COMUNE DI CAMPO NELL'ELBA

Regione Toscana * * * *Provincia di Livorno*

Ufficio Demanio

PROCEDURA PUBBLICA PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DEL PUNTO BLU N. 2 SPIAGGIA DI FETOVAIA.

FAQ

Domanda 1:

- **Sono ammessi alla partecipazione i raggruppamenti temporanei di impresa (RTI) o (ATI), ai sensi dell'art. 65 del D.lgs 36/2023?**

Risposta 1:

- No, l'art. 4 dell'allegato 1 (*procedure per l'aggiudicazione determinazione criteri comparativi bando di gara)* penultimo comma, recita "non sono ammessi alla partecipazione i raggruppamenti temporanei di impresa";

Domanda 2:

- **Sono ammessi alla partecipazione gli operatori economici indicati ex art. 65 D.lgs 36/2023 in foma di Consorzio anche in via di costituzione quali consorzi stabili, ordinari, consorzi di cooperative o consorzi fra imprese artigiane?**

Risposta 2:

- No, l'art. 4 dell'allegato 1 (*procedure per l'aggiudicazione determinazione criteri comparativi bando di gara)* limita la partecipazione alla procedura ai soli operatori economici in forma singola (quali società o ditte individuali già iscritte alla C.C.I.A.A), precludono di fatto la partecipazione a qualsiasi forma di aggregazione di più soggetti. E' bene precisare che le procedure per il rilascio di concessioni demaniali marittime, sono escluse dall'applicazione integrale del Codice dei Contratti Pubblici D.lgs 36/2023.

Domanda 3:

- **Con riferimento alla struttura di servizio destinabile a "chiosco bar", quali attività di preparazione e somministrazione di alimenti siano consentite? In particolare, è ammessa la preparazione e cottura in loco di alimenti, mediante attrezzature professionali quali piastre, forno, induzione e similari, nel rispetto dei requisiti igienico-sanitari e impiantistici previsti dalla normativa vigente, oppure l'attività deve essere limitata alla somministrazione di bevande e cibi già preparati/precotti?**

Risposta 3:

- Nella struttura destinata a chiosco bar, è possibile svolgere attività di preparazione e somministrazione alimenti anche mediante cottura, purché siano rispettati i requisiti igienico-sanitari previsti dall'azienda ASL e nel rispetto dei limiti imposti dall'art. 13 delle N.T.A del P.UA (*rimozione delle strutture al termine di ogni stagione balneare*) nonché dall'obbligo di realizzare il collegamento alle reti di urbanizzazione esclusivamente con opere e impianti a carattere provvisorio e di facile rimozione. Si rinvia inoltre alle condizioni alla trasformazione contenute nell'art. 16 delle Norme Tecniche di Attuazione

di Piano di Utilizzazione degli Arenili in materia di Acqua, Energia, Aria, Rifiuti, Suolo e Sottosuolo, Natura e Biodiversità e Paesaggio.

Domanda 4:

- **Il criterio B2 attribuisce un massimo di 4 punti all'esperienza negli esercizi di ristorazione e somministrazione di bevande, cibi precotti e generi di monopolio. L'art. 17 prevede invece una graduazione del punteggio in funzione degli anni di esperienza, fino a indicare 10 punti per esperienza superiore a 8 anni.**
  Si chiede pertanto di chiarire come venga concretamente calcolato il punteggio B2 nel caso di un concorrente con oltre 8 anni di esperienza documentabile nel settore della ristorazione e somministrazione.

Risposta 4:

- Si rimanda all'Avviso di Errata Corrige pubblicato all'Albo pretorio online, sulla Home page e sezione Amministrazione Trasparente del sito istituzionale dell'Ente.

Domanda 5:

- **Rialzo del canone – durata dell'applicazione**

  All'art. 10, relativamente alla Busta C, viene indicato che la percentuale di rialzo offerta sul canone demaniale sarà applicata per ogni annualità "per un massimo di 5 (cinque) annualità", mentre la durata della concessione prevista dal bando è di 8 anni. Si chiede di chiarire quale canone verrà applicato nelle ultime tre annualità della concessione.

Risposta 5:

- Si rimanda all'Avviso di Errata Corrige pubblicato all'Albo pretorio online, sulla Home page e sezione Amministrazione Trasparente del sito istituzionale dell'Ente.

