

CONVENZIONE

per la subconcessione di beni demaniali in uso esclusivo
sull'aeroporto di Ciampino – Terminal Aviazione Generale
funzionali allo svolgimento di servizi di assistenza a terra
di cui all'Allegato A del D. lgs. n. 18/99

TRA

Aeroporti di Roma S.p.A., Società soggetta a direzione e coordinamento di Mundys S.p.A., con sede in Fiumicino, Via Pier Paolo Racchetti n. 1 - 00054 Fiumicino (RM), codice fiscale e numero d'iscrizione del Registro delle Imprese di Roma n. 13032990155, P. IVA n. 06572251004, rappresentata da _____ della BU Commercial della Società stessa con poteri idonei al presente atto, di seguito denominata anche "ADR

E

_____ con sede in _____ Codice Fiscale e Partita IVA n° _____ Capitale Sociale pari a € _____, rappresentata dal _____ in qualità di _____ della Società stessa, di seguito denominata anche "Subconcessionaria o Società" e congiuntamente con ADR le "Parti".

PREMESSO

a) che la Società Aeroporti di Roma S.p.A. assicura la gestione e lo sviluppo del sistema aeroportuale della Capitale, costituito dagli Aeroporti di Fiumicino e di Ciampino, in forza della legge 10 novembre 1973 n. 755 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", stipulata con

ENAC il 25 ottobre 2012, così come approvata con DPCM del 21 dicembre 2012 e successivi Atti Aggiuntivi (di seguito “**Atto Unico**”);

- b) che ai sensi dell'art. 4 comma 1 dell’Atto Unico, “*è consentito, su autorizzazione dell’ENAC, l’affidamento in subconcessione di aree e locali destinati alle attività aeronautiche*”;
- c) che l’art. 10 dell’Atto Unico riconosce il diritto di ADR a richiedere un provento per l’utilizzo da parte di terzi e a qualunque fine, delle aree, manufatti e locali dei sedimi aeroportuali in concessione per attività commerciali ed aeronautiche;
- d) che il D.Lgs. 13.01.1999 n. 18, di seguito denominato anche “Decreto”, di “attuazione della Direttiva 96/67/CE relativa al libero accesso al mercato dei servizi di assistenza a terra negli aeroporti della Comunità” ha disciplinato la liberalizzazione, negli aeroporti aperti al traffico aereo commerciale, dei servizi di assistenza a terra espressamente elencati nell’“Allegato A” al Decreto stesso;
- e) che ai sensi dell’art. 2 del Decreto e dell’art. 705 del Codice della Navigazione, ad ADR, in qualità di ente di gestione aeroportuale, è affidato il compito di amministrare e gestire le infrastrutture aeroportuali;
- f) che sull’aeroporto di Ciampino è vigente il “Regolamento di scalo” adottato dalla Direzione Aeroportuale Lazio con ordinanza n. **13/2019** e successivamente aggiornato;
- g) che in data **31/07/2017**, l’ENAC ha rilasciato ad ADR il Certificato d’aeroporto nr. **IT.ADR.0012** in conformità al Regolamento (CE) n. 216/2008 del Parlamento europeo e del Consiglio, successivamente abrogato e sostituito dal Reg. (UE) n.1139/2018 - e al Regolamento (UE) n. 139/2014;
- h) che ai fini dell’ottenimento del predetto certificato, ADR, tra l’altro, ha predisposto il Manuale d’aeroporto per l’aeroporto di Ciampino (“Manuale d’aeroporto”), visionabile sul sito web della società www.adr.it;

- i) che – in coerenza con il Piano di riqualificazione comunicato ad E.N.A.C. in data 12 dicembre 2025 e successivamente integrato con nota del 7 maggio 2026 - tra la fine del 2026 e il primo semestre del 2027 ADR realizzerà importanti lavori di riqualificazione dell'aerostazione di Aviazione Generale per la redistribuzione degli spazi interni, in favore di una complessiva ottimizzazione e razionalizzazione degli ambienti rispetto a come precedentemente configurati e di una migliore funzionalità a livello operativo;
- j) che in considerazione del prevedibile interesse da parte di più operatori, ADR ha ritenuto opportuno indire una procedura di selezione, con criteri obiettivi, trasparenti e non discriminatori - pubblicata in data _____ - per l'affidamento in subconcessione di 6 (sei) diversi ambienti così come risulteranno riconfigurati al termine dei lavori citati nella premessa i) e destinati allo svolgimento di servizi di assistenza a terra per l'Aviazione Generale di cui alla cat. 2 dell'Allegato A del D. lgs. n. 18/99;
- k) che la società _____ è un prestatore di servizi di assistenza a terra certificato da ENAC per lo svolgimento delle categorie _____, di cui all'allegato A) del D.lgs. 18/99 per la classe 2 sull'Aeroporto di Ciampino;
- l) che la società ha partecipato alla gara presentando la propria offerta ed è risultata uno degli aggiudicatari della Procedura e pertanto affidataria del Lotto _____ come meglio evidenziato nella planimetria allegata, individuato sulla base della posizione conseguita in graduatoria e tenuto conto delle preferenze da questa espresse;
- m) che al momento della presentazione della propria offerta la società ha dichiarato di accettare – qualora aggiudicatario della procedura - il bene assegnato in subconcessione così come realizzato all'esito dei lavori, rinunciando espressamente a qualunque contestazione e/o pretesa;
- n) che la società, a seguito dell'aggiudicazione, ha presentato ad ADR, che ha verificato, la documentazione richiesta necessaria per la stipula della presente convenzione;

