



Centrale Unica di Committenza dell'Acquese

Provincia di Alessandria

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

OGGETTO: OGGETTO: STAZIONE APPALTANTE PER CONTO DEL COMUNE DI ACQUI TERME 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 PRIMA SEDUTA

L'anno *duemilaventitrè* alle ore 10:00 del giorno 08 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 all'apertura dei plichi, in modalità telematica, pervenuti in esito alla gara in oggetto.

PREMESSO CHE:

- con convenzione rep. n.10292 del 23/12/2015, fra i Comuni di Acqui Terme, Strevi e Terzo, è stata costituita ex art.33 comma 3 bis del D.lgs n.163/2006 e smi, la centrale unica di

- committenza denominata " CUC dell'Acquese", per la centralizzazione dell'attività contrattualistica, poi ampliata come sopra esplicitato;
- con delibera Giunta Comunale nr.220 del 3/12/2015 il Comune di Acqui Terme che agisce in qualità di Comune capofila, ha incardinato nella propria struttura organizzativa, l'Unità speciale Centrale unica di committenza che ha sede nei locali dell'Ufficio Tecnico LL.PP. presso il palazzo comunale di Piazza Levi 12;
 - con delibera del Comune di Acqui Terme - G.C. nr. 29 in data 18/02/2016 è stato approvato il protocollo operativo della CUC dell'Acquese con il quale vengono disciplinate l'organizzazione ed il funzionamento della CUC ed il suo modello gestionale;
 - con delibera del Comune di Acqui Terme - G.C. nr. 191 in data 19/08/2021 si è disposto l'adeguamento del protocollo operativo della CUC dell'Acquese approvato con la sopra citata delibera 29/2016;

PREMESSO CHE:

- con delibera Giunta Comunale del Comune di Acqui Terme n. 246 del 12/09/2019 è stato risolto, a far data del 30/09/2019, il contratto di concessione dell'area di proprietà comunale sita in Parco Nazioni Unite ed adibita a golf a causa di gravi e reiterati inadempimenti del concessionario all'obbligo del versamento del canone annuale ed al mancato rinnovo della polizza fideiussoria in violazione di quanto previsto nel precedente contratto di concessione.
- con successiva delibera G.C. n 16 del 16/01/2020 è stato disposto di approvare la bozza di bando di gara/ disciplinare e relativi allegati avente ad oggetto la concessione finalizzata alla riqualificazione e successiva gestione del complesso sportivo per la pratica del golf all'interno dell'area di proprietà comunale sita in Parco Nazioni Unite con annessi ristorante, bar, piscina e relative pertinenze per la durata complessiva di 15 anni e sei mesi;
- nonostante si sia provveduto a tutte le forme di pubblicazione del suddetto bando di gara previste per legge, alla data di scadenza prevista per le ore 18.00 del giorno 05/03/2020 non è pervenuta alcuna offerta sulla piattaforma informatica e la gara è andata deserta e con Determinazione Dirigenziale Settore Ragioneria Patrimonio Economato n. 356 del 17/05/2020, si è, pertanto, preso atto dell'esito della suddetta procedura;
- l'Amministrazione Comunale, volendo rendere possibile la temporanea fruizione della struttura per il tramite di soggetto qualificato che fosse in grado, in sinergia con le indicazioni dell'Amministrazione Comunale, di garantirne l'accessibilità, la gestione e la manutenzione al fine di scongiurare una irreversibile perdita di valore a causa del suo temporaneo inutilizzo, con la determina Settore Ragioneria, Patrimonio, Economato nr.366/2021 avviava un'ulteriore manifestazione di interesse per disporre l'affidamento della gestione temporanea della struttura, nelle more della definizione della soluzione tecnico/amministrativa che l'Amministrazione intendesse attuare sull'area;
- con la determina nr.370/2021, si affidava temporaneamente l'impianto alla Soc. A.STE. MA. di Antonello Paderi – Acqui Terme e la Società Cooperativa Giorni Divini Via Urbano Rattazzi, 2 – 12051 Alba (CN);
- successivamente, con la determina Settore Ragioneria Patrimonio Economato nr.543/2022 veniva disposta l'aggiudicazione dell'uso e della gestione temporanea, a R.T.I. “Società operaia mutuo soccorso J. Ottolenghi” e “Comitato territoriale C.S.I. di Alessandria”, con sede legale in Acqui Terme – via Mariscotti 78 - 15011– CF. 00235890068 del complesso sportivo all'interno dell'area di proprietà comunale sita in Parco Eroi della Sanità già Piazzale Nazioni Unite 1, adibita a golf, con annessi locali indicati e relative pertinenze, fino al 31/01/2023;
- infine, con determina Ufficio Tecnico nr.48/2023 veniva concessa una proroga tecnica ex art.106 del D.lgs.n.50/2016 e smi., a favore del Raggruppamento tra “Società operaia mutuo soccorso J. Ottolenghi” e “Comitato territoriale C.S.I. di Alessandria”, a tutto il 30 settembre 2023 nelle more di svolgimento di una nuova procedura di individuazione del futuro affidatario della gestione e delle scelte dell'Amministrazione comunale in merito all'area;
- a seguito del percorso sopra descritto, purtroppo infruttuoso, l'Amministrazione Comunale intende riavviare il percorso di valorizzazione del bene mediante la presente procedura ad

