



CITTA' DI STRESA

(Provincia del Verbano-Cusio-Ossola)
SERVIZIO GESTIONE RISORSE PATRIMONIALI

DISCIPLINARE DI GARA

PROCEDURA APERTA CON CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE OEPV AI SENSI DEGLI ART. 71 E 108 DEL D.LGS. 36/2023 PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DELL'IMPIANTO SPORTIVO COMUNALE DENOMINATO "CAMPO SPORTIVO FORLANO" DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI STRESA

1. PREMESSE

Con Delibera di G.C. n. 87 del 10.07.2025 questa Amministrazione ha deciso di affidare la gestione in concessione del campo sportivo Luigi Forlano sito in Via Fiume 4 comprendente:

- a) campo con erba sintetica;
- b) spogliatoi per i giocatori e servizi igienici con docce e alcuni locali di servizio;
- c) una tribuna per il pubblico;
- d) locale annesso ad uso magazzino e servizi igienici per il pubblico.

L'affidamento avviene mediante procedura aperta con applicazione del criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa ai sensi degli art. 71 e 108 comma 1 del D.lgs. 36/2023 aggiudicazione ai sensi della PARTE II - Titolo I D.lgs. 36/2023 art. 176 e seguenti.

Il luogo di svolgimento del servizio è il Comune di Stresa con codice NUTS ITC14.

Il Responsabile unico del progetto è il Dott. Pierpaolo Nicolosi, Dirigente del Settore Gestione Risorse Patrimoniali, e-mail: patrimonio@comune.stresa.vb.it

2. OGGETTO DELLA CONCESSIONE, IMPORTO E SUDDIVISIONE IN LOTTI

La Concessione è costituita da un unico lotto. La mancata suddivisione in lotti della concessione, ai sensi dell'articolo 58 del Codice dei Contratti Pubblici, è motivata dalla tipologia del servizio di cui trattasi, che rende opportuno avere un unico operatore economico nell'ottica della semplificazione e della economicità del procedimento, attesa anche l'unicità complessiva che caratterizza il servizio in oggetto.

n.	Descrizione servizi/beni/lavori	CPV	P (principale)	Importo totale per 42 mesi
1	GESTIONE IMPIANTO	92610000-0 –	P	17.500 €



CITTA' DI STRESA

(Provincia del Verbano-Cusio-Ossola)
SERVIZIO GESTIONE RISORSE PATRIMONIALI

	SPORTIVO	Servizi di Gestione impianti sportivi		oltre IVA
--	----------	--	--	-----------

Il valore della concessione, pari a **€ 17.500,00 (diciasettemilacinquecento/00) IVA esclusa per 42 mesi (3 anni e mezzo)**, è stato calcolato, ai sensi dell'art 179 comma 1 del D.lgs. 36/2023.

Il contratto collettivo nazionale applicato stimato dalla Stazione Appaltante è, ai sensi dell'art. 11 c. 2 del D.lgs. 36/2023: CCNL Impianti sportivi e palestre - CNEL H077.

Ai sensi dell'art. 11 c. 3 del D.lgs. 36/2023, l'operatore economico può indicare nella propria offerta il differente Contratto collettivo da esso applicato, purché garantisca ai dipendenti le stesse tutele di quello indicato dalla stazione appaltante.

L'affidamento avrà durata di **42 mesi (3 anni e mezzo)** con decorrenza dalla data di consegna della struttura, cioè dal **01.01.2026 al 30.06.2029**.

Ai sensi dell'articolo 178 comma 5 del Codice non è prevista l'opzione di rinnovo, salvo per la revisione prevista dall'articolo 192 comma 1.

3. CONDIZIONI DI PARTECIPAZIONE

Sono ammessi a partecipare i seguenti soggetti:

- società e associazioni sportive dilettantistiche, singole o associate;
- enti di promozione sportiva;
- federazioni sportive nazionali;
- enti non commerciali;
- associazioni senza fini di lucro, che perseguano finalità formative, ricreative e sociali nell'ambito dello sport e del tempo libero e che dimostrino capacità operativa adeguata alle attività da realizzare.

I suddetti soggetti devono essere riconosciuti, ai fini sportivi, dalle Federazioni Sportive Nazionali, dalle Discipline Sportive Associate, dagli Enti di Promozione Sportiva.

Gli operatori economici possono partecipare alla presente gara sia in forma singola sia associata. Ai soggetti costituiti in forma associata si applicano le disposizioni di cui agli articoli 67 e 68 del Codice dei Contratti Pubblici.

