

**PROCEDURA DI SELEZIONE n. “ADR 06/2018” PER L’AFFIDAMENTO DI UNA SUBCONCESSIONE DI AREA FINALIZZATA ALLA REALIZZAZIONE E GESTIONE DI UN PUNTO VENDITA DESTINATO AD ATTIVITA’ DI “RISTORAZIONE” PRESSO L’AEROPORTO “LEONARDO DA VINCI” DI FIUMICINO.**

**RISPOSTE ALLE RICHIESTE DI CHIARIMENTI RELATIVE ALLA LETTERA DI INVITO**

- 1) Si conferma che nella Busta 1 non va inserito l’impegno di Riservatezza di cui all’Allegato 8, poiché il predetto impegno risulta assunto con la sottoscrizione del *Modulo Dichiarazione di presa visione e accettazione dei contenuti della Lettera di Invito e della documentazione ad essa allegata* di cui all’Allegato 6.
- 2) Con riferimento al punto 3.3 n 4) della Lettera di Invito si conferma che dovrà essere presentata, in formato digitale, documentazione giustificativa dei poteri di coloro che sottoscrivono la Dichiarazione d’Offerta e tutti gli altri documenti e dichiarazioni richieste; a titolo meramente esemplificativo tale richiesta potrà essere soddisfatta mediante la produzione di copia del certificato camerale già prodotto nella prima fase della procedura laddove lo stesso fornisca informazioni tali da rendere verificabili i poteri attribuiti al soggetto che sottoscrive l’Offerta.
- 3) 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.
- 4) Con riferimento all’espressione a pag. 3 della lettera di invito, ADR specifica che per *ogni eventuale iniziativa* s’intende ogni iniziativa, assunta dalla Subconcessionaria nell’ambito e in coerenza delle modalità di cui al paragrafo 1 della Lettera d’invito, che sia ulteriore e differente rispetto a quelle indicate nella Lettera d’invito e presentate in sede di offerta.
- 5) ADR specifica che non saranno disponibili aree ulteriori da dedicare alla realizzazione di magazzini/depositi/pertinenze/bagni/spogliatoi. Pertanto, all’interno dell’area medesima, l’affidatario dovrà realizzare tutte le pertinenze necessarie allo svolgimento delle attività di Ristorazione. Si conferma che l’art. 55 della Convenzione di subconcessione (allegato 2) non è da applicarsi.
- 6) Con riferimento al contenuto dell’Offerta Tecnica (par. 3.4.1) di cui al punto 1, lettera f), sottopunti ii) e iii), si precisa che per *price positioning delle 30 referenze che contribuiscono maggiormente alla generazione del fatturato stimato per il punto vendita* e per *“price positioning delle eventuali referenze cosiddette “entry level”* s’intende:
  - prezzo delle ulteriori 30 referenze che contribuiscono maggiormente alla generazione del fatturato stimato per il punto vendita
  - prezzo delle eventuali referenze cosiddette “Entry Level”

fermo restando quanto previsto nella Lettera di invito e nelle Condizioni Generali relativamente all’aggiornamento dei prezzi delle specifiche referenze.

- 7) Con riferimento al contenuto dell’Offerta Tecnica (par. 3.4.1) di cui alla lettera c del punto 3, ADR conferma che **le procedure operative da descrivere sono quelle afferenti alle modalità di funzionamento del punto vendita.**
- 8) Le informazioni relative al numero, inquadramento e retribuzione delle risorse umane attualmente impiegate presso l’area oggetto della presente procedura non sono nella disponibilità di ADR.

