

AVVISO
INVITO A PRESENTARE MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER L’AFFIDAMENTO IN
SUBCONCESSIONE DI UN’AREA DI CIRCA 152 MQ. PRESSO LA ZONA LANDSIDE
(ARRIVI) DELL’AEROPORTO DI PISA 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 152mq., ubicata presso la zona landside dell’Aeroporto “G. Galilei” di Pisa (di seguito, “**Area**”), da adibire esclusivamente ad attività di bar, caffetteria e ristorazione veloce (di seguito, “**F&B**”).

Per manifestare il proprio interesse per l’Area oggetto della presente procedura, i soggetti interessati dovranno presentare:

- documentazione contenente una descrizione dell’attività di F&B che si intende svolgere;
- una proposta economica in termini di 1. fatturato previsto e 2. royalty sul fatturato; sulla base delle attuali statistiche/previsioni di traffico presso lo scalo di Pisa; nella formulazione della proposta si dovrà tener conto che, dal tredicesimo mese di durata del contratto di subconcessione, sarà applicato un corrispettivo Minimo Garantito Annuo pari al 90% delle royalties corrisposte durante i primi dodici mesi di durata del contratto, applicato sulla base dell’anno solare ma proporzionato alle rimanenti mensilità dell’anno di riferimento;
- una proposta economica in termini di: 1. corrispettivo minimo garantito annuo, 2. fatturato previsto, 3. royalty sul fatturato; da applicare, a congruaggio, nel caso in cui il numero di passeggeri transitanti presso lo scalo di Pisa, su base anno solare, torni in linea con il numero registrato nell’anno 2019 (*ante COVID*);
- un progetto, sia commerciale che architettonico, di massima, da predisporre secondo quanto previsto all’**Allegato B - Linee Guida Progetto e Realizzazione dell’Area** e all’**Allegato C - Documenti per Valutazione Progetto**; 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; le aperture frontali, ampie e senza vetrine, dovranno essere uniformi agli shopfront degli ultimi sviluppi commerciali dell’aeroporto di Pisa (che potranno essere visionati durante il sopralluogo preliminare) sia per quanto attiene al colore (antracite, RAL 9005) che per il format dell’insegna (a rilievo, retroilluminata). Il soggetto cui verrà subconcessa l’Area dovrà successivamente presentare un progetto esecutivo completo, che dovrà essere approvato da TA.

I soggetti interessati dovranno altresì dimostrare di gestire almeno un’area commerciale adibita all’esercizio della medesima attività descritta nella manifestazione di interesse all’interno di uno degli aeroporti italiani o in un contesto similare.

Il contratto di subconcessione avrà efficacia dalla data di consegna del Locale, che avverrà indicativamente durante il mese di gennaio 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 30 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.

La durata del contratto di subconcessione è di 5 anni, con facoltà di disdetta, durante i primi due anni dello stesso, esercitabile da entrambe le parti con un preavviso di 90 giorni.

Si specifica che 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. Inoltre si specifica che l'acquisto ed il montaggio di una saracinesca per la chiusura dell'Area, ove non presente o comunque non confacente al layout del Locale secondo le specifiche tecniche e di immagine indicate da TA, saranno a carico della Subconcessionaria.

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

Si segnala inoltre 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 Pisa.

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".

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

- **Allegato A - Planimetria Indicativa dell'Area;**
- **Allegato B - Linee Guida Progetto e Realizzazione dell'Area;**
- **Allegato C - Documenti per Valutazione Progetto.**

I soggetti interessati potranno trasmettere la propria Manifestazione di Interesse a mezzo posta elettronica certificata, dall'indirizzo PEC dell'operatore economico, all'indirizzo segreteria@pec.toscana-aeroporti.com, o a mezzo posta o a mezzo consegna diretta con apposito plico riportante la dicitura "**Manifestazione di Interesse subconcessione Area 152 MQ Aeroporto di Pisa per attività di F&B - NON APRIRE**", entro e non oltre le ore 12:00 del giorno **30 novembre 2021** al seguente indirizzo:

**Toscana Aeroporti S.p.A.
Via del Termine 11, 50127 Firenze
Presso 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.

I soggetti interessati alla presentazione della Manifestazione di Interesse, entro la data del **12 novembre 2021**, dovranno effettuare un **sopralluogo preliminare** previo appuntamento da richiedere a mezzo posta elettronica certificata, dall'indirizzo PEC dell'operatore economico, all'indirizzo segreteria@pec.toscana-aeroporti.com

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 rilasciata da TA al momento della effettuazione del sopralluogo e della presa visione;
- (iii) dichiarazione di presa visione del format contrattuale di TA e degli allegati A, B e C al presente Avviso;
- (iv) 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**);
- (v) documentazione contenente una descrizione dell'attività di F&B che il soggetto interessato intende svolgere;
- (vi) progetto commerciale ed architettonico di massima, comprensivo del layout dell'Area, dei brand e dei servizi proposti;
- (vii) stima di fatturato per il primo anno di durata della subconcessione; si precisa che il fatturato dovrà essere indicato senza ricomprendervi quello realizzato per la vendita di prodotti e servizi ai dipendenti e ai collaboratori del gruppo TA;
- (viii) proposta di scontistica da applicare alla vendita di prodotti e servizi ai dipendenti e ai collaboratori del gruppo TA;
- (ix) proposta economica iniziale in termini di i) royalty sul fatturato come definito al precedente punto (vii) ii) royalty sul fatturato realizzato con la vendita di prodotti e servizi ai dipendenti e ai collaboratori del gruppo TA (viii);
- (x) proposta economica da applicarsi solo nel caso in cui il numero di passeggeri transitanti presso lo scalo di Pisa, base anno solare, torni in linea con il numero registrato nell'anno 2019 (*ante* COVID), con congruaggio da fatturarsi nel mese di gennaio dell'anno successivo, in termini di i) minimo garantito annuo ii) royalty sul fatturato (in percentuale ed in euro) iii) royalty sul fatturato (in percentuale ed in euro) realizzato con la vendita di prodotti e servizi ai dipendenti e ai collaboratori del gruppo TA;
- (xi) documentazione attestante la gestione di almeno un'area commerciale adibita all'esercizio della medesima attività descritta nella manifestazione di interesse 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 (ix) 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, 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.

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 valore delle royalties attese 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.

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.

Pisa, 22 ottobre 2021

L'Amministratore Delegato
Ing. Roberto Naldi