I consorzi di cui agli articoli 65, comma 2 del Codice che intendono eseguire le prestazioni tramite i propri consorziati sono tenuti ad indicare per quali consorziati il consorzio concorre.

I consorzi di cui all'articolo 65, comma 2, lettere b) e c) sono tenuti ad indicare per quali consorziati il consorzio concorre.

Il partecipante alla gara in una delle forme di seguito indicate è escluso nel caso in cui la stazione appaltante accerti la sussistenza di rilevanti indizi tali da far ritenere che le offerte degli operatori economici siano imputabili ad un unico centro decisionale, a cagione di accordi intercorsi con altri operatori economici partecipanti alla stessa gara:



CITTA' DI STRESA

(Provincia del Verbano-Cusio-Ossola)

SERVIZIO GESTIONE RISORSE PATRIMONIALI

- partecipazione in più di un raggruppamento temporaneo o consorzio ordinario di concorrenti o aggregazione di operatori economici aderenti al contratto di rete (nel prosieguo, aggregazione di retisti);
- partecipazione sia in raggruppamento o consorzio ordinario di concorrenti sia in forma individuale;
- partecipazione sia in aggregazione di retisti sia in forma individuale. Tale esclusione non si applica alle retiste non partecipanti all'aggregazione, le quali possono presentare offerta, per la medesima gara, in forma singola o associata;
- partecipazione di un consorzio che ha designato un consorziato esecutore il quale, a sua volta, partecipa in una qualsiasi altra forma.

Nel caso venga accertato quanto sopra, si provvede ad informare gli operatori economici coinvolti i quali possono, entro 5 giorni, dimostrare che la circostanza non ha influito sulla gara, né è idonea a incidere sulla capacità di rispettare gli obblighi contrattuali.

4. REQUISITI DI ORDINE GENERALE

I concorrenti devono essere in possesso, **a pena di esclusione**, dei requisiti di ordine generale previsti dal Codice dei Contratti Pubblici, nonché degli ulteriori requisiti indicati nel presente articolo.

Le circostanze di cui all'articolo 94 del Codice sono cause di esclusione automatica. La sussistenza delle circostanze di cui all'articolo 95 del Codice è accertata previo contraddittorio con l'operatore economico.

In caso di partecipazione di consorzi di cui all'articolo 65, comma 2, lettere b) e c) del Codice, i requisiti di cui al punto 5 sono posseduti dal consorzio e dalle consorziate indicate quali esecutrici.

In caso di partecipazione di consorzi stabili di cui all'articolo 65, comma 2, lett. d) del Codice, i requisiti di cui al punto 5 sono posseduti dal consorzio, dalle consorziate indicate quali esecutrici e dalle consorziate che prestano i requisiti.

Un operatore economico che si trovi in una delle situazioni di cui agli articoli 94 e 95 del Codice, ad eccezione delle irregolarità contributive e fiscali definitivamente e non definitivamente accertate, può fornire prova di aver adottato misure (c.d. self cleaning) sufficienti a dimostrare la sua affidabilità.

Se la causa di esclusione si è verificata prima della presentazione dell'offerta, l'operatore economico indica la causa ostativa e, alternativamente:

- descrive le misure adottate ai sensi dell'articolo 96, comma 6 del Codice;
- motiva l'impossibilità ad adottare dette misure e si impegna a provvedere successivamente.

L'adozione delle misure è comunicata alla stazione appaltante. Se la causa di esclusione si è verificata successivamente alla presentazione dell'offerta, l'operatore economico adotta le misure di cui al comma 6 dell'articolo 96 del Codice dandone comunicazione alla stazione appaltante.



CITTA' DI STRESA

(Provincia del Verbano-Cusio-Ossola)

SERVIZIO GESTIONE RISORSE PATRIMONIALI

Sono considerate misure sufficienti il risarcimento o l'impegno a risarcire qualunque danno causato dal reato o dall'illecito, la dimostrazione di aver chiarito i fatti e le circostanze in modo globale collaborando attivamente con le autorità investigative e di aver adottato provvedimenti concreti, di carattere tecnico, organizzativo o relativi al personale idonei a prevenire ulteriori reati o illeciti.

Se le misure adottate sono ritenute sufficienti e tempestive, l'operatore economico non è escluso. Se dette misure sono ritenute insufficienti e intempestive, la stazione appaltante ne comunica le ragioni all'operatore economico.

