

CENTRALE UNICA DI COMMITTENZA - UFFICIO APPALTI

Comuni di Villa Lagarina, Pomarolo e Nogaredo - Provincia di Trento

**OGGETTO:** Verbale di verifica delle offerte in ordine all'affidamento

**in concessione dell'impianto sportivo "Bocciodromo comunale" e per la  
locazione commerciale dell'annesso "Bar/tavola calda" ubicati in località**

**Giardini a Villa Lagarina, ai sensi degli art. 36 co. 9, 60 e 95 co. 2 del**

**D.Lgs. 18 aprile 2016 n. 50 e dell'art. 19 della L.P. 19 luglio 1990.**

Codice CIG: 74016101CC.

- \* - \* - \* - \* - \* - \* - \* - \* - \* - \*

Premesso che: -----

- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 36 di data 27 dicembre si stabiliva di affidare a terzi in concessione il servizio di gestione del bocciodromo comunale e degli annessi locali bar/tavola calda, previo esperimento di procedura aperta con il metodo dell'offerta economicamente più vantaggiosa;
  - in ottemperanza a quanto stabilito dal Sottocapitolo III - “Gestione di Impianti con rilevanza imprenditoriale” del “Regolamento comunale relativo ai rapporti con le associazioni e all’assegnazione delle sedi, degli impianti sportivi e delle sale pubbliche”, approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 55 di data 22 dicembre 2014 e ss.mm, con deliberazione della Giunta Comunale n. 38 di data 20 febbraio 2018 si approvavano gli elaborati di gara per l'affido in concessione della gestione del bocciodromo comunale e per la locazione commerciale dell'annesso bar/tavola calda, autorizzando la contrattazione con tutti gli adempimenti connessi;
  - per sondare il mercato e verificare preliminarmente se vi fossero operatori

economici interessati alla gestione del bocciodromo, in data 16 gennaio 2018, sub prot. L957/364, veniva pubblicato un avviso pubblico con cui si invitava chiunque fosse interessato a manifestare il proprio interesse per l'affido della struttura entro e non oltre il giorno 31 gennaio 2018;-----

•entro tale data pervenivano all'Ufficio Segreteria del Comune di Villa Lagarina n. 5 (cinque) manifestazioni di interesse;-----

•in data 28 febbraio 2018, sub prot. L957-1421, veniva quindi pubblicato il bando di gara a procedura aperta per l'affidamento in concessione dell'impianto sportivo "Bocciodromo comunale" e per la locazione commerciale dell'annesso bar/tavola calda ubicati in Località Giardini a Villa Lagarina ai sensi ai sensi degli art. 36 co. 9, 60 e 95 co. 2 del D.Lgs. 18 aprile 2016 n. 50 e dell'art. 19 della L.P. 19 luglio 1990;-----

•il bando veniva pubblicato sul sito istituzionale del comune di Villa Lagarina dal 28 febbraio 2018 al 4 aprile 2018 e veniva altresì inviato per darne la massima diffusione a: Consorzio dei Comuni Trentini, Comuni della Comunità della Vallagarina, Confartigianato – Associazione artigiani e piccole imprese della Provincia Autonoma di Trento, Confcommercio Trentino Unione delle Imprese, delle attività professionali e del lavoro autonomo della Provincia di Trento, Giovani albergatori del Trentino, Associazione Artigiani Rovereto, Associazione pubblici esercizi del Trentino, Azienda per il Turismo Rovereto e Vallagarina;-----

•copia del bando sub prot. n. L957-1421 di data 28.02.2018 veniva inviata via mail a tutti e cinque i soggetti che avevano manifestato interesse alla Segreteria di Comune di Villa Lagarina entro il 31 gennaio 2018;-----

•le modalità di svolgimento della gara d'appalto venivano fissate nel citato



bando precisando che le offerte sarebbero dovute pervenire all'ufficio protocollo, a pena d'esclusione, improrogabilmente entro le ore 12.00 del giorno 04 aprile 2018.

Dato atto che entro la scadenza, fissata dal bando di gara, pervenivano n. 2 (due) offerte da parte dei concorrenti di seguito elencati:

1) **Massaro Valentino**, Via C. Battisti n.41 – 38060 Villa Lagarina (TN) con nota sub prot. n. L957 – 2110 dd. 4 aprile 2018 ore 08:40;

2) **Gatti Gianni**, Via Per Piazzo n. 1 – 38060 Pomarolo (TN) con nota sub prot. n. L957 – 2111 dd. 4 aprile 2018 ore 09:10.

