

	COMUNE DI PISA DIREZIONE 8 Ambiente – Demanio Marittimo – Golena Fluviale – Attività Produttive – Servizi Demografici - Partecipazione	PEC: comune.pisa@postacert.toscana.it
	U.O. Ufficio Demanio Marittimo e Golena Fluviale	e-mail: demanio.marittimo@comune.pisa.it e-mail: golena.fluviale@comune.pisa.it
	Palazzo Pretorio – Vicolo del Moro, 2 - 56125 Pisa	Tel: 050 910489 Tel: 050 910952

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

LA 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;

Valutato che per 5 immobili messi a bando nell’anno 2024, con determinazione n. 736 del 10/05/2024, non sono pervenute domande di partecipazione;

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, così come già previsto nel precedente bando, 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 - Patrimonio - Demanio Marittimo - Golena Fluviale - Attività Produttive - Servizi Demografici - Partecipazione - Pari Opportunità - 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
1 A	92 B	lungarno G. D'Annunzio snc	2.617,00 mq	Area verde	3.925,50 €	392,55 €
1 B	92 C	lungarno G. D'Annunzio snc	5.916,00 mq	Area verde	8.874,00 €	887,40 €
1 C	92 D	lungarno G. D'Annunzio snc	6.802,00 mq	Area verde	10.203,00 €	1.020,30 €
1 D	122-123	lungarno G. D'Annunzio n. 91	2.800,00 mq	Ricreativo	4.200,00 €	420,00 €
1 F	125	lungarno G. D'Annunzio snc	4.685,00 mq	Area Verde	7.027,50 €	702,75 €

UTE 92B

Ubicazione: golena d'Arno riva sinistra – lungarno G. D'Annunzio 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. 23¹ 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

Stato di occupazione:

Vuoto

UTE 92C

Ubicazione: golena d'Arno riva sinistra – lungarno G. D'Annunzio 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 5.916,00 mq, confinante con l'UTE 92B e UTE 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. 23² 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

¹ 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.

² 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.

- 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 92D

Ubicazione: golena d'Arno riva sinistra – lungarno G. D'Annunzio 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 UTE 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. 23³ 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

³ 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.

Durata contrattuale:

6 anni

Stato patrimoniale:

Patrimonio disponibile

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 UTE 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 UTE 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

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

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.

Per quanto riguarda le persone fisiche possono partecipare al presente bando coloro che, alla data di pubblicazione, avranno i seguenti requisiti:

- a) abbiano compiuto il diciottesimo anno di età;
- b) non siano state coinvolte in procedimenti fallimentari;
- c) non abbiano riportato condanne penali che comportino l'applicazione della pena accessoria della incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione o l'applicazione della sanzione del divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione ai sensi della normativa vigente;
- d) non abbiano subito atti di decadenza o di revoca di concessioni/locazioni da parte del Comune di Pisa per fatti addebitabili al concessionario/locatario stesso;
- e) non abbiano debiti e neppure liti pendenti nei confronti del Comune di Pisa a qualsiasi titolo;

f) per le ditte individuali, che non sussistano cause di divieto, sospensione o decadenza di cui agli articoli 67 e 76 del D.Lgs. del 06.09.2011 n. 159 e successive modificazioni ed integrazioni;

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

Per quanto riguarda, invece, le persone giuridiche, le associazioni e comunque tutti gli altri soggetti non rientranti tra le persone fisiche, è previsto che, sempre alla data di pubblicazione del presente bando, abbiano i seguenti requisiti:

a) non siano sottoposti a procedimenti fallimentari;

b) non abbiano debiti e neppure liti pendenti nei confronti del Comune di Pisa a qualsiasi titolo;

c) non sussistano cause di divieto, sospensione o decadenza di cui agli articoli 67 e 76 del D.Lgs. 06.09.2011 n. 159 e successive modificazioni ed integrazioni;

Inoltre, sempre per quanto riguarda le persone giuridiche, le associazioni e comunque tutti gli altri soggetti non rientranti tra le persone fisiche, è previsto che, sempre alla data di pubblicazione del presente bando, il Legale Rappresentante abbia i seguenti requisiti:

a) abbia compiuto il diciottesimo anno di età;

b) non abbia, 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 ai sensi della normativa vigente;

c) non abbia subito atti di decadenza o di revoca di concessioni/locazioni da parte del Comune di Pisa per fatti addebitabili al locatario stesso;

d) 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 alla data di pubblicazione del presente bando, 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 5 UTE (Allegato 1 A-B-C-D-E).

