

**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 VAUTAZIONE DELLE OFFERTE DEL 15/12/2025****PREMESSO CHE**

- con Determinazione del Responsabile dell'Area Amministrativa n. 233 dell'16.10.2025, è stato approvato specifico Avviso pubblico al fine di raccogliere eventuali domande da parte di soggetti esterni in possesso dei requisiti previsti, interessati all'affidamento in locazione dell'immobile destinato ad uso commerciale sito nella pineta in Viale degli Etruschi nel Comune di Campo nell'Elba;
- con Determinazione del Responsabile dell'Area Amministrativa n.254 del 14.11.2025 sono state approvate delle rettifiche e delle modifiche al testo dell'Avviso pubblico di cui al punto precedente stabilendo come termine per la presentazione delle offerte il giorno 03.12.2025 alle ore 12.00;
- dall'esito della pubblicazione del predetto Avviso, avvenuta in data 16.10.2025 – pubblicazione all'Albo Pretorio numero 1405/2025 - ed in scadenza il 03.12.2025 hanno presentato domanda n.2 operatori economici;

Alle ore 09.41 del giorno 12 dicembre 2025 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. 286 del 12.12.2025 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.233 del 16.10.2025.

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;
- dott. Stefano Tacchella – Istruttore Amministrativo Area Amministrativa, segretario verbalizzante;

Alle ore 9:45 il Presidente Dott.ssa Agnese Mazzanti dichiara aperta la seduta, assistita dall'Arch. Priscilla Braccesi, dall'Arch. Silvia Lancioni, e dal Dott. Stefano Tacchella, quest'ultimo anche in qualità di segretario verbalizzante, quali componenti effettivi.

Vista la natura pubblica della seduta, è presente alla riunione la Sig.ra Carlotta Calenda delegata ad assistere per conto della società Garand Sas come risulta da apposita delega in atti (Prot. n.18.409 del 15.12.2025).

La Commissione constata che sono pervenute n.2 domande così dettagliate:

- **Società Garand Sas di Emanuele Gianotti & C.** con sede legale a Campo nell'Elba in Viale degli Etruschi 652 – P.IVA 01419930498 – Prot. n.17.839 del 02.12.2025.
- **Società Lunarossa Catering Srls** con sede legale in Roma – Via Prenestina, 27/29 – P.IVA 16868441003 – Prot. n.17.923 del 03.12.2025.

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

La Dr.ssa Mazzanti procede ad aprire la busta "A" (Documentazione Amministrativa) di entrambe le domande per verificare la completezza della documentazione trasmessa. Prima viene aperta la busta "A" trasmessa dalla società Garand Sas. La Dr.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. In merito a tale documentazione, la Dr.ssa Mazzanti, rilevando che il legale rappresentante di Garand Sas ha dichiarato di essere in possesso del requisito professionale derivante dall'effettuazione del corso e dalla conseguente iscrizione al REC, conseguito nel 1999 (oggi sostituito dal corso SAB), non ha prodotto alcuna intestazione, si riserva di richiedere tale attestazione in sede di verifica successiva delle dichiarazioni presentate.

Successivamente, per seconda, la Dr.ssa Mazzanti apre la busta "A" presentata dalla società Lunarossa Catering Srls, rilevando la correttezza e completezza della documentazione ivi contenuta. La Dr.ssa Mazzanti sottopone la suddetta documentazione al controllo anche degli altri membri della Commissione, la quale ritiene valida e completa la medesima.

Una volta aperte le due buste relative alla documentazione amministrativa di entrambe le società, viene rilevato che per i componenti della Commissione non sussistono motivi di incompatibilità legati ad interessi di qualunque natura con riferimento all'oggetto della concessione.

Alle ore 10.18 la Commissione invita la Sig.ra Carlotta Calenda, presente in rappresentanza della società Garand Sas, a lasciare la Sala Consiliare ove ha sede l'apertura delle buste, per poter procedere all'apertura delle buste relative all'offerta tecnica.

Successivamente, la Commissione procede nell'esame delle offerte tecniche relative agli atti di gara dando lettura dei criteri di valutazione delle offerte, così come specificati nella lettera d'invito accertando la loro conoscenza da parte di tutti i componenti (Art.15.1 e 15.2 dell'Avviso pubblico).

