



COMUNE DI SCURELLE

PROVINCIA DI TRENTO
Piazza don Clemente Benetti, 2
38050 SCURELLE (TN)
Tel. 0461/762053 - Fax 0461/763670
e-mail: info@comune.scurelle.tn.it
pec: comune@pec.comune.scurelle.tn.it
C.F. e P. IVA 00301120226



Prot. n. 10373

**VERBALE DELLA COMMISSIONE GIUDICATRICE
DI GARA PER L’AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DELLA
GESTIONE CONGIUNTA DELL’AZIENDA COMMERCIALE
ALL’INSEGNA “SAT LAGORAI” E DELLE CASE PER VACANZA
UBICATE IN C.C. SCURELLE, LOCALITÀ VAL CAMPELLE, PER LA
DURATA DI TRE ANNI EVENTUALMENTE RINNOVABILI
SEDUTA DEL 19 DICEMBRE 2024**

OGGETTO:

1. **Esame della regolarità della propria costituzione e della convocazione e presa in carico degli atti della procedura**
2. **Esame delle offerte pervenute, accertamento della regolarità delle stesse, apertura della busta amministrativa**
3. **Esame delle offerte tecniche, accertamento della regolarità delle stesse, valutazione del contenuto e assegnazione dei punteggi**
4. **Esame dell’offerta economica, accertamento della regolarità delle stesse, valutazione del contenuto e assegnazione dei punteggi**
5. **Definizione dell’esito della procedura e della graduatoria delle offerte pervenute, individuazione dell’aggiudicatario di gara**

L’anno duemilaventiquattro (2024), addì diciannove (19) del mese di dicembre, alle ore quattordici e trenta (14.30), presso la sala Giunta sita nella sede municipale ubicata in Piazza Don Clemente Benetti n. 2 (come da avviso pubblico regolarmente affisso all’esterno della casa Comunale al fine di garantire la conoscibilità del luogo di seduta pubblica di gara), in seduta pubblica come previsto dal bando di gara prot. n. 9358 d.d. 22.11.2024, si è riunita la Commissione giudicatrice della procedura di affidamento in concessione a terzi, mediante asta pubblica ai sensi dell’art. 19 della L.P. 19.07.1990, n. 23 e sulla base del criterio dell’offerta economicamente più vantaggiosa, della gestione congiunta dell’azienda commerciale all’insegna Sat Lagorai e delle case per vacanza di proprietà comunale site in Val Campelle in C.C. Scurelle.

Sono presenti i Sig.ri:

- Müller dott.ssa Deborah, Segretario del Comune di Scurelle, con funzioni di Presidente;
- Fietta rag. Maria, collaboratore amministrativo, membro/testimone con funzioni di Segretario verbalizzante;
- Tomio ing. Livio, funzionario tecnico, membro/testimone.

Accertata la presenza di tutti i Commissari nominati, la dott.ssa Müller Deborah, in qualità di Presidente, dichiara aperta la seduta alle ore 14.35, invitando i convenuti a iniziare il lavoro.

Si rileva che alla seduta pubblica non presenzia alcun soggetto esterno e ulteriore rispetto ai precitati componente dell'organo di valutazione.

1. Esame della regolarità della propria costituzione e della convocazione e presa in carico degli atti della procedura

La Commissione accerta la regolarità della propria costituzione, giusta deliberazione di Giunta comunale n. 229 del 12.12.2024 esecutiva, in ordine al numero e all'identità dei suoi membri, i quali hanno dichiarato l'assenza di cause di inconferibilità dell'incarico nonché di conflitto di interessi in ordine alla procedura oggetto di valutazione.

