

COMUNE DI ASCOLI PICENO

Verbale di gara n. 4

Gara a procedura aperta per l'affidamento in concessione dei locali al piano terra dell'immobile di proprietà comunale sito in corso Mazzini n. 54 di Ascoli Piceno, finalizzata alla attivazione e gestione di un centro ludico ricreativo con al suo interno un centro di aggregazione di cui all'articolo 6, comma 2, lettera d), della L.R. n.9/2003.

L'anno duemilaquattordici, il giorno 9 (nove) del mese di aprile, alle ore 13.00 nella Residenza Municipale, presso gli uffici del Servizio Appalti si è riunita la Commissione di gara nella persona dei seguenti signori:

Dott. Maurizio Cacciatori	Dirigente Servizi Sociali, presidente
Dott.ssa Patrizia Celani	Comandante Polizia Municipale, componente
Dott.ssa Paola Scatasta	Direttore Servizi Sociali, componente

che risultano tutti presenti.

Assume la presidenza il Dott. Maurizio Cacciatori, Dirigente dei Servizi Sociali e funge da Segretaria la Dott.ssa Patrizia Celani.

LA COMMISSIONE

RICHIAMATI:

- il verbale di gara n.1 in data 19 marzo 2014;
- il verbale di gara n.2 in data 27 marzo 2014;
- il verbale di gara n.3 in data 2 aprile 2014;

DATO ATTO:

- che con nota prot. 18530 in data 2 aprile 2014, trasmessa a mezzo fax in pari data, a firma del Presidente della Commissione di gara, la concorrente Il Picchio Soc. Coop., ai sensi dell'articolo 88 del Dlgs 163/2006 e s.m.i., è stata invitata a presentare le giustificazioni di cui all'articolo 87 comma 2 del medesimo decreto legislativo, assegnando, all'uopo, il termine perentorio di giorni 15 decorrenti dalla notifica;
- che con nota acquisita al protocollo generale in data 9/4/2014 e registrata al numero 19889, la concorrente Il Picchio ha prodotto relazione recante le giustificazioni relative alle voci di prezzo che concorrono a formare l'importo complessivo dell'offerta presentata; detta nota è allegata in copia in calce al presente verbale per costituirne parte sostanziale ed integrante.

Prima di procedere alla valutazione della documentazione prodotta dalla concorrente, la Commissione, sulla base della giurisprudenza consolidata in materia di verifica delle giustificazioni sull'offerta, ricorda che:

- le giustificazioni dell'offerta devono essere estese all'intero importo dell'appalto e devono essere rapportate al momento in cui l'offerta è stata formulata ossia alla data della sua presentazione;
- l'anomalia può anche riguardare il margine di utile, qualora i costi esposti e l'incidenza delle spese generali non consentano un minimo apprezzabile margine di utile d'impresa. Peraltro, pur escludendosi che un'impresa possa produrre un'offerta economica sguarnita di qualsiasi previsione di utile, non sussiste una quota di utile rigida al di sotto della quale la proposta dell'appaltatore debba considerarsi incongrua per definizione;
- il D.Lgs. 163/2006 precisa che possono prendersi in considerazione, tra l'altro, le giustificazioni che riguardino l'economia del procedimento di svolgimento della prestazione, le condizioni favorevoli di cui dispone l'offerente per svolgere i servizi, nonché il metodo e le soluzioni adottate;

- la verifica di congruità deve comunque considerare analiticamente tutti gli elementi giustificativi forniti dai concorrenti, né può essere limitata alle voci di prezzo più significative che concorrono a formare l'offerta: non devono, infatti, essere giustificati i singoli prezzi, ma si deve tenere conto della loro incidenza sull'offerta complessiva;
- il giudizio sul carattere anomalo o meno delle offerte non deve mirare a ricercare inesattezze in ogni singolo elemento, bensì a valutare se l'offerta nel suo complesso sia seria ed attendibile e trovi rispondenza nella realtà di mercato ed in quella aziendale; può pertanto ritenersi anomala un'offerta solo quando il giudizio negativo sul piano dell'attendibilità riguardi voci che, per la loro rilevanza ed incidenza complessiva, rendano l'intera operazione economica non plausibile e, pertanto, non suscettibile di accettazione da parte della stazione appaltante;
- la motivazione dell'anomalia deve essere particolarmente diffusa ed analitica solo nel caso in cui l'amministrazione esprima un giudizio negativo che fa venire meno l'aggiudicazione; quando invece l'amministrazione considera correttamente e soddisfacentemente formulato l'insieme delle giustificazioni, non occorre un'articolata motivazione, ripetitiva delle medesime giustificazioni ritenute accettabili. In sostanza, per il giudizio favorevole non sussiste il dovere di motivazione analitica e puntuale, essendo invece sufficiente una motivazione stringata e una motivazione espressa *per relationem* alle giustificazioni offerte dall'impresa qualora si tratti, come è per le giustificazioni offerte dalle imprese concorrenti, di documentazione scritta e depositata agli atti, che, nel momento in cui viene acquisita al procedimento, assume un valore giuridico che rende possibile il richiamo.