- 9) Con riferimento al paragrafo 3.4.1 punto 3), lettere h) e i), ADR specifica che al momento tali servizi non sono stati ancora attivati.
- 10) Con riferimento all'art. 3.16 delle Condizioni Generali, si precisa che la seguente clausola "A tal fine tutti i registratori di cassa utilizzati dalla Subconcessionaria dovranno essere dotati di lettore ottico di carte d'imbarco integrato con il sistema di cassa" va intesa come disponibilità da parte della subconcessionaria ad effettuare un eventuale test laddove richiesto da ADR.
- 11) ADR conferma che l'onere di verifica della compatibilità con il PUA dei progetti esecutivi relativi alla realizzazione e allestimento delle aree rimane in capo ad ADR.
- 12) Con riferimento al par. 4.2.1, punto 1) della lettera di invito, si precisa che ADR può verificare il perdurante possesso dei requisiti dichiarati dall'Offerente nel corso della procedura di selezione, ivi inclusi i requisiti generali e tecnico-economici dichiarati con la presentazione della Domanda di Partecipazione.
- 13) Con riferimento al par. 4.2.1, punto 2) della lettera di invito, ADR fa riferimento alle autorizzazioni e/o licenze prescritte dalla vigente normativa, nonché all'acquisizione delle informazioni antimafia di cui al D.Lgs. n. 159/2011; tali autorizzazioni e/o licenze dovranno essere presentate prima dell'apertura del punto vendita.
- 14) Con riferimento all'art.5.1 della Convenzione di Subconcessione, si precisa che il riferimento all'art. 3.11 delle Condizioni Generali deve intendersi rettificato come segue:  
*(iii) per le attività di rilevazione e controllo di cui all'art. 1, comma 11 delle Condizioni Generali.*
- 15) Con riferimento all'art. 5.2 della Convenzione di Subconcessione (allegato 2 all'Invito), con "royalty percentuale **dell'importo previsto** in sede di Offerta" si intende la royalty, espressa in termini percentuali sul volume d'affari annuo al netto di IVA presentata con la Dichiarazione d'Offerta Economica nel corso della Procedura.
- 16) In riferimento all'allegato 1 della Lettera di invito, Scheda Utenze e Servizi, ADR specifica che:
  - a. Nel punto vendita oggetto di selezione sarà presente esclusivamente l'adduzione di acqua fredda potabile. La Subconcessionaria entrante dovrà prevedere a proprie spese alla produzione autonoma di acqua calda sanitaria, tramite installazione di boiler elettrico; se non presente, la Subconcessionaria dovrà installare inoltre un contatore, come previsto dalle linee guida ADR. Si conferma infine che per la fatturazione del consumo di acqua sono applicabili i costi indicati nell'allegato 1 – Scheda Utenze e Servizi.
  - b. L'utenza per il servizio di vigilanza non sarà addebitata, servizio non presente nei Terminal.
  - c. La tariffa smaltimento rifiuti Fuori Terminal si applica alle aree che non fanno parte del sistema aerostazioni; per il locale oggetto della procedura ADR 06/2018 verrà applicata la tariffa nei Terminal.
  - d. La manutenzione e lo svuotamento periodico del degassatore sarà a carico di ADR, che ribalterà i costi alla Subconcessionaria, secondo quanto previsto nell'allegato 1 della Lettera di Invito, Scheda Utenze e Servizi. La frequenza della pulizia sarà tale da garantire il corretto funzionamento dell'apparato.
  - e. Come disciplinato dall'articolo 6 comma 2, relativamente alla distribuzione di energia, nei casi previsti dalla normativa vigente, la Subconcessionaria acquisterà l'energia elettrica direttamente sul libero mercato a partire dal 30 giugno 2019 (o eventuali date previste dalla normativa vigente). Fino a tale data l'erogazione sarà fornita da ADR; successivamente i relativi costi saranno corrisposti direttamente al nuovo fornitore di energia elettrica. Eventuali

opere di adeguamento per il passaggio al nuovo fornitore saranno a carico della Subconcessionaria.

- 17) Come previsto nella lettera di invito, con riferimento al contenuto dell'Offerta Tecnica (par. 3.4.1) di cui al punto 2, lettera c ii) e c iii), si richiede il piano di manutenzione ordinaria e straordinaria del punto vendita oggetto di procedura, con particolare riferimento agli impianti che saranno a carico della Subconcessionaria, come previsto nelle Linee Guida allegate alla lettera di invito. Non sono previsti periodicità minima/KPI/livelli minimi di servizio per le manutenzioni ordinarie e straordinarie, in quanto detti indicatori saranno contenuti nel manuale di manutenzione da redigere a cura del partecipante ai sensi della lettera di Invito.
- 18) 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.
- 19) ADR specifica che non è previsto un periodo di tempo definito per lo svuotamento dei locali, in quanto alla scadenza i locali dovranno essere riconsegnati ad ADR liberi da persone e cose, in ottemperanza all'articolo 9 delle Condizioni Generali (allegato 1 alla Convenzione di Subconcessione).
- 20) ADR conferma che alla scadenza del rapporto di subconcessione la rimessa in pristino stato non potrà essere effettuata dalla Subconcessionaria ma potrà essere effettuata unicamente da ADR pur restando a carico della Subconcessionaria.
- 21) 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.

