

AVVISO

PROCEDURA DI SELEZIONE n. “ADR 02/2026” PER L’AFFIDAMENTO DI UNA SUBCONCESSIONE DI AREE FINALIZZATA ALLA REALIZZAZIONE E GESTIONE DI UN PUNTO VENDITA DESTINATO AD ATTIVITA’ DI “RISTORAZIONE” E RELATIVA AREA LOGISTICA PRESSO L’AEROPORTO “LEONARDO DA VINCI” DI FIUMICINO.

1. Oggetto dell'affidamento

Aeroporti di Roma S.p.A. (“ADR”) soggetta a direzione e coordinamento di Mundys S.p.A., intende affidare, mediante procedura di selezione (di seguito: la “Procedura”) ai sensi dell’art. 4, Legge n. 755/1973, e della “Convenzione per la gestione del sistema aeroportuale della Capitale e Contratto di programma, ai sensi dell’art. 17, comma 34 bis del decreto legge 1 luglio 2009, n. 78, convertito con modificazioni, in legge 3 agosto 2009, n. 102, comprensiva dei principi e criteri per il suo aggiornamento periodico” (di seguito “Atto Unico”) stipulata con Enac il 25 ottobre 2012, così come approvata con DPCM del 21 dicembre 2012, e successivi Atti Aggiuntivi, una subconcessione di aree finalizzata alla realizzazione e gestione di un punto vendita destinato ad attività di “Ristorazione” e relativa area logistica presso l’Aeroporto “Leonardo da Vinci” di Fiumicino (la “**Subconcessione**”), così identificate:

<i>Numero Procedura</i>		<i>Aree oggetto di Subconcessione</i>	<i>Mq</i>	<i>Tipologia di attività</i>	<i>Durata della Subconcessione</i>
02/2026	1)	Aeroporto “L. da Vinci” di Fiumicino – AVC T3 q.ta 13.50 - Airside.	255 mq circa + 560 mq circa aree sedute	Ristorazione	8 anni
	2)	Aeroporto “L. da Vinci” di Fiumicino	Si rimanda alle successive fasi della procedura	Area logistica	8 anni

Area n. 1):

Ristorazione in modalità “Mercato” a carattere nazionale, articolata in diversi corner/botteghe. L’area dovrà essere caratterizzata come un unico spazio di ristorazione integrato, preferibilmente mediante l’utilizzo di un marchio “ombrello”, con ambientazione e scenografia in grado di valorizzare il patrimonio enogastronomico di ciascun prodotto/format coinvolto, con le seguenti caratteristiche:

i. **Coffee Specialist/Pasticceria/Gelateria:**

Prodotto: prodotti di **bar caffetteria** con consumazione veloce di bevande calde e fredde, snack dolci e salati non confezionati e prodotti da banco. Dovrà essere inoltre prevista la somministrazione di prodotti di pasticceria di qualità, dolciari, lievitati e non, e relativi accompagnamenti a completamento; sarà inoltre possibile, in via facoltativa, la somministrazione di prodotti di gelateria anche non confezionati.

ii. **Pastificio e Primi Piatti:**

Prodotto: Somministrazione di primi piatti a base di pasta fresca anche ripiena (anche con produzione a vista), quali a titolo esemplificativo e non esaustivo trofie, tortellini, ravioli e relativi accompagnamenti; a completamento, inoltre, il menù dovrà prevedere la somministrazione di piatti a base di pasta secca e relativi accompagnamenti, tra cui i principali piatti della tradizione italiana.

iii. **Pizza e friggitoria:**

Prodotto: somministrazione di pizza al taglio (anche con produzione a vista), anche farcita, pane, anche farcito, prodotti da forno salati lievitati e non (es. pizzette, focaccia, rustici di sfoglia, cornetti salati etc). Sarà consentita, inoltre, la somministrazione di prodotti fritti (anche con cottura a vista) quali a titolo esemplificativo e non esaustivo (suppli, crocchette, patatine, cartocci di pesce e verdure, arancini).

iv. **Secondi Piatti:**

Prodotto: secondi piatti a base di carne e pesce come offerta primaria (es. tagliata, bistecca, trancio di pesce spada, etc.) e relativi accompagnamenti a completamento, quali pane e contorni.

v. **Healthy:**

Prodotto: Somministrazione di un'offerta di prodotti "Healthy" quali a titolo esemplificativo e non esaustivo macedonie, yogurt, insalate, poke e fresh bowls, smoothies, muesli e panini Healthy. Sarà consentita inoltre la vendita di estratti di frutta e verdura, frullati, centrifughe, succhi e spremute. Il menù dovrà contenere un'offerta idonea a soddisfare le esigenze di regimi alimentari alternativi quali, ad esempio, vegetariano e vegano, ma anche un'ampia selezione di prodotti biologici, gluten free, lactose free, a ridotto contenuto di zucchero e piatti a base di superfood.

