

OGGETTO: DELLA GARA COMUNITARIA A PROCEDURA APERTA PER LA CONCESSIONE DEL SERVIZIO DI GESTIONE DEL PARCHEGGIO VISITATORI E UTENTI DEL P.O. SAN FILIPPO NERI – RISCONTRO CHIARIMENTI AL 22.04.2025**QUESITO 5**

Si chiede di confermare che il concessionario del servizio non debba corrispondere al Comune di Roma oneri a titolo di TARI e CUP, così come si evince dai costi di gestione stimati all'interno della Relazione tecnica propedeutica alla procedura di affidamento riversata in atti di gara.

RISPOSTA 5

Si conferma quanto riportato all'art. 1 del Capitolato di gara ove si specifica che *“i proventi saranno incamerati dal concessionario a sollievo di tutti i costi – **nessuno escluso** – dallo stesso sostenuti per l'acquisto, l'installazione e il funzionamento delle attrezzature, per la relativa manutenzione, per il personale impiegato nell'espletamento delle attività, per le imposte e tasse di competenza del concessionario (TARI, ecc.) e più in generale di tutto ciò che nel presente capitolato è espressamente posto a carico ed onere del concessionario medesimo per la gestione dei parcheggi nelle modalità sopra specificate”*

QUESITO 6

Buongiorno, con riguardo alla compilazione dell' All. 1 Domanda di partecipazione, si chiede cortesemente quali informazioni bisogna riportare con riguardo ai seguenti punti, in corrispondenza dei campi vuoti:

2) di: _____

a) entro 10 (dieci) giorni dall'aggiudicazione, a presentarsi presso _____, unitamente alla Rappresentanza Sindacale Aziendale e alle Organizzazioni Sindacali sopra menzionate, per un esame congiunto volto a promuovere la ricollocabilità del personale già impiegato, anche mediante l'armonizzazione delle esigenze tecnico-organizzative dell'appalto con l'obiettivo di mantenimento dei livelli occupazionali e di tutti i diritti in essere, come previsto anche dalla legislazione regionale vigente, con l'esclusione del periodo di prova;

RISPOSTA 6

Punto 2): ai fini della verifica del possesso dei requisiti di ordine generale è necessario per la Stazione Appaltante conoscere i nominativi di tutti i soggetti di cui all'art. 94, commi 3 e 4, d.lgs. 36/2023.

L'indicazione può essere fornita, alternativamente, mediante compilazione dell'allegato A alla domanda di partecipazione da parte del concorrente oppure tramite rinvio ad eventuale banca dati ufficiale o pubblico registro da cui poter ricavare i nominativi richiesti.

Punto a) si rimanda a quanto specificato all'art. 26 punto 2 dello schema di contratto, quale parte integrante della documentazione di gara.

Si allega a tal proposito l'elenco del personale attualmente impiegato.

QUESITO 7

1) Ai sensi dell'art. 1 del Capitolato Tecnico, si chiede conferma che risultino a carico del Concessionario esclusivamente le utenze riferite ai dispositivi oggetto di fornitura (impianto gestionale di parcheggio e videosorveglianza), esclusa la componente di illuminazione che rimane di competenza dell'Ente Concedente. In tale contesto si chiede altresì conferma che sia ammissibile da parte dello stesso Concessionario installare appositi contatori di misurazione dell'energia impiegata con la finalità di calcolare il rimborso da riconoscere al Concedente per i prelievi operati.

2) in riferimento all'art. 17.3 del Disciplinare "Metodo di attribuzione del coefficiente di calcolo del punteggio dell'offerta economica", si chiede cortesemente conferma della correttezza della seguente interpretazione di calcolo del punteggio attribuibile all'offerta economica:

RA= canone offerto dal concorrente A = 200.000

RB= canone offerto dal concorrente B = 230.000 = Rmax

E1A= punteggio E1 concorrente A = $200.000/230.000 \times 30 = 26,08$

E1B= punteggio E1 concorrente B = 30

RISPOSTA 7

- 1) Si conferma, tenendo presente che la richiesta di installazione dei contatori a defalco dovrà essere formulata al gestore dell'appalto multiservizio tecnologico
- 2) Si rimanda a quanto specificato al paragrafo 17.3 del Disciplinare di gara

QUESITO 8

Con la presente si chiedono i seguenti chiarimenti:

- 1) Le attrezzature attualmente presenti nel parcheggio (sbarre, segnaletica verticale, casse) al termine dell'attuale appalto verranno smontate? o Resteranno?
- 2) Quante unità lavorano all'interno del parcheggio? Ci sarà passaggio di Cantiere?
- 3) Il costo della Manodopera è ribassabile?

