



COMUNE DI PISA

TIPO ATTO <i>DETERMINA CON IMPEGNO con FD</i>	
N. atto DD-11 / 653	del 23/06/2016
Codice identificativo 1297467	

PROPONENTE <i>Cultura - Turismo - Litorale</i>

OGGETTO	FO-SER PROCEDURA APERTA PER L’AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DEL SERVIZIO DI GESTIONE DI “MURA” E “GIARDINO SCOTTO”, COMPRESIVO DEL “BASTIONE SANGALLO” - DETERMINAZIONE A CONTRATTARE. CIG 67340390C8.
----------------	--

Istruttoria Procedimento	
Posizione Organizzativa responsabile	
Dirigente della Direzione	AIELLO MICHELE



COMUNE DI PISA

DETERMINAZIONE

OGGETTO: FO-SER Procedura aperta per l'affidamento in concessione del servizio di gestione di "Mura" e "Giardino Scotto", comprensivo del "Bastione Sangallo" – Determinazione a contrattare. CIG 67340390C8.

IL DIRIGENTE

PREMESSO che:

- con Deliberazione del C.C. n. 57 del 30.12.2015 è stato approvato il Bilancio di previsione 2016 ed i relativi allegati ai sensi di legge;
- con Deliberazione della G.C. n. 3 del 14.01.16 è stato approvato il P.E.G. finanziario 2016-2018;

CONSIDERATO che:

- con deliberazione della G.C. n. 60 del 10.04.2016 è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione (PEG) per l'anno 2016;
- l'allegato 2 alla predetta deliberazione definisce gli obiettivi di risultato, assegnati alle strutture comunali in allegato, individuando quale obiettivo per la direzione l'affidamento in gestione dei beni PIUSS e di altri beni culturali rilevanti;

DATO ATTO che:

- Nell'ambito del PIUSS di Pisa le Mura Urbane e il Giardino Scotto sono stati oggetto di importanti lavori di recupero e riqualificazione;
- L'intervento di restauro e riqualificazione delle Mura ha portato al recupero e al ripristino del camminamento in quota delle mura urbane medievali della città;
- L'intervento di riqualificazione del giardino Scotto ha portato, oltre alla sistemazione del giardino, alla realizzazione di un chiosco bar e al restauro dei locali interni al Bastione Sangallo;

VISTA la Deliberazione G.C. n. 68 del 3.05.2016, che nell'ottica di:

- valorizzare le aree del centro storico al fine di migliorare le dinamiche turistiche attualmente esistenti;
- creare occasioni in grado di mobilitare flussi anche in zone che attualmente non sono catalizzatori di presenze come la Piazza dei Miracoli e non riescono a sfruttare appieno il potenziale turistico presente;
- rafforzare i servizi alla cittadinanza;
- garantire modalità di accesso agevolato alla fruizione dei beni cittadini per categorie privilegiate di utenza (es. cittadini e studenti)

ha ritenuto che la gestione integrata delle Mura, del Giardino Scotto e del Bastione Sangallo può fornire risposte a tali esigenze;

VALUTATO pertanto opportuno, nell'ambito delle politiche di valorizzazione delle risorse storico culturali della città portata avanti dall'Amministrazione Comunale da numerosi anni volta ad ampliare e diversificare l'offerta turistica presente sul territorio, di procedere all'affidamento tramite gara ad un unico soggetto che

assuma direttamente ed univocamente gli oneri gestionali delle Mura, del Giardino Scotto e del Bastione Sangallo;

RICHIAMATA la determinazione n. 785 del 31 luglio 2015 con cui è stato affidato dalla Direzione Cultura Turismo Coordinamento degli interventi sul Litorale, all'A.T.I. Associazione Mecenate 90 - Struttura srl il servizio di redazione del piano economico finanziario relativo alla gestione di MURA URBANE e GIARDINO SCOTTO al fine di dotarsi di elementi conoscitivi utili per stabilire parametri corretti ed idonei per lo svolgimento della gara suddetta ed in particolare:

- le ipotesi funzionali di riuso;
- l'elaborazione del Piano Economico Finanziario delle funzioni selezionate;
- la definizione del profilo di governance per la gestione di tali beni;

