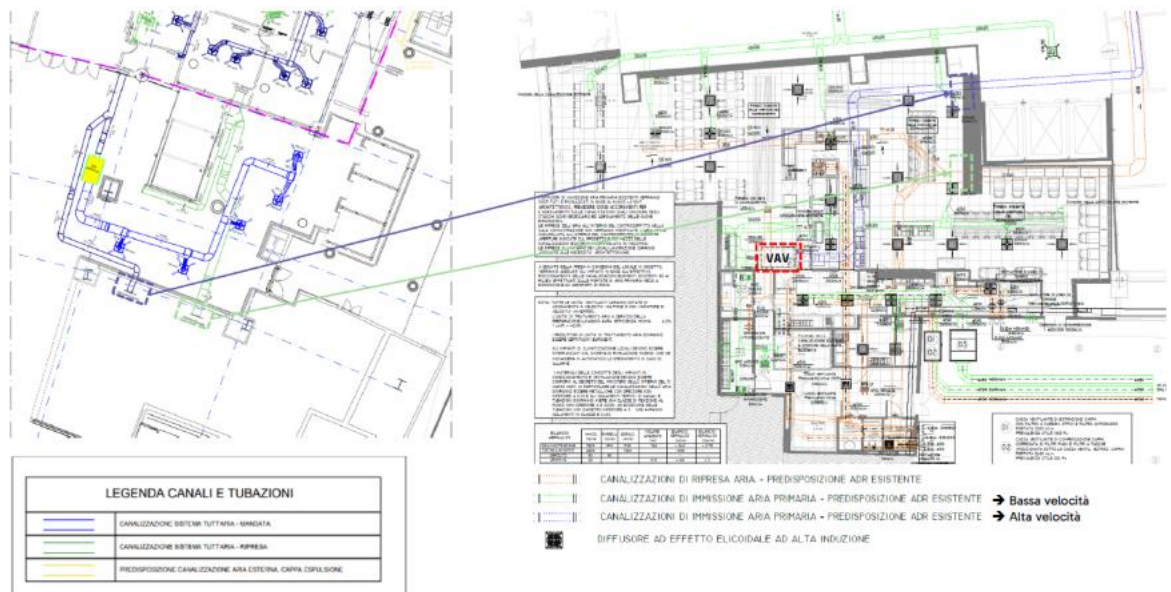


**PROCEDURA DI SELEZIONE N. “ADR 09/2025” PER L’AFFIDAMENTO DI UNA SUBCONCESSIONE DI AREE FINALIZZATA ALLA REALIZZAZIONE E GESTIONE DI DUE PUNTI VENDITA DESTINATI AD ATTIVITÀ DI “RISTORAZIONE” E RELATIVA AREA LOGISTICA PRESSO L’AEROPORTO “LEONARDO DA VINCI” DI FIUMICINO.**

**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 specifica che, ove richiesto da ADR, l’attività di ristorazione temporanea dovrà essere svolta in modalità di bar/snack senza servizio al tavolo.
4. ADR specifica che i 6 anni di durata della subconcessione, decorrono dalla data di apertura del punto vendita ubicato nell’area 1).
5. Ai sensi dell’art. 2 della Convenzione, nel periodo di attività temporanea, ove attivata, sarà applicato unicamente il corrispettivo variabile.
6. Si precisa che, ai sensi dell’Art 5 Comma 6, il Soggetto Affidatario, **dalla data di consegna dell’area** e per tutta la durata della Convenzione, si impegna a corrispondere il canone mq/mese di euro **21,37** (ventuno/37).
7. Si conferma che l’utilizzo dell’area n. 29a è compresa nei corrispettivi da corrispondere ad ADR.
8. Si precisa che, tutte le informazioni relative ai dati di traffico nella disponibilità di ADR, sono definite all’interno dell’Allegato n.11 alla Lettera d’Invito.
9. Si precisa che Il Soggetto Affidatario 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.
10. Si conferma che i passeggeri indicati alla slide 15 dell’allegato n.11 si intendono come passeggeri “Terminanti” del T3 (“Passeggeri in arrivo” sottratti dei “passeggeri in transito”). Inoltre, si conferma che dal 2022 al T3 Arrivi vengono gestiti esclusivamente voli provenienti da nazioni extra-Schengen.
11. ADR precisa che il corrispettivo fisso “una tantum”, potrà essere ripartito fra i due business plan in misura proporzionale ai fatturati stimati.
12. ADR precisa che, il limite massimo di pagine indicato per ciascuna relazione illustrativa, è da intendersi come complessivamente totale per entrambe le aree oggetto di procedura di selezione.
13. Relativamente alle insegne, ADR specifica che il Soggetto Affidatario dovrà presentare una proposta che dovrà essere approvata da ADR.
14. ADR specifica che, come definito dalla Lettera d’invito, all’interno dell’area identificata con il n. 1) l’affidatario dovrà realizzare, a propria cura e spese, nel rispetto del paragrafo i) alla Lettera d’invito, un magazzino, **servizi igienici** e spogliatoi.

