

PROCEDURA DI SELEZIONE n. “ADR 01/2021” PER L’AFFIDAMENTO DI UNA SUBCONCESSIONE DI AREE FINALIZZATA ALLA REALIZZAZIONE E GESTIONE DI QUATTRO PUNTI VENDITA DESTINATI AD ATTIVITA’ DI “RISTORAZIONE” E RELATIVE AREE LOGISTICHE PRESSO L’AEROPORTO “G. B. PASTINE” DI CIAMPINO.

RISPOSTE ALLE RICHIESTE DI CHIARIMENTI RELATIVE ALLA LETTERA DI INVITO

- 1) ADR conferma che la “Relazione illustrativa della strategia dell’offerta commerciale” di cui al paragrafo 3.4.1 punto 1) della Lettera di Invito dovrà essere predisposta per ciascuna area subconcessa e, di conseguenza, il limite massimo di **30 pagine vale per ciascuna area**, determinando così un limite massimo complessivo di 120 pagine.
- 2) Stante quanto previsto dalla documentazione di gara, nel contesto attuale, ADR conferma che **sarà consentito il seguente orario ridotto 6:00/23:00**. ADR conferma inoltre che, laddove dovesse mutare lo scenario di riferimento, potrà, a propria insindacabile discrezione, modificare l’orario di apertura al pubblico delle aerostazioni e pertanto l’affidatario dovrà impegnarsi ad osservare ove richiesto da ADR un orario di esercizio fino anche ad H24, 365 giorni/anno, senza opporre eccezioni e/o richiedere riduzione dei corrispettivi.
- 3) I dati relativi ai fatturati degli ultimi 3 anni riguardanti le aree attualmente in subconcessione dell’operatore economico ad oggi presente presso lo scalo non sono divulgabili.
- 4) ADR conferma che i dati di traffico disponibili sono indicati nell’Allegato n. 11 alla Lettera di Invito.
- 5) ADR precisa che: il subconcessionario aggiudicatario sarà tenuto al rispetto delle previsioni della contrattazione collettiva e/o aziendale eventualmente applicabili all’attività di cui trattasi. Le informazioni relative al numero, inquadramento e retribuzione delle risorse umane attualmente impiegate presso le aree oggetto della presente procedura non sono nella disponibilità di ADR. Si precisa inoltre che le aree della presente subconcessione sono attualmente gestite mediante cinque punti vendita; le stesse aree, nell’ambito della nuova configurazione, saranno gestite attraverso quattro punti vendita.
- 6) ADR conferma che, come previsto nella lettera di invito, l’affidatario dovrà corrispondere ad ADR un **corrispettivo annuo minimo garantito per passeggero imbarcato** e delle **royalties** espresse in termini percentuali sul relativo volume d’affari annuo al netto di IVA valevoli per le aree oggetto della Subconcessione; i **valori** offerti non potranno essere inferiori ai valori indicati nella lettera di invito par. 3.5.1 punto 1. Dichiarazione Offerta Economica, lett. a) e b); a tal riguardo, ADR conferma che non è previsto alcun tipo di Step Rent.
- 7) La stima effettuata da ADR relativamente all’importo dei lavori di adeguamento al Decreto Aerostazioni (fasi B e C) è pari a 1.0/ 1.5 €/mln; al riguardo, ADR evidenzia che tali importi sono indicativi e, pertanto, non sono in alcun modo impegnativi per ADR.
- 8) ADR conferma che, relativamente alla Relazione illustrativa della strategia dell’offerta commerciale, è consentito inserire pagine comuni per tutte le aree. ADR conferma inoltre che la lista di eventuali certificazioni richieste all’art. 3.4.1. – 1) lett. e possa essere contenuta in un’unica pagina comune per tutte le aree oggetto di procedura.

