



Città  
di Follonica



SETTORE 4  
LAVORI PUBBLICI  
DEMANIO  
MANUTENZIONI  
PROTEZIONE CIVILE

**AFFIDAMENTO DELLA CONCESSIONE DI AREA DEMANIALE SITA NELLA ZONIZZAZIONE SETTORE 4 "AC - AREA IN CONCESSIONE A STRUTTURE TURISTICO-RICETTIVE" NELL'AMBITO DEL COMUNE DI FOLLONICA**

**VERBALE DI GARA N.3 -SEDUTA RISERVATA**

Premesso che:

- con Determinazione Dirigenziale n.473 del 16/05/2023 è stata nominata la commissione per la valutazione delle offerte tecniche costituita da:  
Alessandro Romagnoli      Presidente- Dirigente Sett. 4 LL.PP. – Demanio  
Elena Micheloni            Componente- Funzionario Opere Pubbliche e Demanio Sett. 4  
Cinzia Tacconi              Componente- Funzionario Sett. 1 Attività Produttive  
Manuela Pardini            Segretario Verbalizzante- Istr.re Amm.vo Sett. 4
- con avviso del 18/05/2023 è stata data comunicazione attraverso l'albo pretorio e il sito web dell'ente, dell'orario per la seconda seduta pubblica di gara, convocata alle ore 15:00 del giorno 22/05/2023.
- altresì, con ulteriore avviso del 22/05/2023 è stato comunicato, attraverso l'albo pretorio e il sito web dell'ente, che per una improvvisa indisponibilità di un commissario, la seduta era stata rinviata alle 15:00 del giorno 23/05/2023
- con Determinazione Dirigenziale n. 505 del 23/05/2023, a causa di improvvisa e imponderabile indisponibilità del membro di commissione di gara Cinzia Tacconi, impossibilitata a presenziare, è stato nominato quale commissario- membro esperto, Antonino Ruggeri dipendente del Settore 4 Opere Pubbliche e Demanio variando come di seguito la composizione della Commissione giudicatrice:  
Alessandro Romagnoli Presidente  
Elena Micheloni Componente  
Antonino Ruggeri Componente  
Manuela Pardini Segretario Verbalizzante

Richiamati:

- il Verbale n°1 del 18/05/2023 della prima seduta pubblica per l'apertura della Busta A Documentazione amministrativa
- il Verbale n°2 del 24/05/2023 della seconda seduta pubblica per la comunicazione degli esiti del soccorso istruttorio attivato ai sensi dell'art. 83, comma 9, del d.lgs. 50/2016 e l'apertura della Busta B-Offerta tecnica

Comune di Follonica  
Largo Felice Cavallotti n° 1  
58022 Follonica (GR)  
Tel: +39 0566.59111  
C.F. 00080490535  
[www.comune.follonica.gr.it](http://www.comune.follonica.gr.it)



Tutto ciò premesso, il giorno **23/05/2023**, dopo aver chiuso la seduta pubblica, presso la sede del Settore Lavori Pubblici di Via Roma n.88, primo piano, la Commissione inizia la valutazione delle offerte tecniche in seduta riservata.

Il Presidente della Commissione apre i lavori **alle ore 15:30** e prima di procedere all'apertura delle Buste B-Offerta Tecnica, dà lettura ai seguenti articoli del disciplinare di gara:

❖ **ART. N. 2 – OGGETTO:** oggetto dell'affidamento è la concessione di un'area demaniale marittima individuata dal R.U. vigente all'art. 107 Settore 4... *"AC area in concessione a strutture turistico – ricettive con un fronte di ml 75 antistanti l'area di salvaguardia ambientale (ASA) attualmente denominata Spiaggia Le Dune , con possibilità di manufatti temporanei nei limiti fissati dell'art. 102 , lettera f) -Quantità delle componenti..."E' ammessa l'installazione dei punti ombra, come indicati nella normativa regionale in materia di turismo, e di sistemi temporanei per ombreggiamento previo rilascio di specifici atti comunali" ... e nello specifico dell'art. 102 lettera f):*

- punto 1- le strutture turistico ricettive che utilizzino ai fini balneari aree in concessione per la posa di ombrelloni, dovranno essere dotate, per ogni fronte mare di 30 ml. o minore ( le aree AC con fronte superiore a 30 ml. Raddoppiano obbligatoriamente le dotazioni) dei seguenti servizi:
  - ✓ n. 2 wc chimici di cui uno fruibile dai disabili, aperto anche al pubblico
  - ✓ n. 1 doccia fredda senza possibilità di uso di saponi
  - ✓ n. 1 ripostiglio per gli accessori obbligatorio con superficie massima di mq. 10,00
  - ✓ n. 6 cabine spogliatoio del tipo b)
  - ✓ un gruppo di contenitori per la raccolta differenziata
- punto 2) i suddetti servizi devono essere realizzati con strutture a carattere temporaneo per il solo utilizzo stagionale
- punto 3) le eventuali dotazioni necessarie potranno essere individuate in strutture esistenti entro una di 200 mt.

