

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:

- 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

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