



## COMUNE DI PISA

<b>TIPO ATTO <i>DETERMINA CON IMPEGNO con FD</i></b>	
<b>N. atto DN-19 / 398</b>	<b>del 14/04/2015</b>
<b>Codice identificativo 1132899</b>	

<b>PROPONENTE <i>Area Sviluppo Territorio</i></b>
---

<b>OGGETTO</b>	<b>SERVIZIO DI REALIZZAZIONE DEL PIANO ECONOMICO FINANZIARIO PER LA PREDISPOSIZIONE DEL BANDO PER LA GESTIONE DEI SEGUENTI BENI:1) MURA-GIARDINO SCOTTO;2) ARSENALI REPUBBLICANI-TORRE GUELFA.3) STAZIONE MARCONI E L'ANNESSO COMPLESSO RADIOTELEGRAFICO DI COLTANO APPROVAZIONE PROCEDURA ED ATTI DI GARA - CIG ZDC13B670D</b>
----------------	---

Istruttoria Procedimento	
Posizione Organizzativa responsabile	
Dirigente della Direzione	<b><i>FRANCHINI DARIO</i></b>

COMUNE DI PISA  
DIREZIONE DN19-Area Sviluppo del territorio

oggetto: SERVIZIO DI REALIZZAZIONE DEL PIANO ECONOMICO FINANZIARIO PER LA PREDISPOSIZIONE DEL BANDO PER LA GESTIONE DEI SEGUENTI BENI:1) MURA-GIARDINO SCOTTO;2) ARSENALI REPUBBLICANI-TORRE GUELFA.3) STAZIONE MARCONI e l'annesso Complesso Radiotelegrafico di Coltano APPROVAZIONE PROCEDURA ED ATTI DI GARA – CIG ZDC13B670D

IL DIRIGENTE

VISTE la deliberazione del Consiglio Comunale n. 73 del 23.12.2014, immediatamente esecutiva, con la quale è stato approvato il Bilancio di Previsione dell'esercizio 20145 ed i relativi allegati ai sensi di legge e la deliberazione della Giunta Comunale n. 199 del 30.12.2014, immediatamente esecutiva, con la quale è stato approvato il P.E.G. finanziario dell'esercizio 2015;

VISTO l'art. 107 del D.Lgs. n. 267 del 18.8.2000, che attribuisce ai dirigenti la competenza all'adozione degli atti di gestione, compresi i provvedimenti che comportano impegno di spesa; CONSIDERATO che il Sindaco con proprio provvedimento n. 6/2015 con il quale al sottoscritto è stato conferito *ad interim* l'incarico di responsabilità dirigenziale di Coordinatore dell'Area Sviluppo del territorio a far data dal 1° febbraio 2015;

PREMESSO che nell'ambito del Programma operativo per l'intervento comunitario del FESR Obiettivo "Competitività regionale e occupazione" nella Regione Toscana per il periodo di programmazione 2007/2013 (POR CReO), relativamente all'asse V 'Valorizzazione delle risorse endogene per lo sviluppo territoriale sostenibile', al fine di ottenere il cofinanziamento di interventi rivolti al recupero, riqualificazione, riconversione e valorizzazione del patrimonio urbano esistente, il Comune di Pisa ha presentato un Piano integrato di sviluppo urbano sostenibile denominato "Pisa2 = Pisa X Patrimonio culturale, Innovazione, Saperi, Accoglienza" (di seguito: PIUSS);

CHE con DGR n. 5026 del 13 Ottobre 2009 della Direzione Generale Sviluppo Economico della Regione Toscana, è stato approvata la graduatoria finale dei PIUSS presentati dai vari Comuni ed è stato ammesso a finanziamento il PIUSS del Comune di Pisa;

CHE nel Masterplan approvato si prevedeva che i beni oggetto di riqualificazione sarebbero stati affidati in gestione a soggetti terzi che ne avrebbero valorizzato il potenziale artistico-culturale ed economico;

