



Comune di Montepulciano

(Provincia di Siena)

AREA MANUTENZIONE PATRIMONIO E AMBIENTE

VERBALE N. 3 COMMISSIONE DI GARA 17 GIUGNO 2025

OGGETTO: AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DELLA GESTIONE, VALORIZZAZIONE, MANUTENZIONE E CUSTODIA DELLA STRUTTURA POLIFUNZIONALE ADIBITA AD ATTIVITA' DI SOMMINISTRAZIONE ALIMENTI E BEVANDE NEL GIARDINO POGGIOFANTI A MONTEPULCIANO

Premesso che:

- Con Deliberazione di Giunta Comunale n. 57 del 27/02/2025 avente ad oggetto "Affidamento in concessione della gestione, valorizzazione, manutenzione e custodia della struttura polifunzionale adibita ad attività di somministrazione alimenti e bevande nel giardino Poggiofanti a Montepulciano" è stato stabilito di procedere con il bando di gara per la concessione dell'immobile sito presso i giardini pubblici Poggiofanti;
- Con determinazione di Area n. 290 del 03/03/2025 veniva approvato il bando pubblico per la concessione dell'immobile in oggetto;
- Il criterio di valutazione scelto per l'aggiudicazione era quello dell'offerta economicamente più vantaggiosa;
- Al termine della presentazione delle domande fissato alle ore 12,00 del 04/04/2025, risultavano giunte al protocollo dell'Ente n. 01 offerte (prot. 11908 del 04/04/2025);
- Con Determinazione di Area n. 440 del 04/04/2025 veniva nominata la Commissione esaminatrice così composta:
 - Giulia Senesi – Presidente
 - Morgantini Michele – membro
 - Bima Francesco – membro
 - Ciro Borriello – segretario

CONSIDERATO CHE entro il 04/04/2025 è pervenuta una sola offerta che però non è stata ammessa all'ultima fase di aggiudicazione del bando, in quanto non aveva tutti i documenti richiesti per il piano di gestione come constatato dalla Commissione in data 07/04/2025;

RICHIAMATA la Delibera della Giunta Comunale n. 101 del 14/04/2025 "affidamento per la concessione in gestione valorizzazione, manutenzione e custodia della struttura polifunzionale adibita ad attività di somministrazione alimenti e bevande nel giardino "Poggiofanti" a Montepulciano a seguito di Bando pubblico non aggiudicato – determinazione a contrarre" con la quale è stato stabilito di procedere al bando di gara per la concessione dell'immobile di proprietà comunale ed è stato approvato la riduzione del canone di concessione dell'importo di € 1.000,00 mensile, per i primi 36 mesi, e sono stati forniti indirizzi al responsabile in ordine alla pubblicazione di apposito bando pubblico.



Comune di Montepulciano

(Provincia di Siena)

AREA MANUTENZIONE PATRIMONIO E AMBIENTE

VISTA la determina dell'Area Manutenzione, Patrimonio e Ambiente n. 497 del 15/04/2025.

PRESO ATTO che, con Verbale di gara n. 1 del 07/05/2025, è stato constatato che il Bando di gara è andato deserto;

VISTA la Delibera della Giunta Comunale n. 124 del 07/05/2025 "affidamento per la concessione in gestione valorizzazione, manutenzione e custodia della struttura polifunzionale adibita ad attività di somministrazione alimenti e bevande nel giardino "Poggiofanti" a Montepulciano a seguito di Bando pubblico andato deserto – determinazione a contrarre" con la quale è stato stabilito di procedere al bando di gara per la concessione dell'immobile di proprietà comunale ed è stato approvato il valore a base d'asta di € 2.000,00 con la riduzione del canone di concessione dell'importo di € 1.500,00 mensile, per i primi 24 mesi, e sono stati forniti indirizzi al responsabile in ordine alla pubblicazione di apposito bando pubblico.

VISTA la determina dell'Area Manutenzione, Patrimonio e Ambiente n. 570 del 08/05/2025.

