



Centrale Unica di Committenza dell'Acquese

Provincia di Alessandria

Comuni di Acqui Terme, Alice bel Colle, Bistagno, Cassine, Castelletto d'Erro, Orsara, Masone, Mele, Ponzone, Rossiglione, Sezzadio, Serravalle Scrivia, Strevi e Terzo
c/o Comune di Acqui Terme - Piazza Levi, 12 15011 Acqui Terme (AL)

OGGETTO: PROCEDURA APERTA SOPRA SOGLIA COMUNITARIA PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE, LA VALORIZZAZIONE E LA GESTIONE DELL'AREA DI PROPRIETÀ COMUNALE SITA IN COMUNE DI ACQUI TERME, PARCO EROI DELLA SANITÀ, GIA' PARCO NAZIONI UNITE E RELATIVE PERTINENZE CIG A010547DB5.

VERBALE COMMISSIONE DI GARA SECONDA SEDUTA

L'anno *duemilaventitrè* alle ore 10:00 del giorno 15 del mese di NOVEMBRE in Acqui Terme Piazza Levi, 12 nella sede della Centrale Unica di Committenza – CUC dell'Acquese - presso l'Ufficio Segreteria del Comune di Acqui Terme (Comune capofila), si è riunita la Commissione di gara per la procedura aperta emarginata in oggetto formalmente e regolarmente nominata con determinazione CUC dell'Acquese n. 86 del 02/11/2023 composto da:

- _ Dott.ssa Carla Caterina BUE Segretario comunale in qualità di Presidente della Commissione;
- _ Dott. Andrea ALGANON Dirigente ragioneria economato e personale in qualità di commissario esperto alla luce del curriculum professionale agli atti della commissione;
- _ Ing. Antonio ODDONE Dirigente Ufficio Tecnico in qualità di commissario esperto alla luce del curriculum professionale agli atti della commissione;
- _ Dott.ssa Simona RECAGNO Funzionario Amministrativo IPO Ufficio Appalti gare e CUC in qualità di verbalizzante;

onde procedere alla prosecuzione dei lavori inerenti all'apertura dei plichi, in modalità telematica, pervenuti in esito alla gara in oggetto.

Preliminarmente la Commissione richiama i lavori avviati in data 08/11/2023 le cui risultanze sono contenute nel verbale della prima seduta, agli atti della pratica, e vengono integralmente richiamate. A tal proposito si dà atto:

- dell'avvenuta attivazione, ai sensi dell'art. 101 del D.lgs 36/2023, del soccorso istruttorio ad esito della prima seduta per mancanza di parte della documentazione amministrativa richiesta da parte di un operatore economico con assegnazione di un termine massimo di giorni CINQUE per la presentazione delle integrazione richieste fissandone la scadenza alle ore 18:00 del giorno 13/11/2023;
- dell'acquisizione attraverso la piattaforma informatica, ad esito del soccorso istruttorio e nei tempi previsti dallo stesso, di parte della documentazione richiesta;
- dal permanere delle condizioni di carenza documentale essenziale tali da giustificare l'esclusione dell'operatore economico dalle successive fasi di gara.

Ciò premesso e richiamato si procede ad escludere attraverso la piattaforma telematica l'operatore inadempiente e a dichiarare aperta la procedura di gara per le fasi successive per l'operatore ammesso.

La Commissione procede all'esame della documentazione tecnica che, come previsto da bando, dovrà contenere:

- **il Progetto di valorizzazione dell'impianto ludico-sportivo:** in questa fase produrre una relazione tecnica illustrativa contenente gli interventi di riqualificazione dell'impianto sia di natura prettamente edilizia sia di edilizia sportiva che il candidato vuole proporre, tenendo presente i contenuti minimi già delineati dall'Amministrazione con l'allegato PROGRAMMA MINIMO DI RIQUALIFICAZIONE;
- **l'OFFERTA SOCIALE E DI GESTIONE** che dovrà svilupparsi in assoluta coerenza con quanto richiesto dal bando e con i parametri oggetto di valutazione, all'interno della quale dovranno essere descritte sia la modalità di gestione dell'impianto con le relative aree circostanti e tutte le strutture e gli spazi non strettamente inerenti all'aspetto sportivo del servizio, con la finalità di renderli un luogo di aggregazione e integrazione per la cittadinanza. Giorni e orari di apertura al pubblico della struttura (con riferimento alla più ampia fascia oraria). Proposte specifiche di servizi e attività, anche ricreative, da realizzare mediante coinvolgimento attraverso l'attività sportiva per i giovani, le scuole, i disabili e gli anziani. Proposte contenenti l'attività ricreativa e sociale per la cittadinanza, nel rispetto delle leggi e delle regole con l'obiettivo di tendere all'integrazione di tutti i cittadini, alla coesione sociale ed allo sviluppo della cultura sportiva, del rispetto per l'ambiente e per la cosa pubblica.

