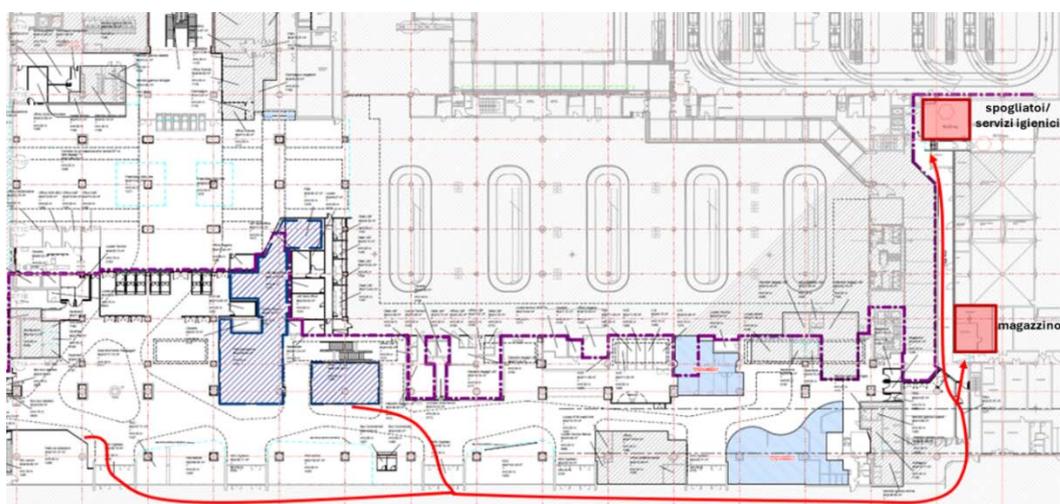


PROCEDURA DI SELEZIONE n. "ADR 03/2024" PER L'AFFIDAMENTO DI UNA SUBCONCESSIONE DI AREE FINALIZZATA ALLA REALIZZAZIONE E GESTIONE DI DUE PUNTI VENDITA DESTINATI AD ATTIVITA' DI "RISTORAZIONE" E RELATIVE AREE LOGISTICHE PRESSO L'AEROPORTO "L. DA VINCI" DI FIUMICINO.

RISPOSTE ALLE RICHIESTE DI CHIARIMENTI RELATIVE ALLA LETTERA DI INVITO

- 1) Nell'immagine sottostante la planimetria di inquadramento con l'indicazione degli spazi logistici a supporto delle due aree oggetto di selezione



- 2) In riferimento all'area identificata con il n. 24, si precisa che sarà possibile sostituire la facciata, che dovrà essere il più possibile in linea con le caratteristiche della facciata esistente. Con l'indicazione di rispettare la modularità della facciata del Terminal si intende un progetto della facciata che per forma, geometria e colori si integri bene nel fronte del terminal e nel suo linguaggio essenziale. Si precisa che la serranda lato curbside, una volta chiusa, dovrà nascondere tutto il fronte del terminal rendendolo non visibile dall'esterno. In fase di progetto esecutivo (presentato dal Soggetto aggiudicatario) è previsto passaggio con Enac per l'approvazione del progetto stesso. L'onere della realizzazione dell'apertura sarà a carico del Soggetto Aggiudicatario.
- 3) La porta finestra a doppia anta presente in corrispondenza dei serramenti esterni dell'area indicata al n. 24 dovrà essere eliminata; tale intervento sarà a cura e spese del Soggetto aggiudicatario. Si precisa che l'accesso al punto di vendita nell'area n. 24 dovrà avvenire dall'interno del Terminal. Non potrà essere previsto l'accesso dei passeggeri dal lato del curbside.
- 4) In riferimento al locale n. 24 si conferma che la porta presente all'interno del locale che permette l'accesso al locale tecnico potrà essere chiusa, oppure, il locale potrà essere utilizzato dal Soggetto aggiudicatario.
- 5) ADR conferma che non sono presenti aree esterne dove posizionare le macchine dell'impianto meccanico (UTA/PdC/Rooftop) né le unità esterne delle celle TN e BT a servizio del locale.
- 6) Di seguito le potenzialità termiche dei fluidi forniti, per le due unit oggetto di selezione:

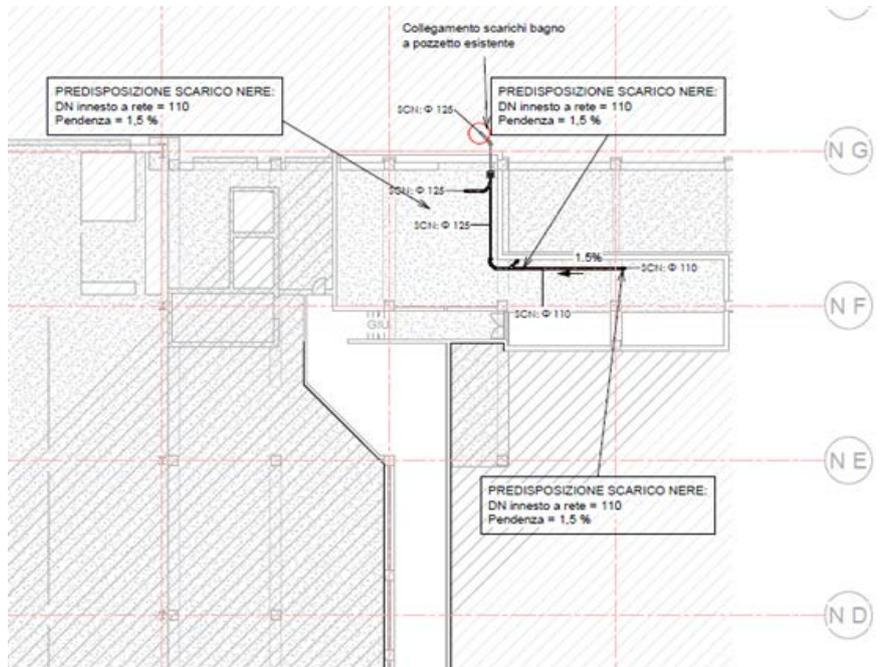
- Acqua refrigerata: circa 45,8 kW
- Acqua calda: circa 10,3 kW

- 7) In riferimento alla richiesta se sarà disponibile un'area di cantiere da utilizzare nel periodo di realizzazione dei locali, ADR condividerà un'eventuale disponibilità con il Soggetto Affidatario.
- 8) In riferimento alla possibilità di pendinare al solaio di copertura delle due aree oggetto di selezione (previa condivisione e calcolo del sistema di ancoraggio) elementi e macchine facenti parti dell'impianto meccanico, ADR verificherà la fattibilità della proposta con il Soggetto Aggiudicatario.
- 9) In riferimento alle due unit (15 e 24) oggetto di selezione, si precisa che le aree saranno consegnate a rustico, con uno strato impermeabilizzante iniziale sopra la soletta in calcestruzzo; eventuali tracce potranno essere realizzate ripristinando lo strato di impermeabilizzazione.
- 10) In riferimento alla richiesta di condivisione del progetto di prevenzione Incendi, si precisa che la attività di ristorazione fanno parte del più ampio comparto del terminal; non vi sono compartimentazioni.
- 11) In riferimento alla richiesta di quale sarà il grado di consegna dei locali ristoro e degli spazi logistici, si conferma che saranno realizzate e consegnate al Soggetto Aggiudicatario delle "White box" all'interno delle quali gli ambienti saranno a rustico come da linee guida allegate alla Lettera di Invito.
- 12) Si conferma che il modello BIM di base sarà disponibile per il Soggetto Aggiudicatario prima dell'avvio della progettazione esecutiva.
- 13) Si conferma che il Soggetto Aggiudicatario dovrà realizzare la sola distribuzione sprinkler a valle della valvola di ADR, per gli idranti la realizzazione sarà a cura di ADR. Eventuali spostamenti degli idranti, dovranno essere concordati con ADR, garantendo la copertura prevista dalla normativa.
- 14) In riferimento alla unit n. 15, la dicitura locale n.15 e da cartiglio locale 65 sono due identificativi diversi che fanno riferimento allo stesso locale
- 15) In riferimento alle unit n. 15 e n. 24, eventuali richieste di spostamento delle griglie di raccolta acque sprinkler dovranno pervenire ad ADR nella fase di avvio della progettazione per le opportune verifiche di fattibilità ed interferenze.
- 16) In riferimento alla unit n. 15 e n. 24, si precisa che la predisposizione dell'impianto IRAI è costituita da scatola di connessione al loop aeroportuale in prossimità dell'area subconcessa.
- 17) In riferimento alla unit n. 15, si precisa che, come indicato nelle schede tecniche, il sistema ENFC del locale prevede la necessità di garantire l'uscita dei fumi sul fronte del locale e verso la antistante galleria degli spazi comuni.
- 18) In riferimento alla richiesta di specifiche, caratteristiche ed elaborati punti di consegna impiantistici inerenti le linee fluidi rappresentati, si prega di visionare gli allegati inviati in data odierna via PEC con la seguente denominazione:
P053V_ST03_PE_EG_IMM_EA_AT1_S0 P00_D_ICV_0006
P053V_ST03_PE_EG_IMM_EA_AT1_S0 P00_D_ICV_0014
P053V_ST03_PE_EG_IMM_EA_AT1_S0 P00_D_ICV_0020
- 19) In riferimento alle unit n. 15 e n. 24, si precisa che in legenda è presente il punto di consegna per condense per eventuali punti di scarichi di condensa di fancoil.

