

PROCEDURA DI SELEZIONE N. “ADR 07/2025” PER L’AFFIDAMENTO DI UNA SUBCONCESSIONE DI AREE FINALIZZATE ALLA REALIZZAZIONE E GESTIONE DI UN PUNTO VENDITA DESTINATO AD ATTIVITÀ DI “RISTORAZIONE” PRESSO L’AEROPORTO “L. DA VINCI” DI FIUMICINO.

RISPOSTE ALLE RICHIESTE DI CHIARIMENTI RELATIVE ALLA LETTERA D’INVITO

1. Si comunica che la data di presentazione delle Offerte viene prorogata dal giorno **07 agosto 2025** al giorno **02 settembre 2025 alle ore 13.00**.
2. ADR conferma che il Certificato di Iscrizione alla Camera di Commercio o la Visura Camerale sono idonei ad ottemperare alla richiesta di produrre documentazione giustificativa dei poteri di coloro che sottoscrivono la Dichiarazione d’Offerta, laddove le stesse forniscano informazioni tali da rendere verificabili i poteri attribuiti al soggetto che sottoscrive l’Offerta.
3. Si prega di effettuare il download del file denominato “Allegato 4.f Planimetria in DWG Locale 11”, nel quale sono riportati i dettagli relativi alle aree oggetto della presente procedura.
4. Il timing dell’iniziativa relativa all’area sedute 3.b sarà condiviso da ADR con la società aggiudicataria nelle successive fasi della procedura. Le opere strutturali saranno a carico di ADR mentre le personalizzazioni saranno a carico del soggetto affidatario.
5. Con riferimento all’area sedute 3.b, si prega di prendere visione della pagina n.8 del file denominato “Master Guidelines”.
6. Con riferimento all’area 3.a, si precisa che la fioriera indicata nell’allegato 4.x “Drawing Key” dovrà essere considerata.
7. Si conferma che saranno presenti monitor infovoli nell’area oggetto di selezione.
8. Si conferma che dovranno essere previste le insegne così come indicate nell’allegato 4.x “Drawing Key”.
9. Si precisa che le aree 3, 3.a e 3.b saranno consegnate insieme.
10. ADR conferma che non sono presenti, nelle aree oggetto di subconcessione, magazzini o spogliatoi remoti e che, così come precisato al paragrafo 1 lett. i) della Lettera d’Invito, all’interno dell’area identificata con il n. 1) **l’affidatario dovrà realizzare**, a propria cura e spese, **un magazzino, i servizi igienici e gli spogliatoi**.
11. ADR conferma che gli eventuali indici e le copertine introduttive **non contribuiranno** al conteggio delle pagine di cui all’art 3.4.2. - Contenuti dell’Offerta Tecnica della Lettera di Invito.
12. ADR conferma che il business Plan dovrà essere coerente con la durata della subconcessione; nello schema di conto economico l’Offerente 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.
13. Si precisa che, i riferimenti all’Allegato n. 12 presenti al paragrafo 3.4.1, lettere f) e g) della lettera di invito s’intendono riferiti all’Allegato n. 13.
14. Si precisa che il file cad delle strutture previste nelle sale tavoli “terrazze” e le caratteristiche di tali strutture saranno condivisi con il Soggetto Aggiudicatario.