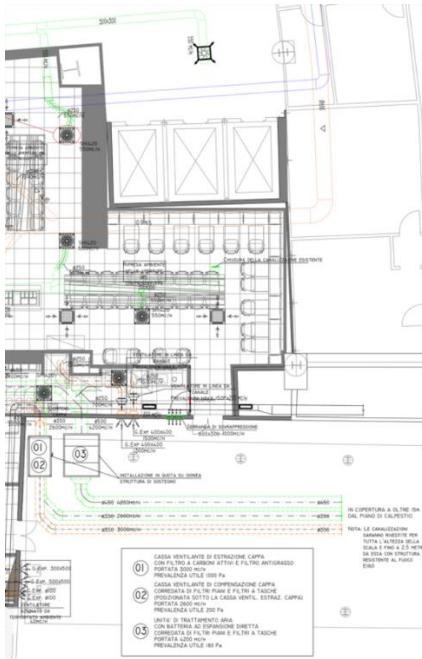
15. Si specifica che, riguardo alla unit 29+29a, vi è possibilità per il Soggetto Affidatario di personalizzare il pavimento e il soffitto dell'area oggetto di subconcessione, previa condivisione e autorizzazione da parte di ADR. Il Soggetto Affidatario dovrà inoltre presentare modalità di posa che dovrà essere autorizzata da ADR.
16. ADR precisa che, il timing relativo ai lavori dei nuovi ascensori in riferimento alle Unit 29+29a, sarà condiviso con il Soggetto Affidatario.
17. Si specifica che, in riferimento alla Unit 29+29a, la possibilità di pendinare al solaio eventuali elementi e macchine facenti parti dell'impianto meccanico saranno valutate con il Soggetto Affidatario in fase di sopralluogo tecnico, previa condivisione del calcolo del sistema di ancoraggio.
18. Si specifica che, in riferimento alla Unit 29+29a, la disponibilità di spazi destinati al posizionamento di macchine esterne dedicate all'impianto meccanico saranno oggetto di condivisione in fase di sopralluogo tecnico con il Soggetto Affidatario.
19. ADR specifica che, con riferimento alla Unit 29+29a, informazioni relative alla potenza elettrica disponibile o possibilità di aumento di quest'ultima, saranno condivise con il Soggetto Affidatario in sede di sopralluogo tecnico.
20. Si conferma la possibilità di eseguire tracce a pavimento per la distribuzione degli impianti, previa autorizzazione di ADR, con riferimento alla Unit 29+29a.
21. ADR specifica che la realizzazione delle pareti rei a confine con altri spazi, sarà a cura di ADR.
22. Nella scheda tecnica Allegato 4.f/g (pianta a sinistra nell'immagine in calce) viene indicato un canale di mandata aria ad alta velocità (in blu scuro) che si stacca dal canale principale a monte della VAV esistente (rettangolo giallo) e che arriva e si interrompe immediatamente all'interno dell'area esattamente come viene indicato per le predisposizioni classiche per una white box. Analogamente, anche il canale di ripresa in verde giunge immediatamente all'interno della white box e qui si interrompe. Il canale blu di alta velocità indicato come predisposizione, non può essere utilizzato dal sub-concessionario poichè lo stesso fa riferimento alla distribuzione aeroportuale a servizio delle aree comuni. Tali canali ad alta velocità prevedono sempre a valle l'utilizzo di VAV (di gestione ADR) che permettono l'abbassamento delle velocità dell'aria e consentono la distribuzione della stessa su canali a bassa velocità con immissione/estrazione a servizio delle zone comuni. Ad integrazione di questo si specifica che è necessario considerare ai fini del progetto quanto riportato nella pianta a destra dell'immagine in calce, ovvero che le predisposizioni continuano nel loro sviluppo all'interno dell'area sub-concessa. Infatti, la canalizzazione azzurra prosegue verso la cassetta VAV di valle (rettangolo tratteggiato rosso) dopo la quale le canalizzazioni da alta velocità si trasformano in canali a bassa velocità (canali in verde) e da queste sono presenti degli stacchi realizzati con canali flessibili collegati a diffusori elicoidali di mandata. Stesso discorso per la canalizzazione di ripresa (questa volta in arancione sulla pianta di destra) che prosegue con una sua distribuzione all'interno dell'area e dalla quale sono presenti stacchi con flessibili collegati a diffusori di ripresa. Il Soggetto Affidatario, una volta aver avuto accesso all'area, troverà quelle canalizzazioni che sono proprie della distribuzione dell'aria a servizio della climatizzazione della hall e il suo intervento si limiterà a riposizionare i diffusori elicoidali in funzione del nuovo layout e ad integrare il proprio impianto con un sistema di climatizzazione del tipo VRV (proprio come attualmente viene fatto dal sub-concessionario presente ad oggi).



