



COMUNE DI PISA

Tipo Atto : PROVVEDIMENTO DIRIGENTE

N. Atto 2099	del 15/12/2025
---------------------	-----------------------

Proponente : DD 08 Patrimonio - Demanio Marittimo - Golena Fluviale - Attività produttive - Servizi demografici - Partecipazione - Pari Opportunità

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 DEFINITIVE.
----------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Uffici Partecipati

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 definitive.

LA DIRIGENTE

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 e relativi allegati;
- 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 e relativi allegati;

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;

Premesso che il Comune di Pisa è proprietario di immobili, posti 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. n. 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;

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

Dato atto dell’approvazione delle graduatorie provvisorie disposte con determinazione n. 362 del 27/02/2025 emessa dalla Direzione 08 “Ambiente – Demanio Marittimo – Golena Fluviale – Attività produttive – Servizi demografici – Partecipazione”;

Considerato che l’aggiudicatario dell’UTE 159 e l’aggiudicatario dell’UTE 135 hanno inviato comunicazione di rinuncia all’assegnazione, il primo in data 02/04/2025 con protocollo 37095, il secondo in data 21/07/2025 con protocollo 86548, pertanto si è provveduto allo scorrimento delle rispettive graduatorie;

Preso atto degli esiti dei controlli effettuati sui soggetti aggiudicatari, secondo quanto disposto dall’art. 10 del Bando e Disciplinare di gara, conservati in atti d’ufficio e riguardanti i seguenti requisiti:

- di non aver riportato condanne penali che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrarre con la pubblica amministrazione;
- per le imprese individuali, società e associazioni di non trovarsi nelle cause di divieto, di decadenza o di sospensione previste dall’art. 67 del D.Lgs 159/2011;
- di non essere debitore nei confronti del Comune di Pisa di somme di denaro a qualsiasi titolo;
- di non avere controversie in corso davanti a qualsiasi autorità giudiziaria contro il Comune di Pisa;

Considerato che per l’immobile identificato come UTE 92/A la procedura di controllo dei suddetti requisiti non si è ancora conclusa;

Specificato che i dati personali dei partecipanti al Bando con l'indicazione del codice identificativo assegnato sono riportati nell'Allegato A;

Considerato, inoltre, il tempo trascorso dall'aggiudicazione provvisoria si ritiene opportuno procedere all'approvazione delle graduatorie definitive per l'affidamento in locazione degli immobili suddetti escludendo l'immobile identificato come UTE 92/A;

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

Vista la delibera della Giunta Comunale n. 43 del 06/03/2025 con oggetto “Modifica alla macrostruttura dell’Ente – Aggiornamento organigramma e funzionigramma” con la quale è stata rideterminata la struttura della Direzione D-08 che è mutata in “Patrimonio – Demanio Marittimo – Golena Fluviale – Attività produttive – Servizi demografici – Partecipazione – Pari Opportunità”

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

- 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 definitive per gli immobili UTE 82-84, UTE 122-123, UTE 125, UTE 127, UTE 133 e UTE 159, aggiudicazione attraverso il criterio dell’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

risulta aggiudicatario definitivo dell'immobile identificato come UTE 82-84 il partecipante a cui è stato assegnato il codice 82-84-Y48R#;

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

risulta aggiudicatario definitivo dell'immobile identificato come UTE 127 il partecipante a cui è stato assegnato il codice 127-gR\$87;

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

risulta aggiudicatario definitivo dell'immobile identificato come UTE 133 il partecipante a cui è stato assegnato il codice 133-\$N8sJ;

UTE 159

N.	Codice	Punteggio offerta tecnica	Canone offerto	Punteggio offerta economica	Punteggio generale
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

risulta aggiudicatario definitivo dell'immobile identificato come UTE 159 il partecipante a cui è stato assegnato il codice 159-S4?!X;

- di approvare le seguenti graduatorie definitive per gli immobili UTE 83/A, UTE 92/B, UTE 92/C, UTE 92/D, UTE 135 e UTE 136/A, aggiudicazione attraverso il criterio della migliore offerta economica:

UTE 83/A

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

risulta aggiudicatario definitivo dell'immobile identificato come UTE 83/A il partecipante a cui è stato assegnato il codice 83/A-s78Y\$;

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-BK2%K	1.821,50 €
2	135-2a9!U	1.576,50 €
3	135-B%ur7	1.440,00 €
4	135-!28bE	1.080,00 €
5	135-&7Bp7	632,50 €
6	135-7?cBD	601,00 €

risulta aggiudicatario definitivo dell'immobile identificato come UTE 135 il partecipante a cui è stato assegnato il codice 135-BK2%K;

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 €

risulta aggiudicatario definitivo dell'immobile identificato come UTE 136 il partecipante a cui è stato assegnato il codice 136/A-%oY4o;

- di procedere alla stipula dei contratti di locazione con gli aggiudicatari degli immobili sopraccitati, secondo le graduatorie definitive approvate con il presente atto e seguendo quanto disposto nel Bando e disciplinare di gara;
- di procedere, con atti successivi, alla restituzione delle cauzioni provvisorie versate dai partecipanti non aggiudicatari, così come previsto dall'art. 12, comma 3, del Bando e disciplinare di gara;
- di stabilire che le graduatorie definitive 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 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 dott. Alessandro Cheli, Responsabile E.Q. dell'Ufficio “Demanio marittimo e Golena fluviale”;
- 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 nel termine di 60 giorni o, in alternativa, al Presidente della Repubblica nel termine di 120 giorni, entrambi decorrenti dalla data di pubblicazione all’Albo pretorio dell’Ente.

LA DIRIGENTE
Dott.ssa CRISTINA POLLEGIONE

Documento firmato digitalmente da

Cristina Pollegione / ArubaPEC S.p.A.