

COMUNE DI CAMPO NELL'ELBA

Regione Toscana

* * *

Provincia di Livorno

Area Amministrativa

AFFIDAMENTO IN LOCAZIONE DELL'IMMOBILE DESTINATO AD USO COMMERCIALE SITO NELLA PINETA IN VIALE DEGLI ETRUSCHI NEL COMUNE DI CAMPO NELL'ELBA

VERBALE COMMISSIONE PER LA VALUTAZIONE DELLE OFFERTE

PREMESSO CHE

- che con propria Determinazione n. 127 del 29/06/2026 è stato approvato l'Avviso pubblico per l'affidamento in locazione dell'immobile di proprietà comunale sito in Marina di Campo, Viale degli Etruschi n. 310, destinato ad attività di ristoro;
- che l'Avviso ed i relativi allegati sono stati pubblicati all'Albo Pretorio al n.917/2026 il giorno 30/06/2026 con scadenza dei termini fissata per il giorno 24/08/2026 ore 10.00;
- che a seguito della Determinazione dell'Area amministrativa n. 184 del 18/08/2026 si è proceduto a prorogare i termini di presentazione delle domande di partecipazione per il giorno 09/09/2026 ore 12.00, con un numero di domande pervenute di 3 partecipanti;
- che con determina AA n. 202 del 14/09/2026 si è provveduto a nominare la commissione;

Alle ore **15.10** del giorno **15 settembre 2026** presso la Sede Comunale in Piazza Dante Alighieri n.1 a Campo nell'Elba, nei locali della Sala Consiliare, si sono riuniti i componenti della Commissione nominata con Determinazione dell'Area Amministrativa n. 202 del 14/09/2026 per l'esame e la valutazione delle offerte presentate per ***affidamento in locazione dell'immobile destinato ad uso commerciale sito nella pineta in Viale degli Etruschi nel Comune di Campo nell'Elba***, a seguito di procedura ad evidenza pubblica, tramite presentazione di offerta in busta chiusa e aggiudicazione con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa secondo i parametri di cui all'Avviso Pubblico di cui alla Determinazione dell'Area Amministrativa n.127 del 29/06/2026.

La Commissione è così costituita:

- Dott.ssa Agnese Mazzanti – Responsabile Area Amministrativa, **Presidente**
- Arch. Braccesi Priscilla - Responsabile LL.PP. e Ambiente, **componente**;
- Arch. Silvia Lancioni - Responsabile Edilizia Privata/Urbanistica/Demanio, **componente**;
- Geom. Iron Tegas – Istruttore Tecnico – Area Edilizia Privata/Urbanistica/Demanio – **segretario verbalizzante**;

Alle **ore 15,10** il Presidente Dott.ssa Agnese Mazzanti dichiara aperta la seduta, assistita dall'Arch. Priscilla Braccesi, dall'Arch. Silvia Lancioni, e dal Geom. Tegas Iron, quest'ultimo in qualità di segretario verbalizzante, quali componenti effettivi.

Vista la natura pubblica della seduta, è presente alla riunione:

- La **Sig.ra Calenda Carlotta** delegata ad assistere per conto della Soc. Garand Sas di Gianotti Emanuele & C. come risulta da apposita delega in atti **prot. 14107 del 15/09/2026**
- La **Sig.ra Pagnini Laura** legale rappresentante della Soc. Nautica San Michele
- **Avv. Mancuso Paola** delegata ad assistere per conto della Soc. Boa Rent Elba srls (in qualità di società ausiliaria della Soc. Nautica San Michele con contratto di avvalimento presente nella busta A) come risulta da apposita delega in atti **prot. 14108 del 15/09/2026**

La Commissione constata che sono pervenute n.3 domande così dettagliate:

Soggetto partecipante	Numero di Prot.	Data di protocollo	Sede legale/residenza
Soc. Nautica San Michele srls (P.IVA 02084420492)	12801	24/08/2026	Via Pian di Mezzo, 8 57034 Campo nell'Elba (LI)
Bernardi Andrea (C.F. BRNNDR69L23G702J)	13721	09/09/2026	Via dei Marmi, 77/B - Procchio 57030 Marciana (LI)
Società Garand Sas di Emanuele Gianotti & C (P.IVA 01419930498)	13723	09/09/2026	Viale degli Etruschi, 652 57034 Campo nell'Elba

Le domande di cui ai punti precedenti, contenute in plichi chiusi, sono pervenute entro i termini stabiliti nell'Avviso di cui in premessa.