- 9) ADR conferma che la “Relazione illustrativa della strategia dell’offerta commerciale” di cui al paragrafo 3.4.1. punto 1) della Lettera di Invito dovrà essere predisposta per ciascuna area subconcessa e, di conseguenza, il limite massimo di **30 pagine vale per** ciascuna area, determinando così un limite massimo complessivo di 120 pagine. ADR specifica inoltre che **non sarà possibile** riformulare la distribuzione del numero massimo di pagine stabilito nella Lettera d’Invito – paragrafo 3.4.1. - Contenuti della Relazione illustrativa della strategia dell’offerta commerciale, per le singole relazioni e singoli capitoli.
- 10) ADR conferma che:
- a. La “Relazione illustrativa del concept” di cui al paragrafo 3.4.1. punto 2) lettera a) della Lettera di Invito dovrà essere predisposta per ciascuna area oggetto di subconcessione e, di conseguenza, il limite massimo di **14 pagine vale per ciascuna area**, determinando così un limite massimo complessivo di 56 pagine.
 - b. ADR conferma che la “Relazione illustrativa del layout” di cui al paragrafo 3.4.1. punto 2) lettera b) della Lettera di Invito dovrà essere predisposta per ciascuna area oggetto di subconcessione e, di conseguenza, il limite massimo di **8 pagine vale per ciascuna area**, determinando così un limite massimo complessivo di 32 pagine.
 - c. ADR conferma che la “Relazione illustrativa degli aspetti tecnici” di cui al paragrafo 3.4.1. punto 2) lettera c) della Lettera di Invito dovrà essere predisposta per le quattro aree oggetto di subconcessione e, di conseguenza, il limite massimo di **10 pagine vale per ciascuna area**, determinando così un limite massimo complessivo di 40 pagine.
- 11) ADR conferma che la “Relazione illustrativa degli aspetti tecnici” di cui al paragrafo 3.4.1. punto 3) della Lettera di Invito dovrà comprendere tutte le aree oggetto di subconcessione; pertanto, il limite di 35 pagine deve intendersi come numero di pagine complessivo consentito per la predetta Relazione, comprensiva di tutte le aree.
- 12) 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.
- 13) 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.**
- A tal riguardo, ADR specifica che sarà consentito presentare le copie delle Certificazioni in un unico file distinto e separato; tale file potrà non essere firmato digitalmente.
- 14) La durata del Business Plan complessivo e dei business plan compilati per ciascuna area oggetto di subconcessione, dovranno essere coerenti con la durata della subconcessione; in ciascuno 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 o, viceversa, considerare solo i mesi effettivamente operativi del primo esercizio.
- 15) ADR conferma che il corrispettivo fisso “una tantum” potrà essere ripartito proporzionalmente ai fatturati dei quattro Business Plan (Area 1, Area 2, Area 3 e Area 4) di cui all’allegato 10; ADR conferma inoltre che il corrispettivo “una tantum” potrà essere

inserito nel business plan in coerenza con le modalità economiche/finanziarie individuate dall'offerente.

