

	<b>COMUNE DI PISA</b> DIREZIONE 8 Ambiente – Demanio Marittimo – Golena Fluviale – Attività Produttive – Servizi Demografici - Partecipazione	PEC: <a href="mailto:comune.pisa@postacert.toscana.it">comune.pisa@postacert.toscana.it</a>
	<b>U.O. Ufficio Demanio Marittimo e          Golena Fluviale</b>	e-mail: <a href="mailto:demanio.marittimo@comune.pisa.it">demanio.marittimo@comune.pisa.it</a>
	Palazzo Pretorio – Vicolo del Moro, 2 - 56125 Pisa	e-mail: <a href="mailto:golena.fluviale@comune.pisa.it">golena.fluviale@comune.pisa.it</a> <hr/> Tel: 050 910259 Tel: 050 910952

**AVVISO PUBBLICO E DISCIPLINARE DI GARA PER L’AFFIDAMENTO IN LOCAZIONE MEDIANTE PROCEDURA DI EVIDENZA PUBBLICA DI AREE POSTE SUL LUNGARNO G. D’ANNUNZIO NELLA GOLENA SINISTRA DEL FIUME ARNO, DI PROPRIETA’ DEL COMUNE DI PISA**

Determina \_\_\_\_\_

**IL DIRIGENTE**

**Visto** il nuovo regolamento per la gestione del Patrimonio immobiliare del Comune di Pisa approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 26 del 21 Marzo 2023;

**Premesso** che tra le finalità primarie perseguite dal Comune di Pisa vi è quella di rendere il territorio comunale sempre più qualificato, presidiato e fruibile dalla cittadinanza in tutte le sue parti, andando a valorizzare anche le aree poste in golena d’Arno nel contesto delle future e strategiche infrastrutture (porto di Marina, Incile, Darsena, Canale dei Navicelli) e, quindi, come facenti parte di un unico sistema fluviale e marittimo;

**Considerato** che la totalità delle aree oggetto della suddetta procedura ad evidenza pubblica sono in completo stato di abbandono da anni e che su alcune di esse insistono, tra l’altro, alcune strutture precarie di proprietà comunale;

**Considerato altresì** che il primo intervento di pulizia delle aree e la rimozione di eventuali materiali abbandonati sarà sicuramente piuttosto oneroso e garantirà, comunque, per l’Ente proprietario, la riqualificazione e un miglioramento del decoro sul Lungarno G. D’Annunzio, nella golena sinistra del fiume Arno, che la stessa Amministrazione avrebbe dovuto garantire a proprie spese;

**RENDE NOTO CHE**

è indetta una procedura ad evidenza pubblica per l’assegnazione in locazione delle aree poste sul Lungarno G. D’Annunzio, nella golena sinistra del fiume Arno, come di seguito indicato, per uso ricreativo, commerciale e aree verdi;

il Comune di Pisa, per favorire il recupero e la riqualificazione delle suddette aree oltre a valorizzare il sistema fluviale e marittimo, decurerà i costi relativi al primo intervento di pulizia, compresa la rimozione degli eventuali materiali abbandonati, dal canone dovuto per locazione, previa dimostrazione di quanto sostenuto per il primo intervento di pulizia di ogni singola area locata;

saranno altresì valutate e decurtate dal canone, nella misura massima del 50% del costo sostenuto e quietanzato, tutte le opere di miglioramento e riqualificazione autorizzate dagli Enti preposti entro, comunque, il limite massimo del canone dovuto per l’intero periodo di locazione.

**ART. 1 ENTE LOCATORE**

Comune di Pisa – DIREZIONE 8 – Ambiente – Demanio Marittimo – Golena Fluviale – Attività Produttive – Servizi Demografici - Partecipazione – U.O. Demanio Marittimo e Gestione Golena – Palazzo Pretorio, Vicolo del Moro n.2 – 56125 PISA.

**ART. 2 OGGETTO**

Il presente avviso ha per oggetto la locazione di aree destinate a:

- attività ricreative, con scopi naturalistici e didattici;
- attività di pesca dilettantistica o professionale;
- attività sportive nonché educative, con finalità di diffondere, in particolare fra i giovani, la passione per il mare, lo spirito marinaro e la conoscenza dei problemi marittimi, anche in collaborazione con altre associazioni di promozione sportiva e/o con il Comune di Pisa per l'organizzazione di manifestazioni;
- attività commerciali;

SCHEDA	UTE	UBICAZIONE	SUPERFICIE	DESTINAZIONE D'USO	CANONE ANNUA A BASE DI GARA	DEPOSITO CAUZIONALE PROVVISORIO A GARANZIA DELL'OFFERTA PARI AL 10% DEL CANONE COMPLESSIVO
1A	82-84	Via Deodato Orlandi snc	2.356,00 mq	Ricreativo	3.534,00 €	353,40 €
1B	83/A	Lungarno G. D'Annunzio n.72	653,19 mq	Commerciale	3.189,96 €	319,00 €
1C	92A	Via Deodato Orlandi snc	3.137,00 mq	Area verde	4.705,50 €	470,55 €
1D	92B	Via Deodato Orlandi snc	2.617,00 mq	Area verde	3.925,50 €	392,55 €
1E	92C	Via Deodato Orlandi snc	5.916,00 mq	Area verde	8.874,00 €	887,40 €
1F	92 D	Via Deodato Orlandi snc	6.802,00 mq	Area verde	10.203,00 €	1.020,30 €
1G	122-123	Lungarno G. D'Annunzio n. 91	2.800,00 mq	Ricreativo	4.200,00 €	420,00 €
1H	125	Lungarno G. D'Annunzio snc	4.685,00 mq	Area Verde	7.027,50 €	702,75 €
1I	127	Lungarno G. D'Annunzio n. 108	3.127,00 mq	Ricreativo	8.207,62 €	820,76 €
1L	133	Lungarno G. D'Annunzio snc	937,00 mq	Area Verde	1.405,50 €	140,55 €
1M	135	Lungarno G. D'Annunzio snc	355,00 mq	Ricreativo	532,50 €	53,25 €
1N	136/A	Lungarno G. D'Annunzio 110	196,00 mq	Ricreativo	1.917,10 €	191,71 €
1O	159	Lungarno G. D'Annunzio 138	293,00 mq	Ricreativo	439,50 €	43,95 €

## **UTE 82 e UTE 84**

**Ubicazione: Golena d'Arno riva sinistra – Via Deodato Orlandi snc**

Dati catastali: NCT Foglio 51 – Particella 118

Destinazione d'uso: Ricreativo

Descrizione:

Trattasi di un terreno golenale ad uso ricreativo, di forma trapezoidale, posto tra la riva sinistra del Fiume Arno in loc. S. Piero a Grado, di 2.356,00 mq, confinante con l'UTE 83/B e a nord con il terreno appartenente al Demanio Idrico.

L'area in oggetto non è collegata direttamente con Lungarno G. d'Annunzio, ma è raggiungibile percorrendo Via Deodato Orlandi.

Su detto terreno, il quale riversa in un forte stato di abbandono, non risultano essere presenti manufatti.

**Sarà a cura del locatario:**

- la recinzione dell'area ai sensi dell'art. 23<sup>1</sup> delle Norme di Attuazione del “Secondo Piano di gestione delle Tenute di Tombolo e Coltano”;
- la pulizia dell'area ed il suo mantenimento;

Vincoli:

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico - D.Lgs. 42/2004, art.136

- D.M. 12/06/1956 G.U. 169 del 1956
- D.M. 17/10/1985 G.U. 185 del 1985

Aree tutelate per legge – D.Lgs. 42/2004, art. 142

- Lett.f.) I parchi e le riserve nazionali o regionali
- Lett. g) I territori coperti da foreste e boschi

Alveo fluviale dell'Arno, area soggetta ad autorizzazione idraulica ai sensi dell'art.93 del RD 523/1904;

Durata contrattuale:

6 anni

Stato patrimoniale:

Patrimonio disponibile

Stato di occupazione:

Vuoto

## **UTE 83/A**

**Ubicazione: Golena d'Arno riva sinistra – Lungarno G. D'Annunzio n. 72**

Dati catastali: NCT Foglio 51 – Particella 34 in parte e NCEU Foglio 51 particella 34 sub. 2

Destinazione d'uso: Commerciale

---

<sup>1</sup> Le recinzioni sono ammesse quando siano funzionalmente necessarie e non alterino l'ambiente.1. Le recinzioni potranno essere, o completamente in legno, o con pali in legno e rete a maglia sciolta, fatte salve norme di sicurezza e particolari e specifiche esigenze. 2. La rete di recinzione dovrà avere maglia tale da soddisfare le esigenze per cui si è resa necessaria la recinzione, e nello stesso tempo dovrà permettere il passaggio di piccoli animali.

### Descrizione:

Trattasi di un'area golenale ad uso commerciale, di forma regolare, posta tra la riva sinistra del Fiume Arno in loc. S. Piero a Grado, di 653,19 mq, confinante con l'UTE 83/B, il terreno risulta essere in stato di abbandono.

Sullo stesso insistono una tettoia in struttura leggera della superficie di 22,80 mq, due locali ad uso rivendita materiale da pesca in condizioni sufficientemente buone ed un ripostiglio in muratura, il tutto accatastato al NCEU - Foglio 51, particella 34, sub.2, cat. C/1, della superficie di 34,17 mq, nel locale resteranno in loco gli scaffali presenti. Per quanto concerne gli impianti è presente solo quello elettrico.

Nel retro del negozio si trova un resede esclusivo, sul quale risultano essere presenti un locale ad uso magazzino in condizioni di manutenzione scadente di 36,96 mq e un magazzino in muratura per rimessaggio materiali vari anch'esso in condizioni precarie di 26,80 mq, quest'ultimi non risultano regolari e pertanto il locatario dovrà provvedere alla loro demolizione.

### **Sarà a cura del locatario:**

- la demolizione dei fabbricati irregolari;
- la pulizia dell'area ed il suo mantenimento;

### Vincoli:

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico - D.Lgs. 42/2004, art.136

- D.M. 12/06/1956 G.U. 169 del 1956
- D.M. 17/10/1985 G.U. 185 del 1985

Aree tutelate per legge – D.Lgs. 42/2004, art. 142

- Lett.f.) I parchi e le riserve nazionali o regionali
- Lett. g) I territori coperti da foreste e boschi

### Durata contrattuale:

6 anni

### Stato patrimoniale:

Patrimonio disponibile

### Stato di occupazione:

Vuoto

### **UTE 92A**

**Ubicazione: Golena d'Arno riva sinistra – Via Deodato Orlandi snc**

Dati catastali: NCT Foglio 50 – Particella 123 in parte

Destinazione d'uso: Area verde

### Descrizione:

Trattasi di un terreno golenale ad uso area verde, di forma irregolare, posto in Lungarno G. D'Annunzio in loc. S. Piero a Grado, di 3.137,00 mq, confinante con l'UTE 92B. Sullo stesso non insistono costruzioni.

Il terreno risulta essere in buone condizioni.

