

PROCEDURA DI SELEZIONE n. “ADR 02/2024” 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. ADR conferma che l’Offerta Tecnica dovrà essere prodotta nel rispetto dei limiti di pagina indicati per ciascuna relazione nella Lettera d’Invito. Le pagine oltre tali limiti non saranno oggetto di valutazione e non saranno prese in considerazione.
2. 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
3. Con riferimento all’allegato n. 1 Scheda Utenze e Servizi, si trasmette via PEC il file con l’indicazione del periodo di fatturazione, l’inserimento dei costi per la gestione/manutenzione del degassatore e la percentuale relativa al Consolidation Center.
4. ADR precisa che all’interno della tabella relativa al “Criterio di attribuzione del punteggio alle offerte tecniche” il criterio di valutazione del punto 1.a sarà il seguente: “Descrizione dei razionali di scelta relativi al format proposto ivi inclusi i marchi/brand presentati anche in relazione all’oggetto dell’affidamento ed al target di clientela dell’area”.
5. ADR conferma che l’Offerta economica dovrà essere composta dalla **royalty** offerta e dal **corrispettivo annuo minimo garantito** in valore assoluto; il riferimento al corrispettivo minimo garantito per passeggero (MAG/PAX) rappresenta un mero errore materiale di trascrizione.
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. 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.
8. In riferimento all’allegato 10, ci conferma che la formula corretta è (a) = (a1). I valori (a2) e (a3) non devono essere presi in considerazione.
9. Con riferimento all’articolo 3.4.1. Contenuti dell’offerta tecnica, paragrafo 1.f, 1.g.ii e 1.g.iii si si conferma che il riferimento corretto è all’ Allegato 13.
10. ADR conferma che in riferimento al punto ii. della lettera “c aspetti tecnici per l’area subconcessa” indicato a pag. 10 della lettera di invito è da intendersi un mero errore di trascrizione. I punti relativi alla lettera c sono i, ii, iii, vi e v.
11. 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 informatico;

- sottoscritti digitalmente dal legale rappresentante o da un procuratore speciale dell'Offerente muniti dei necessari poteri;
- **contenuti all'interno di un unico file/documento.**

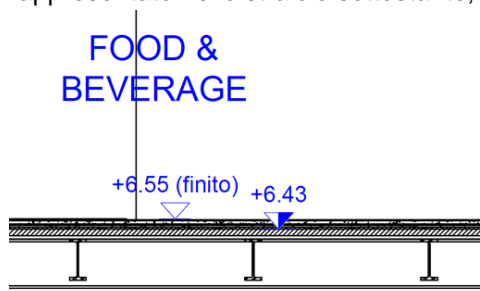
A tal riguardo, **ADR specifica che sarà consentito presentare le copie delle Certificazioni in un unico file distinto e separato**; tale file potrà non essere firmato digitalmente.

- ADR conferma che in riferimento allo schema di Business plan è sufficiente realizzare un unico schema di business plan per tutta l'area oggetto di selezione.
- ADR conferma che in riferimento alle Certificazioni richieste all'art. 3.4.1 lett. e) della lettera di invito, quest'ultime sono da intendersi comuni a tutta l'offerta commerciale proposta.
- Con riferimento alla lettera di invito paragrafo 3.5.1, si conferma che il canone mq/mese deve intendersi applicato sia alla superficie da dedicare a deposito e stoccaggio della merce, sia alla superficie da dedicare a servizi igienici/spogliatoi.
- Con riferimento all'allegato n. 11 alla Ldl, come scritto a pagina 18, si conferma che l'area A1/A10 sarà parzialmente operativa con le tre gate A1/A3, riaperte nei mesi di Aprile/Maggio 2024. Il volume dei 2 milioni si intende la somma dei passeggeri imbarcati nelle due aree (A1/A3 e A21/27).
- ADR conferma che le informazioni disponibili e divulgabili relative ai flussi dei passeggeri sono quelle inserite nell'Allegato 12 alla lettera di invito.
- Con riferimento al paragrafo 1 lett. A) della lettera di invito, si precisa che sarà consentita esclusivamente la somministrazione di prodotti alcolici.
- ADR precisa che la vendita di prodotti beverage sarà consentita in tutti i corner previsti in fase di offerta.
- Con riferimento al paragrafo 1 lett. A) della lettera di invito ADR precisa che nei corner "Pizza" e "Street Food" sarà consentita la vendita di prodotti correlati ai corner proposti in sede di offerta.
- ADR precisa che, **se necessario**, comunicherà alla Subconcessionaria la necessità di attivare il servizio di ristorazione in modalità temporanea nell'ultimo trimestre dell'anno. I tempi relativi all'eventuale data di installazione saranno condivisi con il soggetto affidatario nelle successive fasi della procedura.
- In riferimento all'area servizi igienici/spogliatoi, si conferma che gli scarichi dei lavandini saranno da convogliare nello scarico delle acque nere.
- In riferimento ai mq dell'area oggetto di selezione, si conferma che devono essere considerate le superfici misurate nei file cad.
- Si conferma che la vetrata lato "pista" non potrà essere oscurata in alcun modo; dovrà essere garantita la permeabilità visiva della vetrata stessa dall'ingresso del punto vendita, ossia non dovranno essere installati arredi di altezza e forma tale da limitare o impedire la visibilità della vetrata.
- Si conferma che i contatori di energia elettrica saranno posizionati all'interno del locale tecnico ADR.
- Si precisa che le proposte sulle insegne saranno valutate da ADR nella fase di redazione del progetto esecutivo.
- Si conferma che potrà essere previsto di **non** inserire la serranda, proponendo soluzioni alternative per la chiusura del punto vendita che saranno sottoposte a valutazione e approvazione di ADR.

