

1	I proventi delle rette del Centro Diurno indicate nel piano finanziario a base d'asta risulterebbero errati in quanto sono stati divisi i costi per 360 gg anziché 220 gg che sono i giorni di effettivo funzionamento (giorni feriali escluso agosto, sabati e domeniche e festività)	<p>Il piano finanziario allegato allo studio di fattibilità ha il solo scopo di definire NEI CONFRONTI DELLE AMMINISTRAZIONI INTERESSATE (Comuni di Sassuolo, Maranello Formigine e Fiorano) la fattibilità dell'intervento e il livello delle tariffe da mettere a base di gara. Lo stesso piano non ha alcuna rilevanza per quanto riguarda la gara.</p> <p>I concorrenti devono provvedere alla redazione di un Piano Finanziario secondo quanto prescrive la legge e secondo le peculiari caratteristiche organizzative ed imprenditoriali, costi ecc. delle diverse aziende sulle quali il concedente non ha nessun titolo per entrare nel merito.</p>
2	I fatturati del Centro Residenziale ed Appartamenti al di là del primo anno che devono essere calcolati sui gg effettivi al netto dei gg di costruzione, gli altri vanno calcolati su 365/366 gg (bisestile ??)	Il bando definisce i requisiti minimi della struttura da progettare ma lascia la più ampia libertà nella sua progettazione, nel suo dimensionamento, nella sua organizzazione secondo i principi peculiari dell'appalto di concessione e gestione. Per quanto riguarda quindi questo piano finanziario l'unico elemento che ha rilevanza sono le tariffe di base calcolate al lordo di IVA la cui aliquota è quella delle attuali normative fiscali anche perché il concedente non è in grado di conoscere il regima IVA del promotore. Tali tariffe verranno pagate secondo i giorni di effettiva presenza indipendentemente da quanto indicato nel conto economico redatto dalla amministrazione.
3	Nel Conto economico a pag. 10 i ricavi risultano calcolati con IVA compresa (se la retta è iva compresa) ed i costi al netto di IVA?? L'IVA sui ricavi è indicata al ..% ???	
4	Essendo stati calcolati 360 gg anzichè 365 gg è da "variare" il fatturato del Centro Residenziale ed appartamenti ??	
5	La tariffa a base d'asta è comprensiva dell'eventuale Contributo Regionale che si incassa per le presenze effettive degli ospiti per le strutture accreditate??	La tariffa a base d'asta comprende oltre all'IVA l'eventuale Contributo Regionale che si incassa per le presenze effettive degli ospiti per le strutture accreditate.

6	Si chiede se il progetto debba essere conforme alla Delibera N° 564 del 2000 o alla nuova Deliberazione di Giunta regionale n. 514 del 20 aprile 2009	Per quanto riguarda la normativa applicabile, in considerazione del fatto che la Deliberazione di Giunta regionale n. 514 del 20 aprile 2009 non risulta pubblicata alla data del bando di gara e che le normative per l'accreditamento ivi contenute non sono ancora pienamente operative richiedendo l'emanazione di ulteriori successivi provvedimenti si ritiene che la stessa non possa essere utilizzata per il progetto gestionale e per i costi relativi e che pertanto tale progetto debba essere conforme alla Delibera N° 564 del 2000 come espressamente richiamato dalla relazione di progetto che recita "Naturalmente i vincoli alla progettazione sono quelli della vigente normativa sui centri per disabili (DGR 564 del 1/3/2000 in attuazione della L.R. 12/10/1998, N. 34) che descrive puntualmente gli spazi necessari." Tale interpretazione è confermata dalla delibera 514 stessa a Pag 74 per il centro socio riabilitativo diurno e pag. 78 per il residenziale
7	Per l'equilibrio economico finanziario può essere ipotizzato un ulteriore contributo a carico delle amministrazioni rispetto ai 900.000,00 euro della Regione ad esempio da parte di una Fondazione	Qualora sia erogato un contributo da parte di terzi verrà ricalcolata l'offerta. In questo momento non si hanno elementi per ritenere che un contributo di questo tipo verrà effettivamente erogato
8	Per l'equilibrio economico finanziario può essere ipotizzato un valore finale di cessione del bene al termine del periodo di concessione	Il valore finale del bene al termine della concessione non è un elemento posto a base di gara e quindi non potrà essere valutato. Qualora tale valore venga richiesto dall'aggiudicatario lo stesso verrà ritenuto parte della proposta progettuale e pertanto sottoposto alla approvazione delle amministrazioni comunali (Comuni di Sassuolo, Maranello Formigine e Fiorano) come elemento del progetto preliminare (come previsto nel bando di gara) che in quella sede potranno accettarlo o chiedere modifiche come per ogni altra parte del progetto
9	Appartamenti e centro ricreativo che verranno tolti dalla convenzione). Si chiede se tutte le utenze e gli arredi saranno a carico dell'utenza e pertanto nessun onere sarà a carico del gestore della struttura.	Gli appartamenti verranno ceduti in affitto all'ufficio comune che pertanto assumerà tutte le spese dell'affittuario fra cui le utenze e gli arredamenti. Lo stesso per il centro di aggregazione per le famiglie qualora le utenze siano separate.
10	Determinazione dei criteri in base ai quali si procederà alla valutazione delle proposte (art. 8 – OFFERTA ECONOMICA): Non essendoci nessun riferimento esplicito e nessuna formula di riferimento,	E' specificato che verrà attribuito il punteggio di 8 punti all'offerta più vantaggiosa e 0 punti a quella a base di gara. I punteggi intermedi verranno attribuiti per interpolazione lineare in coerenza con i principi generali sanciti dalla normativa e negli