### **Sarà a cura del locatario:**

- il frazionamento dell'area;
- la recinzione dell'area ai sensi dell'art. 23<sup>2</sup> delle Norme di Attuazione del “Secondo Piano di gestione delle Tenute di Tombolo e Coltano” approvato dal Consiglio Direttivo dell'Ente Parco Regionale Migliorino San Rossore Massaciuccoli con Delibera n. 18 del 10/05/2002;
- la pulizia dell'area ed il suo mantenimento;

Vincoli:

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico - D.Lgs. 42/2004, art.136

- D.M. 17/10/1985 G.U. 185 del 1985
- D.M. 10/04/1952 G.U. 108 del 1952

Aree tutelate per legge – D.Lgs. 42/2004, art. 142

- Lett.f.) I parchi e le riserve nazionali o regionali
- Lett. g) I territori coperti da foreste e boschi
- Lett. i) Zone umide incluse nell'elenco previsto dal D.P.R. n. 448 del 13 Marzo 1976

Durata contrattuale:

6 anni

Stato patrimoniale:

Patrimonio disponibile

Stato di occupazione:

Vuoto

**UTE 92B**

**Ubicazione: Golena d'Arno riva sinistra – Via Deodato Orlandi snc**

Dati catastali: NCT Foglio 50 – Particella 123 in parte

Destinazione d'uso: Area verde

Descrizione:

Trattasi di un terreno golenale ad uso area verde, di forma irregolare, posto in Lungarno G. D'Annunzio in loc. S. Piero a Grado, di 2.617,00 mq, confinante con l'UTE 92A e 92C. Sullo stesso non insistono costruzioni.

Il terreno risulta essere in mediocri condizioni.

**Sarà a cura del locatario:**

- il frazionamento dell'area;
- la recinzione dell'area ai sensi dell'art. 23<sup>3</sup> delle Norme di Attuazione del “Secondo Piano di gestione delle Tenute di Tombolo e Coltano”;
- la pulizia dell'area ed il suo mantenimento;

<sup>2</sup> Le recinzioni sono ammesse quando siano funzionalmente necessarie e non alterino l'ambiente.1. Le recinzioni potranno essere, o completamente in legno, o con pali in legno e rete a maglia sciolta, fatte salve norme di sicurezza e particolari e specifiche esigenze. 2. La rete di recinzione dovrà avere maglia tale da soddisfare le esigenze per cui si è resa necessaria la recinzione, e nello stesso tempo dovrà permettere il passaggio di piccoli animali.

<sup>3</sup> Le recinzioni sono ammesse quando siano funzionalmente necessarie e non alterino l'ambiente.1. Le recinzioni potranno essere, o completamente in legno, o con pali in legno e rete a maglia sciolta, fatte salve norme di sicurezza e particolari e specifiche esigenze. 2. La rete di recinzione dovrà avere maglia tale da soddisfare le esigenze per cui si è resa necessaria la recinzione, e nello stesso tempo dovrà permettere il passaggio di piccoli animali.

Vincoli:

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico - D.Lgs. 42/2004, art.136

- D.M. 17/10/1985 G.U. 185 del 1985
- D.M. 10/04/1952 G.U. 108 del 1952

Aree tutelate per legge – D.Lgs. 42/2004, art. 142

- Lett.f.) I parchi e le riserve nazionali o regionali
- Lett. g) I territori coperti da foreste e boschi
- Lett. i) Zone umide incluse nell’elenco previsto dal D.P.R. n. 448 del 13 Marzo 1976

Durata contrattuale:

6 anni

Stato patrimoniale:

Patrimonio disponibile

Stato di occupazione:

Vuoto

**UTE 92C**

**Ubicazione: Golena d’Arno riva sinistra – Via Deodato Orlandi snc**

Dati catastali: NCT Foglio 50 – Particella 123 in parte

Destinazione d’uso: Area verde

Descrizione:

Trattasi di un terreno golendale ad uso area verde, di forma irregolare, posto in Lungarno G. D’Annunzio in loc. S. Piero a Grado, di 5.916,00 mq, confinante con l’UTE 92B e 92D. Sullo stesso non insistono costruzioni.

Il terreno risulta essere in mediocri condizioni.

**Sarà a cura del locatario:**

- il frazionamento dell’area;
- la recinzione dell’area ai sensi dell’art. 23<sup>4</sup> delle Norme di Attuazione del “Secondo Piano di gestione delle Tenute di Tombolo e Coltano”;
- la pulizia dell’area ed il suo mantenimento;

Vincoli:

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico - D.Lgs. 42/2004, art.136

- D.M. 17/10/1985 G.U. 185 del 1985
- D.M. 10/04/1952 G.U. 108 del 1952

Aree tutelate per legge – D.Lgs. 42/2004, art. 142

- Lett.f.) I parchi e le riserve nazionali o regionali

---

<sup>4</sup> Le recinzioni sono ammesse quando siano funzionalmente necessarie e non alterino l’ambiente.1. Le recinzioni potranno essere, o completamente in legno, o con pali in legno e rete a maglia sciolta, fatte salve norme di sicurezza e particolari e specifiche esigenze. 2. La rete di recinzione dovrà avere maglia tale da soddisfare le esigenze per cui si è resa necessaria la recinzione, e nello stesso tempo dovrà permettere il passaggio di piccoli animali.

- Lett. g) I territori coperti da foreste e boschi
- Lett. i) Zone umide incluse nell'elenco previsto dal D.P.R. n. 448 del 13 Marzo 1976

Durata contrattuale:

6 anni

Stato patrimoniale:

Patrimonio disponibile

Stato di occupazione:

Vuoto

**UTE 92D**

**Ubicazione: Golena d'Arno riva sinistra – Via Deodato Orlandi snc**

Dati catastali: NCT Foglio 50 – Particella 123 in parte

Destinazione d'uso: Area verde

Descrizione:

Trattasi di un terreno golenale ad uso area verde, di forma irregolare, posto in Lungarno G. D'Annunzio in loc. S. Piero a Grado, di 6.802,00 mq, confinante con l'UTE 92C e 91-93. Sullo stesso non insistono costruzioni.

Il terreno risulta essere in mediocri condizioni.

**Sarà a cura del locatario:**

- il frazionamento dell'area;
- la recinzione dell'area ai sensi dell'art. 23<sup>5</sup> delle Norme di Attuazione del “Secondo Piano di gestione delle Tenute di Tombolo e Coltano”;
- la pulizia dell'area ed il suo mantenimento;

Vincoli:

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico - D.Lgs. 42/2004, art.136

- D.M. 17/10/1985 G.U. 185 del 1985
- D.M. 10/04/1952 G.U. 108 del 1952

Aree tutelate per legge – D.Lgs. 42/2004, art. 142

- Lett.f.) I parchi e le riserve nazionali o regionali
- Lett. g) I territori coperti da foreste e boschi
- Lett. i) Zone umide incluse nell'elenco previsto dal D.P.R. n. 448 del 13 Marzo 1976

Durata contrattuale:

6 anni

Stato patrimoniale:

Patrimonio disponibile

---

<sup>5</sup> Le recinzioni sono ammesse quando siano funzionalmente necessarie e non alterino l'ambiente.1. Le recinzioni potranno essere, o completamente in legno, o con pali in legno e rete a maglia sciolta, fatte salve norme di sicurezza e particolari e specifiche esigenze. 2. La rete di recinzione dovrà avere maglia tale da soddisfare le esigenze per cui si è resa necessaria la recinzione, e nello stesso tempo dovrà permettere il passaggio di piccoli animali.

Stato di occupazione:

Vuoto

**UTE 122 -123**

**Ubicazione: Golena d'Arno riva sinistra – Lungarno G. D'Annunzio snc**

Dati catastali: NCT Foglio 50 – Particella 71 in parte e NCEU Foglio 71 particella 42

Destinazione d'uso: Ricreativo

Descrizione:

Trattasi di un terreno golenale ad uso ricreativo, di forma irregolare, posto tra la riva sinistra del Fiume Arno in loc. S. Piero a Grado, di 2.800,00 mq, confinante con l'UTE 117 e 116. L'area in questione non è collegata direttamente con il Lungarno G. D'Annunzio, ma è servita lateralmente da uno stradello non asfaltato che serve altri terreni confinanti. Sullo stesso insiste un manufatto ad uso ricreativo accatastato (Foglio 50, particella 42, cat. E/9) in struttura mista muratura e legno di 50 mq avente copertura a falde con sovrastanti lastre in alluminio, infissi esterni in legno, oltre ad annessa tettoia in struttura mista leggera posta sul lato sud, delle dimensioni di 30 mq. Nel complesso lo stato di conservazione e manutenzione del suddetto manufatto è in cattive condizioni, quest'ultimo risulta essere inagibile e in condizioni igienico sanitarie pessime, pertanto è richiesta la sua demolizione.

**Sarà a cura del locatario:**

- la demolizione dell'edificio con annessa tettoia;
- la pulizia dell'area ed il suo mantenimento;

Vincoli:

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico - D.Lgs. 42/2004, art.136

- D.M. 17/10/1985 G.U. 185 del 1985
- D.M. 10/04/1952 G.U. 108 del 1952

Aree tutelate per legge – D.Lgs. 42/2004, art. 142

- Lett.f.) I parchi e le riserve nazionali o regionali
- Lett. i) Zone umide incluse nell'elenco previsto dal D.P.R. n. 448 del 13 Marzo 1976

Durata contrattuale:

6 anni

Stato patrimoniale:

Patrimonio disponibile

Stato di occupazione:

Vuoto

**UTE 125**

**Ubicazione: Golena d'Arno riva sinistra – Lungarno G. D'Annunzio snc**

Dati catastali: NCT Foglio 50 – Particella 71 in parte

Destinazione d'uso: Area Verde

Descrizione:

Trattasi di un terreno golenale ad uso area verde, di forma irregolare, posto tra la riva sinistra del Fiume Arno in loc. S. Piero a Grado, di 4.865,00 mq, confinante con l'UTE 124 e 124/A. L'area in

questione non è collegata direttamente con il Lungarno G. D'Annunzio, ma è servita lateralmente da uno stradello non asfaltato che serve altri terreni confinanti. Sullo stesso non insistono costruzioni.

**Sarà a cura del locatario:**

- la pulizia dell'area ed il suo mantenimento;

Vincoli:

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico - D.Lgs. 42/2004, art.136

- D.M. 17/10/1985 G.U. 185 del 1985
- D.M. 10/04/1952 G.U. 108 del 1952

Aree tutelate per legge – D.Lgs. 42/2004, art. 142

- Lett.f.) I parchi e le riserve nazionali o regionali
- Lett. i) Zone umide incluse nell'elenco previsto dal D.P.R. n. 448 del 13 Marzo 1976

Durata contrattuale:

6 anni

Stato patrimoniale:

Patrimonio disponibile

Stato di occupazione:

Vuoto

**UTE 127**

**Ubicazione: Golena d'Arno riva sinistra – Lungarno G. D'Annunzio 108**

Dati catastali: NCT Foglio 50 – Particella 71 in parte e Foglio 50 – Particella 35 NCEU Foglio 50 – Particella 35 sub 2 e 3

Destinazione d'uso: Ricreativo

Descrizione:

Trattasi di un terreno golenale ad uso ricreativo, di forma rettangolare, posto tra la riva sinistra del Fiume Arno in loc. S. Piero a Grado, di 3.127,00 mq, confinante con l'UTE 125, 120, 128 e a nord con il terreno appartenente al Demanio Idrico. Sullo stesso insistono un manufatto misto in legno e muratura ad uso ufficio/direzione, (con due wc) di 65 mq con annessa tettoia di 9,00 mq censita al NCEU al Foglio 50 particella 35 sub 2 e un manufatto misto in legno e muratura ad uso magazzino di 48,00 mq censito al NCEU al Foglio 50 particella 35 sub 3.

