

**COMUNE DI PISA
DIREZIONE EDILIZIA PUBBLICA-PATRIMONIO**

IL DIRIGENTE

Visto il provvedimento del Sindaco n. 27 del 17/04/2015 con il quale è stato conferito al sottoscritto l'incarico di Dirigente della Direzione Edilizia Pubblica -Patrimonio;

Premesso che:

- il Comune di Pisa è titolare della concessione demaniale rep. n.55297/187 del 18.11.2009 per l'utilizzo di un arenile posto in Marina di Pisa, via Litoranea, avente una superficie complessiva di circa mq 2.814;
- tale concessione è da intendersi *ope legis* prorogata sino al 31.12.2020 ai sensi dell'art.34 duodecies del D.Lg 179/2012;
- il Comune di Pisa è altresì proprietario del terreno adiacente avente una superficie di circa mq. 1000, sul quale insistono alcuni manufatti, in appresso meglio descritti;
- l'arenile oggetto di concessione demaniale e il terreno adiacente di proprietà comunale hanno la seguente destinazione urbanistica: "**zone delle attrezzature balneari**, regolamentati dal Titolo V Cap. III art.64 delle Norme Tecniche di Attuazione del 2° Piano di Gestione del Parco Naturale migliarino San Rossore Massaciuccoli, approvato con delibera del Consiglio Direttivo n.18 del 10.05.2002";

Vista la Deliberazione di GC n.7 del 29.1.2015 in virtù della quale l'Amministrazione Comunale ha deciso di destinare lo stabilimento balneare in questione alle attività sociali finalizzate al sostegno, al recupero e all'integrazione di soggetti affetti da disabilità fisica e/o mentale;

Visto il vigente Regolamento per la Gestione del Patrimonio, approvato con deliberazione n. 85 del Consiglio Comunale in data 07.12.2006, e successive modifiche ed integrazioni, ed in particolare gli articoli 11 e seguenti del medesimo;

Vista la determinazione n.DD-14 n. 1256 del 17/11/2015

Tutto ciò premesso e considerato

RENDE NOTO CHE

Il giorno **16 dicembre 2015** alle ore 10.00 presso la Direzione Edilizia Pubblica – Patrimonio, Via San Martino, 108, piano primo, Sala riunioni, avrà luogo la procedura ad evidenza pubblica per la concessione dell'immobile destinato a stabilimento balneare posto in Marina di Pisa, via Litoranea come meglio descritto all'art.1.

ART. 1. - DESCRIZIONE DELLO STABILIMENTO BALNEARE

Lo stabilimento balneare è costituito da un'area di proprietà comunale di circa 1.000 mq.e da un'area di circa 2.814 mq., di proprietà demaniale in concessione al Comune di Pisa, sulle quali insistono vari manufatti; il tutto meglio identificato nella planimetria che si allega al presente bando sotto la lettera "A".

Si precisa che:

- sulla porzione di proprietà comunale insistono due manufatti, uno dei quali già adibito a magazzino, e l'altro utilizzato come servizi igienici e locali di sgombero; è altresì presente una costruzione in muratura;
- sull'area di proprietà demaniale sono presenti diversi corpi di fabbrica tra cui: n.43 cabine con prospiciente tettoia; servizi igienici e docce; locali già adibiti ad uffici, infermeria, magazzini e alloggi custode, oltre all'arenile ed un ulteriore manufatto anch'esso utilizzato come magazzino.

Per maggior chiarezza si rimanda alla planimetria allegata, nella quale risultano meglio evidenziati i manufatti e i terreni compresi nell'affidamento.

Tutte le aree e i manufatti oggetto del presente bando vengono concessi nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con esclusione di qualsiasi responsabilità da parte del Comune di Pisa al riguardo, anche con riferimento alla rispondenza dei medesimi alle normative di legge in generale ed in particolare della legislazione vigente in materia di impianti.

