



CITTÀ DI VERBANIA  
PROVINCIA DEL VERBANO CUSIO OSSOLA

AREA ORGANIZZATIVA PATRIMONIO E DEMANIO IDRICO LACUALE

**VERBALE PER L'ASSEGNAZIONE DELLA CONCESSIONE MIGLIORATIVA DI AREE/BENI/PERTINENZE APPARTENENTI AL DEMANIO IDRICO LACUALE UBICATI IN COMUNE DI VERBANIA – VIA TROUBETZKOY N. 11 (EX COLONIA SOLARE DI SUNA) PER LO SVOLGIMENTO DI ATTIVITA' COMMERCIALE E CONNESSE (art. 9, comma 1, lettera n, Regolamento regionale n. 13/R - 2009).**

**1^ SEDUTA**

**2^ FASE**

Il giorno 29 del mese di aprile dell'anno duemilaventicinque, alle ore 10:30, presso il Comune di Verbania, sede di via Fratelli Cervi 5, premesse le operazioni di ammissione, come da verbale in data odierna, si è svolta la seconda fase della gara per l'assegnazione in concessione di aree/beni/pertinenze appartenenti al demanio lacuale ubicati in comune di Verbania – via Troubetzkoy n.11, ex colonia solare di Suna;

E' presente la commissione nominata con la determinazione dirigenziale n. 699 in data 23/04/2025 così composta:

Arch. Vittorio Brignardello (Dirigente del 1° Dipartimento - Servizi Territoriali), Presidente di gara;

Sig.ra Michela Sola (Funzionario dell'Area organizzativa Patrimonio Demanio lacuale), componente;

Sig.ra Elisabetta Falciola (Funzionario EQ - Area Organizzativa Tributi), componente;

Assume le funzioni di Segretario verbalizzante la Sig.ra Valentina Punchia.

Il Presidente da atto che la Busta B delle offerte è stata aperta nella prima fase della procedura al solo fine di verificare la completezza della documentazione richiesta, come previsto al punto 12) dall'Avviso di gara.

**Sono state ammesse alla seconda fase di gara le seguenti offerte presentate dalle ditte:**

- 1)Verbania Hostel APS;
- 2)The Lake S.r.l.;
- 3)Bar Chicco d'Oro di Toader Viorica;
- 4)Sostra S.r.l.s;
- 5)Graziani Davide;

**Il Presidente da atto che i criteri di valutazione delle offerte tecniche sono previsti al punto 13 dell'Avviso, che qui si riportano integralmente:**

**"13) Criteri di valutazione**

*Le proposte saranno valutate mediante attribuzione di un punteggio numerico massimo di 100 punti a fronte della proposta che meglio risponda qualitativamente ai seguenti parametri di valutazione:*

**A) Proposta progettuale:** sulla struttura adibita ad attività commerciale e area esterna a utilizzo esclusivo **max 50 punti** così ripartiti:

**A.1) manutenzione straordinaria migliorativa:**

*criterio motivazionale di valutazione: concretezza delle soluzioni, qualità dei materiali e delle attrezzature, pregio architettonico dell'estetica, soluzioni eco-compatibili e a basso impatto ambientale e programma di manutenzione ordinaria: attribuzione **fino a 40 punti***

(è fatto obbligo di allegare render foto realistico del progetto o quanto ritenuto necessario per consentire un'adeguata valutazione).

A.2) allestimento degli spazi in termini di adeguatezza e completezza (arredi e attrezzature) rispetto alla finalità della concessione: criterio motivazionale di valutazione: ricerca ed originalità nel design degli arredi, pregio architettonico dell'estetica generale dell'allestimento, soluzioni eco-compatibili e a basso impatto ambientale, attribuzione **fino a 10 punti** (è fatto obbligo di allegare render foto realistico del progetto o quanto ritenuto necessario per consentire un'adeguata valutazione).

