



COMUNE DI CAMPO NELL'ELBA

Regione Toscana

Provincia di Livorno

Area Tecnica Edilizia e Urbanistica Demanio

OGGETTO: Verbale commissione giudicatrice per il rilascio di n. 1 concessione demaniale marittima stagionale allo scopo di mantenere un punto di ancoraggio e ormeggio natanti nello specchio acqueo di Marina di Campo.

Il giorno 07 del mese di maggio dell'anno 2025 presso la sala consiliare del Comune di Campo nell'Elba sono presenti, la Dott.ssa Rossi Antonella in qualità di presidente della commissione, l'Arch. Lancioni Silvia e l'Arch. Braccesi Priscilla in qualità di membri e il Geom. Gelsi Simone in qualità di segretario verbalizzante Giusta Determinazione n. 26 del 29/04/2025.

Partecipano alla seduta:

Avv. Paola Mancuso giusta delega Prot. 6927 Del 07/05/2025 – per Boa Rent Elba srls

Sig.ra Pagnini Laura per Punto Nautica Srls.

Sig. Alexej Leeroy Langer giusta delega prot. 6926 del 07/05/2025 – per Soc. Punto Nutica srls

La seduta si apre alle ore 10:56 il presidente illustra ai presenti la modalità di svolgimento.

Accertato che nel termine stabilito dal bando di gara, sono pervenuti n. 3 plichi, regolarmente sigillati, come parte degli operatori sotto elencati in ordine di protocollo:

Soggetto partecipante	Numero di prot.	Data di protocollo	Orario di arrivo
Soc. Punto Nautica srls	6455	28/04/2025	11:23.46
Soc. Igiene Service srl	6456	28/04/2025	11:27.10
Soc. Boa Rent Elba srls	6465	28/04/2025	11:52.37

I componenti della Commissione di gara dichiarano che per la gara in oggetto non sussistono cause di incompatibilità e di non avere conflitti di interessi nei confronti degli operatori economici partecipanti alla procedura.

La commissione, in seduta pubblica, procede con l'apertura delle buste in ordine di protocollo. La commissione procede con la verifica della regolarità formale delle buste presentate contenenti ciascuna la busta della documentazione amministrativa, quella dell'offerta tecnica e quella dell'offerta economica per ogni partecipante. Verificata la regolarità di tutte le buste la commissione procede con la fase successiva.

La commissione sospende la seduta alle ore 11:00.

La commissione riapre la seduta alle ore 11:06.

La commissione procede, verificata l'integrità del plico, con l'apertura della busta "A" – documentazione Amministrativa del partecipante:

Soc. Punto Nautica srl

La commissione procede a verificare il possesso dei requisiti generali del partecipante sulla base delle dichiarazioni presentate da esso;

Sono presenti:

- L'allegato n° 2 (domanda di partecipazione) in marca da bollo datato e sottoscritto;
- L'allegato n° 3 debitamente compilato e sottoscritto;
- L'allegato n° 4 debitamente compilato e sottoscritto;
- Copia Documento di Identità;
- Visura camerale;
- Copia del deposito cauzionale;

La documentazione viene sottoscritta dai membri della commissione;

La commissione procede, verificata l'integrità del plico, con l'apertura della busta "A" – documentazione Amministrativa del partecipante:

Soc. Igiene Service srl

La commissione procede a verificare il possesso dei requisiti generali del partecipante sulla base delle dichiarazioni presentate da esso;

Sono presenti:

- L'allegato n° 2 (domanda di partecipazione) in marca da bollo datato e sottoscritto;
- L'allegato n° 3 debitamente compilato e sottoscritto;
- L'allegato n° 4 debitamente compilato e sottoscritto;
- Copia Documento di Identità;
- Visura camerale;
- Copia del deposito cauzionale;

La documentazione viene sottoscritta dai membri della commissione;

La commissione procede, verificata l'integrità del plico, con l'apertura della busta "A" – documentazione Amministrativa del partecipante:

Soc. Boa Rent Elba srls

La commissione procede a verificare il possesso dei requisiti generali del partecipante sulla base delle dichiarazioni presentate da esso.

