



CENTRALE UNICA DI COMMITTENZA

C.U.C. LA PIETRA

Comuni Associati

Comune di Pietra Ligure, Comune di Cisano sul Neva, Comune di Giustenice, Comune di Tovo San Giacomo, Comune di Boissano

Sede: Piazza Martiri della Libertà n. 30 - 17027 - PIETRA LIGURE (SV)

- pec: cuc.lapietra@pec.it

Tel. 019/629311

COMUNE DI PIETRA LIGURE (SV)

Piazza Martiri della Libertà n. 30 - 17027 - PIETRA LIGURE (SV) - Tel. 019/629311

Part. IVA e Cod. Fisc. 00332440098 Cod. Istat 009049

VERBALE DI GARA N.6

Procedura Aperta ai sensi dell'art. 71 del D.lgs. 31 marzo 2023, n. 36

Valutazione Offerta Economica

SEDUTA PUBBLICA

Oggetto	Concessione gestione area di sosta per camper sita in Via Crispi - Pietra Ligure - periodo 1/12/2025 - 29/2/2032
CIG	B84146F8C9
Importo a base d'asta	€ 531.250,00
Scelta del contraente	Procedura Aperta
Struttura proponente	Settore Pubblica istruzione, Turismo, Cultura e Sport
Modalità	TELEMATICA

L'anno 2025 il giorno 21 del mese di novembre, a seguito di rinvio alla data odierna della seduta di valutazione dell'offerta economica fissata per il giorno 20.11.2025 ore 14:30, la commissione giudicatrice, nominata con Determina n. 559 del 28.10.2025 ai sensi dell'art. n. 93 D.Lgs. n. 36/2023, composta da:

- Dott.ssa Sandra PEREGO Presidente;
- Dott. Renato FALCO Componente;
- Dott. Marco ROSSI Componente;

alle ore 08:30, si è riunita presso Pietra Ligure - Piazza Martiri della Libertà n. 30.

PREMESSO

- Che con verbale n. 1 in data 22.10.2025 qui interamente richiamato, in prima seduta pubblica, si è proceduto all'apertura della documentazione amministrativa (BUSTA A) per l'ammissibilità dei concorrenti;
- Che con successivo verbale n. 2 in medesima data, qui interamente richiamato, si è provveduto alla verifica della documentazione tecnica (BUSTA B);
- Che con successivo verbale n. 3 in data 06.11.2025, qui interamente richiamato, in seduta riservata, la Commissione di gara ha esaminato le offerte tecniche relative alle partecipanti;
- Che con successivo verbale n. 4 in data 06.11.2025, qui interamente richiamato, in seduta pubblica, la Commissione di gara ha esaminato le offerte economiche relative alle partecipanti rinviano la valutazione delle stesse al giorno 7.11.2025 ore 9:00;
- Che con successivo verbale n. 5 in data 07.11.2025, qui interamente richiamato, in seduta riservata, la Commissione di gara ha proseguito la valutazione delle offerte economiche e rinvia alla seduta pubblica del 20.11.2025 ore 14:30 a seguito della richiesta di chiarimenti inviata agli operatori economici;

CIO' PREMESSO

La Commissione si riunisce in seduta pubblica per proseguire nelle operazioni di gara ed in particolare per:

- Dare lettura dei ribassi delle offerte economiche presentate;
- Proseguire con la valutazione delle giustificazioni presentate;
- determinare l'offerta economicamente più vantaggiosa.

Si dà atto che:

Concorrente	Presente	Rappresentante
ASD PIETRA LIGURE CALCIO 1956	NO	_____
Pubblica Assistenza Pietra Soccorso ODV	NO	_____

Si dà atto delle offerte economiche presentate dai concorrenti con il risultato che segue:

Partecipante	Informazioni busta economica	Ribasso Economico Offerto (%)
ASD PIETRA LIGURE CALCIO 1956	Nome file: Busta C - ECONOMICA.zip.p7m.ts Dimensione file: 1.61 MB Impronta MD5: d28ddd9f1f3649ebd1d85896c01 ab21a	1.0
Pubblica Assistenza Pietra Soccorso ODV	Nome file: 3-Busta-economica.zip.p7m.ts Dimensione file: 1.57 MB Impronta MD5: f44c3f96dc580e8088666161596 5166d	8.5

La commissione richiede chiarimenti agli operatori economici, ex art. 110 DLgs n. 36/2023 al fine di verificare l'attendibilità delle offerte presentate, inviati con:

- prot. 40769 del 11.11.2025 – Pubblica Assistenza Pietra Soccorso;
- prot. 40776 del 11.11.2025 – ASD Pietra Calcio 1956;

A seguito di successivo riscontro pervenuto, tramite piattaforma ,in data:

- 18/11/2025 - ASD Pietra Calcio 1956;
- 19/11/2025 - Pubblica Assistenza Pietra Soccorso;

la Commissione:

- considera esaustive le giustificazioni presentate dalla ASD Pietra Calcio 1956 in quanto dall'esame del piano economico-finanziario di ASD Pietra Ligure 1956 si può evidenziare che sussiste una marginalità (sulla base dei dati forniti) pur computando la royalty proposta nella misura dell'1%. I ricavi utilizzati per le determinazioni quantitative corrispondono a quelli riportati a titolo di base d'asta nel disciplinare di gara e viene comunque conseguito un margine di utile.