	a differenza di altre parti del disciplinare ove invece vi sono riferimenti puntuali e precisi, si intende se oltre agli 8 punti che verranno attribuiti al concorrente che effettuerà la combinazione migliore, verrà assegnato in proporzione un punteggio agli altri concorrenti?	altri punti del bando.
11	Requisiti minimi di partecipazione (Art. 6 Disciplinare di gara): I requisiti professionali ed economici sono desunti avendo a riferimento il costo complessivo di costruzione dell'opera e di imprese di costruzione. In caso di ATI questa impostazione preclude la partecipazione di imprese di gestione di servizi in qualità di capogruppo? Nello specifico facciamo riferimento ai requisiti economici-finanziari di cui all'art. 98 comma 1 lettere a-b-c-d del DPR 554/99 da dichiarare nell'allegato A1 che sono posseduti da un'impresa di costruzione.	<p>I concessionari devono essere qualificati per la costruzione solo se eseguono lavori con la propria organizzazione di impresa.</p> <p>Una società di gestione può benissimo quindi essere capogruppo purché possieda i requisiti di cui alle lettere a-b (ed eventualmente) c-d dell'art.6 del Disciplinare di gara, dove si fa riferimento a requisiti collegati al valore dell'investimento ma non vi è nessun riferimento a lavori eseguiti. Vengono, infatti, richiesti requisiti relativi al fatturato per le attività svolte, senza specificare il tipo di attività (trattasi dunque di un valore puramente quantitativo), al capitale sociale, ad eventuali servizi resi analoghi a quelli oggetto di gara. Non vi è, quindi, la necessità che la capogruppo sia una società di costruzione. I requisiti devono essere posseduti fra mandanti e mandataria nelle proporzioni stabilite dalla legge e nei limiti minimi stabiliti dal bando.</p>
12	<p>Importo complessivo a base di gara: all'art. 2 del bando e all'art. 3 del disciplinare di gara il quantitativo economico dell'intervento viene definito come importo per la struttura (comprensivo di costruzione, acquisto del terreno, arredamento, spese tecniche) di € 6.500.000,00 di cui € 4.500.000,00 per la sola costruzione e € 55.776.000,00 quale somma dei corrispettivi per la gestione per un periodo presunto di anni 28. La descrizione lascia intendere che la cifra complessiva a disposizione, pur con le esplicitate ripartizioni è di € 62.276.000,00.</p> <p>Nello Studio di fattibilità nel fascicolo "Relazione Tecnica" capitolo 7, laddove viene definita un'analisi preliminare dei costi, si lascia intendere che l'importo complessivo dell'intervento è stimato in circa €</p>	<p>L'importo complessivo dei corrispettivi è pari a 55.776.000 semplicemente arrotondati in un altro documento a 55.800.000 euro.</p> <p>Le somme a disposizione sono costituite dal contributo della regione e dalle rette che i comuni sono disponibili a versare negli importi che scaturiranno dalla gara.</p> <p>Le altre cifre sono cifre non omogenee fra di loro che quindi non ha senso confrontare o sommare fra di loro.</p> <p>In particolare i costi di costruzione devono essere anch'essi remunerati con gli introiti della gestione che oltre a questi dovranno coprire anche oneri finanziari e tutti gli altri oneri di gestione.</p> <p>L'importo a base d'asta anche per quanto riguarda la costruzione è comunque puramente indicativo in quanto la responsabilità di</p>

	<p>55.800.000,00 così suddivisi: € 9.600.000,00 per la costruzione compresi dell'acquisto del terreno e degli oneri finanziari; € 46.200.000,00 quali corrispettivi per la gestione per un periodo presunto di 28 anni. Alla luce di quanto evidenziato a quale cifra occorre fare riferimento?</p>	<p>valutazione di tutti i costi resta in capo al promotore.</p>
<p>13</p>	<p>A proposito della facoltà del promotore di "prevedere ulteriori posti nella struttura ma senza alcuna garanzia di copertura da parte dei comuni " fa presente che la DGR E.R. n° 564 del 1/3/2000 (Direttiva regionale) indica come capacità massima di posti per strutture per disabili autorizzabili ai fini del funzionamento, 20 per le strutture residenziali e 25 per i Centri Diurni e, in entrambi i casi, suddivisi in nuclei composti da un max di 8 utenti, parametri ripresi dalla DGR n° 514 del 20/04/2009.</p> <p>Si chiede pertanto se il punto contenuto nel capitolo 5 della Relazione Tecnica allegata al bando e al disciplinare di gara, che afferma: "Sarà facoltà del promotore prevedere ulteriori posti nella struttura ma senza alcuna garanzia di copertura da parte dei comuni" si ritiene superato e non determinante ai fini della valutazione complessiva del progetto, oppure se al contrario, verranno ritenute valide di considerazione ai fini della valutazione tecnico-progettuale complessiva, eventuali proposte che indicano un aumento di posti seppur in contrasto al limite previsto per legge e nelle direttive regionali</p>	<p>La DGR del 2000 in realtà non parlava di capienza massima ma di indicazione "di norma" il che poteva fare ritenere la possibilità di realizzare strutture anche con capienze superiori.</p> <p>La DGR n° 514 del 20/04/2009 - non nota in sede di redazione del bando – parla invece di numero massimo per cui si è del parere che tal numero non possa essere superato e che pertanto non sia applicabile un incremento di posti alla struttura.</p>

Sassuolo Gestioni Patrimoniali s.r.l.
L'Amministratore Unico
F.to Ing. Angelo Villa