Art. 2 -PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE

La partecipazione alla gara prevede la presentazione (unitamente alla domanda di partecipazione, all'offerta economica e all'offerta sociale) di un'offerta tecnica contenente un progetto di riqualificazione dello stabilimento balneare elaborato nel rispetto della normativa urbanistico-edilizia vigente, nonché dei parametri stabiliti dalla Conferenza di Servizi (indetta tra Comune di Pisa, Ente Parco Migliarino San Rossore e Massaciuccoli e Soprintendenza per i Beni Architettonici, Paesaggistici, Artistici, Storici ed Etnoantropologici per le province di Pisa e Livorno) nella seduta del 12.03.2009 e riportati sia sotto la sezione "**Progetti di riqualificazione degli**

stabilimenti balneari” che, più specificamente, sotto la sezione “1) **Progetto di riqualificazione del Bagno Circolo dipendenti comunali**” di cui al verbale che si allega al presente bando sotto la lettera “E”. Sarà onere esclusivo ed integrale del soggetto aggiudicatario conseguire l’approvazione di ogni stadio progettuale da parte delle competenti autorità, come previsto dalla normativa vigente.

Si precisa fin da ora che l’aggiudicazione (sia essa provvisoria o definitiva) non equivarrà in nessun modo ad approvazione del progetto né da parte dell’Amministrazione Comunale, né da parte degli altri Enti preposti a rilasciare, a qualsiasi titolo, gli atti di assenso necessari (autorizzazioni, nulla osta, ecc.).

L’aggiudicatario potrà realizzare direttamente i lavori di riqualificazione solo se in possesso dei requisiti di idoneità morale, capacità tecnico-professionale ed economico-finanziaria richiesti dal D.Lgs.12 aprile 2006, n.163, rubricato “Codice dei contratti pubblici di lavori, forniture e servizi”, e sue successive modifiche ed integrazioni; altrimenti dovrà procedere all’affidamento dei lavori a terzi che siano in possesso dei suddetti requisiti, con le modalità e nel rispetto del suddetto Codice dei Contratti pubblici.

In entrambi i casi tutti i costi per la realizzazione degli interventi edilizi sull’immobile oggetto di concessione, compresi quelli relativi alla progettazione e direzione dei lavori, al coordinamento per la sicurezza e al collaudo, oltre agli oneri afferenti al rilascio dei titoli abilitativi edilizi, e all’acquisizione di tutti i pareri di legge necessari per gli interventi, sono a totale carico del soggetto aggiudicatario.

Alla chiusura dei lavori, il soggetto aggiudicatario dovrà fornire all’Amministrazione Comunale, Direzione Edilizia Pubblica -Patrimonio, copia delle eventuali certificazioni e/o dichiarazioni di conformità rilasciate per gli interventi attuati. Si precisa che i lavori di riqualificazione di cui all’offerta tecnica presentata in gara dovranno essere realizzati entro la data di scadenza della concessione e comunque nel rispetto del cronoprogramma contenuto nell’offerta tecnica, fatta eccezione per il piano di accessibilità, meglio specificato al successivo art.7 bis del presente bando, e per i lavori necessari allo smaltimento dei reflui che dovranno essere realizzati, a pena di decadenza dalla concessione, prima dell’inizio della stagione balneare 2016.

ART. 3 - CANONE A BASE D’ASTA

Il canone annuo a base d’asta è pari ad € 20.000,00 (euro ventimila/00) derivante dalla somma pagata dal Comune di Pisa a titolo di canone per la concessione demaniale rep. n.55297/187 del 18.11.2009 e a titolo di imposta regionale nel corrente anno.

Il canone complessivo annuo che risulterà a seguito dell’aggiudicazione della gara al miglior offerente verrà annualmente maggiorato degli eventuali incrementi richiesti dal Demanio Marittimo per la concessione demaniale e/o previsti per legge per l’imposta regionale (di cui alla Legge Regionale n.85/1995 e ss mm.)

A garanzia dell’obbligo di versamento del suddetto canone, l’aggiudicatario dovrà presentare al momento della stipula del contratto di concessione, idonea polizza assicurativa/fideiussione 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 al canone annuo posto a base d’asta e con durata pari a quella della concessione (10 anni). La polizza/fideiussione dovrà contenere le seguenti clausole:

- la polizza/fideiussione sarà svincolata esclusivamente su apposita dichiarazione del Comune garantito o su restituzione del documento con l’annotazione del nulla osta allo svincolo;
- il ritardo o mancato pagamento dei supplementi di premio non potrà in alcun modo essere opposto al Comune di Pisa;
- per qualsiasi controversia dovesse insorgere tra la Società costituitasi fideiussore e l’Ente garantito, il Foro competente è esclusivamente quello di Pisa;
- la banca o la società assicuratrice rinuncia esplicitamente ad avvalersi del beneficio della preventiva escussione di cui all’art. 1944 c.c.;
- la banca o la società assicuratrice pagherà l’importo garantito entro 15 giorni dalla richiesta scritta del Comune di Pisa.