- considera non soddisfacenti ed esaustive le giustificazioni presentate dalla Pubblica Assistenza Pietra Soccorso in quanto non è stata dimostrata la sostenibilità economica dell'offerta e la conseguente capacità economica di gestire il rischio per le seguenti motivazioni:

- premesso che all'art. 5 del disciplinare di gara è stata individuata l'importo di € 531.500,00 quale base di gara su cui presentare offerta percentuale in rialzo (calcolato sulla base degli incassi medi per le annualità 2023-2024);

il piano economico-finanziario di Pietra Soccorso prevede – sin dal primo esercizio – un significativo incremento dei ricavi rispetto al valore posto a base d'asta (corrispondente agli esiti storici), come emerge dalla seguente rappresentazione tabellare:

esercizio	ricavi PEF	base asta	incremento
2025/26	152.062,00	91.813,01	65,62%
2026/27	173.936,00	91.813,01	89,45%
2027/28	181.144,00	91.813,01	97,30%
2028/29	184.178,00	91.813,01	100,60%
2029/30	187.268,00	91.813,01	103,97%
2030/31	187.268,00	91.813,01	103,97%
2031/32	30.723,00	22.953,25	33,85%

Tale evoluzione – a fortiori – si presenta significativa se si considerano altresì i ricavi da distributori automatici, come segue:

esercizio	ricavi PEF	base asta	incremento
2025/26	160.062	91.813,01	74,33%
2026/27	183.936	91.813,01	100,34%
2027/28	191.644	91.813,01	108,73%
2028/29	194.888	91.813,01	112,27%
2029/30	198.192	91.813,01	115,86%
2030/31	198.192	91.813,01	115,86%
2031/32	33.454	22.953,25	45,75%

Le grandezze indicate, peraltro, comportano i sottoriportati livelli di occupancy annuale, che si presentano fortemente discontinui rispetto ai livelli conseguiti negli esercizi precedenti:

	full occ.	target occ.	% occ.	base asta	% occ.
2025/26	376.680	152.062	40,37%	91.813,01	24,37%
2026/27	376.680	173.936	46,18%	91.813,01	24,37%
2027/28	376.680	181.144	48,09%	91.813,01	24,37%
2028/29	376.680	184.178	48,90%	91.813,01	24,37%
2029/30	376.680	187.268	49,72%	91.813,01	24,37%
2030/31	376.680	187.268	49,72%	91.813,01	24,37%

La descritta dinamica, in più, non è specificata in modo puntuale – in termini di interventi migliorativi o di introduzione di innovative soluzioni gestionali – nell'ambito della parte descrittiva ovvero nell'ambito del quadro degli investimenti proposti.

Operando alcune simulazioni in logica stress-test l'esito è il seguente sulla base delle *assumption* di volta in volta specificate:

1) HP- incremento ricavi da campeggio del 25% rispetto alla base d'asta – riduzione del 50% costi energia elettrica (considerati variabili) – aggiornamento della royalty considerata sulla generalità dei ricavi- vedasi allegato 1 tabella 1.

2) HP- incremento ricavi da campeggio del 40% rispetto alla base d'asta – riduzione del 33,33% costi energia elettrica (considerati variabili) – aggiornamento della royalty considerata sulla generalità dei ricavi- vedasi allegato 1 tabella 2.

Per tali motivazioni la Commissione di gara valuta l'offerta presentata dall'operatore economico Pubblica Assistenza Pietra Soccorso come anomala, ex art. 24 del disciplinare di gara e ex art. 110 Dlgs. 36/2023 in quanto la previsione economico finanziaria non risulta essere attendibile.

Si procede pertanto all'attribuzione del punteggio della ditta concorrente i cui risultati si riportano nella tabella che segue:

Concorrente	Punteggio Offerta Economica
ASD PIETRA LIGURE CALCIO 1956	20.0
Pubblica Assistenza Pietra Soccorso ODV	offerta esclusa

Si procede al riordino complessivo dei punteggi attribuiti, elencandoli in ordine decrescente nella tabella che segue:

Concorrente	Punteggio		
	Offerta Tecnica	Offerta Economica	Totale
ASD PIETRA LIGURE CALCIO 1956	53.33	20.0	73.33

Rilevato che l'offerta economicamente più vantaggiosa e, quindi, provvisoriamente aggiudicataria, risulta essere quella di ASD PIETRA LIGURE CALCIO 1956 che ha conseguito il punteggio finale pari a 73.33;

pertanto la Commissione

PROPONE

aggiudicataria dell'appalto sopra indicato la ditta ASD PIETRA LIGURE CALCIO 1956 con sede in via Santo Stefano 2, Pietra Ligure (SV), 17027, che ha offerto il rialzo del 1,00% (uno,00) %

L'importo complessivo di aggiudicazione risulta quindi pari a € 536.562,50.