Relativamente ai criteri di aggiudicazione e all'attribuzione dei relativi punteggi si riporta quanto previsto nel punto 5.1 del Bando a norma del quale:

“...Il criterio di aggiudicazione, è quello dell'offerta economicamente più vantaggiosa, determinata da una Commissione aggiudicatrice, sulla base dei criteri e punteggi di seguito indicati per un totale massimo di cento punti

ELEMENTI qualitativi (offerta tecnica-organizzativa):

fino a punti 60/100

ELEMENTI quantitativi (offerta economica):

fino a punti 40/100

<i>SUB ELEMENTI QUALITATIVI OFFERTA TECNICA</i>			
	<i>PARAMETRI PER L'AGGIUDICAZ IONE</i>	<i>PUNTI MASSI MI</i>	<i>CRITERIO ATTRIBUZIONE PUNTEGGIO</i>
	<u><i>ELEMENTI OFFERTA TECNICA</i></u>	<u><i>MAX 60 PUNTI</i></u>	<i>Valutazione della proposta inbase a sub criteri</i>

Sub.1	A Valutazione del progetto di valorizzazione dell'impianto ludico/sportivo proposto		Max 30 punti discrezionali di cui:
Sub 1.a	Piano di valorizzazione impianto ludico/sportivo	MAX punti 15	Relazione tecnica illustrativa contenente gli interventi di riqualificazione dell'impianto, sia di natura prettamente edilizia, sia di edilizia sportiva che il candidato vuole proporre,
Sub 1.b	Grado di adeguatezza architettonica, inserimento paesaggistico	MAX punti 5	

Sub 1.c	Piano di manutenzione	MAX punti 3	Tenendo presente i contenuti minimi già delineati dall'Amministrazione con l'allegato PROGRAMMA MINIMO DI RIQUALIFICAZIONE E LE LINEE GUIDA DELL'AMMINISTRAZIONE.
Sub.1.d	Tempi di realizzazione dell'investimento (almeno € 300.000,00 nei primi 3 anni ed eccedenza nei successivi 2 anni)	MAX punti 7	
Sub.2	B Valutazione del progetto di promozione della pratica sportiva e di gestione dell'impianto		Max 30 punti (discrezionali) di cui:
Sub 2.a	Modalità di gestione dell'impianto sportivo, con le relative aree circostanti e tutte le strutture e gli spazi non strettamente inerenti all'aspetto sportivo del servizio	MAX punti 15	Relazione tecnica illustrativa contenente le modalità previste per la gestione dell'impianto sportivo e lo sfruttamento delle aree circostanti
Sub 2.b	Proposte specifiche di servizi offerti in relazione alle attività ricreative esistenti o di nuova realizzazione	MAX punti 10	Relazione tecnica illustrativa contenente i servizi offerti in funzione delle attività ricreative esistenti e di nuova eventuale realizzazione

Sub 2.c	Giorni e orari di apertura al pubblico della struttura	punti 5	Indicazione del funzionamento della struttura nell'arco dellasettimana
	TOT. Offerta Tecnica	MAX PUNTI 60	
SUB ELEMENTI QUANTITATIVIOFFERTA ECONOMICA			
N.	PARAMETRI PER L'AGGIUDICAZIONE	PUNTI MASSIMI	CRITERIO ATTRIBUZIONE PUNTEGGIO
<i>1</i>	<u>RIALZO OFFERTA ECONOMICA</u>	<u>MAX 40 PUNTI</u>	Maggior investimento offerto

Al fine dell'attribuzione del punteggio ai singoli elementi dell'offerta tecnica elencati, ed entro i limiti di punteggio previsti, la Commissione procede come segue.

