

SETTORE SERVIZI ALLA PERSONA E ALL'IMPRESA

U.O. PATRIMONIO

Verbale del 24 febbraio 2026

OGGETTO: COMPETITIVO A SEGUITO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE UBICATO SUL LUNGOMARE CRISTOFORO COLOMBO – CALETTA DI CASTIGLIONCELLO

L'anno duemilaventisei addì ventiquattro del mese di febbraio alle ore 09:17 in Rosignano Marittimo presso la sede comunale di via Don Bosco, n. 8, si procede alla seduta pubblica per l'apertura dei plichi contenenti le offerte ricevute nell'ambito del confronto competitivo per l'affidamento in concessione, con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, dell'immobile di proprietà comunale ubicato sul Lungomare Cristoforo Colombo – Caletta di Castiglioncello, nel rispetto di quanto previsto dalla vigente normativa, nello schema di concessione e nella lettera di invito relativa al confronto di che trattasi.

Si premette che:

- con decreto dirigenziale n. 1058 del 08/05/2025 è stato approvato apposito avviso diretto all'acquisizione di manifestazioni di interesse per la concessione dell'immobile in oggetto;
- con decreto dirigenziale n. 154 del 23/01/2026, in esito alle risultanze della manifestazione di interesse indetta, sono stati approvati la lettera di invito e lo schema di concessione;



- in data 30/01/2026, prot. 7717, sono state inoltrate, a mezzo PEC, le lettere di invito a coloro che avevano manifestato il loro interesse alla concessione, indicando la data del 20/02/2026, quale termine ultimo per la presentazione delle offerte;
- entro il termine di scadenza di cui sopra sono pervenute n. 2 offerte da parte di:
 - ▶ La Belle Epoque di Battini Massimo con sede in Rosignano Marittimo, via Lungomare Colombo n. 14 (prot. n. 12448 del 19/02/2026);
 - ▶ ASD Amici del Mare con sede in Rosignano Marittimo – fraz. Castiglioncello via di Caletta n. 12 e ditta individuale di Andrea Cannavò, con sede in Rosignano Marittimo, via Lungomare Colombo n. 6 (prot. n. 12453 del 19/02/2026);
- con decreto n. 397 del 23/02/2026 sono stati nominati seggio di gara e commissione giudicatrice nella seguente composizione:
 - d.ssa Simona Repole, Dirigente del Settore Servizi alla Persona e all'Impresa (nel prosieguo anche semplicemente Settore SPI) del Comune di Rosignano Marittimo, in qualità di presidente;
 - dott.ssa Benedetta Fornai, funzionario presso l'U.O. Patrimonio del Settore SPI, componente seggio gara e membro esperto della commissione giudicatrice;
 - geom. Alessio Cinci, istruttore presso l'U.O. Patrimonio del Settore SPI, componente seggio gara e membro esperto della commissione giudicatrice.

Le funzioni di segretario verbalizzante sono svolte da Elisa Carmignani, istruttore presso l'U.O. Patrimonio.

- con prott. n. 13134 (in risposta al prot. 12448) e 13139 (in risposta al prot. 12453) del 23/02/2026, si è altresì provveduto a comunicare che, nella seduta odierna, laddove non si verificasse la necessità di attivare il procedimento di soccorso istruttorio di cui all'art. 17 della lettera di invito si procederà:

- al termine dell'esame delle buste contenenti la documentazione amministrativa si procederà, sempre in seduta pubblica, all'apertura delle buste contenenti le offerte tecniche, dopodiché la commissione si riunirà nuovamente in seduta pubblica per dare lettura dei punteggi attribuiti alle offerte tecniche, procedere all'apertura delle buste contenenti le offerte economiche e individuare il soggetto aggiudicatario.

Alla seduta risultano presenti, oltre al seggio di gara/commissione nella sua intera composizione: Massimo Battini, in qualità di legale rappresentante di La Belle Epoque di Battini Massimo, d.ssa Lara Silvestri, responsabile dell'U.O. Patrimonio del Settore SPI del Comune di Rosignano Marittimo e responsabile del procedimento. Come comunicato agli offerenti in data 23/02/2026, è stata data la possibilità di assistere da remoto alla seduta pubblica mediante piattaforma Microsoft Teams.

Preliminarmente, il seggio procede con la verifica dell'integrità dei plichi per cui gli stessi vengono siglati dai componenti del seggio.