Tutto quanto premesso, l'anno duemiladiciotto (2018), il giorno diciannove (19) del mese di aprile (04) alle ore 08:00, presso la saletta riunioni del

Municipio di Villa Lagarina sita in Piazza S. Maria Assunta n. 9 (TN), si riuniva in seduta aperta al pubblico la commissione di gara nominata con determina n. 49 dd. 13 aprile 2018 così composta:

PRESIDENTE: **Dott.ssa Fauri Daniela**, Responsabile dell'Ufficio Appalti del Comune di Rovereto;

COMPONENTE ESPERTO: **Dott.ssa Cannarella Margherita**, Segretario Comunale del Comune di Nomi collocata in quiescenza;

COMPONENTE ESPERTO: **Dott. Tenuti Adriano**, Direttore Uff. Commercio e Ambiente - C.C.I.A.A.;

SEGRETARIO VERBALIZZANTE: **Dott.ssa Garniga Marianna**, Vicesegretario Comunale di Villa Lagarina,

Presenti in sala ad assistere alle operazioni della commissione di gara i signori:

- Gatti Gianni nato a Rovereto (TN) il 01/03/1986;

- Goller Elena nata a Rovereto (TN) il 15/09/1991;-----

- Valentino Massaro nato a Benevento il 29/12/1971.-----

La Dott.ssa Fauri Daniela assume la presidenza della gara ai sensi del Regolamento Comunale per la disciplina dell'attività contrattuale ed in seduta aperta al pubblico depone sul banco n. 2 (due) plichi sigillati, contenenti le offerte pervenute entro il termine delle ore 12.00 del giorno 04 aprile 2018.----

Dopo aver verificato l'integrità e la regolarità delle sigillature, provvede quindi a siglare e numerare i plichi medesimi all'esterno secondo l'ordine di presentazione.-----

Procede poi all'apertura dei plichi e rileva, singolarmente per ciascuno, secondo la sequenza di presentazione, la presenza delle tre buste interne contenenti la documentazione amministrativa, l'offerta tecnica e l'offerta economica che vengono siglate e numerate con il numero corrispondente al plico esterno; -----

Provvede, quindi, all'apertura delle buste contenenti la documentazione amministrativa e rileva, singolarmente per ciascuno degli offerenti, secondo la sequenza di presentazione, la regolarità della documentazione richiesta e presentata ammettendo tutti e due i partecipanti, alla prosecuzione della procedura. Procede infine all'apertura delle buste contenenti le offerte tecniche dando atto del numero di pagine che compongono le relazioni prodotte. -----

Ad ore 08:30 del giorno 19 aprile 2018 si conclude la seduta aperta al pubblico. Il pubblico presente viene invitato ad uscire in considerazione del fatto che le offerte tecniche pervenute devono essere valutate in seduta riservata e che quindi non possono essere presenti altre persone oltre ai membri della



Commissione giudicatrice ed il Segretario verbalizzante rinviando alle ore 09:30 la riapertura al pubblico della seduta per la lettura dei punteggi relativi all'offerta tecnica e la prosecuzione dei lavori.

Alle ore 08:35 la Commissione giudicatrice, riprende quindi le operazioni di gara in seduta riservata.

Seguendo l'ordine cronologico dei concorrenti ammessi alla gara si procede all'analisi delle "offerte tecniche" (allegato F) prodotte ed all'attribuzione dei relativi punteggi (**max 85 punti totali**) in base ai criteri di valutazione previsti al punto "*1. Requisiti di partecipazione e criterio di aggiudicazione*" del bando di gara sub prot. n. L957-1421 di data 28 febbraio 2018.

La Commissione, dopo attenta valutazione e comparazione degli elementi delle offerte, formula i punteggi sotto riportati:

1) Esperienza nella conduzione di impianti sportivi, bar o esercizi similari (**max 20 punti**):

- **Massaro Valentino**: punteggio assegnato **14 (quattordici) punti**;

La commissione ha formulato il seguente giudizio: l'esperienza maturata da parte del concorrente nella conduzione di impianti sportivi, bar o esercizi similari è ritenuta discreta in quanto pur non essendo riconducibile ad una forma imprenditoriale *stricto sensu* intesa poiché il sig. Massaro Valentino non è mai stato titolare d'esercizio, lo stesso è comunque riuscito a maturare personalmente una certa esperienza nella conduzione di impianti sportivi occupandosi come volontario della stessa e quindi agendo per molti anni da gestore *de facto*, posto che le associazioni sportive gestivano direttamente il bocciodromo.

