



COMUNE DI PISA

Tipo Atto : DETERMINA	
N. Atto 2050	del 18/12/2025

Proponente : DD 04 Programmazione e controllo - Provveditorato - Economato - Aziende - Servizi assicurativi - Servizi istituzionali - Contratti
--

OGGETTO	AFFIDAMENTO DIRETTO EX ART. 50 COMMA 1 LETTERA B) DEL D. LGS. N. 36/2023 PER IL SERVIZIO DI ADVISOR IMMOBILIARE PER L'AGGIORNAMENTO DELLA VALUTAZIONE DEL VALORE DELLO STADIO COMUNALE ARENA GARIBALDI ROMEO ANCONETANI – DETERMINA A CONTRARRE E AFFIDAMENTO (CIG B9AEC56044)
----------------	---

Uffici Partecipati	
Economato Provveditorato Autoparco	

IL DIRIGENTE

PREMESSO che con Atto del Sindaco n. 165 del 28.09.2023 è stato conferito l'incarico dirigenziale della Direzione n. 04 "Programmazione e Controllo – Provveditorato Economato – Aziende – Servizi Assicurativi – Servizi Istituzionali – Contratti" al sottoscritto Dott. Luca Leone fino al 30 settembre 2026;

RICHIAMATE:

- la Deliberazione del C.C. n. 59 del 20.12.2024, con la quale è stato approvato il Bilancio di previsione 2025-2027 e le successive modifiche e integrazioni;
- la Deliberazione della G.C. n. 344 del 23.12.2024, con la quale è stato approvato il P.E.G. 2025-2027 e le successive modifiche e integrazioni;
- la Deliberazione della G.C. n. 63 del 28.03.2025 di approvazione del PIAO anni 2025-2027, contenente le attività e gli obiettivi di performance, successivamente modificati con deliberazione G.C. n. 269 del 29.10.2025;

VISTO l'art. 107 del Decreto Legislativo n. 267 del 18.08.2000, il quale attribuisce ai dirigenti la competenza all'adozione degli atti di gestione compresi i provvedimenti che comportano impegno di spesa;

RICHIAMATA:

- la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 17/2018 ad oggetto "Integrazione piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari - Stadio comunale "Arena Garibaldi - Stadio Romeo Anconetani" con la quale, al fine di procedere alla valorizzazione dello Stadio, lo stesso è stato trasferito dal patrimonio indisponibile al patrimonio disponibile del Comune di Pisa;

CONSIDERATO che:

- con Determinazione D04 n. 1357 del 30.07.2025 è stata approvata la bozza del contratto di locazione dello Stadio Comunale "Arena Garibaldi - stadio Romeo Anconetani" alla società Pisa Sporting Club s.r.l. per il periodo 2025-2031;
- con atto rep. 56329 Fasc. n. 1212 del 22.08.2025 è stato sottoscritto il contratto di locazione dello stadio comunale "Arena Garibaldi stadio Romeo Anconetani" per il periodo 2025-2031 alla società Pisa Sporting Club S.r.l. con sede in Pisa, via Cesare Battisti 53, codice fiscale e partita IVA 01932490509;
- lo stadio Arena Garibaldi è dunque attualmente locato alla società Pisa Sporting Club S.r.l. in ragione del suindicato contratto di locazione;

CONSIDERATO che:

- nell'anno 2024 l'Ente con determina n. 1228 del 20.09.2024 ha incaricato Avalon Real Estate S.p.A., primaria società specializzata nel settore, di effettuare, tra l'altro, una stima del valore del complesso dello Stadio Comunale "Arena Garibaldi- Romeo Anconetani", al fine della valorizzazione o eventuale alienazione dell'impianto sportivo, già inserito nel patrimonio disponibile del Comune di Pisa;
- dalla perizia di stima, depositata dalla Società in data 11.12.2024 è emerso un valore di vendita dello Stadio comunale pari ad € 4.290.000,00, un valore di € 4.288.966,06 per il diritto di superficie per 99 anni, di € 4.287.795,03 per il diritto di superficie per 90 anni ed infine di € 3.217.500,00 per la concessione di usufrutto per 30 anni;