Non può avvalersi del self-cleaning l'operatore economico escluso con sentenza definitiva dalla partecipazione alle procedure di affidamento o di concessione, nel corso del periodo di esclusione derivante da tale sentenza.

Nel caso in cui un raggruppamento/consorzio abbia estromesso o sostituito un partecipante/esecutore interessato da una clausola di esclusione di cui agli articoli 94 e 95 del Codice, si valutano le misure adottate ai sensi dell'articolo 97 del Codice al fine di decidere sull'esclusione.

5. REQUISITI DI ORDINE SPECIALE

I concorrenti devono possedere, **a pena di esclusione**, i requisiti previsti nei commi seguenti.

5.1. REQUISITI DI IDONEITÀ PROFESSIONALE

- 1) Statuto e Atto costitutivo con oggetto conforme all'oggetto della selezione;
- 2) Iscrizione al CONI;
- 3) Eventuale iscrizione al Registro del Terzo Settore di cui al D.Lgs 117/2017;
- 4) I concorrenti non dovranno trovarsi in una delle clausole di esclusione di cui agli artt. 94 e 95 D.Lgs. 36/2023 e in ogni altra situazione che possa determinare l'esclusione dalla gara e/o la incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione, compresi i casi previsti dalla normativa antimafia D.Lgs. 159/2011 e s.m.i.;
- 5) Non versare in ipotesi di conflitto di interesse, ai sensi dell'art. 6-bis della legge n. 241/1990.

5.2. Requisiti di capacità tecnico-professionale

Esperienza nella gestione di impianti sportivi simili ed in attività di valorizzazione dell'attività sportiva, da cui si evincano le ricadute positive sul territorio, avendo a riferimento gli ultimi tre anni (2022/2025).

5.3. Requisiti di idoneità economico-finanziaria

Si richiede quale requisito di capacità economica e finanziaria, di aver conseguito un fatturato globale di € 34.000,00, maturato (nel triennio precedente) nei migliori tre anni degli ultimi cinque anni precedenti a quello di indizione della procedura, come da art. 100 comma 11 del D.Lgs. 36/2023.



CITTA' DI STRESA

(Provincia del Verbano-Cusio-Ossola)
SERVIZIO GESTIONE RISORSE PATRIMONIALI

6. SOPRALLUOGO

Ciascun concorrente potrà effettuare, a sua discrezione, un sopralluogo preventivo presso gli spazi oggetto del servizio. Per la visita di sopralluogo dovrà presentarsi il legale rappresentante o suo delegato munito di documento di identità e di apposita delega corredata da copia del documento di identità del delegante. In caso di A.T.I. il sopralluogo dovrà essere effettuato dal soggetto mandatario.

La visita di sopralluogo deve essere fissata almeno 48 h prima, telefonando preventivamente al numero 0323.939226 oppure tramite la seguente mail: patrimonio@comune.stresa.vb.it. Riceverete conferma scritta.

Il sopralluogo dovrà avvenire entro il 27.11.2025 ore 12.00.

7. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA E SOTTOSCRIZIONE DEI DOCUMENTI DI GARA

Il plico di partecipazione, con le buste ed i modelli ivi contenuti, dovrà essere compilato, sottoscritto ed inviato a mezzo Raccomandata con ricevuta di ritorno, in alternativa consegnato a mano all'Ufficio Protocollo del Comune di Stresa, piazza Matteotti n. 6 28838 Stresa (VB).

La documentazione dovrà pervenire entro e non oltre il termine ultimo delle ore 12.00 del giorno 09.12.2025. L'ufficio protocollo provvederà a siglare il plico con timbro, data e ora di arrivo. Le domande pervenute in data successiva non saranno prese in considerazione ai fini della procedura. La modalità di recapito del plico, che sia per posta raccomandata, a mano, a mezzo corriere o posta celere, rimane ad esclusivo rischio del mittente; non saranno accettati reclami di sorta per eventuali ritardi, qualora il plico non giunga a destinazione in tempo utile.

Sul plico dovrà essere espressamente indicato nell'oggetto sulla busta la dicitura:

“Non aprire. Contiene offerta per la partecipazione alla SELEZIONE PER L’AFFIDAMENTO DELLA CONCESSIONE IN USO E GESTIONE DELL’IMPIANTO SPORTIVO CAMPO DI CALCIO FORLANO”

Il plico dovrà contenere obbligatoriamente, a pena di esclusione le tre buste, ciascuna delle quali chiusa, sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura come di seguito specificato.