❖ **PUNTO N. 8 – CRITERI DI VALUTAZIONE:** la Commissione valuterà i punteggi da attribuire come di seguito descritto:

✓ **A. Qualità progettuale – punteggio massimo attribuibile 25 punti**

così suddiviso:

- Valutazione tecnica del progetto di allestimento - punteggio massimo attribuibile 8 punti
- Eco compatibilità dell'intervento e inserimento della proposta nel contesto ambientale - punteggio massimo attribuibile 7 punti
- Proposta tecnica per la valorizzazione della duna retrostante e della sua manutenzione - punteggio massimo attribuibile 10 punti

✓ **B. Capacità tecnica: esperienza nella gestione dell'attività a base della concessione – punteggio massimo attribuibile 10 punti**

così suddiviso:

- 3 punti per esperienza da anni 3 fino a 6
- 6 punti da anni 7 fino a 10
- 10 punti oltre 10 anni

✓ **C. Accessibilità - punteggio massimo attribuibile 15 punti**



- ✓ **D. Programmi di gestione ambientali - punteggio massimo attribuibile 20 punti**
- ✓ **E. Utilizzo dell'arenile - punteggio massimo attribuibile 20 punti**  
così suddiviso:  
punti d'ombra da destinare agli ospiti di altre strutture ricettive:
  - più del 30% fino al 40% 5 punti
  - più del 40% fino al 50% 15 punti
  - oltre il 50% punti 20
- ✓ **F. Certificazioni di qualità - punteggio massimo attribuibile 10 punti**  
così suddiviso:
  - ISO 13009:2015 punti 2
  - D4001 punti 2
  - EMAS punti 2
  - altre certificazioni punteggio massimo attribuibile 4 punti (1 punto per ogni certificazione posseduta, massimo 4 punti)

#### ❖ PUNTO N.9 – ATTRIBUZIONE PUNTEGGI DISCREZIONALI

(...) la commissione assegnerà un coefficiente compreso tra 0 e 1 a suo insindacabile giudizio tenendo conto del seguente prospetto di equivalenza tra valutazione e coefficiente numerico:

- 0 in caso sia impossibile valutare tale aspetto dalla documentazione presentata o la valutazione sia del tutto insufficiente
- 0,1 elemento valutato è ritenuto incompleto, inadeguato e non significativo rispetto ai risultati attesi in riferimento agli ambiti di qualità, sostenibilità, ecc. previsti dal bando e capitolato
- 0,2 l'elemento valutato è ritenuto inadeguato e non significativo rispetto ai risultati attesi in riferimento agli ambiti di qualità, sostenibilità, ecc. previsti dal bando e capitolato
- 0,3 elemento valutato è ritenuto poco adeguato e poco significativo rispetto ai risultati attesi in riferimento agli ambiti di qualità, sostenibilità, ecc. previsti dal bando e capitolato
- 0,4 l'elemento valutato è ritenuto scarsamente adeguato rispetto ai risultati attesi in riferimento agli ambiti di qualità, sostenibilità, ecc. previsti dal bando e capitolato
- 0,5 l'elemento valutato è ritenuto parzialmente adeguato rispetto ai risultati attesi in riferimento agli ambiti di qualità, sostenibilità, ecc. previsti dal bando e capitolato
- 0,6 l'elemento valutato è ritenuto adeguato rispetto ai risultati attesi in riferimento agli ambiti di qualità, sostenibilità, ecc. previsti dal bando e capitolato
- 0,7 l'elemento valutato è ritenuto discretamente significativo e abbastanza adeguato rispetto ai risultati attesi in riferimento agli ambiti di qualità, sostenibilità, ecc. previsti dal bando e capitolato
- 0,8 l'elemento valutato è ritenuto significativo e adeguato rispetto ai risultati attesi in riferimento agli ambiti di qualità, sostenibilità, ecc. previsti dal bando e capitolato
- 0,9 l'elemento valutato è ritenuto significativo e più che adeguato rispetto ai risultati attesi in riferimento agli ambiti di qualità, sostenibilità, ecc. previsti dal bando e capitolato
- 1 l'elemento valutato è ritenuto molto significativo qualificante e completo rispetto ai risultati attesi in riferimento agli ambiti di qualità, sostenibilità, ecc. previsti dal bando e capitolato.

