

OGGETTO: Procedura aperta per l'affidamento in concessione di n. 1 struttura residenziale per anziani autosufficienti e anziani non autosufficienti nell'Area Pisana nell'Area Pisana - Zona-Distretto di Pisa. Lotto unico n. 7851128BC6

VERBALE N. 5/A  
VALUTAZIONE CONGRUITA', COERENZA E SOSTENIBILITA' DEL PIANO  
ECONOMICO FINANZIARIO

Premesso che:

- il verbale n. 4 del 16/06/2020 riporta le operazioni relative all'apertura delle offerte economiche della gara in oggetto demandando alla Commissione Giudicatrice la valutazione della documentazione economica (Piano Economico Finanziario e relativi allegati: Matrice dei rischi, Dichiarazione sottoscritta da uno o più istituti finanziari di manifestazione di interesse a finanziare l'operazione, eventuale allegato relativo alla quotazione dei servizi aggiuntivi);
- che il Presidente della Commissione giudicatrice ha convocato la seduta riservata della Commissione per il giorno 14/07/2020 ore 13.30 per la valutazione in sede collegiale della documentazione allegata alle offerte economiche delle seguenti ditte ammesse a tale fase:
- RAGGRUPPAMENTO TEMPORANEO DI IMPRESE COSTITUENDO FORMATO RTI TRA PAIM COOPERATIVA SOCIALE (MANDATARIA) P.IVA 01399760501 E AGAPE COOPERATIVA SOCIALE A.R.L. P.IVA 01289270504;
- CONSORZIO BLU SOCIETA' COOP. SOCIALE P.IVA 02569290394;
- COOPERATIVA SOCIALE ELLEUNO P.IVA 01776240028

TUTTO CIO' PREMESSO

L'anno 2020, il giorno 14 del mese di Luglio alle ore 13.30 presso gli uffici della Zona-Distretto Piana di Lucca- Cittadella della Salute - Campo di Marte Lucca la Commissione Giudicatrice si riunisce per procedere all'esame delle offerte economiche delle ditte ammesse ed in particolare della documentazione ad esse allegata: Piano Economico Finanziario e relativi allegati: Matrice dei rischi, Dichiarazione sottoscritta da uno o più istituti finanziari di manifestazione di interesse a finanziare l'operazione, eventuale allegato relativo alla quotazione dei servizi aggiuntivi

Le operazioni si svolgono in seduta riservata.

La Commissione Giudicatrice si avvale della collaborazione e dell'istruttoria fornita dall'ufficio di supporto al RUP.

La Commissione giudicatrice a seguito di esame della documentazione presentata dai concorrenti ammessi, ai fini della formazione della graduatoria valida, procede alla presentazione dei seguenti rilievi:

- Cooperativa Sociale ELLEUNO -

Cooperativa Sociale ELLEUNO	Accertamenti della Commissione	Rilievi e richieste della Commissione
Livello di dettaglio minimo delle singole voci dei costi della produzione	La Commissione rileva il livello di dettaglio minimo delle voci di costo della produzione	La Commissione richiede: - PERSONALE: il dettaglio del costo del personale in coerenza con l'offerta tecnica che evidenzia il costo complessivo, su base annuale, per singola figura professionale anche in riferimento alle prestazioni integrative (addetti ai servizi sanitari e non sanitari) in relazione al monte ore offerto (incluse le ore offerte a titolo di miglioria) e al costo orario. Nel contesto di cui sopra dovrà essere data evidenza del costo del personale dedicato ai servizi internalizzati (es. Pulizie, etc.) con relativo riepilogo ore offerte e costo orario;
Stima dei costi e ricavi	La Commissione rileva che l'analisi della domanda e dei costi è basata sul 98%, ipotesi di piena occupazione con abbattimento del 2%	Nessun rilievo
Previsione del risultato della gestione finanziaria	La Commissione rileva che è stata data indicazione della previsione di oneri finanziari/interessi passivi limitata alla sola attività di anticipo fatture, oltre all'indicazione della fonte di finanziamento per investimenti	Nessun rilievo
Previsione imposte e tasse	La Commissione rileva che è stata data indicazione della previsione di imposte e tasse oltre all'indicazione del regime fiscale a cui la	Nessun rilievo

	cooperativa risulta assoggettata	
Costi della sicurezza da rischi specifici propri	La Commissione rileva che il PEF riporta l'esposizione di tali costi	Nessun rilievo
Analisi della sostenibilità finanziaria previsionale	La Commissione rileva l'indicazione dei flussi in entrata e in uscita, tabella analisi finanziaria e indicazione del VAN (Valore attuale netto)	La Commissione richiede l'indicazione del seguente indice: TIR (Tasso interno di rendimento)
Investimenti su immobili di terzi	La Commissione rileva che è stato indicato il valore degli investimenti e delle manutenzioni straordinarie su immobili di terzi.	Nessun rilievo.
Per i restanti documenti allegati al Piano economico finanziario niente da rilevare.		

