



Comune di Montevarchi
Servizio Gare e Contratti

VERBALE N.1 DEL 23 GIUGNO 2026

PROCEDURA AD EVIDENZA PUBBLICA PER L'INDIVIDUAZIONE DEL SOGGETTO CUI LA REGIONE TOSCANA POTRÀ RILASCIARE LA CONCESSIONE DEMANIALE E LA CONNESSA AUTORIZZAZIONE IDRAULICA PER L'UTILIZZO DI UNA PORZIONE DELL'AREA FLUVIALE DEL FIUME ARNO DI MONTEVARCHI - DESTINATA ESCLUSIVAMENTE A FINALITÀ RICREATIVE -

L'anno 2026 (duemilaventisei) il giorno 23 (ventitre) del mese di Giugno, alle ore 10,50 presso gli uffici del Servizio Gare e Contratti in Piazza Varchi n. 5 - Montevarchi, si è riunita la commissione tecnica congiunta composta da una unità di personale del Settore Genio Civile Valdarno Superiore della Regione Toscana e da due unità di personale del Comune di Montevarchi, nominata con determinazione n. 619 del 18/06/2026 nelle persone di:

- Arch. Nicola Serini, dirigente del 3° Settore - Lavori Pubblici e Ambiente del Comune di Montevarchi - *Presidente*;
- Geom. Linda Roncolini, Funzionario Tecnico del 3° Settore Lavori Pubblici – Ambiente, del Comune di Montevarchi - *componente*;
- Geom. Piero Paliotta, Regione Toscana, Settore Genio Civile Valdarno Superiore - *componente*
- Dott.ssa Stefania Cei - Responsabile EQ Ufficio Gare e Contratti del Comune di Montevarchi *Segretario Verbalizzante*

PREMESSO CHE

- la Regione Toscana, in attuazione del D.P.G.R. 12 agosto 2016, n. 60/R, esercita le funzioni in materia di gestione del demanio idrico ai sensi della L.R. 28 dicembre 2015, n. 80;
- Il citato D.P.G.R. n. 60/R/2016 disciplina il rilascio delle concessioni per l'utilizzo del demanio idrico e i relativi criteri per la determinazione dei canoni, prevedendo che le stesse possano essere rilasciate anche a seguito di procedura a evidenza pubblica, previa individuazione delle aree da parte della Giunta regionale;
- Con deliberazione n. 502 del 27 aprile 2026, la Giunta regionale ha individuato, ai sensi dell'art. 9 del medesimo regolamento, alcune aree appartenenti al demanio fluviale poste in sinistra idraulica del fiume Arno, nel tratto cittadino di Montevarchi, da destinare a concessione mediante procedure a evidenza pubblica;
- Visto l'accordo stipulato tra la Regione Toscana e il Comune di Montevarchi, ai sensi dell'articolo 15 della Legge n. 241/1990, per lo svolgimento delle attività preliminari e propedeutiche al rilascio di una concessione demaniale di superficie compresa tra 500 mq e 1000 mq, destinata esclusivamente a finalità ricreative nell'area della sponda sinistra del fiume Arno;



Comune di Montevarchi

Servizio Gare e Contratti

RICHIAMATA la deliberazione della Giunta Comunale n. 118 del 28/05/2026 del Comune di Montevarchi con la quale:

1. È stato approvato lo schema di avviso pubblico e i relativi allegati per l'individuazione del soggetto cui la Regione Toscana potrà rilasciare la concessione demaniale e la connessa autorizzazione idraulica;
2. È stato dato atto che il canone demaniale annuo sarà determinato dalla Regione Toscana nell'ambito del procedimento concessorio e che l'offerta economica dovrà essere formulata in aumento rispetto al canone-base calcolato dal Settore Genio Civile Valdarno Superiore;
3. È stata stabilita la durata fissa della concessione in anni 9 (nove) decorrenti dalla data di sottoscrizione del relativo atto, escludendo qualsiasi forma di rinnovo automatico o tacito;
4. È stato disposto che il Comune di Montevarchi riconoscerà all'operatore selezionato, per ciascuna delle nove annualità, subordinatamente all'effettivo svolgimento dell'iniziativa e alla permanenza del titolo, un contributo massimo annuo di euro 20.000,00 finalizzato a concorrere alle spese straordinarie e ordinarie sostenute per l'allestimento leggero, la cura, lo sfalcio, il presidio e il mantenimento delle condizioni di decoro e sicurezza dell'area;
5. È stato individuato quale criterio di selezione quello dell'offerta economicamente più vantaggiosa, con l'attribuzione di un punteggio massimo di 90 punti all'offerta tecnica e di 10 punti all'offerta economica;

DATO ATTO CHE:

