

PROCEDURA DI SELEZIONE n. "ADR 01/2025" 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 "L. DA VINCI" DI FIUMICINO.

RISPOSTE ALLE RICHIESTE DI CHIARIMENTI RELATIVE ALLA LETTERA DI INVITO

- 1) ADR specifica che indicazioni sulla pellicola da applicare alla vetrata aeroportuale e l'eventuale distanza minima tra il punto vendita e la vetrata stessa, saranno fornite alla Società Aggiudicataria durante il sopralluogo tecnico.
- 2) In riferimento alle aree dove sarà possibile installare estrattori, unità esterne del nuovo impianto meccanico ed informazioni su tubazioni degli impianti meccanici, si specifica che l'unico impianto meccanico è quello relativo all'estrazione dei bagni. Per quest'ultimo, l'aspetto del passaggio dei canali e posizionamento estrattore verrà gestito durante il sopralluogo tecnico.
- 3) Informazioni sull'area di cantiere saranno fornite alla Società Aggiudicataria in fase di sopralluogo tecnico.
- 4) Si specifica che **non** sarà possibile realizzare tracce a pavimento per la distribuzione degli impianti. Si specifica che, in fase di sopralluogo tecnico, sarà possibile valutare con la Società Aggiudicataria la tipologia dell'intervento richiesto.
- 5) Si conferma che tutti gli elaborati grafici sono stati inviati con la lettera d'invito (Allegato n. 4 – Allegato Tecnico).
- 6) Informazioni sull'area di cantiere verranno fornite alla Società Aggiudicataria in fase di sopralluogo tecnico; si specifica inoltre che ulteriori informazioni in merito all'altezza massima consentita saranno valutate in fase di sopralluogo tecnico.
- 7) ADR precisa che le attività di ingresso/uscita di **merce destinata alla vendita** avverrà lato landside, tramite la bussola adiacente al locale. Si specifica inoltre che verranno forniti, stagionalmente, orari di interdizione al trasporto merci, in base ai picchi passeggeri. Si specifica infine che, informazioni sull'ingresso/uscita del materiale di cantiere, percorsi e logistica, saranno fornite alla Società Aggiudicataria in fase di sopralluogo tecnico.
- 8) Si conferma che sarà possibile prevedere l'inserimento di una serranda di chiusura perimetrale. La proposta di chiusura dovrà essere coerente con le linee guida inviate in fase di procedura e approvata da ADR.
- 9) Si precisa che le strutture verranno consegnate **non** protette al fuoco. Si precisa inoltre che la classe di resistenza al fuoco richiesta è **R/EI30**.
- 10) Si precisa che il solaio/pavimento verrà consegnato **senza** impermeabilizzazione, che sarà a carico della Società Aggiudicataria.
- 11) Si conferma che sarà possibile proporre strutture a servizio del format, quali pergolati e/o portali; tali proposte dovranno essere approvate da ADR. Nella fase di redazione del progetto esecutivo, qualora si proceda in tal senso, verrà richiesta la produzione di **documentazione strutturale**.
- 12) ADR conferma la possibilità di prevedere un nuovo pavimento in sovrapposizione a quello esistente. **Non** sarà possibile eseguire tracce a pavimento (va previsto un rialzo in alleggerito e impermeabilizzazione). In riferimento allo spessore del massetto esistente è possibile consultare le linee guida e la scheda tecnica allegate alla Lettera di Invito.