*[Handwritten signature]*



❖ **PUNTO N. 10 – MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA E DOCUMENTAZIONE:** Busta B – Offerta Tecnica

✓ La Busta B – Offerta Tecnica, dovrà contenere la documentazione necessaria per consentire alla Commissione di attribuire i punteggi di cui al punto 8 del disciplinare di gara da presentare in un unico documento articolato in sezioni specifiche corrispondenti ai criteri di valutazione. La relazione dovrà essere redatta rispettando il limite massimo di n. 20 fasciate formato A4 escluse eventuali tavole allegate. Possono essere allegate un massimo di n. 4 tavole descrittive del progetto. La Commissione valuterà di quanto scritto nel seguente ART. 10 del disciplinare di gara e valuterà caso per caso l'esame degli elaborati aggiuntivi.

La commissione individua come di seguito i commissari, al solo fine di esemplificare la compilazione delle tabelle:

Commissario 1-Presidente Alessandro Romagnoli

Commissario 2-Componente Elena Micheloni

Commissario 3-Componente Antonino Ruggeri

La Commissione procede dunque all'apertura delle Buste "B – Offerta Tecnica" dei concorrenti, secondo l'ordine di numerazione attribuito già nella **prima seduta del 17/05/2023**, con l'intento di scorrere tutte le offerte tecniche presentate per un primo esame sommario ma complessivo delle proposte. La Commissione chiude nuovamente tutte le buste per iniziare l'esame approfondito di ciascuna proposta e la conseguente attribuzione dei giudizi di merito. In ordine di presentazione, apre la busta dei seguenti concorrenti:

- CONCORRENTE n.1- Ditta Arineno Snc di Danti Aribero & C.
- CONCORRENTE n.2- Ditta Mapi SpA
- CONCORRENTE n.3- ATI tra la Soc. Geomare Srl (mandataria) e la Egitto Srl (mandante)

I commissari valutano le offerte attribuendo a proprio insindacabile giudizio, i coefficienti come riportati al Punto 9 del Disciplinare e sopra richiamati. La prima seduta riservata si chiude alle ore 17:00

La Commissione, **in data 25.05.2023 si riunisce in seconda seduta riservata** alle ore 11:00 per continuare l'esame delle offerte tecniche, esaminando le offerte tecniche dei concorrenti:

- CONCORRENTE n.4- Villaggio Turistico La Madonnina (mandataria) - Villaggio Maresi, Stative Cooperativa Sociale, Albergo Parrini Srl e Hotel Giardino Srl (mandanti)
- CONCORRENTE n.5 Sinni Lidia
- La Commissione, sospende la seduta alle ore 13:00 e ripone tutti i plichi in cassaforte per riaprire alle ore 14:30 e continuare l'esame delle seguenti offerte:
- CONCORRENTE n.6 Bagno Sirena Sas di Sara Shuster & C.

I commissari valutano le offerte attribuendo a proprio insindacabile giudizio, i coefficienti come riportati al Punto 9 del Disciplinare e sopra richiamati. La Commissione, chiude la seduta alle ore 15:50 e ripone tutti i plichi in cassaforte



**Il giorno 26/05/2023**, presso la sede del Settore Lavori Pubblici in Via Roma n.88, primo piano, la commissione si riunisce **in terza seduta riservata**, che apre alle ore 12:00 per procedere con l'esame delle seguenti offerte:

- CONCORRENTE n.7 Il Melograno Società Cooperativa Sociale

I commissari valutano le offerte attribuendo a proprio insindacabile giudizio, i coefficienti come riportati al Punto 9 del Disciplinare e sopra richiamati. La Commissione, chiude la seduta alle ore 13:10 e ripone tutti i plichi in cassaforte

**Il giorno 29/05/2023**, presso la sede del Settore Lavori Pubblici in Via Roma n.88, primo piano, la commissione si riunisce **in quarta seduta riservata**, al fine di traferire tutti i punteggi un'unica tabella riassuntiva finale in cui riportare sia i punteggi qualitativi (attribuiti con giudizio discrezionale) che i punteggi quantitativi, attribuiti in modo tabellare, secondo i criteri ed i relativi punteggi riportati al Punto 8 del Disciplinare e stilare la graduatoria provvisoria.