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 almeno alla sottoscrizione da parte del Comune di Pisa e dell'aggiudicatario di un verbale di immissione anticipata in possesso dell'immobile aggiudicato. Inoltre l'aggiudicatario dovrà possedere i 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 122-123 e UTE 125 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, la Commissione di gara procederà all'apertura pubblica delle buste per la verifica dei requisiti amministrativi previsti dal presente Bando nel giorno e nell'ora che saranno resi noti dal Comune di Pisa mediante avviso pubblicato sul sito istituzionale, nell'Area: "Novità - Avvisi".

La Commissione di gara, nel caso in cui verifichi la non conformità della domanda di partecipazione ai requisiti amministrativi previsti, la cui difformità non comporti l'esclusione dalla procedura di gara, richiederà l'integrazione della stessa, con lettera raccomandata o pec. La documentazione integrativa dovrà pervenire, nelle stesse modalità, entro 10 gg. dalla richiesta da parte della Commissione di gara pena l'esclusione dalla procedura.

La Commissione di gara procederà, invece, all'estromissione dei concorrenti che avranno presentato una domanda di partecipazione non conforme ai requisiti la cui difformità comporti l'esclusione secondo quanto previsto dal presente Bando.

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 e procuratori).

Successivamente, la Commissione di gara, in seduta riservata, procederà all'esame delle offerte tecniche, dove previsto, 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 l'apertura delle buste contenenti le offerte economiche e l'attribuzione dei relativi punteggi. La Commissione di gara formulerà, in seduta riservata, 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.

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:

UTE	UBICAZIONE	CANONE ANNUA A BASE DI GARA
92 B	lungarno G. D'Annunzio snc	3.925,50 €
92 C	lungarno G. D'Annunzio snc	8.874,00 €
92 D	lungarno G. D'Annunzio snc	10.203,00 €
122- 123	lungarno G. D'Annunzio n. 91	4.200,00 €
125	lungarno G. D'Annunzio snc	7.027,50 €

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 per la gestione del Patrimonio immobiliare del Comune di Pisa.

Il mancato pagamento del canone, 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 presentata tramite un plico chiuso e firmato sui lembi di chiusura, il quale dovrà contenere: la busta amministrativa, la busta contenente l'offerta tecnica (per le UTE per le quali è prevista la presentazione anche dell'offerta tecnica) e la busta contenente l'offerta economica.

Il plico, **a pena di esclusione**, dovrà recare sull'esterno l'indicazione del concorrente (cognome e nome per le persone fisiche, denominazione per le società o le associazioni), l'indirizzo e la dicitura "Offerta per l'affidamento in locazione mediante procedura di evidenza pubblica di aree poste sul lungarno G. d'Annunzio – UTE ‘...’ (indicare il numero dell'UTE)" ed essere indirizzato alla **DIREZIONE 8 – Patrimonio – Demanio Marittimo – Golena Fluviale – Attività Produttive – Servizi Demografici - Partecipazione – Pari Opportunità - U.O. Demanio Marittimo e Gestione Golena – Palazzo Pretorio, Vicolo del Moro n. 2 – 56125 PISA.**

Le buste contenute all'interno del plico, **a pena di esclusione**, dovranno essere chiuse, recare l'indicazione del concorrente (cognome e nome per le persone fisiche, denominazione per le società o le associazioni) e riportare la dicitura rispettivamente: A "DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA", B "OFFERTA TECNICA" (per le UTE per le quali è prevista la presentazione dell'offerta tecnica), C "OFFERTA ECONOMICA". Le buste B "OFFERTA TECNICA" (ove prevista) e C "OFFERTA ECONOMICA" dovranno, **a pena di esclusione**, essere chiuse e firmate sui lembi di chiusura.

Le domande di partecipazione pervenute in maniera non conforme alle prescrizioni sopra specificate saranno ritenute **non valide** con conseguente esclusione del concorrente.

Il plico contenente la domanda di partecipazione al presente Bando dovrà pervenire integro e chiuso ermeticamente all'Ufficio Protocollo del Comune di Pisa tramite posta o tramite corriere oppure potrà essere presentato a mano all'Ufficio Relazioni con il pubblico sempre del Comune di Pisa **entro e non oltre le ore 17:00 del giorno giovedì 9 ottobre 2025.**

In relazione alla consegna a mano presso l'Ufficio Relazioni con il Pubblico, si precisa che gli orari di apertura sono i seguenti: tutte le mattine dal lunedì al venerdì dalle ore 08:30 alle ore 12:30 e nei giorni di martedì e giovedì anche il pomeriggio dalle ore 15:00 alle ore 17:00.