Sono presenti:

- L'allegato n° 2 (domanda di partecipazione) in marca da bollo datato e sottoscritto da cui si rileva che il concorrente partecipa come ATI costituenda tra le società: **Boa Rent Elba srls – M1 srls – Flb Nautica srl; la costituita ATI prende il nome di – RENT Boa Campo nell'Elba**, la quale ha come capo gruppo la soc. Boa Rent Elba srls

*Entrano nella seduta il Sig. Bertini Marcello legale rappresentante FLB Nautica srls
Sig. Falabella Andrea giusta delega prot. 6925 del 07/05/2025 per Soc. M1 srls.*

La commissione rileva che nell'allegato 2 manca la dichiarazione relativa all'impegno di costituire apposita forma giuridica in caso di aggiudicazione; tuttavia all'interno della busta è presente una dichiarazione sottoscritta dai legali rappresentanti nella quale si impegnano a costituire una Associazione Temporanea di Imprese. Pertanto la commissione ritiene sanata la mancanza della dichiarazione di cui all'allegato 2.

- L'allegato n° 3 debitamente compilato e sottoscritto ciascuno per la società costituenda l'ATI: Soc. Boa Rent Elba srla, soc. M1 srls e Soc. Flb Nautica srl.

- L'allegato n° 4 debitamente compilato e sottoscritto ciascuno per la società costituenda l'ATI: Soc. Boa Rent Elba srl, soc. M1 srls e Soc. Flb Nautica srl.
- Copia Documento di Identità dei legali rappresentanti;
- Visure camerale delle società della costituenda ATI;
- Copia del deposito cauzionale versato dalla capofila;

La documentazione viene sottoscritta dai membri della commissione;

Verificata la regolarità e la completezza della documentazione amministrativa presentata, la commissione ammette i seguenti partecipanti alla fase successiva:

N.	Partecipante	Esito
1	Soc. Punto Nautica srls	Ammesso
2	Soc. Igiene Service srl	Ammesso
3	ATI Rent Boa Campo nell'Elba	Ammesso

La commissione procede, verificata l'integrità della busta, con l'apertura della busta "B" Prot. 6455 rilevando che la documentazione ivi presente è sottoscritta e completa: si procede con la sigla della documentazione– **Soc. Punto Nautica srls**

La commissione procede, verificata l'integrità della busta, con l'apertura della busta "B" Prot. 6456 rilevando che la documentazione ivi presente è sottoscritta e completa: si procede con la sigla della documentazione – **Soc Igiene Service srl**

La commissione procede, verificata l'integrità della busta, con l'apertura della busta "B" Prot. 6465 rilevando che la documentazione ivi presente è sottoscritta e completa: si procede con la sigla della documentazione **Ati Rent Boa Campo nell'Elba**

La commissione rileva che ci sono n. 3 copie dell'allegato n. 5, ciascuno sottoscritto dal legale rappresentante delle Società costituende l'ATI.

La commissione si riunisce in seduta riservata, alle ore 12:20 per la fase di valutazione delle offerte tecniche.

La commissione dà lettura della parte dei documenti di gara che contengono i criteri e le modalità di valutazione delle offerte tecniche. La commissione si atterrà puntualmente alle indicazioni contenute nei documenti di gara ed ogni commissario esprimerà il proprio giudizio individuale. I commissari, nell'ambito della valutazione degli elementi qualitativi dell'offerta tecnica, si confronteranno dialetticamente tra loro anche al fine di arricchire la valutazione sulla base delle rispettive competenze ma poi ognuno di essi esprimerà liberamente e con autonomia di giudizio il proprio punteggio.

I punteggi saranno corredati da un sintetico giudizio al fine di garantire maggiore trasparenza alla procedura. In caso di unanimità nel verbale verrà, per semplicità, riportato il giudizio attribuito dalla commissione.

Preliminarmente la commissione decide di procedere con l'assegnazione del punteggio di cui all'art. 16. Per quanto riguarda il criterio di cui all'articolo 15 punto B1 (*pregressa esperienza nell'esercizio di attività analoghe, comprovata da idonea documentazione*), per il quale è previsto un massimo di 30 punti, la commissione ritiene opportuno confrontare le pregresse esperienze di tutti i partecipanti al fine di assegnare un punteggio proporzionale.



Handwritten signature or initials.

Handwritten signature or initials.

Handwritten signature or initials.