Ai fini dello svolgimento delle proprie funzioni la Commissione prende in carico i seguenti atti:

- il bando pubblico prot. n. 9358 d.d. 22.11.2024 per l'affido, mediante asta pubblica ai sensi dell'art. 19 della L.P. 19.07.1990, n. 23 e ss.mm.ii. come da ultimo con la L.P. 09.03.2016, n. 2 e il D.lgs. 31.03.2023, n. 36 e sulla base del criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, della gestione congiunta dell'azienda commerciale all'insegna "Sat Lagorai" e delle Case per vacanze localizzate in Val Campelle in C.C. Scurelle;
- la deliberazione di Giunta comunale n. 210 del 18.11.2024, esecutiva, a mezzo della quale è stato approvato il bando citato, ai fini dell'avvio di asta pubblica ai sensi dell'art. 19 della L.P. 19.07.1990, n. 23 e ss.mm.ii. come da ultimo con la L.P. 09.03.2016, n. 2 e il D.lgs. 31.03.2023, n. 36, da aggiudicarsi sulla base del criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, disponendo di ridurre, al fine di limitare il più possibile il periodo di inattività dell'esercizio e in modo tale da non gravare conseguentemente l'Amministrazione degli oneri derivanti dalla mancata manutenzione, il termine per la ricezione delle offerte in quindici giorni decorrenti dalla data di trasmissione del bando di gara secondo quanto consentito dall'art. 71, comma terzo D. Lgs. 31 marzo 2023, n. 36;
- la deliberazione di Giunta comunale n. 229 del 12.12.2024, esecutiva, con la quale è stata disposta la nomina della Commissione di gara.

La Commissione prende atto delle regolarità del procedimento amministrativo fino a tal punto condotto, in particolare con riferimento alla corretta e integrale pubblicazione del bando, approvato con deliberazione di Giunta comunale n. 210 del 18.11.2024 immediatamente esecutiva, e dei relativi allegati parte integrante e sostanziale all'albo comunale (protocollato al n. 9358, regolarmente pubblicato all'albo telematico comunale dal 22.11.2024 al 09.12.2024) per n. 17 giorni consecutivi. Viene verificata altresì la corretta pubblicazione e la chiara reperibilità del bando e degli atti di gara fino a questo momento adottati nella Sezione Amministrazione Trasparente, sottosezione Bandi e contratti, del sito istituzionale, a norma del D. Lgs. 33/2013.

2. Esame delle offerte pervenute, accertamento della regolarità delle stesse, apertura della busta amministrativa

La Commissione osserva che, a mente del richiamato bando:

"Per essere ammessi alla gara gli interessati dovranno far pervenire, secondo le modalità illustrate nel prosieguo e indirizzando specificatamente a: Comune di Scurelle Piazza Don Clemente Benetti 2 – 38050 Scurelle (TN) ENTRO LE ORE 12.30 DEL GIORNO 9 DICEMBRE 2024 a pena di ESCLUSIONE per inosservanza del termine, un plico, chiuso e sigillato sui lembi di chiusura, contenente l'offerta redatta secondo le indicazioni del presente bando.

Non saranno prese in considerazione le offerte, anche se sostitutive o aggiuntive di quelle precedentemente inviate, che pervengano dopo la scadenza del termine sopra indicato.

Il plico (d'offerta) potrà essere consegnato esclusivamente, pena la non ammissione dell'offerta, nei seguenti modi all'indirizzo sopra riportato:

1. a mano presso l'Ufficio Protocollo del Comune di Scurelle negli orari di apertura al pubblico;
2. a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno;
3. a mezzo corriere espresso;
4. a mezzo P.E.C., con le modalità precisate nel prosieguo del presente paragrafo.

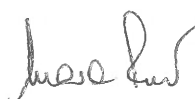
In caso di recapito del plico a mezzo raccomandata o a mezzo di corriere espresso lo stesso dovrà arrivare al Comune entro la data e ora sopra indicata e non farà fede la data di spedizione (timbro postale). Il recapito del plico è ad esclusivo rischio del mittente: non saranno ammesse offerte i cui plichi perverranno al Comune dopo la scadenza del termine fissato per la ricezione degli stessi, anche qualora il loro mancato o tardivo inoltro sia dovuto a causa di forza maggiore, caso fortuito o fatto imputabile a terzi."

La Commissione prende quindi atto che la scadenza per la presentazione delle offerte è stata fissata dal bando di gara prot. n. 9358 del 22.11.2024 al giorno 09.12.2024, ore 12.30 e rileva che entro il suddetto termine e con le modalità prescritte dal bando è pervenuta al prot. com.le n. 9938 del 09.12.2024 una sola offerta.