- o) che la società ha stipulato con ADR idoneo contratto per la disciplina dell'esercizio, sullo scalo di Ciampino, dei seguenti servizi di assistenza a terra a passeggeri ed aeromobili dell'aviazione generale: _____
- p) che ADR, pertanto, ai sensi dell'art. 4, comma 1 dell'Atto Unico, con istanza del _____ prot. n. _____ ha richiesto ad ENAC la prescritta autorizzazione alla subconcessione del predetto locale alla Società;
- q) che conseguentemente le Parti intendono regolare con il presente atto la subconcessione degli spazi di cui alle precedenti premesse;

TUTTO CIÒ PREMESSO

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Articolo 1

Premesse, allegati e documenti contrattuali

1. Le premesse e i documenti in esse richiamati e gli allegati al presente atto formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione di subconcessione (di seguito la "**Convenzione**"), che si intende regolata dalla normativa vigente applicabile, incluse tutte le disposizioni di legge in essa espressamente richiamate, da quanto previsto nell'Atto Unico, - del cui contenuto la Subconcessionaria dichiara di essere a conoscenza per averne preso visione sul sito www.enac.gov.it, nonché dalle disposizioni che potranno essere emanate successivamente dall'Ente concedente ENAC e da ADR.
2. Con la sottoscrizione della presente Convenzione, si intende integralmente conosciuto e accettato dalle Parti quanto previsto dai seguenti documenti:
 - la presente Convenzione;
 - le Condizioni Generali ("**Condizioni Generali**" o "**CG**") – Allegato 1;

In caso di difformità, quanto concordato tra le Parti nella presente Convenzione prevale su quanto previsto nelle Condizioni Generali.

Si intendono altresì integralmente conosciuti, compresi e accettati, i seguenti allegati, che ancorché non tutti allegati fisicamente, formano parte integrante e sostanziale del presente atto, nonché loro future eventuali modifiche e integrazioni:

- a) Regolamento di Scalo dell'aeroporto interessato (disponibile sul sito <http://www.adr.it/azn-regolamento-di-scalo>);
- b) Manuale d'Aeroporto (disponibile nella versione sempre aggiornata e vigente sul sito www.adr.it nell'area <https://www.adr.it/bsn-manuale-di-aeroporto-di-ciampino> ;
- c) Codice Etico e Policy Anticorruzione del Gruppo Mundys (disponibili sul sito internet <http://www.adr.it/it/corporate-governance>);
- d) Modello di Organizzazione Gestione e Controllo (disponibile nel sito internet <http://www.adr.it/azn-corporate-governance>);
- e) Policy ADR in materia di Diversità, Uguaglianza e Inclusione (disponibile nel sito internet <https://www.adr.it/policy-diversita-uguaglianza-inclusione>);
- f) Carta dei Servizi (disponibile nel sito internet <http://www.adr.it/azn-qualita>);
- g) Informativa sul trattamento dei dati personali ex. Reg. UE 679/2016 (GDPR) (disponibile nel sito internet <https://www.adr.it/privacy-contranti>);
- h) Verbali di consistenza e contratto di fornitura utenze e servizi - Allegato 2;
- i) Nota Informativa Ambientale debitamente compilata e sottoscritta dalla Subconcessionaria – Allegato 3;
- j) Disciplinare per l'erogazione di utenze e la fornitura di servizi nei locali/spazi in uso sugli scali di Fiumicino e Ciampino – Allegato 4;
- k) Linea Guida H&S Subconcessionari, Permesso di lavoro a caldo Subconcessionari e Registro dei controlli di prevenzione incendi – Allegato 5;