**Sarà a cura del locatario:**

- la pulizia dell'area ed il suo mantenimento;

Vincoli:

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico - D.Lgs. 42/2004, art.136

- D.M. 17/10/1985 G.U. 185 del 1985
- D.M. 10/04/1952 G.U. 108 del 1952

Aree tutelate per legge – D.Lgs. 42/2004, art. 142

- Lett.f.) I parchi e le riserve nazionali o regionali
- Lett. i) Zone umide incluse nell'elenco previsto dal D.P.R. n. 448 del 13 Marzo 1976

Durata contrattuale:

6 anni

Stato patrimoniale:

Patrimonio disponibile

Stato di occupazione:

Vuoto

**UTE 133**

**Ubicazione: Golena d'Arno riva sinistra – Lungarno G. D'Annunzio snc**

Dati catastali: NCT Foglio 50 – Particella 33 in parte

Destinazione d'uso: Area Verde

Descrizione:

Trattasi di un terreno golenale ad uso area verde, di forma rettangolare, posto tra la riva sinistra del Fiume Arno in loc. S. Piero a Grado, di 937,00 mq, confinante con l'UTE 132, 134 e a nord con il terreno appartenente al Demanio Idrico. Sullo stesso non insistono costruzioni.

**Sarà a cura del locatario:**

- la pulizia dell'area ed il suo mantenimento;

Vincoli:

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico - D.Lgs. 42/2004, art.136

- D.M. 17/10/1985 G.U. 185 del 1985
- D.M. 10/04/1952 G.U. 108 del 1952

Aree tutelate per legge – D.Lgs. 42/2004, art. 142

- Lett.f.) I parchi e le riserve nazionali o regionali
- Lett. i) Zone umide incluse nell'elenco previsto dal D.P.R. n. 448 del 13 Marzo 1976

Alveo fluviale dell'Arno, area soggetta ad autorizzazione idraulica ai sensi dell'art.93 del RD 523/1904;

Durata contrattuale:

6 anni

Stato patrimoniale:

Patrimonio disponibile

Stato di occupazione:

Vuoto

**UTE 135**

**Ubicazione: Golena d'Arno riva sinistra – Lungarno G. D'Annunzio snc**

Dati catastali: NCT Foglio 71 – Particella 42 in parte e NCEU Foglio 71 particella 64

Destinazione d'uso: Ricreativo

Descrizione:

Trattasi di un terreno golenale ad uso ricreativo, di forma rettangolare, posto tra la riva sinistra del Fiume Arno in loc. S. Piero a Grado, di 355,00 mq, confinante con l'UTE136/A, il passo pubblico e a nord con il terreno appartenente al Demanio Idrico. Sullo stesso insiste un manufatto ad uso ricreativo in struttura mista muratura/legno della superficie di 41,00 mq, non legittimo.

**Sarà a cura del locatario:**

- la demolizione del manufatto;
- la pulizia dell'area ed il suo mantenimento;

Vincoli:

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico - D.Lgs. 42/2004, art.136

- D.M. 17/10/1985 G.U. 185 del 1985
- D.M. 10/04/1952 G.U. 108 del 1952

Aree tutelate per legge – D.Lgs. 42/2004, art. 142

- Lett.f.) I parchi e le riserve nazionali o regionali
- Lett. i) Zone umide incluse nell'elenco previsto dal D.P.R. n. 448 del 13 Marzo 1976

Alveo fluviale dell'Arno, area soggetta ad autorizzazione idraulica ai sensi dell'art.93 del RD 523/1904;

**Durata contrattuale:**

6 anni

**Stato patrimoniale:**

Patrimonio disponibile

**Stato di occupazione:**

Vuoto

**UTE 136/A**

**Ubicazione: Golena d'Arno riva sinistra – Lungarno G. D'Annunzio 110**

**Dati catastali:** NCT Foglio 71 – Particella 42 in parte

**Destinazione d'uso:** Ricreativo

**Descrizione:**

Trattasi di un terreno golenale ad uso ricreativo, di forma rettangolare, posto tra la riva sinistra del Fiume Arno in loc. S. Piero a Grado, di 196,00 mq, confinante con l'UTE135, 136/B e a nord con il terreno appartenente al Demanio Idrico. Sullo stesso insiste un manufatto ad uso ricreativo in muratura di 45,60 mq, un box in metallo utilizzato come deposito di 10,00 mq e una tettoia con lastre ondulate.

Il box in metallo e la tettoia non risultano essere stati autorizzati, pertanto andranno smantellate.

Il manufatto non è accatastato.

Per quanto concerne gli impianti, sono presenti sia quello idrico che quello elettrico.

**Sarà a cura del locatario:**

- lo smantellamento del box in metallo e della tettoia con lastre ondulate, i quali non risultano essere stati autorizzati;
- la pulizia dell'area ed il suo mantenimento;

Vincoli:

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico - D.Lgs. 42/2004, art.136

- D.M. 17/10/1985 G.U. 185 del 1985
- D.M. 10/04/1952 G.U. 108 del 1952

Aree tutelate per legge – D.Lgs. 42/2004, art. 142

- Lett.f.) I parchi e le riserve nazionali o regionali
- Lett. i) Zone umide incluse nell'elenco previsto dal D.P.R. n. 448 del 13 Marzo 1976

Alveo fluviale dell'Arno, area soggetta ad autorizzazione idraulica ai sensi dell'art.93 del RD 523/1904;

Durata contrattuale:

6 anni

Stato patrimoniale:

Patrimonio disponibile

Stato di occupazione:

Vuoto

**UTE 159**

**Ubicazione: Golena d'Arno riva sinistra – Lungarno G. D'Annunzio 138**

Dati catastali: NCT Foglio 70 – Particella 10 in parte

Destinazione d'uso: ricreativo

Descrizione:

Trattasi di un terreno golenale ad uso ricreativo, di forma rettangolare, posto tra la riva sinistra del Fiume Arno in loc. S. Piero a Grado, di 293,00 mq, confinante con l'UTE 158, 160 e a nord con il terreno appartenente al Demanio Idrico. Sullo stesso insiste un locale in muratura della superficie di 3,75 mq utilizzato come servizi igienici. Il manufatto non è regolare e pertanto dovrà essere demolito.

**Sarà a cura del locatario:**

- la demolizione del manufatto ad uso servizio igienico;
- la pulizia dell'area ed il suo mantenimento;

Vincoli:

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico - D.Lgs. 42/2004, art.136

- D.M. 17/10/1985 G.U. 185 del 1985
- D.M. 10/04/1952 G.U. 108 del 1952

Aree tutelate per legge – D.Lgs. 42/2004, art. 142

- Lett.f.) I parchi e le riserve nazionali o regionali
- Lett. i) Zone umide incluse nell'elenco previsto dal D.P.R. n. 448 del 13 Marzo 1976

Alveo fluviale dell'Arno, area soggetta ad autorizzazione idraulica ai sensi dell'art.93 del RD 523/1904;

Durata contrattuale:

6 anni

Stato patrimoniale:

Patrimonio disponibile

Stato di occupazione:

Vuoto

Sulle aree oggetto del presente avviso il Locatario ha l'obbligo di mantenerle e custodirle secondo tutte le condizioni indicate dall'art. 13 " *Obblighi a carico del locatario*".

In caso di esito positivo del controllo dei requisiti di cui all'art.3 e dei controlli di cui all'art. 10 del presente avviso si procederà alla stipula del contratto con le modalità di cui all'art. 12.

**ART. 3 SOGGETTI AMMESSI E REQUISITI DI PARTECIPAZIONE**

Per i motivi espressi in premessa, sono ammessi a partecipare alla selezione:

- associazioni senza scopo di lucro, onlus, cooperative sociali, fondazioni con finalità sociali, culturali ed educative;
- pescatori con licenza B pesca dilettantistica e licenza A pesca professionale;
- associazioni sportive dilettantistiche;
- soggetti in possesso dei requisiti morali per l'esercizio delle attività commerciali;

Possono presentare domanda di partecipazione al presente bando tutte le persone, sia fisiche che giuridiche (società di persone o di capitali) nonché enti o associazioni con o senza scopo di lucro che alla data di pubblicazione del presente bando:

- a) abbiano compiuto il diciottesimo anno di età, se persone fisiche;
- b) non siano state coinvolte in procedimenti fallimentari;
- c) non abbiano, a proprio carico, l'applicazione della pena accessoria della incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione o la sanzione del divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- d) non abbiano commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse, secondo la legislazione italiana o quella di altro Stato;
- e) non abbiano riportato condanne penali e non essere destinatari di provvedimenti riguardanti l'applicazione di misure di sicurezza e di misure di prevenzione, di decisioni civili e di provvedimenti amministrativi iscritti nel casellario giudiziale, ai sensi della vigente normativa;
- f) non siano a conoscenza di essere sottoposti a procedimenti penali;
- g) non abbiano subito atti di decadenza o di revoca di concessioni/locazioni da parte del Comune di Pisa per fatti addebitabili al locatario stesso;
- h) non abbiano debiti e neppure liti pendenti nei confronti del Comune di Pisa a qualsiasi titolo;

I cittadini extracomunitari dovranno essere in possesso di regolare permesso/carta di soggiorno.

Ciascun soggetto offerente potrà presentare un'offerta per ogni area (UTE). Non è consentito ad uno stesso soggetto di partecipare alla gara presentando per la medesima area (UTE) più domande di ammissione, ovvero di avere rapporti di controllo e collegamento con altri soggetti/imprese che partecipano alla gara per la medesima area (UTE), pena l'esclusione delle domande pervenute.

Il soggetto che presenta domanda per conto di una società di persone o di capitali di un ente o di una associazione non la potrà presentare contemporaneamente come singola persona fisica, per la medesima area (UTE).

Nel caso di partecipazione di raggruppamenti di concorrenti costituiti o costituendi, i suddetti requisiti devono essere posseduti da tutti i soggetti facenti parte del raggruppamento, a pena di esclusione dalla procedura di assegnazione.

La locazione è onerosa ed il canone a base d'asta è quantificato per l'utilizzo dell'area comunale come da stime allegate alle varie schede riferite alle 13 UTE (Allegato 1A-B-C-D-E-F-G-H-I-L-M-N-O).

#### **ART. 4 DURATA DELLE LOCAZIONI**

Le locazioni avranno durata di 6 (sei) anni dalla stipula del relativo contratto per quanto di competenza del Comune di Pisa. È escluso il rinnovo tacito del contratto. Lo stesso potrà essere rinnovato per una sola volta, per lo stesso termine di durata sopra menzionato, previa rideterminazione del canone e verifica del comportamento tenuto dall'utilizzatore quanto agli adempimenti degli obblighi contrattuali, ivi compreso il regolare pagamento del canone ex art. 39, del nuovo regolamento per la gestione del patrimonio immobiliare del Comune di Pisa.

L'avvio dell'attività da parte dell'aggiudicatario deve comunque intendersi subordinata al rilascio della contestuale locazione delle aree da parte del Comune di Pisa e di tutti gli altri titoli abilitativi necessari per lo svolgimento dell'attività.

Per l'area di propria competenza, l'Amministrazione Comunale, per sopravvenute esigenze di interesse pubblico, si riserva il diritto di recedere dal contratto, con il rispetto di un preavviso di almeno 6 (sei) mesi, senza che il locatario abbia diritto a compensi, indennizzi o risarcimenti. Il locatario può recedere dal contratto con il rispetto di un preavviso di almeno 3 (tre) mesi, da comunicarsi al Comune di Pisa – U.O. Demanio Marittimo e Gestione Golena, a mezzo di lettera raccomandata o posta elettronica certificata.