Pertanto la commissione procede con l'apertura della busta B di tutti i partecipanti, in ordine di protocollo, valutando il sub criterio B1 e la dichiarazione di cui all'Allegato 5.

La commissione sospende la seduta alle ore 13:30, il presidente richiama i partecipanti e davanti a loro inserisce la documentazione nelle buste le quali saranno conservate sotto chiave nel suo ufficio.

La commissione riprende le operazioni alle ore 14:40, il presidente davanti ai partecipanti riapre le buste e invita i soggetti ad uscire per la valutazione delle offerte in seduta privata.

La commissione, nell'ambito della comparazione dell'esperienza pregressa di cui all'art. 15 punto B1 tra le società partecipanti alla presente procedura, assegna alla Soc. Punto Nautica srls il punteggio di **30/30** in quanto il legale rappresentate è risultato il soggetto con più esperienza, tra i partecipanti, maturando e comprovando con idonea documentazione, 13 anni di gestione diretta di una concessione di analogo scopo. Inoltre lo stesso ha dimostrato di aver gestito una concessione con scopo analogo come attività secondaria e marginale all'interno di una concessione con scopo diverso per anni 9.

Punto	Partecipante	punteggio
B1)	Soc. Punto Nautica srls	30/30

Successivamente la commissione procede con l'esame della busta B contenente l'offerta tecnica (*max 60 punti*) in ordine al punto B2,

La commissione procede con la valutazione del **punto B2 (sub criterio a)** - Valutazione delle celerità di realizzazione e della proposta di piano ormeggi (**max 30 punti**)

DESCRIZIONE:

Si valuta positivamente la modalità di esecuzione del sistema di ormeggio composto da ancore di tipo tradizionale e catene nonché la previsione di realizzazione in sette giorni lavorativi, Si rileva che il Piano di ormeggio presenta criticità relativamente agli spazi di manovra (perpendicolari alla linea di costa) rinviando tuttavia il parere alla competente capitaneria di porto in caso di aggiudicazione.

Si rileva inoltre che il punto di accoglienza indicato, ubicato in Via Marconi, ha al momento destinazione d'uso residenziale (come si rileva dalla visura catastale allegata), incompatibili con l'attività commerciale oggetto della presente procedure e che pertanto sarà necessario modificarne la destinazione d'uso urbanistica mediante presentazione di idoneo titolo abilitativo edilizio e versamento dei contributi di urbanizzazione. Appare pertanto incompatibile la tempistica prevista per l'installazione del campo boe con quella necessaria per l'immobile ove è indicato il punto di accoglienza e servizi

Per quanto sopra premesso i membri della commissione si esprimono applicando i seguenti punteggi:

Nominativo	Punteggio
Dott.ssa Rossi Antonella	0,6
Arch. Lancioni Silvia	0,6
Arch. Braccesi Priscilla	0,8

Pertanto, applicando la formula indicata all'art. 16 del bando di gara, il punteggio di cui al criterio B2 sub criterio a) è così assegnato:

$$(0,6 + 0,6 + 0,8) / 3 = 0,67 * 30 = \mathbf{20,10}$$

Criterio	Partecipante	Punteggio
B2 sub a)	Soc. Punto Nautica srls	20,10/30

La commissione procede con l'esamina della documentazione di cui al punto **B2 (sub criterio b)** - servizi aggiuntivi proposti rispetto a quelli necessari per lo svolgimento dell'attività in oggetto - (**max 30 punti**)

DESCRIZIONE:

I servizi proposti in parte risultano estranei all'attività oggetto del presente bando mentre quelli previsti nell'immobile ubicato in Via Marconi, qualora effettivamente realizzabili, anche in termini economici stante la durata della concessione in gara, risultano di modesto apporto al campo boe. Non è indicata l'ubicazione dell'accosto della barche a terra per fornire i servizi proposti; anche la modalità di accesso agli sconti non è meglio specificata.

Inoltre si prevedono attività non ammissibili con l'uso della concessione demaniale da rilasciare.



Nominativo	Punteggio
Dott.ssa Rossi Antonella	0,2
Arch. Lancioni Silvia	0,2
Arch. Braccesi Priscilla	0,2

Handwritten signature.

Pertanto, applicando la formula indicata all'art. 16 del bando di gara, il punteggio di cui al criterio B2 sub criterio b) è così assegnato
 $(0,2 + 0,2 + 0,2) / 3 = 0,2 * 30 = \mathbf{6,00}$

Handwritten signature.

