

PROCEDURA DI SELEZIONE N. "ADR 02/2022" PER L'AFFIDAMENTO IN SUBCONCESSIONE DI DUE AREE DI CIRCA 410 MQ CIASCUNA FINALIZZATE ALLA REALIZZAZIONE E GESTIONE DI DUE DISTINTE LOUNGE DESTINATE AD ATTIVITA' DI "ASSISTENZA PASSEGGERI" PRESSO IL NUOVO AVANCORPO DEL TERMINAL 1 DELL'AEROPORTO "LEONARDO DA VINCI" DI FIUMICINO DI CUI ALL'AVVISO PUBBLICATO SUL SOLE 24 ORE E SUL CORRIERE DELLA SERA EDIZIONE NAZIONALE E SUL SITO WEB DI AEROPORTI DI ROMA AL LINK [WWW.ADR.IT/BSN-AVVISI](http://WWW.ADR.IT/BSN-AVVISI) IN DATA 24 MARZO 2022.

Ai sensi del punto 5 del bando pubblicato sul sito web di Aeroporti di Roma, facendo seguito alle "Richieste di chiarimento" ricevute all'indirizzo amm.realestate@adr.it in calce vengono riportate le risposte alle suddette richieste di chiarimento, pubblicate in forma anonima nell'apposita sezione del sito [www.adr.it/bsn-avvisi](http://www.adr.it/bsn-avvisi). Tali risposte costituiscono integrazione delle previsioni che regolano la Procedura e, pertanto, devono intendersi vincolanti per tutti i concorrenti.

*Preliminarmente - con riferimento alla sezione "ADR segnala che" - si precisa che ogni operatore economico potrà manifestare interesse per entrambe le aree formulando specifica richiesta di partecipazione, con possibilità di risultare - nel prosieguo della procedura - aggiudicatario di entrambe le aree e con facoltà di unificarle in fase di progettazione esecutiva.*

*In tal senso si precisa che nel prosieguo della procedura sarà obbligatoria la formulazione di due distinte offerte aventi ciascuna ad oggetto un'area di 410 mq (area A e area B); ciò rappresenterà condizione imprescindibile per la formazione di due graduatorie separate con la possibilità per un medesimo soggetto di risultare 1° in entrambe, aggiudicandosi - se di suo interesse - le due aree e con facoltà di unificarle in fase di progettazione esecutiva.*

*La presentazione di una unica offerta tecnico/economica che assuma a riferimento le due aree nel loro complesso non consentirà di attribuire l'offerta alla graduatoria A) o alla graduatoria B) e costituirà motivo di esclusione dalla procedura.*

*Resta infine confermato che la possibilità di unificare le due aree è invece preclusa qualora l'aggiudicatario di entrambe le aree risultasse un vettore aereo, il quale, in caso di aggiudicazione di entrambe le aree, avrà l'obbligo di destinarne almeno una - per effetto di accordi commerciali che si impegna a definire in buona fede - all'accoglienza di passeggeri di altri vettori e/o di circuiti.*

QUESITO	RISPOSTA
<p>Può una società di capitali, di diritto italiano, partecipare alla gara nonostante non abbia tutti i requisiti di cui all'art.2.1, in particolare quelli di cui alle lettere b), c), d) quando questi requisiti sono in toto soddisfatti da una società di capitali, non italiana, che ha la proprietà al 100% della suddetta società di diritto italiano?"</p>	<p>Per quanto concerne la Sezione 2 dell'Avviso a manifestare interesse rubricata "Requisiti per la partecipazione alla procedura" laddove al terzo alinea è fatto di divieto di richiamare e fare propri, sempre ai fini della Procedura, i requisiti posseduti da altre società del gruppo di appartenenza si precisa che tale preclusione NON si applica esclusivamente alla società Capogruppo che detiene la maggioranza assoluta del pacchetto azionario della società partecipante, i cui requisiti possono pertanto essere in tutto od in parte richiamati, fermo restando che gli stessi devono essere coerenti con l'oggetto della presente procedura.</p>
<p>Eataly: Tipo di servizio e cibo che verrà fornito. Capacità di clienti, posti seduti ed in piedi.</p>	<p>Queste informazioni verranno eventualmente fornite solo nella II^ fase della Procedura esclusivamente alle società pre-qualificate</p>