- l) Linee guida per la gestione dei cantieri nelle aree in subconcessione – Allegato 6;
- m) Linee guida “Gestione dei lavori in quota da parte dei Subconcessionari” e Permesso di lavoro in quota Subconcessionario – Allegato 7;
- n) Linee Guida e norme tecniche per la redazione di progetti e per l’esecuzione dei lavori da parte dei subconcessionari – Allegato 8;
- o) Guida alla Raccolta differenziata rifiuti FCO e CIA – Allegato 9;
- p) Informativa Rischi Specifici esistenti negli ambienti di lavoro e misure prevenzione FCO&CIA – Allegato 10;
- q) Politica Integrata dei Sistemi di Gestione del Gruppo ADR – Allegato 11.
- r) Vademecum Linee Guida Ambientali – Allegato 12;
- s) Piani di emergenza Terminal (Ciampino) – Allegato 13;
- t) Competenze manutentive - Allegato 14.

Articolo 2

Oggetto della subconcessione

La presente Convenzione ha per oggetto la subconcessione, in uso esclusivo, del locale demaniale ad uso ufficio di complessivi mq _____ numero catastale _____, all’interno del Terminal di Aviazione Generale n° 015 di P.G. dello scalo di Ciampino (cfr. planimetria del lay-out di progetto allegato) il cui utilizzo da parte della Subconcessionaria è da intendersi finalizzato e funzionale esclusivamente all’espletamento dei servizi di assistenza a terra, di cui all’Allegato A del Decreto, indicati e disciplinati nel Contratto di Handling, con esplicita preclusione di erogare qualsivoglia altro servizio, incluse le attività di accoglienza ed intrattenimento passeggeri, e loro accompagnatori, che potranno essere espletate solo all’interno della Open VIP Lounge gestita da ADR.

Articolo 3

Durata

1. La presente Convenzione avrà efficacia dalla data di sottoscrizione e terminerà decorsi 36 mesi dalla data di immissione nel possesso del bene di cui al precedente articolo 2 come attestata da idoneo verbale di consegna, con possibilità di proroga, fino ad un massimo di ulteriori 24 mesi, esercitabile solo su richiesta da parte di ADR.
2. La Subconcessionaria dichiara di conoscere ed accettare che l'efficacia della Convenzione è subordinata alla vigenza del Contratto di Handling.

Articolo 4

Corrispettivi

1. A fronte della sub concessione del bene demaniale di cui al precedente art.2, la Sub concessionaria si impegna a corrispondere ad ADR, dalla data di consegna dello stesso il corrispettivo di € 26,06 mq/mese a "valori 2026", non inclusivo di IVA se dovuta ed al netto degli oneri per utenze e servizi;
2. La Sub concessionaria prende atto ed accetta fin da ora che il corrispettivo di cui al comma 1 potrà subire variazioni successivamente alla stipula del presente Contratto per quanto previsto dagli aggiornamenti della dinamica tariffaria che interverranno a seguito delle determinazioni dell'Autorità di settore ("ART") in materia di definizione dei corrispettivi dei servizi sottoposti a regolazione economica.

Articolo 5

Utenze e servizi

1. Il corrispettivo di cui al precedente art. 4 non è comprensivo delle utenze e servizi accessori (quali, a titolo esemplificativo ma non esclusivo, climatizzazione, riscaldamento, eventuale

quota alimentazione carichi, pulizia aree comuni, acqua potabile, depurazione acque, raccolta e smaltimento rifiuti, linee di scarico, degrassatori ecc.) relativi ai beni sub concessi; in proposito la Subconcessionaria prende atto che taluni servizi ed utenze vengono gestiti direttamente da ADR e che il relativo onere, ove non determinato nel verbale di consistenza, sarà fissato da ADR che, dopo aver operato il riparto proporzionale tra gli utenti, ne addebiterà la quota di relativa spettanza computata sulla base dei corrispettivi unitari di volta in volta in vigore, le cui variazioni verranno comunicate da ADR. Nei casi previsti dalla normativa vigente, la Sub concessionaria acquisterà l'energia elettrica direttamente sul libero mercato.

