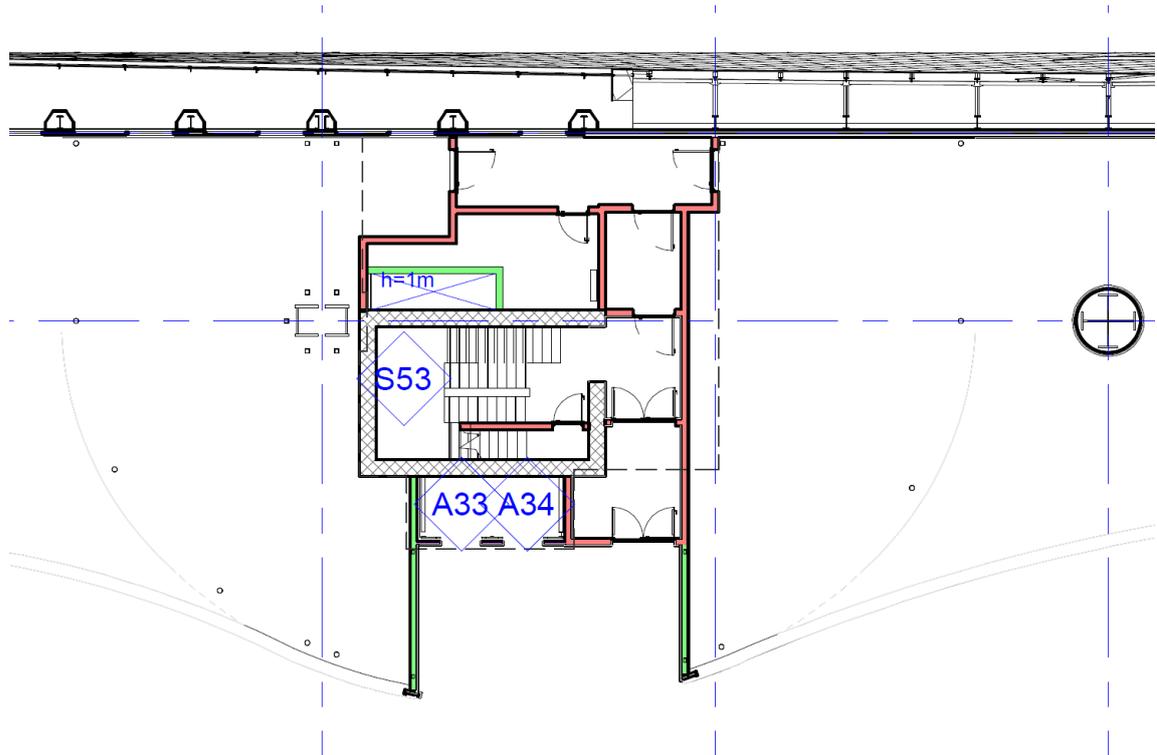


PROCEDURA DI SELEZIONE n. “ADR 14/2024” PER L’AFFIDAMENTO DI UNA SUBCONCESSIONE DI AREE FINALIZZATA ALLA REALIZZAZIONE E GESTIONE DI UN PUNTO VENDITA DESTINATO AD ATTIVITA’ DI “RISTORAZIONE” E RELATIVE AREE LOGISTICHE PRESSO L’AEROPORTO “L. DA VINCI” DI FIUMICINO.