evidenza pubblica, allo scopo di individuare la soluzione “economicamente e tecnicamente più vantaggiosa”, che consenta:

- a) la valorizzazione del complesso immobiliare e degli spazi pertinenziali a verde, meglio descritti nel successivo paragrafo “descrizione del compendio ed inquadramento urbanistico”;
- b) la riattivazione e l’incremento dell’offerta ricettiva e sportiva nell’ambito del territorio comunale servito dalla struttura, in coerenza con l’attuale destinazione urbanistica;

CONSIDERATO CHE le finalità dell’iniziativa sono il recupero e la valorizzazione dell’intero complesso immobiliare di proprietà del Comune nonché la riattivazione e l’incremento dell’offerta ricettiva e sportiva da realizzare nell’ambito del territorio comunale servito dalla struttura, in coerenza con l’attuale destinazione urbanistica. Il rapporto che verrà ad instaurarsi tra il Comune e il soggetto aggiudicatario a seguito dell’espletamento della procedura ad evidenza pubblica sarà disciplinato da una convenzione che avrà la durata minima e massima di seguito indicate e conterrà le condizioni di regolazione del rapporto tra Comune ed aggiudicatario.

DATO ATTO CHE l’esigenza di procedere tramite la presente procedura nasce dal fatto che non esistono sul mercato soluzioni immediatamente disponibili in grado di soddisfare l’esigenza del Comune di affidare la valorizzazione e connessa gestione dell’impianto di cui si tratta; ciò nonostante, l’Amministrazione ha comunque positivamente valutato di riaprire la procedura di individuazione di uno o più possibili soggetti con cui avviare un nuovo percorso negoziato, indicando agli Uffici le nuove Linee strategiche per la gestione della procedura e la verifica di coerenza con l’interesse pubblico ivi sotteso con Deliberazione Giunta Comunale n° 342 del 14/09/2023 , basandosi su 4 punti cardine:

1. Recuperare l’attività ricettiva della struttura.
2. Ricavare un polmone verde ad uso di tutta la cittadinanza garantendo l’accessibilità del parco a tutti in tutte le sue componenti.
3. Individuare una fascia di rispetto relativa alla tartufaia
4. Rivalorizzare la pratica del golf garantendo il mantenimento almeno del campo pratica

DATO ATTO CHE con determina Ufficio Tecnico n. 593 del 15/09/2023 che costituisce determina a contrarre il comune di Acqui Terme ha disposto di avviare una 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 già Parco Nazioni Unite Nazioni Unite e relative pertinenze delegando alla Centrale di committenza dell’Acquese la redazione degli atti di gara e la gestione della procedura di gara attraverso l’utilizzazione della piattaforma: appaltiacquese.maggiolicloud.it/PortaleAppalti conforme all’art.40 e alle prescrizioni di cui all’art.58 del D.Lgs.n.50/2016 e smi e nel rispetto delle disposizioni di cui al D.lgs.n.82/2005 (Codice dell’amministrazione digitale) fino all’aggiudicazione;