23. Si specifica che, saranno realizzate da parte di ADR le predisposizioni idriche sanitarie valvolate fino al locale tecnico "AREA PER INSTALLAZIONE SCALDACQUA A PDC" così come indicato nella scheda tecnica. Dalle stesse, il Soggetto Affidatario svilupperà la propria distribuzione idraulica interna in funzione del layout del punto vendita. La produzione di Acqua Calda Sanitaria sarà a cura del sub-concessionario e verrà prodotta in loco con l'utilizzo di Scaldacqua in Pompa di Calore preferibilmente, oppure con boiler elettrico (entrambi di fornitura del sub-concessionario).
24. ADR specifica che, con riferimento alla Unit 29+29a, la competenza realizzativa rispetto agli impianti presenti nell'elaborato (tenda taglia fumo, impianto di estrazione fumi caldi), sarà a carico del Soggetto Affidatario.
25. ADR specifica che, l'impianto IRAI è di competenza del Soggetto Affidatario. Si verificherà in fase di progettazione l'eventuale sussistenza di condizioni fuori standard.
26. ADR specifica che, vi sarà la possibilità di personalizzazione il pavimento della unit 21. Il Soggetto Affidatario dovrà presentare modalità di posa che dovrà essere autorizzata da ADR.
27. ADR specifica che, informazioni circa il posizionamento dell'area di cantiere da utilizzare nel periodo di realizzazione del locale per la unit 21, saranno condivise con il Soggetto Affidatario in sede di sopralluogo tecnico.
28. ADR specifica che essendo la Unit 21 ubicata in Airside all'interno delle aree comuni al passeggero ed essendo la struttura di tipo aperto sui 3 dei 4 fronti laterali, per la stessa non sono previste predisposizioni per l'impianto aeraulico. Il ricambio d'aria e la climatizzazione saranno garantiti dall'impianto aeroportuale presente nell'area comune in cui la struttura sarà ubicata. All'interno del punto vendita è consentito l'impiego di piccole celle frigorifere monoblocco o frigoriferi professionali, di volume unitario non superiore a 4 m<sup>3</sup>. la sommatoria dei volumi unitari delle celle frigorifere non può comunque essere superiore a 8 m<sup>3</sup>.
29. ADR specifica che, la possibilità di pendinare al solaio di copertura del locale per la unit 21, eventuali elementi e macchine facenti parti dell'impianto meccanico, saranno valutate con il Soggetto Affidatario in fase di sopralluogo tecnico, previa condivisione del calcolo e relazione del sistema di ancoraggio.
30. ADR specifica che, non è previsto per la Unit 21, la realizzazione di ulteriore impianto meccanico, così come l'utilizzo di macchine esterne ad esso dedicato, rispetto a quanto già indicato nelle risposte ai quesiti di gara.

