



## COMUNE DI PISA

**Tipo Atto : PROVVEDIMENTO DIRIGENTE**

**N. Atto 362**

**del 27/02/2025**

**Proponente : DD 08 Ambiente – Demanio Marittimo – Golena Fluviale – Attività produttive – Servizi demografici – Partecipazione**

<b>OGGETTO</b>	<b>AFFIDAMENTO IN LOCAZIONE ATTRAVERSO PROCEDURA AD EVIDENZA PUBBLICA DI TREDICI IMMOBILI DI PROPRIETÀ COMUNALE POSTI SULLA RIVA SINISTRA DEL FIUME ARNO, LUNGARNO G. D'ANNUNZIO, INDIVIDUATI COME UTE 82-84, UTE 83/A, UTE 92/A, UTE 92/B, UTE 92/C, UTE 92/D, UTE 122-123, UTE 125, UTE 127, UTE 133, UTE 135, UTE 136/A, UTE 159 – APPROVAZIONE DELLE GRADUATORIE PROVVISORIE.</b>
----------------	---

<b>Uffici Partecipati</b>	

**Oggetto:** Affidamento in locazione attraverso procedura ad evidenza pubblica di tredici immobili di proprietà comunale posti sulla riva sinistra del fiume Arno, lungarno G. D'Annunzio, individuati come UTE 82-84, UTE 83/A, UTE 92/A, UTE 92/B, UTE 92/C, UTE 92/D, UTE 122-123, UTE 125, UTE 127, UTE 133, UTE 135, UTE 136/A, UTE 159 – Approvazione delle graduatorie provvisorie.

### IL RESPONSABILE E.Q. GESTIONALE

**Richiamati** i seguenti documenti di programmazione del Comune di Pisa per il triennio 2025-2027:

- la deliberazione del Consiglio Comunale n. 54 del 19/12/2024, esecutiva, con la quale è stato approvato il Documento Unico di Programmazione 2025-2027;
- la deliberazione del Consiglio Comunale n. 59 del 20/12/2024, esecutiva, con la quale è stato approvato il Bilancio di previsione dell'esercizio 2025-2027 e relativi allegati;
- la deliberazione della Giunta Comunale n. 344 del 23/12/2024, esecutiva, con la quale è stato approvato il P.E.G. 2025-2027;

**Visto** il Regolamento per la gestione del Patrimonio immobiliare del Comune di Pisa approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 21/03/2023;

**Considerato** che il Comune di Pisa è proprietario di immobili, terreni e fabbricati, in golena d'Arno di cui parte sono stati acquisiti in data 21/04/2017 per trasferimento dall'Agenzia del Demanio secondo quanto previsto dall'art. 56 bis del D.L. 69 del 21/06/2013 convertito con modifiche in Legge n. 98 in data 09/08/2013;

**Richiamata** integralmente la determinazione n. 736 del 10/05/2024 della Direzione 08 "Ambiente – Demanio Marittimo – Golena Fluviale – Attività produttive – Servizi demografici – Partecipazione" mediante la quale sono stati approvati gli atti relativi all'affidamento in locazione tramite procedura ad evidenza pubblica per i seguenti immobili di proprietà del Comune di Pisa:

1. UTE 82-84 posto sulla riva sinistra del fiume Arno, in via Deodato Orlandi snc, di complessivi mq. 2.356,00, individuato nel NCT al foglio 51, particella 118;
2. UTE 83/A posto sulla riva sinistra del fiume Arno, in lungarno G. D'Annunzio n. 72, di complessivi mq. 653,19, su cui insistono alcuni manufatti, individuato nel NCT al foglio 51, particella 34 in parte e nel NCEU al foglio 51, particella 34, sub. 2;
3. UTE 92/A posto sulla riva sinistra del fiume Arno, in via Deodato Orlandi snc, di complessivi mq. 3.137,00, individuato nel NCT al foglio 50, particella 123 in parte;
4. UTE 92/B posto sulla riva sinistra del fiume Arno, in via Deodato Orlandi snc, di complessivi mq. 2.617,00, individuato nel NCT al foglio 50, particella 123 in parte;
5. UTE 92/C posto sulla riva sinistra del fiume Arno, in via Deodato Orlandi snc, di complessivi mq. 5.916,00, individuato nel NCT al foglio 50, particella 123 in parte;
6. UTE 92/D posto sulla riva sinistra del fiume Arno, in via Deodato Orlandi snc, di complessivi mq. 6.802,00, individuato nel NCT al foglio 50, particella 123 in parte;
7. UTE 122-123 posto sulla riva sinistra del fiume Arno, in lungarno G. D'Annunzio n. 91, di complessivi mq. 2.800,00, su cui insiste un manufatto, individuato nel NCT al foglio 50, particella 71 in parte e nel NCEU al foglio 71 particella 42;
8. UTE 125 posto sulla riva sinistra del fiume Arno, in Lungarno G. D'Annunzio snc, di complessivi mq. 4.865,00, individuato nel NCT al foglio 50, particella 71 in parte;
9. UTE 127 posto sulla riva sinistra del fiume Arno, in lungarno G. D'Annunzio n. 108, di complessivi mq. 3.127,00, su cui insistono alcuni manufatti, individuato nel NCT al foglio