La Dott.ssa Mazzanti alle **ore 15,15** procede ad aprire i plichi in ordine di protocollo per verificare la completezza della documentazione

Verificata la completezza dei 3 plichi, la commissione inizia ad aprire, in ordine di protocollo, le buste "A" (Documentazione Amministrativa) delle domande per verificare la completezza della documentazione trasmessa.

- Prima viene aperta la busta "A" trasmessa dalla **Soc. Nautica San Michele srls**. La Dott.ssa Mazzanti verifica la documentazione amministrativa contenuta nella busta, sottoponendola al controllo anche degli altri membri della Commissione, la quale ritiene valida e completa la documentazione prodotta e procede con la firma di tutti i documenti presenti per poi riposizionarli all'interno della busta e del plico. Dall'analisi della documentazione la Soc. Nautica San Michele srls si presenta come mandataria della Costituenda ATI con mandate la soc. Boa Rent srls, rappresentata dal sig. Sabba Leonardo

e presenta altresì un contratto di Avvalimento con la Soc. M1 srl, rappresentata sempre dal sig. Sabba Leonardo, per il requisiti di capacità economico. La costituenda ATI indica quale soggetto in possesso dei requisiti professionali di cui all'art. 71 comma 6 e 6bis del D.Lgs. 59/2010, il sig. Roberto Damiani.

- Successivamente viene aperta la busta "A" presentata da **Bernardi Andrea**. La Dott.ssa Mazzanti procede alla verifica della documentazione amministrativa contenuta nella busta, sottoponendola altresì all'esame degli altri componenti della Commissione. Dall'analisi della documentazione emerge che il concorrente partecipa in qualità di mandatario di un Raggruppamento Temporaneo costituendo comprendente altri due soggetti: dalla sig.ra Elena Fabiani e dalla sig.ra Claudia Scorolli.

La Commissione rileva che, dalle istanze di partecipazione presentate dai componenti del Raggruppamento Temporaneo costituendo, tutti i soggetti pur dichiarando il possesso del requisito dell'iscrizione alla Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura per attività coerenti con l'oggetto del presente avviso, non indicano gli estremi della relativa iscrizione né allega documentazione idonea a comprovarne il possesso.

In particolare, visto che trattasi di RTI, tale carenza documentale riguarda anche il soggetto individuato (sig.ra Claudia Scorolli) quale esecutore del servizio, il quale, pur dichiarando il possesso dei requisiti professionali richiesti per l'esecuzione delle prestazioni oggetto dell'affidamento, non fornisce alcun elemento utile a comprovare l'effettiva iscrizione alla Camera di Commercio.

Pertanto, la Commissione si riserva di effettuare ulteriori verifiche in merito alla regolarità della partecipazione del Raggruppamento Temporaneo Costituendo alla presente procedura e nell'eventualità di attivare il soccorso istruttorio di cui all'art. 14 dell'avviso.

La commissione procede con la firma di tutti i documenti presenti per poi riposizionarli all'interno della busta e del plico.

- Infine viene aperta la busta "A" presentata dalla **Società Garand Sas di Emanuele Gianotti & C.** La Dott.ssa Mazzanti procede alla verifica della documentazione amministrativa contenuta nella busta, sottoponendola altresì all'esame degli altri componenti della Commissione.

Dall'analisi della documentazione emergono alcune incompletezze nelle dichiarazioni rese dal concorrente, nonché la mancata produzione della documentazione comprovante il possesso dei requisiti professionali dichiarati.

La Commissione dispone pertanto di attivare, anche in questo caso, il soccorso istruttorio ai sensi dell'art. 14 dell'Avviso, al fine di consentire l'integrazione e la regolarizzazione della documentazione presentata.