RISPOSTA 8

Di seguito le risposte:

- 1) Si conferma che le attrezzature attualmente presenti nel parcheggio saranno acquisiti dalla stazione concedente
- 2) Le unità che lavorano nel parcheggio sono pari a complessive 5, di cui 4 Operatori in turno e 1 responsabile.
- 3) Il costo della manodopera non è ribassabile.

QUESITO 9

Potremmo avere uno storico degli incassi? Almeno dell'ultimo triennio.

RISPOSTA 9

Per ogni valutazione di natura economica si rimanda all'allegata tabella indicativa dei costi e dei ricavi.

QUESITO 10

Con la presente chiediamo il seguente chiarimento:

A pagina 6-7 del Disciplinare è indicato che il canone concessorio annuo posto a base di gara è pari ad € 180.000,00 da rialzare, mentre all'articolo 6 del Capitolato si parla di un importo posto a base d'asta di € 400.000,00 annui. Potreste ben chiarire gli aspetti economici?

RISPOSTA 10

Si conferma che per valore a base d'asta deve intendersi il valore della concessione, pari ad € 400.000,00 annui; il valore a base d'asta per l'intera durata dell'appalto pari a 72 mesi è pari ad € 2.400.000,00; Il canone concessorio annuo soggetto a rialzo è pari ad € 180.000,00

QUESITO 11

Spett.le S.A., con la presente si trasmettono i quesiti di seguito formulati:

- Si richiede di chiarire se nella formula di attribuzione del punteggio relativo alla offerta economica verrà inserito l'importo del canone offerto o il rialzo calcolato dalla Amministrazione sulla base del canone offerto;
- Si chiede conferma che nessuna tassa locale verrà richiesta al Concessionario del servizio al di fuori del canone annuo offerto: TARI, TOSAP, IMU, etc;
- Si chiede conferma che nessuna riparametrazione, né sul singolo punto né sul totale dei punteggi attribuiti nella valutazione della offerta tecnica, verrà applicata;
- Si richiede chi sia l'attuale gestore della Concessione, il canone annuo corrisposto negli ultimi tre anni;
- Si richiede se sono a carico del Concessionario le utenze (quali ad esempio illuminazione pubblica, consumi elettrici box uffici, etc.) e se è a carico del Concessionario la denuncia per il pagamento della TARI. in caso di risposta positiva a tali richieste si richiedono gli importi pagati dal Concessionario per tali adempimenti.

RISPOSTA 11

- Si conferma quanto riportato al par. 16 del Disciplinare di gara ove si specifica che “nella busta economica dovrà essere inserito, quale “Valore offerto”, il canone concessorio offerto, al netto di Iva e/o di altre imposte e contributi di legge, nonché degli oneri per la sicurezza dovuti a rischi da interferenze. Verranno prese in considerazione fino a due cifre decimali “
- Si conferma quanto riportato all'art. 1 del Capitolato di gara ove si specifica che “i proventi saranno incamerati dal concessionario a sollievo di tutti i costi – nessuno escluso – dallo stesso sostenuti per l'acquisto, l'installazione e il funzionamento delle attrezzature, per la relativa manutenzione, per il personale impiegato nell'espletamento delle attività, per le imposte e tasse di competenza del concessionario (TARI, ecc.) e più in generale di tutto ciò che nel presente capitolato è espressamente

posto a carico ed onere del concessionario medesimo per la gestione dei parcheggi nelle modalità sopra specificate

- Si conferma
- L'attuale gestore è la ditta APCOA SpA; il canone annuo corrisposto è pari ad € 277.775,00 iva esclusa
- Si conferma quanto riportato all'art. 1 del Capitolato di gara