STABILITO di procedere con gara ad evidenza pubblica per l'individuazione del soggetto gestore delle Mura e del Giardino Scotto congiuntamente e del soggetto gestore degli Arsenali repubblicani e della torre Guelfa congiuntamente. o in alternativa gestione unitaria di quest'ultimi insieme ai precedenti in considerazione di una più favorevole economia di scala;

CONSIDERATO che per formulare correttamente la gara è necessario acquisire elementi riguardo la potenziale redditività dei beni, i costi di gestione da sostenere, le tariffe (individuate in un range minimo/max) da applicare ai servizi che verranno offerti agli utenti, il valore del canone ed ogni altra utile valutazione per affidare la concessione del servizio di gestione dei beni nell'ottica della salvaguardia della convenienza economica e della sostenibilità finanziaria;

PRESO atto, inoltre, che con il Protocollo per interventi di rilancio turistico, culturale e economico della città di Pisa sottoscritto in data 15 novembre 2014 la Regione Toscana

prevede l'erogazione di un contributo per il recupero del complesso stabilendo all'art.3 comma e che il comune di Pisa predisponga "lo studio di fattibilità avente ad oggetto:  
- l'acquisizione dal demanio e la relativa riqualificazione della Stazione Marconi - Complesso Radiotelegrafico di Coltano";

CHE la redazione del Piano Economico Finanziario come meglio descritto nel progetto di servizio in allegato "1" al presente atto richiede una professionalità ed esperienze specialistiche non presenti nell'Ente;

TENUTO CONTO che, prima dell'avvio delle procedure di affidamento dei contratti pubblici, le amministrazioni aggiudicatrici determinano di contrattare e che la determinazione a contrarre deve obbligatoriamente indicare:

- a) il fine di pubblico interesse che con il contratto si intende perseguire,
- b) l'oggetto del contratto,
- c) il valore economico;
- d) la forma del contratto,
- e) le clausole ritenute essenziali,
- f) le modalità di scelta del contraente e le ragioni di tale scelta

ed a tal scopo precisato che:

a) IL FINE DI PUBBLICO INTERESSE è quello di avere a disposizione un elaborato economico, su cui impostare le future gare, fondamentale ai fini di una corretta determinazione del contratto in termini di durata e di sostenibilità economico finanziaria,, degli introiti dei diritti di gestione / tariffe e di un eventuale corrispettivo a carico dell'amministrazione, oltre che di un eventuale canone di concessione da corrispondere da parte del concessionario.

b) OGGETTO DEL CONTRATTO:

redazione del PIANO ECONOMICO FINANZIARIO relativo alla A) gestione congiunta delle Mura Urbane -Giardino Scotto ( con esclusione della manutenzione del verde) B ) gestione congiunta degli Arsenali Repubblicani e della Torre Guelfa o in alternativa gestione unitaria di quest'ultimi insieme ai precedenti in considerazione di una più favorevole economia di scala C) STAZIONE MARCONI e l'annesso Complesso Radiotelegrafico di Coltano

I Piani economico finanziario dovranno contenere almeno questi elementi:

- a) le caratteristiche funzionali, gestionali ed economico-finanziarie dei servizi da eseguire;
- b) l'analisi dello stato di fatto e dei vincoli esistenti (per es. i piani di gestione già presentati a corredo dei PIUSS);
- c) l'analisi della domanda e dell'offerta attuale e di previsione con riferimento al bacino d'utenza, alla stima dei bisogni dell'utenza, all'individuazione dell'offerta attuale e di quella prevista;
- d) la stima sommaria dell'investimento richiesto al privato;
- e) elaborato economico contenente la verifica della possibilità di realizzazione mediante i contratti di PPP e l'analisi della fattibilità finanziaria (costi e ricavi) della gestione;
- f) schema di sistema tariffario, nel caso in cui il privato sia obbligato a praticare all'utenza prezzi imposti (per es. nel caso dei matrimoni allo Scotto);
- g) elementi essenziali del contratto con definizione della ripartizione dei rischi tra pubblico e privato.
- h) linee guida per l'elaborazione del piano economico finanziario da parte degli operatori, inteso sia come documento di gara, ma anche come elemento propedeutico e funzionale all'analisi dell'investimento e alle conseguenti scelte di opportunità imprenditoriali

