



UNIONE MONTANA
VALLE MAIRA



CENTRALE UNICA DI COMMITTENZA

GARA
N. 2/2022

VERBALE DI GARA MEDIANTE PROCEDURA APERTA
PER L'AFFIDAMENTO DELLA

**“CONCESSIONE DEL SERVIZIO DI GESTIONE DEL CAMPEGGIO COMUNALE
DENOMINATO SORGENTI DEL MAIRA NEL COMUNE DI ACCEGLIO
PER IL PERIODO 2022/2037”**

VERBALE n.5

L'anno duemila ventidue addì nove del mese di agosto alle ore 14,30 nella sede dell'Unione Montana Valle Maira sita in San Damiano Macra Via Torretta n.9, si è riunita la Commissione di gara costituita ai sensi dell'art. 77 del D.Lgs 50/2017 e nominata con Determina del Responsabile della Centrale Unica di Committenza n. 10 del 06.06.2022, composta dai Sig.ri Davide Gianluigi MUSSO, svolgente funzione di Presidente, Roberto GARNERO e Valentina SCIGLIANO. Svolge le funzioni di segretario verbalizzante l'Arch. Valeria ABELLO.

PREMESSO

- che in data 15.10.2015 è stata sottoscritta tra l'Unione Montana Valle Maira ed il Comune di Acceglio la Convenzione per la costituzione di una centrale unica di committenza per l'acquisizione di lavori, servizi e forniture;
- che con Determinazione del Responsabile del Servizio del Comune di Acceglio n. 5 in data 26.01.2022, veniva assunta la determinazione a contrarre per l'affidamento della “concessione del servizio di gestione del Campeggio “Sorgenti del Maira” – periodo 2022÷2037” di importo pari ad € 393.000,00 IVA esclusa, il cui valore è stato stimato pari ad € 787.500,00 IVA di legge esclusa, mentre l'importo a base di gara corrispondente al canone soggetto a rialzo è pari ad € 45.000,00 (€ 3.000,00/anno per 15 anni) IVA esclusa, stabilendo che:
 - la gara d'appalto sia indetta mediante procedura aperta ai sensi dell'art 60 del D.Lgs. 50/2016,
 - che l'appalto sia aggiudicato con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa di cui all'art. 95 comma 3 del D.Lgs. 50/2016, determinato in base agli elementi di valutazione specificatamente individuati nel Capitolato stesso;
- che con Determinazione del Responsabile della Centrale Unica di Committenza dell'Unione Montana Valle Maira n. 07 del 02.05.2022 veniva indetta la gara con procedura aperta ai sensi dell'art. 60 del D.Lgs. 50/2016 per l'affidamento della concessione del servizio in oggetto, con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo ai sensi dell'art. 95, comma 3 del D.Lgs. 50/2016;
- che il bando di gara è stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale dell'Unione Europea, sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana, sul sito del Ministero delle Infrastrutture per mezzo dell'Osservatorio regionale, su due quotidiani a tiratura nazionale e due quotidiani a tiratura locale, nonché sull'albo pretorio e dell'Unione Montana Valle Maira e del Comune di Dronero, oltreché sul portale “Sintel” di Aria Lombardia;

- che la procedura di scelta del contraente è condotta con l'ausilio di sistemi informatici, nel rispetto della normativa vigente in materia di appalti e di strumenti telematici, mediante l'utilizzo della piattaforma di eProcurement di ARIA - Regione Lombardia denominato "SINTEL" – procedura di gara ID 154057858.
- che entro il termine stabilito nel bando ore 17:00 del giorno 03/06/2022 hanno presentato offerta, mediante l'utilizzo della piattaforma Sintel, i seguenti Operatori Economici:

N°	Denominazione	N° Prot informatico Sintel
1	Mistral SAS di Zibana Manuela e C.- 03395910049	1654188126748
2	CampKing di Zaniboni Matteo - ZNBMTT79S10I470Q	1654192742426
3	Orsello Fabrizio - RSLFRZ84E03L219P	1654261639308