CONSIDERATO CHE con il medesimo provvedimento il comune di Acqui Terme ha disposto:

- Di applicare il criterio dell’offerta economicamente più vantaggiosa, sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo conformemente all’articolo 108 e dell’art.185 del D.lgs.n.36/2023 sulla base dei seguenti punteggi:
Punteggio massimo valutazione tecnico–qualitativa 60;
Punteggio massimo valutazione economica 40
Totale 100
- Di individuare il valore della concessione, stimato secondo i criteri di cui all’ art.179 del D.lgs. 36/2023 viene determinato in € 10.795.000,00, valutati sulla base della durata massima della concessione e del Piano Economico Finanziario presunto di massima che verrà allegato alla successiva procedura di gara;
- Di fissare la durata del contratto concessorio verrà stabilita dal Piano Economico Finanziario (PEF) a corredo dell’offerta e non potrà comunque essere inferiore ad anni 15 (quindici) e non superiore ad anni 25 (venticinque) al fine di garantire il completo ammortamento per l’operatore economico dell’investimento minimo richiesto sulla struttura che non dovrà

essere inferire ad € 300.000,00 al netto delle spese tecniche e dell'IVA e che sarà posto oggetto di rialzo per l'operatore economico;

- Di prevedere un canone annuo di concessione "simbolico" pari ad € 1.000,00 oltre ad IVA, da adeguarsi annualmente, a partire dal terzo anno di concessione, in base all'indice nazionale ISTAT FOI dei prezzi al consumo non soggetto a rialzo;

CONSIDERATO CHE ai sensi della vigente convenzione Rep.10292 del 23/12/2015 e successivo addendum Rep.10339 del 21/04/2016, competono alla CUC dell'Acquese gli adempimenti relativi allo svolgimento della procedura di gara in tutte le sue fasi, fino all'aggiudicazione, restando quindi in capo al Comune avvallato (Acqui Terme) tutte le attività connesse alla gestione delle fasi successive riguardanti la stipula del contratto;

STANTE pertanto l'urgenza di procedere, da parte della CUC dell'Acquese, con la redazione della documentazione di gara secondo quanto disposto dalla su emarginata determina a contrattare del Comune di Acqui Terme, con determina CUC n. 72 del 15/09/2023 si è provveduto all'approvazione definitiva degli atti di gara;

DATO ATTO CHE il bando di gara è stato pubblicato sulla piattaforma della Centrale in data 15/09/2023;

DATO ATTO ALTRESI' CHE il bando di gara e relativo disciplinare è stato pubblicato :

- Sull'Albo pretorio del Comune di Acqui Terme;
- Sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana per estratto;
- Sulla GURI
- Sulla Gazzetta Europea;
- su n. 2 quotidiani a diffusione nazionale e su almeno due a maggiore diffusione locale
- Sul sito della CUC: www.comune.acquiterme.al.it;
- Sul sito del Comune di Acqui Terme;

ATTESO CHE entro la scadenza prevista, vale a dire le ore 18:00 del giorno 30/10/2023 sono pervenuti a sistema n. 2 plichi telematici e pertanto, è possibile procedere alla nomina della Commissione di gara;

CONSIDERATO CHE l'art. 93 del D.Lvo 36/2023 e smi prevede che *"...ai fini della selezione della migliore offerta nelle procedure di aggiudicazione di contratti di appalti con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, dopo la scadenza del termine per la presentazione delle offerte, è nominata una commissione giudicatrice, che, su richiesta del RUP, svolge anche attività di supporto per la verifica dell'anomalia"*;

DATO ATTO CHE con determina CUC n. 86 del 02/11/2023 si è proceduto a nominare la commissione di gara composta 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;

DATO ATTO CHE la Commissione di gara, nominata formalmente con la determina CUC dell'Acquese n. 86 del 02/11/2023 come sopra indicata, dà atto che, trattandosi di gara telematica, l'offerta e la relativa documentazione presentata dai concorrenti sarà consultabile sul portale delle gare telematiche all'indirizzo sopra emarginato. Le operazioni di gara pertanto si svolgeranno

previo collegamento a tale sito attraverso due p.c. collegati a rete che permetteranno la visibilità delle suddette operazioni. Al contempo un componente della Commissione procederà alla lettura di quanto appare sullo schermo.