Domanda 6:

- **L'area del Punto Blu n. 2 dispone già di predisposizioni autonome per le reti idrica, elettrica e fognaria, o le opere sono a carico del concessionario?**

Risposta 6:

- No, l'area oggetto della presente procedura non dispone di predisposizioni autonome per le reti idrica, elettrica e fognaria. Le opere sono esclusivamente a carico del concessionario con l'obbligo di realizzare il collegamento alle reti di urbanizzazione esclusivamente con opere e impianti a carattere provvisorio e di facile rimozione;

Domanda 7:

- **Possibile consultare una planimetria di dettaglio in scala dell'area per verificare le esatte quote e lo stato dei sottoservizi?**

Risposta 7:

- Non esiste una planimetria di dettaglio in quanto attualmente la porzione di arenile oggetto della presente procedura risulta totalmente libera e sgombra. L'ubicazione ed il dimensionamento del bene sono riportati nell'art. 2 del bando di gara e altresì consultabile nella tavola 4 b) e NTA del P.U.A disponibile sul sito istituzionale dell'Ente al seguente link:https://www.comune.camponellelba.li.it/wp-content/uploads/2026/09/Tav_4b_Previsioni-PUA_altri-arenili.pdf

---

Domanda 8:

- **Oltre al capitolato, vi sono particolari prescrizioni sui materiali amovibili dettate dalla Commissione per il Paesaggio?**

Risposta 8:

- Le prescrizioni sulle caratteristiche dei manufatti e degli arredi sono integralmente riportate nell'art. 2 comma 2.3 del bando di gara.
  Tali prescrizioni sono conformi ai disposti di cui all'art. 13 delle N.T.A del P.U.A nonché dalle prescrizioni d'uso contenute nella scheda 11 sistema Elba allegata al PIT/PPR approvato con Deliberazione di Consiglio Regionale n. 37 del 27/03/2015.

Domanda 9:

- **Requisito relativo all'esperienza nella gestione di stabilimenti/bar. Con riferimento al requisito relativo alla gestione di stabilimenti balneari e/o bar per almeno due stagioni negli ultimi cinque anni, si chiede di precisare se, nel caso di partecipazione da parte di una società a responsabilità limitata, sia sufficiente che tale requisito sia posseduto da uno dei soci della società oppure se sia necessario che il requisito sia posseduto direttamente dalla società partecipante.**

Risposta 10:

- Il requisito minimo di partecipazione previsto dall'art. 4) punto 4.2) del bando di gara, deve essere posseduto dalla società partecipante o dal suo legale rappresentante. Tale condizione è altresì applicata al criterio di valutazione B) di cui all'art. 16 del bando di gara.

Domanda 11:

- **Servizi aggiuntivi esterni alla concessione. Qualora il progetto preveda servizi o attività aggiuntive rispetto a quelli strettamente ricompresi nella concessione demaniale, eventualmente da realizzarsi mediante l'utilizzo di strutture o attrezzature esistenti, si chiede di precisare se tali servizi debbano essere espressamente indicati e descritti nella domanda di partecipazione e nella documentazione progettuale allegata alla stessa, ed eventualmente con quali modalità.**

Risposta 11:

- Il Sub Criterio E1 di cui all'articolo 16 "*criteri di valutazione*", specifica le modalità di presentazione della proposta relativa ai "*servizi aggiuntivi*". Tale proposta rientra nella documentazione tecnica di cui alla busta B) stabilita dall'art. 10 punto 2 lettera g) del bando di gara.

Domanda 12:

- **Organizzazione e suddivisione dei 30 mq destinati ai locali. Si chiede di chiarire se i 30 mq destinati ai locali possano essere liberamente suddivisi e organizzati dal concessionario in funzione delle esigenze di gestione del Punto Blu, prevedendo ad esempio un locale o reparto infermieristico, spazi di servizio, deposito o altri locali funzionali all'attività. Si chiede inoltre di precisare se il bar/chiosco debba essere ricompreso nei suddetti 30 mq oppure se sia prevista una superficie ulteriore rispetto ai 30 mq, fermo restando il limite complessivo dei 200 mq indicato nel bando.**

Risposta 12:

- Tutte le strutture da realizzare per l'esercizio dell'attività di chiosco e di affitto ombrelloni lettini/sdraio, dovranno necessariamente essere realizzate all'interno dei 30 mq di superficie coperta massima ammissibile, suddivisa ed organizzata sulla base delle scelte del concorrente, ad eccezione dei manufatti necessari al servizio di sorveglianza ed assistenza alla balneazione purché gli stessi non costituiscono superficie coperta e comunque realizzati con le caratteristiche di cui all'art. 2 punto 2.3 del bando di gara.

