

RISPOSTE a RICHIESTE DI CHIARIMENTI

PROCEDURA DI SELEZIONE n. “ADR 11/2023” PER L’AFFIDAMENTO DI SUBCONCESSIONI DI AREE DESTINATE AL SERVIZIO DI RIFORNIMENTO CARBURANTI DA AUTOTRAZIONE SUGLI SCALI “LEONARDO DA VINCI” DI FIUMICINO E “G.B. PASTINE” DI CIAMPINO DI CUI ALL’AVVISO PUBBLICATO SUL SOLE 24 ORE E IL MESSAGGERO E SUL SITO WEB DI AEROPORTI DI ROMA AL LINK WWW.ADR.IT/BSN-AVVISI IN DATA 24 NOVEMBRE 2023.

Ai sensi del punto 6 del bando pubblicato sul sito web di Aeroporti di Roma, facendo seguito alle “Richieste di chiarimento” ricevute all’indirizzo amm.realestate@adr.it, si riporta di seguito, il riscontro alle suddette richieste, pubblicate in forma anonima nell’apposita sezione del sito www.adr.it/bsn-avvisi. Tali risposte costituiscono integrazione delle previsioni che regolano la Procedura e, pertanto, devono intendersi vincolanti per tutti i concorrenti.

QUESITO	RISPOSTA
<p>1. Nella lettera di invito – pagg. 2 e 3 – in riferimento alla vendita carburanti si legge:</p> <p><i>o servizio di rifornimento carburanti in modalità self-service (con specifico obbligo di garantire il servizio selfservice durante le ore di chiusura dell’impianto) e/o servizio di benzine sspb, gasolio, carburanti sintetici e/o eventuali altri carburanti;</i></p> <p><i>o facoltativamente, erogazione di biocarburanti sostenibili e/o carburanti sintetici per autotrazione mediante utilizzo di serbatoi dedicati ove consentito dalle normative di riferimento e dalla configurazione impiantistica degli impianti presenti;</i></p> <p>Per quanto sopra si chiede di specificare:</p> <p><i>o cosa si intende per carburanti sintetici</i></p> <p><i>o l’erogazione di quali carburanti sia obbligatoria e di quali altri sia facoltativa</i></p>	<p>ADR precisa che per carburanti sintetici, noti anche come e-fuel, s’intendono i combustibili liquidi o gassosi prodotti artificialmente utilizzando fonti di energia rinnovabile e materie prime come acqua, anidride carbonica (CO₂) o idrogeno.</p> <p>I carburanti sintetici potranno essere erogati in via opzionale quando saranno disponibili sul mercato italiano.</p> <p>ADR specifica che nelle aree subconcesse l’erogazione delle benzine sspb e gasolio si intende obbligatoria.</p>
<p>2. Nello schema di convenzione – articolo 2.2 lettera (i e iii) – si legge:</p> <p><i>o La Subconcessionaria utilizzerà: a) l’area di cui al precedente comma 1, per il revamping e allestimento della stazione di servizio, in conformità a quanto indicato e previsto nell’Offerta</i></p>	<p>ADR conferma che:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ai soggetti invitati si chiede di presentare, nei termini, con le modalità ed i contenuti nella Lettera d’invito, un’Offerta in plico chiuso contenente, a pena di esclusione dalla Procedura stessa: <p>Busta 1: Dichiarazione d’Offerta e relativa documentazione;</p>