B) Concept

Il format e/o il marchio dovranno garantire la riconoscibilità dell'offerta con **connotazione nazionale**, con un'offerta in grado di soddisfare le esigenze dei clienti dell'area.

C) Fasce Orarie

L'offerta "**Mercato**" dovrà garantire lo svolgimento dell'attività di ristorazione in tutte le **fasce orarie** della giornata.

D) Servizio

Il servizio, nell'ambito dell'offerta **Mercato**, dovrà essere proposto con modalità di **ritiro al banco**, anche prevedendo l'utilizzo di **sistemi di "chiamata clienti"**.

E) Asporto

Obbligatoriamente vendita, nell'ambito dell'offerta complessiva, di prodotti anche in modalità **"asporto"**.

F) Market

Vendita, nell'ambito dell'offerta complessiva, di prodotti in modalità **Market**, complementare e coerente a quella dell'offerta sopracitata, quali ad esempio, a titolo esemplificativo ma non esaustivo: snack

salati confezionati e sostitutivi del pane, snack dolci e confezionati, biscotti, pasta e cioccolato. ADR specifica che la superficie dedicata a tali prodotti dovrà assumere carattere marginale. Sarà consentita, nell'ambito dell'offerta complessiva, la vendita di **prodotti alcolici e superalcolici**, purché lo spazio commerciale dedicato, rispetto allo spazio totale disponibile per la vendita, non sia superiore al 2% (due per cento).

G) Merchandising:

Facoltativamente vendita, nell'ambito dell'offerta complessiva, di prodotti di **merchandising**, di oggettistica ed editoria ispirati al mondo dell'enogastronomia, coerenti con la proposta commerciale sviluppata; ADR specifica che la vendita e la superficie di tali prodotti dovranno assumere carattere marginale.

ADR precisa inoltre che:

- vi. nella fascia "breakfast", l'offerente dovrà obbligatoriamente garantire l'operatività dei seguenti corner/botteghe "Coffee Specialist e Pasticceria". L'attivazione degli ulteriori corner/botteghe sopra descritti, nella fascia "breakfast", è facoltativa. Nelle successive fasce della giornata (lunch, aperitivo, dinner) dovranno essere attivi tutti i corner/botteghe come sopra descritti/e;
- vii. l'offerta "beverage" potrà prevedere anche un modello centralizzato, funzionale al contesto aeroportuale, per la gestione dell'ordinazione, della somministrazione e del relativo pagamento. ADR specifica che i singoli corner potranno prevedere la somministrazione di un'offerta beverage complementare a quella principale (laddove prevista). Qualora non fosse indicata una proposta di modello centralizzato per la gestione dell'offerta beverage, l'Offerente dovrà indicare per ogni corner l'assortimento di bevande previsto;
- viii. dovrà essere assicurata la presenza di prodotti e ingredienti idonei ai differenti regimi alimentari (es: gluten free, vegetariano, vegano...);
- ix. l'offerta commerciale, le modalità di servizio e di pagamento dovranno essere chiaramente identificabili e comprensibili dal passeggero; i corner dovranno richiamare il concetto di "bottega", preferibilmente con produzione a vista e degustazione/somministrazione in loco;
- x. le strutture delle specifiche botteghe dovranno essere munite di caratteristiche tecnico-strutturali, incluse le dotazioni impiantistiche, tali da garantire flessibilità e consentire la potenziale evoluzione/sostituzione dello specifico corner proposto;
- xi. i diversi corner dovranno essere muniti di cassa/e autonoma/e; sarà inoltre consentita l'introduzione di un punto cassa aggiuntiva centralizzata rispetto alle casse sopracitate.
- xii. l'intera area dovrà essere munita di un numero adeguato di sedute, comuni a tutti i corner e non dedicate;

ADR specifica che ogni bottega dovrà essere riconoscibile e con una propria identità.

Area n. 2):

Area logistica a supporto dell'attività di "Ristorazione", da dedicare a deposito e stoccaggio della merce e spogliatoio staff. L'ubicazione e l'indicazione dei mq saranno forniti nella seconda fase della procedura.