1. ADR conferma che la vetrata presente nell’area n. 4a dovrà essere mantenuta con la grafica esistente.
2. Si precisa che approfondimenti sui punti di fornitura elettrica per l’area 4b) saranno affrontati nella fase del sopralluogo tecnico con il Soggetto Affidatario.
3. Si conferma che l’attuale pavimentazione nell’area coperta n. 4) dovrà essere completamente smantellata e sostituita. Con riferimento alle aree esterne n. 4a) e 4b) 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.
4. Con riferimento alla delimitazione e alla accessibilità delle aree sedute 4a) e 4b), si rimanda alle successive fasi della procedura, anche a valle della definizione dell’aggiornamento delle Linee Guida così come previsto in lettera di invito.
5. ADR conferma che in riferimento alla sezione longitudinale dell’ AVC T3 – Livello Mezzanino, ovvero la vista frontale dell’area 4) + 4a) l’unica sezione è quella riportata sulla scheda tecnica allegato n. 4) alla lettera d’invito.
6. Si conferma che, in riferimento alla sezione trasversale parallela alla B-B’ ovvero un piano sezionante posto dopo il pilastro presente nell’area 4a), l’unica sezione è quella riportata sulla scheda tecnica
7. Si conferma che in riferimento ai punti di consegna impiantistici si deve far riferimento alla scheda tecnica, allegato n. 4) alla lettera d’invito.
8. Gli as built edili/impiantistici dello spazio oggetto della procedura ADR 14/2024 saranno inviati in data odierna (via PEC) ai soggetti ammessi alla seconda fase della procedura.
9. Si specifica che in riferimento alle caratteristiche e al posizionamento delle macchine dell’impianto di condizionamento-aerazione si deve fare riferimento alle Linee Guida allegate alla lettera di invito (Capitolo 4, pag. 59).
10. 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.
11. Gli as built degli spazi remoti (Magazzino e Spogliatoi) non sono divulgabili.
12. Si precisa che relativamente all’esecuzione di tracce a pavimento per la distribuzione degli impianti, si conferma tale possibilità nell’area interna, previa autorizzazione del progetto da parte di ADR.
13. Si specifica che eventuali approfondimenti sulla tipologia della struttura metallica ubicata al di sopra del controsoffitto del locale oggetto di selezione, saranno forniti al Soggetto Affidatario nella fase di sopralluogo tecnico.
14. 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). L’eventuale possibilità di ampliare la potenza elettrica disponibile per l’area oggetto di procedura sarà valutata nella fase del sopralluogo tecnico con il Soggetto Affidatario.
15. In riferimento al pavimento radiante, si specifica che quest’ultimo contribuisce alla climatizzazione della quota 13.50 con 30 W/mq.

16. In riferimento alle caratteristiche di reazione al fuoco delle pareti perimetrali, si trasmettono i seguenti grafici:



LEGENDA MURATURE	
<p>02 DET. O</p> <p>NUMERO DISEGNO VERSO DI LETTURA NUMERO ELABORATO</p>	<p>RIFERIMENTO SEZIONI, PROSPETTI E DETTAGLI</p>
<p>A</p> <p>IDENTIFICAZIONE ASSI STRUTTURALI</p>	
<p>NUMERAZIONE COLLEGAMENTI VERTICALI E ORIZZONTALI</p> <p>MC1 ASCENSORI MC1 MONTACARICHI S1 SCALE M1 SCALE MOBILI T1 TAPIS ROULANT F1 GATES</p>	
<p>+13.00</p> <p>QUOTA PAVIMENTO DI PROGETTO AL FINITO</p>	
<p>+13.20</p> <p>QUOTA PAVIMENTO DI PROGETTO AL RUSTICO</p>	
<p>140</p> <p>140</p> <p>QUOTATURA INFISSI INTERNI (RF. AB0001)</p> <p>LARGHEZZA INFISSO (LUCE PASSAGGIO)</p> <p>ALTEZZA INFISSO (LUCE PASSAGGIO)</p>	
<p>AREA DI NON INTERVENTO</p>	
<p>M 12</p> <p>MURATURA DI MATTONI PIENI O FORATI E MALTA CEMENTIZIA, DELLA CLASSE M2 CON MATTONI FORATI IN FOGLIO. SPESSORE 0,8</p>	
<p>M 42</p> <p>MURATURA DI MATTONI PIENI O FORATI E MALTA CEMENTIZIA, DELLA CLASSE M2 CON MATTONI FORATI IN FOGLIO. SPESSORE 0,12</p>	
<p>M 45</p> <p>MURATURA DI MATTONI PIENI O FORATI E MALTA CEMENTIZIA, DELLA CLASSE M2 CON MATTONI FORATI IN FOGLIO. SPESSORE 0,15</p>	
<p>M 43</p> <p>MURATURA DI BLOCCHETTI FORATI IN CALCESTRUZZO VIBROCOMPRESSO, POSTI IN FOGLIO, DELLE DIMENSIONI MODULARI CM 50X20, CON SUPERFICIE LISCIA. SPESSORE 0,15</p>	
<p>M 21</p> <p>MURATURA DI BLOCCHETTI FORATI IN CALCESTRUZZO VIBROCOMPRESSO, POSTI IN FOGLIO, DELLE DIMENSIONI MODULARI CM 50X20, CON SUPERFICIE LISCIA. SPESSORE 0,20</p>	
<p>M 2</p> <p>MURATURA DI BLOCCHETTI FORATI IN CALCESTRUZZO VIBROCOMPRESSO, POSTI IN FOGLIO, DELLE DIMENSIONI MODULARI CM 50X20, CON SUPERFICIE LISCIA. SPESSORE 0,30</p>	
<p>M 14</p> <p>MURATURA DI BLOCCHETTI FORATI IN CALCESTRUZZO VIBROCOMPRESSO, POSTI IN FOGLIO, DELLE DIMENSIONI MODULARI CM 50X20, CON SUPERFICIE LISCIA. SPESSORE 0,20</p> <p>STRATO DI ISOLAMENTO INTERNO E/O ESTERNO IN PANNELLI ISOLANTI SEMIRIGIDI IDROREPELLENTI IN LANA DI VETRO AD ALTO CONTENUTO DI VETRO RICICLATO E CERTIFICATO NATURPLUS. SPESSORE MM 60</p>	<p>M 40</p> <p>MURATURA DI BLOCCHETTI FORATI IN CALCESTRUZZO VIBROCOMPRESSO, TAGLIAFUOCO REI 120, POSTI IN FOGLIO, DELLE DIMENSIONI MODULARI CM 50X20, CON SUPERFICIE LISCIA. SPESSORE 0,20</p> <p>PANNELLI ISOLANTI IN POLISTIRENE ESPANSO, ESTRUSO A CELLULE CHIUSE, DI DENSITA' FINO A KG/MC 30, O IN SCHIUMA POLIURETANICA. SPESSORE MM 75</p>
