

GARA N. 13

VERBALE N. 5 – ESAME GIUSTIFICAZIONI OFFERTA ANOMALA**PROCEDURA TELEMATICA APERTA MEDIANTE UTILIZZO DELLA PIATTAFORMA REGIONALE GT-SUAM PER L’AFFIDAMENTO DELLA GESTIONE DELLA PISCINA COMUNALE DI CHIARAVALLE “A. BASTIANELLI” E DELL’ANNESSA AREA VERDE — CIG B80343E08A**

L’anno 2025 (duemilaventicinque) il giorno 25 (VENTICINQUE) del mese di NOVEMBRE, alle ore 12.20 in Falconara Marittima, nella sede comunale di piazza Carducci n. 4, sala del Leone, primo piano, si riuniscono i seguenti soggetti per l’esame delle giustificazioni (spiegazioni) presentate, ai sensi dell’art. 26 del disciplinare e dell’art. 110 del d.lgs. 36/2023, dalla ditta S.S.D. TEAM MARCHE S.R.L di Jesi, in qualità di miglior offerente nella procedura di affidamento in oggetto:

- Dott.ssa Martina Pennacchietti, Responsabile del 2° Settore “Area Servizi culturali, pubblica istruzione, sport e turismo” del Comune di Chiaravalle e RUP – Responsabile Unico del Progetto;
- la Commissione giudicatrice, nominata con determinazione del Dirigente della C.U.C. n. 39 del 08/10/2025, e composta dal suindicato RUP e dai seguenti soggetti:
 - PRESIDENTE: dott.ssa Roberta Radini, Responsabile Servizio Finanziario, tributi e appalti del Comune di Chiaravalle;
 - COMPONENTE: Dott.ssa Stefania Sorci, Responsabile della UOC Attività e Servizi scolastici, giovanili e sportivi del Comune di Falconara Marittima;
- dott. Luca Giacometti responsabile della CUC e della fase di affidamento della procedura in oggetto;

La dott.ssa Cristina Perini, Istruttore amministrativo contabile assegnata alla U.O.C. Economato e Provveditorato - Gare e Contratti del Comune di Falconara Marittima ed alla C.U.C, svolge il ruolo di Ufficiale verbalizzante.

Considerato che:

- Nella seduta di gara tenutasi in data 16/10/2025, la Commissione giudicatrice ha stilato la graduatoria della procedura di gara in oggetto ed ha riscontrato che la miglior offerta risulta essere quella presentata da S.S.D. TEAM MARCHE S.R.L con sede legale a JESI (Prov. AN) Via del Molino n° 19bis, che ha ottenuto il punteggio complessivo di 97,72/100 come di seguito meglio specificato:

S.S.D. TEAM MARCHE S.R.L

- per l’offerta economica: punti 14 su 14
- per l’offerta tecnica: punti 80 su 80
- Valore dotazioni strumentali: punti 3,72 su 6

Totale: 97,72 punti su 100.

- I punteggi ottenuti per l’offerta economica e per il valore delle dotazioni strumentali sono stati ottenuti per aver offerto quanto segue:

- un contributo annuo di **€ 20.000,00**, ribassato rispetto all’importo annuo posto a base di gara (€ 46.582,47) al netto di Iva, esclusi gli oneri per la sicurezza per rischi da interferenze non soggetti a ribasso;

GARA N. 13

- una palestra attrezzata in dotazione all'impianto, da supporto all'allenamento degli atleti agonisti e da implementazione dell'attività per gli utenti del nuoto libero e dei corsi di nuoto, fitness, attività per anziani e rieducazione funzionale, nonché per lo svolgimento dell'attività terrestre da poter proporre per gli accompagnatori. Team Marche ha individuato il locale ex-bar a fianco dell'ingresso tribuna per il pubblico. Il valore complessivo degli arredi e delle attrezzature proposti ed elencati per attrezzare detta palestra è di **€ 50.844,90**.