QUESITO 12

PREMESSO

- che, come riportato all'art. 3 del Disciplinare, rubricato "Durata, oggetto e importo dell'appalto": il valore a base d'asta per tutta la durata dell'appalto è pari a 2.400.000,00 e, quindi, 400.000,00 all'anno;
- il canone concessorio annuo posto a base d'asta è pari ad euro 180.000,00;
- che, come riportato all'art. 16 del Disciplinare, rubricato "Offerta Economica" la busta economica deve contenere i seguenti elementi:
- "...nella sezione "Valore offerto" il canone concessorio offerto, al netto di IVA e/o di altre imposte e contributi di Legge, nonché degli oneri per la sicurezza dovuti a rischi da interferenze.
- che, come riportato all'art. 17.3 rubricato "Metodo di attribuzione del coefficiente per il calcolo del punteggio dell'offerta economica" la formula con interpolazione lineare è $C_i = R_a / R_{max}$ dove: R_a = ribasso percentuale dell'offerta;

SI RICHIEDE

conferma di come dovrà essere strutturata ed impostata l'offerta economica:

se con ribasso percentuale e, nel caso affermativo, su quale valore a base d'asta calcolarlo oppure se dovrà essere indicato un importo complessivo annuo.

RISPOSTA 12

Si conferma quanto riportato al par. 16 del Disciplinare di gara ove si specifica che *"nella busta economica dovrà essere inserito, quale "Valore offerto", il canone concessorio offerto, al netto di Iva e/o di altre imposte e contributi di legge, nonché degli oneri per la sicurezza dovuti a rischi da interferenze. Verranno prese in considerazione fino a due cifre decimali"*.

Il canone concessorio annuo soggetto a rialzo è pari ad € 180.000,00

Il Direttore UOC Acquisizione
Beni e Servizi
Dr.ssa Cristina Franco

Il Responsabile di fase
Dr. ssa Alessandra Caliento

Firmato digitalmente da: CRISTINA FRANCO
Organizzazione: ASL ROMA 1/13664791004
Data: 22/04/2025 11:26:55

TABELLA INDICATIVA DEI COSTI E DEI RICAVI

Descrizione	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5	Anno 6	TOTALE 6 anni PLAN
TOTALE RICAVI (Iva 22% esclusa)	400 000	400 000	400 000	400 000	400 000	400 000	2 400 000
TOTAL COSTO DEL PERSONALE	66 890	67 559	68 234	68 917	69 606	70 302	411 508
CANONE	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	1 080 000,000
AMMORTAMENTI	18 000	18 000	18 000	18 000	18 000	18 000	108 000
ALTRI COSTI OPERATIVI	90 000	90 900	91 809	92 727	93 654	94 591	553 681
TOTALE COSTI OPERATIVI	354 890	356 459	358 043	359 644	361 260	362 893	2 153 189
MARGINE OPERATIVO LORDO (MOL)	63 110	61 541	59 957	58 356	56 740	55 107	354 811
MOL % Ricavi	15,78%	15,39%	14,99%	14,59%	14,18%	13,78%	89%
- Ammortamenti	-18 000	-18 000	-18 000	-18 000	-18 000	-18 000	-108 000
MARGINE OPERATIVO NETTO (MON)	45 110	43 541	41 957	40 356	38 740	37 107	246 811
MOL % Ricavi	11,28%	10,89%	10,49%	10,09%	9,68%	9,28%	62%
- Imposte sul reddito	-31,40%	14 165	13 672	13 174	12 672	12 164	77 499
UTILE NETTO	30 946	29 869	28 782	27 684	26 575	25 455	169 312
UTILE NETTO % Ricavi	7,74%	7,47%	7,20%	6,92%	6,64%	6,36%	0
+ Ammortamenti	18 000	18 000	18 000	18 000	18 000	18 000	108 000
Cashflow gestione operativa	48 946	47 869	46 782	45 684	44 575	43 455	277 312
- Investimenti cash-out	-108 000	0	0	0	0	0	-108 000
Cashflow	-59 054	47 869	46 782	45 684	44 575	43 455	169 312
Cashflow cumulato del progetto	-59 054	-11 185	35 597	81 281	125 857	169 312	169 312

VAN (7% WACC) Utile Netto 135 535,16 €