Dall'esame degli estremi della registrazione di protocollo n. 9938, la Commissione rileva che l'offerta in esame è pervenuta alle ore 11.04 di lunedì 9 dicembre 2024 a mezzo posta elettronica certificata, recante quale oggetto la corretta dicitura prescritta dal bando di gara; in allegato al messaggio di posta primario, privo di testo e tuttavia recante all'apertura la denominazione della società, sono allegate le tre buste prescritte dal bando quali documentazione di gara, rubricate con le diciture correttamente previste da quest'ultimo. Tenuto conto della modalità di trasmissione (P.E.C.), osservato che la registrazione di protocollo n. 9938 è stata qualificata come riservata e non risultava accessibile fino al momento della seduta pubblica di gara, con la conseguenza che il messaggio primaria di posta certificata è stato aperto solo nel momento di acquisizione degli allegati ai fini di apertura della busta amministrativa, la Commissione ritiene di ammettere l'offerta alla successiva fase di esame ancorché nel testo del messaggio principale sia visibile la denominazione della Società offerente.

Alle ore 14.45 la Commissione procede all'apertura della busta A – amministrativa, previamente accertatane l'integrità, dando lettura integrale del contenuto; l'offerente risulta essere la Società Clio Brescia S.r.l. (sede in Montichiari – BS e P. Iva 04105840989), partecipante a mezzo del legale rappresentante sig. Bellandi Federico. La Commissione rileva che, a mezzo compilazione del fac simile allegato al bando di gara, la Società dichiara di essere in possesso dei requisiti di legge prescritti per la conclusione di contratti con le Pubbliche Amministrazioni e di non versare in cause di esclusione di cui al D. Lgs. 31.03.2023, n. 36. Con riferimento ai requisiti soggettivi di partecipazione, il legale rappresentante dichiara che la Società è iscritta al registro delle imprese, di aver frequentato un corso professionale (di cui sono forniti gli estremi) abilitante all'iscrizione al Registro degli esercenti il commercio e di essere in possesso dei requisiti morali e professionali; la Commissione rileva infine che la Società non intende avvalersi della nomina di un preposto per la gestione delle attività oggetto di gara.

La documentazione amministrativa, regolarmente compilata in tutti i suoi campi, sottoscritta dal legale rappresentante con modalità autografa e pertanto allegando documento di identità in corso di validità, viene considerata chiara e completa, sufficiente ad attestare il possesso dei requisiti prescritti per l'ammissione alla procedura (che saranno in ogni caso oggetto di verifica in ordine alla veridicità del contenuto in sede di eventuale aggiudicazione), con la conseguenza che la Commissione all'unanimità ammette l'offerta alla successiva fase del procedimento, confermando l'assenza di carenze documentali o irregolarità tali da rendere necessario il ricorso al soccorso istruttorio di cui all'art. 6, comma primo, lett. b della legge 7 agosto 1990, n. 241 .



3. Esame delle offerte tecniche, accertamento della regolarità delle stesse, valutazione del contenuto e assegnazione dei punteggi

Alle ore 14.50 la Commissione si riunisce in seduta segreta, sempre presso la sala Giunta sita nella sede municipale ubicata in Piazza Don Clemente Benetti n. 2, per l'esame dell'offerta tecnica – busta B, come prescritto dal bando di gara prot. n. 9358/2024.

Muovendo dalla lettura del bando di gara, la Commissione osserva che *“Nell'apposita busta denominata “BUSTA B - OFFERTA TECNICA” dovrà esser inserita l'offerta tecnica, a cui dovrà essere allegata la carta d'identità e il curriculum della persona fisica preposta alla gestione dell'esercizio.”*

La Commissione, accertatane l'integrità, procede all'apertura della busta B contenente l'offerta tecnica presentata dall'unico partecipante alla gara, riscontrando la presenza di curriculum vitae e documento di identità, che il bando richiede essere propri del preposto alla gestione come sopra testualmente riportato, riferiti a persona fisica diversa dal legale rappresentante, tuttavia non nominata quale preposta alla gestione nella busta amministrativa precedentemente valutata.

