

OGGETTO: 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 28.04.2025

QUESITO 13

Buonasera, in merito alla procedura in oggetto si chiede di conoscere:

- 1-Chi è il gestore uscente?
- 2-I fatturati riportati sono netto iva o comprensivi di iva?
- 4- C'è un limite minimo di abbonamenti da riservare ai dipendenti?
- 6-Si chiede di confermare che la base di gara per l'offerta economica è di € 180.000 annui?

RISPOSTA 13

1. L'attuale gestore è la ditta Apcoa SpA
2. I dati relativi al fatturato sono da considerarsi Iva esclusa
4. Non è previsto un limite minimo di abbonamenti da riservare ai dipendenti; l'abbonamento deve essere garantito a tutti i dipendenti richiedenti
6. 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 14

Con la presente siamo a sottoporre le seguenti richieste di chiarimento:

1) Posto che nell'art. 3 del Disciplinare si richieda al concorrente di proporre il ribasso alla somma di € 2.400.000,0 siamo con la presente a domandare se, al netto dello sconto proposto dalla concorrente, la restante somma sia considerata quale importo da riconoscere all'aggiudicatario durante i 72 mesi di vigenza contrattuale.

Tale chiarimento, anche al fine di comprendere quale proposta economica sia premiante rispetto ai 30 punti previsti, considerando anche il canone concessorio indicato con base d'asta pari ad € 180.000,00 alla quale il concorrente dovrà proporre la % di incremento.

RISPOSTA 14 –

Si conferma che il valore della concessione, per la durata di 72 mesi, è pari ad € 2.400.000,00, da intendersi quale *“fatturato totale del concessionario generato per tutta la durata del contratto, al netto dell'IVA, stimato dall'ente concedente”*.

Si conferma che il canone concessorio annuo soggetto a rialzo è pari ad € 180.000,00; il punteggio massimo di 30 punti relativo all'offerta economica sono derivanti dal solo rialzo del canone.

Si precisa che non sono previste somme da riconoscere all'aggiudicatario, salvo i proventi del servizio indicati nel capitolato.

QUESITO 15



Si chiede conferma che i ricavi riportati all'art. 10 del Capitolato siano da intendersi al netto dell'IVA.

RISPOSTA 15

I dati relativi al fatturato sono da considerarsi Iva esclusa

QUESITO 16

Elenchiamo di seguito alcuni chiarimenti:

1. conferma che il canone a base di gara soggetto a rialzo sia 180.000€ come riportato all'art. 3 del disciplinare
2. se il metodo di calcolo per l'attribuzione del punteggio dell'offerta economica venga effettuato nel modo seguente: a titolo di esempio, se un O.E. voglia offrire il rialzo del 10%, il calcolo viene fatto sul 10% oppure sul totale del canone di 198.000€ (180.000+18.000)
3. se debba essere applicata la clausola sociale poiché viene citata solo nello schema di contratto; in caso di risposta affermativa, indicare il numero di addetti da assorbire con il dettaglio per ogni singola persona (RAL, CCNL, anzianità, ecc.)
4. se i ricavi storici di cui all'art. 10 del capitolato siano al netto o lordo IVA
5. se le tariffe connesse ai ricavi degli anni 2021-2024 hanno subito variazioni e se sono le stesse di quelle a base di gara
6. di specificare l'importo del canone versato dal concessionario negli anni 2021-2024
7. se lo stato manutentivo dell'area in concessione verrà ripristinato prima della consegna al nuovo gestore oppure verrà trasferita nello stato di fatto in cui si trovava al momento del sopralluogo;
8. se l'area indicata in planimetria come dedicata all'eliporto (attualmente non in uso), debba essere ripristinata o se sia possibile adibirla alla sosta
9. se l'illuminazione pubblica, compresa la torre faro adiacente all'area moto, sia funzionante;
10. nel capitolato si specifica che le utenze sono a carico del concessionario e a tale scopo quest'ultimo dovrà ...dotarsi e provvedere all'installazione di appositi gruppi di misura dedicati. Si chiede quindi conferma che il costo dell'energia elettrica venga ribaltato al concessionario tramite il rilevamento del consumo dai "gruppi di misura", rimanendo il Concedente il titolare effettivo dell'utenza; a tal proposito si chiede di indicare il relativo costo degli ultimi anni
11. si chiede di fornire la planimetria in formato .dwg dell'area in concessione