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.

Il mancato pagamento del canone alle scadenze come sopra stabilite comporterà la decadenza dalla concessione oltre che l’escussione della garanzia prestata.

ART. 4 - DURATA DELLA CONCESSIONE

La concessione avrà una durata di anni 10 dalla data di sottoscrizione del contratto e alla scadenza, in conformità con quanto stabilito dall’art. 18 del Regolamento per la gestione del Patrimonio del Comune di Pisa potrà essere rinnovata, per lo stesso termine di durata originariamente stabilito (quindi per ulteriori 10 anni), previa stipula di un nuovo atto e rideterminazione del canone concessorio, dopo aver verificato il comportamento tenuto dall’utilizzatore quanto ad esatto adempimento degli obblighi contrattuali (ovvero regolare pagamento del canone, effettuazione degli interventi previsti nell’offerta tecnica, rispetto di tutti gli obblighi stabiliti nell’atto di concessione ed imposti dalla vigente normativa). Qualora la concessione demaniale rep. n.55297/187 del 18.11.2009 di cui è titolare il Comune di Pisa, alla relativa scadenza - ad oggi stabilita ope

legis al 31.12.2020 - non fosse prorogata o rinnovata (espressamente o tacitamente) ma, in attuazione della "Direttiva servizi" n.2006/123/CE (c.d. direttiva Bolkestein), fosse messa a bando con procedura ad evidenza pubblica ed il Comune di Pisa dovesse perderne la titolarità, si verificherà di diritto la decadenza dalla concessione dello stabilimento oggetto del presente bando senza che nessuna responsabilità possa essere addossata al Comune di Pisa.

Resta inteso fin da ora che il Comune di Pisa è esonerato da qualsiasi responsabilità nei confronti del soggetto aggiudicatario, qualora la concessione demaniale di cui è attualmente titolare dovesse venire revocata anche prima del 31.12.2020 per fatti indipendenti dalla volontà del medesimo Comune.

ART.5 - MODALITA' DI PARTECIPAZIONE. REQUISITI DI PARTECIPAZIONE.

In adempimento a quanto previsto dall'art. 16 del Piano di Utilizzo degli Arenili di questo Comune e nel rispetto di quanto previsto all'art.45 bis del codice della navigazione, nonché di quanto stabilito dalla Giunta con Deliberazione n. 7 del 29.1.2015, possono partecipare alla presente procedura di gara, esclusivamente le Associazioni (anche non riconosciute) non aventi finalità di lucro, gli Enti e/o Consorzi pubblici, le Fondazioni, i Comitati, le Cooperative e le altre persone giuridiche, comunque non aventi finalità di lucro, già costituite al momento della pubblicazione del presente bando da almeno cinque anni, operanti nel campo sociale del sostegno, recupero ed integrazione di soggetti affetti da disabilità fisica e/o mentale.

I soggetti di cui sopra possono partecipare (e quindi presentare offerte) anche in forma congiunta, in tal caso i concorrenti si intendono obbligati in solido, ai sensi dell'art. 1292 del c.c.

La partecipazione è consentita compilando la domanda di partecipazione (secondo lo schema allegato sotto la lettera "B"), sulla quale dovranno essere apposte le necessarie marche da bollo da € 16,00 (euro sedici), in cui dovranno essere indicati:

1. la denominazione dell'Ente/Associazione, la sede legale, il codice fiscale, nonché le generalità del legale rappresentante o di chi sottoscrive la domanda (ove si tratti di procuratore speciale, dovrà altresì essere allegato l'originale o la copia conforme all'originale della procura in forma di atto pubblico o di scrittura privata autenticata);
2. in caso di domanda/offerta congiunta, la domanda/offerta deve essere sottoscritta da tutti i partecipanti/offerenti;
3. il recapito del/i partecipante/i ai fini delle comunicazioni inerenti la procedura in questione;
4. dichiarazione da parte del legale rappresentante del soggetto partecipante, avente valore sia di dichiarazione di scienza e di volontà che di autocertificazione, ai sensi del D.P.R. 445/2000, con cui si dichiara:
 - di non essere interdetto, inabilitato o fallito o sottoposto ad altra procedura concorsuale e che a suo carico non sono in corso procedure per la dichiarazione di alcuno di tali stati;
 - di non aver riportato a suo carico condanne penali che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrattare con la pubblica amministrazione;
 - il rispetto dei contratti collettivi nazionali di lavoro del settore, degli accordi sindacali integrativi, delle norme sulla sicurezza nei luoghi di lavoro e di tutti gli adempimenti di legge nei confronti dei lavoratori dipendenti e/o soci nonché della normativa che disciplina il diritto al lavoro dei disabili ovvero che il partecipante non è soggetto agli obblighi di cui alla suddetta legge;
 - ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 3.6.1998 n. 252, di non trovarsi (personalmente o l'associazione/ente che rappresenta) nelle cause di divieto, di decadenza o di sospensione previste dall'art. 10 della legge 31 maggio 1965 n. 575;
 - di aver preso visione del bando e di accettarne i contenuti senza condizioni o riserve;
 - di aver preso visione e di conoscere e accettare il vigente Regolamento per la gestione del patrimonio del Comune di Pisa (di cui deliberazione n. 85 del Consiglio Comunale in data 07.12.2006, e successive modifiche ed integrazioni);
 - di conoscere lo stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni immobili oggetto del presente bando, sollevando il Comune di Pisa da ogni responsabilità al riguardo, anche con specifico riferimento alla non rispondenza degli impianti alle normative vigenti;
 - di non essere l'ente/associazione che rappresenta debitore nei confronti del Comune di Pisa di somme di denaro a qualsiasi titolo alla data di pubblicazione del presente bando;
 - di non avere controversie in corso davanti a qualsiasi autorità giudiziaria contro il Comune di Pisa alla data di pubblicazione del presente bando.

In caso di partecipazione/offerta congiunta i requisiti sopra elencati dovranno essere posseduti singolarmente da tutti i soggetti partecipanti/offerenti e la predetta dichiarazione deve essere resa da ciascun legale rappresentante dell'Associazione/Ente partecipante offerente.

A garanzia della serietà dell'offerta il concorrente dovrà presentare, contestualmente alla domanda di partecipazione, una polizza fideiussoria o fideiussione bancaria, d'importo pari al 10% del canone annuale a base d'asta, e quindi pari ad € 2.000,00 (euroduemila/00), contratta con primaria Compagnia assicurativa o primario

Istituto di credito, in favore del Comune di Pisa. La garanzia suddetta dovrà essere del tipo a “prima richiesta” e avere una durata di 180 (centottanta) giorni; inoltre dovrà contenere le seguenti clausole:

- la polizza/fideiussione sarà svincolata esclusivamente su apposita dichiarazione del Comune garantito o su restituzione del documento con l’annotazione del nulla osta allo svincolo;
- il ritardo o mancato pagamento dei supplementi di premio non potrà in alcun modo essere opposto al Comune di Pisa;
- per qualsiasi controversia dovesse insorgere tra la Società costituitasi fideiussore e l’Ente garantito, il Foro competente è esclusivamente quello di Pisa;
- la banca o la società assicuratrice rinuncia esplicitamente ad avvalersi del beneficio della preventiva escussione di cui all’art. 1944 c.c.;
- la banca o la società assicuratrice pagherà l’importo garantito entro 15 giorni dalla richiesta scritta del Comune di Pisa.

La suddetta polizza/fideiussione sarà svincolata esclusivamente su apposita dichiarazione del Comune garantito o su restituzione del documento con l’annotazione del nulla osta allo svincolo, in favore dell’aggiudicatario, immediatamente dopo la sottoscrizione del contratto di affidamento in gestione. Sarà invece escussa qualora non fosse possibile procedere all’aggiudicazione definitiva in favore del concorrente dichiarato aggiudicatario provvisorio perché in sede di verifiche d’ufficio fosse accertato che quest’ultimo non possiede i requisiti sopra elencati o qualora il concorrente già dichiarato aggiudicatario definitivo, dovesse, prima della firma dell’atto, revocare la propria offerta senza addurre una giusta causa o un giustificato motivo o dovesse non produrre la documentazione richiesta per la stipula del contratto. Per coloro che non risulteranno aggiudicatari la polizza fideiussoria/fideiussione bancaria sarà svincolata con le stesse modalità di cui sopra entro 30 (trenta) giorni dall’adozione della determina di aggiudicazione definitiva.

