

PROCEDURA DI SELEZIONE n. “ADR 07/2023” PER L’AFFIDAMENTO DI UNA SUBCONCESSIONE DI AREE FINALIZZATA ALLA REALIZZAZIONE E GESTIONE DI UN PUNTO VENDITA DESTINATO AD ATTIVITA’ DI “RISTORAZIONE” E RELATIVE AREE LOGISTICHE PRESSO L’AEROPORTO “L. DA VINCI” DI FIUMICINO.

RISPOSTE ALLE RICHIESTE DI CHIARIMENTI RELATIVE ALLA LETTERA DI INVITO

1. Aeroporti di Roma S.p.A. comunica che, in ragione delle indicazioni contenute nell'allegato n. 11 alla Lettera di invito e, in particolare, dell'evoluzione del traffico nell'area oggetto di procedura, la durata della convenzione **viene fissata in 7 anni** anziché 5 anni come previsto nella Lettera d'Invito inviata in data 8 Settembre 2023.

Conseguentemente, ADR comunica che la data di consegna delle offerte viene prorogata al giorno **23.10.2023 alle ore 13.00**, e conseguentemente, la prima seduta aperta viene fissata alle ore **15:00 del giorno 23 10 2023**.

2. 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.
3. La durata del Business Plan 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 o, viceversa, considerare solo i mesi effettivamente operativi del primo esercizio.
4. 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**.
5. ADR conferma che l'art. 5.4 dell'Allegato 2.0 Convenzione di subconcessione standard laddove fa riferimento al corrispettivo minimo garantito per passeggero (MAG/PAX) contiene un mero errore materiale di trascrizione. Si conferma, pertanto, che l'Offerta economica dovrà essere composta dalla **royalty** offerta e dal **corrispettivo annuo minimo garantito** in valore assoluto.
6. Si conferma che il POE è calcolato sulla base della componente royalty (ROY) e della componente corrispettivo annuo minimo garantito (MAG), per entrambe le quali è richiesta un'offerta in aumento secondo la seguente formula: $POE = POE_{roy} + POE_{MAG}$.
7. A parziale rettifica di quanto previsto nella lettera di invito inviata in data 8 settembre 2023, ADR **specifica** che nella Busta n. 1 dovrà essere inserita **esclusivamente** la seguente documentazione:
 1. **in formato digitale**, dichiarazione d'Offerta, che dovrà essere redatta in conformità al fac-simile di cui all'Allegato n. 5 alla presente Lettera di Invito, prodotta su carta intestata dell'Offerente e **sottoscritta digitalmente dal legale rappresentante** o da un procuratore speciale dell'Offerente stesso, muniti dei necessari poteri. **A pena di esclusione dalla Procedura**, alla Dichiarazione d'Offerta non potrà essere apposta alcuna condizione o riserva;
 2. **in formato digitale**, dichiarazione di presa visione e accettazione dei contenuti della Lettera di Invito e di tutta la documentazione ad essa allegata, che dovrà essere redatta in conformità al modulo di cui all'Allegato n. 6 alla presente Lettera di Invito, e **sottoscritta digitalmente dal legale rappresentante** o da un procuratore speciale dell'Offerente, muniti dei necessari poteri; con la sottoscrizione di tale Dichiarazione, l'Offerente accetta come fermi e immodificabili i

contenuti della Lettera di Invito e di tutta la documentazione ad essa allegata, ai fini della presentazione dell'Offerta; **a pena di esclusione dalla Procedura**, alla predetta Dichiarazione non potrà essere apposta alcuna condizione o riserva;

3. **in formato cartaceo, originale** della garanzia autonoma a prima richiesta, conforme allo schema allegato alla presente Lettera di Invito (Allegato n. 7), di importo pari al corrispettivo "*una tantum*" di cui al successivo paragrafo 3.5.1., punto 1, lett. c), rilasciata da primaria banca iscritta all'albo delle Banche e dei Gruppi Bancari tenuto dalla Banca d'Italia, e prestata in favore di ADR a garanzia del pagamento delle penali previste e del risarcimento del maggior danno nonché di ogni ulteriore obbligazione risarcitoria, indennitaria e/o restitutoria, da parte della società offerente, in caso di inadempimento alle obbligazioni assunte con la presentazione dell'Offerta o, comunque, discendenti dalla partecipazione alla Procedura;
4. **in formato digitale**, documentazione giustificativa dei poteri di coloro che sottoscrivono la Dichiarazione d'Offerta e gli altri documenti e dichiarazioni sopra indicati;
5. **in formato digitale**, elenco completo di tutta la documentazione presente all'interno della Busta 1, sottoscritto digitalmente dal legale rappresentante o da un procuratore speciale

Si specifica inoltre che **non dovranno essere prodotti** gli allegati n. A e n. B.