La Commissione procede all'apertura della busta "B" – Offerta tecnica - relativa all'operatore economico Garand Sas assegnando i punteggi così come previsto

GARAND SAS

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. Dal 2015 gestisce il chiosco della relativa attività alberghiera.

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

Criterio 3: Proposta generale degli interventi migliorativi e della qualità e dell'utilità dei servizi proposti tenuto conto del volume complessivo degli investimenti in opere edilizie ed attrezzature e loro tempistica di realizzazione.

Il concorrente prevede di demolire l'attuale manufatto e il magazzino pertinenziale e di realizzare un nuovo manufatto prefabbricato in legno e rivestito in doghe di legno al cui interno è prevista la cucina, un servizio igienico per gli avventori, un servizio con spogliatoio dedicato al personale nonché un vano tecnico; il manufatto sarà arricchito con una tettoia dotata di vetrate panoramiche amovibili. Sul prospetto tergale del manufatto è prevista la creazione di un'area di servizio schermata alla vista ove collocare bidoni dei rifiuti, cisterna per raccolta acqua piovana e quanto necessario alla gestione dell'attività. Si prevede inoltre di realizzare alcune pavimentazioni esterne in legno e di installare un'area giochi per bambini, rastrelliere per biciclette e piccoli cestini per i rifiuti differenziati.

Il progetto è chiaramente espresso attraverso elaborati grafici che ben specificano i rapporti tra costruito e pineta.

Il quadro economico tuttavia non risulta perfettamente coerente con il progetto poiché gli importi previsti per l'acquisto dei manufatti e impianti risultano ben al di sotto dei normali prezzi di mercato. Inoltre la commissione prende atto del cronoprogramma previsto ritenendolo poco affidabile in relazione ai tempi necessari per l'acquisizione delle necessarie autorizzazioni.

Criterio 3.1 Proposta progettuale: la Commissione procede alla valutazione della proposta e degli elaborati allegati esprimendo le seguenti votazioni:

$0,7 + 0,8 + 0,7 = 2,2$ (Somma voti tre Componenti Commissione)

$2,2/3 = 0,733$ (Voto medio)

Voto medio x coefficiente massimo: $0,733 \times 40 = 29,33$ **Punteggio Criterio 3.1**

Criterio 3.2 Servizi e gestione dell'apertura del punto ristoro e campetto calcio:

Tra i servizi aggiuntivi a quelli richiesti dal bando la commissione apprezza la proposta di organizzare tornei invernali di calcetto, di installare nell'area pubblica della pineta un tavolo da ping pong e un defibrillatore; inoltre nel manufatto a punto ristoro offre di organizzare su richieste eventi e manifestazioni anche nel periodo invernale nonché la possibilità di metterla a disposizione gratuitamente per l'Ente per un numero massimo di 5 eventi.

La commissione non apprezza la proposta di apertura del campo da calcetto durante il periodo invernale, nei giorni infrasettimanali, previo corrispettivo in quanto vietato dal bando stesso; anche le proposte di cineforum, yoga ed altre attività simili risultano non pertinenti e di difficile gestione

la Commissione procede alla valutazione della proposta e degli elaborati allegati esprimendo le seguenti votazioni:

$0,9 + 0,8 + 0,8 = 2,5$ (Somma voti tre Componenti Commissione)

$2,5/3 = 0,833$ (Voto medio)

Voto medio x coefficiente massimo: $0,833 \times 30 = 24,99$ **Punteggio Criterio 3.2**

LUNAROSSA CATERING 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.

La società Lunarossa Catering Srls opera nel settore turistico e ricreativo e nella ristorazione. In particolare, il legale rappresentante esercita tale tipo di attività professionale, a vario titolo, dal 2003..

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

Criterio 3: Proposta generale degli interventi migliorativi e della qualità e dell'utilità dei servizi proposti tenuto conto del volume complessivo degli investimenti in opere edilizie ed attrezzature e loro tempistica di realizzazione.