**B) Proposta migliorativa sugli aspetti inerenti alla sicurezza, servizio salvataggio: max 20 punti.** Criterio motivazionale di valutazione: adozione di concrete soluzioni anche gestionali inerenti alla sicurezza dei fruitori della spiaggia e del lago, con particolare riferimento alla passeggiata con oggetto sul lago, adiacente alle piscine, area interdotta ai tuffi per fondale basso, oltre a quanto obbligatorio dalla normativa di settore.

**C) Proposta migliorativa sui servizi fruibili da parte di persone portatrici di handicap oltre lo standard minimo obbligatorio per legge: max 15 punti.** Criterio motivazionale di valutazione: concretezza delle azioni per garantire la maggiore fruibilità della spiaggia e delle strutture adibite ad attività commerciale da parte dei portatori di handicap quali la disponibilità di attrezzatura tecnica specifica per spostamenti su terra e lago e la presenza di personale qualificato e specializzato.

**D) Proposta migliorativa sui servizi alla spiaggia pubblica (pulizia e tenuta servizi igienici pubblici, altra tipologia di servizi): max punti 15.** Criterio motivazionale di valutazione: tipologie dei servizi all'utenza, frequenza e idoneità del metodo di pulizia della spiaggia ed area a verde e camminamenti/percorsi pedonali e servizi igienici.

Le proposte sopra indicate devono essere accompagnata da un cronoprogramma degli interventi.

omissis

"La commissione attribuirà ad ogni concorrente il punteggio che formerà la graduatoria finale sulla base del punteggio massimo complessivo attribuito ai singoli concorrenti.

I sopra indicati parametri saranno valutati dalla Commissione giudicatrice attraverso un giudizio di carattere qualitativo, come di seguito specificato.

Ciascun commissario dovrà assegnare ad ogni parametro un coefficiente di valutazione sulla base della seguente scala:

ottimo	buono	discreto	sufficiente	non valutabile
1	0,75	0,50	0,25	0

Il punteggio finale attribuito al singolo parametro di ogni concorrente sarà determinato nel seguente modo:

$P. \text{ finale} = P. \text{ max. attribuibile (così come indicato per ogni parametro)} \times \text{Coeff. di valutazione medio.}$

Il coefficiente di valutazione medio è dato dalla media aritmetica dei coefficienti di valutazione provvisori attribuiti da ciascun commissario ad ogni parametro.

**La concessione sarà aggiudicata al concorrente che avrà conseguito complessivamente il punteggio più elevato e la durata risulterà dal piano tecnico-finanziario presentato, nel limite massimo di 15 anni.**

Il concedente si riserva la facoltà di non procedere all'assegnazione della concessione qualora nessuna proposta raggiunga il punteggio minimo di 60 punti complessivi."

**La Commissione procede alla valutazione delle offerte e all'attribuzione dei punteggi secondo quanto previsto dall'Avviso e sopra riportato:**

**Busta B OFFERTA TECNICA presentata dalla ditta Verbania Hostel APS, identificata con il numero 1.**

Si procede all'esame formale del piano tecnico-finanziario: il programma di ammortamento è asseverato dal Rag. Federico Germani, dello Studio Germani, commerciale – legale – tributario, con sede a Roma e prevede n. 15 anni di concessione.

Si procede alla valutazione del progetto tecnico dell'offerta: i punteggi parziali espressi da ogni commissario sono contenuti nell'allegato A al presente verbale.

L'offerta n. 1 ottiene il seguente punteggio totale: 68,50

**Busta B OFFERTA TECNICA della ditta The Lake S.r.l, identificata con il numero 2.**

Si procede all'esame formale del piano tecnico-finanziario: il programma di ammortamento è asseverato dalla Dott.ssa Moira Sansone, con sede a Pescara e prevede n. 15 anni di concessione.

Si procede alla valutazione del progetto tecnico dell'offerta: i punteggi parziali espressi da ogni commissario sono contenuti nell'allegato A al presente verbale.