Conclusa la verifica della documentazione amministrativa, tutti i documenti presenti esaminati vengono sottoscritti dai componenti della Commissione e successivamente riposti nelle rispettive buste e nel relativo plico.

La Commissione alle ore 16,39 sospende la seduta e si riaprirà non appena sarà terminato il procedimento di soccorso istruttorio.

Alle ore **9.30** del giorno **30 Settembre 2026** il Presidente dott.ssa Agnese Mazzanti dichiara aperta la seduta, assistita dall' arch. Priscilla Braccesi, dall' arch. Silvia Lancioni, e dal geom. Tegas Iron, quest'ultimo in qualità di segretario verbalizzante, quali componenti effettivi.

Vista la natura pubblica della seduta, è presente alla riunione:

- La **Sig.ra Pagnini Laura** legale rappresentante della Soc. Nautica San Michele
- **Avv. Mancuso Paola** delegata ad assistere per conto della Soc. Boa Rent Elba srls (in qualità di società ausiliaria della Soc. Nautica San Michele con contratto di avvalimento presente nella busta A) come risulta da apposita delega in atti **prot. 14108 del 15/09/2026**

A seguito dell'attivazione del soccorso istruttorio previsto dall'art.14 dell'Avviso, nei confronti del partecipante **Bernardi Andrea** in qualità di mandatario del Raggruppamento Temporaneo costituendo (Nota del 18.09.2026, prot. 14350) e della **Società Garand Sas di Emanuele Gianotti & C.** (Nota del 15/09/2026, prot. 14110), la Commissione prende atto della documentazione integrativa trasmessa dai concorrenti entro i termini assegnati e procede al relativo esame.

Bernardi Andrea/ Raggruppamento Temporaneo Costituendo:

La Commissione prende atto della nota trasmessa (Prot. 14378 del 21/09/20269) dal Raggruppamento Temporaneo costituendo dal Sig. Bernardi Andrea, dalla Sig.ra Elena Fabiani e dalla Sig.ra Claudia Scorolli in riscontro al soccorso istruttorio attivato ai sensi dell'art. 14 dell'Avviso (Nota del 18.09.2026, prot. 14350).

Dalla dichiarazione resa emerge che nessuno dei componenti del Raggruppamento risulta in possesso del requisito di idoneità professionale dell'iscrizione nel Registro delle Imprese della Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura per attività coerenti con l'oggetto dell'Avviso, requisito previsto dall'art. 10, lett. C), né tantomeno il soggetto indicato come quello che svolgerà effettivamente l'attività, quale condizione minima di partecipazione in caso di RTI. Il Raggruppamento precisa esclusivamente il possesso del requisito professionale REC in capo alla Sig.ra Claudia Scorolli, requisito che tuttavia non sostituisce né integra il requisito dell'iscrizione al Registro delle Imprese espressamente richiesto dall'Avviso.

Preso atto del mancato possesso del predetto requisito alla data di presentazione della domanda, la Commissione, in conformità alle disposizioni dell'avviso e in osservanza dei principi di imparzialità e parità di trattamento, dichiara concluso con esito negativo il procedimento di soccorso istruttorio e dispone la non ammissione del Raggruppamento Temporaneo alle successive fasi della procedura.

Società Garand Sas di Emanuele Gianotti & C.

La Commissione prende atto della documentazione integrativa trasmessa (Prot. 14315 del 18/09/2026) dalla **Società Garand Sas di Emanuele Gianotti & C.** in riscontro al soccorso istruttorio attivato ai sensi dell'art. 14 dell'Avviso pubblico (Nota del 15/09/2026, prot. 14110).

In particolare, la società ha provveduto a trasmettere la documentazione ad integrazione dell'integrazione dell'istanza di partecipazione in merito al possesso del requisito professionale e la documentazione comprovante lo stesso e la documentazione comprovante il requisito economico-finanziario dichiarato, (chiusura in utile di almeno due bilanci).

All'esito dell'esame della documentazione prodotta, la Commissione accerta la regolarità e completezza delle integrazioni trasmesse e ritiene pertanto sanate le carenze rilevate in sede di verifica della documentazione amministrativa.