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

ART. 8 MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE

La domanda di partecipazione al presente Bando è, **a pena di esclusione**, composta dalla seguente documentazione:

BUSTA A) – “DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA”

La documentazione da includere **a pena di esclusione** nella busta consiste:

1) nel modello domanda di partecipazione debitamente compilato e sottoscritto, utilizzando l'**Allegato 2** del presente Bando. In caso di partecipazione/offerta presentata congiuntamente da più soggetti i requisiti previsti dall'**Allegato 2** dovranno essere posseduti singolarmente da tutti i soggetti partecipanti/offertenti e ognuno di essi separatamente dovrà rendere la predetta dichiarazione sottoscritta;

2) nella dichiarazione resa ai sensi del DPR n. 445/2000 e ss.mm.ii., relativa alla situazione giuridica dell'offerente, redatta conformemente al modello **Allegato 3** del presente Bando, che dovrà essere debitamente sottoscritta accompagnata da documento di identità in corso di validità;

3) nella 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 – 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 al soggetto assegnatario.

UTE	CANONE ANNUA A BASE DI GARA	DEPOSITO CAUZIONALE PROVVISORIO A GARANZIA DELL’OFFERTA PARI AL 10% DEL CANONE COMPLESSIVO
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 €

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

a) per le 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) per i pescatori con licenza B pesca dilettantistica e licenza A pesca professionale, allegare copia della licenza B pesca dilettantistica o licenza A pesca professionale;

c) per le 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** del presente Bando, da compilare solo per le UTE 122-123 e 125, debitamente sottoscritto, **a pena di esclusione**, dall'offerente o dal procuratore speciale ovvero, nel caso in cui questi sia persona giuridica, dal suo legale rappresentante, 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 5**” del presente Bando. La “proposta progettuale” dovrà essere costituita da un massimo n. 2 fogli (n. 4 pagine), in formato A4. 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.

BUSTA C) - “OFFERTA ECONOMICA” contenente:

Il modello “offerta economica” **Allegato 6** del presente Bando deve riportare:

1) l'importo offerto, espresso in cifre ed in lettere;

2) il 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.

Si precisa che saranno **escluse** le offerte economiche di importo inferiore o pari al prezzo posto a base d'asta.

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 6** del presente Bando, sul quale dovrà essere apposta la necessaria marca da bollo da euro 16,00= (sedici/00).

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 della domanda di partecipazione dovrà quindi essere unico e dovrà contenere, **a pena di esclusione**:

- per le UTE 122-123 e UTE 125, all'interno
 - una busta “A – DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA”,
 - una busta “B – OFFERTA TECNICA”
 - una busta “C – OFFERTA ECONOMICA”

tutte chiuse e firmate sui lembi di chiusura,

- UTE 92/B, UTE 92/C e UTE 92/D, all'interno:
 - una busta "A – DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA"
 - una busta "C – OFFERTA ECONOMICA"

tutte chiuse e firmate sui lembi di chiusura,

ART. 9 VALUTAZIONE DELLE OFFERTE

Per le UTE 122-123 e UTE 125, gli immobili verranno affidati in locazione al concorrente secondo la valutazione effettuata dalla Commissione di gara in base ai parametri riguardanti l'offerta economica più vantaggiosa, con assegnazione di un punteggio fino ad un massimo di 100 punti, come di seguito precisato:

- 1) Qualità dell'offerta tecnica: fino a 70 punti
- 2) Offerta economica: fino a 30 punti.

Mentre per le UTE 92/B, UTE 92/C e UTE 92/D gli immobili verranno affidati 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 (assegnazione fino a un massimo di 70 punti):

L'offerta tecnica dovrà essere presentata per gli immobili identificati come UTE 122-123 e UTE 125. 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.