#### **ART. 5 MODALITA' DI SCELTA DEL CONTRAENTE**

Il contraente viene individuato mediante una procedura ad evidenza pubblica ed il criterio di aggiudicazione adottato sarà quello dell'offerta economicamente più vantaggiosa per le UTE 82-84, 122-123, 125, 127, 133 e 159 e, per le rimanenti secondo il criterio della migliore offerta economica, i cui criteri sono disciplinati dall'articolo 9 del presente avviso. L'aggiudicazione verrà disposta, a titolo provvisorio, a favore del concorrente che ha presentato l'offerta il cui punteggio complessivo risulti il più alto tra tutti.

All'aggiudicazione si potrà addivenire anche nel caso di presentazione di una sola offerta valida. Le domande, in regola con i termini generali del presente avviso, saranno valutate dalla Commissione di gara nominata dopo la scadenza del termine per la presentazione delle offerte. Ricevute tutte le offerte nei tempi prescritti dal presente avviso, nel giorno e nell'ora che saranno resi noti dal Comune di Pisa mediante avviso pubblicato sul sito istituzionale, nell'Area: "Profilo committente appalti e altri bandi" Sezione: "bandi diversi dagli appalti", la Commissione di gara procederà all'apertura pubblica delle buste per la verifica dei requisiti amministrativi e procederà in seduta riservata per la valutazione della documentazione tecnica.

In caso di valutazione negativa procederà ad escludere i concorrenti dalla gara.

Saranno ammessi a presentare eventuali osservazioni esclusivamente i soggetti muniti di idoneo documento comprovante la legittimazione ad agire in nome e per conto dei soggetti partecipanti alla gara (legali rappresentanti, procuratori).

Successivamente, la Commissione di gara, in seduta riservata, procederà all'esame delle offerte tecniche al fine di attribuire i punteggi secondo i criteri di valutazione precedentemente disposti. Conclusa la fase di valutazione delle offerte tecniche, la Commissione di gara tornerà a riunirsi in seduta aperta al pubblico per la comunicazione dei punteggi attribuiti alle offerte tecniche, l'apertura delle buste contenenti le offerte economiche e l'attribuzione dei relativi punteggi. La commissione di

gara formulerà la graduatoria finale sommando i punteggi relativi all'offerta tecnica e a quella economica; risulterà aggiudicatario il concorrente la cui offerta avrà ottenuto il punteggio complessivo più alto.

Le date delle sedute pubbliche verranno comunicate ai concorrenti esclusivamente tramite la pubblicazione sul sito internet istituzionale del Comune di Pisa.

Saranno oggetto di esclusione le offerte economiche di importo inferiore al canone posto a base d'asta.

Tutte le offerte sono vincolanti ed irrevocabili sino all'esito della procedura. In caso di designazione del contraente, l'offerta si riterrà vincolante ed irrevocabile per il contraente designato, per un ulteriore periodo di 180 (centottanta) giorni dalla data di designazione provvisoria.

L'aggiudicazione definitiva sarà subordinata alle verifiche normativamente previste in ordine al possesso dei requisiti previsti dalla legge e richiesti nel presente avviso.

L'Amministrazione comunale si riserva, a proprio insindacabile giudizio, di non procedere ad aggiudicazione anche in presenza di offerte valide pervenute, senza che ciò possa comportare alcun diritto a favore degli offerenti.

#### **ART.6 CANONE DELLA LOCAZIONE A BASE D'ASTA ANNUALE**

Il canone a base d'asta, calcolato per l'utilizzo della parte comunale, per ogni UTE è definito come segue:

<b>UTE</b>	<b>UBICAZIONE</b>	<b>CANONE ANNUA A BASE DI GARA</b>
82-84	Via Deodato Orlandi snc	3.534,00 €
83/A	Lungarno G. D'Annunzio n.72	3.189,96 €
92A	Via Deodato Orlandi snc	4.705,50 €
92B	Via Deodato Orlandi snc	3.925,50 €
92C	Via Deodato Orlandi snc	8.874,00 €
92 D	Via Deodato Orlandi snc	10.203,00 €
122- 123	Lungarno G. D'Annunzio n. 91	4.200,00 €
125	Lungarno G. D'Annunzio snc	7.027,50 €
127	Lungarno G. D'Annunzio 108	8.207,62 €
133	Lungarno G. D'Annunzio snc	1.405,50 €
135	Lungarno G. D'Annunzio snc	532,50 €
136/A	Lungarno G. D'Annunzio 110	1.917,10 €
159	Lungarno G. D'Annunzio 138	439,50 €

Il canone complessivo annuale che risulterà a seguito dell'aggiudicazione della gara, a carico del miglior offerente, sarà annualmente aggiornato in misura corrispondente alla variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati ai sensi del Regolamento.

Il mancato pagamento di almeno uno dei canoni, alle scadenze stabilite nel contratto, comporterà la decadenza della locazione stessa oltre l'escussione della garanzia prestata come previsto dall'articolo 15 del presente avviso.

#### **ART. 7 DOMANDA DI PARTECIPAZIONE E TERMINI DI PRESENTAZIONE:**

La domanda di partecipazione dovrà essere contenuta in un plico, il quale dovrà contenere sia la busta amministrativa che le buste contenenti l'offerta economica e l'offerta tecnica, chiuso e controfirmato

sui lembi di chiusura e fatto pervenire con le modalità e secondo i termini sotto specificati e dovrà, a pena di esclusione, recare sull'esterno, oltre alle generalità e all'indirizzo del mittente, la dicitura “Offerta per l'affidamento in locazione mediante procedura di evidenza pubblica di aree poste sul Lungarno G. d'Annunzio nella golena sinistra del fiume Arno, di proprietà del Comune di Pisa – UTE ‘...’ (indicare il numero dell'UTE)” ed essere indirizzato alla **DIREZIONE 8 – Ambiente – Demanio Marittimo – Golena Fluviale – Attività Produttive – Servizi Demografici – Partecipazione – U.O. Demanio Marittimo e Gestione Golena – Palazzo Pretorio, Vicolo del Moro n.2 – 56125 PISA.**

Tale plico dovrà contenere al suo interno, **a pena di esclusione**, tre buste chiuse recanti l'intestazione del mittente e la dicitura, rispettivamente, A “DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA”, B “OFFERTA TECNICA”, C “OFFERTA ECONOMICA”, queste ultime chiuse e controfirmate sui lembi di chiusura.

I documenti pervenuti in maniera non conforme alle prescrizioni sopra specificate saranno ritenuti nulli.

Il plico contenente le buste dovrà pervenire integro e chiuso ermeticamente all'Ufficio Protocollo a mezzo posta o tramite corriere all' Ufficio Relazioni con il pubblico del Comune di Pisa a mano **entro e non oltre le ore 12:30 del giorno 12.07.2024.**

In relazione alla consegna a mano presso l'Ufficio Relazioni con il pubblico, si precisa che l'orario è dal lunedì al venerdì dalle ore 08.30 alle ore 12.30 e nei giorni di martedì e giovedì dalle ore 15.00 alle ore 17.00

L'Amministrazione comunale non risponderà delle offerte inviate per posta che non siano pervenute o siano pervenute in ritardo. Faranno fede il timbro della data di ricevuta e l'orario posto dall'Ufficio ricevente. Non avrà alcun rilievo la data di spedizione della raccomandata.

#### **ART. 8 MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE**

Saranno escluse le offerte economiche di importo inferiore o pari al prezzo posto base d'asta. Saranno altresì escluse le offerte condizionate.

Ai fini della partecipazione alla presente procedura i candidati dovranno far pervenire, **a pena di esclusione**:

#### **BUSTA A) – “DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA”**

La documentazione da includere nella busta in parola consiste in:

- 1) la domanda di partecipazione debitamente sottoscritta utilizzando il modulo allegato (**Allegato 2**). In caso di partecipazione/offerta congiunta i requisiti di cui al modello “domanda di partecipazione” allegato al presente avviso (**Allegato 2**), dovranno essere posseduti singolarmente da tutti i soggetti partecipanti/offerenti e ognuno di essi separatamente dovrà rendere la predetta dichiarazione;
- 2) la dichiarazione resa ai sensi del DPR n. 445/2000 e ss.mm.ii., relativa alla situazione giuridica dell'offerente, redatta conformemente al modello allegato al presente avviso (**Allegato 3**), che dovrà essere debitamente sottoscritta allegando documento di identità in corso di validità;
- 3) la documentazione attestante l'avvenuto pagamento di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, pari al 10% del canone complessivo annuale a base d'asta versata con bonifico bancario presso **la Tesoreria comunale Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., Iban: IT77 W010 3014 0000 0000 8900 084.** Nella causale inserire “AVVISO PUBBLICO PER L’AFFIDAMENTO IN LOCAZIONE DI AREE POSTE SUL LUNGARNO G. D’ANNUNZIO NELLA GOLENA SINISTRA DEL FIUME ARNO – UTE ‘...’ (indicare il numero della UTE)”.

Tale cauzione è dovuta a garanzia delle obbligazioni assunte con la partecipazione alla gara e conseguenti adempimenti in caso di aggiudicazione, sarà restituita dopo la stipula del contratto di locazione e del disciplinare di locazione al soggetto assegnatario.

UTE	CANONE ANNUA A BASE DI GARA	DEPOSITO CAUZIONALE PROVVISORIO A GARANZIA DELL'OFFERTA PARI AL 10% DEL CANONE COMPLESSIVO
82-84	3.534,00 €	353,40 €
83/A	3.189,96 €	319,00 €
92A	4.705,50 €	470,55 €
92B	3.925,50 €	392,55 €
92C	8.874,00 €	887,40 €
92 D	10.203,00 €	1.020,30 €
122-123	4.200,00 €	420,00 €
125	7.027,50 €	702,75 €
127	8.207,62 €	820,76 €
133	1.405,50 €	140,55 €
135	532,50 €	53,25 €
136/A	1.917,10 €	191,71 €
159	439,50 €	43,95 €

4) per ogni categoria di soggetto si elencano di seguito, la documentazione aggiuntiva, da inserire come documentazione amministrativa:

- a) se associazioni senza scopo di lucro, onlus, cooperative sociali, fondazioni con finalità sociali, culturali ed educative, allegare copia dell'Atto costitutivo e/o Statuto del soggetto concorrente da cui risultino i fini del soggetto proponente, con espressa indicazione che non persegue scopi di lucro;
- b) se pescatori con licenza B pesca dilettantistica e licenza A pesca professionale, allegare copia della licenza B pesca dilettantistica o licenza A pesca professionale;
- c) se associazioni sportive dilettantistiche, allegare copia dell'Atto costitutivo e/o Statuto del soggetto concorrente da cui risultino i fini del soggetto proponente, con espressa indicazione che non persegue scopi di lucro;

L'informativa sulla privacy di cui all'**allegato 4** deve essere sottoscritta per presa visione.

#### **BUSTA B – “OFFERTA TECNICA”**

Il modello di “offerta tecnica”, (**allegato 5**), debitamente sottoscritto dall'offerente o dal procuratore speciale ovvero, nel caso in cui questi sia persona giuridica, dal suo legale rappresentante, **a pena di esclusione**, da compilare solo per le UTE 82-84, 122-123, 125, 127, 133 e 159, dovrà contenere un piano di attività e di iniziative rivolte ai cittadini, quali ad esempio:

- attività ricreative, con scopi naturalistici e didattici;
- attività sportive nonché educative, con finalità di diffondere in particolare fra i giovani, la passione per il mare, lo spirito marinaro e la conoscenza dei problemi marittimi, anche in collaborazione con altre associazioni di promozione sportiva e/o con il Comune di Pisa per l'organizzazione di manifestazioni;

Al fine di consentire una facile comparazione tra i soggetti concorrenti la relazione progettuale dovrà essere resa con il modulo allegato (**allegato 5**). La “proposta progettuale” dovrà essere costituita da

un massimo n. 2 fogli (n. 4 pagine), in formato A4, come da modello allegato (**allegato 5**). Le disposizioni circa il limite indicato delle 4 pagine si riferiscono alla “proposta progettuale” che sarà oggetto di valutazione da parte della Commissione di gara.