Conseguentemente, la Commissione dichiara concluso con esito favorevole il procedimento di soccorso istruttorio e dispone l'ammissione della Società Garand Sas di Emanuele Gianotti & C. alle successive fasi della procedura.

Partecipanti (in ordine di protocollo)	Esito
Soc. Nautica San Michele srls (P.IVA 02084420492)	Ammesso
Bernardi Andrea (C.F. BRNNDR69L23G702J)	Non ammesso
Società Garand Sas di Emanuele Gianotti & C (P.IVA 01419930498)	Ammesso

Si procede così all'apertura della Busta B – Offerta TECNICA

La commissione procede all'apertura delle buste dell'offerta tecnica degli operatori in ordine di protocollo di arrivo per controllare la documentazione inserita.

La commissione alle **ore 09,46** invita ad uscire i presenti per riunirsi in seduta privata per esaminare le offerte tecniche dei partecipanti.

SOC. NAUTICA SAN MICHELE SRLS

Criterio 1: Assenza del possesso di altre concessioni demaniali o di beni pubblici ad uso turistico ricreativo nel territorio del Comune di Campo nell'Elba.

Il rappresentante legale della società dichiara di non risultare titolare di altre concessioni demaniali o di beni pubblici a scopo turistico ricreativo né in via diretta né in via indiretta nel territorio comunale. **Punti assegnati: 10**

Criterio 2: Esperienza pregressa nell'esercizio di attività analoghe, comprovata da idonea documentazione.

Il sig. Damiani Riccardo, a cui si affida la Soc. Nautica San Michele srls, vanta un'esperienza ultra decennale dimostrata con le dichiarazioni allegate, dal 1991 al 2021 con la gestione di un centro

polivalente con ristorazione annessa e dal 2020 al 2025 con la gestione di un locale bar con pizzeria/ristorazione. **Punti assegnati: 10.**

Criterio 3: Proposta generale degli interventi migliorativi e della qualità e dell'utilità dei servizi proposti.

Sub-Criterio 3.1 Qualità della proposta di riqualificazione estetica e funzionale

La Commissione procede all'esame della proposta progettuale, della relazione illustrativa e dell'elaborato grafico allegati all'offerta, rilevando le seguenti criticità.

Con riferimento al superamento delle barriere architettoniche, pur essendo presente nella relazione un richiamo generale all'accessibilità e alla fruibilità degli spazi da parte dei portatori di handicap, nell'unico elaborato progettuale prodotto non risultano rappresentati né chiaramente individuabili gli elementi architettonici e funzionali necessari a dimostrare concretamente le soluzioni proposte. Pertanto, la Commissione ritiene che gli interventi finalizzati al superamento delle barriere architettoniche non risultino adeguatamente esplicitati e valutabili.

Analoga incongruenza si riscontra con riferimento alle vetrate panoramiche amovibili (VEPA), In quanto nella relazione illustrativa tale installazione è riferita solo all'area bar, così come nell'elaborato grafico, mentre sono visibili nell'area pranzo indicata nel render. Ne consegue una non chiara corrispondenza tra la documentazione descrittiva e quella progettuale, che non consente di definire con certezza l'effettiva estensione dell'intervento proposto.

Si rileva, inoltre, la totale assenza delle schede tecniche dei nuovi arredi, richieste espressamente dal bando al punto 3.1 dei sub-criteri di valutazione, elemento che non consente alla Commissione di effettuare le necessarie verifiche qualitative e comparative previste dalla procedura.

Infine la commissione rileva che il progetto di riqualificazione dell'involucro prevede la sola sostituzione degli infissi e che non sono indicati né rappresentati interventi sulle pavimentazioni esterne e sulle aree verdi.

