

Avviso relativo all’iniziativa immobiliare finalizzata alla realizzazione di un complesso direzionale presso l’Aeroporto internazionale “Leonardo Da Vinci” di Fiumicino



Aeroporti di Roma

21 Febbraio 2019

AVVISO RELATIVO ALL'INIZIATIVA IMMOBILIARE FINALIZZATA ALLA REALIZZAZIONE DI UN COMPLESSO DIREZIONALE PRESSO L'AEROPORTO INTERNAZIONALE "LEONARDO DA VINCI" DI FIUMICINO

AVVIO FASE DI ASSEGNAZIONE DEGLI SPAZI

I. Premessa

Aeroporti di Roma S.p.A., Società soggetta a direzione e coordinamento di Atlantia S.p.a., con sede in Fiumicino (Roma), Via Pier Paolo Racchetti n. 1, Codice Fiscale n. I3032990155 ("**ADR**"), ha avviato l'iniziativa di sviluppo immobiliare per la realizzazione, all'interno del sedime aeroportuale in prossimità dei Terminal dell'aeroporto internazionale "Leonardo da Vinci" di Fiumicino, di un complesso di edifici polifunzionali con destinazione prevalente uffici e servizi alla persona (di seguito, l'"**Iniziativa Immobiliare**").

Con avviso del 6 luglio 2018 (di seguito, l'"**Avviso**"), pubblicato in versione integrale sul sito www.adr.it/businesscity e in estratto su quotidiani nazionali e internazionali (Sole 24 ore, Il Corriere della Sera, La Repubblica, Il Messaggero, Il Tempo e Financial Times), ADR ha dato avvio ad una fase di dialogo e promozione al pubblico dell'Iniziativa Immobiliare (di seguito "**Fase di Dialogo**").

In particolare, con il richiamato Avviso, ADR, nel rendere nota al mercato la propria intenzione di avviare l'Iniziativa Immobiliare, presentandone le relative caratteristiche, ha invitato gli operatori economici (di seguito "**Operatori**") a manifestare il proprio interesse al fine di avviare con gli stessi un dialogo volto a (i) assicurare la massima trasparenza relativamente all'Iniziativa Immobiliare; (ii) consentire una migliore definizione delle caratteristiche funzionali e di dimensionamento dei vari spazi costituenti il progetto e (iii) verificare la fattibilità di future iniziative volte ad individuare i soggetti cui affidare in subconcessione specifiche aree da destinare ad attività di natura commerciale.

La richiamata fase di dialogo ha avuto ad oggetto in particolare gli spazi da destinare alle seguenti attività (c.d. **Funzioni Speciali**), indicate in sede di Avviso "*in via illustrativa e preliminare*" e soggette "*a possibile revisione a valle della fase di scouting*":

- **Uffici:** spazi ad uso uffici di grandi dimensioni (es. a partire da 2.000/3.000 mq, preferibilmente pluripiano), per unico tenant;
- **Temporary office:** edificio sino a circa 10.000 mq destinato ad attività di co-working e più in generale a spazi di lavoro flessibili, con annesso spazio bar ristorante di circa 340 mq, eventualmente da destinare ad un unico operatore specializzato;
- **Centro Congressi:** di circa 5.300 mq con auditorium di circa 700 posti e spazi allestibili compresa una terrazza aperta ad uso esclusivo di circa 1.000 mq, eventualmente da destinare ad un unico operatore specializzato;
- **Supermercato:** possibilità di realizzazione di un punto vendita da 500 a 1.000 mq;
- **Centro medico:** da circa 600 a 1.300 mq, eventualmente da destinare ad un unico operatore specializzato;
- **Ristorazione:** due spazi ristoranti, uno di tipo tradizionale, al piano terra per un totale di circa 370 mq con possibilità di ampliamento, e l'altro di circa 1.000 mq coperti su due livelli con accesso da piano terra e 1° piano che comprende anche una terrazza di circa 350 mq ad uso esclusivo;
- **Palestra e centro benessere:** con superficie a partire da 1.500 mq, eventualmente da destinare ad un unico operatore specializzato.

Scopo del presente Avviso è di rendere noti al mercato gli esiti della Fase di Dialogo e la conseguente intenzione di avviare la fase di affidamento dei singoli spazi.