Criterio	Partecipante	Punteggio
B2 sub b)	Soc. Punto Nautica Srls	6/30

La commissione attribuisce al partecipante **Soc. Punto Nautica srls** il punteggio parziale relativamente all'offerta tecnica

Partecipante	B1	B2 sub a)	B2 sub b)	Totale
Soc. Punto Nautica srls	30/30	20,10/30	6,00/30	56,10/90

Handwritten signature.

La commissione procede con la valutazione dell'offerta presentata dal concorrente **Soc Igiene Service srl**

La commissione, nell'ambito della comparazione dell'esperienza pregressa di cui all'art. 15 punto B1 tra le società partecipanti alla presente procedura, assegna alla Soc. Igiene Service srl il punteggio di 10,63/30 in quanto il partecipante ha dimostrato mediante idonea documentazione di aver gestito per anni 4 una concessione demaniale di analogo scopo.

Inoltre la società ha dimostrato di aver effettuato un servizio di assistenza all'ormeggio su incarico dell'amministrazione del Comune di Campo nell'Elba per anni 5, tale servizio non è stato però fatto in regime di concessione demaniale.

Dalla comparazione dell'esperienza degli altri partecipanti il punteggio assegnato è pari a 10,63

Criterio	Partecipante	punteggio
B1)	Soc. Igiene Service srl	10,63/30

La commissione procede con la valutazione degli altri punti dell'offerta tecnica.

Successivamente la commissione procede con l'esame della busta B contenente l'offerta tecnica (*max 60 punti*) in ordine al punto B2,

La commissione procede con la valutazione del **punto B2 (sub criterio a)** - Valutazione delle celerità di realizzazione e della proposta di piano ormeggi (**max 30 punti**)

DESCRIZIONE:

Si valuta positivamente la modalità di esecuzione del sistema di ormeggio misto composto da ancore di tipo tradizionale e ancore a trivella unite da catene nonché la modularità del sistema di ormeggio; risulta tuttavia poco efficace il cronoprogramma della completa realizzazione

Si rileva che il Piano di ormeggio risulta ottimale in quanto sono previste corsie di manovra parallele alla linea di costa, con accessi da aree non destinate alla balneazione

Si rinvia comunque, anche in questo caso, il parere alla competente capitaneria di porto in caso di aggiudicazione.

Per quanto sopra premesso i membri della commissione si esprimono applicando i seguenti punteggi:

Nominativo	Punteggio
Dott.ssa Rossi Antonella	0,6
Arch. Lancioni Silvia	0,8
Arch. Braccesi Priscilla	0,8

Pertanto, applicando la formula indicata all'art. 16 del bando di gara, il punteggio di cui al criterio B2 sub criterio a) è così assegnato:

$$(0,6+0,8 +0,8) /3 = 0,73 * 30 = \mathbf{21,90}$$

Criterio	Partecipante	Punteggio
B2 sub a)	Soc. Igiene Service srl	21,90/30

La commissione procede con l'esamina della documentazione di cui al punto **B2 (sub criterio b)** - servizi aggiuntivi proposti rispetto a quelli necessari per lo svolgimento dell'attività in oggetto - (**max 30 punti**)

DESCRIZIONE:

Risultano apprezzabili i servizi aggiuntivi offerti che risultano essere funzionali all'attività oggetto del presente bando quali installazione di telecamere, servizio di battellaggio con ampia fascia oraria, presenza di prese acqua e luce nell'ambito portuale già in concessione e l'accosto della barche a terra

Inoltre si apprezza la disponibilità fornita dall'Associazione sportiva Club del Mare in relazione all'affiliazione degli utenti del campo boe alla propria associazione, con il costo del tesseramento

previsto a carico del concorrente Igiene Service, dando così la possibilità di usufruire di servizi (bagni e accoglienza) proprio in prossimità dell'area oggetto della presente gara.
Si apprezza inoltre la previsione di tariffe agevolate per i fruitori residenti nel Comune di campo nell'Elba

Nominativo	Punteggio
Dott.ssa Rossi Antonella	1
Arch. Lancioni Silvia	1
Arch. Braccesi Priscilla	1

Pertanto, applicando la formula indicata all'art. 16 del bando di gara, il punteggio di cui al criterio B2 sub criterio b) è così assegnato
 $(1 + 1 + 1) / 3 = 1 * 30 = 30,00$

Criterio	Partecipante	Punteggio
B2 sub b)	Soc. Igiene Service srl	30/30

La commissione attribuisce al partecipante **Soc. Igiene Service srl** il punteggio parziale relativamente all'offerta tecnica

Partecipante	B1	B2 sub a)	B2 sub b)	Totale
Soc. Igiene Service srl	10,63/30	21,90/30	30/30	62,53/90



Handwritten signature or mark.