La commissione esprime così le seguenti votazioni:

Nominativo	Punteggio
Arch. Lancioni Silvia	0,50
Dott.ssa Mazzanti Agnese	0,60
Arch. Braccesi Priscilla	0,60

$0,50 + 0,60 + 0,60 = 1,70$ (Somma voti tre Componenti Commissione)

$1,70/3 = 0,57$ (Voto medio)

Voto medio x coefficiente massimo: $0,57 \times 25 =$ **Punti Assegnati: 14,25**

Criterio 3.2 Entità e sostenibilità dell'investimento e coerenza dell'intervento con il crono programma indicato

La Commissione procede alla valutazione della proposta e degli elaborati allegati: relativamente al quadro economico l'investimento proposto non appare adeguatamente supportato dalla documentazione presentata, atteso che le difformità e le incongruenze riscontrate tra relazione descrittiva ed elaborato progettuale non consentono di determinare con certezza l'effettiva consistenza degli interventi e, conseguentemente, di valutarne la piena congruità economica.

Con riguardo al cronoprogramma, la Commissione ritiene che le tempistiche indicate non risultino adeguatamente coerenti con l'entità degli interventi prospettati e con i procedimenti amministrativi necessari alla loro realizzazione, ivi compreso il rilascio degli eventuali titoli abilitativi richiesti dalla normativa vigente. Pertanto, i tempi proposti appaiono non pienamente realistici rispetto alla complessità dell'intervento rappresentato.

La commissione esprime così le seguenti votazioni:

Nominativo	Punteggio
Arch. Lancioni Silvia	0,60
Dott.ssa Mazzanti Agnese	0,60
Arch. Braccesi Priscilla	0,60

$0,60 + 0,60 + 0,60 = 1,80$ (Somma voti tre Componenti Commissione)

$1,80/3 = 0,60$ (Voto medio)

Voto medio x coefficiente massimo: $0,60 \times 25 =$ **Punti Assegnati: 15,00**

Criterio 3.3 Miglioramenti dei servizi e servizi aggiuntivi

La Commissione procede alla valutazione della proposta e degli elaborati allegati:

Dall'esame della relazione emerge l'indicazione delle tipologie di prodotti locali che si intendono valorizzare e somministrare (quali, a titolo esemplificativo, salumi, formaggi e altri prodotti del territorio); tuttavia, non risulta adeguatamente definita la proposta culinaria complessiva che si intende offrire all'utenza, con conseguente difficoltà nel valutare l'effettivo miglioramento del servizio proposto.

Inoltre, non vengono specificati gli orari ordinari di apertura e chiusura dell'attività, elemento che non consente di comprendere con chiarezza le modalità organizzative e gestionali del servizio di ristorazione durante l'arco della giornata.

La proposta prevede altresì aperture straordinarie in occasione di festività extra stagionali, quali Natale e Pasqua; tuttavia, anche in questo caso non sono indicati gli orari di esercizio né risultano chiaramente individuati gli spazi destinati all'accoglienza della clientela nel periodo invernale. Tale aspetto risulta ulteriormente condizionato dalle incongruenze già rilevate al

punto 3.1, tra relazione descrittiva ed elaborato progettuale con riferimento all'estensione e alla localizzazione delle chiusure mediante VEPA, non consentendo di comprendere con sufficiente certezza la configurazione e la funzionalità del locale durante la stagione invernale.

La Commissione valuta positivamente la proposta di apertura giornaliera per l'intero anno del campo da calcio a 5 a partire dalle ore 8:30; tuttavia, rileva come la gestione continuativa dello stesso debba essere conciliata con le dichiarate attività di pulizia, manutenzione e sanificazione degli spazi, aspetti che nella proposta non risultando adeguatamente dettagliati sotto il profilo organizzativo e gestionale, risultano di difficile attuazione.

La commissione esprime così le seguenti votazioni:

Nominativo	Punteggio
Arch. Lancioni Silvia	0,40
Dott.ssa Mazzanti Agnese	0,60
Arch. Braccesi Priscilla	0,60

$0,40 + 0,60 + 0,60 = 1,60$ (Somma voti tre Componenti Commissione)

$1,60/3 = 0,53$ (Voto medio)

Voto medio x coefficiente massimo: $0,53 \times 20 =$ **Punti Assegnati: 10,60**

SOCIETÀ GARAND SAS DI EMANUELE GIANOTTI & C

Criterio 1: Assenza del possesso di altre concessioni demaniali o di beni pubblici ad uso turistico ricreativo nel territorio del Comune di Campo nell'Elba.