Salvo i casi espressamente previsti, nelle aree in subconcessione non è consentito lo svolgimento di attività/servizi secondo modalità differenti da quelle previste nel presente paragrafo 1 né la commercializzazione di prodotti/articoli non compresi nelle tipologie merceologiche sopra indicate.

Nel corso della subconcessione, ogni eventuale ulteriore iniziativa della Subconcessionaria assunta nell'ambito ed in coerenza delle modalità d'offerta consentite ai sensi del presente paragrafo dovrà essere autorizzata in forma scritta da ADR.

ADR segnala che:

- f) la subconcessione ha efficacia dalla data di sottoscrizione della Convenzione di subconcessione;
- g) le aree oggetto della Subconcessione sono attualmente affidate ad impresa che ivi svolge attività di "Ristorazione", in virtù di subconcessioni in scadenza il prossimo **15.01.2027**;
- h) la subconcessione avrà termine decorsi **8 anni**, decorrenti dalla data di apertura del punto vendita;
- i) la data di consegna delle aree è prevista **entro il primo trimestre dell'anno 2027**;
- j) ADR potrà in ogni momento, nell'esercizio della propria potestà programmatica, modificare a suo insindacabile giudizio l'offerta merceologica ed i servizi presenti in prossimità delle aree oggetto della Procedura e nell'Aeroporto "Leonardo da Vinci" di Fiumicino.
- k) l'affidamento della Subconcessione ad esito della Procedura comporterà per il subconcessionario, in forza della relativa Convenzione di Subconcessione stipulata con ADR, (i) la realizzazione, sulla base di un progetto approvato da ADR, degli interventi e delle opere di adeguamento e/o innovazione dell'area indicati dal subconcessionario in sede di Offerta, (ii) lo sviluppo dell' offerta tecnico-commerciale presentata, in coerenza con i marchi, il product mix, il concept, il layout, gli aspetti tecnici e il piano delle operations costituenti l'offerta medesima (iii) il riconoscimento ad ADR dei corrispettivi indicati in sede di Offerta.
- l) ADR riceverà e verificherà le domande di partecipazione alla Procedura di cui al presente Avviso al fine di individuare i soggetti ammessi all'ulteriore fase della Procedura stessa e, quindi, il soggetto cui affidare la Subconcessione.

Le ulteriori modalità procedurali, i contenuti dell'offerta tecnica ed economica ed il dettaglio dei criteri di valutazione della stessa saranno indicati nella Lettera di Invito a presentare Offerta, che sarà inviata ai soggetti ammessi alla successiva fase della Procedura.

2. Requisiti per la partecipazione alla Procedura

Il concorrente che intende presentare domanda di partecipazione alla Procedura deve essere in possesso, **a pena di esclusione dalla Procedura**, dei requisiti generali e tecnico-economici di seguito indicati, che ADR ritiene imprescindibili per garantire la corretta e regolare prestazione delle attività oggetto di Subconcessione e la sostenibilità della relativa Offerta per tutta la durata della Subconcessione stessa.

È vietata la partecipazione in ATI e/o mediante altre forme di associazione o raggruppamento temporaneo o stabile, pena l'esclusione dalla Procedura di tutti i relativi concorrenti.

È esclusa, inoltre, per il concorrente, la possibilità di utilizzare istituti quali l'avvalimento e simili ai fini della partecipazione della Procedura e/o dell'integrazione dei relativi requisiti ovvero, di richiamare e fare propri, sempre ai fini della Procedura, i requisiti posseduti da altre società del gruppo di appartenenza.

2.1. Requisiti tecnico-economici

Allo scopo di garantire un adeguato livello e la regolarità del servizio nell'area oggetto di subconcessione, nonché la sostenibilità dell'offerta, il concorrente che intende presentare domanda di partecipazione alla Procedura deve essere in possesso, a pena di esclusione dalla Procedura stessa, dei seguenti requisiti tecnico-economici, determinati in funzione della complessità dell'attività da svolgere nell'area subconcessa e della durata dell'affidamento, tali da imporre una selezione tra soggetti di particolare solidità tra soggetti di particolare solidità:

- a) avere forma di società di capitali;
- b) essere esercente¹ in Italia e/o all'estero di almeno 1 punto vendita avente ad oggetto attività di ristorazione presente in scali aeroportuali internazionali, e/o altre strutture commerciali complesse ad alta frequenza di pubblico e con orari di apertura simili a quelli degli scali aeroportuali (es. stazioni ferroviarie, autostrade, centri commerciali ovvero altre strutture assimilabili)²;
- c) avere realizzato un fatturato complessivo medio annuo (IVA esclusa), calcolato in rapporto agli ultimi tre esercizi chiusi, di almeno **euro 30.000.000,00 (trentamilioni/00)** o importo equivalente espresso nella valuta corrente nello Stato in cui è stabilito, di cui almeno euro **10.000.000,00 (diecimilioni/00)**, o importo equivalente espresso nella valuta corrente nello Stato in cui è stabilito, generato da attività di ristorazione³ presenti in scali aeroportuali internazionali, siti in Italia e/o all'estero, e/o altre strutture commerciali complesse ad alta frequenza di pubblico e con orari di apertura simili a quelli degli scali aeroportuali (es. stazioni ferroviarie, autostrade, centri commerciali ovvero altre strutture assimilabili).

2.2. Requisiti di carattere generale

Il concorrente che intende presentare domanda di partecipazione alla Procedura deve, inoltre, essere in possesso, sempre a pena di esclusione dalla Procedura stessa, dei requisiti di carattere generale di seguito indicati. Segnatamente, sarà escluso dalla Procedura il concorrente:

¹ Non saranno considerati i punti vendita per i quali non si risulti più esercente al momento della presentazione della domanda di partecipazione. Per **esercente** di un punto vendita si considera il soggetto che **presti direttamente al pubblico** con propria organizzazione l'attività di somministrazione e/o vendita di bevande e alimenti, o in alternativa, **gestisca tramite terzi** la diretta prestazione al pubblico di tale attività.

² Per "punti di vendita aventi ad oggetto l'attività di ristorazione presenti in scali aeroportuali internazionali, e/o altre strutture commerciali complesse ad alta frequenza di pubblico" e con orari di apertura simili a quelli degli scali aeroportuali si intendono: gli esercizi che effettuano un'attività di somministrazione e/o vendita di bevande e alimenti mediante un'offerta indifferenziata al pubblico, in conformità alla normativa vigente, all'interno di strutture commerciali complesse, così come sopra descritte. Si specifica pertanto che non costituiscono "punti di vendita" così come sopra definiti, le mense e le attività di ristorazione inserite in strutture non commerciali quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, i tribunali, le caserme e gli ospedali.

³ Ai fini del presente paragrafo dovrà essere considerato esclusivamente il fatturato generato da punti vendita aventi **ad oggetto l'attività di ristorazione presenti in scali aeroportuali internazionali, e/o altre strutture commerciali complesse ad alta frequenza di pubblico**, compresi nella definizione di cui alla nota/apice n.2, attraverso attività di somministrazione e/o vendita al pubblico di bevande e alimenti. A tal fine, pertanto, non dovranno essere considerati i fatturati generati dall'eventuale vendita di prodotti complementari all'attività di ristorazione quali ad esempio giocattoli, abbigliamento, giornali, riviste, tabacchi, lotterie, schede telefoniche, etc.

- a) che si trovi in stato di fallimento, di liquidazione, di amministrazione controllata, di amministrazione straordinaria, di concordato preventivo salvo il caso di cui all'art. 186 bis del R.D. 16.03.1942, n. 267, o in qualsiasi altra situazione equivalente secondo la legislazione dello Stato in cui è stabilito, o a carico del quali sia in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni, né abbia presentato un piano di risanamento attestato ex art. 67, c.3, lett. d), R.D. n. 267/1942, né abbia presentato un accordo di ristrutturazione del debito ex art. 182 bis del predetto R.D. n. 267/1942, oppure, versi, per qualsiasi altra causa, in stato di sospensione o di cessazione dell'attività commerciale o in qualsiasi altra situazione equivalente secondo la legislazione dello Stato in cui è stabilito;
- b) nei cui confronti, ovvero, nei confronti dei suoi legali rappresentanti e amministratori in carica sia stata emessa sentenza di condanna passata in giudicato, ovvero siano stati emessi provvedimenti giurisdizionali di applicazione della pena su richiesta, ai sensi dell'art. 444 c.p.p., per reati gravi in danno dello Stato o della Comunità che incidono sulla moralità professionale, ivi inclusi i reati di partecipazione a un'organizzazione criminale, corruzione, frode, riciclaggio, o per delitti finanziari, fatta salva, in ogni caso, l'applicazione degli artt. 178, c.p., e 445, c.2, c.p.p.;
- c) nei cui confronti, ovvero, nei confronti dei suoi legali rappresentanti e amministratori in carica, siano state disposte misure di prevenzione previste dalla normativa antimafia o da altre normative nazionali equipollenti;
- d) che non sia in regola con gli obblighi relativi al pagamento dei contributi previdenziali e assistenziali a favore dei lavoratori, secondo la legislazione italiana o quella dello Stato in cui è stabilito;