I. ESITI DELLA FASE DI DIALOGO

La Fase di Dialogo ha visto il coinvolgimento di diversi Operatori che hanno manifestato ad ADR il loro interesse all'Iniziativa Immobiliare mediante la compilazione dell'apposito *form* dedicato e reso disponibile sul sito web dedicato www.adr.it/businesscity.

Si riportano di seguito gli esiti della Fase di Dialogo che tengono in considerazione sia i riscontri ricevuti dal mercato sia gli ulteriori approfondimenti di carattere tecnico ed operativo svolti da ADR:

- A. con riferimento agli spazi ad uso **Ufficio** di grandi dimensioni per unico tenant, è stata ravvisata l'opportunità di procedere all'affidamento degli stessi sulla base del criterio *cd first come first served* in quanto: (i) all'interno del futuro complesso immobiliare è prevista una disponibilità di spazi da destinare ad uso Ufficio idonea a soddisfare adeguatamente le richieste di eventuali Operatori interessati e (ii) l'affidamento di tali spazi può essere disposto sulla base di criteri predeterminati e non discrezionali (quali il prezzo; la disponibilità dello spazio e la cronologia della richiesta).

Gli spazi ad uso **Ufficio**, a prescindere dalla dimensione degli stessi, saranno pertanto affidati secondo modalità semplificate, ma in ogni caso idonee ad assicurare trasparenza e parità di trattamento tra i potenziali Operatori interessati. Tali modalità verranno definite e comunicate da ADR tramite la pubblicazione di specifico avviso sul sito internet www.adr.it;

- B. con riferimento agli spazi da destinare a (i) **Supermercato**; (ii) **Palestra**; (iii) **Temporary Office**; (iv) **Centro Medico**; (v) **Centro Congressi**, non è risultata percorribile l'ipotesi di procedere all'affidamento degli stessi mediante il previo espletamento di procedure competitive impostate secondo quanto previsto al paragrafo 3.2 dell' "Avviso di avvio attività di dialogo e promozione" del 6 luglio 2018.

Nel corso della Fase di Dialogo, infatti, gli Operatori, hanno manifestato (i) esigenze di natura tecnica disomogenee e (ii) la necessità di una fase negoziale volta a definire i principali elementi relativi ad un eventuale rapporto contrattuale.

A fronte di tali evidenze, l'adozione di procedure di selezione definite *ex ante* da parte di ADR non è risultata coerente con le peculiarità che caratterizzano il mercato di riferimento e i relativi Operatori.

In ragione di quanto sopra ed a parziale modifica di quanto già comunicato gli spazi in esame saranno affidati da ADR nel rispetto di quanto indicato al successivo paragrafo 2.

Con riferimento al dimensionamento degli Spazi in discorso, si riportano di seguito i dati come ridefiniti a valle della Fase di Dialogo:

- Temporary office:

superficie lorda complessiva di circa 6.300 mq destinata alla gestione di spazi di lavoro e relativi servizi a supporto del business di aziende, start-up, incubatori d'impresa, anche a carattere temporaneo e con soluzioni condivise (co-working). Eventuale possibilità di ampliamento in base alle future disponibilità degli spazi.

- Centro Congressi:

superficie lorda complessiva di circa 3.500 mq caratterizzata da *foyer*, auditorium di circa 500 posti e spazi a servizio (a titolo esemplificativo area espositiva, sale meeting, aree stoccaggio materiali, aree ristoro ecc.). Eventuale possibilità di ampliamento in base alle future disponibilità.

- Supermercato:

punto vendita con superficie lorda complessiva di circa 1.400 mq.

- Centro medico:

superficie lorda complessiva fino a circa 870 mq, con eventuale possibilità di ampliamento in base alle future disponibilità.

- Palestra e centro benessere:

superficie lorda complessiva di circa 1.570 mq.

- C. con riferimento agli spazi da destinare ad attività di Ristorazione, è risultata confermata l'opportunità di procedere all'affidamento mediante il previo esperimento di una procedura competitiva. Tali spazi saranno, pertanto, affidati da ADR mediante una procedura di selezione impostata nel rispetto di quanto previsto al paragrafo 3.2 dell' "Avviso di avvio attività di dialogo e promozione" del 6 luglio 2018. Tale procedura sarà avviata da ADR indicativamente nel corso del mese di marzo 2019.

