

PROCEDURA DI SELEZIONE n. “ADR 07/2018” PER L’AFFIDAMENTO DI UNA SUBCONCESSIONE DI AREA FINALIZZATA ALLA REALIZZAZIONE E GESTIONE DI DUE PUNTI VENDITA DESTINATI AD ATTIVITA’ DI “RISTORAZIONE” PRESSO L’AEROPORTO “LEONARDO DA VINCI” DI FIUMICINO.

RISPOSTE ALLE RICHIESTE DI CHIARIMENTI RELATIVE ALLA LETTERA DI INVITO

- 1) Si conferma che nella Busta 1 non va inserito l’Impegno di Riservatezza di cui all’Allegato 8, poiché il predetto impegno risulta assunto con la sottoscrizione del *Modulo Dichiarazione di presa visione e accettazione dei contenuti della Lettera di Invito e della documentazione ad essa allegata* di cui all’Allegato 6.
- 2) Con riferimento al punto 3.3 n 4) della Lettera di Invito si conferma che dovrà essere presentata, in formato digitale, documentazione giustificativa dei poteri di coloro che sottoscrivono la Dichiarazione d’Offerta e tutti gli altri documenti e dichiarazioni richieste; a titolo meramente esemplificativo tale richiesta potrà essere soddisfatta mediante la produzione di copia del certificato camerale già prodotto nella prima fase della procedura laddove lo stesso fornisca informazioni tali da rendere verificabili i poteri attribuiti al soggetto che sottoscrive l’Offerta.
- 3) ADR specifica che la documentazione da produrre con firma in formato digitale non dovrà riportare né sigla autografa su ogni pagina, né firma autografa in calce del legale rappresentante o procuratore speciale.
- 4) Con riferimento all’espressione a pag. 3 della lettera di invito, ADR specifica che per *ogni eventuale iniziativa* s’intende ogni iniziativa, assunta dalla Subconcessionaria nell’ambito e in coerenza delle modalità di cui al paragrafo 1 della Lettera d’invito, che sia ulteriore e differente rispetto a quelle indicate nella Lettera d’invito e presentate in sede di offerta.
- 5) ADR specifica che non saranno disponibili aree ulteriori da dedicare alla realizzazione di magazzini/depositi/pertinenze/bagni/spogliatoi. Pertanto, all’interno delle aree medesime 1) e 2), l’affidatario dovrà realizzare tutte le pertinenze necessarie allo svolgimento delle attività di Ristorazione. Si conferma che l’art. 55 della Convenzione di subconcessione (allegato 2) non è da applicarsi.
- 6) Con riferimento al contenuto dell’Offerta Tecnica (par. 3.4.1) di cui al punto 1, lettera f), sottopunti ii) e iii), si precisa che per *price positioning delle 30 referenze che contribuiscono maggiormente alla generazione del fatturato stimato per il punto vendita* e per *“price positioning delle eventuali referenze cosiddette “entry level”* s’intende:
 - prezzo delle ulteriori 30 referenze che contribuiscono maggiormente alla generazione del fatturato stimato per il punto vendita
 - prezzo delle eventuali referenze cosiddette “Entry Level”

fermo restando quanto previsto nella Lettera di invito e nelle Condizioni Generali relativamente all’aggiornamento dei prezzi delle specifiche referenze.

- 7) Con riferimento al contenuto dell’Offerta Tecnica (par. 3.4.1) di cui alla lettera c del punto 3, ADR conferma che **le procedure operative da descrivere sono quelle afferenti alle modalità di funzionamento del punto vendita.**
- 8) 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.