Il rappresentante legale della società dichiara di non risultare titolare di altre concessioni demaniali o di beni pubblici a scopo turistico ricreativo né in via diretta né in via indiretta nel territorio comunale. **Punti assegnati: 10**

Criterio 2: Esperienza pregressa nell'esercizio di attività analoghe, comprovata da idonea documentazione.

La società Garand Sas opera nel settore turistico e ricreativo e nella ristorazione. In particolare, il legale rappresentante esercita tale tipo di attività professionale nella società, dal 2003 e dal 2015 gestisce il chiosco della relativa attività alberghiera.

La Commissione ravvisando un'esperienza decennale nell'attività di accoglienza e ristorazione, assegna **Punti assegnati: 10.**

Criterio 3: Proposta generale degli interventi migliorativi e della qualità e dell'utilità dei servizi proposti

Criterio 3.1 Qualità della proposta di riqualificazione estetica e funzionale

La Commissione procede alla valutazione della proposta e della documentazione allegata, esprimendo una valutazione positiva in merito alla soluzione progettuale che prevede la demolizione del manufatto esistente e la successiva ricostruzione mediante l'impiego di materiali innovativi e soluzioni architettoniche finalizzate al miglioramento qualitativo della struttura.

La Commissione apprezza altresì il livello di dettaglio dell'elaborato progettuale presentato, dal quale risultano chiaramente individuabili la distribuzione interna degli spazi, la disposizione dei tavoli, le chiusure mediante VEPA a servizio della zona ristorazione, nonché ulteriori elementi funzionali quali le rastrelliere per biciclette e l'area giochi destinata ai bambini.

Si valuta positivamente anche la produzione delle tavole di sovrapposizione e di foto-inserimento, nonché dei render sviluppati da più punti di osservazione, che consentono una chiara comprensione dell'inserimento dell'intervento nel contesto esistente e del risultato finale previsto.

Si rileva la mancata produzione delle schede tecniche dei nuovi arredi, espressamente richieste dal bando nell'ambito del sub-criterio 3.1, elemento che non consente una valutazione completa delle caratteristiche qualitative e funzionali degli stessi.

La commissione esprime così le seguenti votazioni:

Nominativo	Punteggio
Arch. Lancioni Silvia	0,90
Dott.ssa Mazzanti Agnese	0,90
Arch. Braccesi Priscilla	0,90

$0,90 + 0,90 + 0,90 = 2,70$ (Somma voti tre Componenti Commissione)

$2,70/3 = 0,90$ (Voto medio)

Voto medio x coefficiente massimo: $0,90 \times 25 =$ **Punti assegnati: 22,50**

Alle ore 11.32 il Presidente della Commissione dispone la temporanea sospensione della seduta. L' arch. Silvia Lancioni ed il Segretario verbalizzante, geom. Iron Tegas, si assentano per il tempo strettamente necessario alla sottoscrizione di un atto istituzionale, mentre il Presidente, dott.ssa Agnese Mazzanti, si allontana temporaneamente per esigenze personali. Permane tuttavia nell'aula l' arch. Priscilla Braccesi, al fine di garantire la vigilanza e la custodia degli atti e della documentazione di gara.

Al rientro del Segretario verbalizzante, geom. Iron Tegas, l'arch. Priscilla Braccesi si allontana a sua volta per il tempo strettamente necessario a soddisfare esigenze personali, permanendo comunque nell'aula il Segretario verbalizzante a presidio e custodia della documentazione di gara.

La Commissione riprende le operazioni alle ore 11.53 con tutti i componenti presenti.

Si dà atto che, durante l'intero periodo di sospensione della seduta, gli atti e la documentazione di gara sono stati costantemente custoditi e vigilati e non sono mai rimasti incustoditi.

Criterio 3.2 Entità e sostenibilità dell'investimento e coerenza dell'intervento con il cronoprogramma indicato

La Commissione procede alla valutazione della proposta e della documentazione allegata.

