



CITTÀ DI VERBANIA
PROVINCIA DEL VERBANO CUSIO OSSOLA

AREA ORGANIZZATIVA PATRIMONIO E DEMANIO IDRICO LACUALE

**VERBALE DI GARA 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**

Premesso che:

- in data 18.03.2025 è stato pubblicato l' Avviso di procedura a evidenza pubblica per l'assegnazione con concessione migliorativa di beni del demanio lacuale, in Comune di Verbania, siti via Troubetzkoy n. 11 – ex colonia solare di Suna, per lo svolgimento di attività commerciali e connesse;
- alle ore 12.00 del giorno 18.04.2025 è scaduto il termine per la presentazione delle offerte;
- la concessione migliorativa sarà assegnata mediante valutazione del merito tecnico delle offerte presentate con attribuzione del relativo punteggio, come previsto dal punto 13, sulla base dei criteri di aggiudicazione elencati nel bando di gara;
- ai sensi del medesimo punto 13 dell'Avviso con determinazione n. 699 in data 23/04/2025 si è proceduto alla nomina dei componenti della Commissione di gara per l'apertura dei plichi e l'esame della offerte pervenute entro il suddetto termine;

Il giorno 29 del mese di aprile dell'anno duemilaventicinque, alle ore 9:30, presso il Comune di Verbania, sede di via Fratelli Cervi 5, si è svolta la prima seduta 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 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.

Si precisa che:

- la commissione procederà alla valutazione delle domande compreso l'esame della documentazione amministrativa;
- che sono state acquisite le dichiarazioni di assenza di conflitto di interesse da parte dei componenti la commissione;

Sono presenti, inoltre:

- Sig.ra Alessia Grandi e Sig.ra De Melas Monica con delega per Verbania Hostel APS;
- Sig. Andrea Valentino Carnovali legale rappresentante di The Lake S.r.l.;
- Sig. Cristian Castelli legale rappresentante di Sostra S.r.l.s e la Sig.ra De Sordo Anna;

Il presidente da atto che sono state presentate le seguenti offerte, acquisite agli atti con protocollo:

- n. 22569 del 17/04/2025, Verbania Hostel APS;
- n. 22735 del 17/04/2025, The Lake S.r.l.;
- n. 22837 del 18/04/2025, Bar Chicco D'Oro di Toader Viorica;
- n. 22913 del 18/04/2025, Sostra S.r.l.s.;
- n. 22916 del 18/04/2025, Graziani Davide;

Il Presidente da atto, come da documentazione in atti, che tutti gli offerenti hanno effettuato il sopralluogo obbligatorio.

Come previsto ai punti 10) e 12) dell'Avviso il Presidente procede alla verifica della tempestività dell'arrivo dei plichi ed al controllo della loro integrità.

La documentazione di gara doveva essere presentata in un unico plico, debitamente chiuso e sigillato, recante all'esterno le seguenti informazioni:

- denominazione o ragione sociale, indirizzo di posta elettronica certificata per le comunicazioni relative all'operatore economico concorrente;
- indicazioni relative alla procedura a cui si intende partecipare: **GARA PER LA 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 ATTIVITÀ' COMMERCIALE E CONNESSE (art. 9, comma 1, lettera n, Regolamento regionale n. 13/R).**

Il Presidente verificata la presentazione nei termini e l'integrità dei plichi procede all'apertura e alla verifica del contenuto come previsto al punto 10 dell'Avviso.

I plichi al loro interno devono contenere due buste, a loro volta sigillate, recante l'intestazione del mittente, l'indicazione dell'oggetto e seguente la dicitura:

“A – Documentazione amministrativa”

“B – Offerta tecnica”

Tutte le offerte sono presentate secondo quanto stabilito dall'Avviso.

Il Presidente verificato il contenuto dei plichi procede alla numerazione delle buste ivi contenute e precisamente:

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

Il Presidente procede, nell'ordine dato dalla numerazione, all'apertura della **busta A – Documentazione amministrativa**, delle offerte presentate per l'esame di rito.

Ai sensi del punto 10 dell'Avviso:

LA BUSTA “A – DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA” deve contenere:

- **Domanda di partecipazione – Dichiarazione sostitutiva** resa ai sensi degli artt. 46 e 47 D.P.R. 445/2000, utilizzando **il modello allegato N. 2** al presente Avviso o riprodotto in modo sostanzialmente conforme presentando tutti gli elementi richiesti al fine di evitare che la documentazione di gara risulti mancante, incompleta o viziata da altre irregolarità essenziali. La domanda, deve essere sottoscritta dall'operatore economico individuale ovvero da tutti i concorrenti con idoneità plurisoggettiva non costituita. In detta ipotesi la dichiarazione sarà unica e sottoscritta da tutti i partecipanti. Alla domanda andrà allegata la fotocopia del documento di identità del sottoscrittore in corso di validità.

- **Cauzione provvisoria** mediante fideiussione bancaria o assicurativa o quietanza dell'avvenuto deposito, dell'importo di € 2.355,00.