15. Si conferma che potrà essere previsto un nuovo pavimento in sovrapposizione a quello esistente previa autorizzazione dei materiali da parte di ADR. Si precisa che, come previsto dalle linee guida, nelle aree di preparazione deve essere previsto uno strato di impermeabilizzazione.
16. Si conferma che il perimetro con l'indicazione delle pareti divisorie tra l'area oggetto della procedura e il locale adiacente è quello indicato nella Scheda Tecnica.
17. Gli as built edili/impiantistici dello spazio oggetto della procedura ADR 07/2025 non sono divulgabili.
18. In riferimento alle caratteristiche e al posizionamento delle macchine dell'impianto di condizionamento-areazione attualmente si precisa che le informazioni di dettaglio saranno fornite al Soggetto Affidatario.
19. 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 la società affidataria.
20. Si precisa che relativamente all'esecuzione di tracce a pavimento per la distribuzione degli impianti, si conferma tale possibilità nell'area interna n. 3, previa autorizzazione del progetto da parte di ADR. Con riferimento alle aree esterne n. 3a) e 3b) indicate in lettera di invito, vista la presenza del sistema radiante, eventuali modifiche al pavimento saranno oggetto di approfondimenti in fase di sopralluogo tecnico con il Soggetto Affidatario.
21. In riferimento alla tipologia della struttura metallica ubicata al di sopra del controsoffitto dell'attuale locale, si precisa che le informazioni di dettaglio saranno fornite al Soggetto Affidatario.
22. In riferimento alla potenza elettrica disponibile per l'area oggetto di selezione si deve fare riferimento agli elaborati grafici inviati con la lettera di invito (Allegato n. 4).
23. ADR conferma che, all'interno dell'Area oggetto di subconcessione l'attività di Ristorazione dovrà essere svolta con le seguenti modalità: **Offerta merceologica: "Table Served – Casual Dining"** - somministrazione, alla clientela aeroportuale di un'offerta gastronomica e prodotti vitivinicoli di qualità caratteristici del territorio (Italia). L'offerta dovrà essere in grado di soddisfare le esigenze della clientela in tutte le fasce di servizio. Il menù dovrà contenere piatti in grado di soddisfare le esigenze di consumo riferibili a diversi regimi alimentari. **In via complementare** all'offerta "Table Served – Casual Dining" sarà consentita la somministrazione di un'offerta di prodotti di **bar/caffetteria, con consumazione veloce di bevande calde e fredde e snack esclusivamente dolci**. Si precisa inoltre che:
 - Il menù dovrà avere come offerta principale **primi e secondi piatti della tradizione italiana;**
 - **Non sarà consentita la somministrazione di pizza al piatto;**
 - **Non sarà consentita la somministrazione di snack salati** (ad es: pizza al trancio, panini, tramezzini, focacce, etc..).

Salve le ipotesi espressamente previste, non è consentito lo svolgimento di attività/servizi secondo modalità differenti né la commercializzazione di prodotti/ articoli non compresi nelle tipologie merceologiche sopra indicate.

24. Si conferma che sarà possibile inserire nei render strutture caratterizzanti le aree sedute 3.a (quali ad es. pergolati); tali aspetti dovranno essere successivamente resi coerenti con le linee guida architettoniche di ADR e valutate da ADR nella fase di redazione del progetto esecutivo.
25. ADR conferma che, con riferimento all'Allegato 1 (Utenze e Servizi FCO), le tariffe sono aggiornate.
26. Si specifica che non è possibile fornire un elenco esaustivo delle casistiche elencate all'Art. 1 lettera K della lettera di invito.

27. Si specifica che non è possibile fornire un elenco esaustivo delle casistiche elencate all'Art. 2 paragrafo 11 della Convenzione.
28. Si specifica che, ove richiesto da ADR, l'attività di ristorazione temporanea dovrà essere svolta in modalità di bar/snack senza servizio al tavolo.
29. Ai sensi dell'art. 2 della Convenzione, nel periodo di attività temporanea, ove attivata, sarà applicato unicamente il corrispettivo variabile.
30. Si precisa che, qualora i lavori in capo ad ADR previsti al paragrafo 1) lettera g) della lettera di invito dovessero avere impatti sull'operatività del punto vendita oggetto di procedura, sarà cura di ADR sospendere il MAG limitatamente al periodo di chiusura.
31. Si specifica che, la consegna dell'area è prevista a partire dal mese di febbraio 2026.
32. Si precisa che la subconcessionaria entrante sarà tenuta al rispetto delle previsioni della contrattazione collettiva e/o aziendale eventualmente applicabili all'attività di cui trattasi. Le informazioni relative ai dati del personale impiegato dall'attuale subconcessionaria quali, ad esempio, retribuzioni, inquadramento, mansioni, tipologia contrattuale, ore settimanali e data di assunzione **non** sono nella disponibilità di ADR.
33. ADR precisa che i dati di traffico disponibili sono indicati all'interno dell'**Allegato 11** alla Lettera di Invito; non sono disponibili ulteriori previsioni di traffico.
34. ADR specifica che, nell'area oggetto di subconcessione, non è consentita la vendita di prodotti *cd.* offerta "**market**".
35. ADR specifica che, con riferimento alla Convenzione di Subconcessione, l'inserimento dell'Art 2 paragrafo 1.b **debba intendersi come refuso**.
36. In riferimento alla possibilità di installare celle frigorifere all'interno del back si deve fare riferimento a quanto previsto nelle Linee Guida allegate alla Lettera di Invito.
37. Si conferma che la cesata di cantiere dovrà essere realizzata dal Soggetto Affidatario.
38. In riferimento alle caratteristiche di reazione al fuoco delle pareti perimetrali si rimanda alle successive fasi della procedura.
39. Si conferma che in riferimento alla portata del solaio si deve fare riferimento alla scheda tecnica (500 kg/mq).
40. In riferimento al valore limite per il carico di incendio si deve fare riferimento a quanto previsto nelle Linee Guida allegate alla Lettera di Invito.
41. ADR conferma che in riferimento alle indicazioni e chiarimenti circa il percorso (montacarichi, gru, ecc.) da utilizzare durante le fasi l'ingresso e l'uscita del materiale di cantiere, quest'ultime saranno verificate sul posto tra ADR e il Soggetto Affidatario.
42. Si precisa che il modello BIM sarà fornito da ADR in fase di progetto esecutivo.
43. ADR specifica che, riguardo allo stato di riconsegna dei locali a fine rapporto di subconcessione, si deve fare riferimento all'Art 9), comma 4 delle Condizioni Generali allegate alla Lettera d'invito