<p>M 7</p> <p>MURATURA DI BLOCCHETTI FORATI IN CALCESTRUZZO VIBROCOMPRESSO, POSTI IN FOGLIO, DELLE DIMENSIONI MODULARI CM 50X20, CON SUPERFICIE LISCIA. SPESSORE 0,20</p> <p>STRATO DI ISOLAMENTO INTERNO E/O ESTERNO IN PANNELLI ISOLANTI SEMIRIGIDI IDROREPELLENTI IN LANA DI VETRO AD ALTO CONTENUTO DI VETRO RICICLATO E CERTIFICATO NATURPLUS. SPESSORE MM 80</p>	<p>MTC 1</p> <p>PARETI INTERNE AD ORDITURA METALLICA E RIVESTIMENTO CON DOPPIA LASTRA DI GESSO RIVESTITO. SPESSORE MM 125</p>
<p>M 15</p> <p>MURATURA DI BLOCCHETTI FORATI IN CALCESTRUZZO VIBROCOMPRESSO, TAGLIAFUOCO REI 120, POSTI IN FOGLIO, DELLE DIMENSIONI MODULARI CM 50X20, CON SUPERFICIE LISCIA. SPESSORE 0,20</p> <p>FORNITURA E POSA IN OPERA DI STRATO DI ISOLAMENTO INTERNO E/O ESTERNO IN PANNELLI ISOLANTI SEMIRIGIDI IDROREPELLENTI IN LANA DI ROCCIA. SPESSORE MM 80</p>	<p>MTC 2</p> <p>PARETI INTERNE E/30 AD ORDITURA METALLICA E RIVESTIMENTO IGNIFUGO CON DOPPIA LASTRA DI GESSO RIVESTITO. SPESSORE MM 125</p>
<p>M 41</p> <p>MURATURA DI BLOCCHETTI FORATI IN CALCESTRUZZO VIBROCOMPRESSO, POSTI IN FOGLIO, DELLE DIMENSIONI MODULARI CM 50X20, CON SUPERFICIE LISCIA. SPESSORE 0,20</p> <p>PANNELLI ISOLANTI IN POLISTIRENE ESPANSO, ESTRUSO A CELLULE CHIUSE, DI DENSITA' FINO A KG/MC 30, O IN SCHIUMA POLIURETANICA. SPESSORE MM 75</p>	<p>MTC 3</p> <p>CONTROPARETI INTERNE AD ORDITURA METALLICA E RIVESTIMENTO CON DOPPIA LASTRA DI GESSO RIVESTITO. SPESSORE MM 75</p>
<p>M 3</p> <p>MURATURA DI BLOCCHETTI FORATI IN CALCESTRUZZO VIBROCOMPRESSO, TAGLIAFUOCO REI 120, POSTI IN FOGLIO, DELLE DIMENSIONI MODULARI CM 50X20, CON SUPERFICIE LISCIA. SPESSORE 0,20</p>	
<p>M 38</p> <p>MURATURA DI BLOCCHETTI FORATI IN CALCESTRUZZO VIBROCOMPRESSO, TAGLIAFUOCO REI 120, POSTI IN FOGLIO, DELLE DIMENSIONI MODULARI CM 50X20, CON SUPERFICIE LISCIA. SPESSORE 0,15</p>	
<p>M 39</p> <p>MURATURA DI BLOCCHETTI FORATI IN CALCESTRUZZO VIBROCOMPRESSO, TAGLIAFUOCO REI 120, POSTI IN FOGLIO, DELLE DIMENSIONI MODULARI CM 50X20, CON SUPERFICIE LISCIA. SPESSORE 0,20</p> <p>FORNITURA E POSA IN OPERA DI STRATO DI ISOLAMENTO INTERNO E/O ESTERNO IN PANNELLI ISOLANTI SEMIRIGIDI IDROREPELLENTI IN LANA DI ROCCIA. SPESSORE MM 80</p>	
<p>M 9</p> <p>MURATURA DI BLOCCHETTI FORATI IN CALCESTRUZZO VIBROCOMPRESSO, TAGLIAFUOCO REI 120, POSTI IN FOGLIO, DELLE DIMENSIONI MODULARI CM 50X20, CON SUPERFICIE LISCIA. SPESSORE 0,20</p> <p>FORNITURA E POSA IN OPERA DI STRATO DI ISOLAMENTO INTERNO E/O ESTERNO IN PANNELLI ISOLANTI SEMIRIGIDI IDROREPELLENTI IN LANA DI VETRO AD ALTO CONTENUTO DI VETRO RICICLATO E CERTIFICATO NATURPLUS. SPESSORE MM 80</p>	