TENUTO CONTO del Verbale n.1 del 26/05/2025 con il quale alle ore 16,15 del medesimo giorno, si insediava la Commissione esaminatrice che all'apertura della busta A constatava la necessità di integrare la documentazione dei prott. 18501, 18752 e 18798 ricorrendo alla procedura di soccorso istruttorio secondo quanto previsto dall'art. 101 del D. Lgs. 36/2023;

VISTO il Verbale n. 2 del 04/06/2025 di approvazione delle integrazioni a titolo di soccorso istruttorio inviate dai prott. 18501 e 18798, e di esclusione del prot. 18752 la cui documentazione risultava giunta al protocollo oltre il termine stabilito, formando così successivamente all'apertura delle buste B e C, la graduatoria provvisoria di aggiudicazione, così composta:

NR.	PROTOCOLLO	PUNTEGGIO TOTALE
1	18773	90,20
2	18801	80,50
3	18512	68,50
4	18798	68,00

PRESO ATTO del prot. 21131 del 12/06/2025 inviato dal prot. 18798, di richiesta di rivalutazione del punteggio in quanto l'offerente afferma che la Commissione giudicatrice ha assegnato in modo errato i punteggi;

VISTO il prot. interno del RUP n.21161 del 12/06/2025 di nuova convocazione della Commissione esaminatrice per verificare i punteggi assegnati;



Comune di Montepulciano

(Provincia di Siena)

AREA MANUTENZIONE PATRIMONIO E AMBIENTE

PRESO ATTO delle verifiche interne dei requisiti posseduti dai soggetti presenti in graduatoria giunte con prot. 21215 del 13/06/2025;

Tutto ciò premesso

In data 17 giugno 2025 alle ore 9,15 si è insediata la Commissione esaminatrice in seduta segreta presso la sala consiliare della sede Comunale, composta da Senesi Giulia (presidente), Morgantini Michele (membro), Bima Francesco (membro), Borriello Ciro (segretario);

La Commissione precisa che per una maggiore trasparenza a garanzia dell'utilizzo dello stesso criterio di valutazione, decide di riesaminare l'assegnazione dei punteggi di tutti gli offerenti presenti nella graduatoria richiamata in premessa.

Si procede quindi a valutare gli esiti delle verifiche interne dei prot. presenti nella graduatoria provvisoria.

Le verifiche evidenziano criticità per i prott. 18773 e 18801 portando quindi all'esclusione automatica dei relativi offerenti. I prott. 18512 e 18798 superano con esito positivo le verifiche in oggetto e quindi sono ammessi al riesame dei punteggi assegnati.

Si procede pertanto alle ore 9,35, a verificare nuovamente i punteggi assegnati per la "busta B" del prot. 18512:

- Criterio A1.1: confermati punti 1 su 5, per aver indicato senza specificare le professionalità richieste;
- Criterio A1.2: confermati punti 15 su 15, per aver proposto iniziative per tutte le categorie di persone descritte;
- Criterio A2.1: confermati 0 punti su 5, per non aver indicato nessun ampliamento di orario giornaliero e che quindi si considerano accettati quelli minimi indicati nel bando di gara;
- Criterio A2.2: confermati 0 punti su 5, per non aver indicato nessun ampliamento di giorni di apertura e che quindi si considerano accettati quelli minimi indicati nel bando di gara;
- Criterio A3: confermati 4 punti su 10, in quanto viene preso impegno della manutenzione degli impianti ma senza indicazione del cronoprogramma e del quadro economico degli interventi;
- Criterio B1: **viene corretto il punteggio da 5 a 0 punti** poiché la Commissione esaminatrice riconosce di aver erroneamente assegnato il punteggio pur non trovando menzione dei prodotti biologici nella relazione inviata;
- Criterio B2: confermati 5 punti su 5, per la puntuale indicazione dei prodotti DOP e IGP;
- Criterio B3: confermati punti 2 su 5, per l'esclusiva indicazione di utilizzo dei prodotti a Km0 senza menzionare la gestione sostenibile di prodotti utilizzati e macchinari a risparmio energetico;
- Criterio B4: confermati 3 punti su 5, per mancata indicazione dei prodotti a km0 certificati;
- Criterio C1: confermati 0 punti su 5, per la mancante assunzione dell'impegno alla gestione del campo da calcetto;



