

CHIARIMENTI RESI ALLA DATA DEL 18/07/2025

Selezione concorrenziale per l'affidamento in subconcessione di due aree di circa 107mq e 70mq, ubicate nella zona landside, piano terra dell'aeroporto internazionale di Brindisi da destinare all'attività di ristorazione con sedute.

Con riferimento alla selezione concorrenziale in oggetto, di cui all'avviso prot. 0007331 del 23/04/2025, si forniscono i seguenti chiarimenti.

1. Si chiede indicazione circa la data di consegna delle aree.

Le aree saranno consegnate indicativamente durante la stagione IATA winter 2025/26.

2. Si chiede di fornire le previsioni di traffico per i prossimi anni.

L'aeroporto di Brindisi è cresciuto del 5% nel periodo gennaio-giugno 2025, rispetto allo stesso periodo del 2024. La crescita prevista nei nostri documenti ufficiali è pari al 3,6%. Tali previsioni di crescita non possono in alcun modo rappresentare un impegno da parte di AdP al loro effettivo raggiungimento e, pertanto, AdP non potrà essere ritenuta responsabile per eventuali performance di business negative collegate a decisioni prese dal subconcessionario sulla base delle stesse previsioni.

3. Si chiede in quale stato si prevede di consegnare le aree oggetto di subconcessione.

Il contratto dell'attuale subconcessionario sancisce che *"Gli impianti e le attrezzature (ad eccezione dell'impianto elettrico) rimangono di proprietà della subconcessionaria e dovranno essere rimossi alla scadenza del contratto"* salvo eventuale accordo, dal quale AdP rimane estranea, tra l'attuale subconcessionario e l'aggiudicatario della presente procedura.

4. A seguito del sopralluogo, sono emerse difformità nelle dimensioni delle colonne all'interno dell'Area 1 rispetto a quanto riportato sulla planimetria formato dwg fornita. Si chiede se sia disponibile una planimetria aggiornata (in formato dwg) o se fare riferimento esclusivamente a quanto già fornito.

Si precisa che la superficie delle aree, così come risultante dalla planimetria allegata alla lettera di invito, è pari a mq. 198.. Si prega di fare riferimento a quanto fornito, fermo restando che le misure dovranno essere rilevate in loco dall'aggiudicatario della procedura prima della finalizzazione del progetto.

5. Si chiede l'attuale potenza dell'alimentazione elettrica per entrambi i locali e se la stessa può potenzialmente essere implementata.

La potenza elettrica verrà erogata sulla base della necessità del subconcessionario.

6. All'interno di entrambi i locali è prevista una canna fumaria o un punto di aspirazione?

Nell'area di 108 mq. è presente un impianto di estrazione fumi, assente nell'area di 90 mq. Eventuali soluzioni per installarne uno, così come proposte dall'aggiudicatario della procedura, saranno valutate dall'ufficio competente di AdP.

7. Conferma che in entrambe le posizioni sono presenti gli allacci acqua, scarichi acque nere/grigie e eventuali predisposizioni.

Confermiamo.

8. C'è la possibilità di cambiare il pavimento attuale o poggiare un pavimento sopra l'esistente?

Cambi di materiali e finiture, così come da progetto presentato in sede di gara, saranno valutati dall'ufficio competente di AdP.

- 9. Si richiede se presente una sezione architettonica dei locali per determinare le altezze.**

Non presente.

- 10. Relativamente alla richiesta di fornire "la descrizione della struttura prevista per la chiusura del locale", si chiede di specificare con maggior dettaglio la natura di tale elemento. A titolo esemplificativo, si fa riferimento a sistemi di chiusura fisica del punto vendita (es. serrande, barriere, vetrate a pacchetto) da attivare durante gli orari di non operatività?**

Facciamo riferimento a sistemi di chiusura fisica del punto vendita (es. serrande, barriere, vetrate a pacchetto) da attivare durante gli orari di non operatività.

- 11. In relazione a tale struttura, si chiede inoltre se, ai fini della valutazione della proposta tecnica, vi siano soluzioni progettuali, materiali specifici o caratteristiche che saranno considerati elementi premianti o particolarmente apprezzati dalla Stazione Appaltante.**

Non ci sono materiali o caratteristiche da considerare premianti a priori.

- 12. Le colonne aeroportuali sono personalizzabili per grafiche e/o monitor? È possibile applicare pellicole sulle vetrate aeroportuale mantenendo la permeabilità alla luce e alla vista?**

È possibile personalizzare le colonne presenti all'interno delle aree subconcesse, nonché installare monitor entro il perimetro delle medesime aree, purché eventuali brandizzazioni non si riferiscano a soggetti terzi. È necessario applicare sulle vetrate dell'aerostazione apposite pellicole che, sebbene permeanti alla luce esterna, non rendano visibili eventuali aree di back ed operative dall'esterno del terminal. Si specifica che non è possibile brandizzare tali pellicole con loghi o immagini.

- 13. Si chiede di voler fornire indicazioni circa la tipologia e le caratteristiche previste per le insegne dei punti vendita.**

Questo elemento dovrà essere incluso nel progetto, che sarà poi valutato e validato dalle funzioni preposte di AdP.