RISPOSTA 16

1. Si conferma
2. Si conferma che in data 29.04.2025 tramite piattaforma telematica STELLA, che si è proceduto a disporre una rettifica del Disciplinare di gara, con particolare riferimento all'art. 17.3. Si rimanda, pertanto, a quanto stabilito nell'elaborato di gara, pubblicato in data 29.04.2025 e disponibile nella sezione "atti" della piattaforma telematica
3. Si conferma e si allega a tal proposito l'elenco del personale attualmente impiegato
4. I dati relativi al fatturato sono da considerarsi Iva esclusa
5. Le tariffe hanno subito degli aumenti alla fine dell'anno 2022. In Particolare sono aumentati di 20 Centesimi sia la tariffa relativa alla prima ora o frazione di ora, sia ogni ulteriore ora successiva o frazione. E' aumentato di 1€ la tariffa dell'abbonamento giornaliero. Le tariffe previste nel capitolato relativo all'attuale gestione sono:

DURATA SOSTA GIORNALIERA	Autoveicoli	Moto*
--------------------------	-------------	-------



Prima ora o frazione ora	€ 1,00	€ 0,70
Ogni ulteriore ora successiva o frazione	€ 1,00	€ 0,20
Abbonamento giornaliero	€ 5,00	€ 2,00
Abbonamento settimanale	€ 20,00	€ 8,00
Abbonamento quindicinale	€ 36,00	€ 13,00
Abbonamento mensile	€ 65,00	€ 20,00
Abbonamenti mensili dipendenti ASL Roma 1	€ 10,00	€ 5,00

6. In rettifica a quanto riportato nel **QUESITO 11**, ove si specificava l'importo dell'originario canone contrattuale, si specifica che, con successivo provvedimento è stata disposta una rimodulazione del canone di concessione per il periodo coincidente con l'effettivo inizio della concessione e come da importi di seguito indicati:
- periodo 15.09.2019 - 14.9.2021: € 96.170,00 annui
 - periodo 15.09.2021 - 14.9.2022: € 129.392,00 annui
 - periodo 15.09.2022 - in essere: 0 € 174.855,00 annui
7. L'area del Parcheggio è oggetto di Manutenzione da Parte dell'attuale Gestore. Al momento della Consegna lo stato manutentivo dell'area Parcheggio sarà differente rispetto al momento del sopralluogo. Si conferma quanto chiarito nel QUESITO n. 8 pubblicato nella sezione "avvisi" e nella sezione "pubblicazioni" ove si conferma che le attrezzature attualmente presenti nel parcheggio saranno acquisiti dalla stazione concedente.
8. L'area dedicata ad Eliporto non potrà essere destinata ad uso Parcheggio
9. L'illuminazione stradale risulta funzionante
10. Il concessionario dovrà richiedere una nuova utenza direttamente al distributore. Qualora il distributore non conceda la nuova fornitura, lo stesso concessionario potrà prendere mediante accordo diretto con il nostro Multiservizio per la fornitura mediante installazione di un gruppo di misura dedicato
11. Non si dispone di una planimetria in DWG

QUESITO 17

In relazione all'art. 5 del Capitolato Tecnico, si prega cortesemente di precisare tramite chiarimento pubblico che l'impianto di gestione del parcheggio attualmente installato presso il nosocomio risulta a tutti gli effetti di proprietà dell'attuale gestore che, al termine del vigente contratto di Concessione, potrà liberamente disporre e pertanto non resterà in comodato d'uso gratuito al nuovo gestore.
(...)

RISPOSTA 17

In riferimento al quesito, si rimanda a quanto stabilito all'art. 8 (progetto tecnico) del capitolato dell'attuale gara che prevede che tutti gli impianti presenti nelle aree oggetto di concessione resteranno/sono di proprietà della ASL Roma 1 e che tutti gli impianti ed interventi migliorativi proposti e realizzati dal concessionario resteranno in proprietà della Stazione Appaltante.