Richiamato quanto prescritto dal bando di gara: *“Il soccorso istruttorio sarà disposto nei seguenti casi:*

- mancata sottoscrizione dell'istanza di partecipazione di cui al presente paragrafo da parte dei soggetti tenuti a renderla;*
- incompletezza o refusi materiali nella istanza di partecipazione tali da non consentire di accertare con esito positivo il possesso del requisito ovvero l'assolvimento di quanto richiesto dal bando tenuto conto dell'intera documentazione presentata dall'operatore economico;*
- mancata allegazione del documento di identità del sottoscrittore di cui all'art. 38 comma 3 del D.P.R. 445/2000.*

Costituiscono irregolarità essenziali non sanabili le carenze della documentazione che non consentono l'individuazione del contenuto o del soggetto responsabile della stessa.”

Tanto ricordato, la Commissione rileva che la carenza documentale sopra descritta rende non possibile identificare il soggetto responsabile della presentazione dell'offerta tecnica, e tuttavia parimenti ritiene di procedere, dopo ampia discussione e alle ore 15.25, all'esame dell'offerta tecnica, ormai aperta.

Dando lettura per esteso dell'elaborato, la Commissione procede all'assegnazione dei punteggi a' termini di quanto prescritto dal bando di gara e in particolare tenuto conto dei criteri di valutazione nello stesso contenuti, come da scheda al presente verbale allegata sub lett. A a costituirne parte integrante e sostanziale, non ritenendo necessario attivare richieste di chiarimento all'offerente, considerando il contenuto dell'offerta non passibile di difficoltà interpretative.

Ricordato che a' termini del bando prot. n. 9358/2024:

“L'aggiudicazione è disposta a favore del soggetto che ha ottenuto dalla commissione di gara il punteggio totale complessivo più elevato, con un minimo di 60 punti composto dal punteggio ottenuto per l'offerta economica e dal punteggio ottenuto per l'offerta tecnica.

Se non sarà raggiunto il punteggio minimo, l'Amministrazione non aggiudicherà la concessione delle strutture oggetto della gara. Si procederà ad aggiudicazione anche con una sola offerta, qualora raggiunga il punteggio minimo. (...)

Il Comune, in base al parere della Commissione, può comunque disporre di non procedere ad alcuna aggiudicazione ove ritenga che nessuna delle offerte sia completamente rispondente alle esigenze rappresentate negli atti di gara. Può in tal caso disporre la rinnovazione della gara integrandola con prescrizioni più dettagliate.”

La Commissione concorda all'unanimità nell'osservare che il contenuto dell'offerta tecnica non può ritenersi sufficientemente rispondente alle esigenze manifestate dall'Amministrazione a mezzo del bando di gara, posto che, come dimostrano i punteggi assegnati nell'allegata scheda A, l'offerente ha dimesso una proposta di gestione e sviluppo progettuale unicamente riferita all'azienda commerciale all'insegna "Sat Lagorai", la quale non risulta nemmeno in minima parte riferita alle case per vacanza turistiche, che tuttavia costituiscono complesso immobiliare autonomo sotto tutti i profili, come chiarito anche dal bando medesimo nella parte in cui precisa che *"non sussistono le condizioni di cui all'art. 28-bis, comma quinto del Regolamento di attuazione poc'anzi citato, non potendo conseguentemente la gestione congiunta dell'Hotel Sat Lagorai e delle Case per vacanza essere ricondotta a quella dell'Albergo diffuso"*, possibilità che comunque non sarebbe stata in alcun modo sviluppata dall'offerente.

Ciò considerato, la Commissione ritiene di valutare l'offerta tecnica presentata dall'unico partecipante alla gara come non sufficiente in rapporto ai contenuti e agli obiettivi del bando di gara e della volontà dell'Amministrazione, chiaramente delineata anche a mezzo delle motivazioni espresse nella deliberazione di Giunta comunale n. 210 del 18.11.2024, e di non procedere, conseguentemente, all'attivazione del soccorso istruttorio necessario a integrare la documentazione amministrativa e a chiarire la posizione della Società offerente in merito all'intenzione o meno di nominare un soggetto preposto alla gestione.