<p>Tipo di servizi gratuiti ed a pagamento nel Mezzanino e zona sotto vicina. Zone relax, ecc.</p>	<p>Queste informazioni verranno eventualmente fornite solo nella II^ fase della Procedura esclusivamente alle società pre-qualificate</p>
<p>Planimetria dettagliata del Mezzanino e Terminal 1. Flusso di passeggeri</p>	<p>Si rimanda all'inquadramento planimetrico contenuto nel Bando ed allo schema dei collegamenti verticali delle tre quote del Terminal allegato alle presenti risposte; ulteriori informazioni verranno fornite solo nella II^ fase della Procedura esclusivamente alle società pre-qualificate</p>
<p>Compagnie Aeree che andranno ad operare in Terminal 1 ed eventuale data d'inizio.</p>	<p>Queste informazioni verranno eventualmente fornite solo nella II^ fase della Procedura esclusivamente alle società pre-qualificate</p>
<p>Traffico aeroportuale 2022 / 2023 Terminal 1, in dettaglio possibilmente.</p>	<p>Queste informazioni verranno eventualmente fornite solo nella II^ fase della Procedura esclusivamente alle società pre-qualificate</p>
<p>Tempistica che intercorre tra le procedure di controllo di sicurezza/immigrazione.</p>	<p>Queste informazioni verranno eventualmente fornite solo nella II^ fase della Procedura esclusivamente alle società pre-qualificate</p>
<p>Potreste chiarire la tempistica per l'intero progetto, compresa la successiva fase RFP, la firma del contratto, la data di consegna degli spazi lounge, la tempistica prevista per la costruzione e la data prevista di inizio delle operazioni?</p>	<p>Alle società pre-qualificate verrà inviato presumibilmente entro maggio 2022 l'invito a presentare un'offerta vincolante con l'obiettivo di pervenire alla aggiudicazione, formalizzazione della Convenzione – corredata dei relativi adempimenti - con consegna dell'area entro il 31 luglio 2022. Il tempo indicativo per la realizzazione della lounge oscillerà tra i 120 ed i 150 gg.</p>
<p>Prendereste in considerazione l'idea di organizzare una visita in loco in questa fase o nella successiva fase della richiesta di offerta per consentirci di vedere lo stato attuale dei beni e raccogliere le informazioni aggiuntive richieste?</p>	<p>Il sopralluogo è previsto nella II^ fase della procedura da parte delle società pre-qualificate ed invitate a presentare un'offerta vincolante; la partecipazione al sopralluogo è obbligatoria.</p>
<p>Per quanto riguarda: «2. Requisiti per la partecipazione alla Procedura (2.1 Requisiti Tecnici ed Economici e 2.2. Requisiti Generali), potreste cortesemente indicarci se possiamo presentare le credenziali e l'esperienza delle nostre affiliate/controllanti/società consociate?</p>	<p>Per quanto concerne la Sezione 2 dell'Avviso a manifestare interesse rubricata "Requisiti per la partecipazione alla procedura" laddove al terzo alinea è fatto di divieto di richiamare e fare propri, sempre ai fini della Procedura, i requisiti posseduti da altre società del gruppo di appartenenza si precisa che tale preclusione NON si applica esclusivamente alla società Capogruppo che detiene la maggioranza assoluta del pacchetto azionario della società partecipante, i cui requisiti possono pertanto essere in tutto od in parte richiamati, fermo restando che gli stessi devono essere coerenti con l'oggetto della presente procedura.</p>
<p>Potreste per favore confermare che qualsiasi tipo di Joint Venture non sarà accettato in questa gara?</p>	<p>Si confermano le previsioni per cui è vietata la partecipazione in ATI e/o mediante altre forme di</p>

	associazione o raggruppamento temporaneo o stabile, pena l'esclusione dalla Procedura di tutti i relativi concorrenti.
In merito a quanto affermato nella sezione 2.1.d: "almeno 5 aeroporti con presenza di traffico internazionale e con almeno 10 M pax nel 2019", potreste chiarire: 5.1. I 10M pax si riferiscono al traffico totale (nazionale + internazionale) o solo internazionale? 5.2. I 10M pax si riferiscono al traffico totale (partenze + arrivi) o solo alle partenze?	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ I 10 milioni di pax si riferiscono al traffico totale sviluppato dallo scalo (nazionale + internazionale);</li> <li>▪ I 10 milioni di pax si riferiscono al traffico totale sviluppato dallo scalo (arrivi + partenze);</li> </ul>
. Per quanto riguarda la dichiarazione nella sezione 2.1.c: "evidenza del fatturato complessivamente generato dal 2017 al 2020 con esclusivo riferimento all'attività espletata all'interno delle suddette Lounge che non potrà essere inferiore ad un media di 4,0 milioni di euro/anno", potreste chiarire se tale importo si riferisce al ricavo di 5 lounge insieme o al ricavo di ogni singola lounge?	L'importo di € 4 mln si riferisce al ricavo medio/annuo generato con l'esercizio di ciascuna Lounge;
7. In merito a quanto in 2.1. ce 2.1.d, l'affermazione "dal 2017 al 2020", potreste per favore chiarire:  7.1. Il periodo di tempo comprende l'anno 2020?  7.2. Gli anni indicati devono coprire l'intero anno? Ad esempio, in riferimento alla dichiarazione di seguito nella RFP, una lounge aperta a metà 2017 e ancora operativa ad oggi sarebbe qualificata?  7.3. Se ogni anno rappresenta l'anno solare o l'anno finanziario? Come si definiscono l'anno finanziario e l'anno solare?	<p>Si l'arco temporale indicato include l'esercizio 2020;</p> <p>Sono ritenute idonee ai fini del possesso dei requisiti anche le sale aperte durante il corso del 2017</p> <p>Ogni anno di riferimento deve intendersi come anno solare, indipendentemente dai criteri che regolano il calendario finanziario;</p>
Potreste gentilmente fornire le informazioni su quale tipo di passeggeri può accedere alle lounge, Schengen, non Schengen, nazionali, di transito... ecc.?	L'area delle Lounge è nella zona dei Terminal destinata al traffico domestico e Schengen
Potreste chiarire se le spese come elettricità, acqua, riscaldamento, disinfestazione ecc. sono a consumo o al mq? E qual è il costo per le utenze?	<b>Si allega il relativo Disciplinare Utenze e Servizi;</b> l'EE dovrà essere acquistata – nei casi previsti dalla normativa italiana di riferimento – sul libero mercato;
Nella RFP si afferma che le future Lounge si trovano al piano rialzato. Potreste spiegare come sarà l'accesso ai locali (ascensore, vano scale...ecc.)? Quanti ascensori saranno disponibili?	<b>Si allega stralcio planimetrico delle tre quote del Terminal</b> con evidenziati i punti di collegamento verticale
Potreste gentilmente confermare che ADR fornirà l'ingresso, l'ascensore e il vano scala come parte dei locali della base da consegnare all'Aggiudicatario?	L'ingresso, il vano scala e l'ascensore NON sono oggetto di subconcessione.