Punteggio parziale assegnato: 14/20

- Gatti Gianni: punteggio assegnato **0 (zero) punti**-----

La commissione ha formulato il seguente giudizio: l'esperienza maturata da parte del Sig. Gatti Gianni non è valutabile in quanto riferita a terza persona e non direttamente allo stesso offerente.-----

Punteggio parziale assegnato: 0/20-----

**2) Qualità del Progetto tecnico di gestione dell'impianto e annesso bar e qualità dell'organizzazione (max 45 punti):-----**

- Massaro Valentino: punteggio assegnato **31 (trentuno) punti**-----

- Gatti Gianni: punteggio assegnato **14 (quattordici) punti**-----

I punteggi di cui sopra sono derivati dalla sommatoria dei seguenti punteggi parziali:-----

**a) fino a 30 (trenta) punti**, a seguito della valutazione qualitativa del Progetto tecnico di gestione presentato, in particolare in merito a questi specifici parametri: qualità delle proposte di organizzazione, gestione, conduzione e funzionamento del complesso; grado di innovazione proposta; qualità delle proposte di attività e loro articolazione annuale e/o stagionale; ampiezza degli orari di apertura proposti;-----

- Massaro Valentino: punteggio assegnato 20 (venti) punti su 30 (trenta);-----

- Gatti Gianni: punteggio assegnato 10 (dieci) punti su 30 (trenta);-----

**b) fino a 3 (tre) punti**, a seguito della valutazione qualitativa di eventuali attività e iniziative rivolte alla fascia giovanile della popolazione;-----

- Massaro Valentino: punteggio assegnato 1 (uno) punto su 3 (tre);-----

- Gatti Gianni: punteggio assegnato 1 (uno) punto su 3 (tre);-----

**c) fino a 2 (due) punti**, a seguito della valutazione qualitativa di eventuali attività e iniziative rivolte agli anziani;-----



- Massaro Valentino: punteggio assegnato 2 (due) punti su 2 (due);-----

- Gatti Gianni: punteggio assegnato 1 (uno) punto su 2 (due);-----

**d) fino a 10 (dieci) punti**, a seguito della valutazione qualitativa di eventuali proposte migliorative finalizzate all'efficienza, all'ottimizzazione delle risorse e alla funzionalità del complesso bocciodromo-bar, nonché della qualità e delle modalità organizzative di eventuali servizi complementari.-----

- Massaro Valentino: punteggio assegnato 8 (otto) punti su 10 (dieci);-----

- Gatti Gianni: punteggio assegnato 2 (due) punti su 10 (dieci);-----

**3) Qualità e valore della proposta di riqualificazione del Bar/Tavola calda, con onere a carico del concorrente (**max 20 punti**).-----**

- **Massaro Valentino**: punteggio assegnato **17 (diciassette) punti** complessivi di cui 7 (sette) punti per la valutazione della proposta di arredamento del locale bar e 10 (dieci) punti per il preventivo di spesa ;-----

- **Gatti Gianni**: punteggio assegnato **12 (dodici) punti** complessivi di cui 7 (sette) punti per la valutazione della proposta di arredamento del locale bar e 5 (cinque) punti per il preventivo di spesa ;-----

A seguito delle valutazioni effettuate, in base ai criteri di cui sopra, i punteggi complessi assegnati per la sola "offerta tecnica" sono i seguenti:-----

- **Massaro Valentino**: punteggio assegnato **62 (sessantadue) punti** su un massimo di 85 (ottantacinque) punti;-----

La commissione ha formulato il seguente giudizio: le modalità gestionali e le proposte di organizzazione, gestione e conduzione del complesso sono esplicate in maniera puntuale e risultano discretamente dettagliate. E' apprezzabile che l'offerente abbia formulato proposte differenziate tra i giovani e gli anziani, con particolare attenzione verso questi ultimi cui sono

rivolte iniziative interessanti (es: ginnastica). Apprezzabile altresì la previsione di creare un collegamento diretto tra bar e bocciodromo in modo da aver sotto controllo la situazione e facilitare il rapporto con la clientela tanto del bar quanto della struttura sportiva. Risulta infine degno di considerazione l'attenzione prestata a fasce particolari di utenti con esigenze alimentari differenziate. Nel complesso la proposta dell'offerente rende già l'idea della gestione che si vuole realizzare. Votazione finale complessiva relativa all'offerta tecnica: punti 62/85.