DATO ATTO che

- ad ottobre 2024, quando è stata affidata la perizia, il Pisa Sporting Club S.r.l. stava partecipando al campionato calcistico di serie B;
- in relazione all'avvenuta promozione della squadra cittadina nel massimo campionato di serie A nel corso dell'estate 2025 sono stati effettuati dalla Direzione comunale competente interventi di ristrutturazione e di adeguamento funzionale che hanno interessato lo Stadio comunale per una cifra complessiva di oltre 1,8 milioni di euro, necessari per l'iscrizione e la partecipazione al campionato di serie A per la stagione 2025-2026
- i citati lavori effettuati dal Comune, a cui si sono aggiunti una serie di interventi di adeguamento realizzati dal Pisa Sporting Club, hanno incrementato il valore complessivo del bene;

CONSIDERATO che, anche alla luce della concreta possibilità che la società Pisa Sporting Club presenti all'Amministrazione un progetto complessivo di ristrutturazione ed adeguamento dello stadio, finalizzato all'acquisto o all'acquisizione del diritto di superficie del complesso sportivo ai sensi del D.lgs. 38/2021, si rende necessario affidare un nuovo servizio di advisor immobiliare per l'ulteriore aggiornamento della valutazione del valore dello Stadio comunale Arena Garibaldi Romeo Anconetani e più nello specifico un servizio avente ad oggetto le seguenti attività:

- analisi della documentazione tecnica e contabile relativa agli interventi di riqualificazione e adeguamento funzionale realizzati successivamente all'ultima valutazione sia da parte della Direzione Comunale competente che da parte del Pisa Sporting Club;
- aggiornamento del quadro economico-estimativo con revisione delle componenti di costo e dei parametri di mercato rispetto alla perizia effettuata da Avalon Real Estate S.p.A.;
- valutazione full con sopralluogo al 31/12/2025 dello stadio comunale "Arena Garibaldi Romeo Anconetani";
- determinazione del valore di acquisto dello Stadio Comunale "Arena Garibaldi Romeo Anconetani";
- diritto di superficie dell'area afferente all'impianto sportivo;
- determinazione del valore dell'usufrutto dell'impianto sportivo;
- predisposizione di relazione tecnico-estimativa aggiornata, conforme agli standard RICS e ai criteri del Red Book Global Standards.
- presentazione finale delle attività di stima e deposito della perizia giurata da parte dell'affidatario;

VISTO che:

- non sono attive convenzioni, stipulate da Consip SpA di cui all'art. 26, comma 1, della legge 488/1999 o dalla Centrale di committenza regionale costituita ai sensi dell'art. 1, comma 455, della legge 296/2006, aventi ad oggetto servizi comparabili con quelli relativi alla presente procedura di approvvigionamento;
- ai sensi dell'art. 50, comma 1, lett. b), del D. Lgs. 36/2023, l'affidamento e l'esecuzione del servizio avviene nel rispetto dei principi di cui agli artt. da 1 a 12 e del principio di rotazione, di cui all'art. 49 del medesimo Decreto;

DATO ATTO CHE in relazione alla puntualità e alla qualità del servizio svolto da Avalon Real Estate spa si è ritenuto opportuno continuare ad avvalersi del servizio dei precedenti incaricati, anche al fine di beneficiare degli elementi informativi già acquisiti;

CONSIDERATO CHE la società Avalon Real Estate srl è stata recentemente fusa per incorporazione nella società Yard Reaas S.p.A, con sede legale in Milano, Corso Vittorio Emanuele II n. 22, codice fiscale 02774920967 e partita iva: 12682830158;

CONSIDERATO che, pertanto, alla luce delle valutazioni svolte dall'Ufficio, ed in relazione alla continuità con il precedente affidamento, si è ritenuto opportuno proseguire con il precedente pool di professionisti e di individuare, pertanto, quale soggetto idoneo all'effettuazione del servizio la società Yard Reaas S.p.A., in considerazione dell'esperienza dalla stessa maturata nella gestione di attività e servizi analoghi, nonché della valutazione positiva dell'attività svolta dai professionisti in occasione del precedente affidamento a Avalon Real Estate;