- 14. Si richiede se sia necessario assorbire il personale attualmente impiegato presso il sub concessionario uscente. In caso di risposta affermativa si chiede di fornire i dati del personale impiegato, indicando per ogni risorsa il livello di inquadramento, la retribuzione annuale, le mansioni svolte, la tipologia contrattuale, le ore e, in caso di contratti a termine, data di termine. In merito all'assunzione del personale, saranno applicate le regole del CCNL di riferimento dell'attività oggetto della procedura. Sotto, i dati disponibili sul personale impiegato dall'attuale sub concessionario.**

- 15. Si richiedono indicazioni circa l'orario di operatività aeroportuale normalmente osservato in alta e bassa stagione.**

Gli orari dello scalo di Brindisi variano sulla base dello schedato. Orientativamente, lo scalo apre alle 4.30 e l'ultimo arrivo è alle ore 24.00 circa. L'intensità di voli nella stagione summer/winter cambia in base alla programmazione delle compagnie aeree.

- 16. Si richiede se sia possibile prevedere orari di apertura differenti per le due location oggetto di gara.**

Eventuali riduzioni degli orari previsti da contratto dovranno essere preventivamente concordate con AdP.

- 17. Si chiede conferma che l'importo corretto per le utenze comuni sia pari a 130,00/mq/anno come previsto nello Schema di contratto di subconcessione, art.6. Pertanto, si chiede conferma che il valore indicato a pag.8 della Lettera di Invito (130,00/mq/mese) sia un refuso.**

L'importo degli oneri per le utenze comuni è pari ad €130/mq/anno. Il valore indicato a nella lettera di invito è dunque un refuso.

- 18. Si richiede conferma che gli oneri per le utenze comuni forfettizzati in € 130/mq/anno facciano riferimento alla superficie di spazi comuni o all'area oggetto di subconcessione.**

Gli oneri di €130/mq/anno vanno applicati ai mq dell'area oggetto di subconcessione. Si precisa che la superficie delle aree, così come risultante dalla planimetria allegata alla lettera di invito, è pari a mq. 198.

- 19. Mappa delle attività commerciali in essere in area landside e airside e scadenza degli attuali affidamenti.**

Tali informazioni sono reperibili sul sito di AdP, nella sezione "scadenziario contratti di subconcessione".

- 20. Se richiede se vi sono ulteriori punti vendita – attualmente aperti oppure con apertura prevista nel periodo di durata della subconcessione in oggetto – che offriranno pasti convenzionati agli operatori aeroportuali.**

Ad oggi tutti i punti vendita presenti in aerostazione propongo offerte convenzionate agli operatori. Sebbene al momento non si prevedano nuove aperture, è prassi che le attività operanti sullo scalo offrano proposte in convenzione agli operatori.

- 21. Essendo a conoscenza dell'imminente cantierizzazione per dar corso al di ampliamento dell'intera aerostazione si chiede se le aree oggetto di gara, saranno interessate dai lavori di ampliamento dell'aerostazione e se si è possibile sapere quali saranno le date di intervento sulle specifiche aree.**

Le aree oggetto della presente procedura non saranno interessate dai lavori di ampliamento dell'aerostazione nel prossimo futuro; eventuali cantierizzazioni delle aree e degli spazi ad esse prospicienti, tali da impedirne l'effettiva fruizione, saranno comunicate con congruo preavviso.

- 22. Per la parte delle sedute clienti è prevista la possibilità di allestire adeguati spazi esterni (come ad esempio il dehor) alle superfici prevista a gara?**

Le aree oggetto di sub concessione sono ad oggi solo quelle indicate nei documenti della procedura. Layout e Business Plan vanno presentati su questa base. L'eventuale utilizzo di superfici extra, come il dehor, sarà possibile previa valutazione ed approvazione da parte di AdP, sulla base degli assetti futuri dell'aerostazione e dell'effettivo flusso dei passeggeri.

- 23. È prevista la possibilità di avere spazi da destinare allo stoccaggio della merce e locali ad uso spogliatoi delocalizzati?**

L'attuale subconcessionario ha in uso magazzini e spogliatoi delocalizzati rispetto alle aree oggetto della presente procedura. Sarà facoltà dell'eventuale nuovo subconcessionario mantenere questi locali, a termini e condizioni concordati con AdP.

- 24. In riferimento alla documentazione prevista al punto 8 della Busta n°1 Documentazione, si chiede conferma che l'importo della fideiussione definitiva, calcolato come previsto all'art 10 dello Schema di contratto di subconcessione ossia MGA + utenze comuni (130€/mq/anno), sia pari a 423.010 €. Trattandosi di importo non oggetto di rialzo, si chiede altresì la possibilità di esplicitare all'interno di tale lettera di impegno il valore dell'impegno stesso.**

Si precisa che la superficie delle aree da subconcedere, così come risultante da planimetria allegata alla lettera di invito, è pari a mq. 198. Pertanto il canone per le utenze è €25.740/anno. Per calcolare

l'importo della fideiussione definitiva, questo importo va sommato al valore del MGA ed a tale somma va aggiunta l'IVA. Il valore risultante è dunque €519.403. Tale importo può essere specificato nella lettera di impegno.