La prima busta dovrà obbligatoriamente, a pena di esclusione, recare la dicitura **“Documentazione amministrativa”** e dovrà contenere la seguente documentazione, conforme ai moduli a ciò predisposti:

- a) domanda di partecipazione “Allegato 1” contenente le dichiarazioni sostitutive di certificazioni e atto notorio ai sensi degli artt. 46 e 47 del DPR 445/2000, con la



CITTA' DI STRESA

(Provincia del Verbano-Cusio-Ossola)
SERVIZIO GESTIONE RISORSE PATRIMONIALI

- quale il concorrente dichiara i propri dati ed il possesso dei requisiti di partecipazione di cui al presente Avviso;
- b) copia di documento di identità del dichiarante/Legale rappresentante in corso di validità;
 - c) copia del proprio Statuto e atto costitutivo vigenti;
 - d) dichiarazione con impegno di un fideiussore a rilasciare la cauzione per l'esecuzione del contratto, qualora l'offerente risultasse aggiudicatario;
 - e) il protocollo di legalità sottoscritto "Allegato 2"

La seconda busta dovrà recare, obbligatoriamente a pena di esclusione, la dicitura **"A – Offerta tecnica"** e dovrà contenere la proposta di gestione, sottoscritta dal legale rappresentante del concorrente.

In caso di A.T.A. o A.T.S. ciascun partecipante dovrà autonomamente redigere quanto richiesto ai punti precedenti, mentre la proposta tecnica dovrà essere unica e sottoscritta congiuntamente da tutti i soggetti.

La terza busta dovrà recare, obbligatoriamente a pena di esclusione, sul frontespizio la dicitura **"B – Offerta economica"** e dovrà contenere l'offerta economica, modello "Allegato 3" espressa in numeri e lettere, con non più di due cifre decimali, intesa quale offerta in rialzo rispetto all'importo del canone a base d'asta pari ad € 17.500,00 (diciasettemilacinquecento/00), per i **42 mesi (3 anni e mezzo) di durata della concessione**;

Non sono ammesse:

- offerte in diminuzione od uguali rispetto al canone base;
- offerte con riserve o condizioni;
- offerte parziali, indefinite, alternative o non univocamente determinabili;
- offerte il cui rialzo non sia multiplo di 100 € (cento euro).

8. SOCCORSO ISTRUTTORIO

Con la procedura di soccorso istruttorio di cui all'articolo 101 del Codice dei Contratti Pubblici, possono essere sanate le carenze della documentazione trasmessa con la domanda di partecipazione ma non quelle della documentazione che compone l'offerta tecnica.

Con la medesima procedura può essere sanata ogni omissione, inesattezza o irregolarità della domanda di partecipazione e di ogni altro documento richiesto per la partecipazione alla procedura di gara, con esclusione della documentazione che compone l'offerta tecnica. Non sono sanabili le omissioni, le inesattezze e irregolarità che rendono assolutamente incerta l'identità del concorrente. A titolo esemplificativo, si chiarisce che:

- il mancato possesso dei prescritti requisiti di partecipazione non è sanabile mediante soccorso istruttorio ed è causa di esclusione dalla procedura di gara;



CITTA' DI STRESA

(Provincia del Verbano-Cusio-Ossola)
SERVIZIO GESTIONE RISORSE PATRIMONIALI

- l'omessa o incompleta nonché irregolare presentazione delle dichiarazioni sul possesso dei requisiti di partecipazione e ogni altra mancanza, incompletezza o irregolarità della domanda, sono sanabili, ad eccezione delle false dichiarazioni;
- il difetto di sottoscrizione della domanda di partecipazione, delle dichiarazioni richieste e dell'offerta non è sanabile;
- non è sanabile mediante soccorso istruttorio l'omessa indicazione, delle modalità con le quali l'operatore intende assicurare, in caso di aggiudicazione del contratto, il rispetto delle condizioni di partecipazione e di esecuzione del presente bando.

Ai fini del soccorso istruttorio è assegnato al concorrente un termine di **7 giorni** naturali e consecutivi affinché siano rese, integrate o regolarizzate le dichiarazioni necessarie, indicando il contenuto e i soggetti che le devono rendere. In caso di inutile decorso del termine, la stazione appaltante procede all'esclusione del concorrente dalla procedura.