Domanda 13:

- **Servizi igienici e docce. Si chiede di precisare se all'interno dei 30 mq destinati ai locali debbano essere necessariamente previsti anche i servizi igienici e le docce, oppure se tali dotazioni possano essere realizzate o collocate diversamente nell'ambito dell'area oggetto della concessione.**

Risposta 13:

- Nella superficie di mq 30,00 destinata alla realizzazione di strutture a servizio, è possibile realizzare i servizi igienici e le docce purché gli stessi siano collegati alle reti di urbanizzazione esclusivamente con opere e impianti a carattere provvisorio e di facile rimozione. Relativamente all'ubicazione delle strutture si risposta n. 12.

Domanda n. 14:

- **Torretta di salvataggio. Si chiede inoltre di chiarire se la torretta di salvataggio, eventualmente prevista nel progetto e necessaria per lo svolgimento del servizio di assistenza e sorveglianza della spiaggia, possa essere collocata esternamente all'area oggetto di concessione demaniale, qualora la sua posizione risultasse maggiormente funzionale alle esigenze di sicurezza e di visibilità dell'arenile.**

Risposta 14:

- La torretta di salvataggio, qualora necessaria, deve essere collocata all'interno dell'area in concessione. Per l'ubicazione all'interno dell'area in concessione si rimanda alla risposta n. 12;

Domanda 15:

- **Carattere stagionale e smontaggio della struttura di 30 mq. Con riferimento alla struttura di 30 mq prevista dal bando, si chiede di precisare se la stessa debba essere considerata una struttura stagionale da smontare integralmente al termine di ogni stagione balneare, con conseguente ripristino dell'area, oppure se sia consentito il mantenimento della struttura in sito anche durante il periodo di non utilizzo, secondo le modalità e condizioni eventualmente previste dalla concessione.**

Risposta 15:

- Si rimanda integralmente all'art. 2 punto 2.3) ultimo comma del bando di gara.

Domanda 16:

- **E' ammissibile utilizzare la mia esperienza personale pregressa qualora la nomina e la relativa iscrizione al Registro delle Imprese siano perfezionate prima della presentazione della domanda, anche se tale esperienza è stata maturata prima della nomina e presso altre società?**

Risposta 16:

- L'obbligo di essere inscritti alla C.C.I.A.A deriva dall'art. 4 del bando di gara. La costituzione della società, e pertanto l'inscrizione alla C.C.I.A.A, deve essere perfezionata prima della partecipazione alla procedura. In caso di società neocostituita, verrà valutata l'esperienza pregressa del legale rappresentante che ha maturato anche in altre società purché sia stata maturata in ruoli di rappresentanza legale.

Domanda 17:

- **l'attività di gestione di ristoranti con somministrazione di alimenti e bevande all'estero può soddisfare il requisito dell'art. 4.2 relativo alle due stagioni negli ultimi cinque anni e concorrere all'attribuzione del punteggio B2? Come vengono conteggiate le stagioni nel caso di attività aperte durante tutto l'anno?**

Risposta 17:

- L'esperienza pregressa di cui all'art 4 comma 4.2 del bando di gara svolta all'estero è ritenuta valida e pertanto soddisfa il requisito di cui sopra.
- Per le attività aperte annualmente non è previsto un punteggio ulteriore.
  La dicitura "stagioni balneari" di cui all'art. 4 comma 4.2 del bando di gara, si intende il periodo stabilito dall'ordinanza della competente Capitaneria di Porto la quale stabilisce che la durata della stagione balneare sia ricompresa nel periodo temporale tra il terzo sabato del mese di maggio e la terza domenica del mese di settembre.