<p>ma nell'allegato 4 – Dichiarazione di Offerta non vi sono riferimenti alla documentazione tecnica da presentare in sede di offerta</p> <p>Per quanto sopra si chiede di confermare:</p> <p>o che non va presentata offerta tecnica congiuntamente all'offerta economica</p> <p>o che, di conseguenza, nessun punteggio viene attribuito agli eventuali investimenti di natura tecnica</p>	<p>Busta 2: Offerta Economica.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nessun punteggio viene attribuito agli eventuali investimenti di natura tecnica
<p>3. Nello schema delle condizioni generali – articolo 1.1 – si legge:</p> <p>o <i>“la subconcessionaria dichiara di accettare l'area senza riserve nello stato di fatto e di diritto in cui si trova”,</i></p> <p>a tal proposito facciamo presente che tra i documenti a disposizione non sono presenti informazioni sullo stato ambientale dei siti.</p> <p>Per quanto sopra si chiede:</p> <p>o di essere messi a conoscenza di eventuali passività e della presenza di amianto;</p> <p>o di essere messi a conoscenza dello stato autorizzativo degli scarichi idrici;</p> <p>o di essere messi a conoscenza sul rispetto delle norme degli impianti elettrici;</p> <p>o di essere messi a conoscenza dello stato di tenuta dell'impianto meccanico costituito da serbatoi e tubazioni;</p> <p>o di avere planimetrie di maggiore dettaglio delle aree – anche con indicazione degli impianti – in formato dwg.</p>	<p>ADR informa che tutta la documentazione a nostra disposizione sullo stato tecnico, manutentivo e ambientale dei siti è stata trasmessa a tutti i partecipanti alla presente procedura a valle dei sopralluoghi di gara.</p>
<p>4. Si richiedono infine chiarimenti relativamente a:</p> <p>o stato dell'autorizzazione degli scarichi idrici – AUA</p> <p>o stato della regolarità a norma degli impianti elettrici – verifiche biennali</p>	<p>ADR informa che la documentazione indicata fa parte dei documenti trasmessi a tutti i partecipanti alla presente procedura a valle a seguito dei sopralluoghi di cui al par. 1 della Lettera d'Invito.</p>

<p>o stato dell'impianto meccanico, serbatoio e tubazioni – prove di tenuta</p>	
<p>5. nella lettera di invito al paragrafo 3.3.3 si cita che nella busta 1 dovranno essere contenuti "in formato cartaceo,</p> <p>originale della garanzia <i>autonoma a prima richiesta, conforme allo schema allegato alla presente Lettera di Invito (Allegato n. 6), di importo pari a due mesi del MAG (Minimo Annuo Garantito) ...</i></p> <p>"mentre nell'allegato 6 al paragrafo d) si afferma che l'ammontare di tale garanzia è pari a dodici mensilità del minimo garantito oggetto di offerta.</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'ammontare della garanzia deve essere pari a due o dodici mesi del MAG offerto? 	<p>ADR precisa che, l'allegato 6 alla Lettera d'Invito, "<i>Garanzia bancaria n.....per la partecipazione alla Procedura di selezione n. ADR 11/2023 per l'affidamento di una subconcessione di aree finalizzata alla gestione di quattro punti vendita destinati ad attività di stazione rifornimento carburanti per auto trazione presso gli aeroporti "L. da Vinci" di Fiumicino e "G.B. Pastine" di Ciampino.</i>" contiene, al paragrafo d) un mero errore materiale di trascrizione che viene corretto come segue:</p> <p><i>d) che l'ammontare di tale garanzia è di Euro *** (***)mila/00) <u>pari a due mensilità del minimo garantito oggetto di offerta;</u></i></p> <p>Pertanto, ADR conferma che ai sensi del par. 3.3.3 della Lettera d'Invito:</p> <p><u>Nella Busta 1 dovrà essere contenuta, a pena di esclusione dalla Procedura, in formato cartaceo, anche l'originale della garanzia autonoma a prima richiesta, conforme allo schema allegato alla Lettera di Invito (Allegato n. 6), di importo pari a due mesi del MAG (Minimo Annuo Garantito) a base di gara rilasciata da primaria banca iscritta all'albo delle Banche e dei Gruppi Bancari tenuto dalla Banca d'Italia, e prestata in favore di ADR a garanzia del pagamento delle penali previste e del risarcimento del maggior danno nonché di ogni ulteriore obbligazione risarcitoria, indennitaria e/o restitutoria, da parte della società offerente, in caso di inadempimento alle obbligazioni assunte con la presentazione dell'Offerta o, comunque, discendenti dalla partecipazione alla Procedura.</u></p>
<p>6. all' articolo 7.1 dello schema di convenzione si cita che "la validità di tale garanzia autonoma deve essere autorizzata da ADR; a tale fine è necessario inviare conferma di validità, a mezzo SWIFT cifrato, Unità</p>	<p>ADR risponde alle richieste di chiarimento seguendo i punti:</p> <ul style="list-style-type: none"> • E' un controllo preventivo di ADR sull'aderenza formale; in quanto ADR richiede che il contenuto della garanzia rilasciata dalla Banca rispetti pedissequamente lo standard richiesto,