DATO ATTO che, indipendentemente dal cambio di denominazione sociale, non vi sono problematiche afferenti il mancato rispetto del principio di rotazione degli affidamenti di cui all'art. 49 del D. lgs. 36/2023, in quanto nel corso del periodo intercorso l'Amministrazione Comunale ha affidato ulteriori servizi di valutazione immobiliare ad altrettante e diverse aziende incaricate;

DATO ATTO che:

- la scelta del contraente per l'esecuzione del servizio in oggetto viene effettuata ai sensi dell'art. 50 comma 1, lett. b), del D. Lgs. 36/2023, facendo ricorso alla piattaforma di approvvigionamento digitale del "Sistema Telematico Acquisti Regionale della Toscana (START)" ed in particolare alla sezione "Affidamento diretto";
- è stata attivata la procedura di e-procurement n. 49881/2025 sulla piattaforma START, invitando l'operatore economico Yard Reaas S.p.A.;
- tale procedura si è conclusa positivamente riguardo alla documentazione presentata dall'operatore economico, anche a seguito di avvio di soccorso istruttorio, ai sensi dell'art. 101 del D. Lgs. 36/2023, con trasmissione da parte dello stesso operatore degli elementi da integrare nella documentazione amministrativa;
- ai sensi dell'art. 52 comma 1 del D. Lgs. 36/2023, l'operatore economico ha presentato l'autocertificazione circa il possesso dei requisiti generali di cui al Titolo IV, Capo II, Parte V, Libro II del D.lgs. n. 36/2023;
- l'operatore economico ha inoltre presentato la sua migliore offerta, per un importo pari ad € 10.000,00, oltre Iva di legge al 22%, per un importo complessivo di € 12.200,00 comprensivo di Iva;

CONSIDERATO CHE:

- il criterio di aggiudicazione consiste nella valutazione da parte del Responsabile Unico di Progetto (RUP) della congruità delle condizioni quali-quantitative ed economiche acquisite ed il prezzo offerto è stato ritenuto congruo ed in linea con i prezzi di mercato;
- il contratto verrà stipulato mediante corrispondenza secondo l'uso del commercio consistente in un apposito scambio di lettere, tramite posta elettronica certificata, come previsto dall'art. 18, comma 1, del D. Lgs. 36/2023;
- i termini, le modalità e le condizioni del servizio in oggetto sono contenuti nella lettera di invito alla procedura;
- è stato giudicato inopportuno suddividere in più lotti l'affidamento in esame in quanto trattasi di servizio non suddivisibile;
- non è stato redatto il Documento Unico per la Valutazione dei Rischi da Interferenza (DUVRI), previsto dal D. Lgs. n. 81/2008, conseguentemente i costi di sicurezza sono pari ad € 0,00;
- l'operatore economico aggiudicatario si assumerà gli obblighi della tracciabilità dei flussi finanziari previsti dall'art. 3 della Legge 13 Agosto 2010 n. 136 e successive modifiche ed integrazioni;
- l'operatore economico nel corso dell'esecuzione del servizio si impegnerà a rispettare e a far rispettare, per quanto compatibile, ai propri dipendenti e collaboratori, il Codice di Comportamento aziendale del Comune di Pisa, approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 152 del 20.06.2024;

- ai sensi dell'art. 11 comma 1 del D. Lgs. 36/2023 e ss.mm.ii. il contratto collettivo applicabile al personale dipendente impiegato nel servizio in oggetto è il "CCNL Grafici Editoriali" e l'operatore economico, in sede di procedura telematica, ha dichiarato l'applicazione del medesimo predetto CCNL;
- il servizio in oggetto, ai sensi dell'art. 1, comma 13, del D.L. n. 95/2012, convertito con L. n. 135/2012 e ss.mm.ii., è soggetto alla clausola risolutiva, pertanto qualora si rendessero disponibili strumenti di acquisto CONSIP compatibili, verrà attivata la procedura prevista dal comma 13 dell'art. 1 suddetto;