17. Si conferma che il Soggetto Affidatario dovrà provvedere a propria cura e spese alla installazione di una serranda di chiusura nell'area 4, secondo le linee guida di progettazione allegate alla lettera di invito, che sono da intendersi applicabili anche alla quota mezzanino dell'AVC T3.

18. Si conferma che l'impermeabilizzazione del solaio sarà a carico del Soggetto Affidatario.

19. In riferimento a tutte le predisposizioni si conferma che dovrà essere fatto riferimento agli elaborati inviati in fase di procedura di selezione.
20. La potenza elettrica disponibile per il locale magazzino sarà comunicata al Soggetto Affidatario nella seconda fase della procedura.
21. In riferimento all'impianto sprinkler, si conferma che le aree sedute (ambo i fronti) non ne sono dotate. La copertura dello sprinkler (che dovrà essere progettato e realizzato dal Soggetto Affidatario a partire dalla predisposizione ADR) è necessaria solo sull'area F&B di 126 mq, in cui il massimo carico di incendio è 400 MJ/mq, indipendentemente dal fatto che l'area sia coperta da controsoffitto chiuso oppure no. Sulle zone sedute da 131 e 78 mq lo sprinkler non è previsto, in quanto in queste aree il massimo carico di incendio è 200 MJ/mq, come quello delle aree comuni di transito.
22. In riferimento alla richiesta sulla fattibilità di realizzare ulteriori fori in copertura, nonché installare macchine esterne a servizio delle attrezzature e/o impianti si specifica che tale richiesta non è fattibile.
23. Come specificato nella lettera di invito le linee guida, con i dettagli anche relativi all'insegna, sono in fase di aggiornamento e saranno fornite al Soggetto Affidatario nelle successive fasi della procedura.
24. Si conferma che sarà possibile inserire nei render strutture caratterizzanti le aree sedute (quali ad es. pergolati); tali aspetti dovranno essere successivamente resi coerenti con le linee guida architettoniche di ADR, in fase di aggiornamento, e valutate da ADR nella fase di redazione del progetto esecutivo.
25. ADR conferma che in riferimento alla portata del solaio si deve fare riferimento alla scheda tecnica (500 kg/mq).
26. Si specifica che le strutture portanti e/o separanti native del Terminal (escludendo quindi le strutture installate dal precedente sub concessionario) hanno già le caratteristiche di resistenza al fuoco adeguate.
27. 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.
28. 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.
29. Si specifica che il carico di incendio specifico massimo è: 400 MJ/mq per l'area vendita, 200 MJ/mq per le aree sedute, 550 MJ/mq per il magazzino esterno e 200 MJ/mq per spogliatoi.
30. Si precisa che dovrà essere prevista l'installazione dei monitor Info Voli.
31. 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.
32. Si precisa che il modello BIM sarà fornito da ADR in fase di progetto esecutivo.
33. ADR precisa che i locali magazzino e spogliatoi sono esistenti e dovranno essere allestiti dal soggetto affidatario. Si trasmette in data odierna PEC con i seguenti file:
 - individuazione planimetrica del magazzino e dello spogliatoio ("Locali a supporto Ex-Attimi.pdf");
 - DWG dell'area magazzini AVC T3 ("AVC 1.70.dwg")
 - DWG dello spogliatoio ("fco009cq10_SPG.dwg");
34. Si specifica che, come previsto all'art. 9, della Condizioni generali *..[. Alla scadenza del rapporto di Subconcessione, i miglioramenti e le addizioni apportati dalla Subconcessionaria all'area subconcessa, qualora non direttamente amovibili, saranno gratuitamente acquisiti da ADR senza che la Subconcessionaria abbia diritto a pretendere qualsiasi indennizzo, rimborso o risarcimento. ADR*

*ha, comunque, facoltà di pretendere che l'area subconcessa venga restituita nel pristino stato, ed a ciò provvederà direttamente ADR stessa, a spese della Subconcessionaria, previa condivisione dei relativi preventivi di spesa che dovranno essere approvati dalla Subconcessionaria, con facoltà di ADR, in caso di mancato riconoscimento dei relativi costi, oneri e spese, di escutere la garanzia di cui all'art. 7 della Convenzione, limitatamente all'importo necessario per l'intervento.] **ADR specifica che il pristino stato è da intendersi al netto dello Smantellamento.***