Ricordato e tenuto presente quanto sopra, la Commissione

PROCEDE

previa lettura integrale ed analitica, ad esaminare la suddetta relazione illustrativa e giustificativa delle voci di costo, sia annuali che quinquennali, concernenti il Business Plan prospettato dalla concorrente Il Picchio.

La Commissione, in via preliminare, ne riscontra la completezza e l'analiticità.

Dopo di che, procede all'analisi dei singoli elementi di costo, così come specificatamente indicati nella documentazione trasmessa.

La Commissione riscontra che la concorrente ha operato una valutazione esaustiva e completa dei costi della concessione, giacché contiene un'analitica quantificazione degli stessi in relazione a ciascuna delle voci di prezzo inerenti il servizio oggetto di gara, alla tipologia del servizio da svolgere e alla natura delle prestazioni da espletare.

La Commissione ritiene quindi non necessario acquisire ulteriori chiarimenti o precisazioni, reputando che le giustificazioni prodotte siano sufficienti a dimostrare la non anomalia dell'offerta che, nel suo complesso, risulta seria ed attendibile e, come tale, può essere accolta. Quindi la Commissione redige la graduatoria finale dei punteggi (parte tecnica e parte economica), assegnati nelle precedenti sedute di gara, come appresso riportato:

Concorrenti	punti
1. Il Picchio Soc. Coop:	97,91
2. Virtus Coop:	80,49

Viene quindi predisposta una tabella riepilogativa dei punteggi, allegata a far parte integrante e sostanziale del presente verbale.

Ciò stante, la Commissione, accertato che la concorrente che ha conseguito il punteggio complessivo più elevato è Il Picchio Consorzio di Cooperative Sociali Cattoliche Soc. Coop., con sede ad Ascoli Piceno, Via Lungo Castellano Sisto V n.56, propone al Dirigente di aggiudicare all'impresa medesima l'affidamento in concessione dei locali al piano terra dell'immobile di

proprietà comunale sito in corso Mazzini n. 54 di Ascoli Piceno, finalizzata alla attivazione e gestione di un centro ludico ricreativo con al suo interno un centro di aggregazione, per il canone mensile di € 801,00 oltre IVA, alle condizioni tecniche offerte in sede di gara, nonché nel rispetto delle prescrizioni gestionali del Capitolato d'oneri.

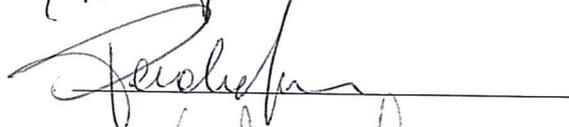
La seduta ha termine alle ore 14.00.

Di quanto sopra si è redatto il presente verbale, che letto e confermato, viene così sottoscritto:

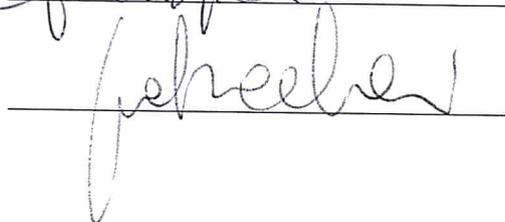
IL PRESIDENTE



IL MEMBRO EFFETTIVO



IL MEMBRO EFFETTIVO – Segretario



IL PICCHIO CONSORZIO DI COOPERATIVE
SOCIALI CATTOLICHE - SOCIETA'
COOPERATIVA

SEDE LEGALE
VIA LUNGOCASTELLANO SISTO V, 56
63100 ASCOLI PICENO



COMUNE DI ASCOLI PICENO
UFFICIO PROTOCOLLO
Nr.0019889 Data 09/04/2014
Tit. 04.09 Arrivo

Spett.
Comune di Ascoli Piceno
Servizi Sociali
c.a. Dott. Maurizio Cacciatori

Spett.le
Comune di Ascoli Piceno
Ufficio Contratti
c.a. Dott.ssa Sara Massoni

Oggetto: **procedura aperta per la concessione dei locali al piano terra dell'immobile di proprietà comunale sito in Corso Mazzini n. 54 di Ascoli Piceno, finalizzata alla attivazione e gestione di un centro ludico ricreativo con al suo interno un centro di aggregazione di cui all'articolo 6, comma 2, lettera d), della L.R. n. 9/2003. (CIG Z1A0DDEA77)**