Ulteriore documentazione per i concorrenti con idoneità plurisoggettiva e consorzi:

- raggruppamenti temporanei di imprese già costituiti: il mandato collettivo irrevocabile con rappresentanza conferito alla mandataria per atto pubblico con l'indicazione del soggetto designato quale mandatario;
- raggruppamenti temporanei di imprese, consorzi ordinari non ancora costituiti: l'impegno che in caso di aggiudicazione, le imprese conferiranno mandato collettivo speciale con rappresentanza ad una di esse, individuandola e indicandola come capogruppo;
- consorzi ordinari già costituiti: copia autentica o copia conforme all'originale ai sensi, rispettivamente, degli artt. 18 e 19 del D.P.R. 445/2000, dell'atto costitutivo e dello statuto del Consorzio con indicazione del soggetto designato quale capogruppo;
- consorzi stabili, consorzi di cooperative e di imprese artigiane: copia autentica o copia conforme all'originale ai sensi, rispettivamente, degli artt. 18 e 19 del D.P.R. 445/2000, dell'atto costitutivo e dello statuto del consorzio con indicazione delle imprese consorziate;

Il Presidente da atto che:

1. Verbania Hostel APS: la documentazione presentata è in regola con quanto richiesto dall'avviso al punto 10, "documentazione amministrativa".
2. The Lake S.r.l: la documentazione presentata è in regola con quanto richiesto dall'avviso al punto 10, "documentazione amministrativa".
3. Bar Chicco d'Oro di Toader Viorica: la documentazione presentata è in regola con quanto richiesto dall'avviso al punto 10, "documentazione amministrativa", nella busta è stato inserito erroneamente il business plan, il Presidente procede ad accantonare l'elaborato insieme alla documentazione busta B - Offerta tecnica.
4. Sostra S.r.l.s: la documentazione presentata è in regola con quanto richiesto dall'avviso al punto 10, "documentazione amministrativa"; non risulta compilata la parte relativa alla posizione INPS ed INAIL in quanto non iscritto a seguito di affitto di azienda.
5. Graziani Davide: la documentazione presentata è in regola con quanto richiesto dall'avviso al punto 10, "documentazione amministrativa".

Il Presidente verificata la documentazione, dichiara ammessi alla successiva fase di gara i seguenti offerenti:

- Verbania Hostel APS;
- The Lake Srl;
- Bar Chicco d'Oro di Toader Viorica;
- Sostra S.r.l.s;
- Graziani Davide;

Il Presidente, come previsto dall'Avviso al punto 12, sottoriportato procede all'apertura delle **buste B - Offerta tecnica**, al fine di controllare esclusivamente il contenuto.

LA BUSTA "B – OFFERTA TECNICA" deve contenere:

- il progetto tecnico preciso e dettagliato, atto a descrivere in modo puntuale l'intervento di manutenzione straordinaria migliorativa e l'allestimento, formulato e ripartito secondo i criteri di valutazione tecnica come sotto previsti al punto 13) del presente avviso.

Nella stesura della relazione al progetto si richiede quanto più possibile concretezza e sintesi. Si ricorda inoltre che, ove espressamente richiesto al punto 13), è fatto obbligo di allegare il render foto realistico del progetto (o quanto necessario per consentire un'adeguata valutazione).

L'offerta tecnica dovrà essere costituita obbligatoriamente a pena di esclusione da un numero massimo di n. 10 pagine formato A4 su una sola facciata ovvero di n. 5 pagine fronte retro formato A4 (scritte con carattere Arial 12). Ulteriore analogo numero di pagine potrà essere costituito da corredo documentale quale il render foto realistico del progetto o altra documentazione esplicativa;

Le proposte devono essere accompagnata da un cronoprogramma degli interventi.

- piano tecnico-finanziario che giustifica la spesa, ai sensi dell'art. 23 del Regolamento regionale n. 13/R - 2009, nel quale deve essere compreso un idoneo programma di ammortamento asseverato da professionista abilitato all'esercizio della professione di commercialista o da un istituto di credito o da società di servizi costituite dall'istituto di credito stesso e iscritte nell'elenco generale degli intermediari finanziari, ai sensi dell'articolo 106 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385 (Testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia) o da una società' di revisione ai sensi dell'articolo 1 della legge 23 novembre 1939, n. 1966 , (Disciplina delle società' fiduciarie e di revisione), che dimostri la necessità di durata del periodo di concessione richiesto per permettere la proficua realizzabilità dell'opera o dell'investimento, che non potrà comunque superare quindici anni;

Il Presidente da atto che le offerte tecniche di:

- Verbania Hostel APS;
- The Lake Srl;
- Sostra S.r.l.s;
- Graziani Davide

risultano articolate secondo quanto disposto al punto 10) dall'Avviso e sono quindi ammesse alla valutazione da parte della Commissione che avverrà in seduta riservata.

Nell'offerta presentata da Bar Chicco d'Oro di Toader Viorica manca l'elaborato "cronoprogramma"; si ammette comunque alla successiva fase di gara, in quanto il programma degli interventi potrebbe essere inserito, in modo discorsivo, all'interno del progetto tecnico.

La seduta termina alle ore 10:10

LA COMMISSIONE GIUDICATRICE

VITTORIO BRIGNARDELLO (PRESIDENTE)



ELISABETTA FALCIOLA (COMPONENTE)



MICHELA SOLA (COMPONENTE)