- che con determinazione del Responsabile della Centrale Unica di Committenza n. 10 del 06.06.2022, ai sensi dell'art. 77 del D.Lgs 50/2006, è stata nominata la commissione giudicatrice per la valutazione delle offerte tecniche;
- che in data 07/06/2022, alle ore 15,00, si è tenuta la prima seduta di gara per l'assegnazione della concessione in oggetto, nel corso della quale il Presidente del seggio, in fase di verifica della regolarità della documentazione amministrativa delle ditte partecipanti, ha disposto la sospensione della gara onde effettuare opportuni approfondimenti;
- che in data 09/06/2022, alle ore 12,00, a seguito di analisi della documentazione contenuta nelle buste amministrative dei diversi operatori economici, si è tenuta la seconda seduta di gara nel corso della quale il Presidente del seggio, ha disposto l'esclusione dalla gara della ditta Orsello Fabrizio e l'attivazione del soccorso istruttorio per le ditte Mistral SAS di Zibana Manuela e C. e CampKing di Zaniboni Matteo, aggiornando la seduta di gara alle ore 14,30 del giorno 21/06/2022;
- che in data 21/06/2022, alle ore 14,30, preso atto della documentazione trasmessa dalle ditte Mistral SAS di Zibana Manuela e C e CampKing di Zaniboni Matteo, le stesse sono state ammesse al proseguo della gara e sono state aperte le relative buste B con le Offerte Tecniche, verificando la regolarità del contenuto e disponendo il trasferimento degli atti alla Commissione giudicatrice per la valutazione, in seduta riservata, delle proposte tecniche e successivamente, in seduta pubblica, la lettura dei punteggi attribuiti alle singole offerte tecniche, la comunicazione di eventuali esclusioni dalla gara dei concorrenti e l'apertura delle buste contenenti le offerte economiche con relativa valutazione e formulazione della graduatoria finale;
- che in data 30/06/2022 alle ore 14,30, si è riunita la Commissione giudicatrice che, in seduta riservata, ha provveduto all'esame della documentazione delle offerte tecniche delle due ditte ammesse, riscontrando alcune incongruenze tra i dati tecnici riportati nella documentazione di progetto allegata al bando che potevano incidere nelle valutazioni dei soggetti partecipanti, e quindi la necessità di fare opportuni approfondimenti con il Comune ed una verifica con le imprese offerenti circa la reale corrispondenza delle proposte progettuali formulate con le indicazioni/precisazioni fornite dal Comune di Acceglio, sospendendo conseguentemente la seduta di gara;
- che in data 20/07/2022, a seguito di esplicita richiesta prot.n. 2059 del 08/07/2022 da parte del Responsabile della CUC, sono pervenuti da Acceglio chiarimenti in merito al reale dimensionamento e capienza del campeggio e alle sue possibilità di sviluppo, nonché precisazioni in merito al servizio "navetta" richiesto nel capitolato a carico del futuro gestore;
- che in data 22/07/2022 il RUP della fase di gara, nel trasmettere ai concorrenti ammessi i chiarimenti/precisazioni pervenuti dal Comune, richiedeva conferma in merito alle proposte tecniche avanzate, ovvero di esplicitare eventuali discrepanze, confermando con esplicita dichiarazione la volontà e l'impegno a realizzare tutte le opere previste nel progetto comunale e ad assolvere agli impegni gestionali indicati nel capitolato speciale d'appalto;
- che sono pervenute via PEC al protocollo dell'Ente note di riscontro da parte di entrambe le ditte offerenti ammesse (Prot. n. 2248 del 01/08/2022 ditta Mistral Sas – Prot.n. 2258 del 02/08/2022 ditta CampKing di

Zaniboni Matteo) che confermano la validità delle rispettive proposte/offerte secondo quanto già indicato in sede di partecipazione alla gara;

TUTTO CIO' PREMESSO



Si è dato corso alla prosecuzione delle operazioni inerenti la procedura aperta come sopra indicata.

1^ SEDUTA - ORE 14,30.

La Commissione giudicatrice procede quindi in seduta riservata alla valutazione dell'offerta tecnica.