- 25. Si chiede di confermare che l'offerta economica debba contenere solamente il rilancio sulla royalty posta a base d'asta del 25% e non sul minimo garantito annuo.**

Si conferma.

- 26. Si chiede conferma che non sia previsto uno specifico modulo/format per la redazione del Business Plan da inserire nella Busta n° 2 Offerta tecnica. In caso affermativo, si chiede conferma che il Business Plan presentato debba essere unico, riportando i valori totali previsti per le due aree oggetto della selezione.**

Confermiamo che non è previsto uno specifico format per la redazione del Business Plan. Il Business Plan deve essere unico per le due aree.

- 27. All'interno della busta tecnica al paragrafo "1d)" viene richiesto l'inserimento del business plan: considerato che generalmente questo elaborato è incluso nella busta economica, si richiede conferma che:**

- a. in questo elaborato non debba essere indicata la royalty offerta e la previsione dell'utile d'impresa ipotizzato;**
- b. indicare precisamente le voci da indicare nel business plan.**

Il Business Plan da presentare è relativo all'attività di ristorazione, e deve includere costi e ricavi legati ad essa. Tra tali costi sono da prevedere anche i corrispettivi aeroportuali. I corrispettivi aeroportuali dovranno essere considerati nei costi operativi ma non esplicitati, al fine di non anticipare la valutazione dell'offerta economica.

- 28. Si chiede conferma che non sia previsto uno specifico modulo/format per la redazione dell'Offerta Economica.**

Confermiamo che non è previsto uno specifico format per la redazione dell'Offerta Economica.

- 29. Si chiede di chiarire se crono-programma e business plan da inserire nella busta n. 2 Offerta Tecnica, debbano essere predisposti singolarmente per l'area 1 e per l'area 2 o congiuntamente per le due aree presentando tali documenti in unica versione (come totale tra area 1 e area 2).**

Crono-programma e business plan vanno predisposti congiuntamente per le due aree.

- 30. Si chiede conferma che le relazioni illustrative previste all'interno della Busta n°2 Offerta tecnica possano essere presentate in formato digitale (documento .pdf), sottoscritte digitalmente e caricate su chiavetta USB.**

Le relazioni illustrative possono essere inviate in format digitale, purché siano sottoscritte digitalmente.

- 31. Si chiede conferma che i riferimenti all'Aeroporto di Bari presenti nello Schema di contratto di subconcessione siano un refuso.**

La subconcessione riguarda l'aeroporto di Brindisi; eventuali menzioni in tal senso riferite all'aeroporto di Bari sono da considerarsi un refuso.

- 32. È previsto un numero massimo di pagine per le relazioni illustrative proposta tecnica e commerciale?**

No, non è previsto alcun numero massimo di pagine.

33. Si chiede se sono presenti linee guida progettuali specifiche da seguire per la progettazione dei punti vendita.

Non presenti.

INFORMAZIONI SUL PERSONALE ATTUALMENTE IMPIEGATO

Qualifica	Descrizione Mansione	Data Assunzione	Tipo Contratto	Liv
Operaio	CONSEGNATARIO	01/07/2021	Part-time	D1
Operaio	BANCONISTA	01/10/2010	Full Time	C2
Operaio	BANCONISTA	09/11/2010	Full Time	C2
Operaio	BANCONISTA	18/06/2013	Full Time	C2
Operaio	MAGAZZINIERE	21/06/2013	Full Time	C2
Operaio	BARISTA	01/08/2015	Full Time	C2
Operaio	AIUTO CUCINA	23/11/2016	Part-time	C2
Operaio	CUOCO	02/08/2017	Full Time	C1
Operaio	BANCONISTA	03/04/2023	Full Time	C2
Operaio	CAMERIERE DI SALA	17/05/2023	Part-time	C2
Operaio	BANCONISTA	14/04/2025	Part-time	C2
Operaio	ADD.ASSISTENZA CLIENTI	30/06/2025	Part-time	C2
Operaio	ADD.ASSISTENZA CLIENTI	30/06/2025	Part-time	C2
Impiegato	IMPIEGATO COMM	17/04/2023	Part-time	A1
Operaio	COMMESSI DI VENDITA	01/09/2013	Full Time	C2
Operaio	BANCONISTA	14/08/2023	Full Time	C2
Operaio	BANCONISTA	06/09/2023	Part-time	C2
Operaio	BANCONISTA	01/10/2023	Part-time	C2
Operaio	BANCONISTA	01/11/2023	Part-time	C2
Operaio	BANCONISTA	11/10/2024	Part-time	C2
Operaio	BANCONISTA	14/04/2025	Part-time	C2
Operaio	ADD.ASSISTENZA CLIENTI	26/05/2025	Part-time	C2
Operaio	ADD.ASSISTENZA CLIENTI	30/06/2025	Part-time	C2