

PROCEDURA DI SELEZIONE n. “ADR 05/2019” 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.

RISPOSTE ALLE RICHIESTE DI CHIARIMENTI RELATIVE ALLA LETTERA DI INVITO

- 1) ADR conferma che i documenti di cui all’Allegato n. 13 (rispettivamente Modello 1A, Modello 1B, Modello 1C e Modello 1D) costituiscono un *fac-simile* la cui declinazione può prevedere una differente altezza delle righe tale da consentire l’inserimento di quanto l’offerente intende proporre.
- 2) ADR conferma che, come previsto nella lettera di invito, capitolo 3.4.1, Contenuti dell’Offerta tecnica, l’Offerta Tecnica, contenuta nella **Busta n. 2**, dovrà essere costituita, a pena di esclusione dalla Procedura, dai documenti e dalle relazioni indicati nei paragrafi da 1 a 4 che, a loro volta, dovranno essere prodotti nelle seguenti modalità:
 - formato digitale (PDF privo di crittografia) su supporto magnetico;
 - sottoscritti digitalmente dal legale rappresentante o da un procuratore speciale dell’Offerente muniti dei necessari poteri;
 - **contenuti all’interno di un unico file/documento.**
- 3) ADR conferma che gli eventuali indici e le copertine introduttive **non contribuiranno** al conteggio delle pagine di cui all’art. 3.4.1 - Contenuti dell’Offerta Tecnica della Lettera di Invito.
- 4) ADR specifica che **non sarà possibile** riformulare la distribuzione del numero massimo di pagine stabilito nella Lettera d’Invito – paragrafo 3.4.1. - Contenuti dell’Offerta Tecnica, per le singole relazioni e singoli capitoli.
- 5) Con riferimento al paragrafo 3.4.1 della Lettera di Invito, "Contenuti dell’Offerta Tecnica", "*l’Offerente dovrà compilare e allegare alla Relazione il modello 1A di cui all’Allegato 13*", ADR specifica che l’offerente dovrà inserire nel campo “descrizione” il prodotto come nell’ipotesi riportata di seguito:
 - *Montasio DOP;*
 - *Mortadella di Bologna IGP;*
 - *Mortadella di bufala Campana DOP;*
 - *Raschera DOP.*

Non è necessario contestualizzare l’eventuale utilizzo dei prodotti muniti di certificazione nell’ambito di preparazione complesse (es. Focaccia ripiena di Mortadella di Bologna IGP).
- 6) Si conferma che dovrà essere presentato **un unico allegato 1A**, anche con riferimento all’offerta merceologica descritta al capitolo 1 – Area n. 1 punto a).
- 7) Si conferma che dovrà essere presentato **un unico allegato 1B**, anche con riferimento all’offerta merceologica descritta al capitolo 1 – Area n. 1 punto a).
- 8) Si conferma che dovrà essere presentato **un unico allegato 1C**, anche con riferimento all’offerta merceologica descritta al capitolo 1 – Area n. 1 punto a).
- 9) La durata del Business Plan, compilato per il punto vendita oggetto di subconcessione, dovrà essere coerente con la durata della Subconcessione; nello schema di conto economico il concorrente potrà considerare il primo esercizio come “anno pieno” (12 mesi) ed inserire nell’ultimo anno di esercizio i rimanenti mesi di subconcessione.

- 10) ADR conferma che la Visura Camerale è idonea ad ottemperare alla richiesta di produrre documentazione giustificativa dei poteri di coloro che sottoscrivono la Dichiarazione d’Offerta,

laddove la stessa fornisca informazioni tali da rendere verificabili i poteri attribuiti al soggetto che sottoscrive l'Offerta.

