

BANDO PUBBLICO

PER LA REDAZIONE DEL PIANO ECONOMICO FINANZIARIO RELATIVO ALLA GESTIONE di:

1) MURA URBANE –GIARDINO SCOTTO 2) 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 3) STAZIONE MARCONI E L'ANNESSO COMPLESSO RADIOTELEGRAFICO DI COLTANO CIG ZDC13B670D.

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 CRo), 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 il PIUSS del Comune di Pisa è stato ammesso a finanziamento;

CHE 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.

CHE 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 vedere <http://www.pisa2015.it/> )

CONSIDERATO che l'Amministrazione Comunale, in procinto di attuare gara ad evidenza pubblica per affidare a soggetti imprenditoriale esterni rispettivamente la gestione delle Mura e del Giardino Scotto congiuntamente e degli Arsenali repubblicani e della torre Guelfa congiuntamente vuole dotarsi di elementi conoscitivi utili per stabilire parametri corretti ed idonei per lo svolgimento delle suddette gare;

Considerato, inoltre, che nella prospettiva del recupero della stazione Marconi e l'annesso Complesso Radiotelegrafico di Coltano è necessario predisporre un piano di fattibilità come previsto dall'art.3 comma (e del Protocollo per interventi di rilancio turistico, culturale e economico della città di Pisa sottoscritto in data 15 novembre 2014 dalla Regione Toscana, Comune di Pisa ed Università di Pisa

Si rende noto che:

in conformità a quanto disposto con Determinazione a contrattare n. 398 del 14.04.2015, è indetta una procedura comparativa per l'affidamento in economia del servizio ai sensi dell'art. 5, comma1, lett. C-f), e dell'art.8 del vigente "Regolamento Comunale delle acquisizioni in economia" con aggiudicazione a favore dell'offerta economicamente più vantaggiosa.

1. Oggetto del servizio

L'attività oggetto del servizio consiste nella 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) gestione della 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 metterà a disposizione del vincitore i seguenti materiali:

masterplan PIUSS anno 2009

rapporto Bocconi sul turismo

documentazione Why Invest in Pisa

studio fattibilità per la gestione della Cittadella Galileiana

## 2. Durata del servizio

Il servizio dovrà essere espletato nel seguente modo: consegna dei PEF relativi a gestione Mura Urbane –Giardino Scotto e gestione Arsenali Repubblicani e della Torre Guelfa entro il 20 luglio 2015;

consegna dello studio di fattibilità relativo alla stazione Marconi e l'annesso Complesso Radiotelegrafico di Coltano entro il 15 settembre 2015

## 3. Modalità di svolgimento del servizio e di pagamento del corrispettivo

Il servizio sarà svolto in attuazione delle finalità previste dal PIUSS ( Piani Integrati di sviluppo Urbano Sostenibile finanziati) e del Protocollo per interventi di rilancio turistico, culturale e economico della città di Pisa sottoscritto in data 15 novembre 2014 dalla Regione Toscana, Comune di Pisa ed Università di Pisa

Il pagamento del corrispettivo del servizio avverrà in due soluzione sulla base di attestazione di avvenuto espletamento del servizio ( consegna dei rapporti).

## 4 Importo a base d'asta

L'importo a base d'asta è di € 25.000,00 al netto d'i.v.a.

## 5 Requisiti di partecipazione alla gara

Possono partecipare alla gara gli operatori economici indicati negli art.33/37 del DLgs 163/2006, i quali siano in possesso dei seguenti requisiti di ordine generale di cui all'art.38 del DLgs 163/2006.

I concorrenti devono essere in possesso, a pena di esclusione, oltre che dei requisiti di ordine generale di cui all'art. 38 del DLgs 163/2006 dei requisiti di idoneità professionale di cui all'art. 39 del d.lgs. 163/2006: iscrizione nel Registro delle Imprese della C.C.I.A.A. per attività coerente con la prestazione oggetto della gara (o registro equivalente per imprese straniere).

## 6 Criterio di aggiudicazione

Il criterio di aggiudicazione è quello dell'offerta economicamente più vantaggiosa sulla base dei seguenti elementi di valutazione:

a) Offerta tecnica punteggio massimo 75

1.-Valutazione dell'esperienza professionale 25

2.-Valutazione dell'esperienza nel settore specifico (valorizzazione del patrimonio artistico-culturale) 30

3.-Valutazione della metodologia applicata 20

b) Offerta economica punteggio massimo 25

La valutazione delle offerte sarà demandata ad una commissione giudicatrice.

La valutazione dell'offerta economica - elemento b) - verrà effettuata applicando la seguente formula:

$P.O.E. = 25 * C(r)$

dove:

P.O.E. = Punteggio di valutazione dell'offerta economica;

C(r) = il coefficiente attribuito all'offerta economica, ottenuto mediante l'applicazione della seguente formula:

$C(r) = R_a / R_{max}$

dove:

R<sub>a</sub> = valore offerto dal concorrente n-esimo

R<sub>max</sub> = valore dell'offerta più conveniente

Il punteggio di valutazione finale dell'offerta di ciascun concorrente sarà dato dalla somma del punteggio riportato nella valutazione dell'elemento a) con il punteggio riportato nella valutazione dell'offerta economica

#### 7 Modalità di presentazione dell'offerta

Per partecipare alla gara, i concorrenti dovranno presentare un unico plico riportante all'esterno la

dicitura "Gara servizi redazione del piano economico finanziario relativo alla gestione congiunta di : 1) Mura urbane -Giardino Scotto 2) Arsenali Repubblicani e della Torre Guelfa, 3) stazione Marconi e l'annesso Complesso Radiotelegrafico di Coltano " ed i dati identificativi del concorrente, il suo indirizzo postale, il suo numero telefonico, il suo numero di fax, il suo indirizzo e-mail e di PEC. Tali recapiti saranno utilizzati per le comunicazioni di gara.