VISTO il Piano Economico Finanziario relativo alla gestione congiunta delle Mura Urbane, Giardino Scotto e Bastione Sangallo redatto dall'ATI Associazione Mecenate 90 - Struttura srl da cui risulta che:

- la funzione prioritaria individuata per le mura, la più coerente, legittima e fattibile quale obiettivo di valorizzazione del bene in funzione dello sviluppo del turismo culturale è quella della visita;
- la funzione prioritaria individuata per il Giardino Scotto e il Bastione Sangallo la più coerente, legittima, fattibile, oltre a quella naturale e centrale di area a verde attrezzata, è quella composta dalla combinazione delle seguenti linee di attività:
 - organizzazione di iniziative socio-culturali quali l'utilizzo dell'Arena per il cinema estivo, teatro, concerti all'aperto ed eventi culturali in genere;
 - convegnistica quali affitto sale per convegni o per attività di formazione;
 - promozione eccellenze territoriali quali affitto sale per esposizione e vendita di prodotti tipici;
 - organizzazione di eventi;
 - servizio di caffetteria, aperitivi e pasti freddi;
- per ragioni economiche, gestionali e tecniche è opportuno espletare in modo congiunto la procedura di gara per l'affidamento della gestione di Mura e Giardino compreso il Bastione del Sangallo;
- la procedura di affidamento più opportuna è la concessione di servizi;

VISTA la Deliberazione G.C. n. 68 del 3.05.2016 con la quale sono stati dati indirizzi in merito all'affidamento della gestione del Giardino Scotto e delle Mura, stabilendo che:

- 1) la gestione di Mura e Giardino compreso il Bastione del Sangallo dovrà essere svolta congiuntamente;
- 2) è individuata quale funzione prioritaria per le MURA quella della visita;
- 3) deve essere riconosciuta quale funzione prioritaria per il Giardino Scotto e il Bastione Sangallo, oltre a quella naturale e centrale di area a verde attrezzata, quella composta dalla combinazione delle seguenti linee di attività:
 - a) fruizione pubblica del Giardino Scotto almeno negli orari di apertura al pubblico;
 - b) organizzazione di iniziative socio-culturali quali l'utilizzo dell'Arena per il Cinema estivo, teatro, concerti all'aperto ed eventi culturali in genere;
 - c) convegnistica quali affitto sale per convegni o per attività di formazione;
 - d) promozione eccellenze territoriali, quali affitto sale per esposizione e vendita di prodotti tipici;
 - e) organizzazione di eventi;
 - f) servizio di caffetteria, aperitivi e pasti freddi, con una disciplina che escluda la vendita di superalcolici e la somministrazione di alcolici se non consumati al tavolo o durante lo svolgimento di eventi;

- 4) Il percorso in quota delle Mura, almeno nella prima fase di apertura, dovrà essere accessibile gratuitamente dalla Torre Piezometrica fino alla Torre presso Piazza Federico del Rosso;
- 5) Il percorso in quota delle MURA, nel tratto che va dalla Torre Piezometrica alla Piazza del Duomo, sarà a pagamento. Il piano tariffario, oggetto di offerta, dovrà prevedere almeno:
 - a) prezzo massimo a base di gara per il biglietto di €3,00;
 - b) politiche speciali di prezzo rivolte a categorie di utenza privilegiate quali studenti, residenti, bambini e anziani;
 - c) previsione di forme di abbonamento annuale per residenti nel comune di Pisa, residenti negli altri 5 comuni dell'area Pisana (Cascina, San Giuliano Terme, Vecchiano, Calci, Vicopisano), studenti universitari e non;
 - d) inserimento obbligatorio nel circuito della Pisa card, in corso di implementazione;
 - e) ingresso gratuito per minori sotto gli 8 anni accompagnati da almeno un adulto, guide turistiche, persone diversamente abili e un loro accompagnatore, eventuali aventi diritto ai sensi delle normative vigenti, e altri soggetti singoli o in gruppo, individuati dal Comune e di volta in volta comunicati al concessionario;
 - f) la possibilità del Comune di disporre l'ingresso gratuito al percorso in quota per tutti i visitatori in alcuni giorni dell'anno, in concomitanza di iniziative di particolare rilievo;
- 6) il contratto di concessione dovrà stabilire l'estensione della concessione anche ai locali del Bastione del Parlascio, che saranno restaurati con la funzione di accesso al percorso in quota delle Mura, riservandosi ulteriori valutazioni in merito alla concessione dei restanti locali una volta completati i lavori di restauro;
- 7) il Vallo Sangallo, porzione confinante con Piazza Toniolo e via Bovio, il Vallo attualmente demaniale di piazza Don Minzoni, nonché il parco urbano S. Silvestro, lungo il percorso delle mura dell'area est, potranno essere oggetto di progetti d'uso da valutare in sede di gara;
- 8) per la celebrazione dei matrimoni civili presso il Giardino Scotto il concessionario sarà tenuto agli adempimenti di cui all'art. 6 comma 3 e quelli di cui all'art. 5 del Disciplinare per la celebrazione dei matrimoni, approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 55/2009, e saranno comunque applicate le tariffe determinate dall'Amministrazione;

