione programmata contenuta ogni anno nel documento di programmazione economico-finanziaria approvato dal Consiglio dei Ministri) oppure, la maggior somma laddove il 90% del corrispettivo variabile (royalties) effettivamente consuntivato nell'anno precedente risultasse superiore al corrispettivo minimo garantito annuo definitivo indicato in sede di gara e rivalutato così come sopra specificato.

**Non sono ammesse, pena l'esclusione, offerte indeterminate, condizionate o plurime, o comunque offerte al ribasso sul minimo garantito pari ad Euro 80.000,00/anno e/o sulle percentuali di royalties indicate di cui al precedente punto ii) del presente paragrafo "C - Busta n. 3 – Offerta economica".**

**Anche nella fase di rilancio non sono ammesse, pena l'esclusione, offerte indeterminate, condizionate o plurime, o comunque offerte sul minimo garantito, e/o sulle percentuali di royalties, inferiori a quanto indicato in sede di offerta originaria.**

AdF si riserva, comunque, la facoltà di invitare i concorrenti a chiarire o completare le dichiarazioni e i certificati e i documenti presentati.

Gli offerenti sono vincolati alla propria offerta e alla eventuale offerta di rilancio relativa ai parametri economici per il periodo di 180 giorni dalla data di scadenza del termine di presentazione delle offerte.

I documenti sopra indicati dovranno essere sottoscritti, **a pena di esclusione** dal legale rappresentante dell'impresa munito di idonei poteri. Nel caso in cui siano sottoscritti da un procuratore dovrà essere allegata la relativa procura speciale in originale oppure in copia ai sensi della normativa vigente.

**Sono esclusi dalla gara i concorrenti per i quali AdF accerti che le relative offerte sono imputabili ad un unico centro decisionale.**

## **6. MODALITA' DI VALUTAZIONE DELLE OFFERTE**

Un'apposita Commissione di Gara nominata da AdF procederà all'esame della documentazione di cui al precedente articolo 5.

AdF, dopo aver verificato la presenza della documentazione richiesta nonché la sussistenza, in capo ai concorrenti, dei requisiti minimi di partecipazione di cui al precedente articolo 3, procederà ad attribuire i punteggi alle offerte presentate secondo il seguente schema:

### **A) OFFERTA TECNICA:**

- **Documento relativo alle caratteristiche del servizio che dovranno essere di elevata e riconosciuta qualità (max. punti 10);** i punteggi saranno attribuiti in maniera discrezionale ed unitaria da AdF secondo un coefficiente compreso tra 0 e 1 e moltiplicato per il punteggio previsto (10);
- **Documento illustrativo del layout dei locali e degli allestimenti i quali dovranno, in ogni caso, essere in armonia con gli elevati standard che AdF sta perseguendo nell'ambito dei lavori di riqualifica dell'Aerostazione passeggeri (max. punti 10);** i punteggi saranno attribuiti in maniera discrezionale ed unitaria da AdF secondo un coefficiente compreso tra 0 e 1 e moltiplicato per il punteggio previsto (10);

### **B) OFFERTA ECONOMICA:**

- **Royalty offerta (max. punti 50).** Per l'attribuzione dei punteggi relativi alla royalty offerta, all'offerta da cui risulti la royalty più alta sarà attribuito il punteggio massimo, alle altre, un punteggio proporzionalmente ridotto attribuito secondo la seguente formula:

**Punteggio attribuito = [50 x (royalty offerta/royalty più alta)]**

- **Corrispettivo minimo garantito annuo offerto (max. punti 30).** Per l'attribuzione dei punteggi relativi al Corrispettivo minimo garantito annuo, all'offerta da cui risulti il Corrispettivo minimo garantito annuo più alto sarà attribuito il punteggio massimo, alle altre, un punteggio proporzionalmente ridotto attribuito secondo la seguente formula:

**Punteggio attribuito = [30 x (Corrispettivo minimo garantito annuo offerto/Corrispettivo minimo garantito annuo più alto)]**

A seguito dell'attribuzione dei punteggi e del calcolo del punteggio complessivo (Punteggio Offerta Tecnica + Punteggio Royalty + Punteggio Corrispettivo minimo garantito annuo) attribuito a ciascun concorrente, verrà stilata la graduatoria provvisoria di gara.

Successivamente avrà inizio lo svolgimento della fase di rilancio: i primi due concorrenti della graduatoria provvisoria di gara verranno invitati, secondo i termini e le modalità previste nella relativa lettera di invito, ad offrire un rilancio, non obbligatorio, relativamente ai parametri economici (Royalty, Corrispettivo minimo garantito annuo) richiesti per l'Offerta Economica.

