

AVVISO

INVITO A PRESENTARE MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER L’AFFIDAMENTO IN SUBCONCESSIONE DI 3 AREE PRESSO LA ZONA AIRSIDE DELL’AEROPORTO DI FIRENZE, PER ATTIVITÀ DI BAR, CAFFETTERIA E RISTORAZIONE (“FOOD AND BEVERAGE”)

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 3 aree meglio definite sotto, ubicate presso la zona airside dell’Aeroporto “A. Vespucci” di Firenze (di seguito, “Aree”), da adibire esclusivamente ad attività di bar, caffetteria e ristorazione (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 pari a 6 anni decorrenti dalla data di consegna delle Aree, desumibile dal verbale di consegna sottoscritto tra le Parti.

Qualora nel corso della durata contrattuale si renda necessario il trasferimento dell’attività in altre aree, secondo i termini e le modalità disciplinate nel contratto stesso, la durata del contratto potrà essere estesa, previo accordo scritto tra le Parti, di ulteriori 6 anni, decorrenti dalla scadenza sessennale del contratto in questione.

Il contratto di subconcessione avrà **efficacia dalla data di consegna delle Aree**, che avverrà indicativamente durante il mese di **luglio 2025**; il pagamento dei corrispettivi sarà dovuto dalla medesima data di consegna. Tutte le opere di allestimento ed arredamento delle Aree dovranno essere portate a compimento entro e non oltre **60 giorni solari** e consecutivi dalla stessa data di consegna delle Aree 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.

Le Aree saranno consegnate libere da persone o cose e nello stato di fatto in cui si trovano; tutti gli oneri relativi ad eventuali nuove configurazioni, allacci, finiture ed attrezzature o allestimenti delle Aree, 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.

Le Aree Airside oggetto di Manifestazione di Interesse sono le seguenti:

- Area 1: area di circa 80 mq situata al piano primo del Terminal Passeggeri;
- Area 2: area di circa 19 mq situata al piano terra, zona gate;
- Area 3: area di circa 82 mq situata al piano terra, zona gate.

Ad integrazione delle aree di cui sopra saranno messe a disposizione delle aree uso magazzino, definite e quotate tempo per tempo in base alla disponibilità.

Le Manifestazioni di Interesse possono essere presentate per tutte e 3 le suddette aree (Area 1+ Area 2 + Area 3) o anche solo per 2 delle aree sopracitate, ovvero Area 2 + Area 3.

Saranno ad ogni modo valutate in via preferenziale le Manifestazioni di Interesse presentate per tutte e 3 le aree.

Si precisa che l'Area 1 è attualmente soggetta a lavori di adeguamento e riconfigurazione e TA si riserva quindi di valutare l'assegnazione per l'Area 2 e l'Area 3.

Si informa che TA 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, TA 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 le aree subconcesse - 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 richiedere un **sopralluogo preliminare**, la richiesta dovrà essere **effettuata** entro la data dell' 11 aprile 2025 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 30 aprile 2025** a mezzo posta elettronica certificata, dall'indirizzo PEC dell'operatore economico, all'indirizzo segreteria@pec.toscana-aeroporti.com;

La data di scadenza si riferisce inderogabilmente alla consegna e non alla data di spedizione. Oltre tale termine non sarà ritenuta valida alcuna altra Manifestazione di Interesse anche se sostitutiva o aggiuntiva o integrativa rispetto a quella precedente. Il recapito della Manifestazione di Interesse rimane ad esclusivo rischio del mittente.

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 delle attività di F&B** che il soggetto interessato intende svolgere;
- (v) **progetto commerciale ed architettonico di massima**, comprensivo del layout delle Aree, dei brand (che dovranno differenziarsi in ciascuna delle 3 Aree) e dei servizi proposti; saranno valutate positivamente le offerte articolate su un completo restyling delle aree, per le aree già operative, prodotti di qualità alta, comprensive di brand riconosciuti a livello internazionale, affini al profilo del passeggero dell'aeroporto di Firenze; il layout dovrà essere in linea con gli ultimi format adottati nel mondo del travel retail; il soggetto cui verranno subconcesse le Aree 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 con indicazione specifica della stima di fatturato da realizzarsi con l'attività di vendita

ai passeggeri e la stima di fatturato da realizzarsi con l'attività di vendita ai dipendenti e ai collaboratori del gruppo TA;

- (vii) una proposta economica complessiva per tutte le Aree oggetto di Manifestazione di Interesse (sia che quest'ultima sia riferita a Area 1+Area 2+Area 3 sia che sia riferita solo ad Area 2+Area 3) contenente l'indicazione di:
 - 1) un corrispettivo minimo garantito annuo;
 - 2) un corrispettivo variabile (royalties) da applicare sul fatturato derivante da tutte le attività svolte da parte della Subconcessionaria;
 - 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 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 le planimetrie delle Aree sono indicative e TA si riserva di modificarne il perimetro, pur mantenendo la sua ubicazione presso la zona airside dell'aeroporto di Firenze.

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 le Aree (tutte o anche solo alcune di esse) 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 delle Aree, TA si riserva la facoltà di consegnare le stesse 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, 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 A1-A2-A3 – Planimetrie Indicative delle Aree;
- Allegato B – Requisiti di Progetto.

Firenze,

L'Amministratore Delegato
Ing. Roberto Naldi