2. AFFIDAMENTO SPAZI DA DESTINARE A SUPERMERCATO, PALESTRA, TEMPORARY OFFICE, CENTRO MEDICO E CENTRO CONGRESSI

Con la pubblicazione del presente Avviso, si rende noto che per la selezione dei soggetti cui affidare gli Spazi da destinare a (i) **Supermercato**; (ii) **Palestra**; (iii) **Temporary office** (iv) **Centro Medico**; (v) **Centro Congressi**, ADR procederà ad avviare specifiche negoziazioni con ciascuno degli Operatori interessati.

Le negoziazioni in esame saranno condotte con:

- tutti i soggetti che hanno manifestato interesse nel corso della Fase di Dialogo avviata con l'“Avviso di avvio attività di dialogo e promozione” del 6 luglio 2018;
- tutti i soggetti che, pur non avendo partecipato alla Fase di Dialogo, abbiano – e manifestino – interesse a prendere parte alle negoziazioni in esame.

A tal fine, tutti gli operatori interessati, potranno manifestare il proprio interesse entro il 31 marzo provvedendo alla compilazione di un form dedicato reperibile al sito web www.adr.it/businesscity:

La negoziazione sarà condotta da ADR, con l'ausilio di BNP Paribas Real Estate Advisory S.p.a. (di seguito “**BNP**” o l'“**Advisor**”) quale advisor tecnico commerciale, assicurando parità di trattamento tra tutti gli Operatori; a tal fine non saranno fornite informazioni che possano avvantaggiare determinati partecipanti rispetto ad altri. In particolare ADR: (i) non rivelerà agli altri partecipanti le informazioni fornite da un determinato Operatore nella fase di negoziazione, salvo espresso accordo di quest'ultimo e (ii) garantirà parità di trattamento tra gli Operatori partecipanti a tale fase, mettendo a disposizione degli stessi le medesime informazioni e la medesima documentazione.

L'Operatore prescelto per l'affidamento dello Spazio sarà individuato da ADR sulla base dei seguenti elementi: (i) caratteristiche dell'Operatore (a mero titolo esemplificativo e non esaustivo, livelli di fatturato maturati negli ultimi esercizi chiusi, documentata esperienza nel settore di riferimento); (ii) condizioni economiche offerte per l'affidamento e (iii) proposta tecnica relativa alle modalità di svolgimento delle attività (a mero titolo esemplificativo e non esaustivo, adeguatezza e originalità del *format* proposto, servizi offerti, distribuzione degli spazi, etc.).

Una volta conclusa la fase di negoziazione, ADR provvederà, in forme e modi da definirsi, a darne comunicazione a tutti i soggetti che hanno preso parte alla stessa.

Si precisa che l'affidamento in favore del soggetto individuato da ADR sarà in ogni caso subordinata alla verifica del possesso, da parte dello stesso, dei requisiti di ordine generale prescritti dalle procedure interne di ADR e dalla normativa eventualmente applicabile.

3. Comunicazioni

Gli Operatori potenzialmente interessati dovranno inoltrare qualsiasi comunicazione e/o richiesta di chiarimento all'indirizzo e-mail businesscity@adr.it, facendo riferimento alla “Fase di Assegnazione degli Spazi”.

Le richieste di chiarimento dovranno tassativamente contenere un recapito e-mail dell'Operatore.

Non verrà data risposta a richieste di chiarimento prive del suddetto requisito o che possano pregiudicare la par condicio tra i soggetti interessati.

ADR, nel rispetto dei principi di parità di trattamento sopra enunciati, potrà procedere alla pubblicazione delle risposte alle richieste di chiarimento, ove ritenute rilevanti; tale pubblicazione avverrà in forma anonima nell'apposita sezione del sito www.adr.it/businesscity.

4. 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 A. al presente Avviso.

5. Diritti e riserve. Legge applicabile e Foro competente

La pubblicazione del presente Avviso non comporta per ADR alcun obbligo nei confronti degli Operatori né di terzi, né fa sorgere, in capo ad alcuno, diritti di alcun genere nei confronti di ADR.

Le informazioni fornite sono state - e saranno - predisposte per la maggior parte da ADR, con l'assistenza di propri consulenti. Nessuna responsabilità di sorta è o sarà riconosciuta in relazione alle stesse e/o alla loro accuratezza o completezza e nessuna rappresentazione o garanzia o assunzione d'obbligo espressa o implicita è stata o sarà resa da ADR rispetto alle informazioni, proiezioni, pareri o dati contenuti nel presente documento o forniti agli Operatori.

ADR declina sin d'ora ogni implicita o esplicita responsabilità con riferimento all'uso delle informazioni e dei dati forniti agli Operatori.