- 9) Con riferimento al paragrafo 3.4.1 punto 3), lettere h) e i), ADR specifica che al momento tali servizi non sono stati ancora attivati.
- 10) Con riferimento all'art. 3.16 delle Condizioni Generali, si conferma che la seguente clausola "A tal fine tutti i registratori di cassa utilizzati dalla Subconcessionaria dovranno essere dotati di lettore ottico di carte d'imbarco integrato con il sistema di cassa" non sarà applicata nei locali Food oggetto della procedura ADR 07/2018.
- 11) ADR conferma che l'onere di verifica della compatibilità con il PUA dei progetti esecutivi relativi alla realizzazione e allestimento delle aree rimane in capo ad ADR.
- 12) Con riferimento al par. 4.2.1, punto 1) della lettera di invito, si precisa che ADR può verificare il perdurante possesso dei requisiti dichiarati dall'Offerente nel corso della procedura di selezione, ivi inclusi i requisiti generali e tecnico-economici dichiarati con la presentazione della Domanda di Partecipazione.
- 13) Con riferimento al par. 4.2.1, punto 2) della lettera di invito, ADR fa riferimento alle autorizzazioni e/o licenze prescritte dalla vigente normativa, nonché all'acquisizione delle informazioni antimafia di cui al D.Lgs. n. 159/2011; tali autorizzazioni e/o licenze dovranno essere presentate prima dell'apertura dei punti vendita oggetto di selezione.
- 14) Con riferimento all'art.5.1 della Convenzione di Subconcessione, si precisa che il riferimento all'art. 3.11 delle Condizioni Generali deve intendersi rettificato come segue:
(iii) per le attività di rilevazione e controllo di cui all'art. 1, comma 11 delle Condizioni Generali.
- 15) Con riferimento all'art. 5.2 della Convenzione di Subconcessione (allegato 2 all'Invito), con "royalty percentuale **dell'importo previsto** in sede di Offerta" si intende la royalty, espressa in termini percentuali sul volume d'affari annuo al netto di IVA presentata con la Dichiarazione d'Offerta Economica nel corso della Procedura.
- 16) In riferimento all'allegato 1 della Lettera di invito, Scheda Utenze e Servizi, ADR specifica che:
- a. Nei punti vendita n. 1) e n. 2) oggetto della procedura sarà presente esclusivamente l'adduzione di acqua fredda potabile. La Subconcessionaria entrante dovrà prevedere a proprie spese alla produzione autonoma di acqua calda sanitaria, tramite installazione di boiler elettrico; se non presente, la Subconcessionaria dovrà installare inoltre un contatore, come previsto dalle linee guida ADR. Si conferma infine che per la fatturazione del consumo di acqua sono applicabili i costi indicati nell'allegato 1 – Scheda utenze e servizi.
 - b. L'utenza per il servizio di vigilanza non sarà addebitata, servizio non presente nei Terminal;
 - c. La tariffa smaltimento rifiuti Fuori Terminal si applica alle aree che non fanno parte del sistema aerostazioni; per i locali oggetto della procedura ADR 07/2018 verrà applicata la tariffa nei Terminal;
 - d. Come disciplinato dall'articolo 6 comma 2, relativamente alla distribuzione di energia, nei casi previsti dalla normativa vigente, la Subconcessionaria acquisterà l'energia elettrica direttamente sul libero mercato a partire dal 30 giugno 2019 (o eventuali date previste dalla normativa vigente). Fino a tale data l'erogazione sarà fornita da ADR; successivamente i relativi costi saranno corrisposti direttamente al nuovo fornitore di energia elettrica. Eventuali opere di adeguamento per il passaggio al nuovo fornitore saranno a carico della Subconcessionaria.
- 17) Come previsto nella lettera di invito, con riferimento al contenuto dell'Offerta Tecnica (par. 3.4.1) di cui al punto 2, lettera c ii) e c iii), si richiede il piano di manutenzione ordinaria e straordinaria dei punti vendita oggetto di procedura, con particolare riferimento agli impianti che saranno a carico

della Subconcessionaria, come previsto nelle Linee Guida allegate alla lettera di invito. Non sono previsti periodicità minima/KPI/livelli minimi di servizio per le manutenzioni ordinarie e straordinarie, in quanto detti indicatori saranno contenuti nel manuale di manutenzione da redigere a cura del partecipante ai sensi della lettera di Invito.

- 18) 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 dei punti vendita sarà a carico di ADR stessa.
- 19) ADR specifica che non è previsto un periodo di tempo definito per lo svuotamento dei locali, in quanto alla scadenza i locali dovranno essere riconsegnati ad ADR liberi da persone e cose, in ottemperanza all'articolo 9 delle Condizioni Generali (allegato 1 alla Convenzione di Subconcessione).
- 20) ADR conferma che alla scadenza del rapporto di subconcessione la rimessa in pristino stato non potrà essere effettuata dalla Subconcessionaria ma potrà essere effettuata unicamente da ADR pur restando a carico della Subconcessionaria.
- 21) 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.

- 22) 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].*
- 23) ADR conferma che le aree subconcesse saranno consegnate libere da persone e/o cose, arredi, impianti, pavimento e controsoffitto. La Subconcessionaria entrante dovrà seguire le prescrizioni delle "Linee Guida per la redazione dei progetti" allegate alla Lettera d'invito; in caso di modifiche, aggiornamenti di tipo normativo o integrazioni ADR ne darà comunicazione alla Subconcessionaria tempestivamente.