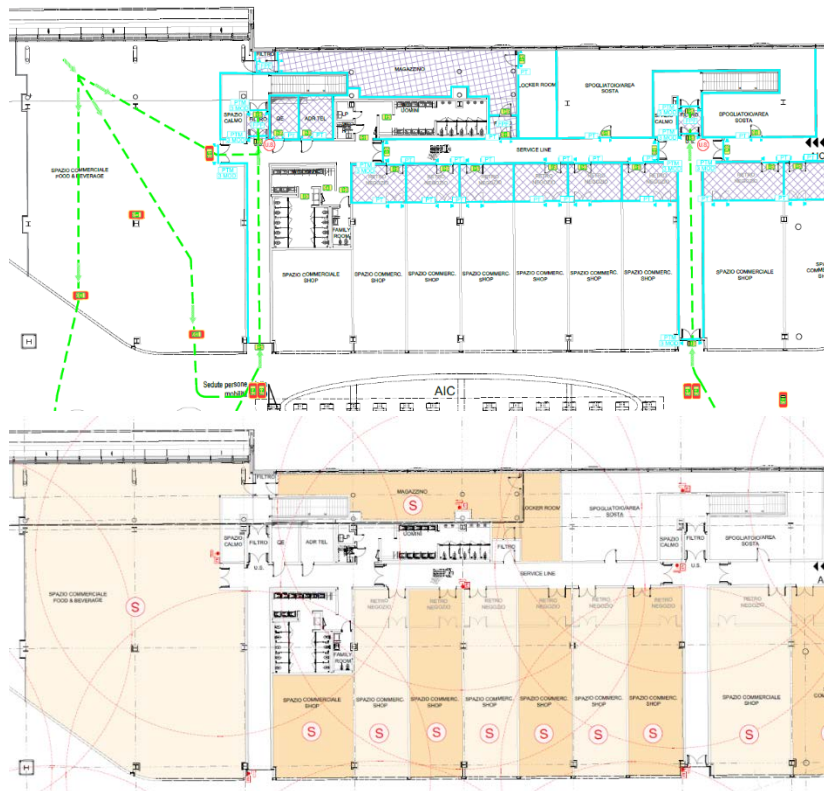
27. Si prega di prendere visione dello stralcio planimetrico sottostante con l'indicazione della posizione del montacarichi per l'approvvigionamento delle merci e il percorso dal montacarichi all'area oggetto della presente procedura.



28. In riferimento alla possibilità di installare sulla copertura o su altra area esterna le macchine dell'impianto meccanico (UTA/PdC/Rooftop) e le unità esterne delle celle TN e BT a servizio del locale. Si conferma che in copertura è già prevista un'area a disposizione per queste apparecchiature. Il passaggio di impianti da/verso la copertura dovrà avvenire attraverso le forometrie esistenti. Si veda planimetria al punto 62.
29. Si conferma che i diametri dei fluidi forniti sono indicati negli elaborati di progetto. In particolare, si deve fare riferimento alla relazione tecnica che riporta temperature di esercizio dei fluidi e velocità massime ammissibili all'interno delle tubazioni.
30. Le informazioni sull'area di cantiere saranno fornite al Soggetto aggiudicatario della procedura.
31. In riferimento alla possibilità di pendinare alla struttura di sostegno della copertura esistente (Elaborato tecnico denominato "Strutturale") elementi e macchine facenti parte dell'impianto meccanico, si precisa che il Soggetto affidatario dovrà presentare le relazioni di calcolo e la documentazione di riferimento alle attività previste. Tali proposte saranno valutate dall'ente monitoraggio strutture ADR;
32. Si conferma che potranno essere eseguite le tracce a pavimento nel limite dei 12 cm come rappresentato nello stralcio sottostante;