La seduta è aperta alle ore 12:00. La Tabella finale allegata quale parte integrante del presente verbale riporta la seguente graduatoria provvisoria:

1°-CONCORRENTE n.4- ATI Villaggio Turistico La Madonnina (mandataria)	PUNTEGGIO 86,87
2°-CONCORRENTE n.7- Il Melograno Società Cooperativa Sociale	PUNTEGGIO 85,37
3°-CONCORRENTE n.3- ATI tra la Soc. Geomare Srl (mandataria)	PUNTEGGIO 80,30
4°-CONCORRENTE n.5- Sinni Lidia	PUNTEGGIO 77,37
5°-CONCORRENTE n.2- Ditta Mapi SpA	PUNTEGGIO 52,87
6°-CONCORRENTE n.6- Bagno Sirena Sas di Sara Shuster & C.	PUNTEGGIO 49,70
7°-CONCORRENTE n.1- Ditta Arineno Snc di Danti Aribero & C.	PUNTEGGIO 33,83

La Commissione, chiude la seduta alle ore 13:00 e ripone tutti i plichi in cassaforte, disponendo che venga pubblicato l'avviso di convocazione della seduta pubblica in cui dare lettura dei punteggi attribuiti e della graduatoria provvisoria.

La redazione del verbale è completata in data 30.05.2023

Il presidente

Alessandro Romagnoli

I commissari

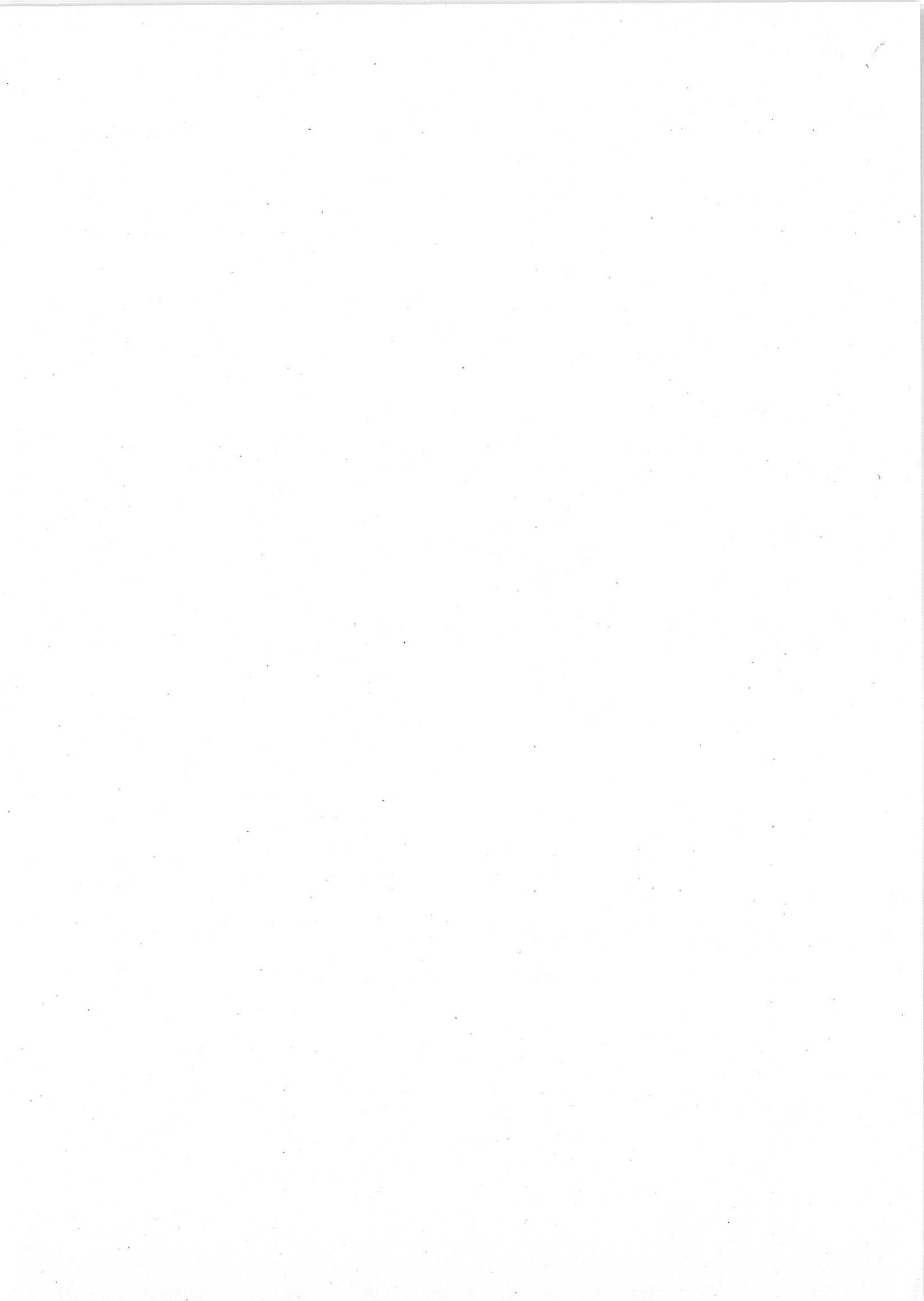
Elena Micheloni

Antonino Ruggeri

Il Segretario verbalizzante  
Manuela Pardini

*Manuela Pardini*





A-QUALITA' PROGETTUALE 25P									B- CAPACITA' TECNICA- ESPERIENZA DA 3 A 6 ANNI-3P	C- ACCESSIBILITA'	Media	P	D- PROGRAMMA GESTIONE AMBIENTALE	Media	P	E- UTILIZZO ARENILE (ALTRE STRUTTURE):	F-CERTIFICAZ. QUALITA' MAX 10P
VALUTAZIONE TECNICA ALLESTIMENTO	Media	P	ECOCOMPATIBILITA'/ MATERIALI	Media	P	VALORIZZAZIONE DUNA	Media	P									
MAX 8P			MAX 7 PUNTI			MAX 10P			DA 7 A 10 ANNI-6P OLTRE 10 ANNI-10P	MAX 15P			MAX 20P			DA 30% A 40%-5P DA 40% A 50%-15P OLTRE 50%-20P	13009-2P 4001-2P EMAS-2P ALTRE -1P FINO A 4P