Nel caso di Raggruppamento Temporaneo / consorzio di cui alle lett. d) ed e) dell'art. 34 del d.lgs.163/2006, dovranno essere indicati i dati identificativi di ciascun soggetto aderente.

Il plico dovrà essere sigillato e siglato in tutti i lembi dal legale rappresentante legale/procuratore della ditta concorrente. Nel caso di Raggruppamento Temporaneo di Imprese o professionisti/Consorzio di cui alle lett. d) ed e) dell'art. 34 del d.lgs. 163/2006, la sigla sarà dovuta dal rappresentante legale/procuratore della mandataria.

Nel plico dovranno essere inserite:

1. domanda e dichiarazioni sostitutive dei requisiti di partecipazione alla gara;
2. offerta tecnica;
3. una busta non trasparente, debitamente sigillata e siglata in tutti i lembi come sopra indicato, riportante all'esterno la dicitura: "Offerta Economica".

Tutta la documentazione dovrà essere redatta in lingua italiana.

Il plico dovrà giungere all'Ufficio protocollo del Comune di Pisa, posto in Lungarno Galilei n. 43, Pisa, **entro e non oltre le ore 12.30 del giorno 27 maggio 2015**. Quanto perverrà oltre tale termine non sarà preso in considerazione.

La data e l'ora d'acquisizione della documentazione è stabilita e comprovata unicamente dalla data e ora di acquisizione al protocollo della Stazione Appaltante.

#### 8 Contenuto del plico

Il plico dovrà contenere:

a) La domanda di partecipazione e la dichiarazione sostitutiva dei requisiti partecipazione (redatta secondo il facsimile Allegato A) firmata dal legale rappresentante/procuratore del soggetto concorrente. In caso di associazione professionale Raggruppamento temporaneo/consorzio

ogni soggetto del raggruppamento/consorzio e ciascun professionista dovrà produrre un'autonoma dichiarazione;

b) La domanda di partecipazione dei soggetti con identità plurisoggettiva (redatta secondo il facsimile Allegato B) che dovrà contenere l'indicazione della percentuale di partecipazione al raggruppamento / consorzio medesimo da parte dei singoli soggetti che lo compongono e le parti del servizio che ciascun soggetto riunito / consorziato eseguirà.

c) La copia fotostatica di un documento di riconoscimento in corso di validità del/dei firmatario/i;

d) La procura: in originale o in copia autentica notarile (solo nel caso in cui le dichiarazioni e/o l'offerta sia/no sottoscritte da un procuratore).

e) L'offerta tecnica che soddisfi tutti i criteri di valutazione di cui all'art.6

L'offerta dovrà essere sottoscritta dai legali rappresentanti o procuratori dei concorrenti, e da tutti i legali rappresentanti o procuratori dei soggetti che fanno parte del raggruppamento / consorzio.

f) La BUSTA contenente l'offerta economica.

#### 9 Contenuto della BUSTA "OFFERTA ECONOMICA"

In busta separata dovrà essere inserita l'offerta economica sottoscritta dal legale rappresentante/procuratore del concorrente.

Nel caso di R.T.I. / consorzio l'offerta deve essere sottoscritta da tutti i legali rappresentanti o procuratori dei soggetti che fanno parte del raggruppamento/ consorzio.

L'offerta dovrà contenere l'indicazione del ribasso (espresso in cifre e in lettere) applicato rispetto all'importo a base d'asta.

In caso di discordanza prevale il ribasso percentuale indicato in lettere.

Le offerte condizionate e/o con riserve o di importo superiore rispetto al prezzo a base d'asta verranno escluse. Inoltre le offerte non possono presentare correzioni non espressamente confermate e sottoscritte dal concorrente.

L'offerta è da intendersi onnicomprensiva, a remunerazione di ogni prestazione o attività resa in relazione al servizio, nonché comprensiva di tutte le spese inerenti e conseguenti.

#### 10 Aggiudicazione

Il servizio verrà aggiudicato provvisoriamente in favore del concorrente che avrà presentato l'offerta economicamente più vantaggiosa, cioè l'offerta che avrà ottenuto il punteggio complessivo più elevato e che non sia risultata anomala a seguito dell'eventuale procedimento di verifica dell'anomalia.

A parità di punteggio tra più offerte si procederà mediante estrazione a sorte.

E' facoltà della Stazione appaltante non procedere all'aggiudicazione se nessuna offerta risulti appropriata o conveniente o idonea in relazione all'interesse oggetto dell'avviso. In ogni caso, la Stazione appaltante, si riserva di sospendere e/o interrompere la procedura in ogni momento e, comunque, di non aggiudicare, senza alcun diritto dei concorrenti e/o dell'aggiudicatario a rimborsi, indennizzi e/o risarcimenti.

Si potrà concludere la procedura di gara anche in presenza di una sola offerta valida, fatta salva la facoltà della Stazione appaltante di non procedere all'aggiudicazione ove valuti l'offerta non conveniente.

La partecipazione, ed ogni correlativo onere, sono a rischio esclusivo dei concorrenti.

In caso di decadenza, revoca dell'aggiudicazione o risoluzione del contratto, la Stazione appaltante si riserva la facoltà di affidare il servizio al concorrente che segue in graduatoria.

Sono a carico dell'aggiudicatario le spese di contratto e tutti gli oneri connessi alla sua stipulazione compresi quelli tributari.

#### 11 Responsabile del procedimento

Ai sensi dell'art. 5 della L. 241/1990, si informa che il Responsabile del procedimento è la dott.ssa Sandra Bertini, direzione Edilizia Pubblica-Patrimonio

Il Dirigente  
Arch. Marco Guerrazzi