

VERBALE N. 4 DEL 26/07/2019

Procedura negoziata ai sensi dell'art. 36, comma 2 lett. b) e comma 6 del D.lgs 50/2016 e smi per l'affidamento della concessione dei servizi per l'organizzazione e la realizzazione di eventi a carattere artistico-culturale presso l'area esterna della residenza universitaria "Vittorio Marrama" sita in Roma, viale Ministero Affari Esteri, snc. attraverso procedura espletata tramite Mercato Elettronico Della Pubblica Amministrazione, CIG 7947793643.

L'anno 2019, il giorno 26 del mese di luglio alle ore 10.00 presso l'Area 3 dell'Ente DiSCo Ente Regionale per diritto allo studio e la promozione della conoscenza (Via C. De Lollis n. 24/b – 00185 Roma) si è riunita la Commissione Giudicatrice nominata ai sensi dell'art. 77 D.Lgs 50/16 composta da :

Dott. Damiano Colaiacomo	Presidente	Dirigente Area 2
Dott.ssa Barbara Bertagni	Commissario	P.O. Trattamento Giuridico del Personale
Dott.ssa Raffaella Lupi	Commissario Verbalizzante	P.O. Mobilità Internazionale

PREMESSO

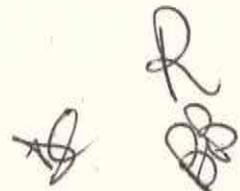
- che con comunicazione del 25 luglio 2019 la Commissione sopra nominata ha comunicato al RUP (Ing. Mauro Lenti, nominato con Determinazione Direttoriale n. 1929 del 13/06/2019), la conclusione della valutazione dell'offerta tecnica pervenuta a seguito della procedura richiamata in oggetto;
- che delle operazioni compiute sono stati redatti specifici verbali contraddistinti con la numerazione n. 2 e 3 ai quali si rinvia per maggior dettaglio;
- che è stata fissata alla data odierna l'apertura dell'offerta economica tramite MEPA della società di seguito indicata:

	Denominazione concorrente	Forme di partecipazione
1	Leave srl	Singolo operatore economico (D.Lgs. 50/2016, art. 45, comma 2, lett. a)

- che tramite il sistema di e- procurement e sul sito istituzionale dell'Ente è stato comunicato alla società partecipante l'apertura dell'offerta economica per la data odierna, alle ore 10.00:

- che ai sensi dell'art. 17 del Disciplinare, la "Busta C", costituente l'offerta economica, deve contenere i seguenti elementi:

1. Offerta generata dal MEPA;
2. All. 3 – Offerta Economica;
3. Piano Economico di Gestione.



- che "la suddetta documentazione dovrà essere predisposta secondo le prescrizioni di seguito riportate:

1. Il concorrente dovrà compilare necessariamente l'offerta Economica generata dal sistema MEPA con l'indicazione del prezzo rialzato sull'importo posto a base di gara di 70.000,00, IVA esclusa.

La mancata indicazione degli elementi di cui sopra (elementi essenziali dell'offerta) comporterà l'esclusione dalla gara.

2. Congiuntamente all'offerta economica generata dal sistema MEPA, il concorrente dovrà compilare, inserire e firmare digitalmente l'apposito all. 3 al Disciplinare di gara in cui indicherà (riproducendo l'offerta economica generata dal MEPA) i seguenti elementi:

a) il rialzo unico percentuale su una base del 10%, ovvero il concorrente dovrà offrire un rialzo percentuale superiore al 10% (es: 11%, 12 % etc...);

b) il canone di concessione a seguito del rialzo unico percentuale offerto c) le singole annualità del canone di concessione a seguito del rialzo unico percentuale offerto

N.B. Il rialzo unico percentuale offerto in sede di gara sul canone di concessione posto a base di gara, verrà applicato sulle singole annualità del canone stesso.

L'All. 3, a pena di esclusione, dovrà essere sottoscritta digitalmente dal legale rappresentante dell'impresa concorrente.

L'offerta economica dovrà rimanere fissa ed invariabile a tutti gli effetti per un periodo pari a 180 giorni dalla scadenza del termine per la sua presentazione.

In caso di discordanza tra il rialzo indicato e il prezzo indicato prevarrà il rialzo.

