



COMUNE DI BELGIRATE



COMUNE DI LESA



COMUNE DI MEINA

UNIONE DI COMUNI COLLINARI DEL VERGANTE **BELGIRATE – LESA – MEINA**

GESTIONE ASSOCIATA DEMANIO BASSO LAGO MAGGIORE

Sede Uffici: Piazza Carabelli n. 5 – 28046 MEINA (NO) - Tel. 0322.669091

Sede Legale: Via Portici n. 2 - 28040 LESA (NO)

info@demaniobassolagomaggiore.it - unionevergente@mailcertificata.net

GARA PER L’AFFIDAMENTO DI UNA CONCESSIONE DEMANIALE ORDINARIA CON FINALITA’ TURISTICO-RICREATIVA-COMMERCIALE RELATIVA ALLE AREE/BENI DI PROPRIETA’ DEL DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO SITI NEL COMUNE DI ARONA – VIA AL LIDO/CORSO EUROPA, GIA’ DENOMINATO "EX LIDO DI ARONA", AD USO BALNEARI E CONNESSE/COMMERCIALI E CONNESSE-FOGLIO 24 MAPPALE 24 PARTE E MAPPALE 25

VERBALE DI GARA

Premesso che

- in esecuzione alla determinazione del Responsabile del Servizio Tecnico dell’Unione di Comuni Collinari del Vergante n. 34 del 03.02.2026, in data 03.02.2026 veniva pubblicato il bando di gara per l’affidamento di una concessione demaniale con finalità turistico ricreative relative all’area sita nel Comune di Arona, di cui in oggetto;
- il bando di gara è stato pubblicato dal 04.02.2026 al 06.03.2026 all’Albo Pretorio on-line dell’Unione di Comuni Collinari del Vergante, in qualità di Ente capofila della Gestione Associata Demanio e dal 04.03.2026 al 10.03.2026 all’Albo Pretorio on-line del Comune di Arona territorialmente competente;
- il termine per la presentazione delle offerte è stato fissato alle ore 13.00 del 09.03.2026;
- risultano pervenute n. 3 buste di partecipazione alla procedura pubblica:
 - Prot. 1459 del 06.03.2026,
 - Prot. 1517 del 09.03.2026 ore 10:41,
 - Prot. 1530 del 09.03.2026 ore 13:50.
- con determinazione n. 93 del 09.03.2026 veniva istituita la Commissione di gara.

Alle ore 10,00 di martedì 10 marzo 2026 presso il Comune di Meina, Sala Consiliare al 1° piano, si sono ritrovati i seguenti signori tutti individuati a far parte della commissione giudicatrice delle offerte pervenute per la gara in oggetto: il Geometra Renato Giuseppe Melone che assume le funzioni di Presidente; l’Ing. Silvana Paganelli Azza – Dirigente del II° Settore del Comune di Arona in qualità di componente esperto; il Geom. Luca Vergani – dipendente dell’Unione di Comuni Collinari del Vergante in qualità di componente con funzioni di Segretario verbalizzante,

che hanno sottoscritto apposita dichiarazione, ai sensi dell'Art. 47 del D.P.R. 445/2000 e s.m.i., dell'inesistenza delle cause di incompatibilità e di astensione di cui all'Art. 93 del D. Lgs. 36/2023 e s.m.i.

Il Presidente Geom. Melone Renato apre le operazioni di gara dando illustrazione del bando e di seguito leggendo ai presenti il nominativo dei soggetti/delle ditte partecipanti ai membri di commissione che confermano le dichiarazioni rese ai sensi dell'Art. 93 D. Lgs. 36/2023 e s.m.i., comunica inoltre che sono pervenute entro la data del 09.03.2026, n. 3 plichi, integri e ben sigillati, dando atto che uno dei plichi, e precisamente il n. 3 è pervenuto all'ufficio protocollo alle ore 13.50 del giorno 09.03.2026 come riportato in calce alla stessa.

Si passa, in seduta pubblica, all'apertura dei plichi pervenuti ed alla verifica dei documenti amministrativi allegati "Busta A":

- Prot. 1459 del 06.03.2026, concorrente soc. MIC2 S.r.l.s. in regola con la documentazione amministrativa,
- Prot. 1517 del 09.03.2026, concorrente soc. 3 CUBI S.a.s. di Pezzuti Martina & C. in regola con la documentazione amministrativa,
- Prot. 1530 del 09.03.2026, concorrente soc. SPORT SOLUTION S.r.l. in regola con la documentazione amministrativa,

La Commissione di gara ammette con riserva la soc. SPORT SOLUTION S.r.l., in quanto il plico risulta spedito in data 05.03.2026 e consegnato da parte dell'operatore di Poste alle 13:50 del giorno 09.03.2026.