Ove il concorrente produca dichiarazioni o documenti non perfettamente coerenti con la richiesta, la stazione appaltante può chiedere ulteriori precisazioni o chiarimenti, limitati alla documentazione presentata in fase di soccorso istruttorio, fissando un termine a pena di esclusione. La stazione appaltante può sempre chiedere chiarimenti sui contenuti dell'offerta tecnica e su ogni suo allegato.

9. CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

L'individuazione dell'aggiudicatario, verrà effettuata a favore di quella che avrà presentato la migliore proposta, sulla base dell'offerta economicamente più vantaggiosa, ai sensi dell'art. 108 del D.Lgs. n.36/2023.

La Commissione procederà alla valutazione attribuendo un punteggio massimo complessivo pari a 100 punti secondo la seguente ripartizione:

	Elementi di valutazione	Punteggio massimo
A.	<i>Offerta tecnico – qualitativa</i>	60
B.	<i>Offerta economica</i>	40
	TOTALE PUNTI	100

9.1. CRITERI DI VALUTAZIONE DELL'OFFERTA TECNICA

Il punteggio dell'offerta tecnica è attribuito sulla base dei criteri di valutazione elencati nella sottostante tabella con la relativa ripartizione dei punteggi.

A - OFFERTA TECNICA	ELEMENTI DI VALUTAZIONE	PUNTEGGIO
<i>Punto 1)</i>	<i>Descrizione delle principali caratteristiche organizzative del soggetto concorrente, con indicazione della struttura operativa del soggetto e della consistenza organizzativa</i>	20



CITTA' DI STRESA

(Provincia del Verbano-Cusio-Ossola)
SERVIZIO GESTIONE RISORSE PATRIMONIALI

	<i>per i servizi di cui alla presente concessione</i>	
<i>Punto 2)</i>	<i>Proposta dettagliata del piano organizzativo e gestionale, con indicazione delle risorse (umane ed economiche) che il concessionario utilizzerà, per attuare la gestione operativa della struttura, delle manutenzioni e delle attività sportive</i>	<i>20</i>
<i>Punto 3)</i>	<i>Predisposizione del piano tariffario, con possibili agevolazioni economiche destinate ai ragazzi under 14, alle famiglie numerose ed altre eventuali proposte per i residenti nel Comune di Stresa.</i>	<i>10</i>
<i>Punto 4)</i>	<i>Documentazione, alla data di presentazione dell'offerta, di almeno una squadra femminile regolarmente iscritta. La presenza deve essere validata con certificazione dell'affiliazione ed iscrizione al campionato.</i>	<i>10</i>

Per la valutazione dei punti di cui sopra verrà applicata la seguente metodologia di attribuzione punteggio:

PT = (punteggio massimo del criterio) * (media dei coefficienti attribuiti dai commissari)

Di seguito sono illustrati i giudizi, ed i corrispondenti coefficienti, che saranno attribuiti dalla Commissione giudicatrice, nell'esercizio della propria discrezionalità tecnica:

GIUDIZIO	COEFFICIENTE	CRITERIO DI GIUDIZIO DELLA PROPOSTA/DEL MIGLIORAMENTO
<i>Eccellente</i>	<i>1,00</i>	<i>È ragionevolmente esclusa la possibilità di soluzioni migliori</i>
<i>Ottimo</i>	<i>0,80</i>	<i>Aspetti positivi elevati o rispondenti alle aspettative</i>
<i>Buono</i>	<i>0,60</i>	<i>Aspetti positivi evidenti, ma inferiori a soluzioni ottimali</i>
<i>Discreto</i>	<i>0,40</i>	<i>Aspetti positivi di qualche</i>



CITTA' DI STRESA

(Provincia del Verbano-Cusio-Ossola)
SERVIZIO GESTIONE RISORSE PATRIMONIALI

		<i>pregio</i>
<i>Modesto</i>	<i>0,20</i>	<i>Aspetti positivi appena percepibili</i>
<i>Irrilevante</i>	<i>0,00</i>	<i>Nessuna proposta o miglioramento rilevante</i>

Si precisa che nei conteggi per l'attribuzione e calcolo di tutti i coefficienti medi si terrà conto della prime due cifre decimali, con arrotondamento all'unità superiore qualora la terza cifra decimale sia superiore o uguale a 5.

9.2. CRITERI DI VALUTAZIONE DELL'OFFERTA ECONOMICA

L'offerta economica sarà valutata fino ad un massimo di 40 punti, secondo i criteri di seguito indicati.