Nel dettaglio, ADR specifica che le aree subconcesse saranno consegnate libere da:

- Controsoffitto, pavimento e serranda;
- Pareti divisorie interne, contropareti realizzate dall'attuale Subconcessionaria, rivestimenti interni;
- Impianti di proprietà dell'attuale Subconcessionaria;
- impianti di condizionamento/unità esterne/interne e relative canalizzazioni;

- Impianti elettrici e relativo quadro, comprese tutte le distribuzioni delle linee e relativi impianti di illuminazione;
- Impianti idrici e relative distribuzioni fino ai punti di consegna da parte di ADR;
- Impianti speciali di rilevamento fumi ed EVAC.

- 24) ADR specifica che gli impianti fino al perimetro delle aree commerciali n. 1) e 2) saranno rispondenti al DM 17/07/14, mentre gli impianti all'interno delle aree commerciali n. 1) e 2) saranno a cura della subconcessionaria. ADR specifica inoltre che, in relazione alla corrispondenza delle strutture al DM 17/07/14, la parte di competenza della Subconcessionaria sarà quella relativa a tutto ciò che verrà realizzato dalla Subconcessionaria stessa, secondo quanto previsto dalle Linee Guida ADR.
- 25) ADR conferma che, in merito alla rispondenza al D.M. 17/07/14, per quanto attiene ad eventuali opere di adeguamento alla resistenza al fuoco di strutture ed impianti di competenza di ADR, ad oggi non prevedibili, tali eventuali opere verranno poste in essere prima della consegna del locale all'aggiudicatario della procedura.
- 26) ADR specifica che le predisposizioni impiantistiche saranno presenti all'interno delle aree commerciali o immediatamente adiacenti al perimetro delle aree stesse.
- 27) ADR conferma che l'esecuzione di eventuali interventi di realizzazione/ottimizzazione di impianti di estrazione aria per cappe e servizi igienici è a cura della Subconcessionaria, previa verifica di fattibilità tecnica.
- 28) ADR specifica che, per documentazione atta a comprovare l'esistenza di specifici accordi con partner terzi per l'utilizzo dei marchi/brand associati, può essere accettata, a titolo esemplificativo e non esaustivo, una dichiarazione sottoscritta dal titolare/oggetto che dispone del marchio, con la quale il soggetto: 1) autorizza l'operatore Offerente all'utilizzo del marchio ai fini della presentazione dell'offerta 2) si impegna, in caso di aggiudicazione, a concedere all'Offerente licenza d'uso del marchio (i) nelle aree oggetto della subconcessione di cui alla Procedura 07/18, (ii) conformemente al progetto presentato in sede di offerta (iii) per tutta la durata della concessione.
- 29) ADR conferma che i Contenuti dell'Offerta Tecnica della Lettera di invito, Capitolo 3.4.1 ai punti 1), 2), 3) e 4) possono essere compresi in unico documento, purché siano riportati coerentemente la ripartizione in capitoli e relativi sottopunti.
- 30) ADR specifica che dovranno essere redatti 3 schemi di conti economici; 2 per i singoli punti di vendita ed uno complessivo di tutto il perimetro di attività. ADR precisa inoltre che non viene richiesto di presentare un Business Plan per l'AREA TEST sita presso il Polo Bus.
- 31) ADR specifica che la durata di ciascun Business Plan, compilato per i due punti vendita oggetto di subconcessione (Area n. 1 e Area n. 2), dovrà essere coerente con la durata della Subconcessione; in ogni schema di conto economico è possibile considerare il primo esercizio come "anno pieno" ed inserire nell'ultimo anno di esercizio i rimanenti mesi di convenzione.
ADR infine conferma che la Subconcessionaria dovrà corrispondere un minimo garantito unificato per i due punti vendita oggetto della subconcessione; il calcolo dei corrispettivi verrà effettuato basandosi sulle performance totali che verranno generate complessivamente dai due punti vendita.
- 32) ADR specifica che, con riferimento alle superfici oggetto di selezione, l'offerente potrà valutare gli spazi e scegliere come utilizzare gli esistenti, coerentemente con i limiti infrastrutturali delle aree stesse.
- 33) I dati di traffico disponibili sono stati inviati in allegato con la lettera di invito; non sono disponibili dati relativi a previsioni future relative ai volumi di traffico. ADR precisa inoltre che, oltre agli spostamenti contenuti nell'allegato n.11 alla Lettera di invito, al momento non sono previsti ulteriori variazioni; **ogni eventuale variazione** futura ad oggi non nota, non potrà avere alcun rilievo e/o effetto ai fini

della Procedura, dell'Offerta e del rapporto di Subconcessione e non potrà comportare alcuna responsabilità di ADR, a qualsiasi titolo.