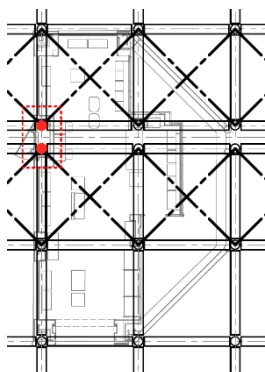
8. ADR precisa che il price positioning delle cinque Referenze del Paniere non sarà oggetto di valutazione. I prezzi presentati dal Concorrente dovranno essere coerenti con le previsioni di cui all'art. 3 delle Condizioni Generali (Allegato 1 della Convenzione) e, in ogni caso, uguali e/o inferiori al Prezzo attualmente praticato (PAP) fornito da ADR di cui all'Allegato 2.9 della Convenzione.
9. Con riferimento all'art. 3.19 dell'allegato 2.1 Condizioni Generali alla lettera di invito, si conferma che l'analisi in merito alla revisione dei prezzi che interessino le referenze alto vendenti e le referenze entry level indicate in sede di Offerta dovrà necessariamente essere svolta e certificata da società terza.
10. Si conferma che il fatturato che dovrà essere inserito nel Business Plan dovrà essere quello complessivo.
11. Si conferma che l'aggiornamento annuale del corrispettivo minimo garantito, di cui all'Articolo 5 comma 4, della Convenzione di Subconcessione sarà **pari all'85% del corrispettivo variabile maturato nell'anno precedente**.
12. ADR precisa che i dati di traffico disponibili sono indicati a pagina 12 dell'Allegato 11 alla Lettera di Invito; non sono disponibili ulteriori previsioni di traffico per l'area E31/44.
13. ADR 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 al numero, inquadramento e retribuzione delle risorse umane attualmente impiegate presso l'area oggetto della presente procedura non sono nella disponibilità di ADR.
14. 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.

15. ADR precisa che la data di consegna delle aree oggetto della procedura ADR 07/2023 è ad oggi prevista entro il **mese di febbraio 2024**.
16. Si precisa che la struttura del locale esistente dovrà essere mantenuta.
17. Si precisa che, con la società aggiudicataria, sarà programmato un incontro con i BIM Manager ADR.
18. Si conferma che sarà possibile un aumento di potenza di pochi kW (nell'ordine dei 5kW); l'interruttore che alimenta l'unità ha $I_n=100A$. Posto come fisso il parametro di corrente a monte, in caso di piccola variazione di potenza, è necessario:
 - Verificare la selettività tra l'interruttore ADR e quello della società aggiudicataria;
 - Verificare la necessità di sostituire il cavo esistente (a carico della società aggiudicataria);
 - Realizzare un locale QE, come previsto dalle Linee Guida in caso di QE unità con potenza elettrica superiore a 50kW.
19. Si conferma che dovrà essere realizzata la cesata di cantiere secondo le linee guida ADR, che saranno fornite alla società aggiudicataria. Si precisa che la distanza dell'area di cantiere dal perimetro dell'area subconcessa dovrà essere pari a 120 cm; tale ingombro andrà concordato con la società aggiudicataria a seguito delle verifiche dell'impatto sui percorsi dei flussi nell'area comune.
20. Si precisa che la portata del solaio dove si trova l'area oggetto di subconcessione è pari a 500kg/mq (compreso tramezzature).
21. Si conferma che il subconcessionario dovrà progettare e realizzare la sola distribuzione sprinkler a valle della valvola di adduzione di ADR.
22. Si precisa che, in linea di massima ed in coerenza del progetto tecnico, sarà possibile demolire le pareti divisorie attualmente presenti nell'area subconcessa.
23. Si precisa che tutte le misurazioni del punto vendita oggetto della procedura saranno effettuate durante il sopralluogo tecnico dalla società aggiudicataria (altezze dello stato di fatto, etc.); si trasmette in data odierna la PEC con gli allegati *4.e new* e *4.f new* che annullano e sostituiscono gli allegati *4e* e *4.f* inviati in data 8 settembre 2023.
24. Si conferma che il punto vendita oggetto della selezione non sarà consegnato con le strutture protette al fuoco, che saranno a carico della società aggiudicataria; si precisa inoltre che i due tiranti che sorreggono il solaio di calpestio dovranno essere protetti per raggiungere la classe di resistenza al fuoco REI60, per tutta la loro estensione (dal pavimento fino al nodo).
25. Si precisa che la quota dello stato di consegna della pavimentazione dell'area oggetto di procedura sarà la stessa dell'area comune; durante il sopralluogo tecnico, la società aggiudicataria dovrà necessariamente effettuare il rilievo.
26. Si precisa che il locale oggetto della procedura attualmente non è provvisto di serranda; la Società aggiudicataria potrà prevedere serrande a maglie larghe secondo linee guida ADR; si precisa inoltre che si potrà prevedere di non inserire la serranda, proponendo soluzioni alternative per la chiusura del punto vendita che saranno sottoposte a valutazione e approvazione di ADR.
27. Si precisa che la soluzione tecnica dell'insegna a bandiera non è consentita; ulteriori proposte di insegne saranno valutate da ADR nella fase di redazione del progetto esecutivo.
28. Si specifica che non esiste una rete di scarico di condensa dedicata: la condensa dei condizionatori dovrà essere collegata alla rete di scarico sanitaria.