La commissione procede con la valutazione dell'offerta presentata dal concorrente **ATI Rent Boa Campo nell'Elba**

La commissione, nell'ambito della comparazione dell'esperienza pregressa di cui all'art. 15 punto B1 tra le società partecipanti alla presente procedura ha assegnato alla **Rent Boa Campo nell'Elba** il punteggio di 18,75/30 in quanto il partecipante ha dimostrato mediante idonea documentazione di aver gestito una concessione di analogo scopo:

- Soc. M1 srls anni 4 (quattro);
- Soc. Boa Rent Elba srls anni 6 (sei);
- Soc. FLB Nautica anni 0 (zero)

Il partecipante ha pertanto dimostrato di aver 10 anni totali di esperienza pregressa che, in relazione agli altri partecipanti, offerta genera la sottoelencata valutazione

Punto	Partecipante	punteggio
B1)	Rent Boa Campo nell'Elba	18,75/30

La commissione procede con la valutazione degli altri punti dell'offerta tecnica.

Successivamente la commissione procede con l'esame della busta B contenente l'offerta tecnica (max 60 punti) in ordine al punto B2,

Handwritten signature or mark.

Handwritten signature or mark.

La commissione procede con l'esamina del **punto B2 (sub criterio a)** - Valutazione delle celerità di realizzazione e della proposta di piano ormeggi (**max 30 punti**)

DESCRIZIONE:

La commissione ritiene che le modalità indicate per il posizionamento delle ancore, senza necessità di ricorrere ad un operatore tecnico specializzato, risulti compromettere la regolarità del campo boe in relazione all'area in concessione, determinando altresì interferenze con altre aree già concesse. Inoltre la soluzione proposta di ormeggiare natanti di lunghezza massima di m. 8 nella porzione "a terra" del campo boe risulta poco adeguata anche in funzione delle caratteristiche del fondale, che suscita perplessità in merito alla conoscenza dell'area in oggetto da parte del concorrente. Tuttavia il piano ormeggi risulta adeguato in quanto sono previste corsie di manovra parallele alla linea di costa, con accessi da aree non destinate alla balneazione. Anche l'ubicazione dell'info point con servizio igienico appare apprezzabile, pur non essendo specificato se lo stesso è destinato esclusivamente ai fruitori del campo boe e se è dotato di doccia. Medesime valutazioni sono riferibili alle tempistiche per la realizzazione del campo boe. Per quanto sopra premesso i membri della commissione si esprimono applicando i seguenti punteggi:

Nominativo	Punteggio
Dott.ssa Rossi Antonella	0,8
Arch. Lancioni Silvia	0,6
Arch. Braccesi Priscilla	0,6

Pertanto, applicando la formula indicata all'art. 16 del bando di gara, il punteggio di cui al criterio B2 sub criterio a) è così assegnato:

$$(0,8+0,6 + 0,6) / 3 = 0,67 * 30 = 20,10$$

Criterio	Partecipante	Punteggio
B2 sub a)	Rent Boa Campo nell'Elba	20,10/30

La commissione procede con l'esamina della documentazione di cui al punto **B2 (sub criterio b)** - servizi aggiuntivi proposti rispetto a quelli necessari per lo svolgimento dell'attività in oggetto - (**max 30 punti**)

DESCRIZIONE:

I servizi aggiuntivi proposti in larga parte risultano estranei all'attività oggetto del presente bando. Non è indicata l'ubicazione dell'accosto delle barche a terra per fornire i servizi proposti; anche la modalità di accesso agli sconti non è meglio specificata. Inoltre si prevedono attività non ammissibili con l'uso della concessione demaniale da rilasciare. Tuttavia si apprezza la volontà di fornire corsi dedicati all'attività nautica. E' inoltre apprezzabile la disponibilità immediata del punto di accoglienza degli ospiti nonché la sua prossimità all'ambito portuale, oltre all'orario di accesso alle imbarcazioni e il contatto telefonico diretto del personale addetto.

