

PROCEDURA DI SELEZIONE N. “ADR 03/2026” PER L’AFFIDAMENTO DI UNA SUBCONCESSIONE DI AREA FINALIZZATA ALLA REALIZZAZIONE E GESTIONE DI UN PUNTO VENDITA DESTINATO AD ATTIVITÀ DI “RISTORAZIONE” PRESSO L’AEROPORTO “LEONARDO DA VINCI” DI FIUMICINO.

RISPOSTE ALLE RICHIESTE DI CHIARIMENTI RELATIVE ALLA LETTERA D’INVITO

1. ADR comunica che, la data di presentazione delle offerte, per la procedura ADR 03/2026, viene prorogata dal giorno 16 giugno 2026 alle ore 13:00 al giorno **30 giugno 2026 alle ore 13.00**. La Prima Seduta Aperta viene spostata al **30 giugno 2026 alle ore 16.00**.
2. ADR specifica che, l’Allegato 4. k - Master Guidelines, contenuto all’interno del pacchetto Allegato tecnico n.4, relativo alla Procedura ADR 02/2026, debba considerarsi altresì parte integrante del pacchetto allegati della Procedura ADR 03/2026.
3. ADR specifica che, riguardo allo stato di consegna delle aree, occorre far riferimento all’Art 9 Comma 2 delle Condizioni Generali (Allegato 2.1 della Lettera d’invito). ADR aggiunge ulteriormente che, sarà a carico della Società Aggiudicataria la realizzazione del massetto.
4. ADR specifica che, un eventuale aumento di potenza elettrica, sarà valutata con la Società Aggiudicataria in fase preliminare di progettazione. ADR aggiunge che Il sezionatore non è presente.
5. ADR specifica che, riguardo alla possibilità di alloggiare il motore delle eventuali celle frigo sul soppalco tecnico, non risulta essere possibile posizionare motocondensanti sul soppalco tecnico. Eventuali motori delle celle frigo (ad es. cella fusti), se presenti, dovranno essere previsti all’interno della stessa area sub-concessa (retro-negozio) all’interno di locali per i quali sarà da prevedere un opportuno ricambio di aria in modo da favorire il corretto funzionamento degli stessi. Il ricambio d’aria dovrà essere assicurato mediante opportuna estrazione e favorendo il passaggio di aria dagli ambienti adiacenti attraverso griglie di transito oppure prevedere un’immissione di aria dedicata a tale scopo.
6. ADR specifica che contropareti con caratteristiche REI rispetto ad altri locali non sono necessarie. Le strutture di separazione sono già REI laddove necessario (eventualmente devono essere previste le sigillature se vengono inficcate). Vale invece quanto previsto dalle linee guida per la reazione al fuoco delle contropareti. Resta inteso che, laddove dovessero essere realizzati dei locali interni compartimentati, le pareti ovviamente dovranno essere REI.
7. ADR specifica che tracce a pavimento potranno essere eseguite solo nel perimetro delle aree preparazione e sempre sottoponendo il progetto, da parte della Società Aggiudicataria ad ADR. Si aggiunge che nell’Allegato n.4 alla Lettera d’Invito è presente la stratigrafia.
8. ADR specifica che il pacchetto esecutivo solaio è presente nell’Allegato Tecnico n. 4 alla Lettera d’invito.
9. ADR specifica che verrà valutata con sopralluogo dedicato la disponibilità dell’area di cantiere, esterna all’area sub concessa, da utilizzare nel periodo di realizzazione del locale. In ogni caso sarà da verificare il percorso logistico con la direzione infrastrutture.
10. ADR specifica che, alla Società Aggiudicataria, verranno fornite le tavole grafiche con le compartimentazioni, alla quota del punto vendita, a quella inferiore e a quella superiore.