	La subconcessione riguarda esclusivamente una o due aree rettangolari da ca 400 mq alle quali si accede tramite una porta posta su un corridoio comune
Potreste fornire informazioni sui piani futuri relativi all'utilizzo del terminal di compagnie aeree?	Queste informazioni verranno eventualmente fornite solo nella II^ fase della Procedura esclusivamente alle società pre-qualificate
Potresti per favore chiarire di quante copie avete bisogno per l'invio USB?	Come indicato nell'Avviso si conferma che la Domanda di Partecipazione dovrà essere prodotta esclusivamente in formato digitale su supporto magnetico (CD ROM, DVD, supporto USB); il numero dei file digitali all'interno del supporto magnetico non dovrà superare il limite di 5.  Eventuali documenti ulteriori, a supporto della documentazione presentata, dovranno essere inseriti come file/documenti allegati ad uno dei 5 file principali, restando questo un unico file.
Potrebbe confermare se ADR prevede l'utilizzo di software specifico per la firma digitale?	ADR utilizza il software Aruba Sign oppure, in alternative, il Dike
Potrebbe per favore chiarire che tutti i documenti presentati in risposta a questa RFP devono essere in italiano o tradotti in italiano?	Come indicato nell'Avviso si conferma che a pena di esclusione dalla Procedura, le dichiarazioni e la documentazione prodotte dovranno essere redatte in lingua italiana; l'eventuale presentazione di certificati, documenti e dichiarazioni redatti in originale in una lingua diversa dall'italiano dovranno essere accompagnati da una traduzione giurata in italiano.  Nel caso in cui la legislazione dello Stato in cui il concorrente è stabilito non preveda i documenti e/o i certificati richiesti ai sensi del presente Avviso, essi possono essere sostituiti da una dichiarazione giurata resa innanzi ad un'autorità giudiziaria od amministrativa, ad un notaio od a qualsiasi altro pubblico ufficiale autorizzato a riceverla in base alla legislazione dello Stato in cui il concorrente è stabilito.
Potrebbe per favore chiarire se i bilanci degli ultimi 3 anni si riferiscono al 2019-2020- 2021?	I bilanci dovranno essere relativi agli esercizi 2019, 2020 e 2021; in caso di soggetto stabilito in altro Stato, documentazione equipollente.
Il fatturato complessivo nonché l'attività operativa è da intendersi relativa al gruppo di appartenenza e non alla singola società partecipante al bando, purché dimostrata l'appartenenza al gruppo stesso, corretto?	Per quanto concerne la Sezione 2 dell'Avviso a manifestare interesse rubricata "Requisiti per la partecipazione alla procedura" laddove al terzo alinea è fatto di divieto di richiamare e fare propri, sempre ai fini della Procedura, i requisiti posseduti da altre società del gruppo di appartenenza si precisa che tale preclusione NON si applica esclusivamente alla società Capogruppo che detiene la maggioranza assoluta del pacchetto azionario della società