- In attuazione di tale deliberazione si è provveduto a pubblicare sul sito istituzionale del Comune di Montevarchi l'avviso pubblico, il disciplinare di gara e i relativi allegati, comprensivi dei criteri di valutazione e delle istruzioni per la presentazione delle offerte;
- La procedura è rimasta pubblicata a decorrere dal 29 maggio 2026 con termine perentorio per la presentazione delle offerte fissato al 13 giugno 2026;
- Entro il suddetto termine è pervenuta una sola offerta, acquisita al protocollo generale dell'Ente in forma cartacea al n. 28642 del 02/06/2026;

RILEVATO CHE:

- Ai sensi dell'art. 16, comma 2 del Disciplinare di gara, la procedura è da ritenersi pienamente valida anche in presenza di una sola offerta ammissibile, purché la proposta risulti coerente con le condizioni stabilite negli atti della procedura;

Tutto ciò premesso e considerato, si dà inizio alle operazioni di gara.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

1) Verifica integrità dei plichi Il Presidente, congiuntamente ai componenti della Commissione, verificato che alla presente seduta non ha partecipato nessun rappresentante di operatori economici, prende atto della documentazione ricevuta dall'unico concorrente individuato come segue:



Comune di Montevarchi
Servizio Gare e Contratti

FRESKO S.R.L. Via di Terranuova n. 50 – MONTEVARCHI – cod. Fiscale 02518470519
fresko@pec.buffetti.it

Si constata la regolare chiusura e la tempestività della trasmissione.

2) Apertura della Busta A – Documentazione Amministrativa

La Commissione procede all'apertura del file/busta denominato "A - Documentazione amministrativa" presentato dal Concorrente n. 1. Viene esaminato il contenuto al fine di verificarne la completezza formale ai sensi degli artt. 8 e 9 del Disciplinare, accertando la presenza di:

- Domanda di partecipazione sottoscritta dal legale rappresentante;
- Dichiarazione sostitutiva sul possesso dei requisiti generali (D.P.R. n. 445/2000);
- Dichiarazione di presa visione del Disciplinare tipo regionale (Allegato 8);
- Copia del documento d'identità del sottoscrittore.

All'esito dell'esame, la documentazione amministrativa presentata risulta mancante la "Dichiarazione di presa visione del Disciplinare tipo regionale (Allegato 8)". Le altre dichiarazioni risultano , regolari e conformi a quanto richiesto. La commissione valutando che l'assenza della sottoscrizione dell'allegato n. 8 possa essere integrata e sanata AMMETTE il concorrente alla fase successiva della procedura.

La dichiarazione mancante dovrà essere inviarla per pec al Protocollo dell'Ente entro e non oltre il giorno 29/06/2026.

3. Presa d'atto della separazione delle offerte

La Commissione constata che le restanti sezioni ("B - Offerta tecnica" e "C - Offerta economica") risultano regolarmente separate e protette, preservando la segretezza dell'offerta economica come tassativamente previsto dall'art. 8 del Disciplinare. Si prende atto che la busta dell'offerta tecnica non contiene l'indicazione di elementi economici, la cui presenza avrebbe comportato l'esclusione immediata.

4. Chiusura della seduta pubblica e passaggio alla seduta riservata

Il Presidente, richiamato quanto espressamente indicato nell'avviso di convocazione della seduta di gara – secondo cui, ove possibile, si sarebbe proceduto nella medesima giornata alle successive fasi di valutazione – e constatata la presenza di una sola offerta valida che consente una rapida prosecuzione dei lavori, dichiara conclusa la fase pubblica della seduta alle ore 11:30.

I presenti non componenti della Commissione lasciano l'aula e la Commissione si costituisce immediatamente in seduta riservata per procedere all'apertura e alla valutazione dell'offerta tecnica e dell'offerta economica del concorrente ammesso.

FASE RISERVATA

5. Apertura e valutazione della Busta B – Offerta Tecnica



Comune di Montevarchi
Servizio Gare e Contratti

La Commissione procede all'apertura del file denominato "B - Offerta tecnica" presentato dal Concorrente n. 1. Si prende atto dei documenti trasmessi, costituiti da una relazione illustrativa, planimetria e cronoprogramma.

I commissari procedono all'analisi della proposta progettuale ai fini dell'attribuzione del punteggio (massimo 90 punti) sulla base dei criteri stabiliti dall'art. 13 del Disciplinare e meglio dettagliati nell'ALLEGATO_7_Criteri_valutazione_offerte.

I commissari concordano che è opportuno richiedere al concorrente la produzione di una planimetria ove sia specificato nel dettaglio la misura dell'area oggetto d'interesse. Anche tale documentazione dovrà pervenire tramite pec al Protocollo dell'Ente entro il giorno 29/06/2026.