50, particella 71 in parte e foglio 50, particella 35 e nel NCEU al foglio 50, particella 35, sub 2 e sub 3

10. UTE 133 posto sulla riva sinistra del fiume Arno, in lungarno G. D'Annunzio snc, di complessivi mq. 937,00, individuato nel NCT al foglio 50, particella 33 in parte;
11. UTE 135 posto sulla riva sinistra del fiume Arno, in lungarno G. D'Annunzio snc, di complessivi mq. 355,00 su cui insiste un manufatto, individuato nel NCT al foglio 71, particella 42 in parte e nel NCEU al foglio 71, particella 64;
12. UTE 136/A posto sulla riva sinistra del fiume Arno, in lungarno G. D'Annunzio n. 110, di complessivi mq. 196,00, su cui insistono dei manufatti, individuato nel NCT foglio 71, particella 42 in parte;
13. UTE 159 posto sulla riva sinistra del fiume Arno, in lungarno G. D'Annunzio n. 138, di complessivi mq. 293,00, individuato nel NCT al foglio 70, particella 10 in parte;

**Dato atto** che sono pervenute, nei termini stabili dall'avviso, un numero complessivo di 40 domande di partecipazione e nello specifico:

1. UTE 82-84: 1 domanda
2. UTE 83/A: 2 domande;
3. UTE 92/A: 1 domanda;
4. UTE 92/B: nessuna domanda;
5. UTE 92/C: nessuna domanda;
6. UTE 92/D: nessuna domanda;
7. UTE 122-123: nessuna domanda;
8. UTE 125: nessuna domanda;
9. UTE 127: 5 domande;
10. UTE 133: 7 domande;
11. UTE 135: 9 domande;
12. UTE 136/A: 5 domande;
13. UTE 159: 10 domande;

**Vista** la determinazione n. 1331 del 03/09/2024, con cui è stata disposta la nomina dei membri della commissione di gara, emessa dalla Direzione 08 "Ambiente – Demanio Marittimo – Golena Fluviale – Attività produttive – Servizi demografici – Partecipazione”;

**Vista** la determinazione n. 1426 del 23/09/2024, di integrazione dei membri della commissione di gara, emessa dalla Direzione 08 "Ambiente – Demanio Marittimo – Golena Fluviale – Attività produttive – Servizi demografici – Partecipazione”;

**Considerato** che il Bando e disciplinare di gara prevede di utilizzare, per l'affidamento in locazione, i criteri di seguito specificati:

1. per gli immobili UTE 82-84, UTE 122-123, UTE 125, UTE 127, UTE 133 e UTE 159, il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa;
2. per gli immobili UTE 83/A, UTE 92/A, UTE 92/B, UTE 92/C, UTE 92/D, UTE 135 e UTE 136/A, il solo criterio della migliore offerta economica;

**Precisato** che per gli immobili il cui criterio di valutazione è l'offerta economicamente più vantaggiosa è necessario che l'offerta tecnica, ex art. 9 del Bando e disciplinare di gara, ottenga una

valutazione della commissione di gara almeno corrispondente al punteggio minimo di 45 punti per poter essere ritenuta idonea ed essere ammessa alla fase successiva di valutazione dell'offerta economica;

**Specificato** che, per gli immobili ove il criterio è l'offerta economicamente più vantaggiosa, dalla valutazione delle offerte tecniche, da parte della commissione di gara, non risultano idonee per l'UTE 133 numero 3 domande e per l'UTE 159 numero 5 domande;

