

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 PISA

1. Toscana Aeroporti S.p.A. (di seguito “TA”) con sede legale in Firenze, Via del Termine n. 11, 50127 – fax n. 050/916074, comunica che intende individuare il soggetto a cui affidare la subconcessione di un’area di circa 5 mq. presso l’Aeroporto “Galileo Galilei” di Pisa attualmente ubicata presso l’area non sterile landside, zona check-in A, al piano terra, 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 TA ed il Subconcessionario dell’Area sopra indicata non dovranno intendersi su base esclusiva. Pertanto, TA 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° marzo 2016 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 TA 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’impresa ha sede;
- (iii) possesso di un fatturato globale d’impresa riferito agli esercizi finanziari 2012-2013-2014 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 2012-2013-2014, 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 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.

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 Pisa, previo appuntamento, entro il giorno 8 gennaio 2016. L’appuntamento per il sopralluogo presso l’Aeroporto di Pisa dovrà essere richiesto, pena l’esclusione, entro il 18 dicembre 2015 mediante fax al n. 050/916074 o mediante PEC all’indirizzo segreteria@pec.toscana-aeroporti.com. 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.

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 TA sta applicando presso lo scalo di Pisa.

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 26% per la quale si richiede offerta in aumento;

iii) del flusso dei ricavi TA 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 TA 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 70.000,00 (Euro settantamila/00) annui.**

v) del corrispettivo opening fee offerto, che non potrà essere in nessun caso inferiore a Euro 50.000,00 (Euro cinquantamila/00)

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 16,00 del giorno 15 gennaio 2016 al seguente recapito:

Toscana Aeroporti S.p.A.
Piazzale Corradino D'Ascanio 1, 56121 Pisa
Presso Ufficio Commerciale Non Aviation

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:

“GARA SUBCONCESSIONE AREA AVVOLGIMENTO BAGAGLI – Non Aprire”

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 e documentazione amministrativa (successivamente verificabile), allegata al presente Avviso (**Allegato 1**) compilata in ogni sua parte (completa di tutte le dichiarazioni e documentazioni 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 TA 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 TA;
- (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 2012-2013-2014 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 2012-2013-2014, 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 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, convertito con modificazioni dalla legge 11 agosto 2014, n. 114, 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 TA.

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 TA sta applicando presso lo scalo di Pisa. 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 26%, per la quale si richiede offerta in aumento;
iii) flusso dei ricavi TA 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 TA 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 70.000,00 (Euro settantamila/00) annui.**

v) Il corrispettivo opening-fee offerto, che non potrà essere in nessun caso inferiore a Euro 50.000,00 (Euro cinquantamila/00).

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 a TA 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 a TA 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 70.000,00/anno e/o sulle percentuali di royalties indicate di cui al precedente punto ii) e/o al ribasso sul corrispettivo opening fee pari ad Euro 50.000/anno 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, e/o sul corrispettivo opening fee inferiori a quanto indicato in sede di offerta originaria.

TA 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 TA accerti che le relative offerte sono imputabili ad un unico centro decisionale.

6. MODALITÀ DI VALUTAZIONE DELLE OFFERTE

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

TA, 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 TA 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 TA sta applicando presso lo scalo di Pisa (max. punti 10);** i punteggi saranno attribuiti in maniera discrezionale ed unitaria da TA secondo un coefficiente compreso tra 0 e 1 e moltiplicato per il punteggio previsto (10);

B) OFFERTA ECONOMICA:

- **Royalty offerta (max. punti 25).** 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 = [25 x (royalty offerta/royalty più alta)]

- **Corrispettivo minimo garantito annuo offerto (max. punti 50).** 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 = [50 x (Corrispettivo minimo garantito annuo offerto/Corrispettivo minimo garantito annuo più alto)]

- **Corrispettivo opening-fee offerto (max. punti 5).** Per l'attribuzione dei punteggi relativi al Corrispettivo opening-fee, all'offerta da cui risulti il Corrispettivo opening-fee più alto sarà attribuito il punteggio massimo, alle altre, un punteggio proporzionalmente ridotto attribuito secondo la seguente formula:

Punteggio attribuito = [5 x (Corrispettivo opening-fee offerto/Corrispettivo opening-fee più alto)]

A seguito dell'attribuzione dei punteggi e del calcolo del punteggio complessivo (Punteggio Offerta Tecnica + Punteggio Royalty + Punteggio Corrispettivo minimo garantito annuo + Punteggio Corrispettivo Opening fee) 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, corrispettivo opening fee) 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 + Punteggio Corrispettivo opening-fee).

Si precisa che la percentuale definitiva di Royalties offerte, il definitivo Corrispettivo minimo garantito annuo offerto e il definitivo Corrispettivo opening-fee 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 3 (tre) anni, secondo lo Schema di Contratto di cui all'Allegato 4, nel termine che verrà comunicato da TA.

Il contratto di subconcessione sarà, comunque, stipulato soltanto previa acquisizione, da parte di TA, 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. TA 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 delle offerte a mezzo fax al n. 050.916074; le risposte ai quesiti o chiarimenti che abbiano valenza generale verranno rese note mediante pubblicazione sul sito internet www.toscana-aeroporti.com

10. TA si riserva di procedere all'affidamento della subconcessione dell'Area anche in presenza di una sola offerta valida.

11. TA non assumerà verso i richiedenti alcun obbligo prima che tutti gli atti inerenti la procedura siano stati approvati dagli organi competenti. TA si riserva la facoltà di annullare o revocare la procedura in qualsiasi momento, di non aggiudicare e/o non stipulare il relativo contratto 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 163/2006 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: Toscana Aeroporti SpA, via del Termine n. 11, Firenze.

13. Il Responsabile del Procedimento è stato individuato nella persona del Dott. Renzo Banchellini.

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 Pisa (Allegato 5);
- Dati di traffico passeggeri (Allegato 6).

Pisa, 9 dicembre 2015

L'Amministratore Delegato
Dott.ssa Gina Giani