Inoltre, sempre a pena di esclusione dalla Procedura:

- e) nessun concorrente potrà presentare, direttamente o indirettamente, oppure attraverso altre società appartenenti al medesimo gruppo, più di una domanda alla medesima Procedura;
- f) il concorrente che abbia presentato una domanda di partecipazione e le altre società appartenenti al medesimo gruppo non potranno partecipare indirettamente alla medesima Procedura, anche attraverso accordi o altre intese rilevanti con soggetti terzi;
- g) nessun concorrente potrà trovarsi in situazioni di controllo o di collegamento (formale e/o sostanziale) con altri partecipanti alla Procedura.

Ai fini della presente Procedura, sono considerate appartenenti al medesimo gruppo: (i) la società controllante, le società controllate e le società soggette al controllo del medesimo soggetto, ai sensi dell'art. 2359 c.c.; (ii) le società soggette a direzione e coordinamento della medesima società o ente, ai sensi dell'art. 2497 c.c.

La sussistenza delle situazioni di cui ai precedenti punti a), b), c), d), e), f) e g) comporta l'esclusione dalla Procedura e, ove positivamente accertata dopo il perfezionamento della Convenzione di Subconcessione, può comportare lo scioglimento del relativo rapporto, secondo quanto previsto nella Convenzione medesima.

3. Le modalità di partecipazione alla Procedura

I soggetti che siano in possesso dei requisiti indicati ai precedenti paragrafi 2, 2.1 e 2.2 e che intendano partecipare alla presente Procedura dovranno far pervenire ad ADR entro il termine di seguito indicato, a pena di esclusione dalla Procedura stessa, una Domanda di Partecipazione, prodotta esclusivamente in formato digitale su supporto informatico (supporto USB) e firmata digitalmente dal legale rappresentante dell'impresa

interessata o da un suo procuratore speciale munito dei necessari poteri e redatta conformemente al *facsimile* allegato al presente Avviso sub A e contenente l'indicazione del numero della Procedura.

A) Alla Domanda di Partecipazione dovrà essere allegata, in formato digitale, a pena di esclusione dalla Procedura, la seguente documentazione:

- 1) bilanci degli ultimi tre esercizi; in caso di soggetto stabilito in altro Stato, documentazione equipollente.
- 2) certificato in corso di validità attestante l'iscrizione al competente registro delle imprese con indicazione di tutti i componenti gli organi sociali e dei relativi poteri di rappresentanza. In caso di soggetto stabilito in altro Stato, documentazione equipollente;
- 3) dichiarazione sostitutiva, rilasciata e sottoscritta digitalmente dal legale rappresentante del concorrente, o da procuratore speciale munito dei necessari poteri, nelle forme di cui al D.P.R. n. 445/2000 o altra normativa equipollente, in caso di soggetto stabilito in altro Stato, attestante:

3.1 il possesso dei requisiti di cui al precedente paragrafo 2.1, lett. a), b) e c), con allegate (i) una relazione descrittiva dei punti vendita considerati ai fini del possesso dei predetti requisiti, con indicazione, in particolare, dell'ubicazione e del relativo fatturato, e (ii) idonea documentazione atta a comprovare la sussistenza dei requisiti stessi; in caso di soggetto stabilito in altro Stato, la dichiarazione, rilasciata nelle forme previste dalla normativa equipollente, dovrà comunque attestare quanto sopra indicato;

3.2 la non sussistenza delle situazioni di cui al precedente paragrafo 2.2, lett. a), b), c) e d); in caso di soggetto stabilito in altro Stato, la dichiarazione, rilasciata nelle forme previste dalla normativa equipollente, dovrà comunque attestare quanto sopra indicato;