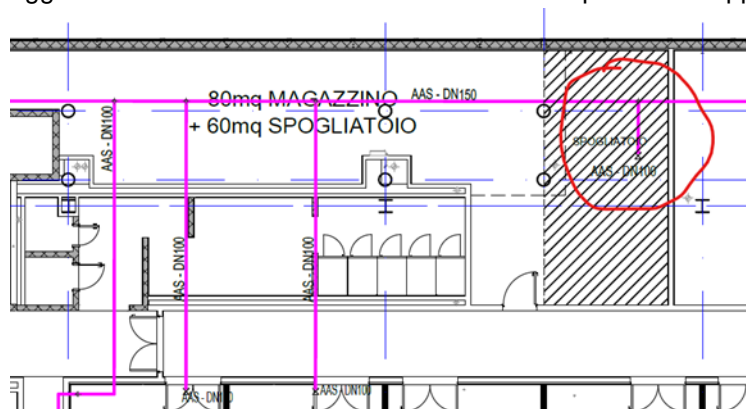
33. Si precisa che la campitura grigia "Area da lasciare libera da ingombri e arredi" indicata nell'allegato tecnico "Impianto antincendio" è da considerarsi un refuso.
34. Si trasmettono di seguito degli stralci planimetrici a cui fare riferimento per la progettazione esecutiva del locale, con particolare riferimento alla presenza di compartimentazioni. (In ciano le compartimentazioni che saranno realizzate da ADR)



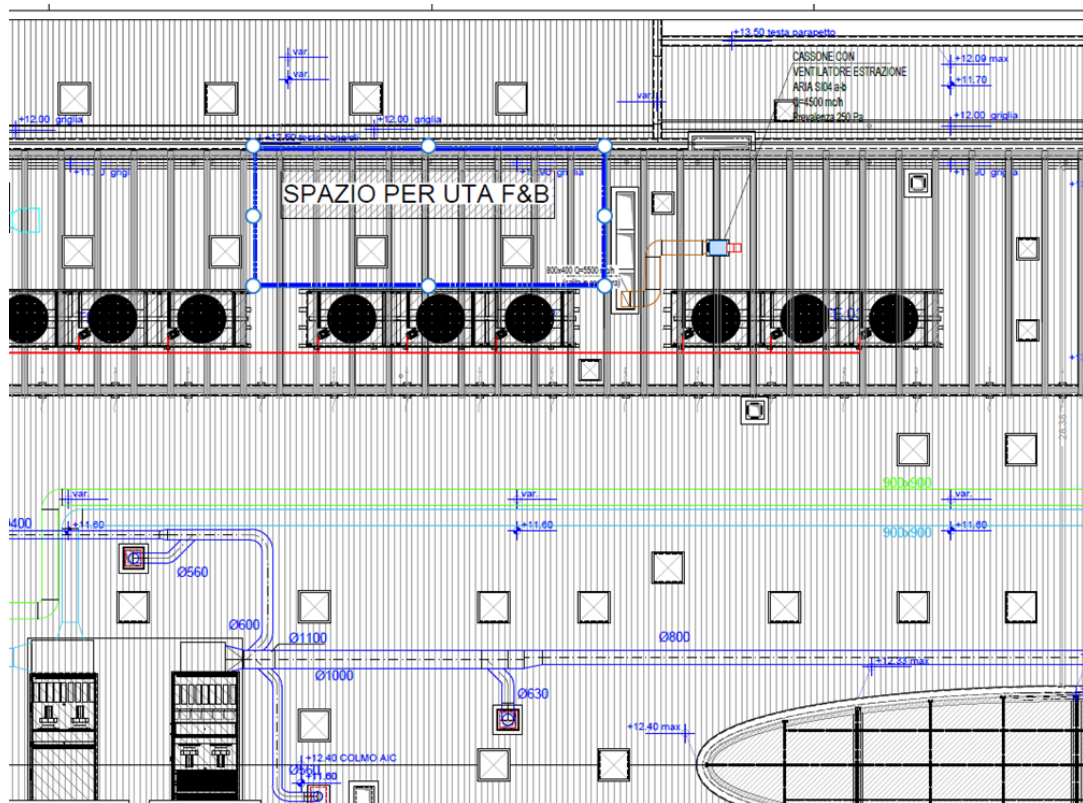
35. ADR conferma che, in riferimento "all'Impianto Evacuazione Fumi" bisogna adeguarsi a questa indicazione: "il sub concessionario dovrà rispettare il 40mo di ventilazione naturale per il magazzino con gli infissi esistenti; nell'eventualità che le partizioni interne possano inficiare il funzionamento delle aperture esistenti, il subconcessionario dovrà realizzare un impianto compensativo per lo smaltimento del fumo, funzionante anche in condizione di emergenza dimensionato a 3 vol/h."
36. ADR precisa che il magazzino da 80 mq indicato nell'allegato tecnico 4.a non ricade nella fattispecie indicata nelle linee guida, in quanto non annesso direttamente all'attività commerciale e in quanto compartimentato rispetto all'area accessibile al pubblico. Nella unit oggetto di selezione, invece, come riportato nella pagina "SEZIONI" non sono ammessi depositi/magazzini.
37. Si precisa che la potenza elettrica associata alla unit oggetto di selezione è pari a 150kW. In caso di diverse necessità, potrà essere valutata la fattibilità tecnica di un'eventuale richiesta di aumento della potenza disponibile, fermo restando che tutte le opere necessarie allo scopo sarebbero a carico del Soggetto aggiudicatario.
38. Si precisa che il modello BIM sarà fornito da ADR in fase di progetto esecutivo; il Soggetto aggiudicatario dovrà consegnare in fase as built il progetto in BIM, al netto degli arredi non richiesti da ADR. La consegna in BIM non è propedeutica all'apertura del punto vendita ma obbligatoria come previsto nella Convenzione di Subconcessione allegata alla Lettera di Invito.
39. Si precisa che in merito alle caratteristiche del giunto di separazione fra i due diversi corpi di fabbrica si tramette in data odierna via PEC il file denominato "PC_S4_OC.ABA.005b rev5_massetti".
40. Si conferma che il Soggetto aggiudicatario dovrà progettare e realizzare la sola distribuzione sprinkler a valle della valvola di adduzione di ADR. Gli idranti saranno installati nelle posizioni indicate sulle tavole; eventuali spostamenti dovranno essere condivisi ed approvati da ADR e saranno comunque a cura ed onere del Soggetto aggiudicatario.