Il sottoscritto Panichi Domenico, nato il 18/06/1957 ad Ascoli Piceno ed ivi residente in Via D. Cimarosa n. 93, codice fiscale PNCDNC57H18A462T, in qualità di legale rappresentante de Il Picchio Consorzio di Cooperative Sociali Cattoliche - Soc. Coop., con sede legale ad Ascoli Piceno in Via Lungo Castellano Sisto V n. 56, C.F. e partita IVA 01520720440, in merito alla gara in oggetto ed in risposta alla Vs richiesta di giustificazioni del 02 aprile u.s.,

PRECISA

1) **ingressi:** nella previsione economica si è tenuto conto di una utenza variabile e soprattutto crescente negli anni. La scrivente società, infatti, ha previsto di attuare azioni pubblicitarie e promozionali per far conoscere il centro ludico e per incentivare la frequentazione. Il costo del biglietto è stato previsto tale da non superare la soglia di Euro 8,00 determinata nel Capitolato di gara. E' stata prevista l'esecuzione di feste di compleanno in numero adeguato a coprire una parte dei costi di gestione.;

2) **altre entrate:** oltre ai ricavi derivanti dai biglietti di ingresso che permetteranno di accedere all'area del playground ed altre attività, sono state previste delle entrate economiche derivanti:

a) **dal punto ristoro:** lo stesso sarà allestito per la somministrazione di alimenti e bevande confezionate come previsto nel capitolato di gara e, se autorizzato dai competenti uffici Comunali e dell'Asur, in esso verrà allestito anche un bar per la somministrazione di caffè, e prodotti tipici da bancone;

b) **dai gettoni:** nel centro ludico verranno sistemate delle "giostrine" o macchinette a gettoni per i bambini più piccoli che si attiveranno con l'inserimento di gettoni forniti dalla scrivente società agli utenti dietro pagamento; verranno altresì proposti giochi di società per i minori più grandi, quali il biliardino, giochi da

il PICCHIO
CONSORZIO COOPERATIVE SOCIALI CATTOLICHE

SEDE AMMINISTRATIVA
VIA Alessandria, 12
63100 ASCOLI PICENO
Iscritta all'Albo delle Società
Cooperative al n. A152424
TEL. E FAX 0736/343977
Tel. 0736/343962-346959

tavolo, il ping pong ed anche per l'utilizzo di questi giochi sarà chiesta una tariffa;

c) dall'utilizzo del cinema 5D: questo impianto, nelle dimensioni e modalità più consone alla struttura del Centro consisterà in un box mobile per accedere al quale gli utenti dovranno pagare un biglietto;

d) dal servizio doposcuola: nella struttura verranno impartite lezioni a pagamento ed assistenza ai minori per la redazione dei compiti scolastici e/o per l'approfondimento di materie specifiche;

e) dal teatro e da altre attività a pagamento: nella struttura verranno ospitate associazioni e società specializzate in attività in favore di minori quali il teatro, spettacoli vari, corsi di psicomotricità, ecc.

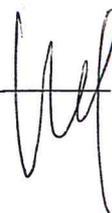
Per l'allestimento del Centro San Tommaso e per le messa a regime delle suddescritte attività lo scrivente Consorzio si sta attivando e si attiverà per ottenere più di un preventivo, mettere in concorrenza i fornitori, così da ottenere pezzi più bassi ed utilizzerà le proprie esperienze e le proprie capacità per contenere i costi senza ledere la qualità dei servizi;

3) **costi**: sono stati previsti dei costi meglio esplicitati nel prospetto che già vi abbiamo allegato in precedenza;

4) **personale**: lo scrivente Consorzio ha previsto di utilizzare personale qualificato affiancato, per le mansioni minori da borsisti, tirocinanti, e/o esponenti del servizio civile e del volontariato ed inoltre, è stata indicata come esecutrice del servizio di pulizie e simili, la cooperativa sociale Pulchra che, essendo di tipo b), usufruisce di agevolazioni fiscali per l'utilizzo di personale con svantaggi certificati ai sensi della Legge 381.

