

Quesito 1.

Garanzia Fideiussoria: non omogeneità tra le richieste della disciplina di gara e bando di gara

Nel disciplinare di gara all'art.6 viene definito l'ammontare della garanzia provvisoria che deve essere pari a Euro 100.000 con validità 180gg dalla data di ricezione delle offerte; nell'art.7 viene definito l'impegno che un istituto bancario deve rilasciare, in caso di aggiudicazione, relativo alla fideiussione definitiva pari al minimo garantito offerto + 20%. Leggendo tuttavia il bando di gara al paragrafo "Cauzione e Garanzie" si legge che la garanzia provvisoria dev'essere pari a Euro 100.000 e l'impegno in caso di aggiudicazione dev'essere pari a Euro 1.000.000 con scadenza decennale.

Potete indicare chiaramente gli ammontari e le scadenze relative alla garanzia fideiussoria provvisoria e all'impegno di un istituto bancario in caso di aggiudicazione?

Riposta :

Secondo quanto prescritto al punto. X CAUZIONI E GARANZIE del Bando di gara l'offerta deve essere corredata, a pena di esclusione, da una cauzione provvisoria pari ad € 100.000,00 (centomila/00) e dall'impegno di un primario istituto bancario al rilascio, in caso di aggiudicazione, della garanzia fideiussoria pari ad almeno € 1.000.000,00 (unmilione di euro), con scadenza decennale.

La fideiussione DEFINITIVA, quella cioè da consegnare solo ed esclusivamente in caso di aggiudicazione, avrà un importo definibile solo a seguito dell'aggiudicazione, essendo pari al MAG offerto + 20%.

Non sussiste pertanto nessuna disomogeneità tra gli importi richiesti, facendo questi riferimento a fattispecie diverse.

Quesito 2.

Royalties da offrire per singola categoria merceologica

Relativamente al rilancio sulle royalties base indicate nel disciplinare per singola categoria merceologica: il rilancio percentuale può essere diverso per singola categoria merceologica o l'incremento deve essere uniforme per tutte le categorie merceologiche (quindi per esempio +2% su ogni categoria merceologica)?

Risposta:

Il rilancio percentuale è unico e sarà applicato ad ogni categoria merceologica che verrà effettivamente posta in vendita presso i locali sub-concessi, come indicato nella tabella di cui al punto I modalità di presentazione dell'offerta del disciplinare di gara .

Quesito 3.

Con riferimento alla documentazione tecnica inoltrata a seguito del sopralluogo e con particolare riferimento alla fase X illustrata a pagina Y, desideriamo avere una **puntuale indicazione di quando (o entro quando)** verranno effettuati i lavori di spostamento/riposizionamento dei controlli di sicurezza e conseguentemente i lavori che orientano/vincolano il traffico dei passeggeri, dopo i controlli di sicurezza, verso il duty paid/duty free e la ristorazione.

A questo proposito è opportuno sottolineare come tale tempistica sia essenziale e rilevante per tutte le decisioni di natura economica concernenti i potenziali fatturati e l'offerta economica sottostante alla gara in oggetto.

Risposta :

Il programma per l'ampliamento dei varchi di sicurezza prevede il completamento dei lavori entro la fine del 2013.

Trattandosi di lavori non particolarmente complessi e realizzabili autonomamente rispetto al vasto piano di ristrutturazione del Terminal Passeggeri, il termine di fine 2013 ha un elevato livello di affidabilità.

Quesito 4.

Con riferimento alla documentazione tecnica inoltrata a seguito del sopralluogo e con particolare riferimento alla fase X illustrata a pagina Y e allo spostamento dei controlli di sicurezza con conseguente riduzione dello spazio di vendita del negozio duty paid/duty free, desideriamo conoscere:

- a) di quanto sarà la riduzione dei mq e quindi del minimo garantito
- b) chi si farà carico dei costi di smobilizzo dell'attrezzatura eccedente essendo questa di proprietà di Gesap e ceduta in comodato gratuito al sub-concessionario?