	<p>partecipante, i cui requisiti possono pertanto essere in tutto od in parte richiamati, fermo restando che gli stessi devono essere coerenti con l'oggetto della presente procedura.</p>
<p>In relazione al requisito tecnico economico di cui all'art. 2.1., lettera b) dell'avviso della Procedura, si chiede di confermare che la titolarità, in Italia e/o all'estero, di almeno 5 contratti in corso di validità alla data di pubblicazione della Procedura con società di gestione aeroportuale per la subconcessione/locazione o di gestione di locali destinati a Lounge debba intendersi come titolarità in capo al medesimo Gruppo, con medesimo titolare effettivo.</p>	<p>Per quanto concerne la Sezione 2 dell'Avviso a manifestare interesse rubricata "Requisiti per la partecipazione alla procedura" laddove al terzo alinea è fatto di divieto di richiamare e fare propri, sempre ai fini della Procedura, i requisiti posseduti da altre società del gruppo di appartenenza si precisa che tale preclusione NON si applica esclusivamente alla società Capogruppo che detiene la maggioranza assoluta del pacchetto azionario della società partecipante, i cui requisiti possono pertanto essere in tutto od in parte richiamati, fermo restando che gli stessi devono essere coerenti con l'oggetto della presente procedura.</p>
<p>In relazione al requisito tecnico economico di cui all'art. 2.1., lettera d), dell'avviso della Procedura, si chiede di confermare:</p> <p>a) se l'espressione "qualità di gestore" includa anche la gestione delle Lounges operata dal concorrente in forza di contratto diretto con una Compagnia Aerea, a sua volta titolare della subconcessione con la Società di gestione aeroportuale;</p> <p>b) che il possesso di almeno una sala VIP "con superficie destinata al pubblico non inferiore a 600 mq." possa essere soddisfatto e dimostrato, anche in via sostanziale, nel seguente caso:</p> <p>"Gestione diretta di 2 sale attigue e perfettamente confinanti, appartenenti ad una gestione unitaria con superficie complessiva superiore ai 600 mq, fisicamente separate, ad esempio, da mero tramezzo, esclusivamente per la presenza, ad esempio, di impianti fissi del Gestore Aeroportuale non rimovibili per la loro complessità (UTA Unità di trattamento aria non rimovibile o similari)".</p>	<p>Si conferma che l'espressione "qualità di gestore" include anche la gestione delle Lounges operata dal concorrente in forza di contratto diretto con una Compagnia Aerea, a sua volta titolare della subconcessione con la Società di gestione aeroportuale</p> <p>Si conferma che la fattispecie rappresentata assolve al requisito del possesso di una sala di superficie destinata al pubblico non inferiore a mq 600;</p>
<p>In relazione alla dichiarazione di cui all'art. 3 del bando, laddove è previsto che tale dichiarazione debba essere resa utilizzando il modello Allegato sub B al medesimo avviso e che tale dichiarazione debba essere "siglata digitalmente in ogni foglio e sottoscritta digitalmente in calce dal legale rappresentante dell'impresa interessata o da un suo procuratore speciale munito dei necessari</p>	<p>Si precisa che, al fine di ottemperare alla previsione di cui all'art. 3 dell'avviso, laddove è previsto che la dichiarazione ivi indicata debba essere "siglata digitalmente in ogni foglio e sottoscritta digitalmente in calce dal legale rappresentante dell'impresa interessata o da un suo procuratore speciale munito</p>

<p>poteri”, si chiede di chiarire cosa si intenda per “siglata digitalmente”, atteso che la vigente disciplina non sembra prevedere tale modalità e, quindi, di chiarire che sia sufficiente la sola sottoscrizione digitale della dichiarazione stessa, eventualmente corredata dalla dichiarazione apposta sul testo che “la sottoscrizione digitale apposta equivale ad ogni effetto di legge alla sigla su ogni pagina della presente dichiarazione”.</p>	<p>dei necessari poteri” è sufficiente la sola sottoscrizione digitale della dichiarazione stessa.</p>
<p>Il bando richiede (3.A.1) di fornire i bilanci degli ultimi 3 esercizi. Il formato pubblico dei bilanci e’ tale che ciascuno sia formato da circa 20-30 pagine. E' comunque necessario produrli con traduzione giurata in italiano visto il volume e il costo? E' accettabile inviare solo per questi documenti la versione originale in lingua inglese?</p>	<p>Come riportato nel Bando si conferma che, a pena di esclusione dalla Procedura, le dichiarazioni e la documentazione prodotte dovranno essere redatte in lingua italiana; l’eventuale presentazione di certificati, documenti e dichiarazioni redatti in originale in una lingua diversa dall’italiano dovranno essere accompagnati da una traduzione giurata in italiano.</p> <p>Nel caso in cui la legislazione dello Stato in cui il concorrente è stabilito non preveda i documenti e/o i certificati richiesti ai sensi del presente Avviso, essi possono essere sostituiti da una dichiarazione giurata resa innanzi ad un’ autorità giudiziaria od amministrativa, ad un notaio od a qualsiasi altro pubblico ufficiale autorizzato a riceverla in base alla legislazione dello Stato in cui il concorrente è stabilito.</p>
<p>In relazione al paragrafo 2.0 – Requisiti per la partecipazione alla Procedura – può ADR chiarire se esiste in alcun modo la possibilità’ di lavorare con potenziali partner per operare questi spazi come lounge. Per esempio sara’ in alcun modo possibile formare una Joint Venture o avere un partner operativo (per fornire per esempio manodopera, F&amp;B e/o altri servizi)?</p>	<p>Fermo restando che per soddisfare i requisiti per la partecipazione alla Procedura sono confermate le previsioni per cui è vietata la partecipazione in ATI e/o mediante altre forme di associazione o raggruppamento temporaneo o stabile, pena l’esclusione dalla Procedura di tutti i relativi concorrenti, si precisa che ADR si riserva di consentire all’aggiudicatario della Procedura avvalersi di soggetti specializzati per l’erogazione di specifici servizi come ad esempio la gestione del catering interno alla sala fermo restando il divieto di cessione anche solo parziale degli spazi o la loro sub concessione;</p>
<p>In relazione alla sezione 1 c), Può l'ADR chiarire se sono concessi solo 3 mesi per i lavori di costruzione o c'è la possibilità’ di estendere questo periodo previo accord con ADR?</p>	<p>la subconcessione avrà comunque termine decorsi 5 anni, decorrenti dalla entrata in esercizio della sala nel rispetto del cronoprogramma lavori autorizzato da ADR e comunque entro e non oltre 3 mesi dalla data di approvazione del progetto/autorizzazione ad inizio lavori da parte di ADR; potranno altresì essere concordati termini più ampi per l’allestimento della sala sino ad un massimo di 150 gg in base alle effettive esigenze progettuali che però non avranno impatto sul criterio di computo sopra descritto;</p>