ADR si riserva il diritto di assumere in qualsiasi momento qualunque decisione riguardante l'affidamento degli Spazi oggetto del presente Avviso, così come di modificarne tempi, termini, modalità e condizioni, di sospenderlo o interromperlo in ogni momento così come in ogni momento di ritirarsi da una o più trattative avviate nell'ambito del – o in relazione al – medesimo senza preavviso o motivazione alcuna. L'esercizio di tali diritti da parte di ADR non legittimerà gli Operatori o terzi a formulare alcuna pretesa o rivendicazione, ad alcun titolo, o promuovere alcuna azione o sollevare alcuna eccezione, ad alcun titolo (neppure per compensi dovuti per intermediazione o consulenza), in relazione alla propria partecipazione a quanto previsto dal presente Avviso o in relazione a danni di qualunque natura, anche con riferimento a costi, spese, mancato guadagno, perdita di chance, ecc.

Qualsiasi costo o spesa sostenuta dagli Operatori resterà in ogni caso a carico del singolo Operatore.

Gli Operatori non possono e non potranno vantare nessun diritto in relazione a future eventuali assegnazioni e non potranno vantare nessun diritto alla partecipazione a ulteriori e/o diverse selezioni di Spazi.

ADR non restituirà alcun documento o informazione presentati nel corso delle eventuali procedure di selezione e/o negoziazioni. In relazione ai suddetti documenti e informazioni, ciascun Operatore garantisce la legittima titolarità dei medesimi, nonché la loro completezza e accuratezza e espressamente si impegna a tenere indenne e manlevare ADR in relazione a qualsiasi pretesa, domanda, o azione di terzi in relazione al contenuto dei medesimi così come in relazione a qualsiasi pregiudizio derivante a ADR dall'utilizzo dei suddetti documenti o informazioni.

BNP Paribas Real Estate Advisory S.p.a. è l'unico soggetto autorizzato ad agire quale advisor tecnico commerciale di ADR per l'Iniziativa Immobiliare e per la Procedura. Alla data, ADR non ha conferito ad alcun altro soggetto incarichi o mandati per agire in nome e/o per conto della stessa ADR in relazione all'Iniziativa Immobiliare.

Il presente Avviso non costituisce un invito ad offrire, né una proposta contrattuale, né una promessa al pubblico ex art. 1989 cod.civ. o un'offerta al pubblico ex art. 1336 cod. civ., né una sollecitazione all'investimento ai sensi del D. Lgs. n. 58/98.

Il presente Avviso e tutti gli atti, direttamente o indirettamente, connessi e/o conseguenti sono retti dalla legge italiana. Per ogni eventuale controversia inerente il presente Avviso, 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, 21 Febbraio 2019

Aeroporti di Roma S.p.A.

Direttore Real Estate

Filippo-Maria Carbonari

Allegato A. 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 (di seguito il “**GDPR**”).

Ai sensi dell’art. 13 del GDPR), ADR informa che i dati personali relativi a ciascun Operatore interessato (di seguito il “**Fornitore**”) e alle persone fisiche che agiscono per suo conto (di seguito i “**Dati**”), raccolti presso il Fornitore, saranno trattati nel rispetto di quanto previsto dal GDPR e in conformità all’informativa che segue.

Resta inteso che è responsabilità del Fornitore informare le persone fisiche che agiscono per suo conto del trattamento dei dati personali di cui alla presente informativa e richiedere loro, ove necessario, il consenso.

Titolare del trattamento. Responsabili del trattamento.

Il Titolare del trattamento dei Dati è Aeroporti di Roma S.p.A., con sede legale in Roma via Pier Paolo Racchetti 1, 00054 Fiumicino.

Data Protection Officer .

Il Data Protection Officer (o responsabile della protezione dei dati) designato dal Titolare, può essere contattato all’indirizzo e-mail dpo@adr.it. I dati e le modalità di contatto del Data Protection Officer sono disponibili su www.adr.it.

Finalità e base giuridica del trattamento. Legittimi interessi perseguiti.

I Dati saranno trattati:

- a) per valutare l’idoneità tecnica, economica e finanziaria del Fornitore ai fini dell’inserimento nella banca dati fornitori del Titolare o del suo aggiornamento;
- b) per adempiere agli obblighi legali cui è soggetto il Titolare;
- c) per l’esecuzione dei contratti di cui il Fornitore è parte o per l’adozione di misure precontrattuali adottate su richiesta dello stesso;
- d) per l’accertamento, l’esercizio o la difesa di un diritto in sede giudiziaria.