- 13) Si conferma che sarà possibile realizzare un'area back. Riguardo alla superficie massima della stessa, dovrà rispettare le prescrizioni delle linee guida.
- 14) In merito agli spazi di rispetto del perimetro della concessione, si deve fare riferimento alla scheda tecnica - Allegato n. 4 alla lettera di Invito.
- 15) L'eventuale necessità da parte della Società Aggiudicataria di aumentare la potenza elettrica disponibile sarà valutata in fase di sopralluogo tecnico.
- 16) Si precisa che l'area sub-concessa è inserita nel contesto delle partenze del Terminal 3, il quale è dotato di condizionamento aeroportuale per le aree comuni. Il punto vendita, quindi, **non** sarà dotato di impianto di condizionamento ad uso individuale. Si specifica infine che **non** è possibile individuare un punto di allaccio all'impianto di condizionamento aeroportuale, trovandosi il locale oggetto di subconcessione in area comune.
- 17) Si conferma che il punto vendita **non** prevede estrazione fumi cucina.
- 18) Si precisa che lo scarico delle acque reflue, per l'area oggetto di subconcessione, avverrà su una linea di acque nere a servizio di un servizio igienico ad oggi dismesso, che era situato a quota 2.00. Si aggiunge che, essendo il punto vendita rientrante nella categoria Bar, per lo stesso **non** è prevista linea di scarico acque grasse con vasca grassi.
- 19) Si conferma l'assenza di fornitura di acqua calda sanitaria. Si conferma che la Società Aggiudicataria dovrà provvedere in autonomia tramite l'installazione di boiler.
- 20) Si conferma la necessità di realizzare impianto sprinkler, impianto IRAI e impianto EVAC. Si precisa che sarà verificato, in fase di sopralluogo tecnico, se la copertura tramite l'EVAC dell'aerostazione risulterà essere sufficiente.
- 21) Si precisa che proposte di installazione di insegne e/o elementi di comunicazioni dovranno essere preventivamente approvate da ADR, nel rispetto delle Linee Guida.
- 22) Si conferma che la cesata di cantiere dovrà essere realizzata dalla Società Aggiudicataria – Fatti salvi diversi accordi tra le parti (uscite/entrante). In caso di subentro di un nuovo soggetto aggiudicatario, è possibile considerare il montaggio (pre disallestimento) a cura del sub concessionario uscente e lo smontaggio ed il relativo disallestimento a cura del sub concessionario entrante. In ogni caso la cesata dovrà essere personalizzata a cura del sub concessionario entrante;
- 23) Si specifica che, per quanto riguarda lo stato di consegna dei locali oggetto di selezione,
- **L'Area n. 1)** (rif. paragrafo 1 della Lettera di invito) verrà consegnata libera da persone e cose.
 - **L'Area n. 2)** (rif. paragrafo 1 della Lettera di invito) ad uso **magazzino**, attualmente esistente, dovrà essere allestito dalla Società Aggiudicataria (ad Es. scaffalature). Eventuali adeguamenti normativi saranno a totale onere e cura della Società Aggiudicataria.
- 24) Si conferma che, all'interno dell'area identificata con il n. 1) (rif. Paragrafo 1) della lettera di invito, la Società Aggiudicataria dovrà realizzare, a propria cura e spese, i servizi igienici e gli spogliatoi, come definito all' Art.1 lett h) della Lettera d'Invito.
- 25) Si fornisce nell'immagine sottostante, l'indicazione planimetrica dell'**area** identificata con il n. **2** (rif. Lettera di invito), ubicata presso l'area Arrivi T1 Landside dell'aeroporto di Fiumicino. La planimetria in dwg sarà fornita alla Società Aggiudicataria.