c) IL VALORE DEL CONTRATTO

stimato in €.25000,00 oltre iva

d) DURATA DEL CONTRATTO

consegna entro il 20 luglio 2015 dei PEF relativi ai beni recuperati con finanziamenti PIUSS ed entro il 15 settembre 2015 consegna del PEF relativo al complesso Marconiano

e) LA FORMA DEL CONTRATTO

è la scrittura privata ai sensi ai sensi dell'art. 4 del Regolamento dei contratti;

g) LE MODALITA' DI SCELTA DEL CONTRAENTE E LE RAGIONI DI TALE SCELTA SONO LE SEGUENTI:

gara ufficiosa, previa pubblicazione di bando , in quanto consente di procedere ad una tempestiva aggiudicazione, fermo restando il rispetto dei citati principi comunitari di libera concorrenza, parità di trattamento, non discriminazione, pubblicità e trasparenza, determinando quale criterio di aggiudicazione quello dell'offerta economicamente più vantaggiosa ai sensi dell'art. 83;

STABILITO di pubblicare l'avviso sul sito istituzionale del Comune nella sezione "Bandi di gara e altri bandi" per n. 15 giorni ;

VISTO il D.Lgs.vo 12.4.2006 n. 163, e successive modifiche ed integrazioni, avente ad oggetto il nuovo codice dei contratti pubblici, ed in particolare l'articolo 125, relativo alle acquisizioni di lavori, forniture e servizi in economia;

VISTO il vigente Regolamento del Comune di Pisa per la disciplina delle acquisizioni in economia di lavori, forniture e servizi, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 62 del 29.07.2008, esecutiva, ed in particolare:

- art. 5, comma 1, lett. C) lett. f), secondo cui è ammesso il ricorso alle procedure di spesa in economia per l'acquisizione di servizi, il cui importo sia inferiore ad Euro 50.000,00, al netto di I.V.A., quando trattasi di servizi e prestazioni professionali per attività di supporto al responsabile del procedimento per l'affidamento di appalti di forniture e servizi;

art. 8 in base al quale si ritiene di esperire una gara ufficiosa per procedere all'affidamento del servizio di cui trattasi;

DATO ATTO, sotto la propria responsabilità esclusiva:

l'acquisto del servizio di comunicazione integrata di cui alla presente disposizione rispetta le disposizioni dell'art. 26, comma 3, della Legge 488/1999, nonché le disposizioni dell'art.1 del D.L. 52/2012 convertito dalla L.94 del 6.7.2012 e dell'art.1 del D.L. 95/2012 convertito in L. 135 del 7.8.2012,

è stato verificato in data 16.03.2015 ora 10h00' con consultazione sul sito internet che il servizio di cui trattasi non è disponibile tramite le convenzioni o accordi quadro CONSIP, non è disponibile sul Mercato Elettronico della Pubblica Amministrazione ;

di riservarsi di recedere dal contratto di cui alla presente determinazione o di rivederne le condizioni economiche, ove vengano in essere i presupposti di cui all'art.1, comma 13, del D.L. 95/2012 convertito in L.135 del 7.8.2012;

la presente determinazione, conseguita l'esecutività, sarà trasmessa, a cura di questa Direzione, alla Direzione Programmazione e Controlli, ai sensi dell'art.26, comma 3-bis, della L. 488/1999;

VISTA altresì la Legge Regione Toscana 13 luglio 2007 n. 38, e s.m.i., recante norme in materia di contratti pubblici e relative disposizioni sulla sicurezza e regolarità del lavoro;

