

PROCEDURA DI SELEZIONE N. “ADR 08/2025” 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. ADR 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 13”, nel quale sono riportati i dettagli relativi alle aree oggetto della presente procedura.
4. Il timing dell’iniziativa relativa all’area sedute 5.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. Si conferma che non è presente alcun obbligo relativamente alle sedute posizionate in prossimità del “bancone”.
6. Si conferma che dovranno essere previste le insegne così come indicate nell’allegato 4.x “Drawing Key”.
7. 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) **la società aggiudicataria dovrà realizzare**, a propria cura e spese, **un magazzino, i servizi igienici e gli spogliatoi**.
8. ADR conferma che, con riferimento al novero delle pagine per sezione e complessive, s’intendono esclusi oltre gli allegati, **anche** gli eventuali **indici**, le **copertine introduttive** e i **divisori interni**. Pertanto, gli stessi **non contribuiranno** al conteggio delle pagine di cui all’art 3.4.1 - Contenuti dell’Offerta Tecnica della Lettera di Invito.
9. 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
10. 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.
11. Si precisa che il file cad delle strutture previste nelle sale tavoli “terrazze” e le caratteristiche di tali strutture saranno condivisi con la società aggiudicataria.
12. 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.

13. Gli as built edili/impiantistici dello spazio oggetto della procedura ADR 08/2025 non sono divulgabili.
14. Si specifica che le macchine a servizio degli impianti sono ubicate sul soppalco tecnico al di sopra dell'aerea oggetto di procedura. L'accesso a tale soppalco avviene tramite porta di accesso con badge previa autorizzazione.
15. 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.
16. Si precisa che relativamente all'esecuzione di tracce a pavimento per la distribuzione degli impianti, si conferma tale possibilità nell'area interna n. 5, previa autorizzazione del progetto da parte di ADR. Con riferimento alle aree esterne n. 5a) e 5b) 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.
17. 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.
18. 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).
19. Si precisa che sarà possibile utilizzare la colonna presente all'interno dell'area sedute anche come elemento di arredo, previa autorizzazione da parte di ADR del progetto esecutivo.
20. ADR conferma che l'Offerta merceologica dovrà essere disponibile in tutte le fasce orarie della giornata; pertanto, all'interno dell'offerta merceologica complessiva potrà essere inclusa anche un'offerta specifica (es. colazione) di prodotti sia dolci che salati, anche pensata per una clientela internazionale, esclusivamente in modalità table-served.
21. ADR conferma che le prime tre referenze del paniere, intese come prodotti offerti in modalità al banco, non dovranno essere incluse all'interno dell'offerta.
22. Si conferma che sarà possibile inserire nei render strutture caratterizzanti le aree sedute 5.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.
23. ADR conferma che, con riferimento all'Allegato 1 (Utenze e Servizi FCO), le tariffe sono aggiornate.
24. Si specifica che non è possibile fornire un elenco esaustivo delle casistiche elencate all'Art. 1 lettera K della lettera di invito.
25. Si specifica che non è possibile fornire un elenco esaustivo delle casistiche elencate all'Art. 2 paragrafo 11 della Convenzione
26. Si specifica che, qualora ADR si avvalga della facoltà di attivare il servizio in modalità temporanea, quest'ultimo sarà riferito ad attività bar/snack senza servizio al tavolo.
27. Ai sensi dell'art. 2 della Convenzione, nel periodo di attività temporanea, ove attivata, sarà applicato unicamente il corrispettivo variabile.

28. 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 dell'area oggetto di procedura, sarà cura di ADR sospendere il MAG limitatamente al periodo di chiusura.
29. Si specifica che, la consegna dell'area è prevista a partire dal mese di febbraio 2026.
30. Si precisa che la Società aggiudicataria 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.
31. 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
32. ADR specifica che, con riferimento alla Convenzione di Subconcessione, l'inserimento dell'Art 2 paragrafo 1.b **debba intendersi come refuso**.
33. Si conferma che all'interno del punto vendita oggetto di procedura sarà 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 sarà consentito l'utilizzo di apparecchiature con unità esterna separata all'interno dell'aerostazione.
34. ADR specifica che **non** saranno disponibili magazzini esterni al punto vendita.
35. Si conferma che la cesata di cantiere dovrà essere realizzata dal Soggetto Affidatario.
36. In riferimento alle caratteristiche di reazione al fuoco delle pareti perimetrali si rimanda alle successive fasi della procedura.
37. Si conferma che in riferimento alla portata del solaio si deve fare riferimento alla scheda tecnica (500 kg/mq).
38. 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.
39. Si conferma che saranno presenti monitor infovoli nell'area oggetto di selezione
40. 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.
41. Si precisa che il modello BIM sarà fornito da ADR in fase di progetto esecutivo.
42. 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
43. Si specifica che maggiori dettagli sulla fascia di coronamento saranno forniti al Soggetto Affidatario nelle successive fasi della procedura.
44. Si conferma che la società aggiudicataria dovrà provvedere a propria cura e spese alla installazione di una serranda di chiusura nell'area n. 5 secondo le linee guida di progettazione allegate alla lettera di invito, che sono da intendersi applicabili anche alla quota mezzanino dell'AVC T3.

45. Si conferma che una volta concluso lo smantellamento, l'impermeabilizzazione sarà in carico al Soggetto Affidatario.
46. 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.
47. L'eventuale oscuramento anche parziale delle vetrate sarò valutato con la società aggiudicataria nelle successive fasi della procedura.
48. Si specifica che delucidazioni sull'impianto IRAI saranno fornite al Soggetto affidatario nelle successive fasi della procedura.
49. Si conferma che per le predisposizioni si deve fare riferimento agli elaborati grafici inviati con la lettera d'invito (Allegato n. 4 – Allegato Tecnico).
50. 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).
51. Si precisa che **non sarà presente alcun magazzino esterno alla unit** per la procedura in oggetto.
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.

Fiumicino, 22.07.2025

Aeroporti di Roma S.p.A.