<p>In relazione alla sezione 3B – Può ADR chiarire come si deve intendere il limite di 5 file digitali all’interno delle cartelle? Il limite di 5 file si deve intendere come 5 cartelle (anche con file multipli al loro interno) o come 5 singoli file digitali?</p>	<p>Come indicato nell’Avviso si conferma che la Domanda di Partecipazione dovrà essere prodotta esclusivamente in formato digitale su supporto magnetico (CD ROM, DVD, supporto USB); il numero dei file digitali all’interno del supporto magnetico non dovrà superare il limite di 5.</p> <p>Eventuali documenti ulteriori, a supporto della documentazione presentata, dovranno essere inseriti come file/documenti allegati ad uno dei 5 file principali, restando questo un unico file.</p>
<p>In relazione alla sezione 2.1c - Può ADR chiarire se il fatturato di 4,0M richiesto è per le 5 Lounge in totale o singolarmente?</p>	<p>L’importo di € 4 mln si riferisce al ricavo medio/annuo generato con l’esercizio di ciascuna Lounge;</p>

**DISCIPLINARE  
PER L'EROGAZIONE DI UTENZE  
E LA FORNITURA DI SERVIZI NEI LOCALI/SPAZI IN USO  
SUGLI SCALI DI FIUMICINO E CIAMPINO  
DAL 1° LUGLIO 2017  
(VERSIONE PROVVISORIA)**

**NORME GENERALI**

Aree e locali dei sedimi degli aeroporti di Fiumicino e Ciampino sono dati in uso a Terzi attraverso idonei atti che ne disciplinano l'utilizzo. Tranne quanto espressamente derogato da detti atti i fruitori di locali e spazi dati in uso sono obbligati a corrispondere ad ADR un corrispettivo per l'erogazione delle utenze e servizi.

**UTENZE E SERVIZI**

La subconcessionaria prende atto che taluni servizi ed utenze prestati da ADR sono irrinunciabili. Si intendono irrinunciabili le utenze connesse ad impianti centralizzati d'edificio quali: riscaldamento, condizionamento, climatizzazione, alimentazione dei carichi, acqua potabile, depurazione acque nere, somministrazione fluidi caldi e freddi ed i servizi di interesse generale quali smaltimento rifiuti, pulizia aree comuni, vigilanza etc..

Di norma all'atto in cui il soggetto Terzo entra in possesso del bene, ADR redige il verbale di consistenza; in tale verbale vengono evidenziate le aree o porzioni di edificio date in uso, le caratteristiche fisiche delle stesse sia relative alle opere civili ed agli impianti, gli eventuali arredi fissi e mobili dati in uso nonché le utenze e i servizi forniti alle aree ed ai locali con specifica menzione dell'Ente erogatore degli stessi.

Le tariffe ed i corrispettivi unitari delle singole utenze e servizi in vigore sono elencati nel prospetto di seguito riportato:

<i>PRODOTTO</i>	<i>UNITA' DI MISURA</i>	<i>PREZZO €</i>
<i>Carichi Elettrici*</i>	<i>€ - mese</i>	<i>*</i>
<i>Acqua potabile FCO</i>	<i>Mc</i>	<i>1,05</i>
<i>Acqua potabile CIA</i>	<i>Mc</i>	<i>0,473</i>
<i>Acqua industriale</i>	<i>Mc</i>	<i>0,65</i>
<i>Acqua calda</i>	<i>Mc</i>	<i>3,19</i>
<i>Depurazione acque grasse</i>	<i>Mc</i>	<i>1,8520</i>
<i>Depurazione acque</i>	<i>Mc</i>	<i>1,25</i>
<i>Climatizzazione</i>	<i>Mc - mese</i>	<i>1,22</i>
<i>Riscaldamento FCO</i>	<i>Mc - mese</i>	<i>0,558</i>
<i>Riscaldamento CIA</i>	<i>Mc - mese</i>	<i>0,498</i>
<i>Condizionamento CIA</i>	<i>Mc - mese</i>	<i>0,405</i>
<i>Vigilanza</i>	<i>Mq - mese</i>	<i>1,454</i>
<i>Contributo pulizie aree comuni</i>	<i>Mq - mese</i>	<i>0,431</i>
<i>Smaltimento rifiuti CIA</i>	<i>Mq - mese</i>	<i>0,70</i>
<i>Smaltimento rifiuti CIA bar, ristoranti e pertinenze(fuori terminal)</i>	<i>Mq - mese</i>	<i>1,01105</i>
<i>Smaltimento rifiuti FCO (fuori terminal)</i>	<i>Mq - mese</i>	<i>0,70</i>
<i>Smaltimento rifiuti FCO bar, ristoranti e pertinenze(fuori terminal)</i>	<i>Mq - mese</i>	<i>1,01105</i>
<i>Smaltimento rifiuti FCO canone e consumo (nei terminal)</i>	<i>Vedi allegato: TARIFFARIO DEL SERVIZIO DI RACCOLTA DIFFERENZIATA</i>	
<i>Smaltimento rifiuti aree esterne subconcesse</i>	<i>Mq - mese</i>	<i>0,10</i>

\*vedi  Servizio di Alimentazione Carichi elettrici



## **CRITERI DI MISURAZIONE E TARIFFAZIONE**

I corrispettivi unitari vengono applicati alle superfici nette ed ai volumi netti dati in uso, nonché alla superficie ed al volume delle aree comuni attribuite alla singola unità immobiliare. Le superfici relative alle aree comuni vengono determinate applicando le % riportate in tabella alla superficie in uso esclusivo dell'unità immobiliare.