- **Gatti Gianni:** punteggio assegnato **26 (ventisei) punti** su un massimo di 85 (ottantacinque) punti;

La commissione ha formulato il seguente giudizio: le modalità gestionali e le proposte di organizzazione, gestione e conduzione del complesso sono esplicitate in maniera troppo generica e sintetica senza il necessario approfondimento pertanto non è possibile cogliere l'idea complessiva del progetto gestionale sottostante alla presentazione dell'offerta che rimane poco strutturato e appena abbozzato.

Votazione finale complessiva relativa all'offerta tecnica: punti 26/85.

Ad ore 09:30 del giorno diciannove (19) del mese di aprile (04) l'anno duemiladiciotto (2018), si conclude la seduta in forma riservata e la commissione riprende la seduta in modalità aperta al pubblico dando lettura del punteggio assegnato ad ogni partecipante per l'offerta tecnica.

Sono presenti in sala ad assistere al prosieguo delle operazioni della commissione di gara i signori:

- Gatti Gianni nato a Rovereto (TN) il 01/03/1986;

- Goller Elena nata a Rovereto (TN) il 15/09/1991



- Valentino Massaro nato a Benevento il 29/12/1971.-----

La Presidente della commissione di gara dà quindi lettura ai presenti dei punteggi ottenuti dai concorrenti relativamente all'offerta tecnica.-----

Dopo aver verificato lo stato di conservazione dei plichi sigillati relativi alle "offerte economiche" dei partecipanti, si procede all'apertura della relativa busta (Allegato F) ed all'attribuzione dei relativi punteggi (**max 15 punti totali**) in base ai criteri di valutazione previsti al punto "1. Requisiti di partecipazione e criterio di aggiudicazione" del "Rende noto" prot. n. L957-1421 di data 28 febbraio 2018.-----

- **Massaro Valentino** offre un canone annuale di locazione pari a 8.151,00 euro (ottomilacentocinquantuno/00 euro);-----

- **Gatti Gianni** offre un canone annuale di locazione pari a 9.000,00 euro (novemila/00 euro).-----

Il punteggio assegnato dalla commissione in base alla formula matematica contenuta nel bando di gara è quindi il seguente:-----

- **Massaro Valentino** ottiene un punteggio pari a **14 (quattordici) punti**;-----

- **Gatti Gianni** ottiene un punteggio pari a **15 (quindici) punti**.-----

La Commissione quindi, nel rispetto criteri di valutazione previsti al punto "1. Requisiti di partecipazione e criterio di aggiudicazione" del bando di gara procede alla sommatoria dei punteggi attribuiti ad ogni singolo partecipante alla presente procedura di gara (Offerta Tecnica + Offerta Economica), al fine di ottenere l'offerta economicamente più vantaggiosa da cui emerge il seguente risultato:-----

- **Massaro Valentino** – punteggio totale assegnato **76 (settantasei) punti**;-----

- **Gatti Gianni** - punteggio totale assegnato **41 (quarantuno) punti**.-----

Ricordato che non è prevista l'applicazione del sistema automatico di valutazione delle offerte anomale.

Evidenziato che l'offerta presentata dal Sig. Gatti Gianni non può essere ammessa alla graduatoria di aggiudicazione poiché non ha raggiunto il punteggio complessivo minimo previsto di 65 (sessantacinque) punti;

Considerato, alla luce dei punteggi di cui sopra, che l'offerta economicamente più vantaggiosa risulta essere quella presentata dal sig. **Massaro Valentino**, residente in Via C. Battisti n.41 – 38060 Villa Lagarina (TN), che ha conseguito un punteggio complessivo pari a **76 (settantasei) punti**, la graduatoria finale risulta essere la seguente:

**1. Massaro Valentino**, Via C. Battisti n.41 – 38060 Villa Lagarina (TN)  
punti complessivi **76 (settantasei)**.

Il Presidente, prendendo atto di quanto sopra, aggiudica provvisoriamente al **Sig. Massaro Valentino**, Via C. Battisti n.41 – 38060 Villa Lagarina (TN).

Evidenziato che la stipula risulta subordinata al buon esito della verifica del possesso in forma regolare di tutti i requisiti di legge.

Esaurite le operazioni di gara la seduta si chiude alle ore 09:50.

Il presente verbale verrà pubblicato sul sito istituzionale del comune di Villa Lagarina. Di quanto sopra è redatto il presente verbale che, previa lettura e conferma, viene sottoscritto come appresso:

Villa Lagarina, 19 aprile 2018

dott.ssa Margherita Cannarella

dott. Tenuti Adriano

IL PRESIDENTE

dott.ssa Daniela Fauri

Il Segretario Verbalizzante dott.ssa Marianna Garniga