DATO ATTO che l'affidamento della presente fornitura è effettuato nel rispetto della legge, nonché del Regolamento del Comune di Pisa per la disciplina delle acquisizioni in economia di lavori, forniture e servizi, compreso il divieto di suddivisione artificiosa della fornitura in più lotti, di cui all'art. 2, comma 7, del suddetto Regolamento;

DI DARE ATTO:

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,

di agire nel pieno rispetto del codice di comportamento dei dipendenti delle pubbliche amministrazioni, in generale e con particolare riferimento al divieto di concludere per conto dell'amministrazione, contratti di appalto, fornitura, servizio, finanziamento o assicurazione con imprese con le quali abbia stipulato contratti a titolo privato o ricevuto altre utilità nel biennio precedente,

di aver acquisito la dichiarazione (nel progetto di servizio in allegato) da parte del responsabile del procedimento, 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, di garanzia della trasparenza e del codice di comportamento;

VISTA il "Regolamento per lo svolgimento del controllo di regolarità amministrativa e per l'organizzazione dei procedimenti di gara" approvato con deliberazione della G.C. 189/2012, nonché il provvedimento 116/2013 del Segretario/Direttore Generale;

ATTESTATO, sotto la propria responsabilità esclusiva, la legittimità, la regolarità e la correttezza della presente determinazione e del procedimento a questa presupposto;

VISTA la lettera della Dirigente della Direzione Turismo, in allegato "4" al presente atto, che autorizza l'utilizzo delle risorse sul capitolo di spesa 17110 "prestazione di servizio per iniziative turistiche";

VISTO il G.Lgs. 118/2011 allegato 4.2;

ATTESTATO che la spesa a cui si riferisce il presente atto sorge nel 2015 ed è esigibile nell'anno 2015;

#### D E T E R M I N A

Per i motivi in premessa indicati e qui integralmente richiamati:

1.-di procedere all'acquisizione in economia, mediante gara ufficiosa, del servizio di realizzazione del Piano Economico Finanziario per la predisposizione del Bando per la gestione dei seguenti Beni:A) Mura-Giardino Scotto; B)Arsenali Repubblicani-Torre Guelfa o in alternativa gestione unitaria di quest'ultimi insieme ai precedenti in considerazione di una più favorevole economia di scala; C) stazione Marconi e l'annesso Complesso Radiotelegrafico di Coltano per un importo complessivo stimato in 25.000,00 euro oltre IVA, con aggiudicazione secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa approvando, il progetto di servizio, l'avviso lo schema di contratto rispettivamente in allegato "1", "2" e "3" al presente atto (codice CIG ZDC13B670D) ;

2.-di nominare la dott.ssa Sandra Bertini responsabile del procedimento di gara di cui al punto 1., ai sensi dell'art. 10 comma 1 del D.Lgs.vo n. 163/2006, dell'art. 32 della L.R.T. n. 38/2007 e dell'art. 4 del Regolamento comunale per le acquisizioni in economia;

3.- di prenotare la somma di € 30.500,00 (iva inclusa) al cap...17110 "prestazione di servizio per iniziative turistiche del Bilancio 2015 che presenta la necessaria disponibilità riservandosi,con successivo atto, di provvedere alla trasformazione della prenotazione in impegno a favore dell'aggiudicatario.

4.di dare atto, ai sensi dell'art. 192 del D.Lgs. 267/2000 "Determinazioni a contrattare e relative procedure" che il fine, la forma del contratto, le clausole essenziali, le modalità di scelta del contraente sono quelle specificate in premessa narrativa;

5.di stabilire che l'Amministrazione si riserva la facoltà di non addvenire all'aggiudicazione o di aggiudicare la gara anche in presenza di una sola offerta valida;

6- di pubblicare il presente provvedimento in Amministrazione Trasparente, come previsto dall'art. 23, c. 2, del d.lgs. n. 33/2013.