4. Esame dell'offerta economica, accertamento della regolarità delle stesse, valutazione del contenuto e assegnazione dei punteggi

La Commissione alle ore 16.05 rileva che, avendo attribuito all'offerta tecnica pervenuta un punteggio inferiore a 30/70 e dando atto che il punteggio massimo ottenibile per l'offerta economica è fissato in punti 30, nonché tenuto conto della valutazione insufficiente in ordine al contenuto dell'offerta tecnica, non risulta necessario procedere ad apertura della busta economica.

5. Definizione dell'esito della procedura e della graduatoria delle offerte pervenute, individuazione dell'aggiudicatario di gara

Per tutto quanto sopra esposto, alle ore 16.05 la Commissione dichiara la non aggiudicazione della gara alla partecipante società Clio Brescia S.r.l. (sede in Montichiari – BS e P. Iva 04105840989).

La Commissione, rimettendo il presente verbale nelle competenze della Giunta comunale per l'approvazione, si divide alle ore 16.20.

Il presente verbale composta da n. 5 (cinque) fogli scritti e un allegato ("A" - scheda di valutazione dell'offerta tecnica) viene letto approvato e sottoscritto da parte di tutti i Commissari e dal segretario della Commissione.

Il Presidente di Commissione

Müller dott.ssa Deborah

Il Commissario con funzioni di verbalizzazione e di testimone

Fietta rag. Maria

Il Commissario con funzioni di testimone

Tomio ing. Livio



Allegato A) al verbale di gara d.d. 19.12.2024



a) Piano organizzativo di gestione dell'attività	Max 25 punti, divisi come segue	PUNTEGGIO ATTRIBUITO
Piano organizzativo e di gestione dell'attività di ricezione alberghiera, di ristorante e di bar/caffetteria (orari, personale impiegato, gestione dei posti a sedere interni/esterni, particolari offerte in linea con la gestione del territorio quali pranzi veloci e/o da asporto in aggiunta al normale menu, pacchetti colazione dedicati alle attività di escursione sul territorio, ecc) e case vacanze (cambi turno, personale impiegato, servizi centralizzati o aggiuntivi, accoglienza e reperibilità, piano di manutenzione, ecc).	Max 10 punti	5
Realizzazione di un ambiente a misura di famiglia creando un contesto di sicurezza e protezione per i bambini sia dentro che fuori le strutture (gestione in sicurezza degli animali da compagnia, marchio family, gestione parco tematico dell'acqua, ecc).	Max 5 punti	1
Livello di conoscenza e piano di formazione di base del personale in relazione alle offerte naturalistico-culturali-enogastronomiche del territorio.	Max 5 punti	0
Collaborazione con l'ente pubblico e/o associazioni e comitati locali nel supporto alla gestione di servizi integrativi (distribuzione di permessi funghi e/o altre licenze temporanee, mantenimento punto di ricarica e-bike, controllo funzionamento DAE, ecc.).	Max 5 punti	2
b) Piano di sviluppo e potenziamento dell'attività	Max 35 punti, divisi come segue	
Utilizzo e vendita di prodotti tipici locali, in linea con la tradizione locale, e di prodotti freschi e non preconfezionati (formaggi e salumi di produzione locale cd. "km 0", gelateria e pasticceria non confezionata, ecc.).	Max 5 punti	2
Promozione comunicazione e valorizzazione turistica del territorio (percorso dell'acqua, percorsi trekking, ecc.).	Max 5 punti	3
Attività sportivo-naturalistica (gestione di punti di noleggio bike/e-bike, ciaspole, sci da fondo; organizzazione di attività di escursionismo o messa a disposizione di spazi ai fini di punto di partenza/ritrovo per dette attività; ecc.).	Max 10 punti	4
Progetti di rete a supporto delle iniziative promosse dall'ente pubblico e/o dalle associazioni/enti locali con il patrocinio del comune o gestori di altri esercizi pubblici della valle (corsi e gare sci da fondo, colonie estive, ecc.).	Max 10 punti	3
Organizzazione di eventi di carattere innovativo, in ogni caso sostenibili per il contesto naturale e locale.	Max 3 punti	2
Acquisto di arredi da interno/esterno a miglioramento dell'attività, in armonia con il contesto ambientale e territoriale di riferimento.	Max 2 punti	2
	Max 60/60	Attribuito 24