



**COMUNE DI RIVA DEL GARDA**  
Provincia di Trento

Protocollo n. 2023-12751/GRAGSAZ0014

**ASTA PUBBLICA PER L'AFFIDAMENTO IN REGIME DI AFFITTO D'AZIENDA A  
SENSI ART. 2562 CODICE CIVILE DEL RIFUGIO ESCURSIONISTICO  
“CAPANNA GRASSI”**

**VERBALE N. 2 - SECONDA SEDUTA ASTA PUBBLICA**

L'anno duemilaventitre, il giorno ventotto del mese di marzo alle ore 15.15 nella Sala Riunioni al piano terra all'esterno dell'ingresso principale della sede municipale in Riva del Garda, Piazza III Novembre n. 5, avanti a me Segretario comunale reggente del Comune di Riva del Garda, dalla legge autorizzato a redigere il presente processo verbale relativo alla procedura di asta pubblica per l'affidamento in regime di affitto di azienda del rifugio escursionistico “Capanna Grassi” di proprietà comunale, indetta con avviso protocollo n. 6482 di data 14 febbraio 2023, sono riuniti per la seconda seduta dell'asta pubblica di cui all'oggetto i sotto indicati signori che costituiscono la Commissione di gara:

- Emiliana Mazzucchi, collaboratrice amministrativo contabile presso U.O. Patrimonio e Provveditorato del Comune di Riva del Garda, che assume la presidenza di gara;
- Luigi Tartamella, funzionario responsabile dell'U.O. Contratti del Comune di Riva del Garda, in qualità di testimone;
- Ilaria Avesani, collaboratrice amministrativo contabile presso U.O. Patrimonio e Provveditorato del Comune di Riva del Garda, in qualità di testimone verbalizzante.

L'Autorità che presiede l'asta pubblica, constatata la legalità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta ed invita i convenuti ad iniziare i lavori.

Il Presidente accerta preliminarmente che alle ore 15.17 sono presenti in sala alla seduta pubblica i signori:

- Grottolo Giulia, identificata con passaporto n. YA9658357 in corso di validità, che dichiara di presenziare nella qualità di legale rappresentante della società Grottolo Carlo Snc di Grottolo Giulia & C.;
- Pantaleo Anna, identificata con patente di guida n. TN5340474Z rilasciata da MC-TN in corso di validità, che dichiara di presenziare in qualità di pubblico;
- Zarantonello Luciana, identificata con carta d'identità n. CA10969JR rilasciata dal Comune di Vallegalli, in corso di validità, che dichiara di presenziare in qualità di offerente;
- Campestrini Nagual, identificata con carta d'identità n. CA01152CN rilasciata dal Comune di Torcegno in corso di validità, che dichiara di presenziare in qualità di pubblico;
- Lotti Gabriele, identificato con carta d'identità n. AY3358448 rilasciata dal Comune di Vallegalli (TN) in corso di validità, che dichiara di presenziare in qualità di pubblico;
- Liserre Paolo, identificato con carta di identità n. CA89936OC rilasciata dal Comune di Dro in corso di validità, che dichiara di presenziare in qualità di giornalista.

Il Presidente espone sinteticamente quanto finora svolto nelle precedenti fasi della presente procedura:

- all'asta pubblica in oggetto, indetta con bando di data 14 febbraio 2023 protocollo n. 6482, pervenivano al protocollo comunale, entro il termine fissato delle ore 12.00 del 16 marzo 2023, n. 2 plichi contenenti le offerte, identificate in quella della sig.ra Zarantonello Luciana e in quella della società Grottolo Carlo Snc di Grottolo Giulia & C.;
- nella prima seduta pubblica del 23 marzo 2023, il Presidente procedeva per ciascun concorrente e secondo l'ordine di arrivo dei plichi, all'apertura della Busta A "documentazione amministrativa", accertando la completezza e la regolarità della documentazione presentata e, in conformità al bando di gara, all'apertura della Busta B "offerta tecnica, al fine di effettuare un mero controllo preliminare circa la regolarità formale della documentazione inviata
- accertata la validità della documentazione amministrativa e tecnica presentata, il Presidente ammetteva entrambi gli offerenti alla fase successiva della procedura di gara;
- esposto sinteticamente ai presenti le successive fasi della procedura, in particolare la successiva valutazione delle offerte tecniche da parte di una Commissione tecnica giudicatrice nominata dal Responsabile del procedimento, il Presidente procedeva a chiudere in due plichi separati, sigillati e firmati sui lembi dal Presidente, dai testimoni e dal Segretario Generale in veste di Ufficiale Rogante, le buste B "offerta tecnica" da consegnare in seduta riservata alla Commissione Tecnica e le buste C "offerta economica", disponendo di conservarli nella cassaforte presso l'Ufficio Patrimonio al 3° piano intermedio della sede Municipale al fine di garantirne l'integrità e la non manomissione;
- con determinazione n. 115 di data 23/03/2023 è stata nominata la Commissione tecnica giudicatrice per la valutazione delle offerte tecnico-qualitativa.

Fatte le suddette premesse, il Presidente di gara, alla presenza del Segretario e dei testimoni, procede come di seguito:

- ribadisce che i criteri di assegnazione dei punteggi e di aggiudicazione sono contenuti nel bando di gara - al paragrafo 7 "procedura di gara e criteri di aggiudicazione";
- rammenta che, ai sensi di quanto disposto dal bando di gara, l'aggiudicazione avverrà in favore del concorrente che abbia presentato l'offerta economicamente più vantaggiosa, intesa come quella che avrà ottenuto il punteggio complessivo più elevato, risultato dalla somma del punteggio dell'offerta tecnica – qualitativa e del punteggio dell'offerta economica. Precisa che il punteggio a disposizione stabilito dal bando è di 100 punti, di cui 70 punti assegnabili all'offerta tecnico – qualitativa (parametro A + parametro B + parametro C) e 30 punti assegnabili all'offerta economica;
- espone, secondo quanto contenuto nel verbale della Commissione tecnica giudicatrice del 24 marzo 2023, assunto al protocollo n. 2023012305 di data 24/03/2023, i punteggi assegnati alle offerte tecniche-qualitative, a seguito delle operazioni e attività svolte in seduta riservata come di seguito rappresentati:

Concorrenti	Punteggio max assegnabile parametri A + B + C	Punteggio complessivo assegnato alle offerte tecniche (parametro A + B + C)
Zarantonello Luciana	70,00	44,01
Grottolo Carlo Snc di Grottolo Giulia & C.	70,00	70,00

Il Presidente, preso atto che tutti i concorrenti hanno ottenuto un punteggio superiore a 36 punti, valore soglia previsto dal bando per essere ammessi alla prosecuzione della gara, ammette alla fase finale entrambi i soggetti.

Il Presidente accerta l'integrità del plico sigillato contenente le Buste C "Offerta economica" e lo apre.

Estrae per prima la Busta C del plico n.1 della concorrente Zarantonello Luciana, accerta l'integrità, la apre e dà atto che l'offerta è in regola con il bollo ed è regolarmente sottoscritta. Dà lettura della percentuale offerta in aumento del 12,80% (dodici/08) sul canone a base d'asta di Euro 13.300,00 (tredicimilatrecento/00). In applicazione di tale percentuale il canone annuo offerto dalla sig.ra Zarantonello Luciana è di euro 15.002,40 (quindicimiladue/40).

Successivamente, il Presidente estrae la Busta C del plico n. 2 della ditta Grottolo Carlo Snc di Grottolo Giulia & C., accerta l'integrità, la apre e dà atto che l'offerta è in regola con il bollo e sottoscritta dal legale rappresentante della società signora Giulia Grottolo. Dà lettura della percentuale offerta in aumento del 115,00% (centoquindici/00) sul canone a base d'asta di Euro 13.300,00 (tredicimilatrecento/00). In applicazione di tale percentuale il canone annuo offerto dalla ditta Grottolo Carlo Snc di Grottolo Giulia & C. è di euro 28.595,00 (euro ventottomilacinquecentonovantacinque).