11. ADR specifica che il modello BIM di base sul quale realizzare il nuovo progetto, sarà disponibile per la Società Aggiudicataria prima dell'avvio della progettazione esecutiva.
12. In riferimento al perimetro oggetto della procedura ADR 03/2026 si deve fare riferimento all'Allegato tecnico n. 4, nello specifico alle schede tecniche trasmesse in formato PDF/DWG.
13. ADR specifica che dettagli relativi alla struttura che reggerà il rivestimento della nuova fascia brandizzata saranno condivisi con la Società Aggiudicataria.
14. Le società partecipanti potranno proporre delle soluzioni volte alla perimetrazione dell'area in prossimità del camminamento tra l'area sedute ed il nuovo percorso per l'accesso alle future lounge; le proposte ricevute saranno valutate dalla scrivente. Si specifica inoltre che le opere saranno effettuate direttamente da ADR o, in alternativa, rimborsate dalla stessa alla società affidataria.
15. ADR specifica che riguardo allo stato di consegna delle aree, occorre far riferimento all'Art 9 Comma 2 delle Condizioni Generali (Allegato 2.1 della Lettera d'invito).
16. ADR specifica che all'interno dell'Area n. 1), l'affidatario dovrà realizzare, a propria cura e spese, nel rispetto del precedente paragrafo i):
 - un locale dedicato allo stoccaggio temporaneo di rifiuti che disponga anche di condizionamento e sistemi di abbattimento odori;
 - un magazzino, servizi igienici e spogliatoi.
17. Si conferma che nello spazio 7a) **non è possibile** realizzare il magazzino, i servizi igienici e spogliatoi. Si specifica che, nel rispetto dei vincoli tecnici, nell'area 7a), sarà possibile inserire ulteriori elementi d'arredo, comprensivi di adduzione elettrica; si esclude quindi la possibilità di inserire ulteriori elementi che necessitino dell'uso di adduzioni impiantistiche quali idriche e/o scarichi delle acque nere.
18. ADR conferma che gli eventuali indici e le copertine introduttive non contribuiranno al conteggio delle pagine di cui all'art 3.4.2. - Contenuti dell'Offerta Tecnica della Lettera di Invito.
19. ADR specifica che riguardo alla possibilità di personalizzazione/utilizzo di elementi di arredo, per la colonna situata all'area sedute n. 7a), la Società Aggiudicataria dovrà presentare una proposta ad ADR, la quale dovrà essere sottoposta successivamente ad approvazione.
20. ADR conferma che, la Società Aggiudicataria dovrà provvedere a propria cura e spese alla installazione di una serranda di chiusura nell' Area 7), secondo le linee guida di progettazione allegata alla Lettera di invito, che sono da intendersi applicabili anche alla quota mezzanino dell'AVC T3. Si specifica che, in alternativa sarà consentita l'individuazione di soluzioni volte a preservare, durante gli orari di chiusura, la sicurezza dello spazio.
21. ADR specifica che, informazioni sulle dotazioni impiantistiche con cui verrà rilasciata l'Area oggetto di procedura, sono indicate all'interno dell'Allegato n.4 alla Lettera d'Invito.
22. ADR specifica che, non è possibile fornire un valore specifico di portata effettiva per la predisposizione di acqua fredda sanitaria. Tale portata in ogni caso è tale da garantire la copertura prevista da UNI 9182 e quindi una portata di progetto pari a circa 0,8-1,0 l/s. ADR aggiunge che, per idronico CDZ (acqua refrigerata e acqua calda) le portate sono desumibili dalle potenze frigorifere e termiche disponibili indicate nella scheda tecnica considerando un salto termico di 5 gradi per acqua refrigerata e di 10 gradi per acqua calda.