<b>scalo</b>	<b>Edificio/destinazione</b>	<b>Aree comuni %</b>
FCO	Palazzine MU	22,5
FCO	Palazzine tecniche	7,7
FCO	Edificio Rampa	11,0
FCO	Cargo City	27,0
FCO	Torre Uffici EPUA 1	21,5
FCO	Torre Uffici EPUA 2	21,5
FCO	Altri edifici	22,0
FCO- aerostazioni	Uffici	22,0
FCO- aerostazioni	Magazzini e assimilabili	11,0
FCO- aerostazioni	Servizi commerciali, negozi, bar	16,0
FCO- aerostazioni	Food court, sale VIP, Lost & Found	6,0

ADR è esonerata da qualsiasi responsabilità derivante da danni causati da interruzioni o anomalie di funzionamento nell'erogazione delle utenze e servizi dovuti a:

- lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria
- lavori di adeguamento dei sistemi elettrici ,idrici, telefonici e di trasmissione dati, impianti di comfort , ecc.
- scioperi e/o cause di forza maggiore

La subconcessionaria si impegna a conservare e custodire con la massima diligenza gli impianti e le attrezzature assegnate e pertanto ne sarà ritenuta responsabile in caso di danneggiamento, distruzione e sottrazione anche da parte di terzi, compreso il personale dipendente, salvo caso fortuito.

### **Utilizzo degli impianti**

E' vietato alla subconcessionaria di apportare modifiche o effettuare interventi di adeguamento di qualsiasi natura sugli impianti senza il preventivo assenso di ADR.

Il costo relativo a modifiche e interventi di adeguamento sugli impianti sarà interamente a carico della subconcessionaria.

ADR si riserva di effettuare, a mezzo di propri incaricati, sopralluoghi nei locali oggetto di subconcessione per verificare l' utilizzo degli impianti e delle attrezzature nonché per la verifica dei consumi in relazione alle apparecchiature effettivamente installate.

La subconcessionaria dovrà permettere, senza eccezione di sorta ai dipendenti ADR preposti di effettuare le verifiche ed i sopralluoghi di cui sopra.

La contestazione fatta alla subconcessionaria in seguito a sopralluogo o verifica tecnica da facoltà ad ADR di richiedere il ripristino della situazione preesistente oltre al pagamento dei maggiori servizi fruiti rispetto a quelli indicati in sede di definizione del corrispettivo sin dalla data di determinazione dello stesso.

## **UTENZE FORNITE DI MISURATORI**

Per le utenze fornite di misuratori gli addebiti periodici saranno effettuati sulla base delle quantità misurate. In caso di fermo dei misuratori sarà addebitato in acconto il consumo storico rilevato; tali acconti verranno conguagliati sulla base di consumi effettivi misurati nel semestre di fatturazione successivo alla attivazione del misuratore.

Per i locali e le aree che all'atto della presa in possesso non siano muniti di misuratori verranno applicati consumi stimati; questi saranno conguagliati sulla base di quelli misurati nel semestre di fatturazione successivo a quello di attivazione dei misuratori.

## **UTENZE E SERVIZI EROGATI**

### Climatizzazione

La tariffa unitaria è riferita alla cubatura interna reale o virtuale dei locali.

Nei locali che fruiscono dell'impianto centralizzato d'edificio la manutenzione degli impianti interni è a carico ADR.

Nei locali forniti di impianto autonomo installato dalla subconcessionaria o fornito in comodato da ADR viene addebitata alla stessa la fornitura di alimentazione dei carichi e la manutenzione dell'impianto è a carico della subconcessionaria.

Nei locali forniti di impianto locale di trattamento aria alimentato da fluidi caldi e freddi forniti da ADR, la manutenzione di tali impianti è a carico della subconcessionaria;

Per grandi volumi, quali hangar ed officine ecc..., ai fini della determinazione del corrispettivo verrà applicata una altezza ridotta rispetto all'effettiva fino ad un massimo di 5 mt.

Il corrispettivo unitario è riferito al mc/mese applicato ai volumi netti in uso esclusivo maggiorati secondo i criteri precedentemente esposti per contribuire al servizio prestato alle aree comuni.

### Riscaldamento

Il servizio viene reso nei locali forniti di impianto centralizzato, generalmente nel periodo di circa sei mesi compreso tra ottobre e aprile in relazione alle disposizioni vigenti ed alle condizioni climatiche esterne, il condizionamento, ove presente, nei restanti periodi dell'anno.

La tariffa unitaria è riferita alla cubatura netta dei locali.

La manutenzione dell'impianto è a carico ADR.

Nei locali forniti di impianto autonomo installato dalla subconcessionaria viene addebitato alla stessa la fornitura di alimentazione dei carichi e la manutenzione è a carico della subconcessionaria secondo le modalità previste per la *climatizzazione*.

Per grandi volumi, quali hangar ed officine ecc..., ai fini della determinazione del corrispettivo verrà applicata una altezza ridotta rispetto all'effettiva fino ad un massimo di 5 mt.