- 20) In riferimento alle unit n. 15 e 24, l'eventuale richiesta di potenziamento della linea elettrica sarà valutata in fase di avvio della progettazione.
- 21) In caso di modifiche rispetto a quanto già in campo, gli interventi di progettazione ed esecuzione saranno a carico de subconcessionario.
- 22) In riferimento alle unit n. 15 e n. 24, si conferma che non sarà possibile disporre in copertura aree destinate ad estrattori e condensanti per celle frigo.
- 23) Si precisa che le informazioni su comparti antincendio insistenti le aree oggetto di selezione saranno fornite nelle successive fasi della procedura, al Soggetto Aggiudicatario
- 24) In riferimento alle unit n. 15 e n. 24, si conferma che non sono presenti serrande tagliafuoco sui punti di consegna impiantistici.
- 25) In riferimento alla unit n. 24, la dicitura locale n.24 e da cartiglio locale 67 sono due identificativi diversi che fanno riferimento allo stesso locale.
- 26) 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.
- 27) La data di consegna delle aree logistiche sarà condivisa nelle successive fasi della procedura, con il Soggetto Aggiudicatario.
- 28) Si conferma che l'Area 1) della lettera di invito deve essere considerata come attività Food ai fini dell'attribuzione dei costi indicati nell'allegato 2.10 Pilotage_DD_Demo.
- 29) Si conferma che le cesate di cantiere saranno a carico del Soggetto aggiudicatario.
- 30) In riferimento alle insegne, si precisa che il Soggetto aggiudicatario dovrà presentare la propria proposta che sarà soggetta a valutazione e approvazione da parte di ADR; le insegne dovranno essere inserite nelle Velette realizzate da ADR.
- 31) Si conferma che le unit n. 15 e n. 24 saranno consegnati con le strutture già protette al fuoco.
- 32) In riferimento alla richiesta delle caratteristiche in termini di reazione al fuoco delle pareti che delimitano le unit, si conferma che il Soggetto Aggiudicatario dovrà realizzare le contropareti come da linee guida ADR.
- 33) Si conferma che il Soggetto affidatario dovrà provvedere alla realizzazione delle serrande.
- 34) Si conferma che la progettazione e la realizzazione dell'impianto IRAl sarà a cura e spese del Soggetto Affidatario, seppur l'esecuzione dei lavori avverrà tramite ditte ADR.
- 35) Si conferma che le condense possono essere inviate allo scarico delle acque nere, previa opportuna sifonatura.
- 36) In riferimento alle unit n. 15 e n. 24, si conferma la presenza di adduzione Acqua Calda Sanitaria.
- 37) Si specifica che il degrassatore sarà realizzato per l'unità n. 15 ed è in carico ad ADR; all'interno della unit n. 15) sarà presente lo scarico. Si conferma che la unit n. 24 non avrà il degrassatore.

38) In riferimento alle aree logistiche, si precisa quanto segue:

- ADR realizzerà una “White box” con predisposizioni di quanto sotto per uso spogliatoi/servizi igienici.



- Il magazzino è già esistente, dovrà essere allestito.

39) La possibilità di realizzare un piccolo locale deposito all'interno delle unit n. 15 e n. 24 sarà valutato da ADR in sede di sopralluogo.

40) Si precisa che il giunto indicato nella tavola “Strutture” relativa al locale n. 15 è la proiezione del giunto della quota superiore

41) Si conferma che ADR avrà in carico le competenze del disallestimento del quadro indicato nel documento “Allegato X area n. 24”;

42) Il limite di carico specifico di incendio per le aree Food è stabilito in 400 MJ/mq, elevato a 550 MJ/mq per i soli locali deposito e/o eventuali locali REI.