In caso di discordanza tra la percentuale di rialzo indicato e il rialzo indicato il lettere, prevarrà quest'ultimo (si veda, in tal senso in giurisprudenza, Cons. Stato AP 13 novembre 2015, n. 10).

- che il medesimo punto specifica che "saranno presi in considerazione rialzi espressi (rispetto alla base d'asta) con il limite di 2 cifre decimali dopo la virgola e pertanto nell'ipotesi in cui i concorrenti disattendano tale regola e presentino un'offerta con 3 o più cifre decimali, non si procederà ad alcun arrotondamento venendo, quindi, prese in considerazione solo le prime due cifre decimali".

TANTO PREMESSO

La Commissione constata la presenza dei documenti previsti dai punti da 1 a 3 dell'art. 17 del citato Disciplinare.

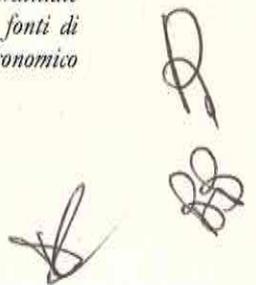
La Commissione ammette a valutazione la proposta pervenuta riscontrando che essa rispetta i dettami imposti dal disciplinare ed in particolare prevede l'applicazione di un rialzo percentuale pari all'11%.

La Commissione, successivamente, si riunisce per verificare il "Piano Economico di Gestione" presso l'ufficio del Dirigente dell'Area 2, sita al piano Primo dello stabile di via Cesare De Lollis, 24/b, della sede centrale dell'Ente a Roma.

Viene data lettura del citato art. 17 del Disciplinare di gara nella parte in cui si prevede che, all'interno dell'All. 3 "Offerta economica dovrà essere allegato un dettagliato "Piano Economico di Gestione" per l'intero periodo contrattuale elaborato sulla base del Progetto ai sensi dell'art. 23, comma 15, del D.Lgs.50/2016, con l'indicazione dei costi, fonti di finanziamento, indici di convenienza economica, redditività e sostenibilità finanziaria, al fine di dimostrare l'equilibrio economico finanziario della proposta".

Si prende atto che nel citato "Piano" dovranno, "in particolare, essere indicate/i:

- tutte le tariffe che si intenderà applicare, comprese quelle non incluse tra quelle imposte dall'Amministrazione



- gli incassi ipotizzati (basati sulle ipotesi tariffarie proposte, sul bacino di utenza e sulle frequenze ipotetiche per ogni attività e utenza);
- eventuali finanziamenti o contributi di Enti terzi;
- eventuali altre entrate (es. sponsor, gestione di spazi pubblicitari).

Il Piano economico di gestione non sarà oggetto di punteggio, ma costituirà elemento di verifica della congruità, affidabilità e sostenibilità dell'intervento e dell'offerta proposta".

ATTRIBUZIONE PUNTEGGIO OFFERTA ECONOMICA

Posto che si è in presenza di unica offerta, viene attribuito il punteggio massimo previsto dall'offerta economica pari a 25/25.

VERIFICA DEL PIANO DI GESTIONE

Così come previsto dall'Avviso, l'Amministrazione deve verificare la congruità, affidabilità e sostenibilità dell'offerta proposta.

Per quanto di competenza, la Commissione rileva che, nel caso di specie, non sono presenti gli elementi previsti dall'art. 97 del D.lgs. n. 50/2016 in materia di "offerta anomala".

Anomalia offerte metodo OEV					
Denominazione Operatore Economico	Valutazione offerta tecnica	Soglia anomalia offerta tecnica	Valutazione offerta economica	Soglia anomalia offerta economica	Anomalia SI/NO
Leave srl	50,01	60	25	20	NO

Successivamente viene verificato che il "Piano di Gestione" contempla:

- l'indicazione dei "ricavi di biglietteria": una stima dell'affluenza di pubblico suddivisa per due tipologie di eventi: Eventi a "forte richiamo" con presenze superiori a 1500 persone ed eventi a "medio richiamo" con presenza minore di 1500 persone. Prezzo unitario programmato tra € 15,00/20,00 per Eventi a "forte richiamo" ovvero un prezzo unitario tra 5,00/15,00 per Eventi a "medio richiamo";
- l'indicazione di ricavi da "gestione ordinaria: quali food & beverage per € 370.000,00 nel triennio.

