



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. 860

**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 –
SECONDO ESPERIMENTO
SEDUTA DEL 30 GENNAIO 2025**

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 duemilaventicinque (2025), addì trenta (30) del mese di gennaio, 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. 187 del 10.01.2025, si è riunita la Commissione giudicatrice del secondo esperimento 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 14.30, 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. 6 d.d. 27.01.2025 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. 187 del 10.01.2025 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 vacanza localizzate in Val Campelle in C.C. Scurelle – secondo esperimento;
- la deliberazione di Giunta comunale n. 1 del 09.01.2025, esecutiva, a mezzo della quale è stato approvato il bando citato, ai fini dell'avvio di un secondo esperimento 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. 6 d.d. 27.01.2025, 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. 1 del 09.01.2025 immediatamente esecutiva, e dei relativi allegati parte integrante e sostanziale all'albo comunale (protocollato al n. 187, regolarmente pubblicato all'albo telematico comunale dal 10.01.2025 al 27.01.2025) 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 27 GENNAIO 2025 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. 187 del 10.01.2025 al giorno 27.01.2025, ore 12.30 e rileva che entro il suddetto termine e con le modalità prescritte dal bando è pervenuta al prot. com.le n. 706 del 27.01.2025 una sola offerta.

Dall'esame degli estremi della registrazione di protocollo n. 706, la Commissione rileva che l'offerta in esame è pervenuta alle ore 11.12 di lunedì 27 gennaio 2025 a mano presso l'Ufficio Protocollo del Comune di Scurelle, recante quale oggetto la corretta dicitura prescritta dal bando di gara, in unico plico sigillato privo di testo e di segni identificativi di alcun genere. Il plico è stato depositato in luogo materialmente accessibile solo da parte del personale dell'Ufficio Protocollo e fino al momento della seduta pubblica di gara.

Alle ore 14.40 la Commissione procede all'apertura della busta A – amministrativa, previamente accertatane l'integrità, dando lettura integrale del contenuto; l'offerente risulta essere la Società Tesino Gest Sas Di Dalvai Silvia & C. (sede in Borgo Valsugana - TN e P. Iva 02235800220), partecipante a mezzo del legale rappresentante sig.ra Dalvai Silvia. 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. 187/2025.

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, correttamente riferiti al legale rappresentante, in assenza di nomina di un preposto alla gestione.

La Commissione procede all'esame dell'offerta tecnica, dando lettura per esteso dell'elaborato e procedendo 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. 187/2025:

“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, dopo ampia discussione, 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.

Ricordata altresì la previsione del bando di gara prot. n. 187 del 10.01.2025 che recita: *“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.”*

In forza della citata previsione e per le motivazioni poc'anzi esposte, 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. 1 del 09.01.2025.

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

La Commissione alle ore 15.20, avendo attribuito all'offerta tecnica pervenuta il punteggio di 36,48/70 e potendo conseguentemente e potenzialmente l'offerta ottenere il punteggio minimo di 60/100 previsto dal bando di gara prot. n. 187 del 10.01.2025, ritiene di procedere all'apertura della busta economica, previamente accertandone l'integrità.

Da lettura integrale del contenuto risulta un'offerta, imposta di bollo regolarmente assolta, a rialzo sul canone a base di gara (25.000,00.= esclusa IVA di legge) del 10% (dieci per cento), pari a un canone annuo di € 27.500,00 (ventisettemilacinquecento/00).

Richiamato il bando di gara prot. n. 187 del 10.01.2025, nella parte in cui prevede che *“Per quanto riguarda il punteggio relativo all'offerta economica (da 0 a 30 punti), lo stesso sarà attribuito mediante formula matematica, rapportato alla maggiore percentuale di rialzo, cui sarà assegnato il punteggio massimo attribuibile. Il punteggio delle singole offerte viene attribuito come segue: all'offerta che presenta il rialzo maggiore sarà attribuito il punteggio massimo di 30 punti; alle altre offerte il punteggio sarà attribuito secondo la seguente formula: $\text{punteggio offerta da valutare} = 30 \times \text{importo annuale dell'offerta economica da valutare} / \text{maggior importo annuale offerto}$ ”*.

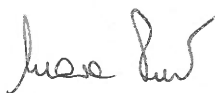
Osservato che l'offerta pervenuta al prot. com.le n. 706 del 27.01.2025 è l'unica acquisita nell'ambito della procedura, la Commissione attribuisce all'offerta economica il punteggio di 30/30.

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

La Commissione accerta il punteggio complessivo attribuito all'offerta dimessa dall'unico partecipante alla procedura, pari alla somma dei punti assegnati all'offerta tecnica e a quelli ottenuti per l'offerta economica: $36,48 + 30 = 66,48 / 100$ punti.

La Commissione concorda nel ritenere che, seppur a mente delle prescrizioni del bando di gara l'offerta risulti passibile di aggiudicazione, in ragione dell'ottenimento di un punteggio complessivo minimo di 60 punti composto dal punteggio ottenuto per l'offerta economica e dal punteggio ottenuto per l'offerta tecnica, la stessa non risulta sufficientemente rispondente alle esigenze manifestate dall'Amministrazione a mezzo del bando di gara, come già rilevato in sede di analisi dell'offerta economica, in quanto illustrante una proposta di gestione e sviluppo progettuale unicamente riferita all'azienda commerciale all'insegna “Sat Lagorai” e nemmeno in minima parte riferita alle case per vacanza turistiche, che tuttavia costituiscono complesso immobiliare autonomo sotto tutti i profili, per il quale risulta di fondamentale importanza acquisire una autonoma e precisa proposta di gestione e sviluppo nel medio periodo, a tutela del pubblico interesse alla miglior valorizzazione e cura del patrimonio immobiliare pubblico oggetto di concessione.

Ricordata nuovamente la previsione del bando di gara prot. n. 187 del 10.01.2025 che recita: *“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.”

Per tutto quanto sopra esposto, alle ore. 15.25 la Commissione dichiara la non aggiudicazione della gara alla partecipante società Tesino Gest Sas Di Dalvai Silvia & C. (sede in Borgo Valsugana - TN e P. Iva 02235800220).

La Commissione, rimettendo il presente verbale nelle competenze della Giunta comunale per l'approvazione, si divide alle ore 15.45.

Il presente verbale composta da n. 6 (sei) 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. 30.01.2025

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	4
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	3
Livello di conoscenza e piano di formazione di base del personale in relazione alle offerte naturalistico-culturali-enogastronomiche del territorio.	Max 5 punti	2
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	4
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	4
Promozione comunicazione e valorizzazione turistica del territorio (percorso dell'acqua, percorsi trekking, ecc.).	Max 5 punti	1
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	5
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	1
Acquisto di arredi da interno/esterno a miglioramento dell'attività, in armonia con il contesto ambientale e territoriale di riferimento.	Max 2 punti	0
	Max 60/60	Attribuito 27





Punteggio attribuito all'esperienza professionale (punteggio massimo attribuibile punti 10/70)

Periodi di esperienza professionale maturata nel settore alberghiero-ricettivo, pubblici esercizi e della ristorazione

Periodo 13.10.1993-19.07.1994: 280 giorni

Periodo 20.08.1994-26.02.1996: 556 giorni

Periodo 21.05.1996-31.10.1998: 894 giorni

Esperienza complessivamente maturata ai fini dell'attribuzione di punteggio: 1730 giorni

Punteggio: $1730 / 365 \times 2 = 9,48$ punti

Punteggio complessivamente attribuito per l'offerta tecnica: 36,48 punti