

PROCEDURA DI SELEZIONE n. “ADR 02/2021” 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 “L. DA VINCI” DI FIUMICINO.

RISPOSTE ALLE RICHIESTE DI CHIARIMENTI RELATIVE ALLA LETTERA DI INVITO

- 1) ADR conferma che gli eventuali indici, le copertine introduttive e le pagine composte solo da immagini esplicative **non contribuiranno** al conteggio delle pagine di cui all’art 3.4.1 - Contenuti dell’Offerta Tecnica della Lettera di Invito.
- 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.**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.
- 3) La durata del Business Plan compilato per l’area 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 o, viceversa, considerare solo i mesi effettivamente operativi del primo esercizio.
- 4) ADR conferma che per “**passaggero accettato al T3**”, così come definito nella Lettera di Invito e nello schema di Convenzione di subconcessione, si intende il numero dei passeggeri originanti dall’Aeroporto di Fiumicino, i cui voli effettuano le operazioni di check-in al Terminal 3 del medesimo aeroporto.
- 5) ADR conferma che l’attività di Ristorazione in modalità temporanea, eventualmente richiesta da ADR nel periodo intercorrente tra il mese di febbraio 2022 e la data di apertura definitiva al pubblico, dovrà prevedere un’offerta di coffee specialist, senza la preparazione in loco di piatti caldi.
- 6) In riferimento al corridoio di esodo a servizio del terminal, ADR specifica che tale percorso potrà essere modificato rispetto a quanto ipotizzato all’interno dell’Allegato 4.b “Integrazione linee guida di progettazione”, come anche i serramenti esistenti (a cura ed onere della Società aggiudicataria), ferme restando le specifiche relative alla lunghezza e larghezza minima ed alla linearità del percorso di esodo, che dovrà essere sempre mantenuto libero da ingombri.

- 7) ADR precisa che le caratteristiche tecniche della parete di separazione prevista tra "Area 1" e la zona "Area non oggetto di subconcessione" saranno A1 – EI60. Si precisa inoltre che la parete sarà realizzata da ADR.
- 8) Si chiarisce che le dotazioni impiantistiche per la struttura temporanea saranno concordate con ADR al momento della realizzazione e consisteranno in una adduzione idrica e una elettrica. La progettazione e realizzazione delle adduzioni saranno a cura della Società aggiudicataria che si attesterà sulle predisposizioni presenti all'interno dell'area subconcessa.
- 9) Si comunica che la stratigrafia del solaio non è disponibile.
- 10) Si chiarisce che il pavimento non dovrà essere trattato ai fini antincendio; per quanto riguarda la copertura, si richiama l'attenzione degli offerenti a quanto riportato nell'Allegato 4.b.
- 11) Si chiarisce che la struttura reticolare esistente non dovrà essere trattata né certificata ai fini della resistenza al fuoco.
- 12) In riferimento agli Allegati 4.a, 4.b e 4.c, si chiarisce che sarà consentita la realizzazione di pedane in muratura per scarichi e adduzioni per le zone back e somministrazione, nel caso in cui sia necessario realizzare massetti a quote differenti dalle aree comuni per ottimizzare le pendenze degli scarichi al fine di garantire un corretto deflusso. Per tali sovrastrutture dovrà essere sempre rispettato il vincolo dei carichi sopportabili dal solaio (es. massetti alleggeriti), pari a 500kg/mq dei permanenti portati ed accidentale.
- 13) Si chiarisce che la distribuzione interna dell'impianto sprinkler e l'impianto di rilevazione fumi sarà completamente a carico della Società aggiudicataria, come specificato nelle Linee Guida 4.a e 4.b.
- 14) ADR precisa che, tutto ciò che è presente all'interno dell'area subconcessa dovrà essere certificato ai fini della resistenza al fuoco dalla Società aggiudicataria, in funzione della destinazione d'uso e come specificato nelle linee guida 4.a e 4.b. Si specifica inoltre che le porte tagliafuoco dovranno essere certificate.
- 15) ADR precisa che l'area subconcessa fa parte del compartimento antincendio dell'aerostazione. L'area cucina/preparazione così come identificata nell'allegato 4.b (ad esclusione di eventuali isole/corner esterni all'area cucina/preparazione) e i locali tecnici/depositi dovranno essere considerati come compartimenti antincendio.
- 16) ADR precisa che, i locali tecnici/depositi e l'area preparazione principale dovranno essere compartimentate come previsto nell'allegato 4.b, con controsoffitto, pareti, attraversamenti, etc., resistenti al fuoco.
- 17) Con riferimento a specifiche tecniche e competenze dell'impianto SEFC, si chiarisce che si dovrà fare riferimento a quanto riportato nelle linee guida, allegati 4.a e 4.b, con riferimento al convogliamento dei fumi verso l'impianto di evacuazione fumi del terminal.
- 18) ADR precisa che la valutazione delle vie di fuga sarà effettuata in sede di disamina del progetto che dovrà essere redatto dalla Società aggiudicataria.
- 19) ADR precisa che potrà essere valutata l'installazione delle motocondensanti esterne sulla terrazza ribassata, previa valutazione dei carichi sulla struttura, andando a delimitare la terrazza con una struttura resistente al fuoco EI60 in modo da proteggere la scala di emergenza.