Domanda 18:

- **Quali prove sono necessarie per dimostrare la durata dell'attività e ruolo effettivamente ricoperto? Sono idonei estratti del registro delle imprese, documenti attestanti gli incarichi di amministrazione e gestione, autorizzazioni e documentazione contabile? Per tali documenti sono richieste traduzione giurata e ulteriori formalità?**

Risposta 18:

- La documentazione comprovante l'sperienza pregressa è rimessa alla discrezionalità del concorrente, fermo restando l'obbligo di garantire la necessaria chiarezza ed esaustività di quanto presentato. Ai sensi dell'art. 11 del bando di gara la documentazione allegata all'istanza deve essere in lingua italiana

---

Domanda 19:

- **Criterio A1 Titolarità diretta o indiretta di concessioni demaniali marittime.**

L'art. 16 del bando, relativamente al criterio A1, richiama, ai fini dell'individuazione delle situazioni di titolarità indiretta di altre concessioni demaniali, i collegamenti societari e personali «descritti dall'art. 2369 c.c.».
Considerato che tale disposizione disciplina il funzionamento dell'assemblea delle società per azioni, si chiede di precisare se il riferimento debba intendersi effettuato all'art. 2359 c.c. e quali situazioni di collegamento personale assumano rilevanza ai fini dell'attribuzione del punteggio.
Si chiede inoltre di chiarire se la data del 1° gennaio 2027, indicata nel criterio e nel modello di dichiarazione (Allegato 6), debba intendersi quale data di riferimento per l'accertamento del requisito, considerato che il termine di presentazione delle offerte è anteriore alla stessa, e secondo quali modalità il concorrente debba rendere la relativa dichiarazione.

Risposta 19:

- Relativamente al criterio A1 titolarità diretta o indiretta di concessioni demaniali, i collegamenti personali sono quelli descritti dall'art. 2359 del c.c e non quelli di cui all'art. 2369 come erroneamente indicato nel bando di gara.
  La data del 1 gennaio 2027 relativa al sopracitato criterio, ha come unico scopo l'accertamento del requisito. Le modalità per rendere tale dichiarazione sono stabilite dall'art. 10 punto 2 lettera a) del bando di gara.

Domanda 20:

- **Criterio A2 Nozione di impresa familiare.**

L'art. 16 del bando prevede, relativamente al criterio A2, l'attribuzione di 5 punti ai concorrenti titolari di un'impresa familiare la cui attività abbia rappresentato la principale fonte di reddito negli ultimi cinque anni. Si chiede di chiarire se la nozione di «impresa familiare» debba essere intesa esclusivamente in senso tecnico-giuridico, ai sensi dell'art. 230-bis c.c., oppure se comprenda anche imprese esercitate in forma societaria, caratterizzate da una compagine sociale di natura familiare.
Si chiede altresì di precisare a quali soggetti debba riferirsi il requisito della principale fonte di reddito e quale documentazione sia ritenuta idonea a comprovarlo.

Risposta 20:

- Si rimanda integralmente all'art. 230 bis del C.C. La documentazione comprovante il requisito è rimessa alla discrezionalità del concorrente, fermo restando l'obbligo di garantire la necessaria chiarezza ed esaustività di quanto presentato.

Domanda 21:

Con riferimento all'art. 2, punti 2.2 e 2.4, del bando e alla risposta alla FAQ n. 12, si chiede di confermare che la superficie di 30 mq costituisca esclusivamente il limite

massimo ammissibile per le strutture di servizio e che, pertanto, sia consentita la realizzazione di manufatti di superficie inferiore.
Si chiede inoltre di precisare se la destinazione a chiosco bar abbia carattere facoltativo e se sia pertanto consentito destinare le strutture esclusivamente ad altre funzioni di servizio compatibili con le finalità della concessione, ferma restando la garanzia delle prestazioni obbligatorie previste dal bando.

Risposta 21:

- La superficie di 30,00 mq destinata alla realizzazione delle strutture, costituisce il limite massimo realizzabile. E' bene precisare che la superficie destinata alla posa ombrelloni lettini/sdraio resta invariata e pertanto pari a mq 170,00 massimi.
  Relativamente alla destinazione "chiosco Bar" si rimanda a quanto letteralmente indicato all'art. 2 punto 2.2), ultimo capoverso del bando di gara.