QUESITO 19

Si chiedono chiarimenti riguardanti questi punti:

- 1- Si desidera conoscere se sulla concessione oggetto di gara è dovuta la tassa di occupazione del suolo pubblico (TOSAP) per qualsiasi area o parte di essa



2- Si desidera sapere se l'area e l'attività oggetto di concessione è attualmente soggetta a rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi (CPI) e, in caso di risposta affermativa, se tale pratica deve essere amministrata dalla stazione appaltante o se essa sarà in carico al futuro gestore

3. All'art.1 del Capitolato speciale di appalto viene riportato "...È altresì onere del concessionario, al momento dell'avvio del servizio, attuare a propria cura e spese tutti gli interventi finalizzati all'approntamento e all'intestazione dei punti di fornitura relativamente alle utenze ed i gruppi di misura indispensabili per l'espletamento del servizio...". Si richiede pertanto di conoscere se con tale affermazione la stazione appaltante intenda che il gestore debba intestarsi le utenze ed i contatori già esistenti o se sono necessari dei lavori da effettuarsi per l'installazione di nuovi contatori, con necessaria modifica agli impianti esistenti

RISPOSTA 19

1. L'area oggetto di concessione è un'area privata di proprietà della ASL Roma 1
2. L'area attualmente non è soggetta al rilascio CPI
3. Il concessionario dovrà richiedere una nuova utenza direttamente al distributore. Qualora il distributore non conceda la nuova fornitura, lo stesso concessionario potrà prendere mediante accordo diretto con il nostro Multiservizio per la fornitura mediante installazione di un gruppo di misura dedicato

QUESITO 20

Con riferimento alla procedura in oggetto, si chiede di specificare con maggiore chiarezza come l'Amministrazione intenda che venga svolto il servizio di rimozione, anche in considerazione del fatto che esso è oggetto di una specifica attribuzione di punteggio nell'ambito della valutazione dell'offerta tecnica. Tale richiesta si rende necessaria alla luce di pronunce giurisprudenziali che tendono a escludere la possibilità di effettuare tale servizio in aree non soggette alla giurisdizione dell'Autorità Comunale

RISPOSTA 20

Premesso che l'area oggetto di concessione è proprietà privata della AS Roma 1, condizione che esclude la possibilità dell'intervento da parte dei mezzi della Polizia Locale di Roma Capitale, il concorrente dovrà, nell'elaborazione del proprio progetto tecnico, illustrare le modalità e le condizioni per l'espletamento del servizio a proprio carico di movimentazione e sgombero dei mezzi in caso di intralcio alla viabilità per rendere i percorsi liberi e fruibili ai mezzi circolanti

QUESITO 21

Facendo seguito al sopralluogo obbligatorio effettuato dalla scrivente in data 22/04/25, si riscontra che le aree verdi adiacenti al parcheggio risultano in uno stato di degrado. Pertanto, siamo a richiedere, se al futuro aggiudicatario le aree saranno consegnate con i lavori straordinari già eseguiti poiché, considerato lo stato attuale delle stesse, il costo necessario per il loro ripristino risulta essere importante

RISPOSTA 21

Si conferma quanto previsto all'art. 1, punto 10 del capitolato di gara ove si precisa che la manutenzione di tutte le aree oggetto della concessione, come da planimetrie allegate agli atti di gara, è a carico del concessionario

**QUESITO 24**

In riferimento al punto 2) del precedente chiarimento PI081156-25 e relativa risposta PI085520-25, si richiede cortesemente di confermare o meno la correttezza del calcolo del punteggio dell'offerta economica riportato quale esempio o, in alternativa, di riportare un esempio corretto di calcolo del punteggio citato, di modo da evitare dubbi interpretativi da parte dei concorrenti alla procedura

RISPOSTA 24

Si conferma che in data 29.04.2025 tramite piattaforma telematica STELLA, che si è proceduto a disporre una rettifica del Disciplinare di gara, con particolare riferimento all'art. 17.3.

Si rimanda, pertanto, a quanto stabilito nell'elaborato di gara, pubblicato in data 29.04.2025 e disponibile nella sezione "atti" della piattaforma telematica

QUESITO 26

Si prega di valore cortesemente chiarire il metodo di attribuzione dei punteggi relativi all' offerta tecnica nella griglia illustrata a pag 17 del Disciplinare di Gara al fine di poter desumerne correttamente la tipologia tra Discrezionali - Quantitativi - Tabellari

RISPOSTA 26

A tutti i criteri di valutazione elencati nella tabella viene attribuito un punteggio di tipo D- "Discrezionale"

QUESITO 27

Spett.le Stazione Appaltante,
si elencano i seguenti quesiti:

1. a cosa si riferisce quando si parla di "installazione e manutenzione di sistemi antincendio secondo normativa vigente per l'area in esame, ed eventualmente corredati del C.P.I., qualora previsto da normativa"? Si chiede se esiste un CPI e se, in caso affermativo, è ancora valido
2. cosa è presente nei manufatti interrati presenti a sinistra della stradina che dall'eliporto conduce verso l'ingresso? sembra essere una vasca e un locale presumibilmente per le pompe!
3. si chiede se per tutte le componenti presenti nell'area a parcheggio (cancelli, recinzioni, parapetonali, cordoli, scalette, canali di scolo, pavimentazione bituminosa, ecc.) debba essere prevista esclusivamente la manutenzione ordinaria. Gran parte di queste necessitano invece di manutenzione straordinaria!
4. è possibile fornire un capitolato con frequenze per pulizie e verde?
5. se tutto l'antincendio, compresi idranti e estintori siano a carico del Concedente
6. se l'area dell'eliporto deve essere mantenuta o può essere dismessa
7. se il manufatto adiacente l'eliporto debba essere ripristinato e mantenuto
8. che tipo di interventi debbano essere previsti nell'area verde recintata presente a destra delle piste d'ingresso, e che tipo di manufatto sia presente all'interno e quest'ultima debba essere ripristinata e mantenuta
9. in generale, oltre alle aree verdi individuate nella planimetria, esistono ulteriori parti dove, per assenza di manutenzione e pulizia, è presente vegetazione, compreso il canale di raccolta acque lungo il perimetro del parcheggio ostruito anch'esso da vegetazione. Si chiede se anche queste rientrano tra gli oneri di manutenzione straordinaria del Concessionario oppure verranno ripristinato dal gestore uscente



RISPOSTA 27

- 1- L'area attualmente non è soggetta al rilascio CPI
- 2- Si tratta dell'impianto antincendio del limitrofo eliporto
- 3- Il Concessionario si deve impegnare a garantire la manutenzione ordinaria e straordinaria a titolo puramente esemplificativo e non esaustivo di impianti, manufatti, cancelli, sbarre di accesso, pali di illuminazione, cartellonistica ed in generale di ogni impianto, strumento, apparato, manufatto ecc. direttamente o anche indirettamente necessario a garantire il funzionamento e la sicurezza dell'area e dei veicoli
- 4- Il capitolato è quello di cui agli atti di gara
- 5- No, fatta eccezione per n.4 Idranti già installati e allacciati alla rete Idranti del Nosocomio
- 6- L'area dell'eliporto non fa parte della concessione del Parcheggio
- 7- Il manufatto non è oggetto di manutenzione dell'appalto in gara
- 8- Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria
- 9- Le aree del parcheggio con l'attuale concessione sono oggetto di manutenzione

QUESITO 29

Si richiedono, cortesemente, i seguenti chiarimenti:

- 1) visto l'attuale stato di incuria, si richiede conferma che, prima della consegna delle aree al futuro concessionario, verranno effettuati lavori di manutenzione/sistemazione delle stesse a titolo indicativo ma non esaustivo: ripristino dell'asfalto, riparazione dei cancelli, della recinzione, degli archetti parapetonali, delle corsie ecc.

RISPOSTA 29

- 1) Le aree del parcheggio con l'attuale concessione sono oggetto di manutenzione

QUESITO 30

- 1) Si chiede di potere ricevere il progetto antincendio e l'eventuale CPI correlato alla presenza dei 4 idranti installati all'interno dell'area di sosta
- 2) Si chiede di potere ottenere i grafici, possibilmente in formato DWG delle aree, nonché quelli relativi agli impianti esistenti (elettrici, reti dati, videosorveglianza e di smaltimento delle acque) e le relative certificazioni di conformità, anche di quelle relative agli impianti installati all'interno della struttura adibita ad ufficio cassa

RISPOSTA 30

- 1) Non è disponibile un progetto antincendio, in quanto per l'area non è richiesto l'ottenimento del CPI
- 2) Non si dispone di una planimetria in DWG

QUESITO 31

1. All'art. 10 del Capitolato Tecnico sono indicate le tariffe riservate ai motocicli seppur non presenti gli stalli dedicati alla suddetta categoria. Si richiede pertanto se Codesto Spett.le Ente ha già individuato un'area da destinare ai motocicli e se ha già quantificato il numero di stalli ad essi riservati