- 20) Si conferma che è possibile prevedere la modifica delle vetrate sulla parete nord del punto vendita per consentire il passaggio dei canali di celle frigo/elettriche, previa proposta progettuale da sottoporre all'approvazione di ADR da parte della Società aggiudicataria.
- 21) Si conferma che la linea di arrivo al QEG è riportata nell'allegato 4.b con le relative caratteristiche.
- 22) In merito a quanto previsto nell'Allegato 4.a, capitolo 3 punto 29, si chiarisce che, trattandosi di un nuovo impianto, non è necessario trasmettere l'ante operam e post operam delle potenze. All'interno del progetto, la Società aggiudicataria dovrà comunicare la potenza elettrica prevista, sempre nei limiti di quanto disciplinato all'interno delle linee guida.
- 23) Si precisa che i parametri del punto 7 cap. 4 dell'Allegato 4.a sono stati desunti da una valutazione di ADR e sono relativi a piccoli apparecchi di refrigerazione che vengono installati in locali non dedicati. I 4 mc indicati si riferiscono alla singola apparecchiatura; si consente un totale di 8 mc (ad es. due celle da 4 mc oppure quattro celle da 2 mc). Le caratteristiche delle celle e dei locali dedicati sono invece riportati nell'Allegato 4.b, in deroga alle indicazioni di cui sopra esclusivamente per l'area dedicata alle celle frigo.
- 24) Si conferma che il degrassatore a servizio del locale è posizionato nell'angolo nord-est del Terminal, a quota 2, all'interno di un locale tecnico posizionato alla base della scala di emergenza. Il degrassatore ha una capacità di 3 MC. La manutenzione e pulizia del degrassatore sono a carico di ADR. Il costo del servizio è specificato nella documentazione di gara., allegato 1 alla lettera di invito. La frequenza di pulizia del degrassatore, in condizioni ordinarie, avviene su base mensile.
- 25) Si precisa che non è disponibile una planimetria dei punti di consegna delle acque reflue; in generale per ADR il punto di consegna è costituito dalle colonne discendenti principali.
- 26) L'inquadramento planimetrico della cappa per fumi di cottura e il posizionamento dell'estrattore non è nella disponibilità di ADR.
- 27) 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 (Quick Service Restaurant e Coffee Specialist) e, di conseguenza, il limite massimo di **30 pagine vale per** ciascuna area, determinando così un limite massimo complessivo di 60 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.
- 28) ADR conferma che:
- 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 (Quick Service Restaurant e Coffee Specialist) e, di conseguenza, il limite massimo di **14 pagine vale per ciascuna area**, determinando così un limite massimo complessivo di 28 pagine.
 - 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 (Quick Service Restaurant e Coffee Specialist) e, di conseguenza, il limite massimo di **8 pagine vale per ciascuna area**, determinando così un limite massimo complessivo di 16 pagine.
 - 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 due aree oggetto di subconcessione (Quick Service Restaurant e Coffee Specialist) e, di

conseguenza, il limite massimo di **10 pagine vale per ciascuna area**, determinando così un limite massimo complessivo di 20 pagine.