IL DIRIGENTE  
Dott. Arch. Dario Franchini

Servizio di realizzazione di n.3 Piano Economico Finanziario

Il seguente progetto viene redatto ai sensi dell'art. 279 del D.P.R. 5 ottobre 2010, n. 207 Regolamento di esecuzione ed attuazione del [decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163](#), recante «Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE».

Relazione tecnica-illustrativa del contesto in cui è inserito il servizio

Nell'ambito del Programma operativo per l'intervento comunitario del FESR Obiettivo "Competitività regionale e occupazione" nella Regione Toscana per il periodo di programmazione 2007/2013 (POR CREO), relativamente all'asse V 'Valorizzazione delle risorse endogene per lo sviluppo territoriale sostenibile', al fine di ottenere il cofinanziamento di interventi rivolti al recupero, riqualificazione, riconversione e valorizzazione del patrimonio urbano esistente, il Comune di Pisa ha presentato un Piano integrato di sviluppo urbano sostenibile denominato "Pisa2 = Pisa X Patrimonio culturale, Innovazione, Saperi, Accoglienza" (di seguito: PIUSS).

Con DGR n. 5026 del 13 Ottobre 2009 della Direzione Generale Sviluppo Economico della Regione Toscana, è stata approvata la graduatoria finale dei PIUSS presentati dai vari Comuni ed è stato ammesso a finanziamento il PIUSS del Comune di Pisa.

Il Piano di Sviluppo Urbano sostenibile rappresenta un insieme integrato di interventi attraverso i quali il Comune ha investito nella ristrutturazione e riqualificazione di aree cittadine, parchi e monumenti promuovendo la valorizzazione del patrimonio artistico-culturale.

Obiettivo generale dei 18 progetti che compongono il disegno complessivo del PIUSS è migliorare l'attrattività e la competitività della città e dell'offerta turistica, valorizzando al contempo le risorse e l'identità locale.

Per una descrizione più dettagliata può essere letta la documentazione sul sito <http://www.pisa2015.it/>

Per quanto riguarda la stazione Marconi e l'annesso Complesso Radiotelegrafico di Coltano, l'amministrazione comunale ha avviato le procedure di acquisizione del complesso dal demanio dello Stato previa accordo di valorizzazione dal Ministro dei beni delle attività culturali ed del turismo (MiBACT) ai sensi dell'articolo 5, comma 5 del decreto legislativo 28 maggio 2010, n.285 (Attribuzione a comuni, province, città metropolitane e regioni di un proprio patrimonio, in attuazione dell'articolo 19 della legge 5 maggio 2009, n. 42); il recupero del complesso è inserito nel protocollo sottoscritto fra la Regione Toscana, la Provincia di Pisa e il Comune di Pisa per l'individuazione di priorità di sviluppo per il territorio della provincia di Pisa sottoscritto il 20 ottobre 2011.

Il Protocollo per interventi di rilancio turistico, culturale e economico della città di Pisa sottoscritto in data 15 novembre 2014 fra la Regione Toscana il Comune di Pisa e l'Università degli Studi di Pisa comprende, fra l'altro, il recupero della Stazione Marconi e del Complesso Radiotelegrafico di Coltano evidenziando che, una volta riqualificato, il bene, per l'elevato valore storico-monumentale e storico-scientifico potrebbe costituire un ulteriore luogo d'incontro tra ricerca scientifica, incubazione e accelerazione d'impresa in settori innovati e la divulgazione scientifica.

Nello specifico, l'Amministrazione Comunale, in procinto di attuare gara ad evidenza pubblica per affidare a soggetti imprenditoriali esterni la gestione delle Mura e del Giardino Scotto, del degli Arsenali repubblicani e della Torre Guelfa e del complesso Marconiano vuole dotarsi di elementi conoscitivi utili per stabilire parametri corretti ed idonei per lo svolgimento delle suddette gare.