41. In riferimento all' "Alimentazione info voli" all'interno dell'allegato 4.f planimetrie PDF, si conferma che la posizione dell'alimentazione è definitiva. Si precisa inoltre che la posizione dei monitor potrà essere valutata, insieme ad ADR, in corso d'opera, in funzione delle esigenze del Soggetto aggiudicatario.
42. In riferimento all'indicazione di controsoffitto tipo aperto riportato al punto 2 pag. 21 dell'Allegato 4.a Linee guida _FCO_2024_04_30, in termini di percentuale di permeabilità, si specifica che la permeabilità minima richiesta è pari al 70%.
43. 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 con il Soggetto aggiudicatario.
44. Si precisa che lo stato di consegna delle aree logistiche a supporto dell'attività di Ristorazione, da dedicare a deposito e stoccaggio della merce e spogliatoi servizi igienici saranno consegnate a rustico, con punti di consegna degli impianti sul perimetro. Il Soggetto aggiudicatario dovrà provvedere a propria cura e spese alla realizzazione del magazzino e dei servizi igienici/spogliatoi. Si conferma che le pareti delle aree sopracitate dovranno essere REI 60.
45. Si precisa che la superficie complessiva delle aree logistiche a supporto dell'attività di Ristorazione è pari a 170 mq di cui circa 30 mq dovranno essere dedicati ai filtri fumo, 80 mq a magazzino e 60 a spogliatoio.
46. Si conferma che la parete separatrice tra area work e area food sarà realizzata da ADR in cartongesso e potrà essere brandizzata dal Soggetto aggiudicatario. Si conferma che, in coerenza con la scheda tecnica, le aree di preparazione e somministrazione dei tre corner/format, dovranno essere posizionate sulla parete indicata nella scheda stessa.
Si precisa inoltre che il Soggetto aggiudicatario dovrà prevedere la realizzazione di **contropareti** aventi Classe di Reazione al Fuoco Bs1d0 o migliorativa.
47. In riferimento alle **tre** vie di esodo previste per l'area oggetto di selezione si prega di fare riferimento allo stralcio planimetrico della risposta n 34.
48. Si conferma che le due porte a diretto contatto con il corridoio dei servizi igienici aeroportuali verranno realizzate a cura e spese di ADR in conformità ai disegni tecnici forniti in fase di gara.
49. Relativamente allo spazio magazzino/spogliatoio si conferma che le superfici dovranno avere i mq e la posizione come riportate nella tavola dello stato di fatto (tav pag;1), quindi ripartite in: 80mq per magazzino, 60 mq per spogliatoi.
50. Si conferma che la parete su cui si distribuisce l'area preparazione si estende da bordo concessione fino alla prima parete (per una lunghezza di circa 21 m).
51. Si precisa che la porta di accesso ai locali spogliatoi/magazzino dovrà essere una porta REI e sarà a carico del Soggetto aggiudicatario.
52. Si precisa che sarà possibile prevedere una porta REI (con apertura verso l'interno del locale) aggiuntiva, che collega il corridoio direttamente all'area spogliatoio.
53. Si precisa che non potrà essere ruotato e/o modificato il verso di apertura della porta di accesso all'area magazzino/spogliatoio; dovrà essere garantita l'apertura verso l'interno del locale.
54. Si conferma che non è necessario prevedere la fascia di rispetto verso il parapetto, ma non potranno essere montati arredi fissi o mobili che ostacolano la visuale sulle piste.