- 29) ADR conferma che la “Relazione illustrativa del piano delle operations” 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.
- 30) ADR conferma che, relativamente alla Relazione illustrativa della strategia dell'offerta commerciale, è consentito inserire pagine comuni per le due aree (Quick Service Restaurant e Coffee Specialist). 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 le due aree oggetto di procedura.
- 31) 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.
- 32) 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. 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.
- 33) Con riferimento all'area logistica indicata al paragrafo 1, Area n. 2) della Lettera di invito, ADR specifica quanto segue:
1. L'area dovrà essere utilizzata esclusivamente come **locale tecnico**;
 2. non sono disponibili aree ulteriori da dedicare alla realizzazione di magazzini/depositi/pertinenze/bagni/spogliatoi. Pertanto, all'interno dell'area di mq. 800 indicata al paragrafo 1, Area n. 1) la Società aggiudicataria dovrà realizzare tutte le pertinenze necessarie allo svolgimento delle attività di Ristorazione.



- 34) La Società aggiudicataria 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 l'area oggetto della presente procedura non sono nella disponibilità di ADR.
- 35) ADR specifica che al momento non sono disponibili ulteriori dettagli in merito al progetto ADR/Smart Trolley.
- 36) ADR conferma che la subconcessionaria 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.
- 37) ADR precisa che:
- Le adduzioni idriche fornite sono indicate nell'Allegato A dell'Allegato 4.b (fredda e calda sanitaria). Il punto di consegna è nel cavedio come indicato nell'allegato 4.b. Altre esigenze andranno valutate congiuntamente e realizzate dal Subconcessionario.
 - Le tariffe smaltimento rifiuti Fuori Terminal si applicano alle aree che non fanno parte del sistema aerostazioni; per il locale oggetto della procedura ADR 02/2021 verrà applicata la tariffa nei Terminal.
 - La società aggiudicataria 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 sono in capo ad ADR.
- 38) 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.
- 39) 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.
- 40) ADR conferma che l'area oggetto della subconcessione, libera da persone e cose di proprietà del Subconcessionario uscente, dovrà essere restituita ad ADR entro la data di scadenza della subconcessione stessa. Non è previsto un ulteriore periodo di tempo, oltre la suddetta data, per il rilascio dell'area stessa.
- 41) ADR conferma che, come previsto all'art. 9.4 delle Condizioni Generali allegata 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 del Subconcessionario, 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.
- 42) 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.

43) 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 che **la sola** modifica eventualmente possibile è l'estensione da **5 a 15 giorni** per poter pagare l'ammontare escusso a seguito della richiesta da parte di ADR.

44) ADR conferma che l'una tantum da corrispondere in caso di aggiudicazione è pari a 220.000,00 €

45) ADR conferma che i dati di traffico disponibili sono indicati nell'Allegato n. 11 alla Lettera di Invito.

46) Il termine delle restrizioni relative all'accesso dei "Meeters&Greeters" nel T3 non è al momento definito.

47) Con riferimento all'Allegato 4 (tecnico), ADR specifica che:

- Con riferimento all'espulsione fumi, si chiarisce che sono già presenti delle predisposizioni sulla copertura del terminal.
- Con riferimento alla possibilità di ancorare il cappello EI alla mero, si chiarisce che la fattibilità dipende dal peso della struttura che si intende installare oltre alle modalità di collegamento del cappello alla struttura stessa. Da progetto, sulla copertura è previsto un carico variabile pari a 150kg/mq. Da questo valore andranno detratti i carichi degli impianti esistenti e di quelli che andranno installati. L'ipotesi di ancorare il Cappello EI alla mero andrà eventualmente valutata in fase progettuale.
- Ove non fosse possibile realizzare scarichi a gravità, saranno consentite pompe di rilancio, cercando comunque di evitare attraversamenti su aree in cui eventuali perdite/ostruzioni possano creare disagi operativi o impatti sul decoro, sia al piano del punto vendita sia al piano sottostante. Maggiori specifiche saranno fornite in fase progettuale.
- Si chiarisce che lo scarico acque nere è presente nell'area oggetto di selezione; non è nella disponibilità di ADR la planimetria con la posizione puntuale.
- Si chiarisce che i controsoffitti EI dovranno essere perimetrati con delle velette di pari caratteristiche. Dovrà essere presentata la "Dich. Prod." degli

elementi realizzati con relative certificazioni di classificazione di resistenza al fuoco.

- Con riferimento alla rete di distribuzione sprinkler, si chiarisce che in linea di principio è sufficiente la sola rete a ridosso della copertura del terminal. Ove presenti coperture 'locali', dovrà essere realizzata una seconda linea come specificato nell'allegato 4.b.
- ADR precisa che, nel caso le strutture ricadono nell'art.4 del RR del Lazio n.26 2020 i progetti dovranno essere sottoposti a richiesta di autorizzazione sismica al Genio Civile competente.
- Con riferimento agli estrattori a servizio delle cappe, si chiarisce che il precedente subconcessionario aveva impianti di estrazione posizionati nel locale tecnico da 46mq. Tali impianti saranno smantellati e dovranno essere reinstallati dall'aggiudicatario, in funzione delle proprie esigenze, a propria cura ed onere.