- 22) 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].*
- 23) ADR conferma che l'area subconcessa sarà consegnata libera da persone e/o cose, arredi, impianti, pavimento e controsoffitto. La Subconcessionaria entrante dovrà seguire le prescrizioni delle "Linee Guida per la redazione dei progetti" allegate alla Lettera d'invito; in caso di modifiche, aggiornamenti di tipo normativo o integrazioni ADR ne darà comunicazione alla Subconcessionaria tempestivamente.

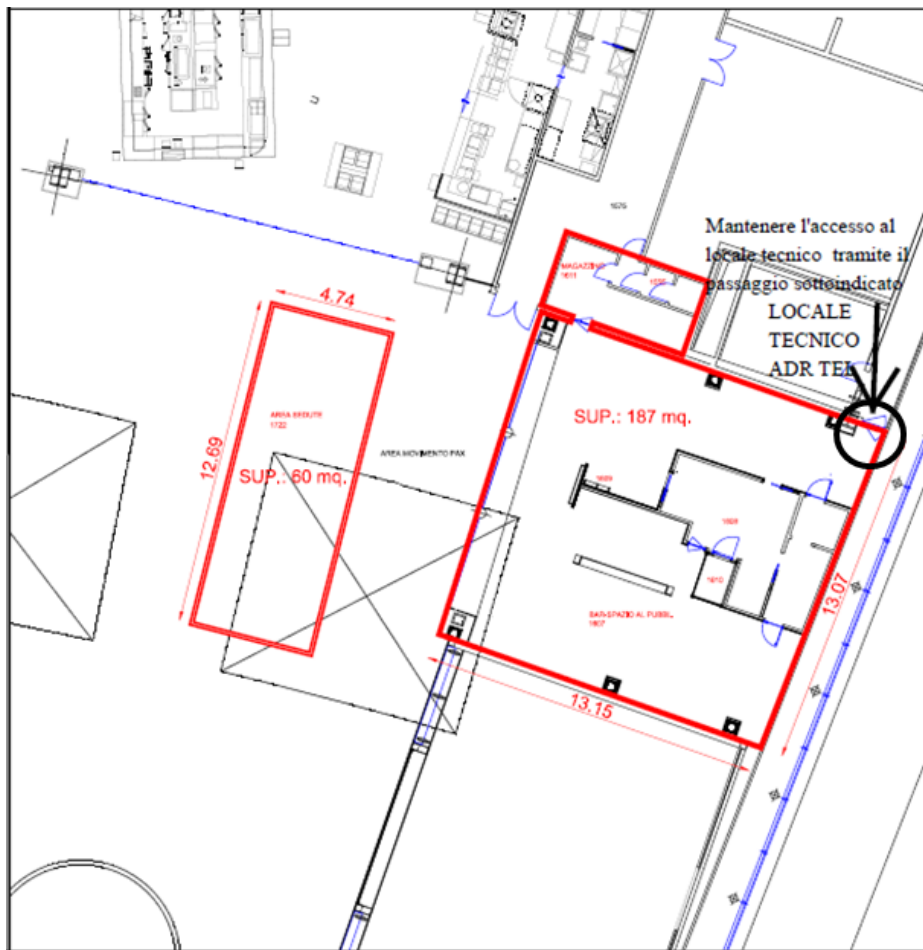
Nel dettaglio, ADR specifica che l'area subconcessa sarà consegnata libera da:

- Controsoffitto, pavimento e serranda;
- Pareti divisorie interne, contropareti realizzate dall'attuale Subconcessionaria, rivestimenti interni;
- Impianti di proprietà dell'attuale Subconcessionaria;
- impianti di condizionamento/unità esterne/interne e relative canalizzazioni;
- Impianti elettrici e relativo quadro, comprese tutte le distribuzioni delle linee e relativi impianti di illuminazione;
- Impianti idrici e relative distribuzioni fino ai punti di consegna da parte di ADR;
- Impianti speciali di rilevamento fumi ed EVAC.