23. ADR specifica che vi sarà portata di aria primaria pari a 590 mc/h. ADR specifica che, per le dimensioni dei canali di estrazione a predisposizione occorre fare riferimento all'Allegato n. 4 alla Lettera d'Invito. Le portate sono desumibili in funzione delle sezioni dei canali e delle velocità massime consentite dalle regole di buona tecnica e dalla normativa di riferimento senza produzione di eccessiva rumorosità. Si consiglia di non superare i 6-7 m/s di velocità dell'aria nei canali di estrazione. Eventuali modifiche dovranno essere valutate puntualmente.
24. ADR specifica che, risulta essere ammessa la realizzazione di piccole celle frigo monoblocco o con motore a bordo del tipo a "zainetto" all'interno dell'area del Food&Beverage (retro-negozi) prevedendo opportuna estrazione e rinnovo dell'aria trattata dalla motocondensante.
25. ADR specifica che l'indicazione del corrispettivo annuo minimo garantito Euro/Pax riportato all'art. 5.2 della Convenzione di subconcessione debba intendersi come refuso.
26. ADR specifica che l'Allegato 2.2 alla Lettera d'invito debba intendersi come standard. Informazioni più dettagliate verranno condivise con la Società Aggiudicataria.
27. ADR specifica che la Società Aggiudicataria dovrà presentare una proposta ad ADR per la realizzazione di un pavimento in sovrapposizione a quello già esistente, per entrambe le aree 7+7a. Si aggiunge che, in tale proposta, dovrà essere considerata la presenza del pavimento radiante.
28. ADR specifica che la Società Aggiudicataria potrà presentare una proposta ad ADR per la realizzazione dell'ancoraggio di elementi sospesi (quali luci o decorazioni).
29. ADR precisa che i dati di traffico disponibili sono indicati all'interno dell'Allegato 11 alla Lettera di Invito; non sono disponibili ulteriori previsioni di traffico.
30. Si conferma che sarà possibile inserire nei render strutture caratterizzanti le aree sedute (quali ad es. pergolati); tali aspetti dovranno essere successivamente resi coerenti con le linee guida architettoniche di ADR e valutate da ADR nella fase di redazione del progetto esecutivo. Si aggiunge che, nel formulare la proposta, va mantenuta la permeabilità al fumo e la struttura va contemplata nel carico di incendio qf (max 200 MJ/mq totali).
31. ADR specifica che, riguardo la possibilità di installazione di ledwall per l'impiego di comunicazione dinamica sulla parete curva affacciante sull'area sedute 7a del corpo uscita di emergenza posto all'estremità ovest dell'Avancorpo (come da stato attuale), la Società Aggiudicataria dovrà presentare un progetto ad ADR, che dovrà essere sottoposto a successiva approvazione.
32. ADR specifica che il punto di consegna è indicato all'interno dell'Allegato n.4 alla Lettera d'Invito. Si specifica comunque che quest'ultimo dovrà comunque essere verificato in fase di sopralluogo preliminare congiunto. Si aggiunge ulteriormente che l'alimentazione proviene da utenza dedicata all'interno di Quadro Elettrico ADR.
33. ADR specifica che l'unità commerciale è servita da montante elettrica dedicata. Si aggiunge ulteriormente che, la consistenza verrà verificata in fase di sopralluogo preliminare congiunto.
34. ADR specifica che, riguardo alla previsione del canale di compensazione della cappa, occorre far riferimento all'Allegato Tecnico n.4 alla Lettera d'Invito. Eventuali esigenze impiantistiche in aggiunta a quanto già specificato nell'Allegato tecnico n.4, saranno da valutare in fase di sopralluogo con la Società Aggiudicataria. Eventuali implementazioni che si discostano da quanto indicato nell'Allegato tecnico n.4 saranno a carico del Soggetto Affidatario.