L'offerta n. 2 ottiene il seguente punteggio totale: 69,17

**Busta B OFFERTA TECNICA della ditta Bar Chicco d'Oro di Toader Viorica, identificata con il numero 3.**

Si procede all'esame formale del piano tecnico-finanziario: il programma di ammortamento è asseverato dal Dott. Massimo Maspoli con studio in Verbania e prevede n. 15 anni di concessione.

Si procede alla valutazione del progetto tecnico dell'offerta: il Presidente da atto che, come da Verbale della prima fase di ammissione, nell'offerta presentata da Bar Chicco d'Oro di Toader Viorica manca il "cronoprogramma" degli interventi; l'offerta è stata ammessa comunque alla successiva fase di gara, in quanto il programma degli interventi avrebbe potuto essere inserito, in modo discorsivo, all'interno del progetto tecnico.

Dall'esame dell'offerta n. 3, a cui sono comunque stati attribuiti dei punteggi, si da atto che dalla lettura degli elaborati non risulta il cronoprogramma degli interventi e, pertanto, l'offerta viene esclusa in quanto l'offerta tecnica non è corredata dalle tempistiche di realizzazione degli interventi, come richiesto dall'Avviso di gara al punto 13 (sopra riportato).

**Busta B OFFERTA TECNICA della ditta Sostra S.r.l.s. identificata con il numero 4**

Si procede all'esame formale del piano tecnico-finanziario: il programma di ammortamento è asseverato dal Dott. Alberto Scruzzi, con sede a Verbania e prevede n. 15 anni di concessione.

Si procede alla valutazione del progetto tecnico dell'offerta: i punteggi parziali espressi da ogni commissario sono contenuti nell'allegato A al presente verbale.

L'offerta n. 4 ottiene il seguente punteggio totale: 55,67

### **Busta B OFFERTA TECNICA della ditta Graziani Davide**

Si procede all'esame formale del piano tecnico-finanziario: il programma di ammortamento è asseverato dal Dott. Scarfato Marco, con studio a Pomigliano d'Arco (NA) e prevede n. 15 anni di concessione.

Si procede alla valutazione del progetto tecnico: i punteggi parziale sono contenuti nell'allegato A al presente verbale.

L'offerta n.5 ottiene il seguente punteggio totale: 50,33

Alle ore 12.45 si chiude la seduta e il Presidente, sentiti i commissari, rinvia l'esame della sostenibilità dei piani tecnici- finanziari, al giorno 06/05/2025.

### **2^ SEDUTA**

#### **2^ FASE**

In data 06/05/2025 alle ore 12.00 presso il Comune di Verbania, sede di via Fratelli Cervi 5 E' presente la commissione nominata con la sopracitata determinazione dirigenziale così composta:

Arch. Vittorio Brignardello (Dirigente del 1° Dipartimento - Servizi Territoriali), Presidente di gara;

Sig.ra Michela Sola (Funzionario dell'Area organizzativa Patrimonio Demanio lacuale), componente;

Sig.ra Elisabetta Falciola (Funzionario EQ - Area Organizzativa Tributi), componente;

Assume le funzioni di Segretario verbalizzante la Sig.ra Valentina Punchia.

La commissione procede alla verifica della sostenibilità economica e la dimostrazione della durata del periodo di concessione presentato dalle ditte ammesse dell'elaborato "piano tecnico-finanziario".

