

Questiti : "Manifestazione di interesse per un'attività di ristorazione di profilo alto / medio-alto, con un'offerta enologica coerente, servizio al tavolo, caratterizzata da una forte connotazione territoriale"

1	Si richiedono planimetrie e sezioni di tutti i locali (punto vendita, magazzino, spogliatoio) in formato dwg. Per il punto vendita si richiede anche prospetto, sempre in formato dwg.	Le planimetrie in formato DWG sono state pubblicate sul portale GESAC. Oltre agli elaborati già allegati alla documentazione di gara, GESAC non dispone di ulteriore documentazione tecnica. Tali approfondimenti potranno essere effettuati mediante richiesta di sopralluogo.
2	Nel caso in cui non fossero disponibili le sezioni, si richiedono le altezze interne dei locali	Vedi quesito n° 01
3	Per il locale vendita, si richiede una planimetria da cui evincere i punti di allaccio agli impianti condominiali.	Vedi quesito n° 01
4	Si richiede sezione del solaio da cui evincere lo spessore del massetto per l'alloggiamento degli impianti, nonché lo spessore del pavimento da considerare.	Vedi quesito n° 01
5	Si richiedono chiarimenti circa prescrizioni ed eventuali vincoli per l'installazione del controsoffitto in merito a permeabilità, staffaggi, caratteristiche tecniche, eventuali smokeout, ecc.	Vige quanto riportato agli Allegati N e C1; comunque, a lavorazioni ultimate, dovrà essere consegnata a GESAC certificazione di corretta posa a firma dell'azienda esecutrice, con relativa menzione all'interno del certificato di regolare esecuzione a firma del Direttore dei Lavori.
6	Considerata la necessità di impianto autonomo di condizionamento, si richiede una planimetria con indicazione dei fori in copertura da dover utilizzare. In alternativa, il subconcessionario può decidere liberamente dove forare?	Vedi quesito n° 01
7	Con riferimento al punto vendita, dovendo realizzare impianto di condizionamento e trattamento aria autonomo, si chiede se sarà consentito e dove installare unità esterna di condizionamento oltre eventuali ventilatore/estrattori d'aria e se ci sono vincoli particolari, in termini di pesi e di dimensioni da rispettare.	Le installazioni sono possibili previo sopralluogo tecnico sul terrazzo di copertura dei terminali. Si dovrà privilegiare la posizione attualmente occupata dalle macchine del sub-concessionario esistente. Qualora tale posizione non risultasse idonea, verrà valutata una posizione alternativa che non interferisca con gli impianti già presenti.
8	Si richiedono chiarimenti circa la linea dati. Sarà GESAC a portare in negozi i cavi di connessione previsti da progetto?	La linea dati è a carico del sub-concessionario.
9	Si richiede conferma circa la possibilità di prevedere un nuovo pavimento in sovrapposizione a quello esistente, ove presente.	Vige quanto riportato agli allegati N e C1 del Bando di Gara
10	Si richiede se sarà resa disponibile un'area di cantiere da utilizzare nel periodo di realizzazione del locale.	Tale possibilità verrà valutata con GESAC, ad aggiudicazione avvenuta, in sede di redazione, da parte del sub-concessionario aggiudicatario, del "Progetto Fase 2: Cantierabile" (vedi Allegato N).