Nel caso in cui il documento superi il massimo di lunghezza consentita, la Commissione non prenderà in considerazione le pagine in eccesso e i conseguenti allegati.

L’offerta tecnica, dovrà essere introdotta in una busta chiusa controfirmata sui lembi di chiusura, riportante la dicitura “Offerta tecnica per l’affidamento in locazione mediante procedura di evidenza pubblica di aree poste sul Lungarno d’Annunzio, nella golena sinistra del fiume Arno, di proprietà del Comune di Pisa – UTE ‘...’ (indicare il numero della UTE)” che, a sua volta, dovrà essere inserita in un plico insieme alla domanda di partecipazione ed ai relativi allegati e alla busta contenente l’offerta economica.

#### **BUSTA C) - “OFFERTA ECONOMICA” contenente:**

Il modello “offerta economica” che si allega al presente avviso (**allegato 6**) con indicazione: delle generalità dell’offerente;

- 1) dell’importo offerto, espresso in cifre ed in lettere;
- 2) del recapito dell’offerente (indirizzo, numero di telefono e, possibilmente, numero di fax e indirizzo e-mail, PEC) ai fini delle comunicazioni inerenti alla procedura, nonché il codice IBAN del conto corrente dell’offerente per consentire l’eventuale restituzione della cauzione prestata.

L’offerta economica, **a pena di esclusione**, dovrà essere debitamente sottoscritta dall’offerente o dal procuratore speciale ovvero, nel caso in cui questi sia persona giuridica, dal suo legale rappresentante. Essa dovrà essere redatta conformemente al modello “di offerta economica” allegato al presente avviso (**allegato 6**) sul quale dovrà essere apposta la necessaria marca da bollo da euro 16,00= (sedici/00); essa dovrà essere introdotta in una busta chiusa controfirmata sui lembi di chiusura, riportante la dicitura “Offerta economica per l’affidamento in locazione mediante procedura di evidenza pubblica di aree poste sul Lungarno d’Annunzio nella golena sinistra del fiume Arno, di proprietà del Comune di Pisa – UTE ‘...’ (indicare il numero della UTE)” che, a sua volta, dovrà essere inserita in un plico insieme alla domanda di partecipazione (BUSTA A) ed ai relativi allegati e alla busta contenente l’offerta tecnica (BUSTA B).

Saranno ammesse le offerte per procura speciale originale con firma autenticata. In tal caso l’offerta e la designazione del contraente s’intendono fatte a nome e per conto del mandante. Non sono ammesse offerte per persona da nominare ai sensi dell’art. 1401 e segg. del Codice Civile.

Il plico dell’offerta dovrà quindi essere unico e dovrà contenere, a pena di esclusione:

- per le UTE 82-84,122-123, 125, 127,133 e 159, all’interno
  - una busta “A – DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA”,
  - una busta “B – OFFERTA TECNICA”
  - una busta “C – OFFERTA ECONOMICA”

**tutte chiuse e controfirmate sui lembi di chiusura,**

- per le UTE 83/A, 92/A, 92/B, 92/C, 92/D, 135 e 136/A all’interno:
  - una busta “A – DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA”
  - una busta “C – OFFERTA ECONOMICA”

**tutte chiuse e controfirmate sui lembi di chiusura,**

#### **ART. 9 VALUTAZIONE DELLE OFFERTE**

Per le UTE 82-84,122-123, 125, 127,133 e 159, l’area verrà affidata in locazione al concorrente, tenuto conto della valutazione effettuata dalla commissione di gara in base ai seguenti parametri di valutazione dell’offerta economica più vantaggiosa, fino ad un massimo di 100 punti:

1) Qualità dell'offerta tecnica: fino a 70 punti

2) Offerta economica: fino a 30 punti.

Mentre per le UTE 83/A, 92/A, 92/B, 92/C, 92/D, 135 e 136/A l'area verrà affidata in locazione al concorrente che avrà formulato l'offerta con il maggior rialzo sul canone annuale posto a base di gara.

All'aggiudicazione si potrà addivenire anche nel caso di presentazione di una sola offerta valida, purché la Commissione, a suo insindacabile giudizio, la ritenga conveniente.

### **OFFERTA TECNICA**

L'offerta tecnica dovrà essere redatta secondo il modello riportato nell'**Allegato 5**. La valutazione dei progetti presentati sarà svolta tenendo conto dei criteri e dei punteggi previsti che, per il principio della trasparenza, vengono di seguito riportati.

La procedura ad evidenza pubblica sarà aggiudicata al soggetto che avrà ottenuto il punteggio complessivo maggiore.

### **UTE 82 -84**

<b>OFFERTA TECNICA</b>			
<b>ELEMENTI DI VALUTAZIONE</b>	<b>DESCRIZIONE sub criteri di valutazione</b>	<b>CRITERI DISCREZIONALI (D) E TABELLARI (T)</b>	<b>PUNTEGGIO MAX (Punti 70)</b>
<b>A)</b> progetti presentati da almeno 3 soggetti tra quelli legittimati a partecipare al bando		<b>T</b>	<b>5 punti</b>
<b>B)</b> progetti che prevedano il reinserimento lavorativo di disoccupati o invalidi (almeno 2)		<b>T</b>	<b>5 punti</b>
1 programmazione delle iniziative e organizzazione delle attività da svolgere sull'area; <b>(Totale max 40 punti)</b>	<b>1)</b> Dovranno essere evidenziate le caratteristiche dell'offerta: - la tipologia di iniziative che si intendono realizzare; - le tipologie di servizi, che verranno offerti;	<b>D</b>	<b>25 punti</b>
L'operatore economico dovrà tener conto che tra le finalità primarie perseguite dal Comune di Pisa vi è quella di rendere il territorio comunale sempre più qualificato, presidiato e fruibile dalla cittadinanza in tutte le sue parti, andando a valorizzare le aree poste in golena d'Arno nel contesto delle future, strategiche infrastrutture attraverso: - attività ricreative, con scopi naturalistici e didattici; - attività sportive nonché educative, con lo scopo di diffondere in particolare fra i giovani, la passione per il mare, lo spirito marinaro e la conoscenza dei problemi marittimi, anche in collaborazione con altre associazioni di promozione sportiva	<b>2)</b> Attività di intrattenimento, ricreativa e/o sportiva, programmati nel periodo di maggio-settembre: a) da 1 a 2 eventi: 2 punti b) da 3 a 4 eventi: 3 punti c) oltre 4 eventi: 5 punti	<b>T</b>	<b>5 punti</b>
	<b>3)</b> Iniziative rivolte anche alla partecipazione di persone anziane e disabili: a) da 1 a 2 eventi: 2 punti b) da 3 a 4 eventi: 3 punti c) oltre 4 eventi: 5 punti	<b>T</b>	<b>10 punti</b>

e/o con il Comune per l'organizzazione di manifestazioni;			
<b>D) qualità della proposta di utilizzo degli spazi esterni; (Totale max 20 punti)</b>	Si richiede al Locatario di presentare un progetto di gestione e organizzazione degli spazi esterni, in particolare, la proposta dovrà evidenziare le attrezzature previste. Inoltre il progetto dovrà garantire la funzionalità idraulica, la salvaguardia ambientale e la riqualificazione dell'area.	<b>D</b>	<b>20 punti</b>

### UTE 122-123

<b>OFFERTA TECNICA</b>			
<b>ELEMENTI DI VALUTAZIONE</b>	<b>DESCRIZIONE sub criteri di valutazione</b>	<b>CRITERI DISCREZIONALI (D) E TABELLARI (T)</b>	<b>PUNTEGGIO MAX (Punti 70)</b>
2 progetti presentati da almeno 3 soggetti tra quelli legittimati a partecipare al bando		<b>T</b>	<b>5 punti</b>
3 progetti che prevedano il reinserimento lavorativo di disoccupati o invalidi (almeno 2)		<b>T</b>	<b>5 punti</b>
4 programmazione delle iniziative e organizzazione delle attività da svolgere sull'area; <b>(Totale max 40 punti)</b>	<b>1) Dovranno essere evidenziate le caratteristiche dell'offerta:</b> - la tipologia di iniziative che si intendono realizzare; - le tipologie di servizi, che verranno offerti;	<b>D</b>	<b>25 punti</b>
L'operatore economico dovrà tener conto che tra le finalità primarie perseguite dal Comune di Pisa vi è quella di rendere il territorio comunale sempre più qualificato, presidiato e fruibile dalla cittadinanza in tutte le sue parti, andando a valorizzare le aree poste	<b>2) Attività di intrattenimento, ricreativa e/o sportiva, programmati nel periodo di maggio-settembre:</b> a) da 1 a 2 eventi: 2 punti b) da 3 a 4 eventi: 3 punti c) oltre 4 eventi: 5 punti	<b>T</b>	<b>5 punti</b>

<p>in golena d'Arno nel contesto delle future, strategiche infrastrutture attraverso:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- attività ricreative, con scopi naturalistici e didattici;</li> <li>- attività sportive nonché educative, con lo scopo di diffondere in particolare fra i giovani, la passione per il mare, lo spirito marinaro e la conoscenza dei problemi marittimi, anche in collaborazione con altre associazioni di promozione sportiva e/o con il Comune per l'organizzazione di manifestazioni;</li> </ul>	<p><b>3)</b> Iniziative rivolte anche alla partecipazione di persone anziane e disabili:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) da 1 a 2 eventi: 2 punti</li> <li>b) da 3 a 4 eventi: 3 punti</li> <li>c) oltre 4 eventi: 5 punti</li> </ul>	<b>T</b>	<b>10 punti</b>
<p><b>D)</b> qualità della proposta di utilizzo degli spazi esterni; <b>(Totale max 20 punti)</b></p>	<p>Si richiede al Locatario di presentare un progetto di gestione e organizzazione degli spazi esterni, in particolare, la proposta dovrà evidenziare le attrezzature previste. Inoltre il progetto dovrà garantire la funzionalità idraulica, la salvaguardia ambientale e la riqualificazione dell'area.</p>	<b>D</b>	<b>20 punti</b>

## UTE 125

<b>OFFERTA TECNICA</b>			
<b>ELEMENTI DI VALUTAZIONE</b>	<b>DESCRIZIONE sub criteri di valutazione</b>	<b>CRITERI DISCREZIONALI (D) E TABELLARI (T)</b>	<b>PUNTEGGIO MAX (Punti 70)</b>
5 progetti presentati da almeno 3 soggetti tra quelli legittimati a partecipare al bando		<b>T</b>	<b>5 punti</b>
6 progetti che prevedano il reinserimento lavorativo di disoccupati o invalidi (almeno 2)		<b>T</b>	<b>5 punti</b>
7 programmazione delle iniziative e organizzazione delle attività da svolgere sull'area; <b>(Totale max 40 punti)</b>	<p><b>1)</b> Dovranno essere evidenziate le caratteristiche dell'offerta:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la tipologia di iniziative che si intendono realizzare;</li> <li>- le tipologie di servizi, che verranno offerti;</li> </ul>	<b>D</b>	<b>25 punti</b>
L'operatore economico dovrà tener conto che tra le finalità primarie perseguite dal Comune di Pisa vi è quella di rendere il territorio comunale sempre più qualificato, presidiato e fruibile dalla cittadinanza in tutte le sue parti, andando a valorizzare le aree poste	<p><b>2)</b> Attività di intrattenimento, ricreativa e/o sportiva, programmati nel periodo di maggio-settembre:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) da 1 a 2 eventi: 2 punti</li> <li>b) da 3 a 4 eventi: 3 punti</li> <li>c) oltre 4 eventi: 5 punti</li> </ul>	<b>T</b>	<b>5 punti</b>