3.3 (i) l'eventuale appartenenza ad un Gruppo e le relative informazioni societarie, anche con riferimento ad eventuali patti parasociali relativi alla società partecipante alla Procedura o al soggetto che la controlla (ovvero, l'inesistenza di tali patti parasociali) o ad eventuali contratti di cui all'art. 2497-septies, cod. civ., aventi ad oggetto la società partecipante alla Procedura o il soggetto che la controlla (ovvero, l'inesistenza di tali contratti); (ii) la non sussistenza delle situazioni di cui al precedente paragrafo 2.2, lett. e), f), g); in caso di soggetto stabilito in altro Stato, la dichiarazione, rilasciata nelle forme previste dalla normativa equipollente, dovrà comunque attestare quanto sopra indicato; (iii) il possesso di tutti i requisiti di legge per la partecipazione e lo svolgimento delle attività di cui alla presente Procedura di selezione; (iv) la composizione societaria del concorrente; (v) l'eventuale esercizio, da parte dei legali rappresentanti e amministratori dell'impresa in prima persona, o loro parenti o affini entro il secondo grado, il coniuge o il convivente, di attività politiche, professionali o economiche che possano porli in conflitto di interessi con la Pubblica Amministrazione; in caso di soggetto stabilito in altro Stato, la dichiarazione, rilasciata nelle forme previste dalla normativa equipollente, dovrà comunque attestare quanto sopra indicato.

Ferma restando l'obbligatorietà della presentazione della dichiarazione di cui al presente punto n. 3, il concorrente potrà, a tal fine, redigere detta dichiarazione utilizzando il fac-simile di cui all'Allegato sub B al presente Avviso. In ogni caso tale dichiarazione dovrà essere prodotta su carta intestata dell'Offerente, siglata digitalmente in ogni foglio e sottoscritta digitalmente in calce dal legale rappresentante dell'impresa interessata o da un suo procuratore speciale munito dei necessari poteri.

B) Alla Domanda di Partecipazione dovrà inoltre essere allegata esclusivamente in formato digitale:

- i. la documentazione necessaria per procedere all'effettuazione delle verifiche previste dalla vigente legislazione antimafia e precisamente, certificato di residenza ovvero dichiarazione sostitutiva ai sensi del D.P.R. 445/2000 del legale rappresentante e degli altri soggetti sottoposti alla verifica antimafia di cui all'art. 85 del d.lgs. n. 159/2011 che dovrà essere sottoscritta digitalmente in calce dal legale rappresentante dell'impresa interessata o da un suo procuratore speciale munito dei necessari poteri. Il concorrente potrà redigere detta dichiarazione utilizzando il fac-simile allegato al presente Avviso (Allegato C) al presente Avviso.
- ii. In formato digitale, dichiarazione che l'impresa non ha ricevuto sanzioni e/o misure ai sensi degli artt. 9 e 10 di cui al D. Lgs. n. 231/2001 e che nei suoi confronti non siano pendenti procedimenti in relazione a tale normativa.

ADR specifica che il numero dei file digitali all'interno del supporto informatico non dovrà superare il limite di 5. Eventuali documenti ulteriori, a supporto della documentazione presentata, dovranno essere inseriti come file/documenti allegati al fine principale, restando un unico file.

ADR ha la piena e insindacabile facoltà di verificare la veridicità e la completezza di quanto attestato e dichiarato dai concorrenti, anche richiedendo agli stessi di produrre, a pena di esclusione dalla Procedura stessa, ogni eventuale informazione, documentazione e/o integrazione ritenuta necessaria. ADR provvederà in ogni caso a richiedere la regolarizzazione nei casi di irregolarità meramente formali, ovvero di mancanza o incompletezza di dichiarazioni non essenziali; in tali casi ADR assegnerà al concorrente un termine, non superiore a dieci giorni, perché sia integrata e/o regolarizzata la documentazione necessaria; nel caso di inutile decorso del termine di regolarizzazione e/o incompleta regolarizzazione nel medesimo termine, il concorrente sarà escluso dalla Procedura.

A pena di esclusione dalla Procedura, le dichiarazioni e la documentazione di cui sopra dovranno essere redatti in lingua italiana; l'eventuale presentazione di certificati, documenti e dichiarazioni redatti in originale in una lingua diversa dall'italiano dovranno essere accompagnati da una traduzione giurata in italiano.

Nel caso in cui la legislazione dello Stato in cui il concorrente è stabilito non preveda i documenti e/o i certificati richiesti ai sensi del presente Avviso, essi possono essere sostituiti da una dichiarazione giurata resa innanzi ad un'autorità giudiziaria od amministrativa, ad un notaio od a qualsiasi altro pubblico ufficiale autorizzato a riceverla in base alla legislazione dello Stato in cui il concorrente è stabilito.

ADR segnala che, **qualora il concorrente intenda partecipare anche alla Procedura di selezione ADR 03/2026, potrà:**

- presentare un'unica Domanda di Partecipazione, con l'indicazione specifica del numero delle procedure cui intende partecipare;
- allegare, all'unica Domanda di Partecipazione, la documentazione di cui alle lettere A) e B) del presente paragrafo, prodotta in forma unica.