LA COMMISSIONE RIMETTE

il presente verbale ed il verbale delle sedute precedenti, unitamente a tutti gli atti di gara, alla Stazione Appaltante, per il tramite del Responsabile Unico del Progetto, ai fini della conseguente aggiudicazione definitiva, previo espletamento di tutte le verifiche da effettuarsi sull'affidatario provvisorio a norma di legge e di bando.

La seduta si chiude alle ore 10:00.

Letto, confermato e sottoscritto.

Il Presidente
Dott.ssa Sandra PEREGO

Il Componente
Dott. Renato FALCO

Il Componente
Dott. Marco ROSSI

Il segretario verbalizzante
Dott.ssa Rossella BRONDA

Tabella 1

Periodo	Ricavi gestione area camper	Ricavi distributori	Totale Ricavi	Costi merci	Costi consumo	Energia elettrica	Acqua	Sito web	Manutenzioni	Altri servizi	Canone concessione	Royalty Comune	Personale	Altre spese personale	Amm. gestione	Assicurazioni	TARI	Costi vari	Totale Costi	Ammti	Reddito operativo
2025/26	114.766	8.000	122.766	4.800	5.000	12.000	2.000	500	0	1.000	19.700	10.435	41.329	500	1.500	5.000	1.000	3.000	107.764	12.453	2.549
2026/27	114.766	10.000	124.766	6.000	5.250	12.600	2.100	525	3.000	1.050	24.000	10.605	43.395	500	1.575	5.250	1.000	3.150	120.000	12.453	-7.687
2027/28	114.766	10.500	125.266	6.300	5.355	12.852	2.142	536	3.060	1.071	24.720	10.648	44.263	500	1.607	5.355	1.000	3.213	122.622	12.453	-9.808
2028/29	114.766	10.710	125.476	6.426	5.462	13.109	2.185	546	3.121	1.092	25.462	10.665	45.149	500	1.639	5.462	1.000	3.277	125.095	12.453	-12.072
2029/30	114.766	10.924	125.690	6.555	5.571	13.371	2.229	557	3.184	1.114	26.225	10.684	46.052	500	1.671	5.571	1.000	3.343	127.627	12.453	-14.389
2030/31	114.766	10.924	125.690	6.555	5.571	13.371	2.229	557	3.184	1.114	27.012	10.684	46.052	500	1.671	5.571	1.000	3.343	128.414	12.456	-15.179
2031/32	28.692	2.731	31.423	1.639	1.393	3.343	557	139	796	279	7.023	2.671	11.513	180	418	1.393	250	836	32.430	0	-1.007

Tabella 2

riodo	Ricavi gestione area camper	Ricavi distributori	Totale Ricavi	Costi merci	Costi consumo	Energia elettrica	Acqua	Sito web	Manutenzioni	Altri servizi	Canone concessione	Royalty Comune	Personale	Altre spese personale	Amm. gestione	Assicurazioni	TARI	Costi vari	Totale Costi	Ammti	Reddito operativo
5/26	128.538	8.000	136.538	4.800	5.000	16.000	2.000	500	0	1.000	19.700	11.606	41.329	500	1.500	5.000	1.000	3.000	112.935	12.453	11.150
6/27	128.538	10.000	138.538	6.000	5.250	16.800	2.100	525	3.000	1.050	24.000	11.776	43.395	500	1.575	5.250	1.000	3.150	125.371	12.453	714
7/28	128.538	10.500	139.038	6.300	5.355	17.136	2.142	536	3.060	1.071	24.720	11.818	44.263	500	1.607	5.355	1.000	3.213	128.076	12.453	-1.491
8/29	128.538	10.710	139.248	6.426	5.462	17.479	2.185	546	3.121	1.092	25.462	11.836	45.149	500	1.639	5.462	1.000	3.277	130.636	12.453	-3.841
9/30	128.538	10.924	139.462	6.555	5.571	17.828	2.229	557	3.184	1.114	26.225	11.854	46.052	500	1.671	5.571	1.000	3.343	133.254	12.453	-6.245
0/31	128.538	10.924	139.462	6.555	5.571	17.828	2.229	557	3.184	1.114	27.012	11.854	46.052	500	1.671	5.571	1.000	3.343	134.041	12.456	-7.035
1/32	32.135	2.731	34.866	1.639	1.393	4.457	557	139	796	279	7.023	2.964	11.513	180	418	1.393	250	836	33.837	0	1.029