

**PROCEDURA DI SELEZIONE N. “ADR 06/2025” PER L’AFFIDAMENTO DI UNA SUBCONCESSIONE DI AREE FINALIZZATE ALLA REALIZZAZIONE E GESTIONE DI DUE PUNTI VENDITA DESTINATI AD ATTIVITÀ DI “RISTORAZIONE” E RELATIVA AREA LOGISTICA PRESSO IL NUOVO EDIFICIO UFFICI “OPEN”- AEROPORTO L. DA VINCI DI FIUMICINO.**

**RISPOSTE ALLE RICHIESTE DI CHIARIMENTI RELATIVE ALLA LETTERA D’INVITO**

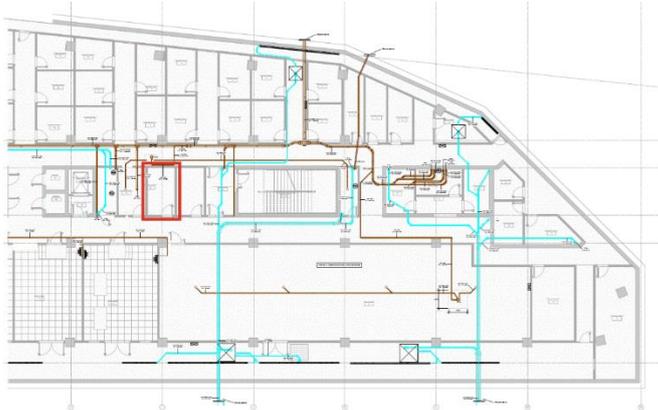
1. ADR conferma che gli eventuali indici e le copertine introduttive **non contribuiranno** al conteggio delle pagine di cui all’art 3.4.2. - Contenuti dell’Offerta Tecnica della Lettera di Invito.
2. ADR conferma che il business Plan dovrà essere coerente con la durata della subconcessione; nello schema 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.
3. Si precisa che, riguardo alla royalty aggiuntiva pari a 5 punti percentuali applicata sul fatturato eccedente 1 milione di euro:
  - è da considerarsi complessiva, applicata alla somma dei fatturati di Area 1 + Area 2
  - sarà applicata al solo volume di affari eccedente il milione di euro nell’ambito della categoria “Ristorazione”.
4. Si specifica che l’eventuale subentro alla licenza tabacchi assegnata al punto vendita oggetto di selezione, dovrà essere condiviso da parte della Società Aggiudicataria con gli enti competenti.
5. Si specifica che gli orari di apertura richiesti per l’Area 1 sono da considerarsi validi 365 giorni/anno, compresi i giorni festivi.
6. Si specifica che nello schema di Conto economico l’eventuale fatturato generato dalla vendita dei tabacchi dovrà essere aggiunto a parte.
7. Si specifica che l’orario di apertura al pubblico delle aerostazioni è H24 365 giorni/anno, pertanto l’affidatario si impegna ad osservare, ove richiesto da ADR a propria insindacabile discrezione, il suddetto orario di esercizio, senza opporre eccezioni e/o richiedere riduzione dei corrispettivi. Tanto precisato, sarà consentito il seguente orario ridotto:
  - **Area n. 1)** – Piano Terra: 08:00/20:00
  - **Area n. 2)** – Piano 1: 07:00/23:00

ADR precisa che eventuali modifiche all’orario di apertura saranno condivise con la Società Aggiudicataria.

8. Si conferma che la prova della copertura assicurativa deve essere fornita dalla Società Aggiudicataria entro il termine di 7 giorni dalla data di sottoscrizione della Convenzione di subconcessione
9. Si specifica che il MAG base si riferisce applicato complessivamente ad entrambe le aree oggetto di subconcessione.
10. In riferimento all’Art.5 “Corrispettivi”, comma 4, si specifica che: [... Dal 1° gennaio del 2028 e così di anno in anno, il corrispettivo minimo garantito di cui al comma 3 del presente articolo sarà pari all’85% del corrispettivo variabile, di cui al precedente comma 2, maturato nell’anno precedente. In ogni caso, l’importo annuale del corrispettivo minimo garantito da riconoscersi ad ADR ai sensi della presente Convenzione, così come aggiornato in forza delle precedenti previsioni, non potrà essere inferiore al 100% dell’importo del corrispettivo annuo minimo garantito indicato in sede di Offerta per l’area oggetto di Subconcessione adeguato di anno in anno in funzione dell’indice annuo di inflazione ISTAT prezzi al consumo FOI (Indice di prezzi al consumo per le Famiglie di Operai e Impiegati), esclusi i tabacchi.
11. Si precisa che ci sarà la possibilità di commercializzare “Tabacchi (sigarette, tabacco sfuso, etc.), ricariche telefoniche nazionali ed internazionali, lotterie istantanee, giornali e riviste”.