Preliminarmente all'attribuzione dei punteggi alle offerte pervenute la commissione di gara all'unanimità esprime alcune considerazioni:

- in relazione all'offerta della ditta Mistral s.a.s., preso atto dei contenuti della citata nota del Comune di Acceglio che precisa la capienza attuale del campeggio (6 piazzole camper, 16 piazzole in terra battuta e 6 piazzole con pedana in legno), indica la strategia per incrementare la capienza della struttura sottolineando i limiti del rapporto tra gli allestimenti messi a disposizione dal gestore e la capacità ricettiva totale previsti all'art.6 della L.R. 5/2019, la commissione, valuterà l'offerta tecnica, alla luce delle caratteristiche tecniche precisate dal Comune di Acceglio che non determinano variazioni dell'offerta presentata così come confermato dalla ditta concorrente nella nota prot.n.2248 del 01/08/2022;
- in relazione all'offerta della ditta CampKing di Zaniboni Matteo la commissione, preso atto della nota del Comune di Acceglio, della richiesta di chiarimenti espressa alla ditta dal RUP e del conseguente riscontro espresso dalla ditta stessa con nota prot.n.2258 del 02/08/2022 rileva quanto segue:
 - in sede di prima valutazione dell'offerta tecnica la commissione esprimeva perplessità in relazione ai contenuti delle proposte per la risoluzione di eventuali criticità riscontrate (rif. criterio A5 e documento "piano economico-finanziario" presentato) in quanto apparivano come condizioni prescrittive piuttosto che come meri consigli per l'Amministrazione;
 - in sede di chiarimenti richiesti alla ditta il RUP riferiva tali perplessità con l'obiettivo di chiarire se fossero condizioni prescrittive o meri consigli migliorativi;
 - con nota prot.n.2258/2022 la ditta confermava integralmente quanto espresso nell'offerta tecnica senza ulteriori variazioni.

Tenuto conto che il punto 21 del disciplinare di gara ultimo paragrafo secondo punto prevede che siano escluse le "offerte parziali, plurime, condizionate, alternative nonché irregolari" la commissione, considerati i contenuti del punto A5 dei criteri di valutazione (soluzioni migliorative) richiamati nel piano economico finanziario che sottolineano alcune condizioni tecniche in forma esplicita, in parte contrastanti con i disposti del capitolato speciale di appalto e con le precisazioni espresse dal Comune di Acceglio, dispone l'esclusione dell'offerta della ditta CampKing di Zaniboni Matteo dal prosieguo della gara.

La commissione tecnica, procede pertanto alla valutazione dell'offerta tecnica della ditta Mistral s.a.s.

Dato atto che il disciplinare di gara prevede a favore dei concorrenti l'attribuzione del punteggio secondo i seguenti elementi:

Offerta tecnica	max 90 punti
Offerta economica	max 10 punti
	max 100 punti

e che la valutazione dell'offerta tecnica avvenga sulla base dei seguenti criteri:

N°	CRITERI DI VALUTAZIONE	PUNTI MAX		SUB-CRITERI DI VALUTAZIONE	PUNTI D MAX	PUNTI Q MAX	PUNTI T MAX
A	PROPOSTA PROGETTUALE	55	A.1	Soluzioni innovative attuate rispetto alle modalità di gestione del Campeggio, con particolare riferimento alle seguenti tematiche: - sostenibilità ambientale - accessibilità - inclusione sociale - parità di genere	20		

			A.2	Azioni previste per favorire la conoscenza e l'attrattività del territorio (campagne informative, promozioni,..)	10		
			A.3	Azioni previste per garantire la fruibilità del Campeggio da parte di un grande pubblico; specificare le attività programmate per i diversi target d'utenza: - bambini - giovani - famiglie - anziani	10		
			A.4	Attività previste per la valorizzazione delle risorse del territorio (organizzazione di visite guidate, partnership con operatori locali,...)	10		
			A.5	Soluzioni migliorative proposte per la risoluzione di eventuali criticità riscontrate	5		
B	ORGANIZZAZIONE DELLE ATTIVITÀ IN PROGETTO	20	B.1	Articolazione e organizzazione delle attività proposte (cronoprogramma attività su base annua)	5		
			B.2	Composizione e gestione dell'equipe di lavoro: individuazione dei ruoli e delle competenze, natura del raggruppamento (in caso di più soggetti), certificazioni e riconoscimenti, ecc.	15		
C	DOTAZIONI ED ALLESTIMENTI PROPOSTI	15	C.1	Attrezzature e strumentazioni messe in opera per la gestione dei vari servizi: specificare tipo e caratteristiche e quantità	7,5		
			C.2	Allestimenti degli spazi aperti: specificare tipo e caratteristiche e quantità	7,5		
Totale		90			90		

stabilendo altresì una **Soglia di sbarramento al punteggio tecnico**: il concorrente è escluso dalla gara nel caso in cui consegua un punteggio inferiore alla soglia minima di sbarramento pari a 40 punti.