- 16) ADR conferma che i canoni relativi alle aree logistiche potranno essere ripartiti proporzionalmente ai fatturati dei quattro Business Plan (Area 1, Area 2, Area 3 e Area 4) di cui all'Allegato 10; la descrizione dei razionali della ripartizione dei canoni sarà parte della Relazione del Business Plan.
- 17) ADR conferma che il corrispettivo annuo minimo garantito di cui all'art. 3.5.1 –Contenuti dell'Offerta Economica 1. b) debba essere calcolato sul totale dei passeggeri imbarcati presso l'Aeroporto di Ciampino.
- 18) ADR conferma che le linee guida indicate per l'interno dell'Aerostazione sono le stesse da utilizzare per i lavori di realizzazione del locale 5a.
- 19) ADR conferma che i locali 5b e 5c sono interessati dal transito di interferenze impiantistiche aeroportuali; conferma inoltre che sia nella fase di progettazione che nella fase dei lavori, l'aggiudicatario dovrà garantire l'accessibilità e la manutenibilità di tali impianti.
- 20) In riferimento al locale n 9, ADR precisa che:
 - La configurazione attuale prevede che la UTA 1 sia a servizio del solo locale 9. L'aggiudicatario potrà eventualmente rivedere l'impostazione impiantistica e conseguentemente il numero di UTA e relativa distribuzione. Si precisa che l'elaborato grafico allegato, denominato "Adduzioni fluidi cdz in copertura", è da intendersi appunto come indicativo dei punti di fornitura dei fluidi caldo/freddo da parte di ADR, evidenziati con delle ellissi rosse traslucide. Pur se rappresentate sul disegno, tutte le reti e le apparecchiature a valle *di tali punti non sono oggetto di fornitura da parte di ADR*;
 - L'UTA 2 dovrà essere oggetto di nuova fornitura da parte dell'aggiudicatario;
 - I canali indicati come esistenti sono da sostituire;
 - Le aree per l'erogazione del servizio in modalità temporanea saranno comunicate all'aggiudicatario nelle successive fasi della procedura;
 - Le aree logistiche a supporto delle attività in modalità temporanea sono le aree 5a, 5b e 5c;
 - In riferimento al locale n. 9, **non sarà consentito modificare** la superficie rispetto a quanto indicato nella planimetria allegata alla lettera di invito.(allegato n. 4).
- 21) ADR conferma che la Convenzione di Subconcessione avrà efficacia dalla data di sottoscrizione e terminerà decorsi **10 anni dalla data di apertura al pubblico di ciascuna area** oggetto di subconcessione, e comunque **non oltre il 15 Dicembre 2031**. ADR conferma inoltre quanto previsto all'art. 2 comma 7) dello Schema di Convenzione allegato alla lettera di invito, ovvero che: *"Entro **sette** giorni dalla consegna di ciascuna area oggetto della subconcessione, prevista per il giorno 1 Ottobre 2021, la società affidataria dovrà iniziare i lavori di realizzazione e allestimento delle stesse, in conformità all'Offerta e ai progetti esecutivi, nonché a comunicare la data di fine lavori in conformità ai cronoprogrammi presentati in sede di offerta"*.
- 22) Al fine di favorire una rapida predisposizione dei punti vendita oggetto della procedura, ADR, qualora necessario ed in via del tutto eccezionale e non ripetibile stante la situazione di crisi in atto, si rende disponibile a mettere a disposizione dell'aggiudicatario, un volano finanziario per un importo fino al **35%** delle effettive spese per i lavori di adeguamento e allestimento dei locali oggetto della subconcessione, affidati a terzi in base a regolare contratto. L'erogazione sarà condizionata alla presentazione dei contratti per la realizzazione delle opere, del relativo verbale di avvio lavori nonché delle relative fatture. Il valore di tale volano finanziario sarà:

1. in ogni caso inferiore ad **1 (uno) milione** di euro;
2. rimborsato ad ADR a partire dal mese di gennaio 2022 in un periodo non superiore ai 36 mesi (entro dicembre 2024) in rate mensili costanti applicando un tasso di interesse non superiore al 3%;
3. garantito da fideiussione bancaria rilasciata in conformità agli standard ADR ed aggiornata su base semestrale.

Le modalità operative di esercizio di tale facoltà saranno normate tramite apposito atto aggiuntivo che costituirà parte integrante della subconcessione oggetto della procedura.

- 23) In riferimento al locale 5a, ADR conferma che sarà fornita la sola adduzione elettrica; la scheda tecnica del locale 5a non è disponibile.
- 24) ADR comunica che i dwg delle aree 5.a/5.b/5.c, con le informazioni disponibili, saranno inviati via PEC a tutti i partecipanti alla procedura, il giorno 14.06.2021.
- 25) ADR precisa che la possibilità di predisporre, se necessario, il canale di estrazione aria bagni laddove oggi non è presente, sarà eventualmente verificata con il soggetto affidatario in fase progettuale.
- 26) ADR precisa che la possibilità di predisporre, se necessario, lo scarico acque grasse laddove oggi non è presente, sarà eventualmente verificata con il soggetto affidatario in fase progettuale.
- 27) ADR precisa che:
 1. In riferimento al locale n. 11, l'altezza media è condizionata da vincoli strutturali; il subconcessionario presente ha ricevuto deroga dalla ASL competente;
 2. In riferimento al locale n. 18, l'altezza media non è condizionata da vincoli strutturali (il subconcessionario presente ha adottato una soluzione a controsoffitto di tipo chiuso).
- 28) ADR precisa che gli spessori/stratigrafie dei massetti non sono disponibili.
- 29) ADR precisa che i valori di portata del solaio sono:
 - con riferimento al locale n. 30 (landside arrivi): carico accidentale $Q=500\text{kg/mq}$. Il solaio di interpiano Q.00 è caratterizzato da travetti prefabbricati (Largh=12cm; H=16+soletta) – largh. pignatta=40cm;
 - con riferimento al locale n. 18 (airside partenze): pavimento controterra, non esiste solaio;
 - con riferimento al locale n. 11 – airside partenze – Carico accidentale 400 Kg/mq . (superata prova di carico a 400 Kg/mq in area assimilabile)
 - in riferimento al locale n. 9, le verifiche di portata del solaio sono in corso; ADR comunica che può essere ipotizzato un valore di 400 Kg/mq ; qualora le verifiche dovessero fornire esito negativo, la Scrivente si attiverà per raggiungere la portata del solaio a 400 Kg/mq .
- 30) ADR precisa che la possibilità di realizzazione di soppalchi tecnici necessari a sostenere eventuali unità di climatizzazione/espulsione fumi da cappe, interne all'ambiente, potrà essere valutata in funzione delle altezze disponibili e sarà valutata in fase progettuale con il soggetto aggiudicatario.
- 31) ADR conferma che i controsoffitti dovranno essere realizzati in Euro-classe B-s1-d0 come previsto dalle Linee Guida.