Risposte per il Locale n 1) - T3 Arrivi:

- 34) Le altezze indicate negli elaborati tecnici si riferiscono alla quota del controsoffitto dell'attuale Subconcessionaria.
- 35) ADR specifica che nella scheda tecnica, per allegato dell'impianto di condizionamento, dell'impianto idrico sanitario e ventilazione si intende la descrizione presente alla voce NOTE.
- 36) ADR precisa che ad oggi non è presente un degrassatore presso l'area in oggetto; ADR precisa inoltre che la rete di scarico del bar e del locale preparazione confluiscono, tramite pompa di sollevamento, in un pozzetto acque nere ubicato nel bagno; la Subconcessionaria dovrà ampliare tale pozzetto. È opportuno inoltre realizzare un secondo pozzetto in vicinanza della vetrata. Maggiori dettagli saranno comunicati in fase di sopralluogo tecnico.
- 37) Con riferimento all'impianto idrico/sanitario, ADR specifica che ad oggi non sono previsti interventi di realizzazione scarico pilette sprinkler nell'area oggetto delle presente procedura.
- 38) Con riferimento all'impianto di estrazione dei fumi cottura, ADR specifica che lo stesso sarà a cura della Subconcessionaria, previa verifica di fattibilità tecnica.
- 39) ADR conferma che l'area oggetto di subconcessione dovrà essere dotata di impianto sprinkler da parte della Subconcessionaria. La predisposizione dello stesso sarà a carico di ADR.
- 40) Relativamente all'area oggetto di subconcessione n 1), sita al Terminal 3 - Arrivi, la valutazione del giunto sarà possibile solo in fase di sopralluogo tecnico, che determinerà gli accorgimenti tecnici da predisporre da parte della Subconcessionaria, in fase di progettazione ed esecuzione lavori.

Risposte per il Locale n. 2) - Imbarchi E51-E61:

- 41) ADR precisa che ad oggi non è previsto l'uso di un degrassatore presso l'area oggetto di subconcessione; l'eventuale necessità di installazione dello stesso sarà a carico della Subconcessionaria.
- 42) Con riferimento all'impianto idrico/sanitario, ADR specifica che ad oggi non sono previsti interventi di realizzazione scarico pilette sprinkler nell'area oggetto delle presente procedura.
- 43) ADR conferma che la predisposizione per l'estrazione nei bagni sarà a cura della Subconcessionaria; ADR conferma inoltre che non esiste un bagno dedicato nelle vicinanze del locale.
- 44) ADR conferma che l'area oggetto di subconcessione dovrà essere dotata di impianto sprinkler da parte della Subconcessionaria. La predisposizione dello stesso sarà a carico di ADR.

Risposte per l'Area Test - Polo Bus:

- 45) Come previsto nella lettera di invito, l'affidatario, **ove richiesto da ADR**, in via sperimentale, dovrà installare, in un'area di mq 18 circa sita presso il Polo Bus – Arrivi landside, Aeroporto L. da Vinci di Fiumicino - una **struttura mobile** (es. food truck), (di seguito denominata "Area TEST"). **L'eventuale attivazione della subconcessione dell'Area TEST potrà essere comunicata da ADR in relazione alle esigenze operative e di servizio.** Qualora l'esito dell'attivazione sperimentale sia, tanto per ADR quanto per la Subconcessionaria, positivo, l'area potrà essere subconcessa in via definitiva e, solo in tal caso, costituirà parte integrante della Subconcessione. ADR inoltre, specifica quanto segue:

- A fronte della subconcessione dell'area di mq 18, la Subconcessionaria dovrà corrispondere i corrispettivi di cui all'art. 5, comma 2 (royalty percentuale presentata con la Dichiarazione d'Offerta Economica nel corso della Procedura);
- Non esiste un bagno/spogliatoio dedicato;
- Potenza elettrica disponibile: 6 kw;
- Adduzioni per carico e scarico: ad oggi non presenti;
- Per quanto riguarda la possibilità di personalizzare l'area con grafiche a pavimento e sul perimetro, tale possibilità sarà valutata in sede di sopralluogo tecnico, in ottemperanza all'art. 4 delle Condizioni Generali;
- Si conferma che per le insegne sarà necessaria l'autorizzazione comunale.

Fiumicino, 30 Aprile 2019

Aeroporti di Roma S.p.A.