A ciascuno degli elementi qualitativi cui è assegnato un punteggio discrezionale nella colonna "D" della tabella, è attribuito un coefficiente discrezionale variabile da zero ad uno da parte di ciascun commissario secondo i seguenti livelli di valutazione:

nullo/complet. negativo	0		
negativo	0,10	discreto	0,60
gravemente insufficiente	0,20	buono	0,70
insufficiente	0,30	più che buono	0,80
appena sufficiente	0,40	ottimo	0,90
sufficiente	0,50	eccellente	1,00

I singoli commissari, a seguito della ponderata valutazione dell'offerta presentata, valutata alla luce dei chiarimenti intervenuti, attribuiscono alla concorrente i punteggi risultanti negli allegati A1, A2 ed A3.

La Commissione calcola la media aritmetica dei coefficienti attribuiti dai singoli commissari all'offerta in relazione al sub-criterio in esame, al fine di ottenere il coefficiente medio (con arrotondamento alla seconda cifra decimale).

Alla luce dei punteggi attribuiti la valutazione dell'offerta tecnica risulta essere la seguente:

Commissario 1	Commissario 2	Commissario 3
53,00	57,00	53,50
Punteggio complessivo dell'offerta tecnica		
54,50		

Alla luce del punteggio conseguito, l'offerta della ditta MISTRAL sas è ammessa alla successiva fase di gara.

Il Presidente scioglie la seduta riservata e la Commissione procederà in seduta pubblica alla lettura del punteggio attribuito all'offerta tecnica e all'apertura della busta "C – Offerta Economica", con l'attribuzione del relativo punteggio e la redazione della graduatoria definitiva.

Il Presidente trasmette le risultanze del presente verbale al RUP affinché possa comunicare il provvedimento di esclusione alla ditta CampKing di Zaniboni Matteo.

2^ SEDUTA - ORE 18:30

La Commissione giudicatrice, preso atto che non risultano presenti rappresentanti della ditta offerente e/o delle ditte escluse, procede in seduta pubblica a rendere noto il punteggio assegnato a seguito della valutazione dell'**offerta tecnica** dell'unico soggetto offerente, pari a complessivi **54,50 punti**, che risulta essere superiore alla soglia minima di sbarramento fissata in 40 punti.

Dato atto che il disciplinare di gara prevede che la valutazione dell'offerta economica avvenga attribuendo all'elemento economico un coefficiente, variabile da zero ad uno, calcolato tramite la **Formula con interpolazione lineare**

$$Ci = Ra/Rmax$$

dove:

Ci = coefficiente attribuito al concorrente *i*-esimo;

Ra = rialzo percentuale dell'offerta del concorrente *i*-esimo;

Rmax = rialzo percentuale dell'offerta più conveniente.



La Commissione procede all'apertura della busta contenente l'**offerta economica**, prendendo atto che il concorrente offre un **rialzo** percentuale del **10,00.%** sull'importo del servizio a corpo posto a base di gara.

Essendo presente un'unica offerta, alla stessa vengono assegnati **punti 10**.

Di conseguenza aggiornando il prospetto dei punteggi parziali, si ottengono i seguenti risultati finali:

Ditta	Punti Offerta Tecnica	Punti Offerta Economica	Punteggio Totale
MISTRAL SAS DI ZIBANA MANUELA E C.	54,50	10	64,50

La Commissione Giudicatrice

da atto che non sussistono le condizioni di cui all'art. 97, comma 3 del D.Lgs 50/2016 per procedere con la verifica della congruità dell'offerta stila la graduatoria finale, formulando la proposta di aggiudicazione della "*concessione del servizio di gestione del Campeggio "Sorgenti del Maira" – periodo 2022-2037*", con il **punteggio complessivo di 64,50/100**, fatte salve le successive determinazioni del Responsabile del Servizio, in favore della ditta MISTRAL SAS DI ZIBANA MANUELA E C. - Borgata Ponte Maira, 26 – 12021 ACCEGLIO, con un rialzo del 10,00 %, corrispondente ad un importo netto del **canone di concessione pari a Euro 3.300,00 annui**.

I componenti della Commissione giudicatrice, sottoscrivendo il presente verbale, confermano quanto già separatamente dichiarato circa l'inesistenza di cause di incompatibilità tra gli stessi e il soggetto concorrente all'appalto in oggetto.