- 32) ADR precisa che la possibilità di prevedere elementi architettonici o di comunicazione da ancorare al soffitto esistente sarà subordinata all'approvazione da parte di ADR, e sarà valutata in fase progettuale con il soggetto aggiudicatario.
- 33) ADR conferma che l'installazione delle celle frigorifere è disciplinata nelle linee guida, allegato n. 4) alla lettera di invito. ADR specifica inoltre che l'eventuale posizionamento di motocondensanti sarà valutato in fase progettuale con il soggetto aggiudicatario.
- 34) ADR conferma la possibilità di installare serrande esterne; tale eventuale installazione sarà a cura e spese dell'aggiudicatario.
- 35) ADR precisa che gli elaborati grafici riportanti le strutture che evidenzino la presenza di pilastri e/o travi del solaio di copertura non sono disponibili. Tali aspetti potranno essere verificati in fase progettuale con il soggetto aggiudicatario.
- 36) ADR precisa che gli elaborati grafici riportanti le forometrie necessarie per il passaggio esterno/interno di tubazioni, canali, etc, non sono disponibili. Tali aspetti potranno essere verificati in fase progettuale con il soggetto aggiudicatario.
- 37) ADR precisa che un eventuale incremento di potenza elettrica sarà possibile nei limiti della disponibilità dello specifico quadro di distribuzione elettrica; eventuali variazioni, che comporteranno modifiche all'impianto di distribuzione di ADR, saranno a carico dell'aggiudicatario.
- 38) ADR precisa che l'aggiudicatario dovrà stipulare un contratto di fornitura per la linea telefonica.
- 39) In riferimento al locale n. 18, per la presenza degli impianti RF/EVACH si deve fare riferimento a quanto disciplinato nelle linee guida.
- 40) Con riferimento al locale n. 18 ADR precisa che:
- usufruisce della climatizzazione comune dell'area di imbarco specifica;
 - le temperature dell'aria immessa sono: 14°C in estate, 33°C in inverno.
- L'eventuale bisogno di installare un sistema di climatizzazione autonomo sarà verificato in fase progettuale con il soggetto aggiudicatario
- 41) Con riferimento ai locali n.9 e n.30, ADR conferma che le informazioni disponibili, in merito a posizioni, diametri, e numero dei tubi relativi al condizionamento sono quelle contenute all'interno dell'allegato tecnico.
- 42) ADR precisa che le informazioni per la fornitura di fluidi caldi/freddi per la climatizzazione estiva/invernale, sono presenti nella documentazione tecnica allegata alla lettera di invito.
- 43) Con riferimento al locale n. 11, ADR conferma che le informazioni disponibili, in merito a posizioni, diametri, e numero dei tubi relativi al condizionamento sono quelle contenute all'interno dell'allegato tecnico. Le ulteriori informazioni in merito ai sistemi di climatizzazione sono contenute all'interno delle linee guida di progettazione allegate alla lettera di invito.
- 44) Si precisa che gli estrattori di fumo non saranno forniti da ADR. La possibilità di installarli all'interno dell'ambiente sarà verificata in fase progettuale con il soggetto aggiudicatario.
- 45) ADR precisa che potranno essere utilizzati materiali di qualunque tipologia si desideri, purché siano di accertata qualità e provenienza, rispondenti alle specifiche tecniche delle pertinenti norme di progettazione, di prodotto e/o di sistema, che siano dotati delle relative certificazioni e che siano rispondenti alle linee guida ADR, idonei all'ambiente di installazione e all'utilizzo previsto.