0,3	0,20	8	0,5	0,53	7	0,4	0,40	10	6	0,5	0,57	15	0,5	0,50	20	0	0
0,1			0,5			0,4				0,6			0,6				
0,2			0,6			0,4				0,6			0,4				
0,1	0,13	8	0,2	0,23	7	0,4	0,47	10	6	0,5	0,57	15	0,4	0,40	20	20	3
0,2			0,3			0,5				0,6			0,5				
0,1			0,2			0,5				0,6			0,3				
0,9	0,90	8	0,7	0,63	7	0,8	0,80	10	10	0,7	0,67	15	0,8	0,73	20	20	6
0,9			0,6			0,8				0,6			0,7				
0,9			0,6			0,8				0,7			0,7				
0,8	0,80	8	0,9	0,90	7	0,9	0,90	10	10	0,8	0,83	15	0,8	0,83	20	20	6
0,8			0,9			0,9				0,9			0,8				
0,8			0,9			0,9				0,8			0,9				
0,4	0,50	8	1	0,93	7	0,8	0,80	10	10	0,7	0,63	15	0,7	0,77	20	20	4
0,6			0,9			0,8				0,6			0,8				
0,5			0,9			0,8				0,6			0,8				
0,4	0,30	8	0,5	0,40	7	0,3	0,27	10	10	0,4	0,43	15	0,3	0,27	20	20	0
0,2			0,3			0,2				0,5			0,2				
0,3			0,4			0,3				0,4			0,3				
0,6	0,63	8	0,8	0,73	7	0,9	0,87	10	10	0,9	0,90	15	0,9	0,90	20	20	5
0,6			0,7			0,8				0,9			0,9				
0,7			0,7			0,9				0,9			0,9				

*Handwritten signatures and initials on the right margin.*



COMMISSARIO 1-PRESIDENTE-ALESSANDRO ROMAGNOLI  
 COMMISSARIO 2-COMPONENTE-ELENA MICHELONI  
 COMMISSARIO 3-COMPONENTE-ANTONINO RUGGERI

A1	A2	A3	A	B	C	D	E	F	TOTALE OFF. TECNICA
									CONCORRENTE 1
1,60	3,73	4,00	9,33	6	8,5	10,00	0	0	33,83
									CONCORRENTE 2
1,07	1,63	4,67	7,37	6	8,5	8,00	20	3	52,87
									CONCORRENTE 3
7,20	4,43	8,00	19,63	10	10	14,67	20	6	80,30
									CONCORRENTE 4
6,40	6,30	9,00	21,70	10	12,5	16,67	20	6	86,87
									CONCORRENTE 5
4,00	6,53	8,00	18,53	10	9,5	15,33	20	4	77,37
									CONCORRENTE 6
2,40	2,80	2,67	7,87	10	6,5	5,33	20	0	49,70
									CONCORRENTE 7
5,07	5,13	8,67	18,87	10	13,5	18,00	20	5	85,37

*Federico Anfalconi*  
*Antonio Pizzi*  
*Antonio Ruggeri*