12. Ai sensi dell'art 2 della Convenzione di subconcessione, si precisa che per le aree oggetto delle Procedura ADR 06/2025 non sarà richiesto lo svolgimento dell'attività in modalità temporanea.
13. ADR specifica che gli 8 anni di durata della subconcessione, decorrono dalla data di apertura dei punti vendita.
14. Si conferma che, qualora ci fosse la presentazione dell'offerta Tabacchi, le relative royalties dovranno essere corrisposte ad ADR a decorrere dalla data di apertura definitiva.
15. Si conferma che nel corso dell'anno 2026 e per gli anni successivi, il canone magazzino sarà suscettibile di eventuali revisioni ed aumenti, che terranno conto dell'andamento generale dei prezzi e della rivalutazione ISTAT, e che saranno preventivamente comunicati alla Società Aggiudicataria da ADR.
16. Si conferma che l'eventuale categoria Tabacchi sarà esclusa dai pesi percentuali
17. Si specifica che il valore della tariffa da applicare al volume di affari al netto dell'IVA generato dai punti vendita oggetto della subconcessione per l'utilizzo del Consolidation Center è pari allo **0,75%**.
18. Si specifica che per la procedura in oggetto **non** è previsto il pagamento dell'una tantum.
19. Si specifica che ai sensi dell'Art 9 comma 2 "Alla scadenza della Subconcessione e, comunque, in tutti gli altri casi in cui, per qualsiasi motivo, cessi l'efficacia della Convenzione di Subconcessione, i beni oggetto di Subconcessione dovranno essere riconsegnati ad ADR liberi da persone e cose ed in buono stato di conservazione salvo l'applicazione di una penale pari a tre volte un trecentosessantacinquesimo del corrispettivo annuo minimo garantito di cui all'art. 5 della Convenzione per ogni giorno di ritardo nella consegna e, comunque, il risarcimento del maggior danno". Si aggiunge ulteriormente che, ai sensi dell'Art 9 comma 4 "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".
20. ADR specifica che il building è attualmente gestito in BIM; quindi, verranno condivisi i file IFC con la società Aggiudicataria.
21. Si conferma che i lavori di ADR saranno completati alla fase di consegna delle aree.
22. Si specifica che ADR condividerà la disponibilità dell'area di cantiere con la Società Aggiudicataria.
23. Si conferma che sarà possibile pendinare al solaio le macchine del condizionamento previa condivisione e calcolo del sistema di ancoraggio.
24. Si specifica che non sarà possibile posizionare macchine nelle aree esterne in quanto il progetto della Torre Uffici prevede la predisposizione degli impianti meccanici lato aeraulico e lato idronico.
25. Si conferma che la potenza elettrica disponibile è stata indicata nelle schede tecniche allegate alla lettera di invito. Non sarà consentito ampliare tale potenza.
26. Si conferma che l'area n.1 e l'area n.2 come indicate nella Lettera di invito saranno consegnate a rustico. Si conferma inoltre che, come indicato nella lettera di invito, paragrafo 1) lettera J), ADR precisa che, all'interno dell'area identificata con il n. 1) l'affidatario dovrà realizzare, a propria cura e spese, servizi igienici e spogliatoi.
27. Si conferma che il massetto di completamento sarà a cura e spese della Società Aggiudicataria. All'interno dello spessore del massetto potranno essere posati gli impianti sottotraccia.

28. Si conferma che la realizzazione delle pareti REI dei locali a piano terra e piano primo sarà a cura e spese di ADR.
29. Si conferma che i tre magazzini indicati in lettera di invito saranno consegnati completi di impianti, compartimentazioni e porte REI. Tali magazzini non dispongono di impianto di condizionamento. Si informa inoltre che sarà disponibile un quarto locale (ved. planimetria sottostante) con le predisposizioni per l'inserimento di una cella frigo; sarà a cura della Società Aggiudicataria installare in questo locale l'impianto di condizionamento. Ulteriori dettagli saranno condivisi con la Società Aggiudicataria.



30. Si conferma che l'impianto IRAI a soffitto sarà realizzato da ADR; il completamento dell'impianto IRAI sarà a cura della Società Aggiudicataria, in funzione del proprio layout, da concordare preventivamente con ADR.
31. Si conferma la presenza del canale di estrazione fumi per entrambe le aree n.1 e n.2 come identificate in lettera di invito.
32. Si conferma che le strutture saranno consegnate già protette al fuoco.
33. ADR specifica che relativamente alla possibilità di poter ancorare elementi sospesi, quali luci o decorazioni, direttamente alla struttura aeroportuale in corrispondenza delle aree sedute, tali informazioni saranno condivise con la Società Aggiudicataria nella fase di redazione del progetto esecutivo.
34. In riferimento all'area n. 2) indicata in lettera di invito, si precisa che gli arredi previsti per l'attività F&B **dovranno avere altezza massima di 2,30 metri**. Si precisa inoltre che non sarà possibile prevedere delle chiusure del punto vendita che superino i 2,30 metri dal pavimento.
35. In riferimento all'area n. 2) indicata in lettera di invito, si precisa che dovrà essere prevista la cesata di cantiere durante i lavori. I dettagli sulla cesata saranno condivisi con la Società Aggiudicataria.
36. Si conferma che la realizzazione del degrassatore sarà a cura e spese di ADR; tale degrassatore sarà installato in area esterna alla Torre.
37. ADR specifica che In riferimento alla potenza elettrica disponibile per i locali magazzini, non sono previste linee dedicate, solo circuiti presa UNEL+bipasso 16A.
38. ADR specifica che i magazzini sono forniti da circuiti comuni di forza motrice e illuminazione. Non è possibile modificare l'impianto elettrico.
39. ADR precisa che il punto di consegna del cavo elettrico sarà comunicato in fase di consegna delle aree la Società Aggiudicataria.
40. In riferimento all'Area n. 2, si specifica che è previsto l'interruttore; la fornitura e posa del cavo elettrico sarà a cura e spese della Società Aggiudicataria.

41. In riferimento all'ubicazione dello scarico per la unit n. 2 si deve fare riferimento alla scheda tecnica allegata alla Lettera di Invito.
42. ADR specifica che eventuali osservazioni sulla possibilità di inserire/prevedere insegne luminose in facciata (esterna/interna) saranno fornite alla Società Aggiudicataria in fase successiva della procedura.
43. ADR specifica che la realizzazione del condizionamento sarà a cura della Società Aggiudicataria. Saranno presenti le predisposizioni idroniche e aerauliche per realizzare il proprio impianto fancoil di potenzialità 2KW.

Fiumicino, 01.10.2025

Aeroporti di Roma S.p.A.