29. Si precisa che non sono disponibili ulteriori informazioni circa le canalizzazioni di mandata e ripresa rispetto a quanto inviato nell'allegato n. 4 alla lettera di invito.
30. Si conferma che nel volume dell'area oggetto della procedura non sono presenti evacuatori di fumo e calore.
31. Si conferma che l'adduzione ADR è solo di acqua fredda potabile. L'acqua calda sanitaria è prodotta dall'attuale conduttore in maniera autonoma con boiler elettrico.
32. Si precisa che sarà possibile installare piccoli separatori di grasso sotto lavello, in quanto è presente solo n.1 scarico di acque nere, da impiegare anche per il wc dipendenti (nella posizione attuale, per scaricare il wc è necessaria una pompa di sollevamento).
33. Si precisa che il punto vendita oggetto della procedura sarà consegnato a grezzo.
34. Si conferma che potrà essere prevista la customizzazione delle pareti perimetrali del punto vendita rivolte verso il flusso; si ricorda che, come previsto nel paragrafo 1) *lettera f)* della lettera di invito *„[.l'affidamento della Subconcessione ad esito della Procedura comporterà per la Subconcessionaria, in forza della relativa Convenzione di Subconcessione stipulata con ADR, (i) l'esecuzione, sulla base di un progetto elaborato a cura e spese dell'affidatario e approvato da ADR, delle opere di realizzazione, adeguamento e/o innovazione del punto vendita in conformità all'Offerta presentata e in coerenza con la scheda tecnica e le Linee guida allegate alla presente Lettera d'Invito (Allegato tecnico n.4).]*.
35. Si precisa che i locali magazzino e spogliatoio identificati nella lettera di invito come "area n. 2) a" e "area n. 2) b" non sono muniti di stigliature né armadietti; l'eventuale acquisto ed installazione sarà a cura e spese della società aggiudicataria.
36. Si conferma che l'indice di affollamento riportato all'interno della tavola "Locale n.14 impianto antincendio" è da tenere in considerazione nella proposta progettuale delle sedute. Si conferma inoltre che i criteri di valutazione del layout del punto vendita sono relativi a: accessibilità/permeabilità, percorsi/flussi clientela e aree operative, disposizione e numero dei punti cassa e, per quanto riguarda le sedute, **disposizione, numero e caratteristiche delle stesse a disposizione dei clienti**. Su tale ultimo aspetto, ADR precisa che sarà valutato, con il soggetto affidatario, il potenziale inserimento di una area sedute esterna al punto vendita oggetto della procedura di selezione.
37. In riferimento al soffitto keller e alla possibilità di prevedere l'alloggiamento degli impianti al di sopra della quota di calpestio del grigliato Keller rappresentato in sezione A-A, si precisa che tali fattispecie saranno valutate nella fase del progetto esecutivo con la società aggiudicataria.
38. Si precisa che le predisposizioni impiantistiche di recapito sono al di sopra della quota del grigliato Keller.
39. Si precisa che nell'Area n.1 è presente il punto di alimentazione dell'unità commerciale, che consiste in una scatola sopra il controsoffitto all'interno della quale è presente una morsettiera a cui sono collegati i cavi di ADR per l'adduzione elettrica degli impianti del subconcessionario. Si precisa inoltre che, in riferimento a quanto prescritto al paragrafo b) capitolo 7 dell'allegato "4.a Linee Guida FCO+CIA agg 2023_18_05" **non è possibile derogare**.
40. Si precisa che la valvola dello Sprinkler è posta al di sopra del controsoffitto a blades dell'aerostazione, tra i bagni destinati ai passeggeri e uno dei lati lunghi dell'area oggetto di procedura.

41. Si precisa che la portata di estrazione indicata nella tavola tecnica denominata "Locale n. 14 impianto aeraulica" è ampliabile all'interno del campo di velocità/perdite di carico ammissibili con il canale esistente.
42. Si precisa che vi è un canale di espulsione della zona preparazione, del diametro DN 300, portata nominale 1.300 mc/h.
43. La portata della n.1 cassetta VAV è pari a 1.500 mc/h.
44. In riferimento alla portata della predisposizione adduzione acqua indicata nella tavola "Locale n.14 impianto aeraulico" con la dicitura *DN diametro 1 pollice* si precisa che non sono possibili aumenti di diametro.
45. In riferimento alle specifiche tecniche inerenti la stratigrafia di solaio si rimanda al sopralluogo tecnico che sarà effettuato con la società aggiudicataria.
46. Si conferma che non è richiesta l'evacuazione fumi, ma solo il rispetto di quanto riportato nell'allegato 4.X alla lettera di invito.
47. Si conferma che non è richiesta la realizzazione di pilette sprinkler.
48. Si precisa che i due elementi strutturali verticali (tiranti), evidenziati con il rettangolo rosso nello stralcio planimetrico seguente, dovranno essere protetti dall'incendio, assicurando una protezione non inferiore ad EI60. La protezione va realizzata per tutta l'estensione degli elementi, che va dal solaio di calpestio di quota 11 fino al nodo della struttura reticolare di copertura.



Fiumicino, 28.09.2023

Aeroporti di Roma S.p.A.