- 11) ADR specifica che la documentazione da produrre con firma in formato digitale **non dovrà** riportare né sigla autografa su ogni pagina, né firma autografa in calce del legale rappresentante o procuratore speciale.
- 12) ADR conferma che:
 - i modelli da 1A a 1D dell'Allegato 13 alla Lettera di Invito e l'elenco completo di tutta la documentazione presente all'interno della Busta 2 (punto 4 del par. 3.4.1 della Lettera di Invito) dovranno essere compresi all'interno dell'offerta tecnica in un unico file;
 - la copia delle certificazioni sottoscritte digitalmente dal legale rappresentante potranno essere fornite in un file separato.
- 13) ADR conferma che gli eventuali indici e le copertine introduttive **non contribuiranno** al conteggio delle pagine di cui all'art 3.4.1 - Contenuti dell'Offerta Tecnica della Lettera di Invito.
- 14) Le informazioni relative al personale precedentemente impiegato presso altre aree subconcesse del medesimo ambito merceologico ("Ristorazione") con subconcessioni in scadenza e/o scadute e/o cessate in conseguenza dei lavori sull'infrastruttura in area domestico/Schengen negli ultimi 24 mesi non sono nella disponibilità di ADR.
- 15) ADR conferma che la subconcessionaria dovrà applicare a tutti i mezzi di movimentazione utilizzati nelle aerostazioni (carrelli, gabbie, ecc.) i dispositivi di geolocalizzazione che saranno forniti da ADR medesima. È in fase di studio la soluzione definitiva da adottare; il costo massimo stimato al momento è di circa 250,00 € a mezzo (carrelli, gabbie, etc.).
- 16) ADR conferma che, come previsto all'art. 9.4 delle Condizioni Generali allegate alla Convenzione, ADR ha la facoltà di pretendere che l'area subconcessa venga restituita nel pristino stato ed a ciò **provvederà direttamente ADR stessa**, a spese della Subconcessionaria, con facoltà di ADR, in caso di mancato riconoscimento dei relativi costi, oneri e spese, di escutere la garanzia di cui all'art. 7 della Convenzione, limitatamente all'importo necessario per l'intervento.
- 17) Con riferimento all'allegato n. 7 alla Lettera di Invito, si informa che sarà possibile accettare il testo modificato come segue:

Testo modificato: La presente garanzia autonoma a prima richiesta cesserà di avere efficacia al momento del perfezionamento della Convenzione di Subconcessione relativa alla Procedura in oggetto e, comunque, al più tardi il centottantesimo (180°) giorno successivo al termine di scadenza di presentazione delle Offerte previste nella richiamata Lettera di Invito. La richiesta di pagamento dell'importo garantito inviata da Aeroporti Di Roma S.p.A. a mezzo lettera raccomandata **o PEC** e dovrà pervenire alla sottoscritta Banca entro i 120 giorni successivi al termine di efficacia come sopra determinato, a pena di decadenza.

Resta inteso che sarà accettato il testo anche nella sua forma originale, ovvero:

Testo originario: La presente garanzia autonoma a prima richiesta cesserà di avere efficacia al momento del perfezionamento della Convenzione di Subconcessione relativa alla Procedura in oggetto e, comunque, al più tardi il centottantesimo (180°) giorno successivo al termine di scadenza di presentazione delle Offerte previste nella richiamata Lettera di Invito.

La richiesta di pagamento dell'importo garantito potrà essere inviata da Aeroporti di Roma S.p.A. alla sottoscritta Banca entro i 120 giorni successivi al termine di efficacia come sopra determinato.

Si conferma inoltre la modifica da **5 a 15 giorni** per poter pagare_l'ammontare a seguito della richiesta da parte di ADR.

- 18) Come previsto all'art. 7 della Convenzione, la Subconcessionaria *..[.è tenuta a consegnare ad ADR, contestualmente alla sottoscrizione della Convenzione....originale di una garanzia autonoma a prima*

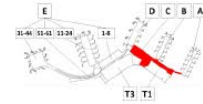
richiesta, rilasciata da primaria banca..... in conformità al modello allegato sub n. 3 alla Lettera di Invito inerente la Procedura].

Si conferma la sola modifica da 5 a 15 giorni per poter pagare l'ammontare a seguito della richiesta da parte di ADR.