La valutazione terrà conto dell'importo offerto a rialzo sulla base d'asta pari a € 17.500,00 (diciasettemilacinquecento/00), quale canone totale per i **42 mesi (3 anni e mezzo)** di concessione

B - OFFERTA ECONOMICA	OFFERTA ECONOMICA	ASSEGNAZIONE PUNTEGGIO	PUNTEGGIO MASSIMO
	<i>Canone offerto dal concorrente</i>	<i>Rialzo sul canone a base d'asta</i> <i>Non sono ammissibili rialzi che non siano multipli di 100 €</i>	<i>40</i>

Verrà attribuito il punteggio massimo di 40 punti all'offerta migliore.

Alle restanti offerte verranno attribuiti i rispettivi punteggi secondo la seguente formula:

$$PE = (PE_{\text{massimo}} \times Po) / P_{\text{massimo}}$$

dove:

- PE = Punteggio Economico
- Po = Prezzo offerto dal singolo concorrente
- PEmassimo = Punteggio economico massimo assegnabile
- Pmassimo = Prezzo più alto offerto in gara

9.3. FORMAZIONE DELLA GRADUATORIA



CITTA' DI STRESA

(Provincia del Verbano-Cusio-Ossola)
SERVIZIO GESTIONE RISORSE PATRIMONIALI

L'aggiudicazione avrà luogo a favore dell'operatore economico che avrà conseguito il maggior punteggio complessivo (PC) risultante dalla combinazione prezzo-qualità secondo la seguente formula:

Punteggio Complessivo = PT + PE

10. COMMISSIONE GIUDICATRICE

La Commissione giudicatrice è nominata dopo la scadenza del termine per la presentazione delle offerte ed è composta da un numero di membri pari a n. 3, esperti nel settore gestione patrimonio immobiliare. In capo ai commissari non devono sussistere cause ostative alla nomina ai sensi dell'articolo 93 comma 5 del Codice dei Contratti Pubblici. A tal fine viene richiesta, prima del conferimento dell'incarico, apposita dichiarazione. La composizione della Commissione giudicatrice e i curricula dei componenti sono conservati agli atti.

La Commissione giudicatrice è responsabile della valutazione delle offerte tecniche dei concorrenti, può eventualmente riunirsi con modalità telematiche che salvaguardino la riservatezza delle comunicazioni.

11. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI GARA

La prima seduta gara si terrà alle ore 10.00 del giorno 11.12.2025.

Il Responsabile del procedimento di gara, nella prima seduta pubblica, accede alla documentazione amministrativa di ciascun concorrente, mentre l'offerta tecnica e l'offerta economica restano, chiuse, segrete, e procede a:

- a) controllare la completezza della documentazione amministrativa presentata;
- b) verificare la conformità della documentazione amministrativa a quanto richiesto nel presente bando;
- c) attivare la procedura di soccorso istruttorio, se necessario;
- d) trasmettere, il verbale redatto dal Segretario Verbalizzante, al Responsabile di Servizio ai fini dell'adozione del provvedimento che determina le eventuali esclusioni dalla procedura di gara e agli adempimenti di cui 32 all'art. 90 comma 1 lett. d) del Codice dei Contratti Pubblici. Tale provvedimento e relativi allegati sono pubblicati sul sito del Comune di Stresa, sezione "Avvisi e Bandi", e comunicati ai partecipanti entro un termine non superiore a cinque giorni.

La Commissione Giudicatrice procede, in seduta riservata, all'apertura, esame e valutazione delle offerte presentate dai concorrenti, all'assegnazione dei relativi punteggi applicando i criteri e le formule indicati nel disciplinare di gara.

Gli esiti della valutazione sono verbalizzati. La Commissione procede alla formulazione della graduatoria.



CITTA' DI STRESA

(Provincia del Verbano-Cusio-Ossola)
SERVIZIO GESTIONE RISORSE PATRIMONIALI

Nel caso in cui le offerte di due o più concorrenti ottengano lo stesso punteggio complessivo, ma punteggi differenti per il prezzo e per tutti gli altri elementi di valutazione, sarà collocato primo in graduatoria il concorrente che ha ottenuto il miglior punteggio sull'offerta tecnica.

Nel caso in cui le offerte di due o più concorrenti ottengano lo stesso punteggio complessivo e gli stessi punteggi parziali per il prezzo e per l'offerta tecnica, il RUP procede mediante sorteggio ad individuare il concorrente che verrà collocato primo in graduatoria.

Il RUP formula la proposta di aggiudicazione in favore del concorrente che ha presentato la migliore offerta come sopra indicato, chiudendo le operazioni di gara.