<p>in golena d'Arno nel contesto delle future, strategiche infrastrutture attraverso:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- attività ricreative, con scopi naturalistici e didattici;</li> <li>- attività sportive nonché educative, con lo scopo di diffondere in particolare fra i giovani, la passione per il mare, lo spirito marinaro e la conoscenza dei problemi marittimi, anche in collaborazione con altre associazioni di promozione sportiva e/o con il Comune per l'organizzazione di manifestazioni;</li> </ul>	<p><b>3)</b> Iniziative rivolte anche alla partecipazione di persone anziane e disabili:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) da 1 a 2 eventi: 2 punti</li> <li>b) da 3 a 4 eventi: 3 punti</li> <li>c) oltre 4 eventi: 5 punti</li> </ul>	<b>T</b>	<b>10 punti</b>
<p><b>D)</b> qualità della proposta di utilizzo degli spazi esterni; <b>(Totale max 20 punti)</b></p>	<p>Si richiede al Locatario di presentare un progetto di gestione e organizzazione degli spazi esterni, in particolare, la proposta dovrà evidenziare le attrezzature previste. Inoltre il progetto dovrà garantire la funzionalità idraulica, la salvaguardia ambientale e la riqualificazione dell'area.</p>	<b>D</b>	<b>20 punti</b>

### UTE 127

<b>OFFERTA TECNICA</b>			
<b>ELEMENTI DI VALUTAZIONE</b>	<b>DESCRIZIONE sub criteri di valutazione</b>	<b>CRITERI DISCREZIONALI (D) E TABELLARI (T)</b>	<b>PUNTEGGIO MAX (Punti 70)</b>
8 progetti presentati da almeno 3 soggetti tra quelli legittimati a partecipare al bando		<b>T</b>	<b>5 punti</b>
9 progetti che prevedano il reinserimento lavorativo di disoccupati o invalidi (almeno 2)		<b>T</b>	<b>5 punti</b>
10 programmazione delle iniziative e organizzazione delle attività da svolgere sull'area; <b>(Totale max 40 punti)</b>	<p><b>1)</b> Dovranno essere evidenziate le caratteristiche dell'offerta:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la tipologia di iniziative che si intendono realizzare;</li> <li>- le tipologie di servizi, che verranno offerti;</li> </ul>	<b>D</b>	<b>25 punti</b>
L'operatore economico dovrà tener conto che tra le finalità primarie perseguite dal Comune di Pisa vi è quella di rendere il territorio comunale sempre più qualificato, presidiato e fruibile dalla cittadinanza in tutte le sue parti, andando a valorizzare le aree poste	<p><b>2)</b> Attività di intrattenimento, ricreativa e/o sportiva, programmati nel periodo di maggio-settembre:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) da 1 a 2 eventi: 2 punti</li> <li>b) da 3 a 4 eventi: 3 punti</li> <li>c) oltre 4 eventi: 5 punti</li> </ul>	<b>T</b>	<b>5 punti</b>

<p>in golena d'Arno nel contesto delle future, strategiche infrastrutture attraverso:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- attività ricreative, con scopi naturalistici e didattici;</li> <li>- attività sportive nonché educative, con lo scopo di diffondere in particolare fra i giovani, la passione per il mare, lo spirito marinaro e la conoscenza dei problemi marittimi, anche in collaborazione con altre associazioni di promozione sportiva e/o con il Comune per l'organizzazione di manifestazioni;</li> </ul>	<p><b>3)</b> Iniziative rivolte anche alla partecipazione di persone anziane e disabili:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) da 1 a 2 eventi: 2 punti</li> <li>b) da 3 a 4 eventi: 3 punti</li> <li>c) oltre 4 eventi: 5 punti</li> </ul>	<b>T</b>	<b>10 punti</b>
<p><b>D)</b> qualità della proposta di utilizzo degli spazi esterni; <b>(Totale max 20 punti)</b></p>	<p>Si richiede al Locatario di presentare un progetto di gestione e organizzazione degli spazi esterni, in particolare, la proposta dovrà evidenziare le attrezzature previste. Inoltre il progetto dovrà garantire la funzionalità idraulica, la salvaguardia ambientale e la riqualificazione dell'area.</p>	<b>D</b>	<b>20 punti</b>

### UTE 133

<b>OFFERTA TECNICA</b>			
<b>ELEMENTI DI VALUTAZIONE</b>	<b>DESCRIZIONE sub criteri di valutazione</b>	<b>CRITERI DISCREZIONALI (D) E TABELLARI (T)</b>	<b>PUNTEGGIO MAX (Punti 70)</b>
11 progetti presentati da almeno 3 soggetti tra quelli legittimati a partecipare al bando		<b>T</b>	<b>5 punti</b>
12 progetti che prevedano il reinserimento lavorativo di disoccupati o invalidi (almeno 2)		<b>T</b>	<b>5 punti</b>
13 programmazione delle iniziative e organizzazione delle attività da svolgere sull'area; <b>(Totale max 40 punti)</b>	<p><b>1)</b> Dovranno essere evidenziate le caratteristiche dell'offerta:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la tipologia di iniziative che si intendono realizzare;</li> <li>- le tipologie di servizi, che verranno offerti;</li> </ul>	<b>D</b>	<b>25 punti</b>
L'operatore economico dovrà tener conto che tra le finalità primarie perseguite dal Comune di Pisa vi è quella di rendere il territorio comunale sempre più qualificato, presidiato e fruibile dalla cittadinanza in tutte le sue parti, andando a valorizzare le aree poste	<p><b>2)</b> Attività di intrattenimento, ricreativa e/o sportiva, programmati nel periodo di maggio-settembre:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) da 1 a 2 eventi: 2 punti</li> <li>b) da 3 a 4 eventi: 3 punti</li> <li>c) oltre 4 eventi: 5 punti</li> </ul>	<b>T</b>	<b>5 punti</b>

<p>in golena d'Arno nel contesto delle future, strategiche infrastrutture attraverso:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- attività ricreative, con scopi naturalistici e didattici;</li> <li>- attività sportive nonché educative, con lo scopo di diffondere in particolare fra i giovani, la passione per il mare, lo spirito marinaro e la conoscenza dei problemi marittimi, anche in collaborazione con altre associazioni di promozione sportiva e/o con il Comune per l'organizzazione di manifestazioni;</li> </ul>	<p><b>3)</b> Iniziative rivolte anche alla partecipazione di persone anziane e disabili:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) da 1 a 2 eventi: 2 punti</li> <li>b) da 3 a 4 eventi: 3 punti</li> <li>c) oltre 4 eventi: 5 punti</li> </ul>	<b>T</b>	<b>10 punti</b>
<p><b>D)</b> qualità della proposta di utilizzo degli spazi esterni; <b>(Totale max 20 punti)</b></p>	<p>Si richiede al Locatario di presentare un progetto di gestione e organizzazione degli spazi esterni, in particolare, la proposta dovrà evidenziare le attrezzature previste. Inoltre il progetto dovrà garantire la funzionalità idraulica, la salvaguardia ambientale e la riqualificazione dell'area.</p>	<b>D</b>	<b>20 punti</b>

### UTE 159

<b>OFFERTA TECNICA</b>			
<b>ELEMENTI DI VALUTAZIONE</b>	<b>DESCRIZIONE sub criteri di valutazione</b>	<b>CRITERI DISCREZIONALI (D) E TABELLARI (T)</b>	<b>PUNTEGGIO MAX (Punti 70)</b>
14 progetti presentati da almeno 3 soggetti tra quelli legittimati a partecipare al bando		<b>T</b>	<b>5 punti</b>
15 progetti che prevedano il reinserimento lavorativo di disoccupati o invalidi (almeno 2)		<b>T</b>	<b>5 punti</b>
16 programmazione delle iniziative e organizzazione delle attività da svolgere sull'area; <b>(Totale max 40 punti)</b>	<p><b>1)</b> Dovranno essere evidenziate le caratteristiche dell'offerta:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la tipologia di iniziative che si intendono realizzare;</li> <li>- le tipologie di servizi, che verranno offerti;</li> </ul>	<b>D</b>	<b>25 punti</b>
L'operatore economico dovrà tener conto che tra le finalità primarie perseguite dal Comune di Pisa vi è quella di rendere il territorio comunale sempre più qualificato, presidiato e fruibile dalla cittadinanza in tutte le sue parti, andando a valorizzare le aree poste	<p><b>2)</b> Attività di intrattenimento, ricreativa e/o sportiva, programmati nel periodo di maggio-settembre:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) da 1 a 2 eventi: 2 punti</li> <li>b) da 3 a 4 eventi: 3 punti</li> <li>c) oltre 4 eventi: 5 punti</li> </ul>	<b>T</b>	<b>5 punti</b>

<p>in golena d'Arno nel contesto delle future, strategiche infrastrutture attraverso:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- attività ricreative, con scopi naturalistici e didattici;</li> <li>- attività sportive nonché educative, con lo scopo di diffondere in particolare fra i giovani, la passione per il mare, lo spirito marinaro e la conoscenza dei problemi marittimi, anche in collaborazione con altre associazioni di promozione sportiva e/o con il Comune per l'organizzazione di manifestazioni;</li> </ul>	<p><b>3)</b> Iniziative rivolte anche alla partecipazione di persone anziane e disabili:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) da 1 a 2 eventi: 2 punti</li> <li>b) da 3 a 4 eventi: 3 punti</li> <li>c) oltre 4 eventi: 5 punti</li> </ul>	<p><b>T</b></p>	<p><b>10 punti</b></p>
<p><b>D)</b> qualità della proposta di utilizzo degli spazi esterni; <b>(Totale max 20 punti)</b></p>	<p>Si richiede al Locatario di presentare un progetto di gestione e organizzazione degli spazi esterni, in particolare, la proposta dovrà evidenziare le attrezzature previste. Inoltre il progetto dovrà garantire la funzionalità idraulica, la salvaguardia ambientale e la riqualificazione dell'area.</p>	<p><b>D</b></p>	<p><b>20 punti</b></p>

I criteri A, B, C2, C3 sono di natura quantitativa (criteri tabellari). Per tutti i restanti criteri C1 e D in quanto elementi di natura qualitativa (criteri discrezionali), i coefficienti per l'attribuzione dei punteggi saranno determinati attraverso la media dei coefficienti stessi, variabili tra zero e uno, attribuiti dai singoli commissari a seguito di valutazione individuale di ogni item.