Per i coefficienti da assegnare a ciascuna offerta per ciascun criterio avente natura **discrezionale**, i medesimi, sono determinati **mediante l'attribuzione discrezionale di un giudizio di merito e del corrispondente coefficiente, da parte di ogni commissario, sulla base della seguente scala di valutazione:**

- Giudizio "ottimo" = coefficiente 1 (giudizio sintetico: l'elemento valutato è ritenuto particolarmente significativo, qualificante e completo sotto il profilo qualitativo. Le relazioni illustrano con efficacia le potenzialità dell'operatore economico candidato ed evidenziano le eccellenti caratteristiche di offerta prestazionale);
- Giudizio "Più che buono" = coefficiente 0,80 (giudizio sintetico: l'elemento valutato, pur non raggiungendo un livello ottimale, è ritenuto comunque nel suo complesso molto apprezzabile sotto il profilo qualitativo. I vantaggi e/o benefici conseguibili dalla stazione appaltante risultano chiari, analitici e significativi);
- Giudizio "Buono" = coefficiente 0,60 (giudizio sintetico: l'elemento valutato si presenta di buon livello qualitativo complessivo, con molti aspetti significativi e rilevanti);
- Giudizio "discreto" = coefficiente 0,40 (giudizio sintetico: l'elemento valutato si presenta di livello qualitativo complessivamente discreto, con alcuni aspetti significativi e rilevanti);
- Giudizio "sufficiente" = coefficiente 0,20 (giudizio sintetico: l'elemento valutato presenta complessivamente un livello qualitativo di poco superiore allo standard minimo accettabile);
- Giudizio "non rilevante" = coefficiente 0,00 (giudizio sintetico: l'elemento valutato è ritenuto non significativo rispetto alla qualità del servizio, in quanto non va oltre lo standard minimo accettabile, oppure si tratta di elemento non presente o non valutabile),

CON POSSIBILITÀ DI ASSEGNAZIONE DI GIUDIZI E COEFFICIENTI INTERMEDI

... **SOGLIA DI SBARRAMENTO:** è prevista una soglia minima di sbarramento pari a 30/60 per punteggio tecnico complessivo. Il concorrente sarà escluso dalla gara nel caso in cui consegua un punteggio inferiore alla predetta soglia.

SI DICHIARA APERTA IN SEDUTA RISERVATA LA FASE DI VALUTAZIONE DELLE OFFERTE TECNICHE.

Preliminarmente all'esame in seduta riservata della documentazione tecnica del concorrente ammesso, si accede mediante user name e password secretata all'apertura telematica dell'offerta

tecnica ammessa , al fine di esaminare sotto il profilo della mera regolarità formale, la documentazione contenuta. La Commissione dà atto inoltre che la busta virtuale C offerta economica, non sarà accessibile ad alcuno fin quando la Commissione non avrà completato la fase della disamina e valutazione dell'offerta tecnica.

Indi in seduta riservata, si procede alla valutazione della medesima. La Commissione attribuisce i relativi punteggi come di seguito specificato e motivato, circa le peculiarità di natura qualitativa. Al fine di rispettare meglio la peculiarità qualitativa dell'offerta presentata, la Commissione decide di attribuire giudizi particolarmente dettagliati al fine di rispettare il valore qualitativo della proposta

CONCORRENTE: SPORT & company ssd Arl

Sub 1a Piano di valorizzazione impianto ludico/sportivo ELEMENTO DI VALUTAZIONE MAX 15 punti.

La Commissione all'unanimità attribuisce, come da disciplinare, il seguente giudizio sintetico: l'elemento valutato è ritenuto quasi ottimo approfondito, adeguato, molto significativo e completo. Il progetto rispetta ampiamente le necessità manifestate dall'amministrazione comunale di voler procedere al recupero e alla valorizzazione dell'intero complesso immobiliare nonché alla riattivazione e all'incremento dell'offerta ricettiva e sportiva da realizzare nell'ambito del territorio comunale servito dalla struttura, in coerenza con l'attuale destinazione urbanistica.

Il progetto prevede diversi interventi tesi ad aumentare l'offerta sportiva che il nuovo complesso naturalistico/sportivo potrà rendere disponibile alla cittadinanza.

VOTAZIONE: all'unanimità viene attribuito il coefficiente 0,90 quasi ottimo.

votazione 0,90 x 15= PUNTI 13,50

Sub 1b Grado di adeguatezza architettonica, inserimento paesaggistico ELEMENTO DI VALUTAZIONE MAX 5 punti.

La Commissione all'unanimità attribuisce, come da disciplinare, il seguente giudizio sintetico: l'elemento valutato è ritenuto ottimo. Gli interventi inseriti nella proposta verranno realizzati in modo da creare una completa armonizzazione delle strutture architettoniche esistenti con il contesto naturalistico circostante.

L'intervento risulta teso a garantire un inserimento paesaggistico adeguato alla bellezza del contesto circostante e della varietà botanica presente nell'ex campo da golf.