In ogni caso, la partecipazione resta vincolata al possesso, a pena di esclusione, dei requisiti tecnico-economici di ogni specifica procedura di selezione.

4. Termini e modalità di presentazione della Domanda di Partecipazione alla Procedura

La Domanda di Partecipazione alla Procedura e la documentazione indicata al precedente paragrafo 3 dovranno pervenire ad ADR, a pena di esclusione dalla Procedura stessa, in plico perfettamente chiuso e controfirmato dal legale rappresentante del concorrente o da un procuratore speciale, muniti dei necessari poteri. Il plico dovrà recare, all'esterno, l'indicazione del mittente e la seguente dicitura: *“Procedura di selezione pubblicate su “Il Sole 24 Ore” e sul sito web di Aeroporti di Roma in data 05.03.2026 per l'affidamento di subconcessioni di aree finalizzate alla realizzazione e gestione di punti vendita destinati ad attività di “Ristorazione” e relative aree logistiche presso l'Aeroporto “Leonardo da Vinci” di Fiumicino”.*

Il plico contenente la Domanda di Partecipazione dovrà essere consegnato a mano e/o recapitato via posta ad ADR, a pena di esclusione dalla Procedura, entro e non oltre il termine perentorio **delle ore 13.00 (ora italiana) del giorno 01.04.2026**, al seguente recapito: Aeroporti di Roma S.p.A., Ufficio Protocollo, Via Pier Paolo Racchetti, 1 – 00054 Fiumicino (RM), 00054 Fiumicino (RM).

Non saranno considerate valide le Domande di Partecipazione pervenute dopo il predetto termine, anche se spedite precedentemente al termine stesso. A tal fine, sarà influente la data di spedizione e faranno fede e prova esclusivamente la data e l'ora di effettiva ricezione del plico da parte di ADR all'indirizzo sopra indicato. Il plico consegnato e/o recapitato oltre il predetto termine non sarà aperto e dovrà essere ritirato dal concorrente. Allo stesso modo, non saranno considerate valide ed efficaci le Domande di Partecipazione pervenute ad indirizzo diverso da quello sopra indicato.

Non è consentito procedere alla sostituzione/modifica della Domanda di Partecipazione presentata, né presentare comunque altra Domanda di Partecipazione. Eventuali domande pervenute successivamente da parte del medesimo concorrente non verranno prese in considerazione.

La consegna e/o il recapito del plico contenente la Domanda di Partecipazione restano a totale rischio del mittente, restando esclusa ogni responsabilità di ADR nel caso in cui tale plico, per qualsiasi motivo, non pervenga all'indirizzo sopra indicato entro il previsto termine.

I soggetti ammessi, in applicazione di quanto previsto nel presente Avviso, alle ulteriori fasi della Procedura, riceveranno una Lettera di Invito a presentare Offerta – contenente, in particolare, le ulteriori indicazioni procedurali necessarie per la presentazione dell'Offerta – cui sarà allegata lo Schema di Subconcessione e relative Condizioni Generali che disciplineranno il rapporto tra ADR ed il subconcessionario nonché i relativi allegati, anche tecnici. Con tale Lettera di Invito verrà, inoltre, indicata la garanzia provvisoria che il concorrente che intende presentare un'Offerta dovrà prestare a garanzia della serietà di quest'ultima. Si segnala, inoltre, che, condizione indispensabile per poter validamente presentare offerta, sarà l'effettuazione, da parte del concorrente, di un sopralluogo dell'area/locale oggetto di Subconcessione.

5. Richieste di chiarimento

I concorrenti potranno indirizzare ad ADR richieste di chiarimento, facendo riferimento alla Procedura n. ADR **02/2026**, esclusivamente via e-mail agli indirizzi francesco.lancia@adr.it/mattia.dirocco@adr.it. Le richieste di chiarimento dovranno tassativamente pervenire ad ADR entro e non oltre le ore **15:00 del giorno 12.03.2026** e dovranno contenere un recapito e-mail del concorrente. Non verrà data risposta a richieste di chiarimento

pervenute oltre il sopra richiamato termine e a quelle che possano pregiudicare la *par condicio* tra i concorrenti o, in ogni caso, la Procedura.

Le risposte alle richieste di chiarimento, che verranno pubblicate in forma anonima nell'apposita sezione del sito <http://www.adr.it> non oltre il giorno **19.03.2026**, costituiranno integrazione delle previsioni che regolano la Procedura e, pertanto, saranno vincolanti per tutti i concorrenti.