RILEVATO che, alla luce di quanto previsto nella concessione demaniale dell'1 marzo 2016, il Vallo demaniale di piazza Don Minzoni non possa essere inserito nella concessione nemmeno come offerta migliorativa, in quanto l'atto di concessione vieta qualunque sub concessione, locazione o concessione a qualsiasi titolo anche gratuito o temporaneo del bene demaniale;

RITENUTO che l'istituto applicabile al caso di specie è la concessione di servizi, che è un contratto in virtù del quale la Stazione Appaltante affida la gestione di servizi riconoscendo a titolo di corrispettivo il diritto di gestire i servizi oggetto del contratto con assunzione in capo al concessionario del rischio operativo legato alla gestione dei servizi;

RITENUTO, inoltre, di utilizzare per l'affidamento del contratto di cui trattasi la procedura aperta con il criterio di aggiudicazione dell'offerta economicamente più vantaggiosa;

VISTO che dal PEF elaborato dall'ATI Associazione Mecenate 90 - Struttura srl risulta un valore stimato della concessione, di € 9.498.781,22, costituito ai sensi dell'art. 167 del d.lgs. n. 50/2016 dal fatturato totale del concessionario per i 10 anni di durata del contratto quale corrispettivo per i servizi;

DATO ATTO che sono stati redatti i seguenti elaborati da porre a base di gara:

- A. progetto culturale;
- B. progetto gestionale e relativi allegati;
Allegato 1 – planimetrie Mura (tavole 1-6)

Allegato 2 – punto accesso Torre S. Maria
Allegato 3 – punto accesso Torre Piezometrica
Allegato 4 – punto accesso Gondole
Allegato 5 – punto accesso Torre di legno presso piazza Del Rosso
Allegato 6 – planimetria Giardino Scotto
Allegato 7 – Progetto I lotto Bastione Parlascio
Allegato 8 – punto ristoro S. Francesco (progetto architettonico e stima costi)
Allegato 9 – norme visita Mura provvedimento dirigenziale 905_2014
Allegato 10 – schede manutentive Mura
Allegato 11 – schede manutentive Giardino Scotto

C. schema di contratto di concessione;

D. relazione economico-finanziaria di sintesi;

E. matrice dei rischi;

VISTO che per l'affidamento dei contratti di concessione l'art. 164 comma 2 del D.lgs. n. 50/2016 prevede l'applicazione alle procedure di aggiudicazione delle disposizioni contenute nella parte I e nella parte II del Codice, per quanto compatibili, relativamente ai principi generali, alle esclusioni, alle modalità e alle procedure di affidamento, alle modalità di pubblicazione e redazione dei bandi e degli avvisi, ai requisiti generali e speciali e ai motivi di esclusione, ai criteri di aggiudicazione, alle modalità di comunicazione ai candidati e agli offerenti, ai requisiti di qualificazione degli operatori economici, ai termini di ricezione delle domande di partecipazione e delle offerte e alle modalità di esecuzione;