Capitolato tecnico

L'attività oggetto del servizio consisterà nella redazione del PIANO ECONOMICO FINANZIARIO relativo a: A) gestione congiunta delle Mura Urbane –Giardino Scotto ( con esclusione della manutenzione del verde) B) gestione congiunta degli Arsenali Repubblicani e della Torre Guelfa o in alternativa gestione unitaria di quest'ultimi insieme ai precedenti in considerazione di una più favorevole economia di scala; C) stazione Marconi e l'annesso Complesso Radiotelegrafico di Coltano

I Piani economico finanziario dovranno contenere almeno questi elementi:

- q) le caratteristiche funzionali, gestionali ed economico-finanziarie dei servizi da eseguire;
- r) l'analisi dello stato di fatto e dei vincoli esistenti (per es. i piani di gestione già presentati a corredo dei PIUSS);
- s) l'analisi della domanda e dell'offerta attuale e di previsione con riferimento al bacino d'utenza, alla stima dei bisogni dell'utenza, all'individuazione dell'offerta attuale e di quella prevista;
- t) la stima sommaria dell'investimento richiesto al privato;
- u) elaborato economico contenente la verifica della possibilità di realizzazione mediante i contratti di PPP e l'analisi della fattibilità finanziaria (costi e ricavi) della gestione;
- v) schema di sistema tariffario, nel caso in cui il privato sia obbligato a praticare all'utenza prezzi imposti (per es. nel caso dei matrimoni allo Scotto);
- w) elementi essenziali del contratto con definizione della ripartizione dei rischi tra pubblico e privato.
- x) linee guida per l'elaborazione del piano economico finanziario da parte degli operatori, inteso sia come documento di gara, ma anche come elemento propedeutico e funzionale all'analisi dell'investimento e alle conseguenti scelte di opportunità imprenditoriali

L'Amministrazione Comunale mette a disposizione del vincitore i seguenti materiali:

rapporto Bocconi sul turismo

documentazione Why Invest in Pisa

masterplan PIUSS anno 2009

studio di fattibilità relativo alla Cittadella Galileiana

-

I rapporti dovranno essere consegnato in forma cartacea ed in formato elettronico entro il 20 luglio 2015 dei PEF relativi ai beni recuperati con finanziamenti PIUSS ed entro il 15 settembre 2015 consegna del PEF relativo al complesso Marconiano

Allegato n. 1/b – Modulo offerta economica

Da inserire nella busta 3 recante la dicitura *Offerta economica*

Spett.le Comune di Pisa

Il sottoscritto

nato a

il

in qualità di legale rappresentante dell'impresa

al fine di partecipare alla gara per l'affidamento del Servizio di realizzazione del Piano Economico Finanziario per la predisposizione del Bando per la gestione dei seguenti Beni: Mura-Giardino Scotto; Arsenali Repubblicani-Torre Guelfa. ) stazione Marconi e l'annesso Complesso Radiotelegrafico di Coltano

dichiara

- di aver preso visione del bando di gara e di accettarlo espressamente;
- di avere preso conoscenza delle condizioni nonché di tutte le circostanze generali e particolari che possono avere influito sulla determinazione dei prezzi, sulle condizioni contrattuali e sull'esecuzione del contratto;

attesta altresì

la disponibilità delle professionalità necessaria ed adeguate per l'esecuzione del contratto,;

OFFRE

	Importo (IVA esclusa)
1prezzo	
Prezzo complessivo dell'offerta economica	

(firma del legale rappresentante)

“Documento firmato digitalmente ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 23ter del decreto legislativo n. 82 del 7 marzo 2005 - Codice dell'Amministrazione digitale. Tale documento informatico è memorizzato digitalmente su banca dati del Comune di Pisa.

“Documento firmato digitalmente ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 23ter del decreto legislativo n. 82 del 7 marzo 2005 - Codice dell'Amministrazione digitale. Tale documento informatico è memorizzato digitalmente su banca dati del Comune di Pisa.