L'offerta economica che espone il maggior aumento tra le due pervenute è, pertanto, quella della ditta Grottolo Carlo Snc di Grottolo Giulia & C. con l'aumento del **115,00%** sul canone a base d'asta e, quindi, alla stessa si assegna il punteggio massimo, previsto dal bando di 30 punti.

Il Presidente procede poi ad applicare la formula matematica prevista nel bando di gara per attribuire il punteggio all'offerta economica con percentuale in aumento meno elevata:

$$P = \frac{CO - CB}{CMAX - CB} \times 30$$

P = punteggio da assegnare all'offerta del concorrente in esame;

CB = canone di affitto posto a base di gara

CO = canone di affitto offerto

CMAX = canone di affitto massimo offerto

Rapportando tali parametri all'offerta della sig.ra Zarantonello Luciana risulta quanto segue:

CB : 13.300,00

CO: 15.002,40

CMAX: 28.595,00

$$\frac{15.002,40 - 13.300,00}{28.595,00 - 13.300,00} \times 30 = 0,1113 \times 30 = 3,34 \text{ punti}$$

In applicazione del predetto calcolo, il punteggio attribuito all'offerta economica della sig.ra Zarantonello Luciana è di **3,34 punti**.

Il Presidente procede poi a sommare, per ciascuna ditta concorrente, il punteggio attribuito all'offerta tecnico – qualitativa dalla Commissione tecnica giudicatrice con quello attribuito all'offerta economica e a formare la graduatoria definitiva, in ordine decrescente, come segue:

POSIZIONE IN GRADUATORIA	OFFERENTE	PUNTEGGIO OFFERTA TECNICA	PUNTEGGIO OFFERTA ECONOMICA	PUNTEGGIO COMPLESSIVO
1	Grottolo Carlo Snc di Grottolo Giulia & C.	70,00	30,00	100,00
2	Zarantonello Luciana	44,01	3,34	47,35

Il Presidente procede dunque, in ragione delle risultanze delle operazioni di gara, ad aggiudicare provvisoriamente l'asta pubblica per l'affidamento in regime di affitto di azienda del rifugio escursionistico "Capanna Grassi" di proprietà comunale, alla società Grottolo Carlo Snc di Grottolo Giulia & C. con sede legale in Riva del Garda – P.IVA 02703660221, la quale ha presentato l'offerta economicamente più vantaggiosa con il punteggio complessivo di 100 punti su 100 a disposizione, alle condizioni di cui all'offerta tecnico-qualitativa presentata e per il canone annuo offerto di euro 28.595,00 (ventottomilacinquecentonovantacinque/00). Laggiudicazione diverrà efficace a seguito del riscontro positivo della verifica dei requisiti prescritti dall'avviso di asta pubblica.

La Commissione sigla tutta la documentazione pervenuta e la trasmette al Responsabile del Procedimento per l'adozione dei provvedimenti conseguenti e per la verifica del possesso dei requisiti di partecipazione in capo all'aggiudicatario, dichiarati in sede di presentazione dell'offerta.

La seduta viene chiusa alle ore 15:21.

Di quanto sopra, io Segretario comunale reggente, in ottemperanza alla legge, ho redatto il presente processo verbale, in unico esemplare, scritto con mezzo informatico su n. 3 facciate, comprese le sottoscrizioni, e ne ho dato lettura ai membri della Commissione di gara che, da me interpellati, lo hanno in ogni sua parte confermato e sottoscritto come segue:

PRESIDENTE DI GARA

Emiliana Mazzucchi

I TESTIMONI

Luigi Tartamella

Ilaria Avesani

IL SEGRETARIO GENERALE REGGENTE - UFFICIALE ROGANTE

dott.ssa Anna Cattoi