Dall'esame del quadro economico degli investimenti, l'importo complessivamente previsto risulta congruo e coerente rispetto agli interventi proposti, tenuto conto della consistenza delle opere previste e delle lavorazioni necessarie alla realizzazione del progetto.

Anche il cronoprogramma presentato appare adeguatamente strutturato e compatibile con la natura e la complessità dell'intervento, considerando in particolare le attività di demolizione del manufatto esistente e la successiva ricostruzione della struttura. Le tempistiche indicate risultano pertanto coerenti con le lavorazioni previste e con il loro corretto completamento.

La commissione esprime così le seguenti votazioni:

Nominativo	Punteggio
Arch. Lancioni Silvia	0,80
Dott.ssa Mazzanti Agnese	0,80
Arch. Braccesi Priscilla	0,90

$0,8 + 0,8 + 0,9 = 2,50$ (Somma voti tre Componenti Commissione)

$2,50/3 = 0,83$ (Voto medio)

Voto medio x coefficiente massimo: $0,83 \times 25 =$ **Punti assegnati: 20,75**

Criterio 3.3 Miglioramenti dei servizi e servizi aggiuntivi

La Commissione procede alla valutazione della proposta e degli elaborati allegati:

La proposta culinaria risulta chiaramente definita e orientata alla valorizzazione della tradizione gastronomica locale attraverso la somministrazione di piatti tipici del territorio. Vengono inoltre illustrate in modo dettagliato le modalità organizzative e gestionali dell'attività, con l'indicazione delle fasce orarie di apertura e dei servizi offerti nelle diverse fasi della giornata (colazione, pranzo e cena), consentendo una chiara valutazione dell'offerta proposta.

La Commissione valuta positivamente anche la previsione di apertura dell'attività durante il periodo invernale nelle fasce pomeridiane dei giorni di sabato e domenica, favorendo la continuità del servizio e la fruizione della struttura anche nella stagione di minore affluenza turistica.

Costituiscono ulteriori elementi migliorativi la possibilità di utilizzo del campetto da calcio a 5 in connessione con l'attività esercitata, nonché la disponibilità degli spazi per l'organizzazione di feste, eventi e altre attività ricreative, aspetti che contribuiscono ad ampliare l'offerta di servizi a favore dell'utenza e a valorizzare la funzione aggregativa della struttura.

La commissione esprime così le seguenti votazioni:

Nominativo	Punteggio
Arch. Lancioni Silvia	0,80
Dott.ssa Mazzanti Agnese	0,80
Arch. Braccesi Priscilla	0,80

$0,80 + 0,80 + 0,80 = 2,50$ (Somma voti tre Componenti Commissione)

$2,40/3 = 0,80$ (Voto medio)

Voto medio x coefficiente massimo: $0,80 \times 20 =$ **Punti Assegnati: 16,00**

RIEPILOGO PUNTEGGIO OFFERTA TECNICA

Partecipanti (in ordine di protocollo)	Criterio 1	Criterio 2	Criterio 3			TOTALE OFFERTA TECNICA
			3.1	3.2	3.3	
Soc. Nautica San Michele srls (P.IVA 02084420492)	10,00	10,00	14,25	15,00	10,60	59,85/90
Società Garand Sas di Emanuele Gianotti & C (P.IVA 01419930498)	10,00	10,00	22,50	20,75	16,00	79,25/90

La commissione, terminata la fase dell'esame delle offerte tecniche contenute nelle buste "B", la Commissione, alle **ore 12:30** invita ad entrare ai partecipanti presenti per condividere i punteggi finali.

Dai punteggi assegnati risulta che le offerte tecniche presentate da entrambi gli operatori economici sono da ritenersi valide raggiungendo il punteggio minimo previsto di punti 45, come indicato all'Art.15 "Criteri di valutazione" dell'Avviso pubblico in esame.

Una volta letti i risultati dell'offerta tecnica, la Commissione procede all'apertura della **busta "C" contenente l'offerta economica** come per la busta "A" e per la busta "B", procede con la valutazione delle offerte partendo dalla società Nautica San Michele, passando, successivamente, alla società Garand SAS.