Domanda 22:

- **Con riferimento alla disciplina delle strutture di servizio e al criterio E1 dell'art. 16, si chiede di precisare se i servizi igienici e le ulteriori dotazioni accessorie debbano essere necessariamente collocati all'interno dell'area demaniale oggetto di concessione oppure se sia consentito garantirne la disponibilità mediante strutture esterne, ubicate nelle immediate vicinanze, delle quali sia dimostrata la disponibilità giuridica e funzionale per l'intera durata del rapporto concessorio. In tale ultima ipotesi, si chiede di precisare quali condizioni debbano essere rispettate, anche con riferimento all'accessibilità e all'effettiva fruibilità dei servizi.**

Risposta 22:

- Relativamente alla collocazione degli eventuali servizi igienici, la scelta è totalmente a carico del partecipante. Lo stesso vale per le dotazioni, fatta eccezione di quelle necessarie per garantire il servizio di sorveglianza ed assistenza alla balneazione, le quali devono essere necessariamente collocate nell'area in concessione con le modalità previste dalla Vigente Ordinanza di sicurezza balneare della Capitaneria di Porto.
  La scelta delle modalità utili a dimostrare l'accessibilità ai servizi esterni durante tutto il periodo di vigenza della concessione, resta a carico del partecipante.

Domanda 23:

- **Criterio E1 Servizi aggiuntivi e relativa documentazione il criterio E1 prevede la possibilità di proporre servizi aggiuntivi, anche esterni all'area in concessione, e di stipulare accordi preliminari con soggetti terzi. Si chiede di chiarire se possano essere valutati anche servizi aggiuntivi la cui attivazione sia programmata successivamente all'aggiudicazione, purché il concorrente ne documenti la fattibilità e assuma un impegno puntuale in ordine alla loro realizzazione e disponibilità per la durata della concessione. In particolare, si chiede di precisare se eventuali titoli edilizi o autorizzazioni necessari per l'attivazione di tali servizi debbano essere già acquisiti al momento della presentazione dell'offerta oppure possano essere conseguiti successivamente, e quale documentazione debba essere prodotta in sede di gara.**

Risposta 23:

- La scelta di stipulare accordi preliminari e la modalità, resta a completa discrezionalità del partecipante, così come l'acquisizione dei titoli abilitativi pet l'attivazione del servizio offerto.

Domanda 24:

- **6. Criterio F Redazione del Piano Economico-Finanziario**

L'art. 16 del bando, relativamente al criterio F, richiede che il Piano Economico-Finanziario comprenda il costo del canone demaniale e della relativa imposta regionale, inclusivo del rialzo proposto in sede di offerta economica. La medesima disposizione vieta, tuttavia, di indicare espressamente nell'offerta tecnica il valore dell'offerta

economica, che deve essere riportato esclusivamente nella Busta C, a pena di esclusione. Considerato che l'indicazione dell'importo del canone comprensivo del rialzo potrebbe consentire di ricostruire indirettamente la percentuale offerta, si chiede di chiarire quali modalità di compilazione del PEF consentano di rispettare entrambe le prescrizioni. In particolare, si chiede se sia ammissibile indicare nel PEF il solo canone posto a base di gara, accompagnato da un'analisi di sostenibilità economica che consideri eventuali incrementi del canone senza rivelare la percentuale effettivamente offerta, oppure se debba essere necessariamente riportato l'importo del canone maggiorato del rialzo proposto.

Risposta 24:

- Le modalità di redazione del Piano Economico Finanziario sono a completa discrezione del partecipante, fermo restando l'obbligo della chiarezza del documento

---

Domanda 25:

- **Criterio F Modalità di compilazione del Piano Economico-Finanziario:**
  Con riferimento alla risposta fornita al quesito n. 24 si rileva che l'art. 16 del bando richiede di considerare nel Piano Economico-Finanziario il canone demaniale e la relativa imposta regionale, comprensivi del rialzo offerto, vietando tuttavia di indicare nell'offerta tecnica il valore dell'offerta economica, da inserire esclusivamente nella Busta C, a pena di esclusione.
  Considerato che l'indicazione nel PEF dell'importo del canone maggiorato consentirebbe di ricostruire indirettamente la percentuale di rialzo offerta, si chiede di confermare se sia conforme alle prescrizioni del bando la presentazione di un PEF che: esponga il canone demaniale posto a base di gara e la relativa imposta regionale; rappresenti l'incidenza dell'eventuale rialzo attraverso un parametro non valorizzato e un'analisi di sostenibilità economica riferita a scenari dichiaratamente ipotetici; non contenga elementi, importi o risultati economici dai quali sia possibile ricostruire la percentuale di rialzo effettivamente offerta, riservata alla Busta C.