Comune di Montepulciano

(Provincia di Siena)

AREA MANUTENZIONE PATRIMONIO E AMBIENTE

- Criterio C2: confermati 5 punti su 5, per l'apertura e chiusura dei cancelli dei giardini Poggiofanti;
- Criterio C3: confermati 5 punti su 5, per l'assunzione dell'incarico di referente per il funzionamento degli ascensori dei giardini Poggiofanti;
- Criterio C4: confermati 5 punti su 5, per la disponibilità ad organizzare buffet di ricevimento, coffee break ed eventi simili o istituzionali.

Il nuovo punteggio conseguito dalla "busta B" è pari a punti 45.

Il punteggio della "busta C" è confermato in punti 18,50.

Il nuovo punteggio totale dell'offerta è di **punti 63,50**.

Alle ore 10,15 si procede quindi alla nuova verifica dei punteggi assegnati per la "busta B" del prot. 18798:

- Criterio A1.1: confermati punti 1 su 5, per aver indicato senza specificare le professionalità richieste;
- Criterio A1.2: confermati punti 12 su 15, per mancanza di iniziative specifiche per la categoria di persone anziane;
- Criterio A2.1: **si rettifica il punteggio da 3 a 5 punti** in quanto la Commissione riconosce di non aver valutato le 3 ore di rinuncia alla chiusura infra-giornaliera come orario aggiuntivo per l'assegnazione del punteggio massimo ottenibile;
- Criterio A2.2: confermati 5 punti su 5, per aver indicato il nr. massimo di giorni aggiuntivi di apertura rispetto a quelli previsti a base di gara;
- Criterio A3: confermati 0 punti su 10, per mancanze circa la manutenzione degli impianti, del cronoprogramma e del quadro economico degli interventi;
- Criterio B1: confermati 5 punti su 5, per aver fatto riferimento ai prodotti biologici previsti;
- Criterio B2: confermati 5 punti su 5, per la puntuale indicazione dei prodotti DOP e IGP;
- Criterio B3: confermati punti 5 su 5, per l'indicazione di utilizzo dei prodotti a Km0, adozione di una gestione sostenibile dei prodotti utilizzati e l'utilizzo di macchinari a risparmio energetico;
- Criterio B4: confermati 2 punti su 5, per mancata indicazione dei prodotti gluten free;
- Criterio C1: confermati 5 punti su 5, per l'assunzione dell'impegno alla gestione del campo da calcetto;
- Criterio C2: confermati 0 punti su 5, per il mancato impegno all'apertura e chiusura dei cancelli dei giardini Poggiofanti;
- Criterio C3: confermati 0 punti su 5, per la mancata assunzione dell'incarico di referente per il funzionamento degli ascensori dei giardini Poggiofanti;
- Criterio C4: confermati 5 punti su 5, per la disponibilità ad organizzare buffet di ricevimento, coffee break ed eventi simili o istituzionali.

Il nuovo punteggio conseguito dalla "busta B" è pari a punti 50.

Il punteggio della "busta C" è confermato in punti 20,00.



Comune di Montepulciano (Provincia di Siena)

AREA MANUTENZIONE PATRIMONIO E AMBIENTE

Il nuovo punteggio totale dell'offerta è di punti 70,00.

Viene determinata pertanto la nuova seguente graduatoria provvisoria che diverrà efficace soltanto a seguito delle verifiche di cui agli artt. da 94 a 98 del D. Lgs. 36/2023, e successiva Determinazione di aggiudicazione definitiva:

NR.	PROTOCOLLO	PUNTEGGIO TOTALE
1	18798	70,00
2	18512	63,50

La seduta si conclude alle ore 10,55 del 17/06/2025.

Letto, approvato e sottoscritto.

• Senesi Giulia – Presidente

Presidente *Giulia Senesi*

• Morgantini Michele – membro

membro *M. Morgantini*

• Bima Francesco – membro

membro *F. Bima*

• Borriello Ciro – segretario

segretario *C. Borriello*