In particolare il punteggio per la parte tecnica verrà assegnato in base ai seguenti parametri:

<b>Tabella Giudizi: elementi qualitativi (criteri discrezionali)</b>	<b>coefficienti</b>
<b>Insufficiente</b> - (elemento non trattato o trattato in maniera del tutto inadeguata)	0
<b>Scarso</b> – (elemento trattato in modo carente, il quale denota scarsa rispondenza alla proposta)	0,2
<b>Parzialmente sufficiente</b> – (elemento trattato in modo approssimativo, sommario e comunque non adeguato)	0,4
<b>Sufficiente</b> – (elemento trattato in modo adeguato senza apportare alcun elemento innovativo ed efficace o comunque migliorativo rispetto a quanto previsto dal presente avviso)	0,6
<b>Buono</b> - (elemento trattato in maniera esaustiva ed efficace rispetto a quanto previsto dal presente avviso)	0,8
<b>Ottimo</b> – (elemento trattato in maniera esaustiva che apporta rilevanti elementi di efficacia e piena rispondenza, o comunque migliorativi, rispetto a quanto previsto dal presente avviso)	1

Verranno ritenute idonee le offerte tecniche che raggiungeranno una valutazione almeno sufficiente che viene determinata tale con il conseguimento di in un punteggio minimo pari a **punti 45**; solo per le offerte che avranno raggiunto tale punteggio minimo si procederà all'apertura delle buste

contenenti le offerte economiche. Quelle che non otterranno tale punteggio minimo saranno ritenute non idonee e non saranno ammesse alla fase successiva di valutazione dell'offerta economica.

### **OFFERTA ECONOMICA (punti 30)**

Il punteggio massimo sarà attribuito all'offerente che avrà presentato il maggior rialzo sull'importo complessivo posto a base d'asta.

Il punteggio dell'offerta economica **solo** per le UTE 82-84,122-123, 125, 127, 133 e 159 verrà attribuito mediante il criterio espresso dalla seguente formula descritta di seguito:

$$PEOFF = 30 \times (P/PMAX)$$

dove:

PEOFF: è il Punteggio Economico attribuito all'offerta del concorrente;

P: prezzo offerto dal concorrente;

PMAX: è il prezzo più alto tra quelli offerti in gara.

A parità di punteggio complessivo, sarà preferito l'operatore economico che avrà ottenuto il maggiore punteggio nella valutazione dell'offerta tecnica; in caso di ulteriore parità si procederà con estrazione a sorte.

Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida purché soddisfi le esigenze dell'Ente.

### **ART. 10 AGGIUDICAZIONE**

Il Presidente della Commissione comunica tempestivamente l'aggiudicazione provvisoria al soggetto interessato ed agli altri soggetti partecipanti. Dopo l'aggiudicazione provvisoria l'Amministrazione si riserva di effettuare i controlli sui requisiti soggettivi dell'aggiudicatario, di cui all'art. 3 del presente bando di gara. Acquisita la predetta documentazione di cui sopra ed esperiti i controlli sul possesso dei requisiti, si procederà all'aggiudicazione definitiva.

È facoltà dell'Amministrazione utilizzare la graduatoria, in caso di rinuncia dell'aggiudicatario.

### **ART. 11 DOCUMENTI DA PRESENTARE PER LA STIPULA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE**

L'aggiudicatario dovrà presentare, entro il termine stabilito dal Funzionario E.Q. dell'U.O Demanio Marittimo e Gestione Golena e indicato al concorrente con apposita comunicazione, la documentazione necessaria alla sottoscrizione del contratto di locazione, tra cui:

- idonee polizze così come specificato ai successivi art. 13 e 15 "polizze assicurative".

In caso di mancata o parziale presentazione della suddetta documentazione nei termini stabiliti, il Funzionario E.Q. dell'U.O Demanio Marittimo e Gestione Golena, provvederà alla revoca dell'aggiudicazione e non procederà alla restituzione del deposito cauzionale presentato a garanzia della serietà dell'offerta e, ove lo ritenga opportuno, procederà allo scorrimento della graduatoria.

### **ART. 12 STIPULA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE**

La stipula dei contratti di locazione avverrà successivamente all'adozione della determina di aggiudicazione definitiva.

La stipula del contratto di locazione è subordinata al buon esito delle verifiche di legge indicate all'art.10 del presente avviso.

In caso di esito negativo delle verifiche il contraente sarà considerato decaduto da ogni diritto e subirà, a titolo di penale, l'incameramento del deposito cauzionale. In questo caso si procederà allo scorrimento della graduatoria. In caso di rinuncia o qualora il contraente designato, in assenza di

giustificato motivo, non dovesse presentarsi nel giorno fissato per la stipula del contratto, decadrà da ogni suo diritto e subirà l'incameramento del deposito cauzionale versato a titolo di penale. A tale fine si avvisa che la cauzione a garanzia dell'offerta sarà restituita, ai soggetti non aggiudicatari, soltanto dopo l'avvenuta stipula del contratto con il contraente designato.

Le spese contrattuali, nonché le imposte fiscali competono per intero al locatario.

### **ART. 13 OBBLIGHI A CARICO DEL LOCATARIO**

Gli obblighi a carico del locatario sono i seguenti:

- a) prendere in carico l'area nello stato di fatto in cui si trova;
- b) provvedere al pagamento del canone alle scadenze previste nel contratto;
- c) custodire e mantenere l'area con diligenza, non mutandone la destinazione d'uso attuale;
- d) effettuare i lavori autorizzati dal Comune di Pisa;
- e) ripristinare, a propria cura e spese, lo stato dei luoghi nel caso in cui questo sia stato modificato attraverso opere non autorizzate, così come previsto dal punto precedente;
- f) procedere agli allacciamenti delle utenze che dovranno essere intestate a proprio nome, senza che sia riconosciuto, da parte dell'Ente proprietario, alcun rimborso;
- g) procedere ai pagamenti dei consumi, delle imposte, tasse e tributi derivanti dalla titolarità della conduzione dell'immobile oggetto di locazione;
- h) rendere, in qualsiasi momento, i locali accessibili alla proprietà per l'ispezione da parte degli uffici comunali;
- i) rispettare il divieto di sub-locare interamente il bene a terzi a qualsiasi titolo, anche di fatto;
- j) stipulare una polizza assicurativa, a copertura di eventuali danni per incendio ed atti vandalici, con la previsione RT (ricorso terzi), nonché idonea polizza assicurativa per responsabilità civile RCT/RCO – responsabilità civile verso terzi e/o verso lavoratori – a totale copertura di eventuali richieste di risarcimento danni avanzate da terzi e/o da lavoratori, in modo da tenere indenne il Comune di Pisa da qualsiasi danno e/o richiesta di danni in merito;
- k) mantenere il bene immobile in perfetto stato di efficienza e conservazione. In caso di deterioramento dell'immobile, imputabile a dolo o a colpa del locatario, esso è tenuto alla rimessa in pristino o al risarcimento del danno per equivalente;
- l) segnalare tempestivamente tutti gli elementi di criticità riscontrati negli spazi condotti in locazione;
- m) mettere immediatamente in atto, in caso di immediato pericolo, tutte le necessarie misure per inibire a chiunque l'accesso all'immobile dato in locazione fino all'avvenuto ripristino delle condizioni di sicurezza e provvedere al ripristino delle condizioni di sicurezza dei luoghi. Inoltre a norma del R.D. 523/1904 non è consentito:
  - a) utilizzare la fascia di terreno in adiacenza al ciglio di sponda per una larghezza di almeno 4 metri che dovrà essere lasciata libera da impedimenti e ingombri compresa la piantumazione di alberi e siepi;
  - b) sradicare alberi e le loro ceppaie;
  - c) installare recinzioni fisse non abbattibili dalla corrente in caso di piena;
  - d) accumulare rifiuti o detriti;
  - e) prelevare terra o sabbia.

Il locatario è obbligato, ai sensi dell'art. 2 del R.D. n.523/1904, ad eseguire a proprie spese e non appena ricevutane intimazione, tutte quelle varianti e modifiche, compresa anche l'eventuale

demolizione delle opere stesse e la rimessa in pristino stato dei luoghi, che a giudizio insindacabile dell'Autorità idraulica, si rendessero necessarie per garantire il buon regime idraulico o in seguito all'accertamento di effetti dannosi delle opere stesse o per le variate condizioni del corso d'acqua o per ogni altro pubblico interesse che potesse sopravvenire.

Alla scadenza della locazione il locatario è obbligato, entro il termine assegnato dal provvedimento di locazione, a ripristinare a proprie spese le aree e i luoghi occupati. I soggetti partecipanti danno atto sin da ora che il locatario si obbliga ad attenersi alle prescrizioni e alle condizioni, che saranno definite nel suddetto atto di autorizzazione alla locazione. I soggetti partecipanti prendono atto sin da ora della previsione secondo la quale l'Amministrazione Comunale si riserva la possibilità di revocare, per quanto di rispettiva competenza, in tutto o in parte la locazione, qualora sopravvenissero preminenti esigenze di interesse pubblico, senza che il locatario abbia diritto a compensi, indennizzi o risarcimenti alcuni.

Il mancato rispetto degli obblighi di cui sopra, comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e quindi la decadenza dalla locazione.

Qualora vengano eseguiti interventi in assenza delle preventive autorizzazioni, il Comune di Pisa potrà richiedere l'immediata restituzione dell'immobile, oltre al risarcimento del danno, determinandosi la risoluzione immediata del contratto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 del Codice Civile.

Non è ammesso alcun tipo di intervento sull'area di proprietà comunale senza l'autorizzazione da parte dell'Ufficio Demanio Marittimo e Golena Fluviale, pena il ripristino del precedente stato dei luoghi. Qualora dovessero essere realizzati interventi per i quali è necessaria l'autorizzazione di altri uffici comunali e/o altri enti preposti, la relativa richiesta di autorizzazione dovrà essere inviata per conoscenza anche all'Ufficio Demanio Marittimo e Golena Fluviale del Comune di Pisa.

#### **ART. 14 PENALITA', RISOLUZIONE DEL CONTRATTO E CESSIONE DEL CONTRATTO**

Il locatario sarà il solo ed unico responsabile dell'area.

Il locatario assume in proprio ogni responsabilità civile, penale e amministrativa, esonerando esplicitamente il locatore e gli altri soggetti incaricati per la gestione delle emergenze, da qualsiasi responsabilità legata alle prestazioni erogate. Il locatario deve osservare scrupolosamente tutte le indicazioni impartite dal Comune di Pisa.

Per ogni violazione degli obblighi derivanti dalla locazione, e per ogni caso di carente, tardiva o incompleta esecuzione del contratto, il Comune di Pisa, fatto salvo ogni risarcimento di maggiori ed ulteriori danni, potrà applicare al locatario delle penali, variabili a seconda della gravità del caso, da un minimo pari a euro 1.000,00= ad un massimo pari a euro 7.000,00=.

L'eventuale applicazione delle penali non esime il locatario delle eventuali responsabilità per danni a cose o persone.

L'applicazione delle penali per inadempimenti degli impegni assunti con la presentazione dell'offerta tecnica e oggetto di valutazione della stessa, di cui al precedente art. 9 sono fissati come di seguito indicato:

- mancato o non completo assolvimento degli impegni assunti di cui ai punti C2) C3): € 3.500,00= per ogni mancata realizzazione dell'obbligo;

- mancato o non completo assolvimento degli impegni assunti di cui ai punti C1) D): da € 1.000,00= a € 7.000,00=, determinato a seguito di valutazione della gravità rispetto a quanto indicato nella proposta progettuale;

L'applicazione della penale sarà preceduta da formale contestazione effettuata per iscritto, rispetto alla quale l'aggiudicatario avrà la facoltà di presentare le proprie contro-deduzioni.

Qualora le inadempienze siano tali da comportare il superamento dell'importo di penali pari ad € 14.000,00=, trova applicazione quanto previsto in materia di risoluzione del contratto.