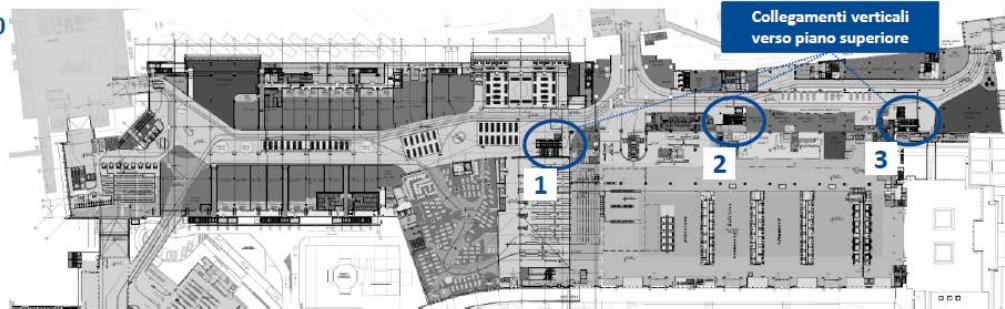
- 19) ADR conferma che la concessionaria è tenuta a predisporre la tecnologia anche per l'invio dei dati relativi alle carte d'imbarco; ADR si riserva la facoltà di attivare o meno il servizio.
- 20) ADR precisa che:
- i. le adduzioni che saranno fornite sono quelle riportate negli allegati tecnici;
 - ii. la tariffa smaltimento rifiuti Fuori Terminal si applica alle aree che non fanno parte del sistema aerostazioni; per il locale oggetto della procedura ADR 05/2019 verrà applicata la tariffa nei Terminal.
 - iii. ADR provvederà a propria cura e spese ad installare un degrassatore a servizio del locale;
 - iv. lo svuotamento del degrassatore verrà effettuato da ADR. Per ogni intervento di svuotamento ADR ribalterà al subconcessionario un costo pari a 116,00 € per ogni metro cubo di capacità del degrassatore (es. impianto di degrassamento di 4 mc, costo pari a 464,00 €);
 - v. la manutenzione dei tratti di scarico dalle utenze fino agli attacchi a pavimento/parete sarà in capo al subconcessionario, che dovrà specificarne la frequenza nel piano di manutenzione.
 - vi. ADR conferma che le utenze ed i servizi accessori saranno addebitati come disciplinato all'art. 6 "Utenze e Servizi" della Convenzione di Subconcessione.
- 21) La società aggiudicatrice dovrà individuare nel mercato libero un fornitore di energia elettrica, specificando l'ubicazione del punto vendita e la potenza richiesta. Il fornitore scelto si interfacerà con ADR che provvederà a stimare gli oneri relativi all'installazione del contatore dell'energia elettrica e delle eventuali opere propedeutiche. Il relativo preventivo verrà inviato da ADR al fornitore che provvederà a sua volta a inoltrarlo al subconcessionario per approvazione. L'installazione del contatore e la realizzazione delle eventuali opere propedeutiche è in capo ad ADR.
- 22) ADR precisa che la manutenzione ordinaria e straordinaria di tutti gli impianti posati dal subconcessionario è a carico del medesimo. Fanno eccezione l'impianto rilevazione fumi e l'impianto EVAC, la cui manutenzione ordinaria è in capo ad ADR, quella straordinaria in capo al subconcessionario. Riguardo i piani di manutenzione ordinaria e straordinaria, non sono previsti periodicità minime né KPI.
- 23) Con riferimento all'art. 3.8 delle Condizioni Generali, ADR conferma che l'attività di rimozione di eventuale materiale contenente amianto rinvenuto durante le opere di realizzazione del punto vendita sarà a carico di ADR stessa.
- 24) ADR conferma che l'area oggetto della subconcessione, dovrà essere restituita ad ADR libera da persone e cose di proprietà entro la data di scadenza della subconcessione.
Non è previsto un ulteriore periodo di tempo, oltre la suddetta data, per il rilascio dell'area stessa.
- 25) Con riferimento al passaggio indicato in rosa a pag.3 del documento "Hub Est allegato tecnico civile area 54", si precisa che, al fine della presentazione delle offerte, la pavimentazione dovrà essere uguale a quella del resto dell'area subconcessa. ADR – a fine lavori – applicherà una sovrappavimentazione di ridotto spessore o grafica di indirizzo. ADR potrebbe avvalersi, in sede di realizzazione, della facoltà di far applicare all'affidatario una pavimentazione differente senza alterare l'investimento dello stesso.
- 26) Con riferimento al percorso del passaggio al garden indicato in giallo a pag. 3 del documento "HubEst allegato tecnico civile area 54", si precisa che il subconcessionario **dovrà attenersi al percorso** riportato nel dwg "Locale 54_percorsi.dwg". Per la pavimentazione si faccia riferimento alla risposta n. 25.
- 27) ADR precisa che i tre diversi punti di accesso al Mezzanino T1 (scale mobili e ascensori) sono indicati nella planimetria di seguito riportata:

Piazza Commerciale – q.ta 6.00 e 11.00

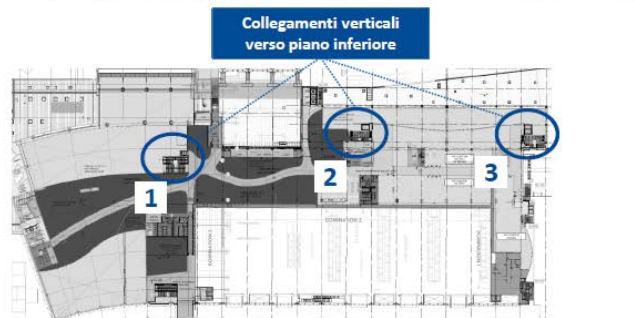
Collegamenti verticali



Q.ta 6.00



Q.ta 11.00 (piano superiore)



- 28) ADR conferma che l'Offerente dovrà individuare soluzioni atte a garantire la visibilità **da e verso** la piazza con particolare riferimento all'area in corrispondenza della balaustra. Non sono presenti prescrizioni in merito; a tal proposito si precisa che "soluzioni oscuranti" sono da intendersi in contraddizione con la permeabilità visiva dal piano sottostante.
- 29) ADR precisa che le predisposizioni impiantistiche all'interno dei locali non possono essere soggette a variazione.
- 30) Con riferimento all'impianto di drenaggio acqua sprinkler (piletta a pavimento), si precisa che gli Offerenti dovranno fare riferimento a quanto riportato nel documento "Linee guida e norme tecniche per la redazione di progetti e per l'esecuzione dei lavori".
- 31) ADR conferma che non vi è la possibilità di proporre una tariffa royalty differenziata; così come indicato al par. 3.5.1., punto 1), lettera a), la royalty offerta vale esclusivamente "per il punto vendita oggetto della Subconcessione", complessivamente considerato.
- 32) ADR conferma che non è possibile proporre un Minimo Annuo Garantito per passeggero.
- 33) ADR precisa che i dati di traffico disponibili sono indicati a pagina 6 dell'Allegato 11 alla Lettera di Invito; a pagina 10 dell'Allegato 11 inoltre è stata indicata la distribuzione media oraria dei passeggeri nel Lato Domestico/Schengen.
- 34) ADR conferma che, così come previsto capitolo 1, lettera l) "ADR segnala che" della Lettera di Invito, gli orari di apertura sono i seguenti:
- i. Coffee Specialist e Pasticceria: H24;
 - ii. Corner/Botteghe operative nella "fascia breakfast" (cfr. Area 1) lett. f): 5:30 – 22:00;
 - iii. Corner/Botteghe non operative nella "fascia breakfast": 7:00 – 22:00.

Inoltre, ai sensi del comma 13 dell'art. 3 delle Condizioni Generali allegate alla Convenzione, "La Subconcessionaria si impegna ad osservare, ove richiesto da ADR a propria discrezione e senza che la Subconcessionaria stessa possa opporre eccezioni e/o richiedere riduzione dei corrispettivi, un orario di esercizio sino alle 24 ore giornaliere per l'intero anno".