35. Relativamente alla gestione degli idranti UNI 45, si deve fare riferimento all'allegato 2.5 "Linee Guida Antincendio".
36. ADR specifica che riguardo al tema evacuazione di fumo da incendio, risultano essere sufficienti gli evacuatori naturali presenti, tenendo conto delle indicazioni presenti nelle Linee guida dell'Avancorpo T3 per la progettazione, di cui l'Allegato 4. a - Linee Guida di Progettazione.
37. ADR specifica che non vi è possibilità di posizionare unità esterne a servizio di un impianto di condizionamento autonomo nelle vicinanze dell'area subconcessa.
38. 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, ad esempio, retribuzioni, inquadramento, mansioni, tipologia contrattuale, ore settimanali e data di assunzione non sono nella disponibilità di ADR.
39. Si conferma che i corrispettivi sono esclusivamente quelli indicati al Paragrafo 3.5 della Lettera d'invito.
40. Si specifica che per il calcolo del MAG al 2028 occorre far riferimento all'Art 5 comma 1 della Convenzione di subconcessione.
41. ADR specifica che, come riportato dalla Lettera d'invito, dovrà essere garantita un 'offerta gastronomica relativa a **prodotti di bar/caffetteria**, anche con marchio autonomo, e anche con consumazione veloce di bevande calde e fredde, snack dolci e salati non confezionati, per la quale potrà essere previsto sia servizio al banco che servizio al tavolo.
42. Si specifica che, i dati di fatturato generato dalle riprotezioni voli non sono divulgabili.
43. ADR specifica che, la realizzazione della cesata di cantiere sarà a carico della Società Aggiudicataria.
44. ADR specifica che, le caratteristiche delle pareti perimetrali originarie dell'Aerostazione sono conformi al progetto di prevenzione incendi.
45. ADR specifica che, informazioni circa la portata del solaio, sono visibili all'apposito pacchetto solaio.
46. Di seguito, si riportano i valori limite per il carico di incendio:
 - area vendita: 400 MJ/mq;
 - sedute: 200 MJ/mq.
47. ADR specifica che, le modalità di riprotezione degli infovoli, verranno condivise con la Società Aggiudicataria in fase di sopralluogo tecnico.
48. ADR specifica che, indicazioni e chiarimenti circa il percorso (montacarichi, gru, ecc) da utilizzare durante le fasi l'ingresso e l'uscita del materiale di cantiere, saranno condivisi con la Società Aggiudicataria in fase di sopralluogo tecnico.
49. ADR 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 allegate alla Lettera d'invito.
50. ADR specifica che le caratteristiche delle pareti perimetrali originarie dell'Aerostazione sono conformi al progetto di prevenzione incendi.

51. ADR specifica le informazioni sull'altezza minima del controsoffitto sono visibili Allegato 4. a - Linee Guida di Progettazione.
52. ADR specifica che, nel caso in cui i punti di scarico risultassero troppo distanti per garantire le pendenze, non potrà essere comunque possibile forare il solaio. ADR aggiunge che, dovrà essere presentato, da parte della Società Aggiudicataria, un progetto che tenga conto della stratigrafia, della presenza del pavimento radiante e del tema delle impermeabilizzazioni. Tale progetto dovrà essere approvato da ADR.
53. ADR specifica che, riguardo a delucidazioni sull'impianto IRAI, la Società Aggiudicataria dovrà provvedere alla realizzazione degli impianti a servizio dei locali back e banco e, in generale le aree controsoffittate (sono escluse le aree aeroportuali generali).
54. ADR specifica che l'acqua calda sanitaria dovrà essere prodotta a carico della Società Aggiudicataria localmente con sistema in accumulo in pompa di calore o con boiler elettrico.
55. ADR conferma che tutte le predisposizioni saranno a bordo concessione come da elaborati grafici ricevuti.
56. ADR precisa che, delucidazioni circa gli impianti/punti di consegna forniti nell'area magazzino remoto, verranno condivisi con la Società Aggiudicataria in fase di sopralluogo tecnico.
57. ADR precisa che la Società Aggiudicataria dovrà presentare una proposta riguardo alla possibilità di inserimento di strutture/coperture come suggerito nell'allegato 4.k. Tali proposte dovranno essere autorizzate da ADR.
58. Si specifica che, riguardo alla possibilità di:
1. Prevedere un rialzo per spogliatoi, bagni dipendenti, magazzino e cucina;
 2. Realizzare tracce a pavimento prevedendo l'impermeabilizzazione,
- la Società Aggiudicataria dovrà presentare un progetto che dovrà essere approvato da ADR.
59. ADR specifica che l'Offerta Tecnica, contenuta nella Busta n. 2, dovrà essere costituita, a pena di esclusione dalla Procedura, dai documenti e dalle relazioni indicati nel paragrafo 3.4.1 della Lettera d'Invito nel rispetto dei limiti di pagina indicati per ciascuna relazione ivi descritta (le pagine oltre tali limiti non saranno oggetto di valutazione e non saranno prese in considerazione).

Fiumicino, 27.05.2026

Aeroporti di Roma S.p.A.