In qualsiasi fase delle operazioni di valutazione delle offerte tecniche ed economiche, il RUP dà atto nel verbale, ai sensi dell'art 90 comma 1, lett. d) l'esclusione per:

- mancata separazione dell'offerta economica dall'offerta tecnica, ovvero inserimento di elementi concernenti il prezzo nella documentazione amministrativa o nell'offerta tecnica;
- presentazione di offerte parziali, plurime, condizionate, alternative oppure irregolari in quanto non rispettano i documenti di gara, ivi comprese le specifiche tecniche, o anormalmente basse;
- presentazione di offerte inammissibili in quanto la commissione giudicatrice ha ritenuto sussistenti gli estremi per l'informativa alla Procura della Repubblica per reati di corruzione o fenomeni collusivi.

La stazione appaltante si riserva la facoltà di valutare la congruità di ogni offerta economica che, in base ad elementi specifici, appaia anormalmente alta.

Nel caso in cui la prima migliore offerta appaia anormalmente alta, il RUP ne valuta la congruità, serietà, sostenibilità e realizzabilità, così per le offerte anomale a seguire.

Il RUP richiede al concorrente la presentazione delle spiegazioni, se del caso, indicando le componenti specifiche dell'offerta ritenute anomale. A tal fine, assegna un termine non superiore a quindici giorni dal ricevimento della richiesta. Il RUP, esaminate le spiegazioni fornite dall'offerente, ove le ritenga non sufficienti ad escludere l'anomalia, può chiedere, anche mediante audizione orale, ulteriori chiarimenti, assegnando un termine perentorio per il riscontro. Il RUP esclude le offerte che, in base all'esame degli elementi forniti con le spiegazioni risultino, nel complesso, inaffidabili.

L'Amministrazione aggiudicataria si riserva la facoltà di:

- procedere all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida;
- non procedere all'aggiudicazione qualora tutte le offerte risultassero insoddisfacenti e/o economicamente incongrue;
- di procedere alla revoca dell'aggiudicazione per motivi di interesse pubblico;
- di procedere con aggiudicazione mediante procedura negoziata, senza previa pubblicazione di avviso, ai sensi dell'art. 158, comma 2, lettera a, del D. Lgs. 36/2023, nel caso di gara andata deserta o con offerte anomale.

12. TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTA



CITTA' DI STRESA

(Provincia del Verbano-Cusio-Ossola)
SERVIZIO GESTIONE RISORSE PATRIMONIALI

Il plico dovrà essere indirizzato al COMUNE DI STRESA – Ufficio Protocollo e dovrà pervenire per posta raccomandata o recapito a mano o a mezzo corriere o posta celere entro le ore 12.00 del giorno 09.12.2025.

Il recapito del plico entro i termini di cui sopra rimane ad esclusivo rischio del mittente.

13. DISPOSIZIONI GENERALI

1) Si procederà all'aggiudicazione anche ne caso venga presentata una sola offerta valida, se ritenuta idonea da parte della Commissione di gara.

2) L'offerente resta impegnato per effetto della presentazione stessa dell'offerta, il Comune di Stresa non assumerà verso di questi alcun obbligo se non quando, a norma di legge, tutti gli atti attinenti alla gara in questione e ad essa necessari e dipendenti avranno conseguito piena efficacia giuridica.

Il concorrente che ha presentato la migliore offerta resta vincolato anche in pendenza di conseguimento di efficacia giuridica della aggiudicazione nel termine massimo di 180 (centottanta) giorni decorrenti dalla data di svolgimento della gara (art. 17 comma 4 del Decreto Legislativo 36/2023).

L'organo preposto alla valutazione delle offerte predispone la proposta di aggiudicazione alla migliore offerta non anomala. L'organo competente a disporre l'aggiudicazione esamina la proposta, e, se la ritiene legittima e conforme all'interesse pubblico, dopo aver verificato il possesso dei requisiti in capo all'offerente, dispone l'aggiudicazione, che è immediatamente efficace. L'aggiudicazione non equivale ad accettazione dell'offerta.

L'offerta dell'aggiudicatario è irrevocabile fino al termine stabilito per la stipulazione del contratto. Verrà stipulato il contratto con la ditta aggiudicataria in osservanza del bando, del capitolato d'oneri e dello schema di contratto di concessione.