VOTAZIONE: all'unanimità viene attribuito il coefficiente 1 ottimo.

votazione 1 x 5= PUNTI 5

Sub 1c Piano di manutenzione ELEMENTO DI VALUTAZIONE MAX 3 punti.

La Commissione all'unanimità attribuisce, come da disciplinare, il seguente giudizio sintetico: l'elemento valutato è ritenuto più che buono. Le scelte tecniche costruttive adottate dall'operatore economico consentono di limitare al minimo gli interventi di ditte esterne per la manutenzione dei nuovi spazi sportivi.

VOTAZIONE: all'unanimità viene attribuito il coefficiente 0,80 più che buono

Votazione 0,80 x 3 = PUNTI 2,40

Sub 1d Tempi di realizzazione degli interventi ELEMENTO DI VALUTAZIONE MAX 7 PUNTI

La Commissione all'unanimità attribuisce, come da disciplinare, il seguente giudizio sintetico: l'elemento valutato è ritenuto ottimo. L'operatore economico si impegna a realizzare l'intero investimento all'interno del primo anno di attività.

VOTAZIONE: all'unanimità viene attribuito il coefficiente 1 ottimo

Votazione 1x7 = PUNTI 7

Sub 2a Modalità di gestione dell'impianto sportivo, con le relative aree circostanti e tutte le strutture e gli spazi non strettamente inerenti all'aspetto sportivo del servizio ELEMENTO DI VALUTAZIONE MAX 15 PUNTI

La Commissione all'unanimità attribuisce, come da disciplinare, il seguente giudizio sintetico: l'elemento valutato è ritenuto più che buono. Il progetto presentato non è finalizzato esclusivamente alla rigenerazione dell'impianto sportivo, ma attua azioni mirate al miglioramento del tessuto sociale di riferimento, all'aumento della fruibilità del centro sportivo e della qualità degli spazi sia per chi pratica attività sportive, sia per chi le osserva.

VOTAZIONE: all'unanimità viene attribuito il coefficiente 0,80 buono
Votazione 0,80x15 = PUNTI 12

Sub 2b Proposte specifiche di servizi offerti in relazione alle attività ricreative esistenti o di nuova realizzazione ELEMENTO DI VALUTAZIONE MAX 10 PUNTI

La Commissione all'unanimità attribuisce, come da disciplinare, il seguente giudizio sintetico: l'elemento valutato è ritenuto ottimo. Numerose risultano le proposte volte a garantire un aiuto alle famiglie specialmente nei periodi estivi e il coinvolgimento delle fasce di giovani e dei soggetti affetti da disabilità all'interno della struttura.

VOTAZIONE: all'unanimità viene attribuito il coefficiente 1 ottimo
Votazione 1x10 = PUNTI 10

Sub 2c Giorni e orari di apertura al pubblico della struttura ELEMENTO DI VALUTAZIONE MAX 5 PUNTI

La Commissione all'unanimità attribuisce, come da disciplinare, il seguente giudizio sintetico: l'elemento valutato è ritenuto ottimo. L'operatore economico propone l'apertura del centro tutti i giorni con orario estivo dalle 8,00 alle 23,00 ed invernale dalle 9,00 alle 22,00 con possibili prolungamenti della fascia oraria in caso di eventi serali legati ad iniziative ludico-aggregative, esperienze ambientali speciali, eventi sportivi garantendo un servizio sociale qualitativamente importante.

VOTAZIONE: all'unanimità viene attribuito il coefficiente 1 ottimo
Votazione 1x5 = PUNTI 5

Si procede, pertanto, alla sommatoria dei punteggi:

CONCORRENTE SPORT & company ssd Arl

PUNTEGGIO SUB 1a	13,50
PUNTEGGIO SUB 1b	5
PUNTEGGIO SUB 1c	2,40
PUNTEGGIO SUB 1d	7
PUNTEGGIO SUB 2a	12
PUNTEGGIO SUB 2b	10
PUNTEGGIO SUB 2c	5
TOTALE PUNTEGGIO	54,90

Al termine dell'esame, avendo il predetto Concorrente riportato il punteggio complessivo pari a 54,90/60, superiore, quindi, al punteggio minimo previsto dalla soglia di sbarramento (30/60) del punteggio complessivo riservato all'offerta tecnica, la Commissione dichiara il Concorrente ammesso alla fase successiva.

Il sistema procede a riparametrare il punteggio assegnando all'operatore economico punti 60/60

Il concorrente viene ammesso alla fase successiva di valutazione dell'offerta economica. Pertanto si procede in seduta virtuale all'apertura delle buste telematiche C offerta economica.