- 46) ADR precisa che, con riferimento alla tecnologia da utilizzare per le cappe di aspirazione, le soluzioni ipotizzate verranno valutate in fase progettuale con il soggetto aggiudicatario.
- 47) ADR conferma che per flusso bilanciato si intende il flusso con componente di aria prelevata dall'ambiente esterno.
- 48) ADR precisa che, con riferimento all'impianto idrico dei Locali n.9 e n.30, le informazioni relative alle caratteristiche delle adduzioni sono riportate nelle schede tecniche. Le informazioni non riportate non sono disponibili. Le caratteristiche dell'acqua sono disponibili sul sito ACEA; ADR non ha impianti di trattamento a monte dell'utenza.
- 49) ADR precisa che, con riferimento all'impianto idrico del locale n. 18, le informazioni relative alle caratteristiche delle adduzioni sono riportate nella scheda tecnica. Le informazioni non riportate non sono disponibili. Le caratteristiche dell'acqua sono disponibili sul sito ACEA; ADR non ha impianti di trattamento a monte dell'utenza.
- 50) ADR precisa che, con riferimento all'impianto idrico del locale n. 11, le informazioni relative alle caratteristiche delle adduzioni sono riportate nella scheda tecnica. Le informazioni non riportate non sono disponibili. Le caratteristiche dell'acqua sono disponibili sul sito ACEA; ADR non ha impianti di trattamento a monte dell'utenza. Eventuali incrementi di portata saranno verificati in fase progettuale con il soggetto aggiudicatario; laddove l'incremento di portata sia fattibile, gli oneri saranno a carico del soggetto aggiudicatario.
- 51) Con riferimento all'impianto di scarico dei Locali n.9 e n. 30, ADR conferma la posizione ed il numero dei punti di allaccio forniti nell'allegato tecnico. L'eventuale modifica delle posizioni verranno valutate in fase progettuale con il soggetto aggiudicatario.
- 52) Con riferimento al Locale n.18, ADR conferma il contenuto della scheda tecnica, con particolare riferimento all'impianto di scarico. L'eventuale modifica della posizione dovrà essere verificata in sede progettuale con il soggetto aggiudicatario.
- 53) Con riferimento al locale n.11, ADR precisa che con riferimento all'impianto di scarico le informazioni relative alle caratteristiche delle adduzioni sono riportate nella scheda tecnica. Ogni altra iniziativa in merito a tale impianto, sarà a totale cura e spese del soggetto aggiudicatario.
- 54) ADR conferma la posizione ed il numero dei punti di allaccio scarico acque indicate nell'allegato tecnico. L'eventuale modifica delle posizioni dei punti di allaccio dovranno essere verificate in sede progettuale con il soggetto affidatario.
- 55) ADR precisa che la stratigrafia dei pavimenti non è disponibile. La vasca di condensa grassi dovrà essere presa in carico e mantenuta dall'aggiudicatario.
- 56) Il magazzino remoto è posizionato a circa 300 metri in linea d'aria dall'aerostazione, collegato ad essa con un percorso pedonale/carrabile in gran parte scoperto. Indicazioni e regolamento per il rifornimento dei punti vendita sarà condiviso nelle successive fasi della procedura.
- 57) In riferimento all'area spogliatoi di 54 mq, ADR precisa che **non è prevista** la realizzazione a cura ed onere di ADR di un passaggio coperto e pedonale. Sarà a cura ed onere dell'aggiudicatario la declinazione di opportune soluzioni in linea con le normative vigenti.
- 58) In riferimento all'area n. 11, ADR precisa che la rimozione di pavimentazioni presenti nelle aree non oggetto di subconcessione non sarà a cura dell'aggiudicatario.

59) In riferimento all'area n. 11, ADR precisa che una porzione della cd "area tavoli" potrà essere chiusa; la destinazione d'uso ed i relativi vincoli verranno valutati in fase progettuale con il soggetto aggiudicatario.

Fiumicino, 11.06.2021

Aeroporti di Roma S.p.A.