Risposta:

Il programma di spostamento dei controlli di sicurezza sarà attuato non prima di 4/5 anni, quindi inciderà nel secondo quinquennio della sub-concessione Retail oggetto di questa gara.

Data la particolare natura di Walk Trough del nuovo layout, la configurazione effettiva potrà essere messa a punto in accordo con il Sub-concessionario al fine di massimizzare la ricaduta positiva sull'attività commerciale, ovviamente nel rispetto delle normative di sicurezza e delle eventuali prescrizioni di ENAC.

La riduzione dello spazio può al momento essere quantificata in un passaggio libero di larghezza pari a 8 metri con una riduzione quindi della superficie commerciale di circa 84 mq; il MAG verrà ovviamente adeguato alla nuova superficie commerciale.

Per quanto riguarda la trasformazione del locale GESAP si farà carico dei lavori di adeguamento della parte relativa al passaggio. Per quanto riguarda l'eventuale attrezzatura eccedente di proprietà GESAP verrà smobilizzata a cura di GESAP stessa.

Si precisa comunque che le attuali stigliature ed arredi potranno essere trasformati e/o aggiornati già dalla prima fase di esercizio secondo esigenze e progetto del Sub-concessionario ed a sua cura e spese, secondo le modalità indicate nella Relazione Tecnica.

Quesito 5.

Non è stato possibile visitare i magazzini di cui si fa riferimento nei quesiti della precedente gara (2 spazi: 1 da 30mq vicino al negozio e 1 di circa 76mq presumibilmente fuori dal terminal).

Vogliamo chiedere se in aggiunta agli spazi di cui sopra è possibile avere ulteriori spazi in area airside nell'ordine dei 70 mq.

Risposta :

Compatibilmente alle disponibilità sarà sempre possibile concedere ulteriori spazi da destinare a magazzini in area air side.

A tale proposito il programma di ristrutturazione in corso prevede la realizzazione di un nuovo montacarichi per il servizio merci delle aree commerciali Air Side con accesso lato pista e creazione di nuova area magazzino prospiciente.

La realizzazione di tale intervento è prevista nel corso dei prossimi due anni, nel frattempo in caso di insufficienza dei magazzini proposti, sarà possibile concordare con il Sub-concessionario eventuali soluzioni ponte.

Quesito 6.

Non è stato possibile visitare i magazzini di cui si fa riferimento nei quesiti della precedente gara (2spazi: 1 da 30mq vicino al negozio e 1 di circa 76mq presumibilmente fuori dal terminal).

Si richiede se tali spazi sono già dotati di scaffali e aria condizionata.

Risposta :

Il locale magazzino di circa mq 30 annesso allo spazio duty paid/ duty free è dotato di scaffalatura ed aria condizionata.

Il locale magazzino di circa mq 70 in air side è dotato di scaffalatura ma non di aria condizionata

Quesito 7.

Vi sono dei locali dotati di servizi che possono essere adibiti a spogliatoio per i dipendenti ?

Risposta :

Nelle immediate vicinanze dei locali non sono presenti locali muniti di servizi igienici destinati a spogliatoio per dipendenti .

Tuttavia sia in area imbarchi che in land side sono presenti diversi servizi igienici e comunque i dipendenti impiegati del sub concessionario possono fruire del magazzino di mq 30 annesso al duty/paid duty Free per depositare eventuali armadietti.

Quesito 8.

Sarà prevista in zona land side una o più aree/postazioni da destinare in via continuativa alla comunicazione della presenza del duty paid/duty free e alle sue attività promozionali ?

Risposta :

La domanda deve essere riformulata con maggiori dettagli per capire cosa si intende comunicazione della presenza del duty paid/duty free.

Comunque se per comunicazione si intende apposita cartellonistica che indirizzi i passeggeri verso il duty paid /duty free la risposta è affermativa.