**Richiamata** la determinazione n. 333 del 24/02/2025, di approvazione dei verbali della commissione di gara attinenti allo svolgimento della procedura, emessa dalla Direzione 08 "Ambiente – Demanio Marittimo – Golena Fluviale – Attività produttive – Servizi demografici – Partecipazione”;

**Considerato** che si addiverrà all'aggiudicazione definitiva, con successivo provvedimento, a seguito dei controlli che l'Ufficio Demanio marittimo e Golena fluviale riterrà necessari per la verifica del possesso dei requisiti come previsto dall'art. 10 del Bando e disciplinare di gara;

**Considerato**, inoltre, che le aree abbisognano di lavori di pulizia e risistemazione per consentire una buona fruibilità all'aggiudicatario, prima dell'inizio della stagione primaverile, si ritiene urgente immettere nel possesso dell'immobile gli aggiudicatari provvisori, nelle more delle verifiche come sopra riportate;

**Precisato che:**

- ad ogni domanda di partecipazione al procedimento ad evidenza pubblica è stato assegnato un codice, come riportato nell'Allegato A) che risulta essere parte integrante e sostanziale del presente provvedimento non soggetto a pubblicazione in osservanza della normativa sulla protezione dei dati personali, GDPR – Regolamento 2016/679;
- i nominativi, la cui offerta tecnica non ha raggiunto il punteggio minimo di 45 punti, hanno ricevuto una comunicazione da parte dell'Ufficio Demanio marittimo e Golena fluviale;

**Vista** la delibera di Giunta n. 223 del 25/09/2023 che ha conferito la gestione complessiva delle attività afferenti agli immobili, terreni e manufatti, in golena d'Arno alla Direzione D-08 "Ambiente – Demanio Marittimo - Golena Fluviale - Attività Produttive - Servizi Demografici – Partecipazione”;

**Richiamata** la decisione del Sindaco n. 166 del 28/09/2023 con la quale è stata attribuita alla dott.ssa Cristina Pollegione l'incarico di Dirigente della Direzione D-08 "Ambiente – Demanio Marittimo – Golena Fluviale - Attività produttive – Servizi demografici – Partecipazione”;

**Vista** la determina n. 1957 del 29/11/2023 che attribuisce al sottoscritto dott. Alessandro Cheli la responsabilità della elevata qualificazione gestionale denominata "Demanio marittimo e Golena fluviale" con decorrenza dal 01/12/2023;

**Accertato** di non trovarsi, con riferimento all'assetto di interessi determinato con il presente atto, in condizione di incompatibilità o di conflitto di interessi, neanche potenziale, sulla base della vigente normativa in materia di prevenzione della corruzione e di garanzia della trasparenza, nonché di agire nel pieno rispetto del codice di comportamento dei dipendenti delle pubbliche amministrazioni, con particolare riferimento al divieto di concludere, per conto dell'amministrazione, contratti di appalto, di fornitura, di servizio, di finanziamento o assicurazione con imprese con le quali abbia stipulato contratti a titolo privato o ricevuto altre utilità nel biennio precedente;

**DETERMINA**

per i motivi esposti in premessa, che qui si richiamano integralmente, seppur non materialmente riportati:

- di approvare l'Allegato A) quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento non soggetto a pubblicazione, nel rispetto della normativa vigente in materia di protezione dei dati personali GDPR – Regolamento 2016/679;
- di approvare le seguenti graduatorie, con l'esclusione delle domande la cui offerta tecnica non ha raggiunto il punteggio minimo, per gli immobili UTE 82-84, UTE 122-123, UTE 125, UTE 127, UTE 133 e UTE 159 e per i quali è stato previsto, come criterio di aggiudicazione l'offerta economicamente più vantaggiosa:

#### UTE 82-84

N.	Codice	Punteggio offerta tecnica	Canone offerto	Punteggio offerta economica	Punteggio generale
1	82-84-Y48R#	61	3.600,00 €	30	91,00

UTE 122-123: nessuna domanda presentata;

UTE 125: nessuna domanda presentata;