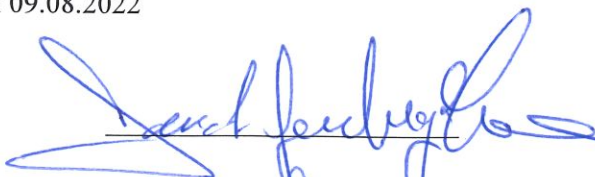
La presente proposta di aggiudicazione è trasmessa al Responsabile del servizio per la sua verifica ed approvazione.

Letto confermato e sottoscritto.

San Damiano Macra, li 09.08.2022



IL PRESIDENTE




I TESTIMONI



IL SEGRETARIO VERBALIZZANTE





PROCEDURA APERTA PER L'AFFIDAMENTO della "CONCESSIONE DEL SERVIZIO DI GESTIONE DEL CAMPEGGIO COMUNALE DENOMINATO SORGENTI DEL MAIRA NEL COMUNE DI ACCEGLIO - PER IL PERIODO 2022/2037"

ATTRIBUZIONE PUNTEGGI OFFERTA TECNICA

SOGGETTO OFFERENTE: MISTRAL SAS DI ZIBANA MANUELA E C.



N°	CRITERI DI VALUTAZIONE	PUNTI I MAX		SUB-CRITERI DI VALUTAZIONE	PUNTI MAX	COEF	TOT PUNTI
A	PROPOSTA PROGETTUALE	55	A. 1	Soluzioni innovative attuate rispetto alle modalità di gestione del Campeggio , con particolare riferimento alle seguenti tematiche: - sostenibilità ambientale - accessibilità - inclusione sociale - parità di genere	20	0,5	10
			A. 2	Azioni previste per favorire la conoscenza e l'attrattività del territorio (campagne informative, promozioni,..)	10	0,8	8
			A. 3	Azioni previste per garantire la fruibilità del Campeggio da parte di un grande pubblico; specificare le attività programmate per i diversi target d'utenza: - bambini - giovani - famiglie - anziani	10	0,8	8
			A. 4	Attività previste per la valorizzazione delle risorse del territorio (organizzazione di visite guidate, partnership con operatori locali,...)	10	0,7	7
			A. 5	Soluzioni migliorative proposte per la risoluzione di eventuali criticità riscontrate	5	0,7	3,5
B	ORGANIZZAZIONE DELLE ATTIVITÀ IN PROGETTO	20	B.1	Articolazione e organizzazione delle attività proposte (cronoprogramma attività su base annua)	5	0,8	4
			B.2	Composizione e gestione dell'equipe di lavoro : individuazione dei ruoli e delle competenze, natura del raggruppamento (in caso di più soggetti), certificazioni e riconoscimenti, ecc.	15	0,6	9
C	DOTAZIONI ED ALLESTIMENTI PROPOSTI	15	C.1	Attrezzature e strumentazioni messe in opera per la gestione dei vari servizi: specificare tipo e caratteristiche e quantità	7,5	0,5	3,75
			C.2	Allestimenti degli spazi aperti : specificare tipo e caratteristiche e quantità	7,5	0,5	3,75
	Totale	90			90		57

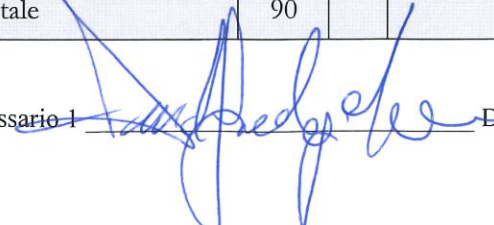
PROCEDURA APERTA PER L'AFFIDAMENTO della "CONCESSIONE DEL SERVIZIO DI GESTIONE DEL CAMPEGGIO COMUNALE DENOMINATO SORGENTI DEL MAIRA NEL COMUNE DI ACCEGLIO - PER IL PERIODO 2022/2037"

ATTRIBUZIONE PUNTEGGI OFFERTA TECNICA



SOGGETTO OFFERENTE: MISTRAL SAS DI ZIBANA MANUELA E C.