Ascoli Piceno, 8 aprile 2014

I
Il legale rappresentante
PICCHIO
Dott. Pierluigi Donatello
Consorzio di Cooperative Speciali del Picchio
Società Cooperativa
(Il Presidente)



Business Plan Quinquennale

INIZIO ATTIVITA'	01/07/14	FINE ATTIVITA'	30/06/19	Business Plan Quinquennale									
	20%	60%	85%	100%	100%	100%	50%	TOTALE					
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2019	4 + 1					
A REGIME	17861,25	10.716,75	15.182,06	17.861,25	17.861,25	17.861,25	8.930,63	74.124,19					
PRESENZE	€ 142.070,50	€ 85.242,30	€ 120.759,93	€ 142.070,50	€ 142.070,50	€ 142.070,50	€ 71.035,25	€ 589.592,58					
RICAVI	€ 22.427,79	€ 67.283,38	€ 95.318,12	€ 112.138,96	€ 112.138,96	€ 112.138,96	€ 56.069,48	€ 465.375,68					
COSTI VARIABILI	€ 12.306,00	€ 24.612,00	€ 24.612,00	€ 24.612,00	€ 24.612,00	€ 24.612,00	€ 12.306,00	€ 123.060,00					
COSTI FISSI	€ 5.319,54	-€ 6.653,08	€ 829,81	€ 5.319,54	€ 5.319,54	€ 5.319,54	€ 2.659,77	€ 1.155,90					
MOL													





RICAVI	Sala	Utenti	Gg. sett.	sett/mese	mes/anno	Totale giorni	presenze annue	corrispettivi unitari	Corrispettivi annui
Punti di interesse attivi		98	5	4,33	11	238,15			
Attività ludico/motorie	B1	20	5	4,33	5	108,25	2165	€ 6,50	€ 14.072,50
Giochi (billardino...)	B2	20	5	4,33	11	238,15	4763	€ 5,00	€ 23.815,00
Play Ground, Teatro, cinema	A (1,2)	20	5	4,33	11	238,15	4713	€ 7,00	€ 33.341,00
Area ristoro/accoglienza	F	25	5	4,33	11	238,15	5953,75	€ 4,00	€ 23.815,00
Doposcuola (€ 4,00 all'ora)	C	20	5	4,33	7,5	162,375	3247,5	€ 6,00	€ 19.485,00
Altre attività idonee	D	18	5	4,33	7,5	162,375	2922,75	€ 8,00	€ 23.382,00
Compleanni								a forfait	€ 4.160,00

A Regime

TOTALE RICAVI ANNUI € 142.070,50

COSTI VARIABILI € 17861,25

Costi del personale € 17861,25

Educatori € 20.871,42

Assistente A2 € 6.000,00

Assistente B (1,2) € 6.000,00

Educatrice doposcuola C € 11.936,20

Area altre attività D € 4.000,00

Baristi F € 17.029,44

Manutenzioni e pulizie tutto € 8.417,52

Costi del personale annui € 74.254,58

Assicurazioni e altri oneri accessori € 3.000,00

Utenze € 1.200,00

Generi alimentari € 2,50

Manutenzioni e riparazioni 5953,75

Costi per la sicurezza € 2.000,00

TOTALE COSTI VARIABILI ANNUI € 112.138,96

COSTI FISSI

Psicomotricità Ammort. € 400,00

Attrezzatura Play Ground, cinema, teatro Ammort. € 5.000,00

Attrezzatura Bar Ammort. € 2.000,00

Arredo doposcuola Ammort. € 600,00

Illuminazione Ammort. € 400,00

Giochi a gettoni Ammort. € 1.600,00

Ammortamento annuo investimento € 10.000,00

Canone locazione € 801,00

Oneri finanziari € 9.612,00

TOTALE COSTI FISSI ANNUI € 24.612,00

Valore investimento € 2.000,00

Valore investimento € 25.000,00

Valore investimento € 10.000,00

Valore investimento € 3.000,00

Valore investimento € 2.000,00

Valore investimento € 8.000,00

Valore investimento € 50.000,00

Valore investimento € 123.060,00

Il Picchio

TABELLA RIASSUNTIVA DEI PUNTEGGI

Gara a procedura aperta per l'affidamento in concessione dei locali al piano terra dell'immobile di proprietà comunale sito in corso Mazzini n. 54 di Ascoli Piceno, finalizzata alla attivazione e gestione di un centro ludico ricreativo con al suo interno un centro di aggregazione di cui all'articolo 6, comma 2, lettera d), della L.R. n.9/2003.

Concorrente	Criterio B			Criterio C (max p.ti 10)	Criterio D (max p.ti 10)	Totale Punteggio offerta tecnica (A)	Importo mensile offerto	Punteggio offerta economica (B)	Punteggio totale (A)+(B)
	Sub a) (max p.ti 15)	Sub b) (max p.ti 15)	Sub c) (max p.ti 10)						
IL PICCHIO SOC. COOP	15,00	13,34	10,00	9,57	10,00	57,91	801,00	40,00	97,91
VIRTUS COOP	10,01	15,00	10,00	10,00	10,00	55,01	510,00	25,48	80,49

Importo canone mensile soggetto a rialzo: € 500,00 oltre Iva

Handwritten signatures and initials, including a large signature on the left and initials 'A' and 'E' on the right.