- In merito ai punteggi assegnati al valore delle dotazioni strumentali, i componenti della Commissione specificano che gli stessi sono stati assegnati in modo oggettivo sulla base della formula riportata nel disciplinare di gara, tenendo conto dei seguenti valori riportati nelle offerte, che, per errore, non sono stati riportati nel verbale della seduta del 16/10/2025:

- S.S.D. TEAM MARCHE S.R.L – valore complessivo delle dotazioni fornite: **€ 50.844,90 – punti assegnati 3,72 su 6;**
- NUOVA SPORTIVA SOCIETA' SPORTIVA DILETTANTISTICA A R.L. - valore complessivo delle dotazioni fornite: **€ 82.080,99 – punti assegnati 6 su 6;**
- COSTITUENDO RAGGRUPPAMENTO TRA CLUB AQUATICO PESCARA SSD E ASD JESINA PALLANUOTO - valore complessivo delle dotazioni fornite: **€ 15.800,00 – punti assegnati 1,15 su 6;**

- La Commissione ha rilevato che l'offerta presentata dalla Ditta S.S.D. TEAM MARCHE S.R.L risulta essere potenzialmente anomala, in quanto, come disposto dall'art. 26 del disciplinare ed ai sensi dell'art. 110 del D.Lgs. 36/2023, sia i punti assegnati all'offerta relativi al prezzo, sia la somma dei punti relativi agli altri elementi di valutazione, sono entrambi pari o superiori ai quattro quinti dei corrispondenti punti massimi previsti dal disciplinare di gara. Infatti, i quattro quinti del punteggio massimo previsto per l'offerta economica è pari a 16, mentre il punteggio ottenuto è pari a 17,72. I quattro quinti del punteggio massimo previsto per l'offerta tecnica è pari a 64 mentre il punteggio ottenuto è di 80.

Pertanto, ai sensi dell'art. 26 del disciplinare e ai sensi dell' Art. 110 del D.Lgs. 36/2023, con nota prot. 50718 del 17/10/2025 è stato richiesto di presentare, entro e non oltre il 31/10/2025, le spiegazioni (giustificazioni) che attestino la congruità, la serietà, la sostenibilità e la realizzabilità dell'offerta presentata dalla S.S.D. TEAM MARCHE S.R.L di Jesi. In particolare, si è chiesto di specificare i seguenti elementi:

- il costo relativo a tutto il personale impiegato nell'appalto
- I costi dei materiali utilizzati per lo svolgimento del servizio
- i costi della sicurezza aziendale
- i costi generali ed amministrativi,
- tutti i costi derivanti dai servizi migliorativi e tutte le altre migliorie riportate nell'offerta tecnica;
- il costo complessivo relativo alle dotazioni strumentali aggiuntive e attrezzistica a beneficio degli utenti, degli atleti e degli accompagnatori
- eventuali altri costi della produzione;
- Utile d'impresa

La società S.S.D. TEAM MARCHE S.R.L con nota acquisita al protocollo del Comune di Falconara Marittima, sede della CUC, n. 53293 del 31/10/2025 ha presentato le giustificazioni richieste.

GARA N. 13

Dato atto che il disciplinare di gara stabilisce espressamente che *“Il RUP può avvalersi dell’ausilio della commissione giudicatrice ai fini della verifica dell’anomalia delle offerte”*.

Ciò stante,

Il RUP e i componenti della Commissione giudicatrice, nominata con Determinazione del Dirigente della CUC n. 39 del 08/10/2025, di cui il RUP medesimo fa parte, con il supporto anche del Responsabile della CUC e della fase di affidamento, procedono ad esaminare le spiegazioni (giustificazioni) fornite dalla ditta S.S.D. TEAM MARCHE S.R.L, riscontrando quanto segue:

- Le giustificazioni prodotte contengono un’analisi della domanda basata sul bacino di utenza e sugli utenti attesi e un piano economico finanziario con una proiezione su due anni dei possibili ricavi, oltre che dei costi. Dette analisi e proiezioni caratterizzano le offerte presentate nell’ambito degli affidamenti dei servizi in concessione, mentre l’offerta presentata relativamente all’affidamento in oggetto deve essere giustificata e valutata nell’ambito di un appalto di servizi;
- A tal fine, il RUP e il Responsabile della CUC evidenziano che l’art. 4 del capitolato speciale di appalto (ripreso dal disciplinare di gara) specifica chiaramente quanto segue:
 - **Il valore stimato dell’appalto** riportato nel quadro economico per il periodo oggetto del contratto ammonta complessivamente a € 1.092.916,37, così distinto: fatturato annuo, incluso contributo della gestione di € 47.182,47, dell’importo di € 468.392,73 per un anno di gestione, ulteriori € 468.392,73 per eventuale proroga contrattuale di un anno e € 156.130,91 per eventuale proroga tecnica ai sensi ai sensi art. 120 comma 11 del D. Lgs. n. 36/2023.
 - Il contributo del Comune per l’appalto di un anno da corrispondersi all’affidatario ammonta a € 47.182,47, al netto di IVA determinato come differenza tra costi a carico dell’affidatario e introiti stimati nell’anno, quantificata in € 29.167,37, a cui si aggiunge un utile operativo di € 18.015,47, pari al 4% calcolato sull’importo complessivo costi stimati nel quadro economico (€ 450.377,63).
 - il disciplinare di gara stabilisce inoltre espressamente che: **“IMPORTANTE: Il presente affidamento è stato considerato un appalto e non una concessione di servizi, in quanto da un’analisi degli oneri a carico dell’aggiudicatario e di quelli a carico dell’Amministrazione si è valutato che non vi è il trasferimento del rischio operativo a carico dell’affidatario”**.
- Per quanto sopra detto, e come si evince nella tabella riportata all’art. 3 del disciplinare di gara, il corrispettivo dell’appalto è pari ad € 468.392,73, di cui € 47.182,43 quale contributo a carico del Comune, ribassabile, ed € 421.210,26 quale parte fissa del corrispettivo che, anziché essere corrisposto dal Comune, viene incassato dall’appaltatore direttamente dall’utenza. La somma eccedente l’importo di € 421.210,26 va introitata a favore del Comune, con le eccezioni stabilite nel capitolato speciale di appalto.
- Quanto sopra è chiaramente evincibile dalle disposizioni del capitolato speciale di appalto che si riportano di seguito (con l’eccezione relativa ai costi delle utenze gas metano e energia elettrica):
 - **Qualora le entrate effettivamente riscosse dalla gestione dell’impianto alla fine dell’anno contrattuale risultassero superiori al valore delle entrate derivanti dalla gestione stimate nel quadro economico di progetto, la differenza dovrà essere versata dall’affidatario al Comune.**
 - **Qualora invece le entrate effettivamente riscosse dalla gestione dell’impianto alla fine dell’anno contrattuale risultassero inferiori al valore delle entrate derivanti dalla gestione stimate nel quadro economico di progetto, la differenza verrà versata dal Comune**

GARA N. 13

all'affidatario, purché i minori introiti non derivino da evidenti inefficienze organizzative e gestionali dell'affidatario.

- Il Comune compenserà i maggiori costi delle utenze di gas metano ed energia elettrica rispetto a quelli stimati nel quadro economico di progetto, purché tali maggiori costi derivino da un aumento dei prezzi delle materie prime e non da un aumento immotivato dei consumi”.

- Per quanto sopra detto, il corrispettivo per un anno di appalto per la gestione della piscina comunale, in base all'offerta presentata dalla ditta S.S.D. TEAM MARCHE S.R.L, è pari ad € 441.210,26, di cui € 20.000,00 (oltre € 600,00 per oneri di sicurezza) pari all'offerta presentata dalla suddetta ditta relativa al contributo che deve corrispondere il Comune ed € 421.210,26 quale corrispettivo fisso derivante dagli introiti da incassare direttamente dall'utenza (l'eventuale somma eccedente va versata al Comune);
- Pertanto, la ditta S.S.D. TEAM MARCHE S.R.L, per giustificare la propria offerta, non deve formulare un piano economico finanziario, ma dimostrare che l'offerta economica di € 441.210,26 sia in grado di coprire tutti i costi annuali di gestione e quelli derivanti dalle migliorie offerte in gara (tra cui la realizzazione della palestra attrezzata) e garantire un minimo margine di utile.

Per quanto sopra detto, la Commissione giudicatrice, di cui fa parte anche il RUP, e il responsabile della CUC (responsabile della procedura di affidamento) ritengono necessario richiedere alla ditta S.S.D. TEAM MARCHE S.R.L di chiarire come vengono coperti i costi di gestione e quelli relativi alle migliorie, riportati nelle giustificazioni presentate, con il corrispettivo offerto di € 441.210,26.

La seduta termina alle ore 14.00.

Di quanto sopra si è redatto il presente verbale che letto e confermato viene sottoscritto.

IL PRESIDENTE DELLA COMMISSIONE

Dott.ssa Roberta Radini

I COMPONENTI DELLA COMMISSIONE

Dott.ssa Stefania Sorci

Dott.ssa Martina Pennacchietti

**IL RESPONSABILE DELLA CUC E
DEL PROCEDIMENTO DI GARA**

Dott. Luca Giacometti

L'UFFICIALE VERBALIZZANTE

Dott.ssa Cristina Perini