Si procede quindi all'apertura e all'esame del plico rimesso dall'offerente La Belle Epoque di Battini Massimo: verificata la correttezza formale della documentazione prodotta, la quale risulta conforme alle prescrizioni della lettera di invito, il seggio, dopo aver siglato le tre buste presenti all'interno, procede all'apertura e all'esame del contenuto della "Busta n. 1 – do-



cumentazione amministrativa”: la documentazione prodotta dal concorrente risulta completa e regolare.

Si procede quindi all’apertura e all’esame del plico rimesso dall’offerente ASD Amici del Mare e Ditta individuale di Andrea Cannavò, per verificare la correttezza formale della documentazione prodotta: la stessa risulta conforme alle prescrizioni della lettera di invito, per cui il seggio, dopo aver siglato le tre buste presenti all’interno, procede all’apertura e all’esame del contenuto della “Busta n. 1 – documentazione amministrativa”. Il seggio rileva che il modello utilizzato per la dichiarazioni inerenti la partecipazione al confronto non è sottoscritto ma risulta firma apposta sulla copia del documento di identità.

Dalla lettura della lettera di invito il seggio rileva che la mancata sottoscrizione non è espressamente ricompresa tra le cause di esclusione.

Pertanto, in un’ottica di *favor participationis*, pur rilevando che la lettera d’invito è molto chiara circa le modalità di presentazione delle offerte, ed in particolare per quanto riguarda la sottoscrizione delle dichiarazioni, “*adempimento essenziale, in quanto imposto dal DPR 445/2000 e previsto a garanzia della certezza in ordine alla provenienza dell’offerta*”, il seggio decide di considerare l’adempimento assolto avendo il legale rappresentante di entrambi i soggetti (Andrea Cannavò) apposto la firma sulla copia del documento di identità.

A questo punto, conclusa la fase degli adempimenti amministrativi, la Commissione giudicatrice procede all’apertura delle buste contenenti le offerte tecniche rimesse dai concorrenti ammessi, al fine di verificare la completezza dei documenti presentati rispetto a quanto previsto dalla let-

tera di invito e dichiarare i soggetti ammessi e quelli esclusi in caso di carenza dei documenti.

Tutti gli elaborati prodotti dai concorrenti vengono siglati dai Commissari dopodiché la Commissione, terminato l'esame del contenuto delle offerte tecniche al solo scopo di verificare la correttezza e completezza della documentazione richiesta dalla lettera di invito, alle ore 09:30 chiude la seduta pubblica e, successivamente, si riunisce in seduta riservata per l'esame delle offerte tecniche e l'attribuzione dei relativi punteggi.

La Commissione, dunque, prende atto dei criteri motivazionali e del metodo di attribuzione dei coefficienti stabiliti all'art. 18 della lettera di invito; quindi, nel rispetto di quanto ivi disposto, dichiara che procederà ad attribuire i coefficienti individuati nella medesima lettera per ogni elemento oggetto di valutazione discrezionale ivi elencato, secondo i criteri ivi descritti, dopodiché si procederà a formare la graduatoria parziale delle offerte sommando i punteggi ottenuti da ciascuna di esse relativamente agli elementi valutati.

Terminata la valutazione dell'offerta tecnica, la Commissione, in ulteriore seduta pubblica, darà lettura dei punteggi attribuiti alle offerte tecniche oggetto di valutazione; potrà, quindi, procedere all'apertura delle buste elettroniche contenenti le offerte economiche e temporali presentate e all'attribuzione dei punteggi secondo le formule indicate all'art. 18 della citata lettera di invito; formulata la proposta di aggiudicazione, rimetterà gli atti all'U.O. Patrimonio per gli adempimenti conseguenti.



La Commissione decide, per una migliore valutazione delle offerte, di procedere all'esame dello stesso elemento valutativo per ciascuna delle offerte presentate dai concorrenti, seguendo l'ordine di arrivo al protocollo dell'Ente.