L'attribuzione dei punteggi avverrà secondo il medesimo schema di cui al punto B) "OFFERTA ECONOMICA" del presente articolo 7, considerando unicamente i due concorrenti rimasti in gara.

La Subconcessione sarà assegnata al soggetto che, al termine della fase di rilancio, risulterà aver conseguito il punteggio finale complessivo più elevato (Punteggio Offerta Tecnica + Punteggio Royalty fase di rilancio + Punteggio Corrispettivo minimo garantito annuo fase di rilancio).

Si precisa che la percentuale definitiva di Royalties offerte e il definitivo Corrispettivo minimo garantito annuo offerto devono intendersi vincolanti per il Subconcessionario aggiudicatario per tutta la durata del Contratto di Subconcessione.

**8.** Il Subconcessionario aggiudicatario sarà tenuto a stipulare il contratto di subconcessione della durata di 2 (due) anni, secondo lo Schema di Contratto di cui all'Allegato 4, nel termine che verrà comunicato da AdF. Alla scadenza naturale del contratto è facoltà di AdF prorogare, agli stessi termini e condizioni, il contratto fino ad un massimo di 1 (un) anno.

L'eventuale proroga, e la sua durata, verrà comunicata da AdF per iscritto con un preavviso di 60 giorni.

Il contratto di subconcessione sarà, comunque, stipulato soltanto previa acquisizione, da parte di AdF, presso gli enti competenti, relativamente al concorrente aggiudicatario, del documento unico di regolarità contributiva (D.U.R.C.), attestante la regolarità in ordine al versamento dei contributi previdenziali e dei contributi assicurativi obbligatori per gli infortuni sul lavoro e le malattie professionali dei dipendenti, con accertamento della relativa validità.

**9.** AdF si riserva la facoltà di invitare i richiedenti a chiarire o completare le dichiarazioni e i documenti presentati. Eventuali quesiti o chiarimenti potranno essere avanzati dai richiedenti fino al 3° giorno antecedente il termine per la presentazione della manifestazione di interesse a mezzo fax al n. 055.3061355; le risposte ai quesiti o chiarimenti che abbiano valenza generale verranno rese note mediante pubblicazione sul sito internet [www.aeroporto.firenze.it](http://www.aeroporto.firenze.it).

**10.** AdF si riserva di procedere all'affidamento della subconcessione dell'Area anche in presenza di una sola richiesta valida.

**11.** AdF non assumerà verso i richiedenti alcun obbligo prima che tutti gli atti inerenti la procedura siano stati approvati dagli organi competenti. AdF si riserva la facoltà di annullare o revocare la procedura in qualsiasi momento, di non aggiudicare e/o non stipulare i contratti in oggetto senza incorrere in responsabilità e/o azioni di richiesta danni nemmeno ai sensi degli artt. 1337 e 1338 del codice civile.

Si precisa che il rinvio a norme del D.Lgs 163/06 non comporta l'applicabilità alla presente procedura, nemmeno per analogia, delle disposizioni ivi contenute se non espressamente richiamate.

**12.** Si informa che ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs. 196/03 i dati personali forniti dai partecipanti alla gara sono raccolti per le sole finalità inerenti la presente procedura e, in caso di eventuale aggiudicazione, per la gestione dei contratti di subconcessione.

I concorrenti e gli aggiudicatari avranno facoltà di esercitare tutti i diritti di cui all'art. 7 del Decreto citato.

Titolare del Trattamento: AdF – Aeroporto di Firenze SpA, via del Termine n. 11, Firenze.  
Responsabile del trattamento: Dott. Matteo Barontini.

**13.** Il Responsabile del Procedimento è stato individuato nella persona del Dott. Guido Vitali.

**14. ALLEGATI:**

- Schema di Istanza di partecipazione alla Gara (Allegato 1);
- Schema Offerta Economica (Allegato 2);
- Planimetria dell'Area (Allegato 3);
- Schema di Contratto di Subconcessione dell'Area (Allegato 4);

Per una corretta formulazione dell'offerta, si allega inoltre:

- Analisi del profilo passeggero/cliente dell'Aeroporto di Firenze (Allegato 5);
- Dati di traffico passeggeri (Allegato 6).

Firenze, 22 luglio 2014

L'Amministratore Delegato  
Vittorio Fanti