Il trattamento dei Dati per le finalità sub a) e d) non richiede il consenso del Fornitore in quanto è necessario per il perseguimento del legittimo interesse del Titolare, ai sensi dell’art. 6, c. 1, lett. f) del GDPR. Il trattamento dei Dati per la finalità sub b) non richiede il consenso del Fornitore in quanto è necessario per adempiere agli obblighi legali cui è soggetto il Titolare, ai sensi dell’art. 6, c. 1, lett. c) del GDPR. Il trattamento dei Dati per la finalità sub c) non richiede il consenso del Fornitore in quanto il trattamento è necessario per l’esecuzione dei contratti di cui il Fornitore è parte o per l’adozione di misure precontrattuali adottate su richiesta dello stesso, ai sensi dell’art. 6, c. 1, lett. b) del GDPR.

Conferimento dei Dati e conseguenze in caso di mancato conferimento.

Il conferimento dei Dati per le finalità sub b) e c) costituisce, rispettivamente, un obbligo legale e contrattuale. Il conferimento dei Dati per le finalità sub a) e d), invece, è facoltativo ma necessario per il perseguimento dei legittimi interessi del Titolare indicati sopra. In tutti questi casi, il mancato conferimento dei Dati comporterà l’impossibilità per il Titolare di instaurare rapporti commerciali con il Fornitore.

Destinatari o categorie di destinatari.

I Dati potranno essere resi accessibili, portati a conoscenza di o comunicati ai seguenti soggetti, i quali saranno nominati dal Titolare, a seconda dei casi, quali responsabili o incaricati:

- società del gruppo di cui fa parte il Titolare (controllanti, controllate, collegate), dipendenti e/o collaboratori a qualsivoglia titolo del Titolare e/o di società del gruppo di cui fa parte il Titolare;
- soggetti pubblici o privati, persone fisiche o giuridiche, di cui il Titolare si avvalga per lo svolgimento delle attività strumentali al raggiungimento della finalità di cui sopra o a cui il Titolare sia tenuto a comunicare i Dati, in forza di obblighi legali o contrattuali.

In ogni caso, i Dati non saranno diffusi.

Periodo di conservazione.

I Dati saranno conservati per un periodo di tempo massimo pari al periodo di prescrizione dei diritti azionabili dal Titolare, come di volta in volta applicabile.

Diritti di accesso, cancellazione, limitazione e portabilità.

Agli interessati sono riconosciuti i diritti di cui agli artt. da 15 a 20 del GDPR. A titolo esemplificativo, ciascun interessato potrà:

- a) ottenere la conferma che sia o meno in corso un trattamento di dati personali che lo riguardano;
- b) qualora un trattamento sia in corso, ottenere l'accesso ai dati personali e alle informazioni relative al trattamento nonché richiedere una copia dei dati personali;
- c) ottenere la rettifica dei dati personali inesatti e l'integrazione dei dati personali incompleti;
- d) ottenere, qualora sussista una delle condizioni previste dall'art. 17 del GDPR, la cancellazione dei dati personali che lo riguardano;
- e) ottenere, nei casi previsti dall'art. 18 del GDPR, la limitazione del trattamento;
- f) ricevere i dati personali che lo riguardano in un formato strutturato, di uso comune e leggibile da dispositivo automatico e richiedere la loro trasmissione ad un altro titolare, se tecnicamente fattibile.

Diritto di opposizione.

Ciascun interessato ha il diritto di opporsi in qualsiasi momento al trattamento dei suoi dati personali effettuato per il perseguimento di un legittimo interesse del Titolare. In caso di opposizione, i suoi dati personali non saranno più oggetto di trattamento, sempre che non sussistano motivi legittimi per procedere al trattamento che prevalgono sugli interessi, sui diritti e sulle libertà dell'interessato oppure per l'accertamento, l'esercizio o la difesa di un diritto in sede giudiziaria.

Diritto di proporre reclamo al Garante.

Inoltre ciascun interessato potrà proporre reclamo al Garante per la Protezione dei Dati Personali nel caso in cui ritenga che siano stati violati i diritti di cui è titolare ai sensi del GDPR, secondo le modalità indicate sul sito internet del Garante accessibile all'indirizzo: www.garanteprivacy.it.