Il Comune di Pisa si riserva inoltre la facoltà di addivenire alla risoluzione del contratto di locazione, nei seguenti casi:

- grave inadempimento delle obbligazioni contrattuali;
- applicazione di penali per un importo pari o superiore ad € 14.000,00=;

Costituiranno inoltre ipotesi di risoluzione di diritto del contratto e ai sensi degli artt. 1453-1454 C.C.:

- dopo tre contestazioni e in assenza di giustificazioni ritenute valide dal locatore, ferma restando l'applicazione delle penali;
- inadempienze gravi degli obblighi contrattuali che si protraggano oltre il termine perentorio assegnato dal locatore al locatario per porre fine all'inadempimento.

In tali casi il Comune di Pisa procederà alla contestazione degli addebiti e fisserà un termine perentorio, non inferiore a 5 (cinque) giorni, entro il quale il locatario dovrà uniformarsi agli standard richiesti ovvero agli obblighi normativi e/o contrattuali: la contestazione verrà effettuata tramite PEC.

L'amministrazione eserciterà il diritto di recesso solo dopo aver inviato preventiva comunicazione e fissando un preavviso non inferiore a 15 giorni. È vietata la cessione totale o parziale del contratto non autorizzata. Se questa si verificherà il locatore avrà diritto di dichiarare risolto il contratto per colpa del locatario, restando impregiudicato il diritto di ripetere ogni eventuale ulteriore danno dipendente da tale azione.

#### **ART. 15 POLIZZE ASSICURATIVE**

I soggetti partecipanti al presente avviso prendono atto sin da ora che il locatario rimarrà unico responsabile, senza la possibilità di avanzare alcun diritto di rivalsa nei confronti del locatore, per eventuali danni che potranno essere arrecati a persone, animali e/o a cose, sia proprie che dell'Amministrazione e/o di terzi, nel corso di esecuzione del contratto o in conseguenza del medesimo, senza riserve o eccezioni.

- 1) A garanzia dell'obbligo di versamento del canone, l'aggiudicatario dovrà presentare, al momento della stipula del contratto di locazione idonea polizza fidejussoria/fidejussione bancaria contratta con primaria compagnia assicurativa o con primario istituto di credito a favore del Comune di Pisa, del tipo "a prima richiesta", di importo pari a una annualità del canone offerto.

La fideiussione di cui sopra dovrà necessariamente contenere le seguenti clausole:

- a) la polizza/fideiussione sarà svincolata esclusivamente su apposita dichiarazione del Comune di Pisa garantito o su restituzione del documento con l'annotazione del nulla osta allo svincolo;
- b) il ritardo o mancato pagamento dei supplementi di premio non potrà in alcun modo essere opposto al Comune di Pisa;
- c) per qualsiasi eventuale controversia tra la Società costituitasi fideiussore e l'Ente garantito, il Foro competente è esclusivamente quello di Pisa;
- d) la banca o la società assicuratrice rinuncia esplicitamente ad avvalersi del beneficio della preventiva escussione di cui all'art. 1944 c.c.;
- e) la banca o la società assicuratrice dovrà versare l'importo garantito entro trenta giorni dalla richiesta scritta del Comune di Pisa;
- f) la banca o la società assicuratrice rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957 comma 2 c.c.;

g) le clausole di cui alle precedenti lettere da a) a f) prevalgono su ogni altra clausola contenuta nelle condizioni generali o speciali di contratto.

La mancata presentazione della polizza/fideiussione ovvero la presentazione di polizza/fideiussione difforme dai requisiti sopra elencati ovvero di importo e/o durata inferiori a quella stabilita, costituirà comunque causa di decadenza dall'aggiudicazione.

- 2) Idonea polizza assicurativa della responsabilità civile RCT/RCO – responsabilità civile verso terzi e/o verso i lavoratori, per danni a persone e cose, riferita a tutte le attività che dovranno essere svolte all'interno dell'area con massimale non inferiore ad € 1.000.000,00=;
- 3) polizza assicurativa a copertura di eventuali danni materiali alle strutture e agli impianti oggetto di locazione causati da: incendio/fulmine/esplosione/scoppio. Tale polizza dovrà indicare quali beneficiari il Comune di Pisa per un importo non inferiore a 30.000,00=;

Le predette polizze dovranno essere mantenute attive per tutta la durata del contratto di locazione pena la risoluzione del contratto per inadempimento ex art. 1456 del Codice Civile. Il costo delle predette coperture assicurative sarà ad esclusivo e completo carico del locatario. Durante l'esecuzione del contratto resterà comunque fermo l'obbligo per il locatario di tenere indenne il locatore da ogni risarcimento dipendente dall'esecuzione del contratto, anche per danni che eccedano l'importo assicurato.

La stipula delle polizze non esonererà il locatario dalla sua piena responsabilità per il corretto adempimento di tutte le obbligazioni assunte con il contratto.

#### **ART. 16 INFORMATIVA EX REGOLAMENTO UE 2016/679 D.LGS. 10 AGOSTO 2018**

Ai sensi del D. Lgs. 196/2003 e del Regolamento UE 2016/679 del 27 aprile 2016 (RGPD) si informa che il Titolare del trattamento è il Comune di Pisa, con sede in Via degli Uffici n. 1.

A decorrere dal 1° luglio 2020 il Responsabile della protezione dei dati del Comune di Pisa è stato individuato nel funzionario titolare di Elevata Qualificazione Avvocato Veronica Malfatti presso l'Ufficio del Segretario Generale. Il trattamento dei dati personali avviene per:

- svolgere le attività istituzionali e gestire i procedimenti di competenza;
- verificare le dichiarazioni sostitutive prestate degli interessati nell'ambito dei procedimenti attivati su iniziativa degli interessati o d'ufficio;
- prestare i servizi richiesti dagli interessati;
- dare esecuzione ai contratti di cui il Comune di Pisa è parte.

Il trattamento è consentito, per gli scopi indicati sopra, da disposizioni di legge e da altri atti aventi forza di legge.

Il Comune di Pisa raccoglie, registra, organizza conserva, estrae, consulta, utilizza, comunica, diffonde, raffronta, interconnette, cancella i dati personali conformemente alle disposizioni contenute nel GDPR e nelle disposizioni normative (comunitarie, statali e regionali) di settore, utilizzando sia mezzi cartacei che strumenti informatici.

I dati personali vengono trattati per il tempo previsto dalle disposizioni normative di settore e per tutto il tempo necessario a consentire l'erogazione dei servizi richiesti, l'esecuzione dei contratti di cui gli interessati sono parte, e tutte le altre necessarie attività di controllo, monitoraggio e verifica, anche da parte di altre Pubbliche Amministrazioni, nonché per consentire l'esercizio del diritto di accesso ai documenti amministrativi e del diritto di accesso civico.

I dati personali possono essere:

1. comunicati (cioè resi conoscibili a soggetti determinati, in qualunque forma, anche mediante la messa a disposizione, consultazione o mediante interconnessione) a:

- altre Pubbliche Amministrazioni;
  - società partecipate dal Comune di Pisa per lo svolgimento delle funzioni affidate o per l'erogazione di servizi;
  - soggetti privati per l'esecuzione dei contratti di cui il Comune di Pisa è parte;
  - soggetti privati alle condizioni e con le modalità previste dagli articoli da 22 a 25 della legge n. 241/1990 e dal "Regolamento per l'accesso ai documenti e alle informazioni e per la tutela dei dati personali" approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 1 del 12 gennaio 2006 (accesso ai documenti);
2. diffusi (cioè resi conoscibili a soggetti indeterminati, in qualunque forma, anche mediante la messa a disposizione o consultazione) attraverso:
- pubblicazione all'Albo Pretorio, alle condizioni e con le modalità previste dal GDPR e dalle norme di settore;
  - pubblicazione nella sezione "Amministrazione Trasparente" della rete Civica, alle condizioni e con le modalità previste dagli articoli 5 e 5 bis del decreto legislativo 14 marzo 2013 n. 33 (accesso civico).

Il locatario ha l'obbligo di fornire i dati richiesti dal Comune di Pisa ed il mancato, inesatto o incompleto conferimento dei dati ha come conseguenza:

- l'impossibilità di proseguire o concludere i procedimenti attivati dagli interessati, che, di conseguenza e a seconda dei casi, saranno sospesi, interrotti, archiviati o avranno esito negativo;
- l'impossibilità di erogare i servizi richiesti dagli interessati;
- l'impossibilità di sottoscrivere o dare esecuzione ai contratti di cui gli interessati siano parte.

Il locatario che conferisce i dati ha diritto di:

- ottenere dal Comune di Pisa la conferma che sia o meno in corso un trattamento di dati che lo riguardano e di accedere ai dati e alle informazioni indicate nell'articolo 15 del GDPR;
- ottenere dal Comune di Pisa la rettifica dei dati che lo riguardano e l'integrazione dei dati incompleti di cui all'art. 16 del GDPR;
- ottenere dal Comune di Pisa la cancellazione dei dati che lo riguardano alle condizioni indicate nell'articolo 17 del GDPR;
- ottenere dal Comune di Pisa la limitazione del trattamento dei dati che lo riguardano alle condizioni indicate nell'articolo 18 del GDPR;
- opporsi in qualsiasi momento al trattamento dei dati che lo riguardano alle condizioni indicate nell'articolo 21 del GDPR.

Qualora il locatario ritenga che il trattamento dei dati operato dal Comune di Pisa abbia violato le disposizioni del regolamento, può proporre reclamo all'Autorità Garante per la protezione dei dati personali, in base all'articolo 77 del GDPR. Qualora il locatario ritenga che il trattamento dei dati operato dal Comune di Pisa abbia violato i diritti di cui gode in base al regolamento, può ricorrere all'Autorità Giudiziaria, in base all'articolo 79 del GDPR.

## **ART. 15 DISPOSIZIONI FINALI**

Ai sensi delle disposizioni di cui alla Legge 7 agosto 1990, n. 241, con riferimento agli articoli 5 e 6 il responsabile del procedimento è il dott. Alessandro Cheli.

L'Amministrazione comunale, quale Titolare del trattamento, tratterà i dati personali forniti in conformità al Regolamento UE 2016/679 come indicato nell'allegato 4 "Informativa privacy".

Il mancato rispetto delle prescrizioni contenute nel presente avviso costituisce causa di esclusione dalla procedura.

Eventuali informazioni e/o chiarimenti sul presente avviso pubblico, potranno essere richiesti ai seguenti numeri ed email:

- Responsabile dell'Ufficio, Funzionario E.Q. Alessandro Cheli: Tel.050/910366, email: [a.cheli@comune.pisa.it](mailto:a.cheli@comune.pisa.it);
- Dott.ssa Filomena Passanese: Tel.050/910952, email: [f.passanese@comune.pisa.it](mailto:f.passanese@comune.pisa.it);

L'Amministrazione garantirà una risposta a tutte le richieste di chiarimento al fine di consentire la più ampia partecipazione al Bando in oggetto.

#### **ART. 17 ALLEGATI**

1) Planimetria generale delle aree poste a Bando;

1A-B-C-D-E-F-G-H-I-L-M-N-O) Schede di riferimento alle singole UTE, con estratto cartografico, estratto di mappa, descrizione, raccolta fotografica e calcolo canone di locazione dell'area appartenente al Comune di Pisa;

2) Domanda di partecipazione;

3) Dichiarazione sostitutiva;

4) Informativa privacy;

5) Modello offerta tecnica;

6) Modello offerta economica.

IL Dirigente

Dott.ssa Cristina Pollegione

(documento firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005)