Dopo approfondito esame comparativo e discussione tra i membri della Commissione, vengono espressi i seguenti giudizi e attribuiti i relativi punteggi:

- ***Criterio a) Qualità degli allestimenti (max 40 punti):***
 - ***Valutazione:*** La proposta evidenzia l'utilizzo di soluzioni strutturali leggere, temporanee e a basso impatto ambientale, garantendo la totale facilità di rimozione immediata in caso di allerta meteo-idraulica o piene del fiume Arno. L'ordine complessivo degli spazi e la coerenza con il contesto fluviale risultano ottimali.
 - ***Punteggio attribuito: 30 su 40.***
- ***Criterio b) Qualità e consistenza dell'offerta ricreativa (max 35 punti):***
 - ***Valutazione:*** Il calendario degli eventi stagionali risulta diversificato e integrato con il tessuto cittadino di Montevarchi, dimostrando una buona capacità di coinvolgimento e attrazione per varie fasce di pubblico (famiglie, giovani, anziani).
 - ***Punteggio attribuito: 5 su 35.***
- ***Criterio c) Sostenibilità, gestione e decoro dell'area (max 15 punti):***
 - ***Valutazione:*** Le misure organizzative per lo sfalcio del verde, la pulizia quotidiana e la raccolta differenziata dei rifiuti risultano semplici, realistiche e adeguate alla dimensione dell'allestimento previsto.
 - ***Punteggio attribuito: 8 su 15.***

PUNTEGGIO TOTALE OFFERTA TECNICA: 43 su 90.

6. Apertura e valutazione della Busta C – Offerta Economica



Comune di Montevarchi

Servizio Gare e Contratti

Successivamente, la Commissione procede all'apertura del file denominato "C - Offerta economica percentuale". Si prende atto dell'offerta presentata dal Concorrente n. 1 (Modello Allegato 4), espressa in cifre e in lettere come richiesto:

- **Percentuale di rialzo offerta sul canone demaniale annuo:**
5% (in lettere: cinque per cento).

Trattandosi di un'unica offerta validamente presentata, la percentuale indicata rappresenta automaticamente il rialzo massimo della procedura (Rmax). Pertanto, in applicazione della formula prevista dall'art. 14 del Disciplinare ($P=10 \times (R_{off}/R_{max})$), al Concorrente n. 1 viene attribuito il punteggio massimo per l'offerta economica:

- Punteggio attribuito: 10,00 punti su 10.

La Commissione prende atto che il canone demaniale finale dovuto dall'operatore alla Regione Toscana sarà pari al canone calcolato dal Genio Civile Valdarno Superiore, maggiorato della suddetta percentuale di rialzo.

GRADUATORIA FINALE E PROPOSTA DI AGGIUDICAZIONE

La Commissione procede alla sommatoria dei punteggi parziali ottenuti dal Concorrente n. 1, determinando il punteggio complessivo finale:

- Punteggio Offerta Tecnica: 43 punti
- Punteggio Offerta Economica: 10,00 punti
- PUNTEGGIO COMPLESSIVO FINALE: 53 punti su 100.

Sulla base del punteggio conseguito e della riscontrata rispondenza della proposta ai requisiti del ALLEGATO_2_DISCIPLINARE_PROCEDURA_SELEZIONE, la Commissione tecnica congiunta formula all'unanimità proposta di aggiudicazione della procedura in favore di:

FRESKO S.R.L. Via di Terranuova n. 50 – MONTEVARCHI – cod. Fiscale 02518470519
fresko@pec.buffetti.it

Si dà atto che, ai sensi dell'art. 18 del Disciplinare, la presente proposta di aggiudicazione comunale individua il soggetto selezionato ma non attribuisce alcun diritto immediato all'utilizzo dell'area. L'efficacia della selezione resta subordinata all'approvazione degli esiti da parte del Comune e al successivo e formale rilascio della concessione demaniale e della connessa autorizzazione idraulica da parte del Settore Genio Civile Valdarno Superiore della Regione Toscana.

CONCLUSIONE DELLA SEDUTA

I lavori della Commissione terminano in data odierna alle ore 12:08, dopo aver esaurito tutte le operazioni di verifica e di valutazione dell'unica offerta pervenuta.

Il presente verbale viene chiuso, letto e sottoscritto dai presenti.

LA COMMISSIONE TECNICA CONGIUNTA



Comune di Montevarchi
Servizio Gare e Contratti

Il Presidente: Arch. Nicola Serini

Il Componente: Geom. Piero Paliotta

Il Componente: Geom. Linda Roncolini

Il Segretario verbalizzante: Dott.ssa Stefania Cei