Alla domanda di partecipazione dovranno essere allegare, ciascuna in busta chiusa e sigillata sui lembi di chiusura;

- l’offerta sociale secondo il modello che si allega al presente atto sotto la lettera “C”
- l’offerta tecnica contenente il progetto di riqualificazione che l’offerente intende realizzare secondo quanto meglio specificato nell’art.2 del presente bando;
- l’offerta economica, da compilarla secondo il modello che si allega al presente bando sotto la lettera “D”.

Tutte e tre le offerte devono, a pena di esclusione, essere debitamente sottoscritte dall’offerente/i o dal/i procuratore/i speciale/i e dovranno essere introdotte in buste separate, controfirmate sui lembi di chiusura, e riportanti rispettivamente la dicitura “OFFERTA TECNICA”, “OFFERTA SOCIALE” ed “OFFERTA ECONOMICA”. Le buste contenenti le 3 offerte (tecnica, economica e sociale) a loro volta, dovranno essere inserite, insieme alla domanda di partecipazione ed ai relativi allegati, in un unico plico, chiuso e controfirmato sui lembi di chiusura.

Devono essere allegati alla domanda di partecipazione a pena di esclusione:

- 1) copia fotostatica non autenticata di un valido documento di identità del/i sottoscrittore/i dell’offerta;
- 2) copia fotostatica non autenticata dell’atto costitutivo e dello statuto dell’Associazione/Ente (ad eccezione degli Enti pubblici i quali non devono produrre tale documentazione). In caso di partecipazione/offerta congiunta, copia fotostatica non autenticata dell’atto costitutivo e dello statuto di ciascun soggetto partecipante/offerente;
- 3) copia dell’atto di conferimento dei poteri di rappresentanza ove l’attuale legale rappresentante non coincida con quello desumibile dall’Atto costitutivo della Associazione/Ente
- 4) eventuale originale o copia conforme all’originale della/e procura/e;
- 5) originale della polizza fideiussoria o fideiussione bancaria di importo pari al 10% del canone annuale di concessione a base d’asta;
- 6) *curriculum vitae* dell’offerente. Se i partecipanti alla gara si presentano in forma associata allegare il *curriculum* di ciascuno dei partecipanti.

Il plico (contenente sia la domanda di partecipazione che le buste contenenti le tre offerte) deve essere indirizzato a: **COMUNE di PISA – Direzione Edilizia Pubblica –e Patrimonio – Via San Martino, 108 Pisa** e deve riportare all’esterno la dicitura **“Offerta per la procedura ad evidenza pubblica del giorno 16 dicembre 2015 per l’affidamento in gestione dello stabilimento balneare posto in Marina di Pisa, via Litoranea”**. Il plico deve pervenire, **A PENA DI ESCLUSIONE, entro e non oltre le ore 12.30 del giorno 15 dicembre 2015**, mediante consegna a mano all’U.R.P. del Comune di Pisa ovvero avvalendosi del servizio postale o di agenzia postale autorizzata. **Faranno fede ESCLUSIVAMENTE il timbro della data di ricevimento e l’orario posti dall’Ufficio URP o Protocollo del Comune di Pisa all’atto del ricevimento, anche nel caso in cui il plico sia oggetto di raccomandata con avviso di ricevimento. A maggior chiarimento si specifica che non farà fede in alcun caso il timbro di spedizione.**

Resta pertanto inteso che il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente e nessuna eccezione potrà essere sollevata se, per qualsiasi motivo, il plico non dovesse giungere a destinazione entro il termine e l’orario sopra indicati.

Le offerte pervenute successivamente alla scadenza del termine suddetto, anche se per causa di forza maggiore, non saranno ritenute valide (neppure se presentate o pervenute il giorno dell'apertura dei plichi) ed i relativi concorrenti non saranno ammessi alla procedura.

Non sono ammesse offerte per persona da nominare ai sensi dell'art. 1401 e segg. del Cod. Civ.

Non saranno ritenute valide le offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad altre offerte proprie o di altri. Le stesse non dovranno recare, a pena di nullità ed esclusione dalla gara, cancellazioni, aggiunte, correzioni, salvo che non siano espressamente approvate con postilla firmata dall'offerente.

ART.6 - MODALITA' DI GARA - CRITERI DI AGGIUDICAZIONE.

