

AVVISO

PROCEDURA DI SELEZIONE n. “ADR 07/2026” PER L’AFFIDAMENTO IN SUBCONCESSIONE DI AREE FINALIZZATE ALLA REALIZZAZIONE E GESTIONE DI UN SERVIZIO HOSPITALITY PRESSO IL MOLO EX A 1-10 DELL’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, la subconcessione di aree finalizzate alla realizzazione e gestione di un servizio ricettivo aeroportuale (Airport Hotel), con apertura al pubblico 7 giorni su 7 per 365 giorni all’anno, come di seguito definite, presso l’Aeroporto “Leonardo da Vinci” di Fiumicino, così identificate:

Numero Procedura			Area oggetto di Subconcessione	Mq	Tipologia di attività	Durata della Subconcessione
07/2026	1	a)	Aeroporto “L. da Vinci” di Fiumicino – T1 Molo Ex A1-10 q.ta 16.00 – Airside Schengen	1370	Airport Hotel	15 anni
		b)	Aeroporto “L. da Vinci” di Fiumicino – T1 Molo Ex A1-10 q.ta 16.00 – Airside Extra-Schengen	515	Airport Hotel	15 anni
	2		Aeroporto “L. da Vinci” di Fiumicino – T1 Molo Ex A1-10 q.ta 16.00 – Airside Schengen	460 mq interni + 150 mq esterni	“Sky Terrace” - servizi a supporto dell'Airport Hotel, tra i quali ristorazione	15 anni

Area n. 1 a) e b)

Airport Hotel - area Schengen e Extra-Schengen: Offerta di **Servizi alberghieri aeroportuali** destinati ai passeggeri Schengen ed Extra-Schengen con un posizionamento orientato a un servizio flessibile, in grado di rispondere alle esigenze di sosta e riposo dei passeggeri in transito e delle prime partenze (“first wave”), attraverso soluzioni diversificate di permanenza.

I Servizi in questione dovranno prevedere soluzioni per la permanenza temporanea, prenotabili anche per frazioni di giornata, articolate su differenti livelli di comfort, nonché aree dedicate al riposo idonee a consentire soste di breve o media durata. Lo spazio dovrà essere progettato come un ambiente unitario, organizzato in modo da consentire la fruizione combinata o alternativa dei diversi servizi.

In tale ambito, dovrà essere garantita una dotazione minima composta da almeno n. 32 camere destinate ai passeggeri Schengen e da almeno n. 8 camere destinate ai passeggeri Extra-Schengen, anche prenotabili ad ore, nonché aree relax adeguatamente dimensionate. Le soluzioni di soggiorno dovranno prevedere diverse configurazioni, anche con livelli differenziati di servizio.

L'offerta dovrà includere servizi accessori quali servizio docce, connessione Wi-Fi, monitor informativi sui voli e spazi fisici e/o digitali volti a promuovere i servizi commerciali ADR.

L'offerta dovrà garantire lo svolgimento dei servizi in modalità continuativa, 24 ore su 24, 7 giorni su 7, 365 giorni l'anno.

Area n. 2)

Sky Terrace - area Schengen: Offerta di **Ristorazione** e di eventuali servizi/attività accessori a supporto dell'Airport Hotel, tra i quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, organizzazione di eventi e intrattenimento (musicali, tematici o format ricorrenti).

L'offerta di Ristorazione è da intendersi quale somministrazione e vendita, alla clientela aeroportuale dell'Area Schengen e agli ospiti dell'Airport Hotel di cui al precedente paragrafo, di bevande e alimenti con le caratteristiche di seguito descritte: piatti caldi e freddi, snack, opzioni healthy, cocktail bar & mixology e servizio di caffetteria.

Il servizio di Ristorazione, eventualmente integrato con i servizi/attività accessori, dovrà essere concepito al fine di valorizzare al massimo le potenzialità dello spazio, la cui terrazza esterna, affacciata sull'airside, contribuisce in modo significativo all'identità e all'attrattività del servizio.

L'offerta dovrà essere in grado di soddisfare le diverse esigenze di consumo e permanenza durante l'intero arco della giornata e garantire lo svolgimento delle attività nelle diverse fasce orarie e comunque in coerenza con l'operatività e l'offerta dell'Airport Hotel.

Eventuali soluzioni innovative e servizi/attività accessori proposti dal concorrente, ulteriori rispetto all'offerta di Ristorazione, potranno essere oggetto di valutazione da parte di ADR, purché coerenti con le caratteristiche e le finalità sopra descritte.

Nel corso della Subconcessione, ogni eventuale iniziativa della Subconcessionaria assunta nell'ambito ed in coerenza delle modalità d'offerta consentite ai sensi del presente paragrafo 1) dovrà essere autorizzata per iscritto da ADR.

ADR si riserva di non procedere all'affidamento dell'Area n. 2), a proprio insindacabile giudizio, quale che 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;

Per tutte le aree oggetto della presente Procedura, ADR segnala, in particolare, che:

- a) la subconcessione ha efficacia dalla data di sottoscrizione della Convenzione;
- b) il Molo Ex A1-10 all'interno del quale sono ubicate le aree oggetto di Subconcessione è attualmente in corso di ristrutturazione, con entrata in esercizio prevista, in via indicativa, entro la stagione Summer 2027;
- c) la data di consegna delle aree è prevista nel mese di dicembre 2026; il predetto periodo si intende indicativo ed è soggetto a potenziali variazioni correlate all'esecuzione dei lavori delle aree oggetto di subconcessione.
- d) la subconcessione avrà termine decorsi 15 anni, a partire dalla data di apertura al pubblico dell'area/aree e potrà essere eventualmente prorogata, esclusivamente da parte di ADR, sino ad un massimo di 4 anni, ma in ogni caso non oltre la scadenza della Convenzione per la concessione del sistema aeroportuale e Contratto di programma, ad oggi fissata al 30.06.2046;

- e) 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;
- f) l'affidamento della Subconcessione ad esito della Procedura comporterà per l'affidatario, 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 delle aree indicati 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.
- g) 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.
- h) Ciascun soggetto ammesso all'ulteriore fase della Procedura potrà presentare la propria offerta esclusivamente per l'Area 1 e/o per entrambe le aree (Area 1+Area 2). 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 delle Subconcessioni 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 alla Procedura e/o dell'integrazione dei relativi requisiti, fermo restando quanto precisato al successivo paragrafo 2.1., lett. b) e c).