2. Con riferimento all'ubicazione del bene sub concesso all'interno di un unico compendio aeroportuale i servizi accessori di climatizzazione, riscaldamento, alimentazione carichi, pulizia aree comuni, acqua potabile, depurazione acque, raccolta smaltimento rifiuti, vengono riconosciuti dalla Subconcessionaria espressamente irrinunciabili, impegnandosi sin d'ora la stessa a pagarli, dietro semplice presentazione delle fatture relative alle proprie quote di spettanza.
3. Il corrispettivo annuo stimato di tali utenze e servizi sarà indicato nella scheda utenze e servizi – Allegato “A” del “Verbale di Consistenza e Contratto di fornitura di utenze e servizi, che verrà redatto successivamente alla consegna del locale oggetto della presente Convenzione e che – ancorché non allegato alla presente Convenzione al momento della sua sottoscrizione – ne costituirà dopo la sua trasmissione a “mezzo pec” parte integrante e sostanziale.
4. Ulteriori servizi facoltativi potranno essere prestati da ADR, su richiesta della Subconcessionaria, alle condizioni ed ai corrispettivi stabiliti da ADR.

Articolo 6

Garanzia

1. Contestualmente alla sottoscrizione della presente Convenzione a garanzia dell'esatto e tempestivo adempimento delle obbligazioni assunte dalla Subconcessionaria con il Contratto di Handling, con la presente Convenzione nonché con il contratto per l'utilizzo della Open Vip Lounge e della Open Crew Room, ivi compresi i pagamenti dei corrispettivi di cui ai precedenti art. 4 e 5, nonché delle penali previste dai summenzionati contratti, la Sub concessionaria presenta ad ADR una garanzia autonoma a prima richiesta secondo lo schema predisposto da ADR, rilasciata da un primario istituto di Credito iscritto all'ABI ed autorizzato ad emettere garanzie sul territorio italiano, per un importo complessivo pari a 12 mensilità degli importi complessivamente dovuti per il canone di subconcessione di cui al precedente articolo 4.1 della presente Convenzione e dei corrispettivi "fissi" dovuti per l'utilizzo della Open Vip Lounge e della Open Crew Room, valida fino a 120 giorni oltre la scadenza della presente Convenzione. La validità di tale garanzia autonoma deve essere autorizzata da ADR; a tale fine è necessario inviare conferma di validità, a mezzo SWIFT cifrato, Unità Multinational Centro Sud 7349 codice UNCRITMMMCS. Nel corso della Subconcessione, e comunque, in caso di proroghe e/o rinnovi della Convenzione stessa e contestualmente al verificarsi degli stessi, la Subconcessionaria dovrà:
 - adeguare, l'importo della garanzia autonoma, o del deposito cauzionale infruttifero, nel caso in cui - a seguito della rivalutazione successivamente intervenuta dei canoni di sub concessione e/o dei corrispettivi per l'utilizzo della Open VIP Lounge e della Open Crew Room - l'importo della garanzia stessa risultasse pari o inferiore a 10 mensilità di quanto complessivamente dovuto a seguito dell'aggiornamento. L'adeguamento dovrà

avvenire entro 60 giorni dalla data di decorrenza della variazione pena la facoltà per ADR di risolvere di diritto, ex art. 1456 c.c., la presente Convenzione;

- adeguare la validità della garanzia autonoma in relazione alla nuova scadenza (e sempre con validità fino a 120 giorni oltre la nuova scadenza), pena la facoltà per ADR di risolvere di diritto, ex art. 1456 c.c., la presente Convenzione, qualora ADR dichiari di avvalersi della presente clausola.

2. Tale garanzia potrà essere svincolata, dietro autorizzazione scritta di ADR alla banca garante, quando siano stati pienamente regolarizzati, definiti e liquidati, tra ADR e la Subconcessionaria, i rapporti di qualsiasi natura derivanti dai contratti in essere, e non esistano danni o cause di danni possibili, imputabili alla Subconcessionaria o ai suoi dipendenti oppure a terzi, per il fatto dei quali la Subconcessionaria debba rispondere.
3. ADR ha diritto di valersi di volta in volta della citata garanzia prestata ai sensi del precedente comma 1 per ogni caso di inadempimento della Subconcessionaria agli obblighi assunti con i contratti in essere, inclusi gli importi dovuti a titolo di penale e di corrispettivo nonché dei danni subiti e subendi a causa ed in conseguenza di detti inadempimenti. In tali casi la Subconcessionaria, entro 30 (trenta) giorni dall'avvenuto incameramento, dovrà provvedere, pena la risoluzione di diritto ex art. 1456 c.c. della presente Convenzione qualora ADR dichiari di avvalersi della presente clausola, alla integrazione o ricostituzione della garanzia prestata ai sensi del precedente comma 1., sino all'importo massimo garantito sopra indicato.
4. L'eventuale risoluzione della Subconcessione per fatto imputabile alla Subconcessionaria comporterà il diritto di ADR di escutere la garanzia prestata ai sensi del precedente comma 1 ed incamerare l'importo garantito pari ai crediti residui, salvo, in ogni caso, il diritto al risarcimento del maggior danno