11	<p>Si richiede l'orario di apertura considerando l'orario del piano voli estivi e piano voli invernale.</p> <p>Come previsto all'Articolo 4)- Orario di apertura al pubblico del "punto-vendita". La sub concessionaria ".....", anche nel rispetto di quanto previsto dal Regolamento di scalo, è obbligata a garantire l'apertura al pubblico del punto-vendita almeno 90 minuti prima dell'orario previsto per la partenza del primo volo e fino a 30 minuti dopo l'ultimo volo previsto (sia in arrivo che in partenza), con obbligo in ogni caso del rispetto di tale regola anche in relazione ad orari conseguenti ad eventuali ritardi di voli rispetto del programma voli previsto. In base all'attuale programma voli: La società sub concessionaria ".....", dovrà garantire l'apertura al pubblico dell'"esercizio commerciale" dalle ore 04:30- 23:30, tutti i giorni dell'anno senza esclusioni. La società sub concessionaria assume l'obbligo di adeguare tali orari su semplice informativa e richiesta di Gesac in caso di inserimento di nuovi voli di linea nel corso della validità del contratto, non ancora noti e programmati al momento della sottoscrizione del presente accordo, con particolare riguardo all'apertura di nuove tratte intercontinentali.</p>																																							
12	<p>Si richiede informazioni riguardante data di inizio e fine lavori degli interventi di manutenzione citati durante il sopralluogo e la data di inizio lavori di attuazione del suddetto contratto da parte del subconcessionario aggiudicatario</p> <p>Come indicato nel Contratto, la data di consegna delle aree, per dare inizio ai lavori di attuazione delle suddetto contratto è entro il 30/11/2026.</p>																																							
13	<p>Si chiede di specificare la data presunta di consegna degli spazi.</p> <p>Vedi quesito n° 12</p>																																							
14	<p>Si richiede dati inerenti al flusso traffico passeggeri e se è previsto un calo di traffico per l'anno 2026/2027 e se tale calo riguarderà l'intera annualità o sarà concentrato in alcuni mesi.</p> <p>I dati di traffico 2026/27 e relative proiezioni, sono indicate nell'allegato G</p>																																							
15	<p>Si richiede il fatturato del punto vendita relativo al 2025</p> <table border="1" data-bbox="798 1075 869 2150"> <thead> <tr> <th>Maremma feudi di San Ginesio</th> <th>giu-25</th> <th>lug-25</th> <th>ago-25</th> <th>set-25</th> <th>ott-25</th> <th>nov-25</th> <th>dic-25</th> <th>gen-26</th> <th>feb-26</th> <th>mar-26</th> <th>apr-26</th> <th>mag-26</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>mng-25</td> <td>403.189</td> <td>427.919</td> <td>422.229</td> <td>472.616</td> <td>393.936</td> <td>219.350</td> <td>196.028</td> <td>235.171</td> <td>230.925</td> <td>245.124</td> <td>317.290</td> <td>371.404</td> </tr> <tr> <td>377.939</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Maremma feudi di San Ginesio	giu-25	lug-25	ago-25	set-25	ott-25	nov-25	dic-25	gen-26	feb-26	mar-26	apr-26	mag-26	mng-25	403.189	427.919	422.229	472.616	393.936	219.350	196.028	235.171	230.925	245.124	317.290	371.404	377.939												
Maremma feudi di San Ginesio	giu-25	lug-25	ago-25	set-25	ott-25	nov-25	dic-25	gen-26	feb-26	mar-26	apr-26	mag-26																												
mng-25	403.189	427.919	422.229	472.616	393.936	219.350	196.028	235.171	230.925	245.124	317.290	371.404																												
377.939																																								
16	<p>Si richiede la turnazione degli attuali dipendenti</p> <p>Il dato non disponibile</p>																																							
17	<p>Preso atto della documentazione richiesta in gara che coinvolge non solo il personale interno ma anche gli studi di consulenza esterna, la scrivente, al fine di poter presentare il miglior progetto possibile chiede una proroga dei termini di scadenza.</p> <p>No, non è possibile</p>																																							
18	<p>Si richiede se la cauzione provvisoria possa essere costituita da una polizza assicurativa.</p> <p>No, non è possibile</p>																																							
19	<p>Con riferimento a bagni/spogliatoi si richiede: se siano da intendersi come locali in aggiunta ai due depositi di 44mq e 15mq.</p> <p>Sì, si intendono locali aggiuntivi</p>																																							
20	<p>se sì, dove essi sono ubicati e di quanti mq si tratta;</p> <p>I suddetti sono ubicati al piano interrato del terminal e le superfici non sono ancora disponibili, in quanto non ancora individuate.</p>																																							
21	<p>se il costo di 19€/mq/mese citato a pagina 16/pagina 17 del contratto è escluso o incluso nel MAG;</p> <p>Escluso dal MAG</p>																																							
22	<p>come ci verranno consegnati i relativi locali.</p> <p>Il locale dell'attività principale verrà consegnato allo stato grezzo, mentre i locali destinati a deposito/spogliatoi saranno consegnati nello stato attuale.</p>																																							

23	Si chiede a quanto ammonta al mq la tassa di asportazione dei rifiuti e da che momento viene corrisposta:	La tassa di asportazione rifiuti viene addebitata dall'inizio dell'attività e corrisponde alla tariffa applicata dal Comune di Napoli, sulla base della quale viene calcolato l'importo in funzione dei metri quadrati occupati (attività principale e deposito).
24	Si chiede se ci sono spese comuni;	Tutte le spese aggiuntive rispetto al MAG e ROV sono indicate nello schema contratto allegato
25	Si chiede se il punto vendita avrà un POD indipendente o se l'energia elettrica sarà rifatturata da GESAC;	Il locale sarà dotato di un POD dedicato, e come indicato nel contratto all'articolo 3 Sezione 2: "In relazione ai cespiti oggetto del Contratto, la sub concessionaria dovrà provvedere alla realizzazione dell'impianto elettrico. A tal riguardo, la sub concessionaria si obbliga espressamente a provvedere, a propria cura e spese, alla stipula, con l'Ente erogatore, del corrispondente contratto di fornitura di energia elettrica, sostenendo tutti gli oneri per i relativi consumi.