2.1 Requisiti tecnico-economici

Il concorrente che intende presentare domanda di partecipazione alla Procedura deve essere in possesso, a pena di esclusione dalla Procedura stessa, dei requisiti tecnico-economici di seguito indicati:

- a) avere forma di società di capitali;
- b) essere esercente, in Italia e/o all'estero, al momento della presentazione della domanda di partecipazione, di almeno un'attività sita all'interno di un terminal aeroportuale internazionale, consistente in un servizio di Hospitality aeroportuale, inteso come attività alberghiera e/o gestione di Lounge aeroportuali, entrambe ubicate all'interno del terminal. Nel caso di concorrente appartenente ad un Gruppo, il possesso del requisito in esame potrà essere attestato anche mediante l'indicazione, nella relazione descrittiva di cui al paragrafo 3, lett. A), punto 3.1, dell'Avviso, delle attività gestite da altra società del medesimo Gruppo previa verifica delle relazioni di collegamento/controllo con la società che partecipa alla procedura ai sensi dell'art. 2359 c.c. Si precisa, inoltre, che nel caso di indicazione di attività gestite da altra società del medesimo Gruppo, il concorrente dovrà allegare alla domanda di partecipazione la dichiarazione prescritta dal paragrafo 3, lett. A, n. 4);

- c) avere realizzato un fatturato complessivo medio annuo (IVA esclusa), calcolato in rapporto agli ultimi due esercizi chiusi, di almeno euro 9.000.000,00 (novemilioni/00) o importo equivalente espresso nella valuta corrente nello Stato in cui è stabilito, di cui almeno euro 3.000.000,00 (tremilioni/00) o importo equivalente espresso nella valuta corrente nello Stato in cui è stabilito, generato da attività di Hospitality come descritte al punto b). Nel caso di concorrente appartenente ad un Gruppo, il possesso del requisito di cui alla presente lettera potrà essere attestato anche mediante l'indicazione del fatturato realizzato da altra società del medesimo Gruppo, previa verifica delle relazioni di collegamento e/o controllo con la società che partecipa alla Procedura ai sensi dell'art. 2359 c.c. In tal caso, il concorrente dovrà allegare alla domanda di partecipazione la dichiarazione prescritta dal paragrafo 3, lett. A, n. 4).

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:

- 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 dei 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 digitale (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) i bilanci degli ultimi due 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 degli spazi e servizi gestiti considerati ai fini del possesso dei predetti requisiti, con indicazione, in particolare, dell'ubicazione e del relativo volume d'affari generato, 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 attestante: (i) l'eventuale appartenenza ad un gruppo e contenente 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.

- 4) solo in caso di indicazione nella relazione descrittiva di cui al paragrafo 3, lett. a), punto 3.1, di spazi e servizi gestiti da altre società del medesimo Gruppo: dichiarazione sottoscritta dalla Società Capo Gruppo mediante la quale la stessa (i) attesti la non sussistenza delle situazioni di cui al precedente paragrafo 2.2, lett. a), b), c) e d) e. Tale dichiarazione potrà essere redatta utilizzando il fac-simile di cui all'Allegato sub E al presente Avviso. In ogni caso tale dichiarazione dovrà essere prodotta su carta intestata della Società, siglata in ogni foglio e sottoscritta in calce dal legale rappresentante o da un procuratore speciale della Società medesima, muniti dei necessari poteri.

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

- 1) 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 sub C.
- 2) 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 digitale non dovrà superare il limite di 5. Eventuali documenti ulteriori, a supporto della documentazione presentata, dovranno essere inseriti come file/documenti allegati al file 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.

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 n ADR 07/2026 pubblicata su "Il Sole 24 Ore" e sul sito web di Aeroporti di Roma in data 10.06.2026 per l'affidamento in subconcessione di un'area finalizzata alla realizzazione e gestione di un servizio Hospitality 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 06.07.2026, al seguente recapito: Aeroporti di Roma S.p.A., Ufficio Protocollo, Via Pier Paolo Racchetti, 1 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 più di una 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 delle aree/locali oggetto di ciascuna Subconcessione.

5. Richieste di chiarimento

I concorrenti potranno indirizzare ad ADR richieste di chiarimento, facendo riferimento alla Procedura n. ADR 07/2026, esclusivamente via e-mail all'indirizzo amm.realestate@adr.it. Le richieste di chiarimento dovranno tassativamente pervenire ad ADR entro e non oltre le ore 13:00 del giorno 17.06.2026 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 www.adr.it non oltre il giorno 24.06.2026, 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") e 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 e layout e aspetti tecnici** dell'area a cui verrà attribuito un punteggio pari a 18 punti;
3. **Operations** a cui verrà attribuito un punteggio massimo pari a 5 punti;

All' Offerta Economica potrà essere attribuito un punteggio massimo pari a 60 sulla base dei seguenti criteri:

1. **Royalty offerta:** fino ad un punteggio massimo pari a 30 punti
2. **Corrispettivo annuo minimo garantito:** fino ad un punteggio massimo pari a 30 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 sub 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, 10.06.2026

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