#### ATI COSTITUENDO PAIM/AGAPE

PAIM	Accertamenti della Commissione	Rilievi e richieste della Commissione
Livello di dettaglio minimo delle singole voci dei costi della produzione	La Commissione rileva il livello di dettaglio minimo delle voci di costo della produzione.	La Commissione richiede: - PERSONALE: il dettaglio del costo del personale in coerenza con l'offerta tecnica che evidenzi il costo complessivo, su base annuale, per singola figura professionale, anche in riferimento alle prestazioni integrative (addetti ai servizi sanitari e non sanitari) in relazione al monte ore offerto (incluse le ore offerte a titolo di miglioria) e al costo orario. Nel contesto di cui sopra dovrà essere data evidenza del costo del personale dedicato ai servizi internalizzati (es. Pulizie, etc.) con relativo riepilogo ore offerte e costo orario;  - MATERIALI SANITARI E NON



		SANITARI. La Commissione richiede di specificare il dettaglio e la quantità dei beni offerti ricompresi in un aggregato di costo.
Stima dei costi e ricavi	La Commissione rileva che l'analisi dei ricavi è basata sul 98%, ipotesi di piena occupazione con abbattimento del 2%.	La Commissione richiede di specificare se anche l'analisi dei costi ha seguito la stessa logica di abbattimento.
Previsione del risultato della gestione finanziaria	La Commissione rileva che è stata data indicazione della previsione di oneri finanziari/interessi passivi.	La Commissione richiede, sulla base del valore degli oneri finanziari/interessi passivi, di fornire indicazioni sulla tipologia e sull'entità delle fonti di finanziamento (mezzi propri/capitali di terzi) ed in caso di utilizzo di finanziamento l'indicazione del D.S.C.R. (Debt Service Cover Ratio) L.L.C.R. (Loan Life Cover Ratio)
Previsione imposte e tasse	La Commissione rileva che è stata data indicazione della previsione di imposte e tasse	La Commissione richiede di specificare il regime fiscale a cui la Cooperativa risulta assoggettata (riferimenti ad aliquote regionali e agevolazioni)
Costi della sicurezza da rischi specifici propri	La Commissione rileva l'indicazione dei costi della sicurezza correlata alla funzione di responsabile della sicurezza e altri costi di sicurezza	La Commissione richiede il dettaglio di tali costi con l'indicazione specifica dei prodotti e DPI
Analisi della sostenibilità finanziaria previsionale	La Commissione rileva l'indicazione dei flussi in entrata e in uscita, tabella analisi finanziaria e	La Commissione richiede l'indicazione del seguente indice: TIR (Tasso interno di rendimento)



	indicazione del VAN (Valore attuale netto)	
Investimenti su immobili di terzi	La Commissione rileva che è stato indicato il valore degli investimenti su immobili di terzi	Nessun rilievo.
Per i restanti documenti allegati al Piano economico finanziario niente da rilevare		

- Consorzio BLU

Consorzio BLU	Accertamenti della Commissione	Rilievi e richieste della Commissione
Livello di dettaglio minimo delle singole voci dei costi della produzione	La Commissione rileva il livello di dettaglio minimo delle voci di costo della produzione.	La Commissione richiede: - PERSONALE: il dettaglio del costo del personale in coerenza con l'offerta tecnica che evidenzia il costo complessivo, su base annuale, per singola figura professionale, anche in riferimento alle prestazioni integrative (addetti ai servizi sanitari e non sanitari) in relazione al monte ore offerto (incluse le ore offerte a titolo di miglitoria) e al costo orario. Nel contesto di cui sopra dovrà essere data evidenza del costo del personale dedicato ai servizi internalizzati (es. Pulizie, etc.) con relativo riepilogo ore offerte e costo orario; - MATERIALI SANITARI E NON SANITARI. La Commissione richiede di specificare il dettaglio dei beni offerti ricompresi in un aggregato di costo.
Stima dei costi e ricavi	La Commissione rileva che l'analisi della domanda è basata sul 98%, ipotesi di piena occupazione con abbattimento del 2%	La Commissione richiede di specificare se anche l'analisi dei costi ha seguito la stessa logica di abbattimento.
Previsione del risultato della	La Commissione	Nessun rilievo

gestione finanziaria	rileva che è stata data indicazione della previsione di oneri finanziari/interessi passivi	
Previsione imposte e tasse	La Commissione rileva che la previsione delle imposte correnti è pari a zero	La Commissione richiede di specificare il regime fiscale a cui la Cooperativa risulta assoggettata
Costi della sicurezza da rischi specifici propri	La Commissione rileva che il PEF riporta l'esposizione di tali costi	Nessun rilievo.
Analisi della sostenibilità finanziaria previsionale	La Commissione rileva l'indicazione dei flussi in entrata e in uscita, tabella analisi finanziaria	La Commissione richiede l'indicazione dei seguenti indici: VAN (Valore attuale netto) TIR (Tasso interno di rendimento)
Investimenti su immobili di terzi	La Commissione rileva che è stato indicato il valore degli investimenti e delle manutenzioni straordinarie su immobili di terzi.	Nessun rilievo.

La Commissione Giudicatrice, sulla base dei rilievi sopra evidenziati fornisce al RUP gli elementi per procedere con le richieste di chiarimenti ai concorrenti ammessi alla fase finale.  
I lavori si concludono alle ore 15.45

Il presente verbale consta di n. 6 pagine.

Letto, approvato e sottoscritto.

Presidente: Catia Gaspari

Componente: Maurizio Novelli

Componente: Lucia Salvadori

Segretario: Franco Bensa

  
  
  