STABILITO, conseguentemente, che:

- il bando sarà pubblicato con le modalità di cui agli artt. 72 e 73 del d.lgs. n. 50/2016. Per quel che riguarda la pubblicità a livello nazionale, in conformità alla disciplina transitoria dettata all'art. 216 comma 11 del predetto decreto, il bando sarà pubblicato ai sensi dell'art. 66 comma 7 del d.lgs. n. 163/2006, così come modificato dall'art. 26 del d.l. n. 66/2015, dall'art. 7 comma 7 del d.l. n. 210/2015. Conseguentemente il bando verrà pubblicato in forma integrale sulla Gazzetta Ufficiale, sul profilo di committente, sul sito dell'Osservatorio Regionale, sul sito Servizio Contratti Pubblici, e per estratto su due quotidiani a livello nazionale e due quotidiani a livello locale;
- l'avviso di aggiudicazione sarà pubblicato con le modalità di cui all'art. 98 del d.lgs. n. 50/2016, mediante invio all'Ufficio Pubblicazioni dell'U.E. dell'avviso relativo ai risultati della procedura di aggiudicazione;
- potranno partecipare alla gara i soggetti di cui all'art. 45 comma 2 del d.lgs. n. 50/2016, in possesso dei seguenti requisiti:

Requisiti di ordine generale:

- avere sede legale in uno stato membro dell'Unione Europea;
- non trovarsi nelle condizioni che determinano l'esclusione dalla partecipazione alla gara previste dall'art. 80 del D.Lgs. n. 50/2016;

Requisiti di idoneità professionale:

- essere iscritti per attività corrispondente all'oggetto del contratto nel registro delle imprese o in uno dei registri professionali o commerciali dello Stato membro nel quale è stabilito;

Requisiti di capacità economica finanziaria:

- fatturato annuo medio specifico negli ultimi tre esercizi finanziari nel settore di attività oggetto del contratto non inferiore a € 1.000.000,00. Nel caso di raggruppamento temporaneo la capogruppo deve possedere il suddetto requisito nella misura minima del 60% dell'importo, e ciascuna delle mandanti per almeno il 20%. In caso di consorzi il requisito deve essere riferito ai consorzi e non alle singole imprese consorziate;

Requisiti di capacità tecnica e professionale:

- svolgimento con esito positivo nel quinquennio precedente la pubblicazione del bando di almeno due servizi di gestione di beni culturali. Nel caso di raggruppamento temporaneo la capogruppo deve avere svolto almeno un servizio. In caso di consorzi il requisito deve essere riferito ai consorzi e non alle singole imprese consorziate;
- è necessario prevedere che i concorrenti effettuino una visita dei luoghi oggetto della concessione;
- il termine adeguato per presentare l'offerta deve essere non inferiore a 40 giorni dall'invio del bando all'ufficio pubblicazioni della Commissione europea;
- la sanzione di cui all'art. 83 comma 9 del d.lgs. n. 50/2016 è prevista nella misura dell'1 per mille del valore stimato della concessione;
- i criteri in base ai quali saranno valutate le offerte sono quelli dell'allegato F;

VISTO il T.U. delle leggi sull'ordinamento degli EE.LL. approvato con D.Lgs. 267/2000;

PRESO ATTO che a seguito del D.L. 187 del 12.11.2010 in materia di tracciabilità dei flussi finanziari relativi agli appalti pubblici, è stato provveduto a registrare la presente concessione tramite il SIMOG al qual è stato attribuito il n. di CIG: **67340390C8**

DATO ATTO che:

- il responsabile del procedimento ai sensi dell'art. 31 del D.Lgs. 50/2016, è il sottoscritto dirigente, il quale ha preliminarmente fatto presente che in relazione allo svolgimento dell'incarico non osta quanto previsto dall'art. 6-bis della Legge 241/1990 né quanto previsto dall'art. 35-bis del D.Lgs. 165/2001, né quanto previsto dal Codice di comportamento dei dipendenti del Comune di Pisa;
- in capo al sottoscritto Dirigente non sussistono cause ostative all'adozione del presente atto;