1)Verbania Hostel APS;

2)The Lake S.r.l.;

4)Sostra S.r.l.s;

5)Graziani Davide;

Esaminati gli elaborati, la Commissione esprime parere concorde nel ritenere sostenibile e dimostrato, in tutti i piani tecnico-finanziari delle sopracitate ditte, il prospettato equilibrio economico e finanziario degli investimenti e connessa gestione per l'intero arco temporale prescelto

Si riporta la graduatoria finale delle offerte:

1. The Lake S.r.l.	punti 69,17
2. Verbania Hostel APS	punti 68,50
3. Sostra S.r.l.s	punti 55,67
4. Graziani Davide	punti 50,33

La Commissione propone pertanto l'assegnazione della concessione a The Lake S.r.l., con sede in Via Sempione n. 60/62 , Meina (NO)

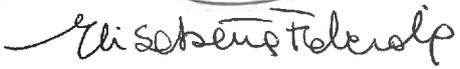
La seduta termina alle ore 13.20

LA COMMISSIONE GIUDICATRICE

VITTORIO BRIGNARDELLO (PRESIDENTE)



ELISABETTA FALCIOLA (COMPONENTE)



MICHELA SOLA (COMPONENTE)





**ALLEGATO A**

PARAMETRI	Proposta progettuale		Proposta migliorativa aspetti inerenti alla sicurezza, servizio salvataggio	Proposta migliorativa sui servizi fruibili da parte di persone portatrici di handicap	Proposta migliorativa sui servizio di pulizia spiaggia	totale punti finale = P. max. attribuibile (così come indicato per ogni parametro) x Coeff. di valutazione medio	P.
	Manutenzione straordinaria migliorativa	Allestimento degli spazi					
<b>punteggio massimo</b>	<b>40</b>	<b>10</b>	<b>20</b>	<b>15</b>	<b>15</b>	<b>100</b>	
	ottimo	buono	sufficiente	parzialmente adeguato	non valutabile		
	1	0,75	0,5	0,25	0		
<b>VERBANIA HOSTEL APS</b>							
Commissario A	0,7	0,7	0,75	0,8	0,5		
Commissario B	0,6	0,6	0,75	0,9	0,6		
Commissario C	0,6	0,7	0,75	0,8	0,7		
Media	0,63	0,67	0,75	0,83	0,60		
<b>Punteggio attribuito</b>	<b>25,33</b>	<b>6,67</b>	<b>15,00</b>	<b>12,50</b>	<b>9,00</b>	<b>68,50</b>	
<b>THE LAKE SRL</b>							
Commissario A	0,9	0,9	0,6	0,6	0,6		
Commissario B	0,75	0,75	0,5	0,5	0,5		
Commissario C	0,8	0,8	0,6	0,6	0,6		
Media	0,82	0,82	0,57	0,57	0,57		
<b>Punteggio attribuito</b>	<b>32,67</b>	<b>8,17</b>	<b>11,33</b>	<b>8,50</b>	<b>8,50</b>	<b>69,17</b>	
<b>CHICCO D'ORO</b>							
Commissario A	0,6	0,6	0,5	0,5	0,5		
Commissario B	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5		
Commissario C	0,6	0,6	0,5	0,5	0,5		
Media	0,57	0,57	0,50	0,50	0,50		
<b>Punteggio attribuito</b>	<b>22,67</b>	<b>5,67</b>	<b>10,00</b>	<b>7,50</b>	<b>7,50</b>	<b>53,33</b>	ESCLUSA
<b>SOSTRA SRLS</b>							
Commissario A	0,6	0,6	0,5	0,6	0,5		
Commissario B	0,6	0,5	0,5	0,5	0,5		
Commissario C	0,6	0,6	0,5	0,6	0,5		
Media	0,60	0,57	0,50	0,57	0,50		
<b>Punteggio attribuito</b>	<b>24,00</b>	<b>5,67</b>	<b>10,00</b>	<b>8,50</b>	<b>7,50</b>	<b>55,67</b>	
<b>GRAZIANI DAVIDE</b>							
Commissario A	0,5	0,6	0,5	0,5	0,6		
Commissario B	0,5	0,4	0,5	0,5	0,4		
Commissario C	0,5	0,6	0,5	0,5	0,5		
Media	0,50	0,53	0,50	0,50	0,50		
<b>Punteggio attribuito</b>	<b>20,00</b>	<b>5,33</b>	<b>10,00</b>	<b>7,50</b>	<b>7,50</b>	<b>50,33</b>	