Terminato l'esame dei documenti presentati ed avendoli trovati tutti regolari, confermato che nessuno dei componenti la Commissione ha motivi ostativi per il giudizio, il Presidente ammette alla gara i seguenti concorrenti:

soc. MIC2 S.r.l.s. AMMESSA

soc. 3 CUBI S.a.s. di Pezzuti Martina & C. AMMESSA

La Commissione di gara ammette con riserva la soc. SPORT SOLUTION S.r.l., in quanto il plico risulta spedito in data 05.03.2026 e consegnato da parte dell'operatore di Poste alle 13:50 del giorno 09.03.2026.

Alle ore 10,15 la Commissione dichiara chiusa la seduta pubblica relativa all'esame della documentazione amministrativa ed invita i presenti a lasciare la sede delle operazioni di gara, al fine di procedere all'esame, in forma segreta, delle offerte tecniche presentate. Fissa per le ore 12,00 circa, comunicandolo ai presenti, la data della seduta pubblica nella quale la Commissione procederà:

- a) a comunicare l'esito delle valutazioni tecniche con indicazione dei relativi punteggi

complessivi;

b) ad aprire le BUSTE “C - Offerta economica” contenenti le offerte relative al rialzo unico sulle tariffe a base gara ed all’assegnazione dei relativi punteggi;

c) al calcolo del punteggio complessivo da assegnare a ciascun concorrente;

d) a redigere la graduatoria finale provvisoria con indicazione del concorrente che avrà conseguito il maggior punteggio totale.

Alle ore 10,30 la Commissione, in seduta segreta, procede con l’apertura delle offerte tecniche presentate dai concorrenti.

Dopo una attenta e puntuale valutazione la Commissione stabilisce di assegnare i punteggi di cui all’Art. 9 del Bando di gara secondo le soluzioni progettuali presentate e sulla base delle dichiarazioni rese, come da tabella allegata di seguito riportata:

SOTTOCRITERI ELEMENTI QUALITATIVI: 1) MATERIALI, CARATTERISTICHE, TECNOLOGIE COSTRUTTIVE, IMPIANTI, interventi sugli edifici	PUNTEGGIO MASSIMO 40/70	MIC2 SRLS		3 CUBI SAS		SPORT SOLUTION SRL	
		Proposta	Punteggio	Proposta	Punteggio	Proposta	Punteggio
1a) <i>Utilizzo di materiali di qualità progettuale/architettonica di pregio, tenuto conto del contesto paesaggistico ambientale</i>	7	0,80	5,60	0,80	5,60	0,60	4,20
1b) <i>Risparmio energetico:</i> Utilizzo di forme di energia rinnovabile per l’efficientamento energetico	7	0,80	5,60	0,80	5,60	0,80	5,60
1c) <i>Progetto architettonico elaborato in relazione all’allestimento degli spazi esterni</i>	16	0,80	12,80	0,80	12,80	0,40	6,40
1d) <i>utilizzo di materiali ecosostenibili e/o riciclati, certificati</i>	7	0,60	4,20	0,60	4,20	0,60	4,20
1e) <i>Interventi, non obbligatori, per migliorare l’accessibilità del locale per le persone con ridotta capacità motoria</i>	3	0,80	2,40	1	3,00	0,20	0,60
Totale parziale		30,60		31,20		21,00	
SOTTOCRITERI ELEMENTI QUALITATIVI: 2) CRITERI AMBIENTALI MINIMI	PUNTEGGIO MASSIMO 15/70	MIC2 SRLS		3 CUBI SAS		SPORT SOLUTION SRL	
		Proposta	Punteggio	Proposta	Punteggio	Proposta	Punteggio
2a) <i>Riduzione dell’utilizzo della plastica</i>	7	0,80	5,60	0,80	5,60	0,80	5,60
2b) <i>Gestione rifiuti differenziato in apposito spazio</i>	4	0,80	3,20	0,80	3,20	0,80	3,20
2c) <i>Contenimento del consumo idrico/energetico</i>	4	0,80	3,20	0,80	3,20	0,60	2,40
Totale parziale		12,00		12,00		11,20	
SOTTOCRITERI ELEMENTI QUALITATIVI: 3) PIANO GESTIONALE DELLE ATTIVITA’	PUNTEGGIO MASSIMO 15/70	MIC2 SRLS		3 CUBI SAS		SPORT SOLUTION SRL	
		Proposta	Punteggio	Proposta	Punteggio	Proposta	Punteggio
3a) <i>Copertura Wi-Fi nell’intera area in concessione</i>	6	0,80	4,80	1	6,00	1	6,00
3b) <i>Attivazione dei servizi collegati con gli sport acquatici (canoe, sup, ecc.)</i>	6	1	6,00	1	6,00	1	6,00
3c) <i>Estensione dell’apertura del sito per tutto l’anno con obbligo di accesso libero all’area in oggetto</i>	6	1	6,00	1	6,00	0,4	2,40
Totale parziale		16,80=14,00		18,00=15,00		14,40=12,00	
TOTALE		56,60		58,20		44,20	