OFFERTA TECNICA			
ELEMENTI DI VALUTAZIONE	DESCRIZIONE sub criteri di valutazione	CRITERI DISCREZIONALI (D) E TABELLARI (T)	PUNTEGGIO MAX (Punti 70)
A) progetti presentati da almeno 3 soggetti tra quelli legittimati a partecipare al bando	Dovrà essere precisato il numero dei soggetti partecipanti al raggruppamento con i nominativi di ciascuno: -3 soggetti 3 punti; -4 soggetti 4 punti; -5 soggetti e oltre 5 punti.	T	5 punti
B) progetti che prevedano il reinserimento lavorativo di disoccupati o invalidi (almeno 2)	-2 assunzioni 3 punti; -3 assunzioni 4 punti; -4 assunzioni e oltre 5 punti	T	5 punti

<p>C) programmazione delle iniziative e organizzazione delle attività da svolgere sull'area; (Totale max 40 punti)</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 e/o con il Comune per l'organizzazione di manifestazioni; 	<p>1) Dovranno essere evidenziate le caratteristiche dell'offerta:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la tipologia di iniziative che si intendono realizzare; - le tipologie di servizi, che verranno offerti; 	D	25 punti
	<p>2) Attività di intrattenimento, ricreativa e/o sportiva, programmati nel periodo di maggio-settembre:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) 2 eventi: 2 punti b) 4 eventi: 3 punti c) oltre 4 eventi: 5 punti 	T	5 punti
	<p>3) Iniziative rivolte anche alla partecipazione di persone anziane e disabili:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) 2 eventi: 3 punti b) 4 eventi: 5 punti c) 5 eventi: 7 punti d) da 6 eventi: 10 punti 	T	10 punti
<p>D) qualità della proposta di utilizzo degli spazi esterni; (Totale max 20 punti)</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>	D	20 punti

I criteri A, B, C2, C3 sono di natura quantitativa (criteri tabellari). Per 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, variabili tra zero e uno, attribuiti dai singoli commissari tramite valutazione individuale di ogni item secondo i seguenti parametri:

Tabella Giudizi: elementi qualitativi (criteri discrezionali)	coefficienti
Insufficiente - (elemento non trattato o trattato in maniera del tutto inadeguata)	0
Scarso – (elemento trattato in modo carente, il quale denota scarsa rispondenza alla proposta)	0,2
Parzialmente sufficiente – (elemento trattato in modo approssimativo, sommario e comunque non adeguato)	0,4
Sufficiente – (elemento trattato in modo adeguato senza apportare alcun elemento innovativo ed efficace o comunque migliorativo rispetto a quanto previsto dal presente avviso)	0,6
Buono - (elemento trattato in maniera esaustiva ed efficace rispetto a quanto previsto dal presente avviso)	0,8
Ottimo – (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 minima pari a **45 punti**. 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 (assegnazione fino a un massimo di 30 punti):

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 122-123 e 125 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 in seduta pubblica.

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 si precisa che 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, a 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 contratto 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 risoluzione del contratto di 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 PENALITÀ, 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.

Le applicazioni delle penali per inadempimenti degli impegni assunti con la presentazione dell'offerta tecnica, di cui al precedente art. 9, sono fissate 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=;

In tali casi il Comune di Pisa procederà alla contestazione degli addebiti e fisserà un termine perentorio, non inferiore a 15 (quindici) giorni, entro il quale il Locatario dovrà uniformarsi agli obblighi normativi e/o contrattuali. La contestazione verrà effettuata tramite PEC o raccomandata con ricevuta di ritorno. L'amministrazione comunale eserciterà il diritto di recesso dal contratto nel caso in cui il Locatario non si uniformi a quanto richiesto nel termine previsto dalla suddetta contestazione.

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 POLIZZA FIDEIUSSORIA, DEPOSITO CAUZIONALE E 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.

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 tre mensilità 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 15 giorni a semplice 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.

In alternativa l'aggiudicatario, a garanzia dell'obbligo di versamento del canone, dovrà presentare, al momento della stipula del contratto di locazione la ricevuta di versamento della cauzione pari a tre mensilità del canone offerto 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 "NOME E COGNOME O DENOMINAZIONE (in caso di società o associazione) DEPOSITO CAUZIONALE PER CONTRATTO DI LOCAZIONE IMMOBILE IN GOLENA D'ARNO – UTE '...' (indicare il numero della UTE)".

Sarà necessario presentare, inoltre, le seguenti polizze assicurative:

- 1) 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=;
- 2) 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 Uffizi 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. 17 DISPOSIZIONI FINALI

Ai sensi delle disposizioni di cui alla Legge 7 agosto 1990, n. 241, con riferimento agli articoli 5 e 6 si dichiara che 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;
- Dott.ssa Filomena Passanese, Istruttore amministrativo contabile: Tel.050/910952, email: 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 (Allegati 1 A-B-C-D-E) 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.

La Dirigente
Dott.ssa Cristina Pollegione
(documento firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005)