Il corrispettivo unitario è riferito al mc/ mese applicato ai volumi netti in uso esclusivo maggiorati secondo i criteri precedentemente esposti per contribuire al servizio prestato alle aree comuni.

Nei locali muniti di impianto centralizzato di riscaldamento e destinati a depositi, per i quali la subconcessionaria richieda di non fruire del servizio viene definita nel verbale di consistenza una quota ridotta della cubatura interna dei locali (compresa tra il 30 ed il 50% della cubatura effettiva) quale contributo alle spese di manutenzione e conduzione; analogo contributo sarà applicato ai locali nei quali i subconcessionari hanno realizzato, previa autorizzazione di ADR, impianti autonomi in alternativa a quelli di edificio.

### Acqua potabile e Acqua industriale

I subconcessionari allacciati alla rete idrica potabile e industriale sono tenuti al pagamento dell'acqua consumata e calcolata in base ai consumi stimati o rilevabili dai contatori. Il corrispettivo unitario è riferito al metro cubo di acqua erogata.

Sono a carico della subconcessionaria le manutenzioni delle reti interne e dei terminali d'impianto

### Depurazione acque nere – acque grasse

I subconcessionari allacciati alla rete idrica di acqua potabile o industriale sia ADR che ACEA sono tenuti al pagamento degli oneri di depurazione delle acque nere in quanto fruiscono della rete fognante e del depuratore ADR.

Le quantità utilizzate per l'addebito sono computate nella misura dell'80% dei metri cubi di acqua potabile o industriale erogati (concordati o rilevati). Il corrispettivo unitario è riferito al metro cubo.

### Servizio di Alimentazione Carichi elettrici

La determinazione dell'importo relativo al servizio di "Fornitura Alimentazione Carichi elettrici" verrà determinato in base al lay-out progettuale e/o operativo presentato assumendo a riferimento il costo medio di mercato computato includendo gli oneri per aree comuni ed accise.

### Pulizia locali in uso esclusivo

ADR fornisce a richiesta servizio di pulizie ai locali in uso esclusivo.

Il corrispettivo è calcolato in base ai metri quadri sub-concessi.

Prestazioni diverse da quelle indicate verranno regolate con accordo separato.

Qualora il subconcessionario non intenda usufruire del servizio prestato da ADR dovrà svolgere lo stesso direttamente o tramite l'opera di terzi.

Qualora il subconcessionario intenda avvalersi di terzi, la ditta dovrà essere preventivamente autorizzata ad operare in ambito aeroportuale.

### Contributo pulizie aree comuni

La subconcessionaria è tenuta obbligatoriamente al pagamento di un contributo per la pulizia delle aree comuni.

Il corrispettivo totale è calcolato in base ai metri quadri subconcessi. La tariffa unitaria è riferita al metro quadro/mese.

### Raccolta e smaltimento rifiuti

La subconcessionaria è tenuta al pagamento di un corrispettivo per le operazioni di raccolta e smaltimento rifiuti (svuotamento cassonetti e trasporto dei rifiuti a discarica) effettuate da ADR. Il corrispettivo viene calcolato in base ai metri quadri subconcessi maggiorati secondo i criteri precedentemente esposti per contribuire al servizio prestato alle aree comuni. La tariffa unitaria è riferita al metro quadro/mese.

La tariffa è differenziata per le attività di food, le altre attività e le superfici scoperte (parcheggi, aree di pertinenza di fabbricati, ecc....)

Inoltre, esclusivamente nell'aeroporto di Fiumicino, viene applicata la modalità di "porta a porta" in tutti i locali presso i terminal.

Sono tenuti alla corresponsione del contributo tutti gli utenti aeroportuali che non dimostrino di corrispondere analogo contributo al Comune.

Gli utenti che provvedono direttamente allo smaltimento dei rifiuti sono comunque tenuti a corrispondere per le aree di pertinenza delle unità immobiliari o per le superfici subconcesse la tariffa per lo smaltimento rifiuti aree esterne.

### Servizio di vigilanza

Nei casi in cui ADR presti negli edifici il servizio di vigilanza e controllo accessi, i fruitori sono tenuti al pagamento di tale servizio.

Il corrispettivo è determinato sulla base dei metri quadri subconcessi da ciascun utente maggiorati secondo i criteri precedentemente esposti per contribuire al servizio prestato alle aree comuni. Il corrispettivo unitario è riferito al metro quadro/mese.