Dai documenti di gara si desume che trattasi di concessione nella quale il rischio di domanda ricade completamente sull'offerente.

Gli oneri che gravano sull'Amministrazione risultano essere specificatamente quelli previsti dall'art. 10 del Capitolato d'oneri dove si descrive che "L'Amministrazione provvederà alla manutenzione straordinaria dei locali, delle aree esterne, delle strutture e/o impianti oggetto di concessione di sua proprietà.

Inoltre, le attività a carico dell'Amministrazione prevedono:

- Sorveglianza con guardiano h 24;
- Bonifica area verde e manutenzione costante;
- Fornitura corrente elettrica ed idrica;




- Servizi igienici?

Oltre a quanto appena descritto, il rischio di domanda e della sostenibilità del Piano, ricade direttamente sull'operatore economico che, nel caso di specie, potrebbe subire una contrazione della partecipazione agli eventi dovuta a variabili non prevedibili ovvero programmabili. Tra le tante si può citare, solo a titolo esemplificativo, il rischio di avverse condizioni metereologiche poco prima di un evento a "forte richiamo", ovvero una stagione con precipitazioni particolarmente frequenti.

Tanto narrato, nei limiti di un giudizio prognostico, basato su variabili di difficile quantificazione, la Commissione ritiene l'offerta economica valida ed il Piano di Gestione sostenibile, lasciando al RUP ogni ulteriore ovvero diversa valutazione.

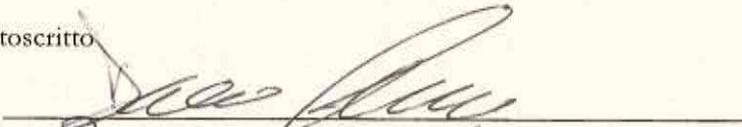
Il Presidente, sentiti i commissari, propone di aggiudicare la concessione alla società "Leave srl" e dichiara chiusa la seduta alle ore 12,00.

Tutta documentazione, nonché il presente verbale, viene inoltrato al RUP.

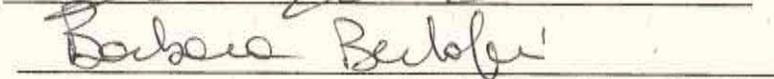
Il presente verbale viene redatto in originale e firmato dai componenti della Commissione.

Letto, firmato e sottoscritto

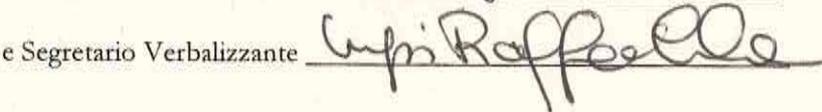
- PRESIDENTE

A handwritten signature in dark ink, appearing to be "M. M.", written over a horizontal line.

- COMMISSARIO

A handwritten signature in dark ink, appearing to be "Barbara Beoloci", written over a horizontal line.

- COMMISSARIO e Segretario Verbalizzante

A handwritten signature in dark ink, appearing to be "Cipi Raffaele", written over a horizontal line.



C. CONTO ECONOMICO PREVISIONALE

	2019	2020	2021	TOTALE
RICAVI DALLE PRESTAZIONE E DALLE VENDITE				
Ricavi dalla biglietteria	0,00 €	139.000,00 €	228.000,00 €	367.000,00 €
Ricavi food&Beverage	10.000,00 €	168.000,00 €	192.000,00 €	370.000,00 €
Costo del venduto	2.400,00 €	40.320,00 €	46.080,00 €	88.800,00 €
COSTI OPERATIVI				
Cachet artistici	2.500,00 €	37.000,00 €	65.000,00 €	102.000,00 €
Allestimento	10.000,00 €	70.000,00 €	35.000,00 €	115.000,00 €
Costi per il personale	10.000,00 €	45.000,00 €	65.000,00 €	122.000,00 €
Marketing	5.000,00 €	18.000,00 €	25.000,00 €	48.000,00 €
Permessi, autorizzazioni e licenze	10.000,00 €	55.000,00 €	60.000,00 €	125.000,00 €
Offerta economica DiscoLazio	11.100,00 €	33.300,00 €	33.300,00 €	77.700,00 €
UTILE (PERDITA) NETTA	41.000,00 €	8.380,00 €	90.620,00 €	58.000,00 €