Inoltre GESAP, in accordo con la sub-concessionaria Pubblicità, dedica un certo numero di posizioni (variabili) pubblicitarie alla comunicazione riferita alle attività commerciali in genere; i contenuti di questi poster

potranno essere concordati con i sub-concessionari e saranno tesi ad informare della presenza e localizzazione di tutti gli esercizi commerciali operativi.

Nella nuova programmazione per la gestione degli spazi pubblicitari (a partire da Aprile 2013) potranno essere concordate con i Sub-Concessionari (F&B e Retail) comunicazioni maggiormente strutturate e con posizioni dedicate che potranno contenere anche messaggi specifici riferiti alle promozioni in corso.

Quesito 9.

Facendo riferimento:

- A) all'oggetto della gara (affidamento in subconcessione di aree e/o locali disponibili e di futura disponibilità destinate allo svolgimento di attività commerciali per la vendita senza esclusiva di prodotti di vario genere...);
- B) a quanto indicato in contratto all'articolo 4 primo capoverso (le aree della subconcessione sono quelle individuate nell'allegato A -Relazione Tecnica- come "Aree Immediatamente Disponibili 2012");
- C) al fatto che, come da premesse, il sopralluogo ha riguardato solo e solamente il negozio situato al livello 3 – zona airside e indicato dalla numerica dal numero 317 al numero 327 436.5 mq) – e che nessuna altra unità commerciale è stata oggetto di sopralluogo;

Si chiede a Gesap di confermare che:

- 1) la gara in oggetto andrà ad assegnare solo e solamente il negozio duty paid/duty free situato al livello 3 in zona airside e identificato nella relazione tecnica dai numeri dal 317 al 327 (436 mq) e NON altre unità indicate come libere ai numeri 306 e 330.
- 2) ulteriori aree libere o che si rendessero disponibili in futuro saranno oggetto di offerta da Gesap al sub concessionario secondo quanto indicato nell'articolo 4 del contratto.

Risposta:

- 1) La gara prevede l'affidamento in sub-concessione sia del negozio da destinare al duty paid/duty free situato a livello 3 in zona airside ed identificato nella relazione tecnica dai numeri 317 al 327 per un totale di mq 436 circa, che degli ulteriori locali ESISTENTI ED IMMEDIATAMENTE FRUIBILI situati al 3° livello ed identificati nella relazione tecnica con i numeri 306 e 330 .*
- 2) Le ulteriori aree e locali che si renderanno disponibili in futuro saranno oggetto di offerta al sub concessionario secondo quanto previsto all'art 4 dello schema di contratto allegato alla procedura di gara.*

Quesito 10.

La consegna delle aree avverrà con apposito verbale di consegna in contraddittorio tra le parti e dal 31° giorno decorrerà la fatturazione del Minimo Garantito. Dovendosi tuttavia perfezionare il contratto, produrre le fidejussioni e le assicurazioni, redigere i progetti da sottoporre a Gesap ai fini delle approvazioni e infine ristrutturare/costruire/allestire i negozi, è ragionevole supporre che la data di consegna degli spazi verrà concordata, in buona fede, tra Gesap e il Subconcessionario in base alle realistiche considerazioni sopra esposte (e quindi non imposta dal Gestore Aeroportuale senza contraddittorio?)

Risposta :

La consegna degli spazi sarà ovviamente concordata con il sub-concessionario e terrà ovviamente conto dei tempi necessari per l'allestimento degli stessi, l'approvvigionamento delle scorte, il rilascio delle previste

autorizzazioni. E' ovvio, proprio per i principi di buona fede evocati, che il sub-concessionario non potrà opporre motivazioni a carattere pretestuoso per ritardare la consegna degli spazi.

Quesito 11.

Dalla documentazione tecnica viene indicato che lo spazio 306 (landside) dovrebbe essere destinato ad abbigliamento. Può il sub-concessionario proporre una diversa destinazione d'uso merceologica?

Risposta:

Il sub-concessionario potrà proporre una qualsiasi destinazione merceologica tra quelle indicate nell'apposita tabella allegata nello schema di contratto e nel relativo disciplinare di gara.