#### UTE 127

N.	Codice	Punteggio offerta tecnica	Canone offerto	Punteggio offerta economica	Punteggio generale
1	127-gR\$87	61	22.000,00 €	30,00	91,00
2	127-E6!xp	47	12.000,00 €	16,36	63,36
3	127-y6P%R	45	13.200,00 €	18,00	63,00
4	127-7%KV3	48,5	10.000,00 €	13,64	62,14
5	127-2&vBt	46	10.000,00 €	13,64	59,64

#### UTE 133

N.	Codice	Punteggio offerta tecnica	Canone offerto	Punteggio offerta economica	Punteggio generale
1	133-\$N8sJ	45	4.200,00 €	30,00	75,00
2	133-N4Z6e	55	2.200,00 €	15,71	70,71
3	133-w5\$rA	45	2.010,00 €	14,36	59,36
4	133-4KM8?	46,5	1.500,00 €	10,71	57,21

#### UTE 159

N.	Codice	Punteggio offerta tecnica	Canone offerto	Punteggio offerta economica	Punteggio generale
1	159-%G4a9	47,5	2.010,00 €	30,00	77,50

2	159-S4?!X	55	1.200,00 €	17,91	72,91
3	159-5W8!u	55,5	1.012,00 €	15,10	70,60
4	159-9K?hd	46	1.212,00 €	18,09	64,09
5	159-J&UY3	45,75	450,00 €	6,72	52,47

- di approvare le seguenti graduatorie per gli immobili UTE 83/A, UTE 92/A, UTE 92/B, UTE 92/C, UTE 92/D, UTE 135 e UTE 136/A per i quali è stato previsto come criterio di aggiudicazione la migliore offerta economica:

UTE 83/A

N.	Codice	Offerta economica
1	83/A-s78Y\$	3.600,00 €
2	83/A-!8s8M	3.500,00 €

UTE 92/A

N.	Codice	Offerta economica
1	92/A-&78Y\$	4.801,00 €

UTE 92/B: nessuna domanda presentata;

UTE 92/C: nessuna domanda presentata;

UTE 92/D: nessuna domanda presentata;

UTE 135

N.	Codice	Offerta economica
1	135-he#6R	2.010,00 €
2	135-BK2%K	1.821,50 €
3	135-2a9!U	1.576,50 €
4	135-B%ur7	1.440,00 €
5	135-!28bE	1.080,00 €
6	135-&7Bp7	632,50 €
7	135-7?cBD	601,00 €

UTE 136/A

N.	Codice	Offerta economica
1	136/A-%oY4o	3.123,00 €
2	136/A-3i5%W	3.000,00 €
3	136/A-Wn45#	2.308,00 €
4	136/A-9&BLt	2.051,00 €

5	136/A-39@Ei	2.000,00 €
---	-------------	------------

- di inviare, tramite pec o e-mail, agli indirizzi indicati nei modelli presentati per la partecipazione alla procedura ad evidenza pubblica, i codici assegnati alle domande di partecipazione;
- di stabilire che le graduatorie provvisorie siano pubblicate sul sito istituzionale al seguente link: <https://www.comune.pisa.it/Novita/Avvisi/Avviso-pubblico-per-l-affidamento-in-locazione-di-aree-poste-sul-lungarno-G.-D-Annunzio-nella-golena-del-fiume-Arno>;
- di approvare lo schema di verbale Allegato B) quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, relativo all'immissione in possesso anticipata negli immobili aggiudicati secondo le graduatorie provvisorie approvate con il presente atto;
- di riservarsi di effettuare i controlli per la verifica dei requisiti previsti dall'art. 3 del Bando e disciplinare di gara;
- di dare atto, ai sensi dell'articolo 5 della Legge 7 agosto 1990 n. 241 e ss. mm. ii., che il responsabile del procedimento è il sottoscritto dott. Alessandro Cheli;
- di pubblicare il presente provvedimento all'Albo pretorio e in Amministrazione Trasparente così come previsto dall'art. 23 comma 2 del D.Lgs. n. 33/2013;
- di dare atto che avverso il presente provvedimento è ammesso ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale entro 60 giorni dalla pubblicazione all'Albo Pretorio o, in alternativa, al Presidente della Repubblica entro 120 giorni dalla stessa pubblicazione.

Il Responsabile E.Q. Gestionale  
Dott. Alessandro Cheli

*Documento firmato digitalmente da*

ALESSANDRO CHELI / ArubaPEC S.p.A.