VISTA la Circolare del Segretario Generale prot. n. 92554 del 01.08.2024, che ai sensi dell'art. 52 comma 1 del D. Lgs. 36/2023, stabilisce i criteri e le modalità per l'effettuazione dello svolgimento della comprova dei requisiti a campione sulle dichiarazioni sostitutive presentate in relazione alle procedure di affidamento diretto di importo inferiore ad € 40.000,00, individuando una tipologia di controllo a campione con carattere postumo e trimestrale;

ACCERTATO che, come definito dalla Circolare del Segretario Generale prot. n. 92554 del 01.08.2024, in esito alla procedura di affidamento, nei confronti dell'operatore suddetto, sono stati effettuati i seguenti controlli con esito regolare: verifica del requisito professionale (C.C.I.A.A.), verifica della posizione contributiva (DURC) e verifica di eventuali annotazioni nel casellario della banca dati ANAC;

DATO ATTO che:

- ai sensi dell'art. 52 comma 1 del D. Lgs. 36/2023, l'operatore economico ha attestato, in fase di procedura telematica di affidamento, con dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, il possesso dei requisiti di partecipazione e di qualificazione richiesti;
- in ottemperanza alla normativa vigente in materia di tracciabilità dei flussi finanziari, L. n. 136/2010, l'Operatore Economico affidatario ha presentato autodichiarazione contenente il conto corrente dedicato alla P.A. su cui effettuare i pagamenti;
- per la presente procedura è stato acquisito il codice Cig B9EC6044;

VISTA la bozza di contratto "Lettera commerciale di affidamento del servizio di advisor immobiliare", che si allega al presente atto per formarne parte integrante e sostanziale (all. A);

RITENUTO dunque opportuno, per le motivazioni sopra indicate, che si richiamano integralmente, procedere all'affidamento diretto, ai sensi dell'art. 50, comma 1, lettera b) del D. Lgs 36/2023 del servizio di advisor immobiliare per l'aggiornamento della valutazione del valore dello Stadio comunale "Arena Garibaldi Romeo Anconetani", alla ditta Yard Reaas S.p.A., secondo le condizioni di cui all'offerta presentata nell'ambito della procedura n. 49881/2025, svolta sulla piattaforma Start, per un importo complessivo di € 10.000,00 oltre Iva al 22%;

DATO ATTO CHE, ai sensi dell'art. 120 comma 3, lett. b), il RUP potrà approvare eventuali modifiche al servizio, senza una nuova procedura di affidamento, fino a concorrenza del 10% dell'importo contrattuale senza alterare la struttura del contratto;

ATTESTATO che l'impegno di spesa che si vuole assumere con il presente atto, tenendo debitamente conto di tutte le spese da effettuare fino alla fine dell'esercizio è compatibile con la disponibilità degli stanziamenti attuali del P.E.G.;

DATO ATTO che il responsabile del procedimento, ai sensi dell'art. 5 della Legge 241/1990 e il responsabile unico di progetto (RUP), di cui all'art. 15 del D. Lgs. 36/2023, è il sottoscritto Dott.

Luca Leone, Dirigente della Direzione 04 *“Programmazione e Controllo – Provveditorato – Economato – Aziende – Servizi Assicurativi – Servizi Istituzionali – Contratti”*, il quale fa presente:

- che in relazione allo svolgimento degli incarichi in questione, non osta quanto previsto dall'art. 6-bis della Legge 241/1990 né quanto previsto dall'art. 35-bis del D. Lgs. 165/2001;
- che in riferimento all'assetto di interessi determinati con il presente atto, non si trova in condizione di incompatibilità o di conflitto d'interessi, neanche potenziale, sulla base della vigente normativa in materia di prevenzione della corruzione e di garanzia della trasparenza;
- di agire nel pieno rispetto del Codice di comportamento dei dipendenti pubblici del Comune di Pisa;

RICHIAMATI:

- il D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, ed in particolare gli artt. 107, 153, 183, 191 e 192;
- il D. Lgs. 118/2011 e ss.mm.ii.;
- il vigente Regolamento di Contabilità del Comune di Pisa;
- l'art.3 della L. n. 136/2010, in tema di tracciabilità di flussi finanziari;