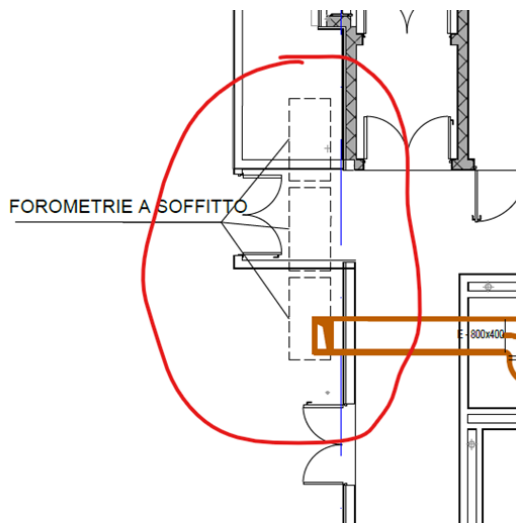
55. Si conferma che la cesata è già presente in loco; eventuali modifiche della stessa e la sua brandizzazione dovranno essere condivise con ADR e saranno a cura del Soggetto aggiudicatario.
56. Si conferma che l'area oggetto di selezione n.1, sarà consegnata con le strutture già protette al fuoco.
57. Si precisa che il locale oggetto della procedura sarà consegnato senza serranda; Il soggetto aggiudicatario 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.
58. Si conferma la necessità di progettare e realizzare l'impianto IRAI.
59. Si precisa che la distribuzione a valle dello stacco valvolato verrà realizzata dal soggetto aggiudicatario. Lo stacco valvolato si trova nella posizione rappresentata.



60. In riferimento all'elaborato relativo alle predisposizioni idroniche, si conferma che la condensa deve essere collegata agli scarichi acque nere con sifone oppure ad un pluviale.
61. Si conferma che le adduzioni idriche degli spogliatoi devono derivarsi dai circuiti contabilizzati già previsti per la cucina e servizi.
62. In riferimento all'impianto aeraulico ed in particolare al posizionamento delle macchine si prega di prendere visione dell'immagine sottostante:



63. Nell'ipotesi di dover installare un sistema cappe, si precisa che sono presenti forometrie a soffitto come indicato nella planimetria sottostante:



64. Si precisa che l'installazione del degassatore sarà a cura e spese da ADR. Le informazioni di dettaglio saranno fornite al Soggetto aggiudicatario in fase di progetto esecutivo.
65. Si conferma il limite di 400 MJ/mq per l'area vendita (preparazione, somministrazione, sedute); il limite di 550 MJ/mq deve intendersi riferito all'area deposito e spogliatoi.
66. Il fronte dell'area vendita dovrà garantire una superficie aperta verso la galleria spazi comuni, avente larghezza di 20 mt. lineari. Tale apertura potrà essere chiusa in orario notturno, con serrande/cancelli aventi permeabilità minima del 70%.

67. Le aree preparazione e somministrazione dovranno essere dotate di controsoffitto di tipo chiuso in classe di reazione al fuoco A1: da tali aree dovrà essere assicurata l'uscita fumi verso l'area aperta al pubblico.

Fiumicino, 20.05.2024

Aeroporti di Roma S.p.A.