La Commissione di gara, prosegue quindi i lavori in forma collegiale per l'attribuzione dei punteggi relativi agli elementi qualitativi delle offerte tecniche presentate dai concorrenti ammessi iniziando con l'elemento:

1.a): interventi diretti a migliorare la funzionalità dell'immobile

► LA BELLE EPOQUE di BATTINI MASSIMO: offerta giudicata di ottima qualità per valore economico degli investimenti proposti, per tipologia degli interventi, nell'ottica di un miglioramento dei servizi offerti e della loro fruibilità. In particolare:

- investimento su servizi igienici € 12.000,00
- investimento su docce € 8.000,00
- altri investimenti € 10.000,00

donazione defibrillatore con punto DAE esterno

Giudizio unanime: ottimo, coefficiente: 1, punteggio 30;

► ASD AMICI DEL MARE E DITTA INDIVIDUALE ANDREA CANNAVÒ: offerta giudicata sufficiente per minima trattazione dell'elemento oggetto di valutazione, per valore economico degli investimenti proposti, per tipologia degli interventi. In particolare:

- investimento su servizi igienici € 730,00
- investimento su docce € 750,00
- altri investimenti € 5.000,00 (fognature, scarico e griglie acqua)

Giudizio unanime: sufficiente, coefficiente: 0,35, punteggio 10,50;

2.a): attività di promozione, reti e collaborazioni (relazione dettagliata sulle attività proposte e modalità di svolgimento)

► LA BELLE EPOQUE di BATTINI MASSIMO: la descrizione dell'offerta è puntuale, chiara. Particolarmente apprezzata la proposta di gestione informatizzata delle presenze e la somministrazione di questionari di soddisfazione via QR code.

Giudizio unanime: distinto, coefficiente: 0,7, punteggio 7;

► ASD AMICI DEL MARE/DITTA INDIVIDUALE ANDREA CANNAVÒ: L'offerta è giudicata sufficiente per quanto riguarda attività proposte. Particolarmente apprezzata la proposta di collaborazioni e iniziative volte all'inclusività e all'integrazione sociale.

Giudizio unanime: sufficiente, coefficiente: 0,35, punteggio 3,50;

2.b): fornitura e assistenza all'utilizzo di attrezzature per garantire l'accesso al mare degli utenti svantaggiati e/o con disabilità

► LA BELLE EPOQUE di BATTINI MASSIMO: con riferimento all'elemento oggetto di trattazione particolarmente apprezzata la proposta di spogliatoio dedicato, cartellonistica tattile ad alto contrasto, scontistica sui prezzi di listino.

Giudizio unanime: distinto, coefficiente: 0,7, punteggio 7;

► ASD AMICI DEL MARE/DITTA INDIVIDUALE ANDREA CANNAVÒ: L'offerta è giudicata sufficiente per quanto riguarda l'elemento oggetto di valutazione.

Giudizio unanime: sufficiente, coefficiente: 0,35, punteggio 3,50;

2.c): piano di conduzione



► LA BELLE EPOQUE di BATTINI MASSIMO: elencazione delle manutenzioni proposte puntuale e, in alcuni casi, accompagnata dalla relativa periodicità.

Giudizio unanime: distinto, coefficiente: 0,7, punteggio 7;

► ASD AMICI DEL MARE/DITTA INDIVIDUALE ANDREA CANNAVÒ:
L'offerta è giudicata sufficiente per quanto riguarda l'elemento oggetto di valutazione: elencazione di elementi dell'immobile (quali finestre, infissi, muro esterno, ecc) sui quali il concorrente propone di intervenire senza specificare la tipologia dell'intervento proposto.

Giudizio unanime: sufficiente, coefficiente: 0,35, punteggio 3,50;

Terminate le valutazioni, il totale dei punteggi assegnati alle offerte tecniche presentate è, dunque, il seguente:

offerente	1.a	2.a	2.b	2.c	TOTALE
La Belle Epoque di Battini Massimo	30,00	7,00	7,00	7,00	51,00
ASD Amici del Mare/Ditta individuale Andrea Cannavò	10,50	3,50	3,50	3,50	21,00

Attribuiti i punteggi finali alle offerte tecniche, la Commissione alle ore 9.50 chiude seduta riservata e rinvia alla seduta pubblica prevista per le ore 11:00 la lettura dei punteggi attribuiti alle offerte tecniche, l'apertura delle buste contenenti le offerte economiche e la proposta di aggiudicazione al migliore offerente.

In attesa della seduta pubblica, non essendoci altro da definire, la Commissione rimette i plichi all'U.O. Patrimonio affinché conservi gli stessi in luogo chiuso a chiave.

Alle ore 11:12 la Commissione giudicatrice si riunisce nuovamente riunita in seduta pubblica per procedere all'apertura delle buste contenenti le offerte economiche presentate dai concorrenti.