Per le motivazioni espresse in premessa e qui integralmente richiamate:

DETERMINA

1. di approvare, agli esiti delle risultanze della procedura Start n. 49881/2025, svolta ai sensi dell'art. 50, comma 1, lett. b) del D. Lgs. n. 36/2023, l'affidamento del servizio di advisor immobiliare per l'aggiornamento della valutazione del valore dello Stadio comunale *“Arena Garibaldi Romeo Anconetani”* alla società Yard Reaas S.p.A., con sede legale in Milano, Corso Vittorio Emanuele II n. 22, codice fiscale 02774920967 e partita iva: 12682830158;
2. di approvare lo schema di contratto allegato alla presente, come parte integrante e sostanziale (all. A);
3. di impegnare la somma complessiva di € 12.200,00, Iva al 22% inclusa, con imputazione alla Missione 01, Programma 0101, Titolo 01, capitolo 100336 *“Prestazioni professionali e specialistiche Supporto Giunta”*, del Peg 2025, che presenta la necessaria disponibilità;
4. di dare atto che il responsabile del procedimento, ai sensi dell'art. 5 della Legge 241/1990 e il responsabile unico di progetto (R.U.P.), di cui all'art. 15 del D. Lgs. 36/2023, è il sottoscritto Dott. Luca Leone, Dirigente della Direzione 04 *“Programmazione e Controllo – Provveditorato – Economato – Aziende – Servizi Assicurativi – Servizi Istituzionali – Contratti”*;
5. di dare atto che il codice CIG della presente procedura è B9AEC56044;
6. di dare atto che si provvederà ad effettuare le liquidazioni relative alla suddetta spesa, entro i limiti di cui al presente atto, a seguito di presentazione di fatture debitamente riscontrate come rispondenti a quanto ordinato e regolari ai fini contabili e fiscali;
7. di dare atto che l'aggiudicazione è immediatamente efficace, ai sensi dell'art. 17 comma 5, del D. Lgs. 36/2023, come precisato in narrativa;
8. di dare atto che sono a cura del R.U.P. tutti gli adempimenti di competenza per la gestione dell'esecuzione del contratto e la liquidazione delle relative spettanze, per gli obblighi in materia di Trasparenza, Piano Triennale per la Prevenzione della Corruzione e della Trasparenza attualmente in vigore;
9. di dare atto, ai sensi del combinato disposto dell'art. 192 del D. Lgs. 267/2000 *“Determinazioni a contrattare e relative procedure”* e dell'art. 17, comma 2 del D. Lgs. 36/2023 che:
 - a. il fine che con il contratto si intende perseguire ed il relativo oggetto sono quelli specificati in premessa narrativa;

- b. l'importo del contratto ammonta ad € 10.000,00 oltre Iva 22% pari ad € 12.200,00 Iva inclusa;
 - c. il contratto verrà stipulato mediante corrispondenza secondo l'uso del commercio consistente in un apposito scambio di lettere, tramite posta elettronica certificata, come previsto dall'art. 18, comma 1, del D. Lgs. 36/2023;
 - d. la modalità di scelta del contraente è l'affidamento diretto per le ragioni esplicitate in premessa narrativa che si intendono espressamente richiamate;
 - e. clausola essenziale è l'assunzione da parte dell'appaltatore degli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui all'art. 3 della Legge 136/2010;
10. di pubblicare il presente atto all'Albo pretorio e sul sito istituzionale dell'Ente nella sezione "Amministrazione Trasparente", ai sensi dell'art. 23 del D. Lgs. 33/2013;
11. di significare che, contro il presente provvedimento, gli interessati possono ricorrere al T.A.R. Toscana, ai sensi del Titolo V artt. 119 e segg. del Codice del Processo Amministrativo, entro 30 giorni decorrenti dalla data di intervenuta fase di pubblicazione dell'avviso di aggiudicazione sul profilo del Committente.

IL DIRIGENTE
Dott. Luca Leone

Documento firmato digitalmente da

LUCA LEONE / ArubaPEC S.p.A.