- 24) ADR specifica che gli impianti fino al perimetro dell'area commerciale saranno rispondenti al DM 17/07/14, mentre gli impianti all'interno dell'area commerciale saranno a cura della Subconcessionaria. ADR specifica inoltre che, in relazione alla corrispondenza delle strutture al DM 17/07/14, la parte di competenza della Subconcessionaria sarà quella relativa a tutto ciò che verrà realizzato dalla Subconcessionaria stessa, secondo quanto previsto dalle Linee Guida ADR.
- 25) ADR specifica che le predisposizioni impiantistiche saranno presenti all'interno dell'area commerciale o immediatamente adiacente al perimetro dell'area stessa.
- 26) ADR specifica che nella scheda tecnica, per allegato dell'impianto di condizionamento, dell'impianto idrico sanitario e ventilazione si intende la descrizione presente alla voce NOTE.
- 27) Con riferimento all'impianto idrico/sanitario, ADR specifica che ad oggi non sono previsti interventi di realizzazione scarico pilette sprinkler nell'area oggetto delle presente procedura.
- 28) ADR specifica che nella scheda tecnica, allegato 4c, con riferimento alla dicitura: "Il locale va dotato di reti di carico/di scarico e di sistemi di estrazioni dedicati" si intende che tali opere dovranno essere realizzate a cura della Subconcessionaria entrante, previa verifica di fattibilità, rispetto ai punti di consegna di ADR.
- 29) ADR conferma che l'area oggetto di subconcessione dovrà essere dotata di impianto sprinkler da parte della Subconcessionaria. La predisposizione dello stesso sarà a carico di ADR.
- 30) ADR conferma che, In merito alla rispondenza al D.M. 17/07/14, per quanto attiene ad eventuali opere i adeguamento alla resistenza al fuoco di strutture ed impianti di competenza di ADR, ad oggi non prevedibili, tali eventuali opere verranno poste in essere prima della consegna del locale all'aggiudicatario della procedura.
- 31) ADR conferma che eventuali interventi di ottimizzazione/potenziamento della rete di scarico saranno a cura della Subconcessionaria entrante così come l'eventuale sostituzione del degrassatore.
- 32) ADR conferma che, in relazione ai dati di potenza elettrica, un'eventuale richiesta di aumento della potenza elettrica è tecnicamente fattibile. Tale richiesta sarà a cura e onere della Subconcessionaria.
- 33) In riferimento all'impianto di ventilazione ed alla richiesta di conoscere la potenza in mc, tali informazioni non sono disponibili.
- 34) ADR specifica che, per documentazione atta a comprovare l'esistenza di specifici accordi con partner terzi per l'utilizzo dei marchi/brand associati, può essere accettata, a titolo esemplificativo e non esaustivo, una dichiarazione sottoscritta dal titolare/soggetto che dispone del marchio, con la quale il soggetto: 1) autorizza l'operatore Offerente all'utilizzo del marchio ai fini della presentazione dell'offerta 2) si impegna, in caso di aggiudicazione, a concedere all'Offerente licenza d'uso del marchio (i) nell'area oggetto della subconcessione di cui alla Procedura 06/18, (ii) conformemente al progetto presentato in sede di offerta (iii) per tutta la durata della concessione.

- 35) ADR conferma che i Contenuti dell'Offerta Tecnica della Lettera di invito, Capitolo 3.4.1 ai punti 1), 2), 3) possono essere compresi in unico documento, purché siano riportati coerentemente la ripartizione in capitoli e relativi sottopunti.
- 36) 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 è possibile considerare il primo esercizio come "anno pieno" ed inserire nell'ultimo anno di esercizio i rimanenti mesi di convenzione.
- 37) I dati di traffico disponibili sono stati inviati in allegato con la lettera di invito; non sono disponibili dati relativi a previsioni future relative ai volumi di traffico. ADR precisa inoltre che, oltre agli spostamenti contenuti nell'allegato n.11 alla Lettera di invito, al momento non sono previsti ulteriori variazioni; **ogni eventuale variazione** futura ad oggi non nota, non potrà avere alcun rilievo e/o effetto ai fini della Procedura, dell'Offerta e del rapporto di Subconcessione e non potrà comportare alcuna responsabilità di ADR, a qualsiasi titolo.
- 38) ADR specifica che, con riferimento alla superficie oggetto di selezione, l'offerente potrà valutare gli spazi e scegliere come utilizzare gli esistenti, coerentemente con i limiti infrastrutturali dell'area stessa. A tal riguardo, di seguito l'allegato n. 4.c - T3 Partenze Landside, con l'indicazione del passaggio che dovrà essere mantenuto per consentire l'accesso presso il locale tecnico da parte della manutenzione ADR Tel.

Allegato 4.c – Indicazione passaggio per accesso Locale Tecnico ADR Tel.



Fiumicino, 30 Aprile 2019

Aeroporti di Roma S.p.A.