35. Con riferimento alle aree sedute esterne, l'eventuale personalizzazione del pavimento e della balaustra saranno definite con l'aggiornamento delle linee guida architettoniche, che saranno fornite al Soggetto Affidatario.
36. Si conferma che il presidio antincendio dovrà essere accessibile anche a locale chiuso.
37. In riferimento allo spazio dedicato alla consumazione protetta e riservata non sono previsti dei vincoli dimensionali.
38. 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.
39. Con riferimento alla Lettera d'invito, Art. 3.5.1, si conferma che la Roy indicata per la classe merceologica "Ristorazione" è da applicare anche alla categoria Merchandising.
40. Con riferimento al paragrafo 3.5.1 della Lettera d'invito, ADR comunica che il riferimento al corrispettivo minimo garantito per passeggero (MAG/PAX) è un mero errore materiale di trascrizione. Si conferma, pertanto, che l'Offerta economica dovrà essere composta dalla **royalty** offerta e dal **corrispettivo annuo minimo garantito** in valore assoluto.
41. Con riferimento alla Lettera d'invito, paragrafo 3.5.1, si conferma che il POE è calcolato sulla base della componente royalty (ROY) e della componente corrispettivo annuo minimo garantito (MAG), per entrambe le quali è richiesta un'offerta in aumento secondo la seguente formula: $POE = POE_{roy} + POE_{MAG}$.
42. ADR conferma che, con riferimento alla Lettera d'invito, Art. 3.5.1 paragrafo c, il canone si applica sia all'area da adibire a deposito e stoccaggio sia all'area da adibire a servizi igienici/ spogliatoi.
43. ADR conferma che con riferimento alla Convenzione di Subconcessione, Art.2, comma 2, [..non è consentita la vendita di ulteriori prodotti non alimentari..] si conferma che da tale previsione possono essere esclusi eventuali prodotti di Merchandising.
44. Con riferimento alla Convenzione di Subconcessione, Art.2, comma 10, per esigenze operative ADR ha la facoltà di richiedere l'attivazione di un'attività in modalità temporanea. In tal caso, l'offerta dovrà essere conforme all'offerta tecnica presentata in sede di procedura
45. ADR conferma che con riferimento alla Convenzione di Subconcessione, Art.5, comma 4, il canone 21,20 €/mq mese è relativo al 2024. Per il 2025 è 21,37 €/mq mese.
46. Con riferimento alla Convenzione di Subconcessione, nella premessa, alla lettera d) e successivamente all'Art.2, commi 1, 2, 8, il riferimento a n° 2 punti vendita deve essere considerato un refuso.
47. ADR conferma che, con riferimento all'Allegato 1 (Utenze e Servizi FCO), le tariffe sono aggiornate.
48. ADR precisa che i dati di traffico disponibili sono indicati a pagina 15 dell'Allegato 11 alla Lettera di Invito; non sono disponibili ulteriori previsioni di traffico per l'area E.
49. ADR conferma che le aree sedute (particelle 4a + 4b) sono da intendersi comprese nell'area di subconcessione.
50. Si precisa che l'area oggetto della procedura ADR 14/2024 è libera da persone. Le informazioni relative al numero, inquadramento e retribuzione delle risorse umane precedentemente impiegate presso l'area oggetto della presente procedura non sono nella disponibilità di ADR.

51. La durata del 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.
52. ADR conferma che, con riferimento al paragrafo 3.5.2., "1) *Royalty offerta: fino ad un punteggio massimo pari a 30 punti. In riferimento alle royalties, il criterio di attribuzione del relativo punteggio ad ogni concorrente ("PR") è basato sulla media ponderata delle royalties offerte per ogni tipologia/classe merceologica ("MPR")*", la media ponderata delle royalties offerte per ogni tipologia/classe merceologica ("MPR") coincide con la royalty percentuale richiesta per **l'unica tipologia/classe merceologica – Ristorazione**.

Fiumicino, 03.02.2025

Aeroporti di Roma S.p.A.