<p>Multinational Centro Sud 7349 codice UNCRITMMMCS..."</p> <ul style="list-style-type: none"> • Cosa significa che una garanzia rilasciata da un Istituto di Credito iscritto all'ABI debba essere poi autorizzata da Aeroporti di Roma? • Questa modalità di autorizzazione da parte di ADR è valida soltanto per l'allegato 2? • Tale garanzia va consegnata insieme con la sottoscrizione della Convenzione ed in originale cartaceo? 	<p>sia nella forma che nella sostanza. Questo controllo è per la sola garanzia relativa alla Subconcessione;</p> <ul style="list-style-type: none"> • ADR conferma la modalità di autorizzazione valida soltanto per l'allegato 2; • ADR conferma che tale garanzia andrà consegnata contestualmente alla sottoscrizione della Convenzione, in originale cartaceo;
<p>7. Lo schema di garanzia di cui all' allegato 2 prevede la seguente clausola: "La sottoscritta Banca dichiara che la presente garanzia autonoma ha altresì ad oggetto i crediti relativi agli obblighi assunti da XXXXX:</p> <p><i>- in riferimento ad ogni altro rapporto contrattuale in essere tra XXXXX e ADR alla data odierna, se tali crediti venissero a scadenza durante il periodo di validità della presente garanzia autonoma;</i></p> <p><i>- con ulteriori convenzioni di subconcessione di beni demaniali presso l'Aeroporto di Fiumicino e/o quello di Ciampino, che XXXX e ADR perfezioneranno nel periodo di validità della presente garanzia autonoma"</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Si tratta di un mero errore o refuso? • Si intende che la garanzia offerta per la specifica convenzione stipulata tra IP e AdR dovrà coprire obbligazioni non relative ed estranee alla suddetta convenzione? 	<p>ADR conferma che la garanzia di cui all'Allegato 2 alla Lettera d'Invito:</p> <ul style="list-style-type: none"> - viene prestata dalla Subconcessionaria a garanzia dell'esatto e tempestivo adempimento delle obbligazioni assunte dalla stessa con la Convenzione di Subconcessione nonché per il pagamento delle penali ivi previste, del maggior danno e di ogni ulteriore obbligazione risarcitoria, indennitaria e/o restitutoria inerente la Subconcessione. - Si è trattato di un refuso. - Ha altresì ad oggetto i crediti relativi agli obblighi assunti dalla Subconcessionaria: - in riferimento ad ogni altro rapporto contrattuale in essere con ADR alla data di presentazione della garanzia, se tali crediti venissero a scadenza durante il periodo di validità della garanzia autonoma; - con ulteriori convenzioni di subconcessione di beni demaniali presso l'Aeroporto di Fiumicino e/o quello di Ciampino, che la Subconcessionaria e ADR perfezioneranno nel periodo di validità della garanzia autonoma.
<p>8. Per i lotti 1,2 e 3 (Fiumicino)</p> <p>"l'affidatario della Subconcessione potrà acquisire dall'attuale Subconcessionaria, in tutto o in parte, impianti, beni mobili, attrezzature e arredi di proprietà della stessa";</p> <p>Non si fa riferimento ai beni immobili (ad es. fabbricati e pensiline)</p>	<p>ADR conferma che, ai sensi del paragrafo 1 della Lettera d'Invito:</p> <ul style="list-style-type: none"> - le Aree corrispondenti al Lotto 1 – Lotto 2 – Lotto 3 sono attualmente subconcesse a tre operatori e l'affidatario della Subconcessione potrà acquisire dall'attuale Subconcessionaria, in tutto o in parte, esclusivamente impianti, beni mobili, attrezzature e arredi di proprietà della