Il Presidente della Commissione alle ore 11.30 invita a presiedere alle operazioni di gara in seduta pubblica, relative all’apertura dell’offerta economica: così come previsto dall’Art. 14, comma 5. del

bando di gara, il Presidente comunica l'esito delle valutazioni tecniche con indicazione del punteggio complessivo ai soggetti presenti, facendo presente che relativamente ai "Sottocriteri elementi qualitativi – 3) Piano Gestionale delle attività), il punteggio totale parziale assegnato è stato rapportato al punteggio massimo di 15, prevedendo il bando di gara 3 punteggi parziali superiori a 15. Successivamente procede con l'apertura della "Busta C – Offerta economica" ed alla verifica della documentazione presente:

1. soc. MIC2 S.r.l.s., documentazione completa,
2. soc. 3 CUBI S.a.s. di Pezzuti Martina & C., documentazione completa,
3. soc. SPORT SOLUTION S.r.l., documentazione completa.

Al fine di procedere con l'attribuzione dei punteggi di gara, il Presidente procede con la verifica dell'offerta unica in rialzo sulle tariffe a base gara, espressa in percentuale, che sarà utilizzata per la determinazione del canone dovuto, calcolato ai sensi dell'articolo 8 del bando di gara di cui all'oggetto:

1. soc. MIC2 S.r.l.s. dichiara un aumento percentuale pari a 2.500%,
2. soc. 3 CUBI S.a.s. di Pezzuti Martina & C. dichiara un aumento percentuale pari a 24%,
3. soc. SPORT SOLUTION S.r.l. dichiara un aumento percentuale pari a 15%.

Sulla base dei criteri di valutazione stabiliti con l'Art. 9 del Bando di gara, vengono attribuiti i seguenti punteggi:

OFFERTA ECONOMICA	PUNTEGGIO MASSIMO 30	MIC2 SRLS		3 CUBI SAS		SPORT SOLUTION SRL	
		Proposta	Punteggio	Proposta	Punteggio	Proposta	Punteggio
1) OFFERTA IN AUMENTO PERCENTUALE A VALERE SU TUTTE LE TARIFFE A BASE GARA	30	2500%	30	24%	8,64	15%	5,40
TOTALE		30,00		8,64		5,40	

Si procede quindi al calcolo del punteggio complessivo da assegnare:

1. alla soc. MIC2 S.r.l.s. viene attribuito il punteggio complessivo di punti 30,00 che aggiunti al punteggio dell'offerta tecnica pari a 56,60 somma in complessivi **86,60**,
2. alla soc. 3 CUBI S.a.s. di Pezzuti Martina & C. viene attribuito il punteggio complessivo di punti 8,64 che aggiunti al punteggio dell'offerta tecnica pari a 58,20 somma in complessivi **66,84**,
3. alla soc. SPORT SOLUTION S.r.l. viene attribuito il punteggio complessivo di punti 5,40 che aggiunti al punteggio dell'offerta tecnica pari a 44,20 somma in complessivi **49,60**.

La Commissione di gara chiude i lavori alle ore 12:45 e trasmette copia della presente al RUP per le conseguenti determinazioni e provvedimenti di competenza.

Il presente verbale viene letto e condiviso da tutti i presenti

I COMMISSARI:

f.to Geom. Renato Giuseppe Melone

f.to Ing. Silvana Paganelli Azza

f.to Geom. Luca Vergani