Nominativo	Punteggio
Dott.ssa Rossi Antonella	0,6
Arch. Lancioni Silvia	0,4
Arch. Braccesi Priscilla	0,6

Pertanto, applicando la formula indicata all'art. 16 del bando di gara, il punteggio di cui al criterio B2 sub criterio b) è così assegnato

$$(0,6 + 0,4 + 0,6) / 3 = 0,53 * 30 = \mathbf{15,90}$$

Criterio	Partecipante	Punteggio
B2 sub b)	Rent Boa Campo nell'Elba	15,90/40

La commissione attribuisce al partecipante **Costituita ATI Rent Boa Campo nell'Elba** il punteggio parziale relativamente all'offerta tecnica

Partecipante	B1	B2 sub a)	B2 sub b)	Totale
Rent Boa Campo nell'Elba	18,75/30	20,10/30	15,90/30	54,75/90



La commissione alle ore 16:30 in seduta pubblica, dà lettura dei punteggi relativi all'offerta tecnica ai rappresentanti delle società presenti.

A seguito della lettura dei punteggi, la commissione ammette alla fase successiva i concorrenti che hanno ottenuto un punteggio minimo di 48 punti come previsto dall'art. 16 del bando di gara. I concorrenti **ammessi** alla fase successiva sono i seguenti:

N.	Partecipante	Punteggio
1	Soc. Punto Nautica srls	56,10/90
2	Soc. Igiene Service srl	62,53/90
3	ATI Rent Boa Campo nell'Elba	54,75/90

La commissione, in seduta pubblica, procede all'apertura della "busta c" di cui all'art. 10 punto 3 del bando di gara, dei concorrenti ammessi.

Accertata la regolarità delle buste, chiuse e siglate, valuta la conformità delle offerte economiche prendendone atto delle offerte come di seguito riportate:

Soggetto partecipante	Maggiorazione in percentuale
Soc. Punto Nautica srls	450 %
Soc. Igiene Service srl	0,87%
Rent Boa Campo nell'Elba	400%

La commissione, al fine di procedere con l'applicazione della formula prevista dal bando di gara, dà atto che l'offerta più alta è stata presentata dal concorrente Soc. Punto Nautica srls pari all'aumento del 450 % del canone demaniale.

Pertanto si assegnano i seguenti punteggi:

Concorrente	Incr off.to/incr. Max * 10	punteggio
Soc. Punto Nautica srls	450/450*10	10/10

Concorrente	Incr offerto/incr. Max * 10	punteggio
Soc. Igiene Service	0,87/450*10	0,02/10

Concorrente	Incr offerto/incr. Max * 10	punteggio

Rent Boa Campo nell'Elba	400/450*10	8,90/10
--------------------------	------------	---------

La commissione procede alla sommatoria del punteggio dell'offerta tecnica con quello dell'offerta economica:

Concorrente	Punteggio offerta Tecnica	Punteggio offerta economica	Totale
Soc. Punto Nautica srls	56,10	10,00	66,10
Soc. Igiene Service srl	62,53	0,02	62,55
Rent Boa Campo nell'Elba	54,75	8,90	63,65

la commissione procede a stilare la sotto riportata graduatoria:

	Nominativo	Punteggio
1	Soc. Punto Nautica srls	66,10/100
2	ATI Rent Boa Campo nell'Elba	63,65/100
3	Soc. Igiene Service srl	62,55/100

La commissione propone come aggiudicatario della procedura il seguente soggetto:

Soc. Punto Nautica srls

Il presidente della commissione, in seduta pubblica, da lettura dei punteggi finali ai legali rappresentanti/delegati dei concorrenti.

Le operazioni si concludono alle ore 16:44

Si dà atto che la documentazione di gara sarà conservata presso gli uffici del comune.

Campo nell'Elba (Li) 07/05/2025

Il Presidente – **Dott.ssa Rossi Antonella**

I membri

Arch. Lancioni Silvia

Arch. Braccesi Priscilla

Il segretario verbalizzante – **Geom. Gelsi Simone**