26	Con riferimento ai posti auto per dipendenti (citati a pagina 5 del contratto) si richiede se sia possibile conoscere il costo annuo applicato all'attuale gestore;	Per i posti auto si specifica che il costo previsto è di €500 +iva annuo per ciascun tesserinò abilitato al parcheggio operatori
27	Assicurazione: a fronte delle note a pagina 21 del contratto (articolo 17), si richiede se sia possibile avere una stima del costo dell'assicurazione su base annua.	Il dato non è disponibile
28	Si richiede se, per i locali oggetto della procedura, sarà prevista un adeguamento Istat.	no, non è previsto adeguamento ISTAT
29	Si richiede dwg dell'area con planimetria e sezioni, ove disponibili.	Vedi questo n° 01
30	Si richiede una planimetria con evidenza del posizionamento delle predisposizioni impiantistiche fornite a bordo concessione.	Vedi questo n° 01
31	Si richiede conferma che la cesata verrà realizzata da Gesac o, in alternativa, dal subconcessionario uscente.	Come indicato "all'Articolo 7)- Programma di realizzazione del "punto-vendita" nello schema di contratto ". E' fatto obbligo alla sub concessionaria, sia durante la fase di allestimento dei locali che durante la fase di disallestimento e messa in pristino stato, di personalizzare la grafica della cesata di cantiere contestualmente al montaggio della stessa, con spese a proprio carico, previa approvazione di GESAC. In caso di mancato adempimento dell'obbligo di personalizzazione della grafica della cesata di cantiere in fase di disallestimento Gesac, trascorsi 2 giorni dalla predetta data di disallestimento si riterrà libera, al fine di assicurare il decoro delle aree, di affidare tale adempimento alla società subentrante senza che la sub concessionaria uscente possa opporre alcuna eccezione in merito.
32	Si richiedono chiarimenti circa i percorsi e i montacarichi da poter utilizzare per l'accesso dei materiali di cantiere, degli arredi e delle attrezzature.	Si procederà su richiesta dell'aggiudicatario, ad opportuno sopralluogo
33	Si richiedono le linee guida per le insegne.	Vanno rispettate la tipologia e le dimensioni dell'attuale insegna
34	Si richiedono le caratteristiche in termini di reazione al fuoco delle pareti che delimitano la unità	Le pareti non vetrate sono REI 60
35	Il subconcessionario dovrà quindi prevedere delle contropartite per raggiungere la corretta classe di reazione (in funzione del quesito sopra) e per il passaggio degli impianti?	Si
36	Si richiede conferma che il locale verrà consegnato con cancello scorrevole di chiusura dalle idonee caratteristiche tecniche (es. permeabilità) o se questo andrà previsto nuovo dal subconcessionario entrante.	Il locale è attualmente dotato di cancello scorrevole ad impacchettamento, lo stesso fa parte delle attrezzature di proprietà del sub concessionario, e verrà rimosso dallo stesso, alla riconsegna a grezzo del locale.

37	Si richiedono delucidazioni sulla possibilità di richiedere un eventuale aumento di potenza elettrica.	la potenza disponibile è riportata nelle schede locali fornite nella lettera di invito (POTENZA DI TRIFASE 80 KW)
38	Si richiede conferma che la montante elettrica, di idonee caratteristiche tecniche, verrà fornita da Gesac a bordo concessione	Si con la potenza riportata nelle schede locali
39	L'adeguamento degli impianti sprinkler irai e evac in funzione del progetto del subconcessionario saranno a carico di Gesac, si chiede conferma che questo aspetto valga sia in termini esecutivi che economici.	vedi scheda locale
40	Si richiedono chiarimenti circa l'adduzione di acqua calda sanitaria; questa verrà fornita da Gesac oppure il subconcessionario dovrà prevedere uno scaldabagno o similari?	Si, il sub concessionario dovrà prevedere uno scaldabagno o similari
41	Si richiede conferma che Gesac fornirà allaccio al punto di scarico acque grasse senza necessità di dover prevedere un degrassatore.	Si, il sub concessionario dovrà allacciarsi al punto di scarico acque grasse presente nel locale che riporta ad un degrassatore centralizzato GESAC.
