



COMUNE DI PISA  
Ufficio Gare

Tel: 800981212  
Fax: 050 910455  
e-mail: [gare@comune.pisa.it](mailto:gare@comune.pisa.it)  
P.E.C. [comune.pisa@postacert.toscana.it](mailto:comune.pisa@postacert.toscana.it)  
[www.comune.pisa.it](http://www.comune.pisa.it)

orario di apertura al pubblico:  
lunedì, mercoledì e venerdì: 9.30 - 12.00  
martedì e giovedì: 15.00 - 17.00

~  
Palazzo Gambacorti - Piazza XX Settembre

PROCEDURA APERTA PER L'AFFIDAMENTO DELLA CONCESSIONE DEL SERVIZIO DI GESTIONE  
DELLE MURA URBANE  
CIG: 69198275E2

## FAQ

### SEZIONE - CONTRATTO

**QUESITO C-1:** IN MERITO ALLA GARA RELATIVA ALLA GESTIONE DELLE MURA, IN QUANTO AZIENDA INTERESSATA, VORREI SAPERE SE È PREVISTO UN NUMERO MASSIMO DI ENTRATE. PROVO A SPIEGARMI MEGLIO: ESISTE UN DETERMINATO LASSO DI TEMPO CHE PREVEDE UN NUMERO DI ENTRATE CONTINGENTATE? TIPO MASSIMO 100 PERSONE OGNI ORA DI APERTURA.

**Sentito il progettista e direttore dei lavori del restauro delle Mura Urbane, in merito alle dimensioni del percorso in quota non c'è alcuna limitazione sotto il profilo della staticità. Naturalmente, il gestore, in quanto soggetto responsabile ai sensi dell'art. 18 dello schema di contratto di garantire la sicurezza, dovrà redigere un proprio piano all'interno del quale deve prevedere azioni di emergenza, primo soccorso e afflusso del pubblico sulle Mura.**

### SEZIONE - GARA

**QUESITO G-1:** IN MERITO ALL'ALLEGATO F-CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE OFFERTE- SI CHIEDE DI SPECIFICARE MEGLIO ATTRAVERSO QUALE FORMULA SARANNO ATTRIBUITI I 12 PUNTI DEL PIANO TARIFFARIO IN QUOTA E I 7 PUNTI DEL PIANO ECONOMICO E FINANZIARIO

**Per i criteri 5.1 "Piano tariffario del percorso in quota" e 5.3 "Piano economico e finanziario" il par. 5 del Disciplinare di gara prevede l'attribuzione del punteggio, non mediante una formula, ma mediante una valutazione discrezionale dei commissari di gara sullala base dei criteri motivazionali indicati nell'allegato F colonna "Criterio motivazionale/formula".**

### SEZIONE - PEF<sup>1</sup>

**QUESITO PEF-1:** IN MERITO ALL'ALLEGATO PIANO ECONOMICO E FINANZIARIO, SEZIONE PARAMETRI-COSTI PER PULIZIE ED INVESTIMENTI, SI CHIEDE DI SPECIFICARE MEGLIO COME SIA STATO CALCOLATO IL COSTO "RIMOZIONE VEGETAZIONE INFESTANTE E PULIZIA" DAL MOMENTO CHE, SUPPONENDO CHE IL COSTO TOTALE SIA DATO DAL COSTO A MQ PER I MQ PREVISTI ( $14.903 \cdot 0.77 = 11.475.31$ ), IL TOTALE CONFERITO NON SEMBRA ESSERE CORRETTO.

**Per la rimozione della vegetazione infestante il costo annuo è rappresentato da un parametro storico fornito dall'Amministrazione e pari a € 11.419 (su 14.763 mq). A tale costo si aggiunge la pulizia di aree a terra (superficie 140mq e costo a mq di 0,77€) per un totale di 108,29€. Il costo complessivo ammonta, quindi, a € 11.527,29.**

---

<sup>1</sup> Le risposte della Sezione – PEF sono state elaborate da Struttura Srl, soggetto che ha redatto il piano economico-finanziario allegato agli atti di gara.

**QUESITO PEF-2:** IN MERITO ALL'ALLEGATO PIANO ECONOMICO E FINANZIARIO, SEZIONE PARAMETRI-COSTI PER ASSICURAZIONI, SPESE GENERALI SI CHIEDE DI SPECIFICARE MEGLIO COME SIANO STATI CALCOLATI I COSTI PER ASSICURAZIONI, DAL MOMENTO CHE IL COMPLESSIVO, STANTE I PARAMETRI DA VOI UTILIZZATI, SEMBRA NON ESSERE CORRETTO.

**Responsabilità Civile sul fatturato annuo (€ 291.157,20\*0,07%=€ 204,39 – valore al primo anno).**

**Assicurazione danni e incendio su un valore approssimativo di 1.500.000€ riguardante fabbricato e contenuto (€ 1.500.000,00\*0,33%=€ 495,00).**

**QUESITO PEF-3:** IN MERITO ALL'ALLEGATO PIANO ECONOMICO E FINANZIARIO, SEZIONE PARAMETRI-RICAVI ED ALTRI COSTI VARIABILI, SI CHIEDE DI SPECIFICARE MEGLIO COSA SI INTENDA PER COSTI VARIABILI MURA (PARI AL 2% SUL FATTURATO) DA AGGIUNGERSI AL COSTO VARIABILE "MATERIALE DI CONSUMO A VISITA" PARI AL 1% DEL FATTURATO.