RISPOSTA 31

1. Non sono attualmente individuate aree per motocicli

QUESITO 32



Si elencano i seguenti ulteriori quesiti:

- a. tra le attività ricomprese nell'oggetto di concessione e tra i criteri di valutazione è menzionata una "rimozione dei veicoli". Di tale attività, però, non è fornito alcun dettaglio prestazionale. Nel capitolato si specifica che è onere del concessionario "attivarsi" per la rimozione dei veicoli, senza prevedere espressamente che il Concessionario debba provvedervi direttamente
- b. Si chiede, pertanto, di:
 - 1- precisare se e in che termini tale attività sia rimessa al concessionario. Conseguentemente
 - 2- specificare se tale attività consista: (a) nella tempestiva segnalazione agli organi di polizia e/o agli organi competenti ad effettuare la rimozione o: (b) nell'effettiva rimozione dei veicoli. In quest'ultimo caso
 - 3- specificare:
 - se l'ASL abbia già acquisito ogni prescritto titolo autorizzativo per tale attività prima dell'affidamento al concessionario o se intenda rimettere a quest'ultimo la relativa acquisizione
 - quale sia la consistenza economica del servizio di rimozione assunta a base di gara, anche ai fini della qualificazione del medesimo come possibile subappalto o mero subcontratto
 - dettagli prestazionali del servizio, essendo indicata solo l'area di rimozione, ma non anche gli ulteriori elementi necessari a definire l'attività (e, dunque, l'offerta), tra cui la destinazione fisica dei veicoli rimossi e l'eventuale previsione di un costo a carico dell'utente
- c. il Concessionario dovrà svolgere tale servizio, esclusivamente nel perimetro dell'area di parcheggio individuata nelle planimetrie allegate al capitolato, oppure dovrà essere esteso alle corsie di ingresso/uscita oltre le barriere e comunque in qualsiasi zona adiacente che intralcia la corretta circolazione dei veicoli
- d. confermare se il parcheggio è dotato di infrastrutture esistenti (cavidotti e rete dati) idonee al supporto dei servizi di rete e se i terminali dell'impianto di esazione Skidata risultano attualmente collegati tramite cablaggio di rete strutturato (cavi di rete RJ45/fibra ottica)
- e. il pannello conta posti (con annesso semaforo) situato all'ingresso del parcheggio è regolarmente mantenuto e funzionante? (incrementa e decrementa posti al passaggio dei veicoli)

RISPOSTA 32

- a) il concorrente dovrà, nell'elaborazione del proprio progetto tecnico, illustrare le modalità e le condizioni per l'espletamento del servizio a proprio carico di movimentazione e sgombero dei mezzi in caso di intralcio alla viabilità per rendere i percorsi liberi e fruibili ai mezzi circolanti
- b) il concorrente dovrà, nell'elaborazione del proprio progetto tecnico, illustrare le modalità e le condizioni per l'espletamento del servizio a proprio carico di movimentazione e sgombero dei mezzi in caso di intralcio alla viabilità per rendere i percorsi liberi e fruibili ai mezzi circolanti
- c) Il concessionario dovrà svolgere il servizio esclusivamente nel perimetro dell'area di parcheggio individuata nelle planimetrie allegate al capitolato
- d) L'area del parcheggio è costituita sia da infrastrutture Lan sia da apparati per telecomunicazione
- e) Non in funzione. Seguirà Richiesta di rimozione all'attuale gestore

Si ribadisce che, in rettifica a quanto riportato nel **QUESITO 11**, ove si specificava l'importo dell'originario canone contrattuale, si specifica che, con successivo provvedimento è stata disposta una rimodulazione del

canone di concessione per il periodo coincidente con l'effettivo inizio della concessione e come da importi di seguito indicati:

- periodo 15.9.2019 – 14.9.2021: € 96.170,00 annui
- periodo 15.9.2021 – 14.9.2022: € 129.392,00 annui
- periodo 15.09.2022- in essere: € 174.855,00 annui

Si segnala che gli ulteriori quesiti richiesti saranno riscontrati con successiva pubblicazione nelle sezioni "Avvisi" e "Pubblicazioni" della piattaforma telematica S.TEL.L@

La Direttrice UOC Acquisizione Beni e Servizi
Dr.ssa Cristina Franco

Firmato digitalmente da: CRISTINA
FRANCO
Organizzazione: ASL ROMA
1/13664791004
Data: 02/05/2025 13:17:11