Il concorrente prevede di effettuare esclusivamente interventi di tipo manutentivo dell'attuale immobile, oltre al rifacimento del manto in erba sintetica del campetto, (campetto per altro in ottime condizioni perché ristrutturato dall'ente) ; Il progetto non è leggibile a causa delle dimensioni estremamente ridotte degli elaborati grafici che non consentono di comprendere lo stato futuro del fabbricato. Anche la relazione appare di scarso dettaglio; la commissione non apprezza particolarmente i materiali previsti per le pergole (metallo con copertura in cannucciato di bambù) e le pavimentazioni delle aree esterne (doghe effetto legno)

Criterio 3.1 Proposta progettuale: la Commissione procede alla valutazione della proposta e degli elaborati allegati esprimendo le seguenti votazioni:

$0,3 + 0,4 + 0,5 = 1,2$ (Somma voti tre Componenti Commissione)

$1,2/3 = 0,400$ (Voto medio)

Voto medio x coefficiente massimo: $0,40 \times 40 = 16,00$ **Punteggio Criterio 3.1**

Criterio 3.2 Servizi e gestione dell'apertura del punto ristoro e campetto calcio:

Il concorrente non esplicita servizi aggiuntivi né in tema di ristorazione né in relazione alla gestione del campetto da calcio. La proposta alimentare è genericamente indicata. Il concorrente propone di organizzare una serie di eventi (tornei di gioco da tavolo, corsi di fotografia, scrittura creativa, mercatini a tema, festa del libro, spettacoli artistici, eventi di inclusione) ma non sono indicate modalità, location e periodo di svolgimento

la Commissione procede alla valutazione della proposta e degli elaborati allegati esprimendo le seguenti votazioni:

$0,3 + 0,5 + 0,5 = 1,3$ (Somma voti tre Componenti Commissione)

$1,3/3 = 0,433$ (Voto medio)

Voto medio x coefficiente massimo: $0,433 \times 30 = 12,99$ **Punteggio Criterio 3.2**

La commissione, terminata la fase dell'esame delle offerte tecniche contenute nelle buste "B", la Commissione, alle ore 12:31 invita, se interessato, il rappresentante della società Garand Sas a presenziare all'apertura delle offerte economiche.

Alle ore 12:39, il rappresentante della società Garand Sas entra nella Sala Consiliare ove è insediata la Commissione la quale procede all'apertura delle buste "C" – Offerta economica.

Come per la busta "A" e per la busta "B", procede con la valutazione delle offerte partendo dalla società Garand Sas, passando, successivamente, alla società Lunarossa Catering Srls.

GARAND SAS

Offerta economica: Euro 15.145,93 (Offerta a rialzo del 10% su base d'asta di Euro 13.769,03).

LUNAROSSA CATERING SRLS

Offerta economica: Euro 18.000,00 (Offerta a rialzo del 30% su base d'asta di Euro 13.769,03).

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:

GARAND SAS: $P_i = 10/30 \times 10 = 3.33$

LUNAROSSA CATERING SRLS: $P_i = 30/30 \times 10 = 10,00$

La Commissione procede all'assegnazione di relativi punteggi nel rispetto delle indicazioni previste al paragrafo 15.4 dell'Avviso pubblico di che trattasi avente ad oggetto "Metodo del calcolo definitivo". Le risultanze sono le seguenti:

90% - VALUTAZIONE OFFERTA TECNICA - PUNTI							
	Criterio 1	Criterio 2	Sub Criterio 3.1	Sub Criterio 3.2			TOTALE
GARAND SAS	10,00	10,00	29,33	24,99			74,32
LUNAROSSA CATERING SRLS	10,00	10,00	16,00	12,99			48,99

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.

30% - VALUTAZIONE OFFERTA ECONOMICA - PUNTI					PUNTEGGIO DA ASSEGNARE = $(R_i \times P_{max} / R_{max})$
	IMPORTO OFFERTO €	BASE D'ASTA	IMPORTO MIGLIORE €	(R_i) RIALZO PERCENTUALE	
GARAND SAS	15.145,93	13.769,03	18.000,00	10,00	3.33
LUNAROSSA CATERING SRLS	18.000,00	13.769,03	18.000,00	30,00	10,00

dove $Ri1=10$, $Ri2=30$, $Pmax=10$, $Rmax=30$

Segue schema riepilogativo del punteggio complessivo

	90% - VALUTAZIONE OFFERTA TECNICA - PUNTI	10% - VALUTAZIONE OFFERTA ECONOMICA - PUNTI	100%
	PUNTEGGIO	PUNTEGGIO	PUNTEGGIO COMPLESSIVO
GARAND SAS	74,32	3,33	77,65
LUNAROSSA CATERING SRLS	48,99	10,00	58,99

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.

Alle ore 12:55 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

Dr. Stefano Tacchella (Segretario Verbalizzante)