Come indice di redditività, utile per comprendere la sostenibilità dell'operazione, è stato preso a riferimento il Rendimento Medio Contabile:

$$RMC = \frac{\text{REDDITO MEDIO ANNUO}}{\text{INVESTIMENTO MEDIO ANNUO}}$$

Dai dati contenuti nel conto economico previsionale si può calcolare il reddito medio annuo,

$$RMA = 19.333,33 \text{ €}$$

e l'investimento medio annuo

$$IMA = 226.333,33 \text{ €}$$

Di conseguenza si ottiene,

$$RMC = \frac{19.333,33 \text{ €}}{226.333,33 \text{ €}} = 8,54\%$$

LEAVE s.r.l.
[Handwritten signature]

Tipologia	Presenza	Range € biglietto
Forte richiamo	1000 - 1500	€15,00 - €20,00
Medio richiamo	500 - 1000	€5,00 - €15,00
Gratuiti	n.d.	n.d.

Resta inteso, come da capitolato d'oneri, che per gli studenti universitari destinatari di borse di studio e/o altri benefici/servizi erogati dall'Ente e studenti di Officine Pasolini e cittadini diversamente abili l'ingresso è sempre gratuito.

Gli incassi derivanti dalla biglietteria, riassunti poi nel conto economico preventivo, sono stati calcolati ipotizzando lo scenario di seguito riassunto:

Anno	Tipologia	n.	Presenze	€ biglietto	Incasso Lordo	Incasso Netto
2019	Forte richiamo	0	0	0	0	0
	Medio richiamo	0	0	0	0	0
2020	Forte richiamo	5	1500	€15,00	€112.500,00	€105.000,00
	Medio richiamo	15	500	€5,00	€37.500,00	€34.000,00
2021	Forte richiamo	10	1500	€15,00	€225.000,00	€205.000,00
	Medio richiamo	10	500	€5,00	€25.000,00	€23.000,00
TOTALE					€ 400.000,00	€ 367.000,00

- 2- **Ricavi da gestione ordinaria:** in questa classe di ricavi affluiscono tutte le entrate derivanti dalla gestione dei punti bar e ristoranti all'interno dell'area.

La stima del ricavato derivante dalla gestione ordinaria è stata calcolata come da seguente tabella:

Anno	Giorni	Incasso gg	Incasso netto (IVA)
2019	5	€2.000,00	€10.000,00
2020	60	€2.800,00	€168.000,00
2021	60	€3.200,00	€192.000,00
TOTALE			€370.000,00

LEAVE s.r.l.



Cognome CIOLFI
Nome MALIRO
nato il 05/09/1983
(atto n. 00694 1 s. A66)
a ROMA
Cittadinanza ITALIANA
Residenza ROMA
Via VIA ANASSIMANDRO 39
Stato civile STATO LIBERO
Professione =====
CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI
Statura 1,85
Capelli Castani
Occhi Castani
Segni particolari =====

Firma del titolare *Alberto Ciolfi*
ROMA 17 OTT 2012
IL SINDACO
Istruttore Amministrativo
CALISTE CATIA
Calista

OFFERTA ECONOMICA

Procedura negoziata ai sensi dell'art. 36, comma 2, lett. b) e comma 6 del D.lgs. n. 50/2016 per l'affidamento della concessione dei servizi per l'organizzazione e la realizzazione di eventi a carattere artistico-culturale presso l'area esterna della residenza universitaria "Vittorio Marrama", sita in Roma, Viale Ministero degli Affari Esteri, snc. CIG 7947793643

DICHIARAZIONE DI OFFERTA ECONOMICA

Il/la sottoscritto/a _____ **MAURO CIOLFI** _____
(cognome e nome)

nato a _____ **ROMA** _____ (RM), il _____ **05/09/1983** _____
(luogo, prov., data)

residente a _____ **ROMA** _____ (RM), Via _____ **JACOPO SANNAZZARO** _____ n. _____ **84** _____
(luogo, prov., indirizzo, numero civico)

in nome dell'impresa concorrente " _____ **LEAVE SRL** _____ "

con sede legale in _____ **ROMA** _____ (RM), Via _____ **ADIGE** _____ n. _____ **41** _____
(luogo, prov., indirizzo, numero civico)

nella sua qualità di:

(barrare la casella che interessa)

Titolare o Legale rappresentante

Procuratore speciale / generale

soggetto che partecipa alla gara in oggetto nella sua qualità di:

(barrare la casella che interessa)

Impresa individuale (lett. a, art. 34, D.Lgs. 163/2006);

Società (lett. a, art. 34, D.Lgs. 163/2006), specificare tipo _____ **LEAVE SRL** _____;

Consorzio fra società cooperativa di produzione e lavoro (lett. b, art. 34, D.Lgs. 163/2006);

Consorzio tra imprese artigiane (lett. b, art. 34, D.Lgs. 163/2006);

Consorzio stabile (lett. c, art. 34, D.Lgs. 163/2006);

Mandataria di un raggruppamento temporaneo (lett. d, art. 34, D.Lgs. 163/2006)

tipo orizzontale tipo verticale costituito non costituito;

tipo orizzontale tipo verticale non costituito

Mandataria di un consorzio ordinario (lett. e, art. 34, D.Lgs. 163/2006);

costituito non costituito;

GEIE (lett. f, art. 34, D.Lgs. 163/2006);

FORMULA LA SEGUENTE OFFERTA:

RIALZO UNICO PERCENTUALE SUL CANONE DI CONCESSIONE POSTO A BASE DI GARA

RIALZO UNICO PERCENTUALE

11,00%

(RIALZO percentuale in lettere **UNDICI**%)

¹ Tale rialzo dovrà avere al massimo 2 decimali e dovrà essere offerto un rialzo percentuale superiore al 10% (es: 11%, 12 %....)

IL CANONE DI CONCESSIONE RISULTANTE DAL RIALZO PERCENTUALE OFFERTO SUL CANONE POSTO A BASE DI GARA DALL'AMMINISTRAZIONE:

CANONE DI CONCESSIONE POSTO A BASE DI GARA	CANONE DI CONCESSIONE CALCOLATO APPLICANDO IL RIALZO PERCENTUALE PROPOSTO
€ 70.000,00, IVA esclusa	€ 77.700,00 IVA esclusa

Il medesimo rialzo unico percentuale offerto in sede di gara sul canone di concessione posto a base di gara, verrà applicato sulle singole annualità del canone stesso.

CANONE DI CONCESSIONE EDIZIONE 2019	CANONE DI CONCESSIONE CALCOLATO APPLICANDO IL RIALZO PERCENTUALE PROPOSTO
€ 10.000,00, IVA esclusa	€ 11.100,00 IVA esclusa
CANONE DI CONCESSIONE EDIZIONE 2020	CANONE DI CONCESSIONE CALCOLATO APPLICANDO IL RIALZO PERCENTUALE PROPOSTO
€ 30.000,00, IVA esclusa	€ 33.300,00, IVA esclusa
CANONE DI CONCESSIONE EDIZIONE 2020	CANONE DI CONCESSIONE CALCOLATO APPLICANDO IL RIALZO PERCENTUALE PROPOSTO
€ 30.000,00, IVA esclusa	€ 33.300,00, IVA esclusa

N.B. Il medesimo rialzo unico percentuale offerto in sede di gara sul canone di concessione posto a base di gara, verrà applicato sulle singole annualità del canone stesso.

In caso di discordanza tra il ribasso indicato e il prezzo indicato prevarrà il ribasso.

In caso di discordanza tra il ribasso indicato e il ribasso indicato in lettere prevarrà quello più favorevole per la Stazione appaltante.

In caso di discordanza tra il rialzo indicato e il prezzo indicato prevarrà il rialzo.

Si procederà ugualmente all'aggiudicazione del servizio anche in presenza di una sola offerta.

In caso di ulteriore parità si procederà direttamente in seduta pubblica, mediante sorteggio (ex art. 77 R.D. 827/1924).

ROMA, 12/07/2019

(luogo, data)

Firma

 LEAVE s.r.l.
 (timbro e firma leggibile)

N.B. Alla presente dichiarazione deve essere allegata copia fotostatica di un documento di identità in corso di validità del soggetto firmatario.

N.B. ogni pagina del presente modulo dovrà essere corredato di timbro dell'Ente e sigla del legale rappresentante/procuratore firmata digitalmente. Qualora la documentazione venga sottoscritta dal "procuratore/i" della società, dovrà essere allegata copia della relativa procura notarile (GENERALE O SPECIALE) o altro documento da cui evincere i poteri di rappresentanza.