scale mobili e ascensori pax



montacarichi



staff



**Hub Est**  
Livello Mezzanino



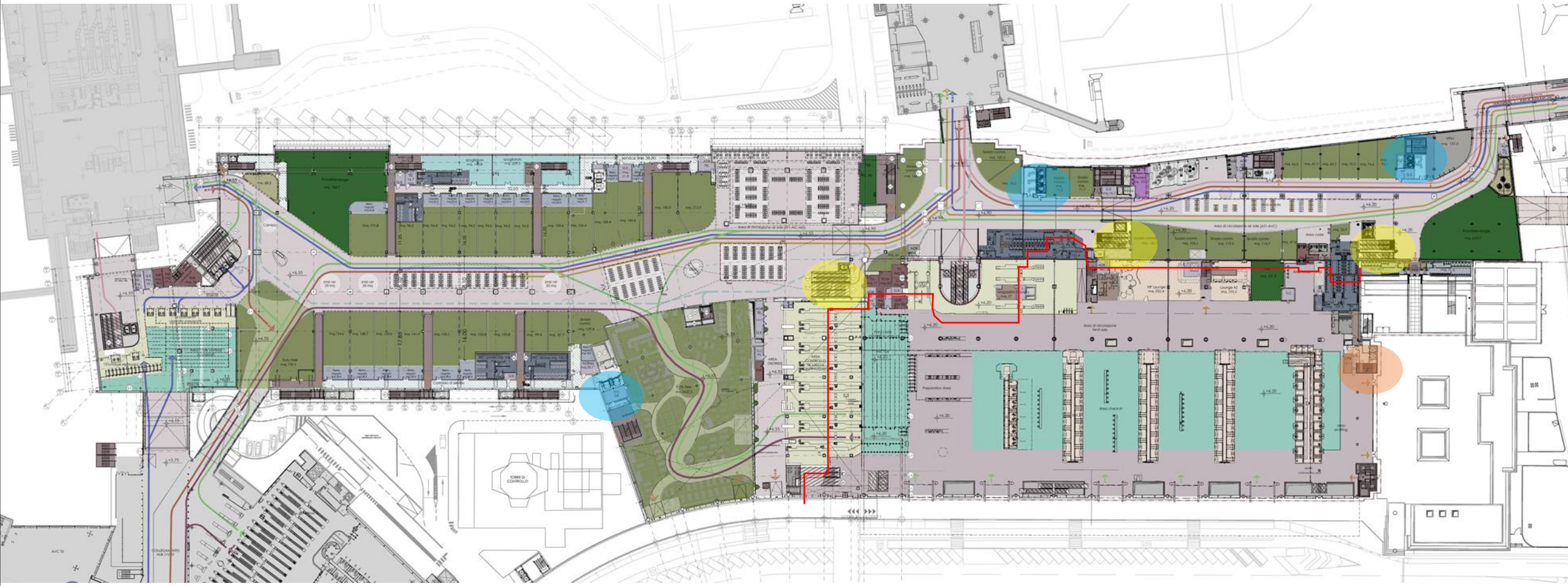
scale mobili e ascensori pax



montacarichi



staff



**Hub Est**  
Livello partenze



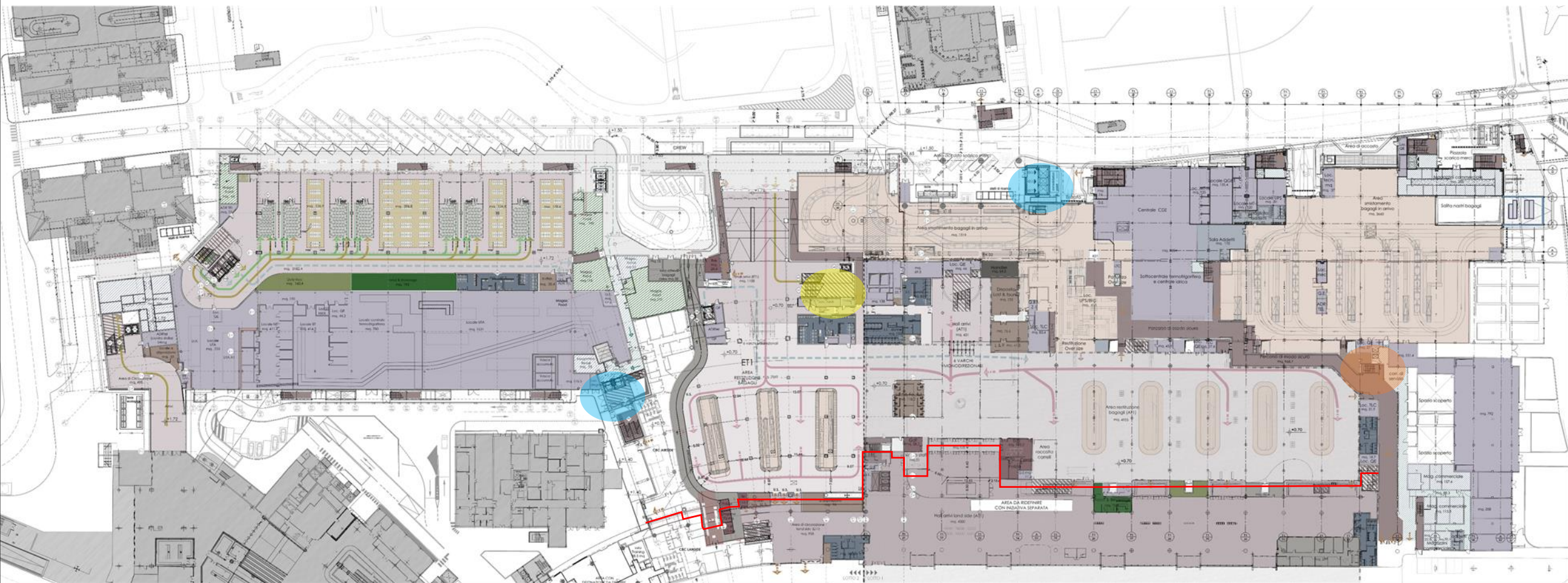
scale mobili e ascensori pax



montacarichi



staff



**Hub Est**  
Livello arrivi