43) Con esclusivo riferimento alle indicazioni per le aree sedute, per lo stato di consegna dell'area sedute n. 15a si prega di fare riferimento all'allegato X area n. 23 + 23a, procedura ADR 04/2024.

44) In riferimento all'area sedute 15 a e alla possibilità di prevedere strutture in alzato al fine di personalizzare l'area, ADR valuterà eventuali proposte in tal senso.

45) ADR conferma che nella unit n. 24 non saranno presenti predisposizioni per aspirazione.

- 46) ADR precisa che lo spazio minimo di accomodamento da lasciare libero rispetto al perimetro di subconcessione sarà condiviso nelle successive fasi della procedura, con il Soggetto Affidatario.
- 47) Con riferimento all'area n.24, si conferma che sarà prevista una colonna di scarico sprinkler, come indicato nell'allegato tecnico n. 4 alla lettera di invito.
- 48) Si precisa che la soluzione tecnica dell'insegna a bandiera non sarà consentita. Ulteriori proposte di insegne saranno valutate da ADR in fase di presentazione del progetto esecutivo
- 49) In riferimento all'apertura verso il curbside dell'area n. 24 si precisa che dovranno essere rispettati i montanti/infissi.
- 50) Con riferimento all'affaccio cd. *curbside* dell'area 24, si precisa che l'Offerta commerciale erogata al passeggero, oltre al servizio di caffetteria e tabacchi, potrà prevedere la vendita dell'intera offerta presente nel punto vendita.
- 51) In relazione al paragrafo 3.3, punto 3 della lettera di invito, si conferma il riferimento al **paragrafo 3.5.1., punto 1, e).**
- 52) Si conferma che l'allegato n.7 alla lettera di invito, per mero errore materiale, corrisponde all'allegato n. 3. Sarà consentito utilizzare l'allegato n. 7 alla lettera di invito della procedura ADR 04/2024, avendo cura di cambiare esclusivamente il numero di procedura da ADR 04_2024 a ADR 03/2024.
- 53) Si conferma che l'area n. 2) oggetto della presente procedura è attualmente affidata ad impresa che ivi svolge attività di "Ristorazione". I dati di vendita relativi all'ultimo anno non sono divulgabili.
- 54) 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.
- 55) 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
- 56) 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
- 57) In riferimento ai mq dell'area oggetto di selezione, si conferma che devono essere considerate le superfici misurate nei file cad.
- 58) Con riferimento all'allegato n. 11 alla LdI, si conferma che il dato di 11,1 Mln si riferisce al consuntivo dell'anno 2023, non comprensivo dei passeggeri provenienti da Bulgaria e Romania, che essendo ancora extra-Schengen, arrivavano al Terminal 3. Dal 31 Marzo 2024 i passeggeri in arrivo da Bulgaria e Romania utilizzano il Terminal 1.

- 59) 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.
- 60) In riferimento allo schema di Business Plan, allegato n. 10 alla lettera di invito, si conferma che il file excel dovrà essere compilato per ciascuna voce richiesta.
- 61) Si conferma che la tariffa relativa al Servizio Consegna Merci (Consolidation Center) è da intendersi applicata al fatturato complessivo generato dal punto vendita, al netto dell'IVA.
- 62) Con riferimento all'allegato n. 1 Utenze e Servizi FCO, si conferma che le tariffe indicate sono quelle attualmente in vigore.
- 63) L'eventuale attivazione del servizio di ristorazione in modalità temporanea potrà essere richiesta da ADR alla Subconcessionaria nell'ultimo trimestre dell'anno 2024, al fine di garantire un servizio al passeggero in linea con gli standard attesi dall'Aeroporto. I tempi relativi all'eventuale data di installazione e quali format saranno richiesti, saranno condivisi con il soggetto affidatario nelle successive fasi della procedura.
- 64) ADR conferma che, a seguito della comunicazione di proroga dei termini pubblicata in data 5 Giugno 2024, **il nuovo termine di scadenza di presentazione delle offerte fissato al 4 Luglio 2024** dovrà essere recepito nel testo della garanzia bancaria richiesta al Paragrafo 3.3 sub Punto 3) della Lettera di invito.

Fiumicino, 14.06.2024

Aeroporti di Roma S.p.A.