Quesito 12.

Dalla documentazione tecnica viene indicato che lo spazio 330 (airside) non ha alcuna destinazione merceologica. E' facoltà del sub-concessionario decidere e proporre a Gesap quale sarà l'offerta merceologica?

Risposta :

Il sub concessionario potrà proporre una qualsiasi destinazione merceologica tra quelle indicate nell'apposita tabella allegata nello schema di contratto e nel relativo disciplinare di gara.

Quesito 13

Si chiede di conoscere se l'impegno della banca per almeno € 1.000.000.00 con scadenza decennale deve essere riportato nel corpo della fidejussione provvisoria o se deve essere prodotta una dichiarazione a parte.

Risposta :

Secondo quanto viene riportato al punto 7 del disciplinare di gara la dichiarazione di una banca o di un istituto bancario, contenente l'impegno a rilasciare, in caso di aggiudicazione, a richiesta del concorrente, una fideiussione bancaria, relativa alla cauzione definitiva, in favore di GESAP S.p.A. deve essere riportata fuori dal corpo della fidejussione provvisoria stante la diversa finalità cui è sottesa la cauzione definitiva nel relativo contratto di affidamento di aree in sub-concessione

Quesito 14

Nel bando di gara al punto Cauzioni e garanzie si indica che l'offerta dev'essere corredata da fidejussione di € 100.000 e dall'impegno al rilascio in caso di aggiudicazione di una garanzia pari a € 1.000.000 con scadenza decennale; nel disciplinare al punto 7 indica che l'offerta dev'essere corredata da garanzia di 100.000 più l'impegno ad emettere garanzia definitiva in caso di aggiudicazione, si chiede di indicare quali sono le garanzie ed impegni che occorre presentare?

Si comprende che il concorrente debba:

1. Presentare una garanzia di 100.000,00
2. Presentare un impegno per la cauzione definitiva pari al minimo garantito definitivo + 20%;

Tuttavia non si menziona l'impegno indicato nel bando pari a 1.000.000 con scadenza decennale, significa che non è dovuto?

Risposta :

Come già evidenziato nelle precedenti risposte ai vari quesiti (vedi risposta al quesito n. 1 pubblicato sul ns. sito internet) si chiarisce ulteriormente che :

Secondo quanto prescritto al punto. X CAUZIONI E GARANZIE del Bando di gara l'offerta deve essere corredata, a pena di esclusione:

1) da una cauzione provvisoria pari ad € 100.000,00 (centomila/00).

Come evidenziato al punto 6 del disciplinare di gara la predetta garanzia copre la mancata sottoscrizione del contratto per fatto dell'aggiudicatario ed è svincolata automaticamente al momento della sottoscrizione del contratto medesimo. Ai non aggiudicatari la cauzione verrà restituita con le modalità prescritte dalla vigente normativa

2) dall'impegno di un primario istituto bancario al rilascio, in caso di aggiudicazione, della garanzia fideiussoria definitiva pari ad almeno € 1.000.000,00 (unmilione di euro), con scadenza decennale.

Come evidenziato al punto 7 del disciplinare di gara la fideiussione DEFINITIVA, quella cioè che successivamente dovrà essere materialmente consegnata dall'affidatario della sub concessione avrà un importo che potrà essere calcolato e definito solo a seguito dell'aggiudicazione, essendo pari al MAG offerto + 20%. oltre iva per legge

Tale fidejussione definitiva secondo quanto disposto dal bando , in ogni caso, non potrà essere inferiore ad un milione di euro (ciò peraltro consente all'Istituto Bancario di conoscere quale sarà l'impegno finanziario promesso)

Pertanto per poter partecipare alla procedura di gara in argomento il concorrente dovrà produrre :

La cauzione provvisoria di euro 100.000,00 a garanzia della serietà dell'offerta prodotta

La dichiarazione di un primario Istituto Bancario a rilasciare a richiesta dello stesso concorrente una fidejussione definitiva che non potrà essere inferiore ad 1 milione di euro .