48) ADR chiarisce 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.

49) ADR precisa che i due locali indicati come **locali tecnici** saranno forniti a grezzo.

50) Con riferimento al fronte delle aree preparazione e dei punti di erogazione (corner) si chiarisce che sarà necessario realizzare delle velette, come specificato nell'allegato 4.a. e 4.b.

51) Si chiarisce che, nel corso del cantiere, non sarà possibile posizionare una macchina per "pompate massetto" dall'esterno del locale.

52) Si chiarisce che sarà possibile realizzare i punti di erogazione (corner) distribuiti all'interno dell'intera area rispettando i vincoli indicati relativamente a pendenze e posizione scarichi, ed in alternativa usare sistemi di rilancio tipo sanitrit. In tal caso, si chiarisce che la manutenzione dell'impianto di pompaggio sarà a carico della Società aggiudicataria.

53) Con riferimento alla possibilità di realizzare soppalchi tecnici per sostenere eventuali unità di climatizzazione/espulsione fumi da cappe, si chiarisce che l'aggiudicatario dovrà presentare proposta progettuale soggetta ad approvazione ADR.

54) La planimetria con indicazione delle forometrie lasciate come passaggio interno/esterno (per canali/tubazioni etc..) non è nella disponibilità di ADR.

55) Con riferimento allo stato di consegna dei locali, si chiarisce che l'adeguamento alle prescrizioni indicate nel c.d. "Decreto Aerostazioni" sarà a cura ed onere dell'aggiudicatario.

56) Si conferma che la zona delle sedute esterne è da considerarsi priva di controsoffitto, con travatura spaziale a vista.

57) Si chiarisce che il punto di consegna di cantiere coincide con il punto di consegna della linea definitiva.

- 58) Si conferma che l'aggiudicatario potrà procedere alla realizzazione di canalizzazioni aerauliche agganciate alla struttura/travi del soffitto.
- 59) I canali di estrazione devono essere rispondenti alle specifiche norme tecniche e di prodotto ed idonei per l'impiego e l'ambiente di installazione. Dovranno inoltre essere installati con idonea pendenza e dotati di portelle per la raccolta dei grassi. Si veda il riferimento all'Allegato 4.a, cap.4 punto 27.
- 60) In riferimento a tutte le cappe, ci conferma che dovranno essere a flusso bilanciato/compensazione ad induzione. Ciò che deve guidare nella progettazione è sia il mantenimento della depressione degli ambienti rispetto all'esterno (aree comuni dell'aerostazione) sia il risparmio energetico (limitazione dell'espulsione di mc di aria trattata tramite le UTA).
- 61) ADR precisa che le predisposizioni per la fornitura di adduzioni idrico sanitarie sono nell'area tecnica (in particolare il punto di consegna è il cavedio), come indicato nell'Allegato 4.b alla lettera di invito.
- 62) Per quanto riguarda la posizione di consegna delle utenze, si chiarisce che i riferimenti sono presenti nell'allegato 4.b
- 63) Con riferimento alla posizione degli scarichi, si chiarisce che i vincoli riportati nell'allegato 4.b dovranno essere categoricamente rispettati, non saranno ammesse deroghe.
- 64) ADR precisa che il portale non sarà demolito dal subconcessionario uscente. La struttura portante e la saracinesca potranno essere riutilizzate Società aggiudicataria.
- 65) Le UTA e le canalizzazioni esistenti saranno tutte rimosse in quanto non adeguate/adequabili alle nuove normative.
- 66) Le informazioni sul pavimento della sala commerciale (specifica delle stratificazioni relative al solaio esistente...) non sono al momento disponibili; potranno essere fornite quando ADR avrà completato i lavori di rimozione del massetto attualmente presente.
- 67) La posizione delle predisposizioni impiantistiche è riportata nell'allegato 4.b; nel corso dei sopralluoghi è stato indicato il punto dove sono presenti le aperture per le UTA ed espulsione fumi.

Fiumicino, 18.11.2021

Aeroporti di Roma S.p.A.