DETERMINA

- di indire una procedura aperta per l'affidamento in concessione del servizio di gestione di "Mura" e "Giardino Scotto", comprensivo del "Bastione Sangallo per la durata di 10 anni con il criterio di aggiudicazione dell'offerta economicamente più vantaggiosa sulla base dei criteri di selezione delle offerte di cui all'allegato F, parte integrante e sostanziale del presente atto;
- di approvare i seguenti atti da porre a base di gara, parti integranti e sostanziali della presente determinazione:

A. progetto culturale;

B. progetto gestionale e relativi allegati;

Allegato 1 – planimetrie Mura (tavole 1-6)

Allegato 2 – punto accesso Torre S. Maria

Allegato 3 – punto accesso Torre Piezometrica

Allegato 4 – punto accesso Gondole

Allegato 5 – punto accesso Torre di legno presso piazza Del Rosso

Allegato 6 – planimetria Giardino Scotto

Allegato 7 – Progetto I lotto Bastione Parlascio

Allegato 8 – punto ristoro S. Francesco (progetto architettonico e stima costi)

Allegato 9 – norme visita Mura provvedimento dirigenziale 905_2014

Allegato 10 – schede manutentive Mura

Allegato 11 – schede manutentive Giardino Scotto

C. schema di contratto di concessione;

- D. relazione economico-finanziaria di sintesi;
- E. matrice dei rischi;

- di pubblicare il Bando di gara integrale sulla G.U. dell'Unione Europea, sulla Gazzetta Ufficiale, sul profilo di committente, sul sito dell'Osservatorio Regionale, sul sito Servizio Contratti Pubblici, e per estratto su due quotidiani a livello nazionale e due quotidiani a livello locale;
- di provvedere alla pubblicazione integrale del bando di gara sulla Gazzetta Ufficiale tramite la Libreria Concessionaria IPZS S.r.l. di Milano, piazza Duomo, 21 P. IVA 04982190151 CIG Z561A65004;
- di impegnare, sulla base delle tariffe delle inserzioni sulla Gazzetta Ufficiale per la pubblicazione del bando di gara e dell'avviso sui risultati della procedura, l'importo di € 5.000,00 (comprensivo di marche da bollo, diritti e IVA), a favore della Libreria Concessionaria IPZS S.r.l. di Milano, piazza Duomo, 21 P. IVA 04982190151 con imputazione alla Missione 05, Programma 0502, Titolo 1, Capitolo 105372 "Spese funzionamento Servizi Culturali - Servizi" del Bilancio 2016, che presenta la necessaria disponibilità;
- di individuare quali quotidiani a diffusione nazionale cui affidare la pubblicazione dell'estratto del bando di gara:
 - "Il Sole 24 Ore" tramite il concessionario Il Sole 24 ore S.p.A. con sede in Milano via Monte Rosa, 20149 Milano; P. IVA: 00777910159 CIG: ZC318A15ED. L'ordine sarà inviato per il tramite della Filiale di Firenze;
 - "Il Corriere della Sera" tramite il concessionario RCS MediaGroup S.p.A. con sede in Milano (partita i.v.a. 12086540155) CIG: ZC318A15ED. L'ordine sarà inviato per il tramite della Filiale di Firenze;
- di individuare quali quotidiani a diffusione locale cui affidare la pubblicazione dell'estratto del bando di gara:
 - "La Nazione" tramite il concessionario Società Pubblicità Editoriale e Digitale S.p.A con sede in Bologna, via E. Mattei, 106, P. IVA 00326930377 - CIG Z5018A164E. L'ordine sarà inviato per il tramite del referente di Pisa, Agenzia Modulo con sede in Pisa, Largo Ciro Menotti, 13;
 - "Il Tirreno" tramite il concessionario A. Manzoni & C. S.p.A con sede in Milano, via Nervesa, 21, P. IVA 04705810150 - CIG Z5018A164E. L'ordine sarà inviato per il tramite della Filiale di Pisa – Via Cisanello, 154;
- di impegnare pertanto sulla base della graduatoria approvata con provvedimento n. DD-13 / 454 del 21.4.2016 per la pubblicazione dell'estratto del bando di gara:
 - l'importo di € 400,00, oltre IVA al 22%, per un totale di € 488,00 per la pubblicazione sul quotidiano nazionale "Il Sole 24 Ore" a favore di Il Sole 24 ore S.p.A. con sede in Milano via Monte Rosa, 20149 Milano; P. IVA: 00777910159 ;
 - l'importo di € 485,00, oltre IVA al 22%, per un totale di € 591,70 per la pubblicazione sul quotidiano nazionale "Il Corriere della Sera" a favore di RCS MediaGroup S.p.A. con sede in Milano (partita i.v.a. 12086540155);
 - l'importo di € 450,00, oltre IVA al 22%, per un totale di € 549,00 per la pubblicazione sul quotidiano locale "La Nazione" a favore di società Pubblicità Editoriale e Digitale S.p.A con sede in Bologna, via E. Mattei, 106, P. IVA 00326930377;
 - l'importo di € 500,00, oltre IVA al 22%, per un totale di € 610,00 per la pubblicazione sul quotidiano locale "Il Tirreno" a favore di A. Manzoni & C. S.p.A con sede in Milano, via Nervesa, 21, P. IVA 04705810150;con imputazione alla Missione 05, Programma 0502, Titolo 1, Capitolo 105372 "Spese funzionamento Servizi Culturali - Servizi" del Bilancio 2016, che presenta la necessaria disponibilità;
- di impegnare infine l'importo di euro € 800,00 a favore dell'ANAC, a titolo di contributo obbligatorio di gara, alla Missione 05, Programma 0502, Titolo 1, Capitolo 105372 "Spese funzionamento Servizi Culturali - Servizi" del Bilancio 2016, che presenta la necessaria disponibilità;