N°	CRITERI DI VALUTAZIONE	PUNTI MAX		SUB-CRITERI DI VALUTAZIONE	PUNTI MAX	COEF	TOT PUNTI
A	PROPOSTA PROGETTUALE	55	A.1	Soluzioni innovative attuate rispetto alle modalità di gestione del Campeggio , con particolare riferimento alle seguenti tematiche: - sostenibilità ambientale - accessibilità - inclusione sociale - parità di genere	20	0,4	8
			A.2	Azioni previste per favorire la conoscenza e l'attrattività del territorio (campagne informative, promozioni,..)	10	0,8	8
			A.3	Azioni previste per garantire la fruibilità del Campeggio da parte di un grande pubblico; specificare le attività programmate per i diversi target d'utenza: - bambini - giovani - famiglie - anziani	10	0,8	8
			A.4	Attività previste per la valorizzazione delle risorse del territorio (organizzazione di visite guidate, partnership con operatori locali,...)	10	0,8	8
			A.5	Soluzioni migliorative proposte per la risoluzione di eventuali criticità riscontrate	5	0,5	2,5
B	ORGANIZZAZIONE DELLE ATTIVITÀ IN PROGETTO	20	B.1	Articolazione e organizzazione delle attività proposte (cronoprogramma attività su base annua)	5	0,7	3,5
			B.2	Composizione e gestione dell'equipe di lavoro : individuazione dei ruoli e delle competenze, natura del raggruppamento (in caso di più soggetti), certificazioni e riconoscimenti, ecc.	15	0,6	9
C	DOTAZIONI ED ALLESTIMENTI PROPOSTI	15	C.1	Attrezzature e strumentazioni messe in opera per la gestione dei vari servizi: specificare tipo e caratteristiche e quantità	7,5	0,4	3
			C.2	Allestimenti degli spazi aperti : specificare tipo e caratteristiche e quantità	7,5	0,4	3
	Totale	90			90		53

Commissario 1  Davide Gianluigi MUSSO

PROCEDURA APERTA PER L'AFFIDAMENTO della "CONCESSIONE DEL SERVIZIO DI GESTIONE DEL CAMPEGGIO COMUNALE DENOMINATO SORGENTI DEL MAIRA NEL COMUNE DI ACCEGLIO - PER IL PERIODO 2022/2037"

ATTRIBUZIONE PUNTEGGI OFFERTA TECNICA

SOGGETTO OFFERENTE: MISTRAL SAS DI ZIBANA MANUELA E C.



N°	CRITERI DI VALUTAZIONE	PUNTI MAX		SUB-CRITERI DI VALUTAZIONE	PUNTI MAX	COEF	TOT PUNTI
A	PROPOSTA PROGETTUALE	55	A.1	Soluzioni innovative attuate rispetto alle modalità di gestione del Campeggio , con particolare riferimento alle seguenti tematiche: - sostenibilità ambientale - accessibilità - inclusione sociale - parità di genere	20	0,5	10
			A.2	Azioni previste per favorire la conoscenza e l'attrattività del territorio (campagne informative, promozioni,..)	10	0,7	7
			A.3	Azioni previste per garantire la fruibilità del Campeggio da parte di un grande pubblico; specificare le attività programmate per i diversi target d'utenza: - bambini - giovani - famiglie - anziani	10	0,7	7
			A.4	Attività previste per la valorizzazione delle risorse del territorio (organizzazione di visite guidate, partnership con operatori locali,...)	10	0,7	7
			A.5	Soluzioni migliorative proposte per la risoluzione di eventuali criticità riscontrate	5	0,5	2,5
B	ORGANIZZAZIONE DELLE ATTIVITÀ IN PROGETTO	20	B.1	Articolazione e organizzazione delle attività proposte (cronoprogramma attività su base annua)	5	0,7	3,5
			B.2	Composizione e gestione dell'equipe di lavoro : individuazione dei ruoli e delle competenze, natura del raggruppamento (in caso di più soggetti), certificazioni e riconoscimenti, ecc.	15	0,6	9
C	DOTAZIONI ED ALLESTIMENTI PROPOSTI	15	C.1	Attrezzature e strumentazioni messe in opera per la gestione dei vari servizi: specificare tipo e caratteristiche e quantità	7,5	0,5	3,75
			C.2	Allestimenti degli spazi aperti : specificare tipo e caratteristiche e quantità	7,5	0,5	3,75
	Totale	90			90		53,50

Commissario 3

Roberto GARNERO