Cognome..... CIOLFI.....
Nome..... MAURO.....
nato il..... 05/09/1983.....
(atto n. 00694 1. s. A66.....)
a..... ROMA.....
Cittadinanza..... ITALIANA.....
Residenza..... ROMA.....
Via..... VIA ANASSIMANDRO 39.....
Stato civile..... STATO LIBERO.....
Professione.....
CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI
Statura..... 1,85.....
Capelli..... Castani.....
Occhi..... Castani.....
Segni particolari.....

Firma del titolare..... *Mauro Ciolfi*.....
ROMA..... 17 OTT. 2012.....
Il SINDACO
Istruttore Amministrativo
CALISTE CATIA

Caliste Catia

PIANO ECONOMICO DI GESTIONE

Il presupposto cardine da valutare nella prospettiva della realizzazione di un progetto è la definizione di una strategia che possa risultare vincente nell'ottica di una sostenibilità economica. Precedente alla stesura del piano economico di gestione c'è stata la definizione della strategia economica in grado di massimizzare l'investimento e rendere sostenibile lo stesso.

La strategia si è fondata su tre pilastri:

- 1- Differenziazione della proposta artistica
- 2- Alternanza di eventi gratuiti ed eventi a pagamento
- 3- Internalizzazione della struttura food & beverage

La strategia prevede del reparto food & beverage in modo da garantire un flusso. Per la valutazione economica è stata effettuata una valutazione dei costi e dei ricavi ipotetici per giungere alla stesura di un conto economico previsionale capace di dare indicazioni circa la sostenibilità economica e finanziaria dell'operazione.

A. COSTI

Per quanto riguarda i costi è stata effettuata una valutazione partendo dalla distinzione per natura degli stessi.

I costi sono stati classificati secondo due macro classi:

- 1- **costi di start-up**, ovvero tutti i costi necessari alla messa in opera del progetto attinenti alla sfera dell'allestimento, dell'ottenimento dei permessi necessari e le consulenze tecniche per la realizzazione del progetto;
- 2- **costi di gestione**, ovvero i costi da sostenere per il normale funzionamento del progetto e che comprendono sia i costi correlati alla sfera artistica che quelli derivanti dalla gestione interna della sfera food & beverage.

Nel dettaglio i costi presi in analisi sono i seguenti:

Costi di start-up:

- Palco
- Service audio e luci
- Allestimento strutture bar
- Allestimento area
- Falegname
- Elettricista
- Giardiniere



LEAVE S.r.l.



-
- Ingegnere per progetto area
 - Ingegnere per impatto acustico
 - Permessi e autorizzazioni

Costi di gestione:

- Cachet artistici
- Personale tecnico
- Personale di produzione
- Personale amministrativo
- Personale Food&Beverage
- Approvvigionamento di materie prime per Food&Beverage
- Social media management
- Ufficio stampa
- Stampe materiale informativo
- Personale security
- Pulizie
- Permessi SIAE
- Assicurazioni

Per la quantificazione dei costi, riassunti in seguito nel conto economico previsionale, è stata effettuata una stima storica basata sul know-how della nostra società che ha come core business proprio l'ideazione, lo sviluppo e la realizzazione di progetti come quello in oggetto.

B. RICAVI

Per i ricavi, invece, è stata effettuata una valutazione strettamente correlata alla proposta artistica che si intende includere nel progetto e ai servizi accessori messi a disposizione degli utenti del progetto.

Così come per i costi, anche per i ricavi si è preferito suddividerli in macro aree:

- 1- **Ricavi da biglietteria:** tutti i ricavi derivanti dagli eventi per i quali verrebbe prevista l'imposizione di un biglietto d'ingresso al pubblico.

Per gli eventi che prevedono la biglietteria è stato ipotizzato un quadro contenente due scenari in base alla capacità attrattiva dell'evento proposto da cui, conseguentemente, deriva la definizione del prezzo.

Come riportato nella tabella sottostante sono stati divisi gli eventi in due tipologie: quelli a forte richiamo (presenza di pubblico > 1500 pp) e quelli a medio richiamo (presenza di pubblico < 1500 pp).