Preliminarmente all'esame della predetta documentazione economica, si accede mediante user name e password secretata all'apertura telematica dell'offerta economica Busta C ammesse, al fine di esaminare la documentazione in esso contenuta.

Si riporta quanto contenuto nel bando: "...**CRITERI DI VALUTAZIONE OFFERTA ECONOMICA.**
Valutazione dell'offerta economica più elevata: massimo 40 punti

Le offerte economiche saranno valutate secondo il seguente criterio: Al concorrente che avrà offerto il maggior investimento economico verrà assegnato il punteggio di 40 punti. Agli altri concorrenti verranno attribuiti i punteggi secondo la seguente formula:

$$P.conc. = (40) \times \frac{Inv.offerto}{Inv.massimo}$$

dove: *P.conc.* = punteggio da attribuire al concorrente 40 = punteggio massimo

Inv. offerto = Investimento offerto dal concorrente *Inv. massimo* = Investimento massimo offerto

Come da bando l'operatore economico dovrà presentare:

a) **UN PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO** di copertura degli investimenti e della connessa gestione del servizio per tutto l'arco temporale della concessione a cui si riferisce l'offerta, in coerenza logica con l'offerta tecnica presentata, specificando altresì sia la previsione dei costi e dei ricavi, sia i presupposti e le condizioni di base che determinano l'equilibrio economico-finanziario della gestione.

b) **documentazione tecnica economica del progetto di valorizzazione comprensiva nel suo articolato di:**

1 CRONOPROGRAMMA degli interventi relativi ai lavori obbligatori e degli ulteriori investimenti migliorativi ed integrativi.

2 COMPUTO METRICO ESTIMATIVO

3 QUADRO ECONOMICO DEL PROGETTO

c) **DICHIARAZIONE DI IMPEGNO PEF**

La Commissione procede alla valutazione della documentazione presentata dall'operatore economico afferente all'offerta economica dichiarando l'eshaustività della stessa-

In particolare gli interventi di riqualificazione e valorizzazione del complesso definiti nei documenti progettuali, nei quadri, nei computi e nel PEF allegati contengono un'offerta economica di intervento per realizzazione lavori pari ad € 458.999,28 a cui aggiungere spese tecniche ed IVA per un totale di intervento pari ad € 527.978,52 con una percentuale di rialzo rispetto al valore minimo dei lavori posti a base di gara pari ad € 300.000,00 di circa il 53 % con previsione di un periodo di concessione pari ad anni 25 e impegno alla realizzazione degli investimenti nel primo anno di concessione della struttura.

Trattandosi di unico concorrente la Commissione procede all'assegnazione del punteggio massimo di punti 40 alla proposta.

La Commissione procede all'assegnazione dei relativi punteggi

Ragione sociale	Punteggio offerta tecnica	Punteggio offerta tecnica riparametrato	Punteggio offerta economica	Punteggio complessivo
SPORT & company ssd Arl	54,90/60	60/60	40/40	100/100

Infine la Commissione di gara, per quanto sopra esposto, PROPONE di aggiudicare la CONCESSIONE, LA VALORIZZAZIONE E LA GESTIONE DELL'AREA DI PROPRIETÀ COMUNALE SITA IN COMUNE DI ACQUI TERME, PARCO EROI DELLA SANITÀ, GIA' PARCO NAZIONI UNITE E RELATIVE PERTINENZE CIG A010547DB5 ai sensi dell'art.17 comma 5 del D.lgs n.50/2016 e smi, , a favore della **SPORT & company ssd Arl** – Corso Italia 3 – Acqui Terme (AL) – CF/PIVA 02726300060 sulla base dell'offerta tecnica ed economica presentata per la durata di anni 25 e con il punteggio complessivo di 100/100 subordinando l'aggiudicazione definitiva ad esito delle verifiche sul possesso dei requisiti dichiarati in capo all'offerente

A questo punto il Presidente alle ore 12:00 dichiara chiusa la seduta e rinvia l'aggiudicazione definitiva all'esito dei controlli sopra citati avviati.

Di quanto sopra, si è redatto il presente verbale che, previa lettura ed approvazione, viene sottoscritto come in appresso.

IL PRESIDENTE

F.TO Dott.ssa Caterina Carla BUE

I COMPONENTI

F.TO Dott. Andrea ALGANON

F.TO Ing. Antonio ODDONE

IL SEGRETARIO VERBALIZZANTE

F.TO Dott.ssa Simona RECAGNO