- 35) ADR specifica che i Corrispettivi unitari in vigore per utenze e servizi presso l'Aeroporto Leonardo Da Vinci di Fiumicino sono elencati nell'Allegato 1 alla Lettera di invito. ADR precisa che non vi sono costi di marketing e comunicazione da corrispondere ad ADR in aggiunta a quanto previsto nell'allegato sopracitato.
- 36) Di seguito il link dove sono presenti tutte le informazioni sui costi e sulle modalità di richiesta per ottenere il permesso di accesso aeroportuale: <http://www.adr.it/bsn-tesseramento-fiumicino1> .
- 37) ADR precisa che le spese relative al parcheggio sono pari a:
- Euro 36,64/mese + IVA a persona – nel caso di abbonamento annuale;
 - Euro 43,98/mese+ IVA a persona – nel caso di abbonamenti inferiori a 12 mesi.
- Le tariffe indicate sono soggette ad adeguamenti/variazioni.
- 38) ADR precisa che, per la compilazione dell'allegato 13A, si devono seguire le note di compilazione presenti alla fine della tabella:
- Note di compilazione:
- inserire per ogni riga, nella colonna “*Numero prodotti certificati offerti*”, la numerosità dei prodotti alimentari presentati in offerta che godono delle relative certificazioni.
 - Inserire per ogni riga, nella colonna “*Descrizione*”, una breve e sintetica descrizione dei prodotti;
 - Qualora il prodotto godesse di più certificazioni ricomprenderlo in ogni riga.
- 39) ADR conferma che, all'interno del Modello 1 C di cui all'Allegato 13, occorre indicare “*per ogni ambito oggetto della procedura (a titolo esemplificativo e non esaustivo: gelateria, forno/pizzeria, caffetteria, etc...) almeno una referenza*” e l'indicazione del relativo prezzo.
- 40) ADR conferma che, così come indicato al paragrafo 3.4.1. lettera g punti ii. e iv. della Lettera di Invito, occorre indicare:
- all'interno del Modello 1 C, le «50 (cinquanta) referenze che contribuiscono maggiormente alla generazione del fatturato stimato per il punto vendita (c.d. referenze “alto vendenti”)»; a tal proposito ADR specifica che nella lettera di invito, paragrafo 3.4.1. – Contenuti dell'Offerta Tecnica al punto 1), lett. g “il valore dell'incidenza sul fatturato delle referenze” è un refuso e **non deve** essere inserito nel modello allegato 1C.
 - all'interno del Modello 1 D, le «eventuali referenze cosiddette “**entry level**”, ovvero delle referenze più semplici ed economiche di un prodotto e il relativo listino prezzi».
- 41) ADR conferma che l'Allegato 10 alla Lettera di Invito dev'essere completato per la “food hall” nella sua globalità e non per ogni corner/bottega.
- 42) Con riferimento a quanto riportato a pagina 18 del documento “Linee guida e norme tecniche per la redazione di progetti e per l'esecuzione dei lavori” relativamente alle velette di contenimento fumi, si precisa che le pareti perimetrali dovranno essere realizzate con materiali incombustibili e nella zona delle aperture dovranno essere presenti delle velette di contenimento dei fumi fino ad una quota pari a 2,5 m dal pavimento.
- 43) Con riferimento a quanto riportato a pagina 22 del documento “Linee guida e norme tecniche per la redazione di progetti e per l'esecuzione dei lavori” relativamente al sistema aeroportuale di estrazione fumi caldi, si precisa che la soluzione architettonica deve riportare le finiture in acciaio inox, per tutte le installazioni impiantistiche a vista.
- 44) Con riferimento a quanto riportato a pagina 23 del documento “Linee guida e norme tecniche per la redazione di progetti e per l'esecuzione dei lavori” relativamente ai controsoffitti in corrispondenza delle travi reticolari, si precisa che non sono al momento disponibili indicazioni progettuali.
- 45) Con riferimento al blocco bagni/spogliatoi, si precisa che l'ubicazione è riportata nell'allegato “AREE LOGISTICHE A SUPPORTO”, che la superficie lorda indicativa sarà pari a circa 100 mq, che ADR consegnerà l'area a grezzo e che pertanto il subconcessionario dovrà progettare e realizzare partizioni interne e le distribuzioni impiantistiche interne.
- 46) ADR conferma che il dimensionamento in termine di superficie di ciascuno dei differenti corner/bottega è a discrezione dell'Offerente in accordo con le normative vigenti.

- 47) Come disciplinato dalla lettera di invito, al paragrafo 1) lett. l), l'intera area dovrà essere munita di un numero adeguato di sedute, comuni a tutti i corner e non dedicate.
- 48) Con riferimento alla planimetria riportata al par. 2.1 della lettera d'invito, si prega di fare riferimento al file "Locale 54_percorsi.dwg".
- 49) ADR conferma che dalla data di apertura al pubblico e fino al 31/12/2020, il corrispettivo annuo Minimo Garantito non dev'essere corrisposto.
- 50) ADR conferma che non è in alcun modo possibile modificare la posizione e conformazione dei percorsi dei passeggeri all'interno dell'area oggetto della procedura.
- 51) ADR conferma che non è in alcun modo possibile inserire insegne del locale anche dal lato della balaustra di advertising.
- 52) ADR precisa che non è disponibile il modello tridimensionale dell'area oggetto d'intervento.
- 53) ADR conferma che le informazioni relative all'architettura/design cui far riferimento per il punto vendita sono presenti all'interno delle linee guida, Allegato n. 4) alla lettera di invito.

Fiumicino, 13.12.2019

Aeroporti di Roma S.p.A.