- di pubblicare sul profilo di committente tutta la documentazione supplementare necessaria alla partecipazione alla gara;
- di stabilire che:
 - potranno partecipare alla gara i soggetti di cui all'art. 45 comma 2 del d.lgs. n. 50/2016, in possesso dei seguenti requisiti:

Requisiti di ordine generale:

 - non trovarsi nelle condizioni che determinano l'esclusione dalla partecipazione alla gara previste dall'art. 80 del D.Lgs. n. 50/2016;

Requisiti di idoneità professionale:

 - essere iscritti per attività corrispondente all'oggetto del contratto nel registro delle imprese o in uno dei registri professionali o commerciali dello Stato membro nel quale è stabilito;

Requisiti di capacità economica finanziaria:

 - fatturato annuo medio specifico negli ultimi tre esercizi finanziari nel settore di attività oggetto del contratto non inferiore a € 1.000.000,00. Nel caso di raggruppamento temporaneo la capogruppo deve possedere il suddetto requisito nella misura minima del 60% dell'importo, e ciascuna delle mandanti per almeno il 20%. In caso di consorzi il requisito deve essere riferito ai consorzi e non alle singole imprese consorziate;

Requisiti di capacità tecnica e professionale:

 - svolgimento con esito positivo nel quinquennio precedente la pubblicazione del bando di almeno due servizi di gestione di beni culturali. Nel caso di raggruppamento temporaneo la capogruppo deve avere svolto almeno un servizio. In caso di consorzi il requisito deve essere riferito ai consorzi e non alle singole imprese consorziate;
 - è necessario prevedere che i concorrenti effettuino una visita dei luoghi oggetto della concessione;
 - il termine adeguato per presentare l'offerta deve essere non inferiore a 40 giorni dall'invio del bando all'ufficio pubblicazioni della Commissione europea;
 - la sanzione di cui all'art. 83 comma 9 del d.lgs. n. 50/2016 è prevista nella misura dell'1 per mille del valore stimato della concessione;
 - i criteri in base ai quali saranno valutate le offerte sono quelle dell'allegato F, che si approva con il presente atto;
- di trasmettere copia del presente atto all'Ufficio Gare;
- di pubblicare la presente determinazione all'Albo pretorio.

IL DIRIGENTE
Ing. Michele Aiello