Articolo 7

Risoluzione

1. La presente Convenzione si intenderà automaticamente risolta in caso di risoluzione, revoca per pubblico interesse o decadenza della concessione di ADR ai sensi degli artt. 18, 19 e 20 dell'Atto Unico.
2. La presente Convenzione si intenderà, inoltre, automaticamente risolta: (i) in caso di mancato rilascio/rinnovo o revoca da parte di ENAC della certificazione della Subconcessionaria per lo svolgimento delle attività di assistenza a terra per la classe 2 sullo scalo di Ciampino; (ii) in caso di mancato rilascio, rinnovo o revoca della certificazione ENAC sullo scalo di Ciampino, con riferimento alle attività di cui alla cat. 2 del D. lgs. n. 18/99; (iii) qualora cessi l'efficacia, per qualsiasi motivo, del Contratto di Handling;
3. La presente Convenzione si intenderà inoltre risolta in caso di mancato rilascio dell'autorizzazione da parte di ENAC alla presente subconcessione, di cui all'istanza della precedente Premessa p).
4. Resta espressamente inteso che la presente Convenzione si intenderà automaticamente risolta di diritto qualora fosse accertato, nell'ambito degli accertamenti previsti dalla legge, un esito positivo delle informazioni antimafia nei confronti dei soggetti previsti dal D.lgs. 06.09.2011, n. 159 (Codice Antimafia).
5. In caso di avveramento di una qualsiasi delle suddette ipotesi di risoluzione, ADR sarà espressamente esonerata da qualsiasi responsabilità e, fatta salva la restituzione del rateo dei corrispettivi per l'eventuale periodo d'uso dei beni non goduto alla data dell'evento risolutivo, nulla sarà dovuto da ADR alla Subconcessionaria a titolo di risarcimento e/o indennizzo.

Articolo 8

Penali

1. La subconcesionaria prende atto ed accetta che, in caso di violazioni e/o inadempimenti agli obblighi dallo stesso assunti con la partecipazione alla Procedura di Gara – ivi inclusi quelli conseguenti agli impegni dichiarati in sede di Offerta - ADR avrà la facoltà di applicare le penali così come espressamente previsto all'art. 16 delle Condizioni Generali allegate alla presente Convenzione e negli altri contratti, e di adottare tutte le misure previste nel Regolamento di Scalo ferma restando la facoltà per ADR di risolvere di diritto ex art. 1456 c.c. il presente accordo nei casi previsti.

ADR si riserva inoltre la facoltà di addebitare al Contraente i costi eventualmente sostenuti a causa delle suddette violazioni e/o inadempimenti.

2. Qualsiasi violazione e/o inadempimento dovrà essere contestato in forma scritta.

Articolo 9

Legge applicabile e Foro Competente

1. La presente Convenzione è disciplinata dalla Legge italiana.
2. Per ogni controversia relativa all'interpretazione e/o applicazione della stessa, sarà competente in via esclusiva il Foro di Roma.
3. Qualora la presente Convenzione e/o le sue Condizioni Generali vengano redatte anche in una lingua diversa dall'italiano, in qualsiasi caso di discordanza, avrà prevalenza il testo redatto in italiano.

Articolo 10

Domicilio

Agli effetti della presente Convenzione la Subconcessionaria elegge domicilio in

ADR dichiara di eleggere domicilio in Via Pier Paolo Racchetti n. 1 - 00054 – FIUMICINO (RM).

Ai sopra riportati indirizzi dovranno essere notificati tutti gli atti attinenti alla presente Convenzione; tali atti potranno altresì essere notificati ai seguenti indirizzi di posta elettronica certificata:

- Per: _____
- Per Aeroporti di Roma: aeroportidiromaspa@pec.adr.it

A tale scopo le Parti si impegnano a comunicare tempestivamente ogni eventuale cambiamento del domicilio o di indirizzo di posta elettronica certificata.

Fiumicino lì _____

Aeroporti di Roma S.p.A.

La Subconcessionaria

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341 c.c. la Subconcessionaria dichiara di conoscere ed espressamente approvare le seguenti clausole:

art. 2 (Oggetto), art. 3 (Durata), 4 (Corrispettivi), art. 5 (Utenze e servizi), art. 6 (Garanzia), art. 7 (Risoluzione), art. 8 (Penali), art. 9 (Legge applicabile e foro Competente).

Fiumicino lì _____

La Subconcessionaria