CIÒ PREMESSO E RICHIAMATO SI DICHIARA APERTA LA PROCEDURA DI GARA.

La Commissione di gara dichiara che non esistono causa di incompatibilità e di astensione nei confronti dei concorrenti.

Preliminarmente all'esame della documentazione amministrativa dei concorrenti, il Presidente rimanda a quanto esplicitato dal bando di gara in merito al Contenuto della Busta digitale A Documentazione amministrativa, delle successive Buste B Offerta Tecnica e C Offerta economica –, nonché sulla Procedura di aggiudicazione. La procedura verrà aggiudicata mediante procedura aperta e con applicazione del criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo conformemente all'articolo 108 e dell'art.185 del D.lgs.n.36/2023. La valutazione dell'offerta tecnica e dell'offerta economica sarà effettuata in base ai seguenti punteggi:

Punteggio massimo valutazione tecnico - qualitativa (PT) 60 punti

Punteggio massimo valutazione economica (PE) 40 punti

Totale (Ptot) 100

La Commissione procede quindi ad esaminare la documentazione amministrativa, caricata a sistema dal primo operatore in gara, attestando che la medesima documentazione amministrativa prodotta è conforme alle prescrizioni del bando di gara.

La Commissione procede, quindi, a verificare la documentazione amministrativa presentata dal secondo operatore in gara, evidenziando la carenza di parte della documentazione richiesta per la quale l'operatore dichiara la presenza dei documenti ma l'impossibilità tecnica di provvedere ad allegarli a corredo dell'istanza entro il termine di scadenza del bando.

La Commissione di gara decide di attivare la procedura di soccorso istruttorio richiamata dall'art. 3.14 del bando e prevista per legge dall'art. 101 del D.Lgs 36/2023. A tal proposito si riporta quanto previsto in merito: *"...la stazione appaltante assegna un termine non inferiore a cinque giorni e non superiore a dieci giorni per:*

a) integrare di ogni elemento mancante la documentazione trasmessa alla stazione appaltante nel termine per la presentazione delle offerte con la domanda di partecipazione alla procedura di gara o con il documento di gara unico europeo, con esclusione della documentazione che compone l'offerta tecnica e l'offerta economica; la mancata presentazione della garanzia provvisoria, del contratto di avvalimento e dell'impegno a conferire mandato collettivo speciale in caso di raggruppamenti di concorrenti non ancora costituiti è sanabile mediante documenti aventi data certa anteriore al termine fissato per la presentazione delle offerte;

b) sanare ogni omissione, inesattezza o irregolarità della domanda di partecipazione, del documento di gara unico europeo e di ogni altro documento richiesto dalla stazione appaltante per la partecipazione alla procedura di gara, con esclusione della documentazione che compone l'offerta tecnica e l'offerta economica. Non sono sanabili le omissioni, inesattezze e irregolarità che rendono assolutamente incerta l'identità del concorrente.

Poiché il bando di gara prevede al punto 3.14 la fissazione del termine massimo per la presentazione delle integrazioni richieste in numero CINQUE giorni, la Commissione decide di:

- assegnare all'operatore economico il termine massimo di giorni CINQUE per la presentazione delle integrazioni richieste fissandone la scadenza alle ore 18:00 del giorno lunedì 13/11/2023. Di detto adempimento verrà data comunicazione attraverso comunicazione riservata attraverso la piattaforma telematica;

- disporre che, ai sensi dell'art. 101 del D.Lgs. 36/2023, qualora l'operatore economico non adempia alle richieste della stazione appaltante nel termine stabilito, venga escluso dalla presente procedura di gara;
- sospendere, pertanto, i lavori della Commissione rinviandoli a successiva seduta da fissarsi dopo la scadenza del termine del soccorso istruttorio e che sarà oggetto di comunicazione attraverso la piattaforma informatica.

A questo punto il Presidente alle ore 12:00 dichiara chiusa la seduta.

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