31. In riferimento alla unit 21 ADR specifica che le informazioni relative alla potenza elettrica disponibile sono disponibili nella scheda tecnica allegata alla lettera di invito. Condizioni diverse potranno essere valutate in fase di sopralluogo tecnico.
32. ADR conferma che, riguardo alla Unit 21, sarà possibile eseguire tracce a pavimento per la distribuzione degli impianti.
33. ADR specifica che, informazioni circa la competenza dell'impianto IRAI della Unit 21, saranno condivise con il Soggetto Affidatario in sede di sopralluogo tecnico.
34. ADR specifica che, informazioni sulla cesata di cantiere, verranno fornite al Soggetto Affidatario in sede di sopralluogo tecnico.
35. ADR specifica che, per la realizzazione e la certificazione delle pareti perimetrali, occorre far riferimento alle Linee Guida ADR e al DM 17/07/2014.
36. ADR specifica che, come da Linee Guida, il limite del carico di incendio specifico dell'area vendita è 400 MJ/mq, per le sedute 200 MJ/mq.
37. ADR specifica che, informazioni circa il percorso (montacarichi, ecc) da utilizzare durante le fasi l'ingresso e l'uscita del materiale di cantiere, saranno condivise con il Soggetto Affidatario in fase di sopralluogo tecnico.
38. ADR conferma che verrà fornito al Soggetto Affidatario, prima dell'avvio della progettazione esecutiva, il file BIM.
39. 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.
40. ADR conferma che le strutture saranno consegnate già protette al fuoco.
41. ADR specifica che il magazzino verrà consegnato vuoto, libero da persone o cose. Sarà cura del Soggetto Affidatario provvedere all'installazione delle scaffalature.
42. ADR specifica che, informazioni e chiarimenti circa la modalità di chiusura (esempio: serranda) della unit da 193 mq, sono disponibili nelle linee guida per EVAC fumi.
43. ADR specifica che il Soggetto Affidatario potrà presentare una proposta di illuminazione per l'area sedute n. 29° che dovrà essere approvata da ADR. La possibilità di inserire una controsoffittatura sarà valutata con il Soggetto Affidatario.
44. ADR conferma che, il Soggetto Affidatario potrà prevedere l'installazione di prese di ricarica destinate ai passeggeri con riferimento all'area sedute 29a.
45. ADR conferma che tutte le predisposizioni saranno a bordo concessione come da elaborati grafici ricevuti.
46. ADR specifica che, informazioni sulla potenza elettrica disponibile per magazzino esterno alla unit, saranno condivise con il Soggetto Affidatario in sede di sopralluogo tecnico.
47. ADR specifica che, informazioni circa la presenza di impianto IRAI aeroportuale a copertura delle aree sedute, saranno condivise con il Soggetto Affidatario in sede di sopralluogo tecnico.
48. ADR conferma che la Unit 21 non prevede l'utilizzo di cappe che quindi risultano assenti come predisposizioni all'interno della scheda tecnica relativa.
49. ADR precisa che, le aree sedute dovranno essere relegate esclusivamente nell'area appositamente designata nell'Allegato Tecnico.
50. Si specifica che considerata l'ubicazione del punto vendita, è consigliabile l'inserimento di una serranda.

51. ADR specifica che, con riferimento all'area n.2, l'area verrà consegnata libera da persone e cose da qualsiasi manufatto.
52. ADR specifica che, per quanto concerne le predisposizioni per la canna fumaria esistono dei canali che dalla copertura arrivano all'interno dell'area (fare riferimento all' immagine sotto riportata per i canali con i cassoni ventilanti 01-estrazione cappa e 02-compensazione cappa).



53. In riferimento alla unit n. 21 (airside) si specifica che, la rete di scarico delle acque reflue verrà fatta convogliare all'interno di una vasca di raccolta, realizzata in arredo che andrà posta all'interno del bancone, con all'interno una pompa di rilancio sommersa, grazie alla quale verrà rilanciata nella tubazione passante all'interno del controsoffitto aeroportuale fino al punto di scarico stabilito con ADR.

Fiumicino, 31.10.2025

Aeroporti di Roma S.p.A.