3) Prima della stipula del contratto l'aggiudicatario dovrà trasmettere al Comune entro quindici giorni dalla comunicazione di aggiudicazione:

- a) apposita dichiarazione contenente tutti gli elementi richiesti dal D.P.C.M. 11.05.1991 n. 187 qualora l'aggiudicatario sia una Società;
- b) prima della sottoscrizione del contratto di concessione, a garanzia del risarcimento dei danni all'immobile e di qualsiasi altro danno cagionato dal concessionario, l'aggiudicatario dovrà costituire un deposito cauzionale definitivo infruttifero come da dettami contenuti nel capitolato d'oneri.
- c) la ricevuta del versamento al Servizio di Tesoreria del Comune delle spese di contratto, inerenti e conseguenti come da apposita distinta che verrà trasmessa da parte di questo Comune. L'imposta di registrazione e la tassa di bollo del presente contratto sono a carico di entrambe le parti in eguale misura. La registrazione del contratto verrà fatta a cura della parte locatrice.



CITTA' DI STRESA

(Provincia del Verbano-Cusio-Ossola)
SERVIZIO GESTIONE RISORSE PATRIMONIALI

d) le polizze assicurative stabilite nel capitolato d'oneri.

4) L'aggiudicatario ha l'obbligo di predisporre prima dell'inizio del servizio il piano delle misure per la sicurezza dei lavoratori nonché alle condizioni di lavoro di cui al D.Lg. n. 81/2008. Tale piano è messo a disposizione delle autorità competenti preposte alle verifiche ispettive di controllo. Nella ipotesi di associazione temporanea di Impresa o di Consorzio, detto obbligo incombe all'Impresa mandataria o designata quale capogruppo.

5) In ottemperanza a quanto disposto dall'art. 7 comma 6 della L. R. n. 38/2006, l'aggiudicatario ha altresì l'onere di comunicare al Comune, prima dell'inizio dell'attività, l'attività o le attività effettivamente svolte nei limiti sanciti dalle norme igienico-sanitarie.

6) L'aggiudicatario deve corrispondere al Comune il canone di locazione, derivante dall'offerta in sede di gara secondo le modalità previste nel capitolato d'oneri.

7) Per le imprese riunite, i documenti e le dichiarazioni richieste, devono essere presentate sia per le Imprese capogruppo sia per le Imprese mandanti. L'offerta congiunta deve essere sottoscritta da tutte le Imprese raggruppate.

8) Per le Imprese riunite in consorzio i requisiti previsti sopra dovranno essere posseduti dal consorzio o in alternativa posseduti e dimostrati dalle Imprese consorziate.

9) L'aggiudicatario è altresì obbligato a stipulare la polizza R.C.T. e incendio secondo i massimali stabiliti nel capitolato d'oneri. La mancata costituzione delle predette polizze determina la revoca dell'aggiudicazione.

10) L'aggiudicatario è tenuto a comunicare tempestivamente al Comune ogni modificazione intervenuta negli assetti proprietari, societari, e negli organismi tecnici e amministrativi.

14. CONTROVERSIE

Per qualsiasi controversia in ordine alla validità, efficacia, interpretazione, esecuzione e risoluzione della presente concessione, dovrà essere tentata la ricomposizione in via bonaria. In caso di mancata ricomposizione, le controversie saranno demandate al Foro di Verbania. È esclusa la competenza arbitrale.

15. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

I dati raccolti sono trattati e conservati ai sensi del Regolamento UE n. 2016/679 relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché



CITTA' DI STRESA

(Provincia del Verbano-Cusio-Ossola)
SERVIZIO GESTIONE RISORSE PATRIMONIALI

alla libera circolazione di tali dati, del decreto legislativo 30 giugno 2003, n.196 recante il "Codice in materia di protezione dei dati personali" e s.m.i, del decreto della Presidenza del Consiglio dei Ministri n. 148/21 e dei relativi atti di attuazione.

Sono vietate la raccolta e la profilazione, da parte del Concessionario, di dati personali degli utenti delle strutture, ad eccezione di quei dati assolutamente necessari per la corretta esecuzione della concessione.

ALLEGATI:

- Capitolato speciale d'appalto
- Domanda di Partecipazione – Allegato 1
- Protocollo di Legalità – Allegato 2
- Offerta Economica – Allegato 3
- Schema di Contratto – Allegato 4
- Planimetria – Allegato 5

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
GESTIONE RISORSE PATRIMONIALI**

(Dott. Pierpaolo Nicolosi)

*F.to digitalmente ai sensi
del D.Lgs.n.82/2005 e s.m.i.*