Partecipanti (in ordine di protocollo)	Base d'asta	Offerta a rialzo	TOTALE OFFERTA ECONOMICA
Soc. Nautica San Michele srls (P.IVA 02084420492)	€ 13.769,03	16,50 %	€ 16.040,91
Società Garand Sas di Emanuele Gianotti & C (P.IVA 01419930498)	€ 13.769,03	2,00%	€ 14.044,41

Pertanto, considerando l'applicazione della formula $P_i = R_i / R_{max} \times P_{max}$ dove P_i = punteggio economico del concorrente i , R_i = Rialzo percentuale offerto dal concorrente i , R_{max} = Rialzo percentuale più alto tra tutte le offerte e P_{max} = punteggio massimo attribuibile che, nella fattispecie, è uguale a 10 punti, otteniamo:

Soc. Nautica San Michele srls: $P_i = 16,50 / 16,50 \times 10 = 10$

Società Garand Sas di Emanuele Gianotti & C: $P_i = 2,00 / 16,50 \times 10 = 1,20$

Partecipanti (in ordine di protocollo)	PUNTEGGIO OFFERTA ECONOMICA
Soc. Nautica San Michele srls (P.IVA 02084420492)	10,00
Società Garand Sas di Emanuele Gianotti & C (P.IVA 01419930498)	1,20

A seguito del calcolo del punteggio dell'offerta economica, si procede con la sommatoria finale dell'offerta tecnica e quella economica come nella tabella sotto riportata.

Partecipanti (in ordine di punteggio finale)	TOTALE OFFERTA TECNICA	TOTALE OFFERTA ECONOMICA	PUNTEGGIO FINALE
Società Garand Sas di Emanuele Gianotti & C (P.IVA 01419930498)	79,25	1,20	80,45/100
Soc. Nautica San Michele srls (P.IVA 02084420492)	59,85	10,00	69,85/100

Preso atto dei risultati delle valutazioni, la Commissione propone l'aggiudicazione della procedura ad evidenza pubblica per l'affidamento in locazione dell'immobile destinato ad uso commerciale sito nella pineta in Viale degli Etruschi nel Comune di Campo nell'Elba al seguente operatore economico:

SOCIETÀ GARAND SAS DI EMANUELE GIANOTTI & C. con sede legale a Campo nell'Elba in Viale degli Etruschi 652 – P.IVA 01419930498. Con il punteggio finale di **80,45**.

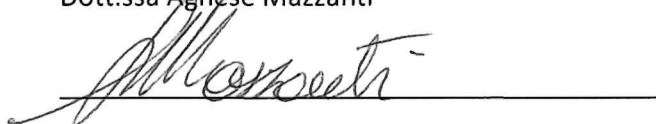
La Sig.ra Pagnini Laura legale rappresentante della Soc. Nautica San Michele srls chiede di mettere a verbale le sue rimozioni sull'avvenuta sospensione della seduta alle ore **11.32** in quanto ritenuta dalla signora Pagnini non corretta e regolare, con lettera depositata al protocollo al n. **14930** del **30/09/2026**.

Alle **ore 12.56** il Presidente della Commissione dichiara concluse le operazioni di gara.

Del che viene redatto il presente verbale che, letto e approvato, viene sottoscritto come appresso:

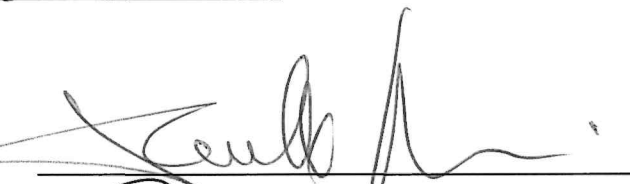
Il Presidente

Dott.ssa Agnese Mazzanti

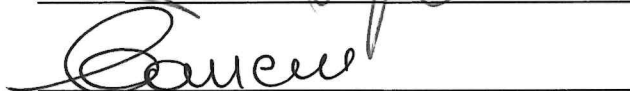


I componenti effettivi:

Arch. Priscilla Braccesi



Arch. Silvia Lancioni



Geom. Iron Tegas (Segretario Verbalizzante)