Risposta 25:

- Il Piano economico Finanziario non deve contenere elementi dai quali si possa evincere direttamente o indirettamente l'offerta economica.

Domanda 26:

- **Criterio A2 Compilazione dell'Allegato 7 in caso di mancato possesso del requisito premiale con riferimento alla risposta al precedente quesito n. 20, che richiama la nozione di impresa familiare di cui all'art. 230-bis c.c., si osserva che l'Allegato 7 contiene un modello di dichiarazione positiva relativo al possesso del requisito previsto dal criterio A2.**
  Si chiede pertanto di precisare se il concorrente che non possieda tale requisito e non intenda richiedere l'attribuzione dei relativi cinque punti possa omettere la presentazione dell'Allegato 7, senza che tale omissione costituisca causa di esclusione dalla procedura.
  In alternativa, si chiede di confermare se sia consentito presentare una dichiarazione sostitutiva nella quale il concorrente attesti espressamente il mancato possesso del requisito e la conseguente mancata richiesta del relativo punteggio, senza utilizzare il modello di dichiarazione positiva di cui all'Allegato 7;

Risposta 26:

- Qualora il partecipante non sia in possesso del requisito premiante di cui al criterio A2, potrà omettere la presentazione dell'allegato 7. In alternativa potrà presentare comunque l'allegato 7 "barrando" la dicitura *"Di essere"* sostituendola con la dicitura "*Di non essere*";

Domanda 27:

- **Si chiede di confermare che la cauzione provvisoria di cui all'articolo 13 del bando di gara possa essere validamente costituita, entro il termine di presentazione delle domande, anche mediante:**
  1) bonifico bancario sull'IBAN della Tesoreria comunale indicato nel predetto articolo 13 del bando di gara (IT57Y0103070651000000427377), con la causale prevista, allegando alla Busta A la contabile del bonifico (con CRO/TRN) e la nota accompagnatoria di cui all'articolo 10, comma 1, lettera e);
  2) in alternativa, versamento tramite la piattaforma pagoPA.

Risposta 27:

- Relativamente alla cauzione provvisoria di cui all'art. 13 de è possibile effettuare il deposito con le seguenti modalità:
  - Versamento in contanti presso la Tesoreria Comunale Iban: IT57Y0103070651000000421377;
  - Bonifico bancario in favore del Comune di Campo nell'Elba Iban: IT57Y0103070651000000421377;

Domanda 28:

- **Si chiede di chiarire se la struttura provvisoria adibita a torretta di avvistamento/salvataggio debba ricadere inderogabilmente all'interno della perimetrazione dei 200 mq oggetto di concessione, oppure se – per ragioni legate all'ottimizzazione degli spazi e alla visibilità dello specchio acqueo – ne sia consentito il posizionamento immediato al margine/esterno dell'area assentita.**

Risposta 28:

- Si rimanda integralmente alla FAQ n. 14.

Domanda 29:

- **Si chiede di confermare se la posa del pattino di salvataggio e delle relative dotazioni di soccorso (cavo su rullo da 200 m) lungo la battigia antistante o immediatamente adiacente il fronte mare di 20 ml sia considerata conforme alle norme del P.U.A. e alle prescrizioni di sicurezza demaniale.**

Risposta 29:

- Relativamente alle disposizioni sulla sicurezza della balneazione, si rimanda integralmente all'Ordinanza di sicurezza balneare della Capitaneria di Porto di Portoferraio.

Domanda 30:

- **Si chiede se è possibile noleggiare al momento della richiesta, lettini e ombrelloni fuori dall'area di concessione (mq. 200).**

Risposta 30:

- Non è possibile in nessun modo eccedere i limiti dell'area in concessione per l'esercizio dell'attività.