6. Indicazioni in merito alle successive fasi della Procedura

Ai soggetti che saranno invitati alla successiva fase della Procedura, verrà chiesto di presentare, nei termini, con le modalità ed i contenuti di seguito indicati, e che saranno meglio dettagliati nella successiva Lettera di Invito, un'Offerta in plico chiuso, predisposto come di seguito prescritto che dovrà contenere i seguenti elementi:

- Busta 1: Dichiarazione d'Offerta e relativa documentazione;
- Busta 2: Offerta Tecnica;
- Busta 3: Offerta Economica

6.1 Contenuti e criteri di valutazione delle Offerte

Con riferimento ai criteri di valutazione delle Offerte che saranno utilizzati nella successiva fase della Procedura, si precisa che ADR procederà, attraverso una Commissione Valutatrice, alla valutazione delle Offerte pervenute e ritenute valide e procederà all'attribuzione a ciascuna Offerta di un punteggio complessivo, determinato in applicazione delle previsioni e dei criteri di seguito indicati.

Segnatamente, a ciascuna Offerta verrà attribuito un punteggio complessivo ("PC") rappresentato dalla somma del punteggio attribuito all'Offerta Tecnica ("PT") in conformità ai criteri indicati e del punteggio all'Offerta Economica ("PE") in conformità ai criteri di seguito indicati:

- All'Offerta Tecnica potrà essere attribuito un punteggio massimo pari a **40** sulla base delle seguenti categorie di elementi di valutazione:
 1. **Strategia dell'Offerta commerciale** a cui verrà attribuito un punteggio massimo pari a **17 punti**;
 2. **Concept, layout e aspetti tecnici del punto vendita** a cui verrà attribuito un punteggio massimo pari a **15 punti**;
 3. **Operations** a cui verrà attribuito un punteggio massimo pari a **8 punti**;
- All'Offerta Economica potrà essere attribuito un punteggio massimo pari a **60** sulla base dei seguenti criteri:
 - a) **Royalty offerta**: fino ad un punteggio massimo pari a **35** punti;
 - b) **Corrispettivo annuo minimo garantito**: fino ad un punteggio massimo pari a **25** punti.

7. Trattamento dei dati personali

Il trattamento dei dati che verranno forniti ad ADR sarà effettuato in ossequio alle applicabili disposizioni del Regolamento (UE) n. 2016/679 ("GDPR"), come riportato nell'Allegato lettera D al presente Avviso.

8. Diritti e riserve. Legge applicabile e Foro competente

La pubblicazione del presente Avviso e la ricezione, da parte di ADR, delle Domande di Partecipazione non comportano per la stessa ADR alcun obbligo nei confronti dei partecipanti, né fanno sorgere, in capo a questi ultimi, alcun diritto nei confronti di ADR.

ADR si riserva la facoltà di interrompere o sospendere la Procedura e/o di non procedere all'affidamento della Subconcessione, a proprio insindacabile giudizio, quale sia il grado di avanzamento della Procedura stessa, senza che i concorrenti possano avanzare nei confronti della stessa ADR alcun diritto, pretesa o azione, anche a titolo di risarcimento o indennizzo. Si fa, altresì, presente che qualsiasi costo o spesa sostenuta dal concorrente durante l'intera Procedura resterà in ogni caso a carico del concorrente stesso.

ADR si riserva, altresì, ogni diritto, pretesa ed azione nei confronti del concorrente in caso di mancato rispetto, da parte di quest'ultimo, alle obbligazioni assunte con la presentazione della Domanda di Partecipazione.

ADR non restituirà ai concorrenti alcun documento tra quelli da questi ultimi presentati nel corso della Procedura.

Il presente Avviso costituisce semplice sollecitazione a presentare Domanda di Partecipazione e non un invito ad offrire, né un'offerta al pubblico ex art. 1336 cod. civ., né una sollecitazione all'investimento ai sensi del D. Lgs. n. 58/98.

La presente Procedura nonché la Domanda di Partecipazione e tutti gli atti, direttamente o indirettamente, connessi e/o conseguenti sono retti dalla legge italiana. Per ogni eventuale controversia inerente la Procedura, sarà competente in via esclusiva il Foro di Roma.

Il testo del presente Avviso è pubblicato e reso disponibile in lingua italiana e prevale su qualunque altro testo, ovunque pubblicato, anche se in lingua straniera.

Fiumicino, 05.03.2026.

Aeroporti di Roma S.p.A.
Chief Commercial Officer
Dott.ssa Marilena Blasi