- 26) Si specifica che, riguardo allo stato di riconsegna dei locali a fine rapporto di subconcessione, si deve fare riferimento all'Art 9), comma 4 delle Condizioni Generali allegata alla Lettera d'invito.
- 27) Si conferma che il file BIM dell'area verrà consegnato alla Società Aggiudicataria prima dell'avvio della progettazione esecutiva.
- 28) Si precisa che l'area destinata all'installazione dei pick dovrà rientrare all'interno del perimetro indicato nella scheda tecnica (All. n. 4) allegata alla Lettera di Invito.
- 29) Si precisa che, i prospetti del punto vendita in formato DWG, saranno forniti alla Società Aggiudicataria nella successiva fase della procedura.
- 30) Si precisa che la Società Aggiudicataria sarà tenuta al rispetto delle previsioni della contrattazione collettiva e/o aziendale eventualmente applicabili all'attività di cui trattasi. Le informazioni relative ai dati del personale impiegato dall'attuale subconcessionario quali retribuzioni, mansioni, tipologia contrattuale, ore settimanali e data di assunzione **non** sono nella disponibilità di ADR.
- 31) Si conferma che, con riferimento al novero delle pagine per sezione e complessive, s'intendono esclusi oltre gli allegati, anche gli eventuali indici, le copertine introduttive e i divisori interni. Pertanto, gli stessi **non contribuiranno** al conteggio delle pagine di cui all'art 3.4.1 - Contenuti dell'Offerta Tecnica della Lettera di Invito.
- 32) Si conferma che il business Plan dovrà essere coerente con la durata della subconcessione; nello schema di conto economico. l'Offerente potrà considerare il primo esercizio come "anno pieno" (12 mesi) ed inserire nell'ultimo anno di esercizio i rimanenti mesi di subconcessione o, viceversa, considerare solo i mesi effettivamente operativi del primo esercizio.
- 33) ADR conferma che, con riferimento al paragrafo 3.5.2., "1) *Royalty offerta: fino ad un punteggio massimo pari a 30 punti. In riferimento alle royalties, il criterio di attribuzione del relativo punteggio ad ogni concorrente ("PR") è basato sulla media ponderata delle royalties offerte per ogni tipologia/classe merceologica ("MPR")*", la media ponderata delle royalties offerte per ogni tipologia/classe merceologica ("MPR") coincide con la royalty percentuale richiesta per **l'unica tipologia/classe merceologica** – Ristorazione.
- 34) Si conferma che i riferimenti all'Allegato 12 presenti alla lettera f) e g) del paragrafo 3.4.1., 1) Offerta Economica della Lettera d'Invito devono essere corretti come segue: **Allegato 13**.
- 35) ADR specifica che la prova della copertura assicurativa deve essere fornita dalla Società Aggiudicataria entro il termine di 7 giorni dalla data di sottoscrizione della convenzione di subconcessione.

- 36) Si precisa che, la data di consegna delle aree oggetto di subconcessione è ad oggi prevista nel mese di **Dicembre 2025**.
- 37) In riferimento all'Art.5 "Corrispettivi", comma 4, si specifica che: [... dal 1° gennaio dell'anno 2028 e così di anno in anno, il corrispettivo minimo garantito di cui all'art. 5 dello Schema di Convenzione allegato alla Lettera d'Invito sarà pari all'85% del corrispettivo variabile maturato nell'anno precedente. In ogni caso, l'importo del corrispettivo minimo garantito da riconoscersi ad ADR ai sensi della Convenzione, così come aggiornato in forza delle precedenti previsioni, non potrà essere inferiore al 100% dell'importo del corrispettivo annuo minimo garantito di cui al precedente comma 3, indicato in sede di Offerta per l'area oggetto di Subconcessione, adeguato di anno in anno in funzione dell'indice annuo di inflazione ISTAT prezzi al consumo FOI (Indice di prezzi al consumo per le Famiglie di Operai e Impiegati), esclusi i tabacchi].
- 38) Si conferma che, con riferimento all'Allegato 1 "Scheda Utenze e Servizi", le tariffe sono aggiornate.
- 39) Si precisa che i dati di traffico disponibili sono indicati a pagina 11 dell'Allegato 11 alla Lettera di Invito.
- 40) Si conferma che è prevista l'apertura di una nuova attività F&B "temporary" nell'area partenze landside Terminal 3 dell'Aeroporto L. da Vinci di Fiumicino nell'anno 2025, così come riportato a pagina 19 dell'Allegato 11 alla Lettera d'Invito, e che tale iniziativa non è connessa alla procedura di selezione ADR 01/2025.

Fiumicino, 04.04.2025

Aeroporti di Roma S.p.A.