<ul style="list-style-type: none"> • Si chiede di chiarire come saranno gestiti i beni non menzionati espressamente nella lettera di invito • Si chiede di chiarire cosa si intende per attrezzature 	<p>stessa (inclusi fabbricati e pensiline presenti);</p> <ul style="list-style-type: none"> • Per attrezzature si intendono i beni strumentali al funzionamento dell'impianto.
<p>9. Facendo seguito alla richiesta di chiarimento n° 4, per quanto riguarda il lotto 4 (Ciampino) non vi è invece alcuna menzione relativa all'acquisto delle attrezzature.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Si chiede di chiarire se la nota relativa ai lotti 1, 2 e 3 sull'acquisto delle attrezzature dal subconcessionario uscente sia valida anche per il lotto 4 	<p>ADR conferma che, ai sensi del paragrafo 1 della Lettera di Invito</p> <p>per i Lotti 1, 2 e 3: l'affidatario della Subconcessione potrà acquisire dall'attuale Subconcessionaria, in tutto o in parte, impianti, beni mobili, attrezzature e arredi di proprietà della stessa;</p> <p>Lotto 4: ADR conferma che, per il Lotto 4 l'affidatario della Subconcessione potrà acquisire in tutto o in parte, beni immobili e attrezzature di proprietà dell'ultimo gestore dell'area.</p>
<p>10. Si chiede di chiarire se l'aggiudicatario, in fase di stipula della concessione o in fase di subentro nella stazione di servizio possa utilizzare un marchio di vendita diverso dal proprio, dimostrandone la disponibilità di utilizzo.</p>	<p>ADR conferma la facoltà di utilizzare un marchio di vendita diverso dal proprio, previa autorizzazione ADR, fermo restando che l'Offerente dovrà evitare la compresenza di medesimi marchi sulle stazioni di rifornimento presenti sullo scalo di Fiumicino.</p>
<p>11. In riferimento alla facoltà di erogare biocarburanti sostenibili, si chiede di chiarire se gli stessi possano intendersi come alternativi ai tradizionali?</p>	<p>Vedere risposta 1)</p>
<p>12. Si chiede di chiarire lo stato ambientale dei siti oggetto di procedura di gara, producendo informazioni.</p>	<p>Vedere risposta 3)</p>
<p>13. In base agli articoli 19) e 20) dello Schema di Condizioni Generali di gara, si chiede</p> <p>I. di confermare se sia fatto divieto di cedere in tutto o in parte il contratto</p> <p>II. di confermare se sia fatto divieto di subentrare in tutto o in parte all'aggiudicatario della gara</p> <p>III. di confermare se sia fatto divieto di apporre marchi alla stazione di servizio non propri bensì di altri operatori partecipanti alla gara</p>	<p>ADR conferma che, ai sensi dell'art. 3 comma 19 e 20 dello Schema di Condizioni Generali Allegate alla Lettera d'Invito:</p> <ul style="list-style-type: none"> • La Subconcessione dell'area oggetto della Convenzione è affidata <i>intuitu personae</i> pertanto, è fatto divieto alla Subconcessionaria di cedere a terzi, anche a titolo parziale o gratuito, quanto oggetto della Subconcessione, pena la facoltà di ADR di risolvere di diritto la relativa Convenzione ex art. 1456 c.c. La Subconcessionaria al fine di svolgere le attività di cui all'art. 2 della Convenzione, potrà avvalersi di un Partner

	<p>Tecnico incaricato ai sensi dell'art. 3 comma 19 delle Condizioni Generali.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le operazioni societarie aventi per oggetto la cessione, il trasferimento, l'usufrutto, l'affitto, anche parziali e/o temporanei, dell'azienda o del ramo d'azienda interessato, l'ingresso di nuovi soci di controllo della Subconcessionaria e/o la sostituzione del/dei socio/i di controllo della stessa, la trasformazione, la fusione e la scissione della Subconcessionaria e tutte le ulteriori operazioni che comportino, anche di fatto, il trasferimento della Convenzione di Subconcessione, potranno essere realizzate solo previa autorizzazione di ADR ai sensi dell'art. 3 comma 20 delle Condizioni Generali. <p>ADR conferma la facoltà di utilizzare un marchio di vendita diverso dal proprio, previa autorizzazione ADR, fermo restando che l'Offerente dovrà evitare la compresenza di medesimi marchi sulle stazioni di rifornimento oggetto.</p>
<p>14. Potrebbe gentilmente confermarci che l'allegato da utilizzare come testo della garanzia da inserire nella Busta 1 è l'allegato 2 e cioè quello che non fa riferimento alla durata di validità di 12 mesi?</p> <p>Perché nella lettera di invito a presentare l'offerta viene indicato di utilizzare l'allegato 6, ma qui c'è il riferimento dei 12 mesi.</p>	<p>Vedere risposta 5)</p>

Fiumicino 20.01.2025