42	Si richiedono delucidazioni circa il posizionamento del suddetto impianto di scarico.	Vedi quesito n° 01
43	A fronte della necessità di dover prevedere un impianto di condizionamento autonomo, si richiede indicazione dello spazio disponibile in copertura per il posizionamento delle macchine esterne.	Vedi quesito n° 01
44	Inoltre, il subconcessionario può scegliere liberamente la tipologia di impianto da dover prevedere?	In linea con quanto previsto nell'allegato N, documento facente parte degli elaborati di gara.
45	Si richiedono delucidazioni relativamente all'impianto di aria primaria, questo sarà di tipo condominiale (e quindi saranno previsti nella unit dei punti di allaccio) oppure il subconcessionario dovrà prevedere un impianto autonomo?	Vedi quesito n° 21
46	Si richiede conferma che l'impianto di estrazione fumi cucina dovrà essere di tipo autonomo e a carico del subconcessionario.	Vedi quesito n° 21
47	Sarà necessario prevedere infovoli all'interno del locale?	Infovoli non sarà a carico del sub concessionario
48	Si richiede conferma dei valori di limite del carico di incendio di negozio e magazzini remoti.	Il carico d'incendio, determinato sia dall'arredo sia dalla merce esposta, non deve mai superare il valore di 30 kg di legna eq/m2.
49	Si richiede conferma circa la possibilità di prevedere un impianto autonomo (pompa di calore) nei magazzini remoti, attualmente non dotati di impianto di condizionamento.	Si procederà su richiesta dell'aggiudicatario, ad opportuno sopralluogo, per verificare la fattibilità o meno di tale installazione
50	Sarà possibile posizionare le unità esterne nei corridoi comune in prossimità dei magazzini?	Vedi quesito n° 32
51	Si richiede conferma che il subconcessionario possa prevedere attrezzature Con motori a bordo	Dipende dalla tipologia di attrezzatura, che verrà valutata per il soggetto aggiudicatario, in fase di presentazione progetto esecutivo.
52	E' possibile personalizzare la finitura del pavimento all'interno dell'area in subconcessione?	Si
53	Nel Bando non è indicato la possibilità di svolgere l'attività di caffetteria, pasticceria, gelateria, vendita prodotti da forno. E' possibile farlo?	Si conferma che è possibile svolgere anche attività di caffetteria, pasticceria, gelateria e vendita di prodotti da forno in misura integrativa all'attività principale che resta di "Ristorazione di profilo alto / medio-alto, con servizio al tavolo, caratterizzata da una forte connotazione territoriale"
54	Possibile realizzare una piccola area market?	Si, ma limitatamente all'offerta enologica.
55	In merito al cronoprogramma l'operatore attuale se parteciperà alla gara, la data di consegna per lui sarà considerata come locale riportato al grezzo? Tale data sarà certificata dalla Gesac?	Come indicato nel Contratto, la data di consegna delle aree, necessaria per l'avvio dei lavori di attuazione del suddetto contratto, è fissata entro il 30/11/2026. Si specifica inoltre che il locale principale verrà consegnato allo stato grezzo. Per quanto riguarda domande che riguardano parti terze non possiamo rilasciare informazioni.

56	Non ci sono indicazioni sulla potenza elettrica in dotazione al punto vendita. Quale potenza sarà fornita? E' possibile avere una potenza elettrica impegnata per 120 kw?	Vedi questo n° 37
57		Come riportato dallo schema contratto alla sezione 3 dell'Articolo 21 - Disposizioni particolari riguardanti l'attività svolta - Disposizioni ulteriori "Il listino dei prezzi (ed ogni sua successiva variazione) dovrà essere approvato preventivamente, per iscritto, dalla "GESAC". In relazione ai 10 prodotti inclusi nel cosiddetto "paniere sensibile", di seguito riportato, i relativi prezzi devono intendersi bloccati fino a diversa autorizzazione scritta di Gesac: Paniere Sensibile
58		Cornetto vuoto/ripieno 2,00 €
59		Sfogliata riccia o frolla 2,70 €
60		Caffè espresso 1,40 €
61	E' possibile sapere elenco dei prodotti da mantenere a prezzo calmierato e quali sono i prezzi?	Caffè americano 2,70 €
62		Cappuccino 2,70 €
63		Acqua (bottiglia PET da 0,50) 1,70 €
64		Acqua (bottiglia PET da 0,75) 2,50 €
65		Birra in bottiglia (0,33) 5,50€
66		Spremuta arancia 4,00 €
67		Soft Drink (bottiglia PET da 0,45 o lattina) 3,50 € (es. Coca, Pepsi, Fanta, Sprite)
68	Gli spazi spogliatoio: saranno assicurati in modo adeguato per il personale e con separazione uomini/donne?	Si conferma che i locali saranno distinti in servizi igienici per uomini e per donne.