**Il 2% di costi variabili si riferisce alle royalties successivamente esplicitate anche a pag. 72. I costi stimati all'1% del fatturato sono legati, invece, all'acquisto di materiali di consumo per la conduzione delle attività.**

**QUESITO PEF-4:** IN MERITO ALL'ALLEGATO PIANO ECONOMICO E FINANZIARIO, SEZIONE PARAMETRI-INVESTIMENTI, IL PIANO AMMORTAMENTO, RICOSTRUITO SECONDO I VALORI LE ALIQUOTE DA VOI CONFERITI, NON SEMBRA ESSERE CORRETTO, A MENO CHE NON SI APPLICHI L'ALIQUOTA DEL 15.5% ANZICHÉ DEL 16% E DEL 33.33% ANZICHÉ 33%. SI CHIEDE CONFERMA O RETTIFICA DI QUANTO SOPRA ESPOSTO.

**Si conferma l'interpretazione. Le cifre sono state approssimate per eccesso nel primo caso e per difetto nel secondo.**

**QUESITO PEF-5:** IN MERITO ALL'ALLEGATO PIANO ECONOMICO E FINANZIARIO, SEZIONE RISULTATI—LA SOSTENIBILITÀ- CONTO ECONOMICO, SI CHIEDE DI SPECIFICARE MEGLIO COME SIANO STATE CALCOLATE LE IMPOSTE DI ESERCIZIO (IRAP, IRES), E QUALI ALIQUOTE SIANO STATE PRESE IN CONSIDERAZIONE PER TALI CALCOLI; IN QUANTO, TENENDO CONTO ANCHE DELLE ATTUALI MODIFICHE DELLE SUDETTE IMPOSTE, I CONTI SEMBREREBBERO NON TORNARE, SI CHIEDE, QUINDI, ULTERIORE SPECIFICA PER QUESTA VOCE DI COSTO.

**Le aliquote sono rispettivamente 3,9% e 24%. Nel caso dell'IRAP l'imposta è calcolata sul margine di contribuzione esclusi costi per personale e ammortamenti. Nel caso dell'IRES sul reddito ante imposta se positivo.**

**QUESITO PEF-6:** IN MERITO ALL'ALLEGATO PIANO ECONOMICO E FINANZIARIO, SEZIONE RISULTATI—LA SOSTENIBILITÀ- STATO PATRIMONIALE, SI CHIEDE DI SPECIFICARE PER QUALE MOTIVO, PER IL CALCOLO DEI GIORNI MEDI DI PAGAMENTO VS FORNITORI (DEBITI) SONO STATI CONSIDERATI SOLO I COSTI VARIABILI (8.735).

**La scelta tiene conto sia della volontà di esprimere una valutazione sui debiti prettamente commerciali sia di una volontà di mantenere un criterio di massima prudenzialità. Infatti, essendo i debiti una posta che contribuisce positivamente alla condizione finanziaria e di liquidità, si è preferito ipotizzare una loro stima piuttosto per difetto che per eccesso.**

**QUESITO PEF-7:** IN MERITO ALL'ALLEGATO PIANO ECONOMICO E FINANZIARIO, SEZIONE RISULTATI FINANZIARI, VIENE ESPLICITATO CHE IL MARGINE OPERATIVO LORDO, NEL PRIMO ANNO SI ATTESTA SU UN VALORE DEL 6% PER POI ARRIVARE AD UN VALORE MASSIMO DEL 23%. STANTE I VALORI DA VOI CONFERITI IL DATO NON SEMBREREBBE ESSERE CORRETTO, SI CHIEDE DI SPECIFICARE MEGLIO COME SIANO STATE CALCOLATE QUESTE PERCENTUALI.

**La percentuale è stata calcolata rispetto al totale del fatturato (€ 16.530/€ 291.157 – valori al primo anno).**

**QUESITO PEF-8:** IN MERITO ALL'ALLEGATO PIANO ECONOMICO E FINANZIARIO, SEZIONE RISULTATI FINANZIARI, VIENE ESPLICITATO CHE IL ROS, EVIDENZIA VALORI NEGATIVI IL PRIMO ANNO FINO AD ARRIVARE AD UN VALORE DEL 19%. STANTE I VALORI DA VOI CONFERITI, IL DATO, PREVALENTEMENTE SUL PRIMO ANNO, NON SEMBREREBBE ESSERE CORRETTO, SI CHIEDE DI SPECIFICARE MEGLIO COME SIANO STATE CALCOLATE QUESTE PERCENTUALI.

La percentuale è stata calcolata rapportando il reddito operativo (-€ 4.018 - valore al primo anno) al totale del fatturato (fatturato - € 291.157- valore al primo anno), quindi € 16.530/€ 291.157 - valore al primo anno.

**IL RUP**  
**Ing. Michele Aiello**