Alla seduta risultano presenti, oltre alla commissione nella sua intera composizione: Massimo Battini, in qualità di legale rappresentante di La Belle Epoque, d.ssa Lara Silvestri, responsabile dell'U.O. Patrimonio del Settore SPI del Comune di Rosignano Marittimo e responsabile del procedimento. Come comunicato agli offerenti in data 23/02/2026, è stata data la possibilità di assistere da remoto alla seduta pubblica mediante piattaforma Microsoft Teams.

La Commissione procede dando lettura dei punteggi complessivi attribuiti alle offerte tecniche, rimandando alla lettura dei verbali di gara, che saranno resi disponibili, la presa visione del dettaglio dei punteggi parziali attribuiti alle offerte, dopodiché procede con l'apertura delle buste contenenti le offerte economiche (entrambe conformi alle previsioni della lettera di invito), con il seguente esito:

► LA BELLE EPOQUE di BATTINI MASSIMO: canone annuo offerto: € **15.000,00**

► ASD AMICI DEL MARE/DITTA INDIVIDUALE ANDREA CANNAVÒ: canone annuo offerto: € **120,00**

A questo punto, applicando le formule di cui all'art. 18 della lettera d'invito vengono attribuiti i seguenti punteggi:

► LA BELLE EPOQUE/BATTINI MASSIMO: $40,00 \times 15.000,00 / 15.000,00$
= **40,00 punti**

► ASD AMICI DEL MARE/DITTA INDIVIDUALE ANDREA CANNAVÒ:

$40,00 \times 120,00 / 15.000,00 = 0,32$ punti

La somma dei punteggi attribuiti alle offerte tecniche e di quelli attribuiti alle offerte economiche dà il seguente esito:

offerente	Punteggio offerta tecnica	Punteggio offerta economica	TOTALE
La Belle Epoque/Battini Massimo	51,00	40,00	91,00
ASD Amici del Mare/Ditta individuale Andrea Cannavò	21,00	0,32	21,32

da cui si rileva che miglior offerente risulta essere La Belle Epoque di Battini Massimo.

A questo punto la Commissione, alle ore 11:16 chiude la seduta pubblica e si riunisce in seduta riservata per procedere alla lettura dei Piani Economico-Finanziari allegati dai concorrenti che, così come previsto dalla lettera d'invito, pur non essendo oggetto di valutazione, sono stati richiesti a supporto della dimostrazione della sostenibilità complessiva della proposta.

Dalla lettura dei documenti si rileva che:

► LA BELLE EPOQUE di BATTINI MASSIMO: il piano economico finanziario risulta redatto su sei annualità, pari quindi alla durata prevista per la concessione, riporta indicate le varie voci previsionali con relativi importi dai quali si può desumere che la proposta rimessa dall'offerente sia nel suo complesso sostenibile, a supporto della verifica di congruità dell'offerta economica presentata dal concorrente.

► ASD AMICI DEL MARE/DITTA INDIVIDUALE ANDREA CANNAVÒ: il documento prodotto non è suddiviso per annualità ma riporta una serie di voci di entrata e di spesa (tra le quali non figura il canone di concessione

offerto), ripartite tra “Piano Economico-Finanziario . Noleggio” e “Piano Economico-Finanziario -ASD”. Non è chiaro se gli importi indicati siano riferibili ad una sola annualità o alla durata complessiva della concessione. Pertanto non è possibile verificare la sostenibilità della proposta.

A questo punto, non essendoci altro da definire, la Commissione chiude la seduta riservata e rimette gli atti all’U.O. Patrimonio affinché conservi gli stessi per le verifiche da effettuarsi prima dell’aggiudicazione e per gli adempimenti conseguenti.

Trattandosi di procedura esperita mediante ricezione, da parte dei concorrenti, di documentazione in forma cartacea, i plichi contenenti le offerte rimesse dai concorrenti sono conservati presso gli uffici dell’U.O. Patrimonio in luogo chiuso a chiave.

Sono le ore 12:00 del che si è redatto apposito verbale.

Il seggio di gara/La Commissione giudicatrice

d.ssa Simona Repole, Presidente *(firmato digitalmente)*

d.ssa Benedetta Fornai *(firmato digitalmente)*

geom. Alessio Cinci *Alessio Cinci*

Elisa Carmignani, segretario verbalizzante. *Elisa Carmignani*