44. Si specifica che maggiori dettagli sulla fascia di coronamento saranno forniti al Soggetto Affidatario nelle successive fasi della procedura.
45. Si conferma che la società aggiudicataria dovrà provvedere a propria cura e spese alla installazione di una serranda di chiusura nell'area n. 3 secondo le linee guida di progettazione allegata alla lettera di invito, che sono da intendersi applicabili anche alla quota mezzanino dell'AVC T3.
46. Si conferma che una volta concluso lo smantellamento, l'impermeabilizzazione sarà in carico al Soggetto Affidatario.
47. ADR conferma che in riferimento alla possibilità di poter ancorare elementi sospesi (quali luci o decorazioni) direttamente alla struttura aeroportuale, in corrispondenza delle aree sedute e proposte progettuali similari, saranno valutate da ADR nella fase di redazione del progetto esecutivo.
48. L'eventuale oscuramento anche parziale delle vetrate sarà valutato con la società aggiudicataria nelle successive fasi della procedura.
49. Si specifica che delucidazioni sull'impianto IRAI saranno fornite al Soggetto affidatario nelle successive fasi della procedura.
50. Si conferma che per le predisposizioni si deve fare riferimento agli elaborati grafici inviati con la lettera d'invito (Allegato n. 4 – Allegato Tecnico).
51. In riferimento alla potenza elettrica disponibile per l'area oggetto di selezione si deve fare riferimento agli elaborati grafici inviati con la lettera di invito (Allegato n. 4).
52. Si precisa che non è possibile realizzare ulteriori fori in copertura. Le macchine a servizio degli impianti sono ubicate sul soppalco tecnico al di sopra dell'area di ristorazione. Non è consentito l'utilizzo di apparecchiature con unità esterna separata all'interno dell'aerostazione.
53. Si precisa che l'area oggetto di procedura sarà consegnata a grezzo, libera da persone e cose di proprietà dell'attuale Subconcessionario.
54. Si conferma che l'area oggetto di procedura sarà consegnata con le adduzioni primarie.
55. In riferimento alle portate di acqua fredda disponibili per l'area oggetto di procedura si specifica quanto segue:
 - Portata acqua refrigerata condizionamento 5400 LT/H ($T_{in}=9^{\circ}\text{C}$; $T_{out}=14^{\circ}\text{C}$);
 - Portata acqua calda condizionamento 320 LT/H ($T_{in}=55^{\circ}\text{C}$; $T_{out}=40^{\circ}\text{C}$).
56. In riferimento alla portata di aria primaria di immissione si specifica quanto segue:
 - Aria primaria immissione 790 MC/H.
 - Essendo l'area aperta e in comunicazione con l'area sedute a tutt'altezza e con lo spazio di circolazione collettivo, l'eventuale quota d'aria primaria da integrare viene garantita dall'apporto dell'impianto centrale aeroportuale.
57. In riferimento alla portata del condotto di estrazione fumi di cottura si specifica che:
 - È presente un canale di estrazione aria diametro 500 mm con portata pari a 3750 mc/h.
 - È presente un canale rettangolare 500x500 mm per immissione aria per cappe compensate con portata pari a 2825 mc/h (secondo linee guida ADR bisogna realizzare una compensazione pari 70-80% per non avere un'eccessiva depressione del locale rispetto le aree comuni dell'avancorpo).
 - non è possibile effettuare ulteriori modifiche.

58. Si specifica che all'interno dell'area oggetto di procedura è consentito l'impiego di piccole celle frigorifere monoblocco (con compressore incorporato) di volume unitario non superiore a 4 mq e con sommatoria dei volumi unitari non superiore a 8 mq. Non è consentito l'utilizzo di apparecchiature con unità esterna separata all'interno dell'aerostazione.
59. Si conferma che le lavorazioni polverose e rumorose dovranno essere svolte durante le ore notturne.
60. ADR specifica che, durante i lavori strutturali di evoluzione architettonica, l'area sedute non sarà riprotetta.

Fiumicino, 22.07.2025

Aeroporti di Roma S.p.A.