Il Presidente della Commissione, nominata ai sensi dell'art. 44 del Regolamento per la Gestione del Patrimonio, **alle ore 10.00 del giorno 16 dicembre 2015**, nel luogo sopra indicato per lo svolgimento dell'asta, aprirà i plichi pervenuti e contenenti le domande di partecipazione, verificherà la completezza e la conformità alle disposizioni del presente bando della domanda di partecipazione e di tutti i documenti, ferma restando in ogni caso la facoltà per il Presidente di richiedere agli offerenti eventualmente presenti in sede di gara chiarimenti, documenti e certificazioni integrative nei limiti della tutela dell'interesse pubblico e della *par condicio* dei concorrenti.

Successivamente il Presidente procederà all'apertura dei plichi contenenti le offerte sociali e successivamente le offerte tecniche, verificando la completezza del loro contenuto a norma del successivo art.8 e siglando tutti i documenti e gli elaborati.

La busta contenente l'offerta economica non verrà aperta, procedendo alla sospensione della seduta pubblica per permettere alla commissione di gara di riunirsi in seduta riservata, esaminare le offerte sociali e le offerte tecniche ed assegnare ad ognuna il relativo punteggio alla luce degli elementi di valutazione e dei criteri stabiliti ai successivi artt. 7, 7 bis, 7 quater e 7 quinquies del presente bando. Eseguite queste operazioni verrà pubblicata la graduatoria provvisoria (derivante dalla sommatoria dei punteggi raggiunti dai partecipanti per l'offerta sociale e l'offerta tecnica) e contestualmente sarà comunicata la data e l'orario della seduta pubblica in cui la commissione si riunirà per procedere all'apertura delle buste contenenti l'offerta economica. Non si procederà all'apertura della busta contenente l'offerta economica nel caso non siano ritenute valida l'offerta sociale e/o l'offerta tecnica.

Salvo quanto sopra stabilito, lo stabilimento balneare verrà affidato in gestione al concorrente che avrà formulato l'offerta economicamente più vantaggiosa, secondo la valutazione effettuata dalla commissione giudicatrice in base ai criteri di valutazione delle offerte stabiliti nei successivi artt. 7, 7 bis, 7 ter, 7 quater, 7 quinquies del presente bando.

All'aggiudicazione si potrà addivenire anche nel caso di presentazione di una sola offerta valida, purché il Comune, a suo insindacabile giudizio, la ritenga conveniente.

Dello svolgimento e dell'esito della gara viene redatto dal Segretario verbalizzante apposito verbale, ai sensi dell'art. 45 del citato Regolamento per la gestione del Patrimonio.

L'aggiudicazione definitiva, che avverrà con determinazione dirigenziale, è subordinata alle opportune verifiche previste dalla legge.

ART.7 - OFFERTA SOCIALE. ELEMENTI DI VALUTAZIONE (punti assegnabili 45)

Dovrà consistere nella presentazione di un "piano gestionale sociale" che dovrà prevedere in maniera non generica la copertura dei seguenti bisogni/servizi:

- Attività continuative nel corso del periodo estivo e non solo, condivise con la rete del terzo settore sociale e ambientale del territorio della zona sociosanitaria pisana;
- Presenza nel piano gestionale di inserimenti lavorativi anche temporanei di soggetti svantaggiati;
- Esperienza pluriennale di presenza nelle reti pubbliche territoriali inerenti il settore del sostegno del recupero e dell'integrazione di soggetti affetti da disabilità fisica e/o mentale;
- Numero di ombrelloni giornalieri (da intendersi come ombrellone e 2 sdraio ed esclusi quelli noleggiati per l'intera stagione) riservati a particolari categorie di utenti cd. "deboli" (diversamente abili, anziani ultrasessantacinquenni) ad un prezzo non superiore a € 10,00 al giorno;

Art. 7 bis OFFERTA TECNICA. ELEMENTI DI VALUTAZIONE (punti assegnabili 35)

Si richiede la presentazione di una proposta progettuale assentibile dagli enti/soggetti competenti, almeno di livello preliminare, corredata di elaborati grafici e studio di fattibilità nel rispetto della normativa urbanistico-edilizia vigente, nonché dei parametri stabiliti dalla Conferenza di Servizi (indetta tra Comune di Pisa, Ente Parco Migliarino San Rossore e Massaciuccoli e Soprintendenza per i Beni Architettonici, Paesaggistici, Artistici, Storici ed Etnoantropologici per le province di Pisa e Livorno) nella seduta del 12.03.2009 e meglio richiamata all'art.2 del presente bando. Fermo restando l'obbligo di rispettare il requisito richiesto dalla vigente normativa in

materia di abbattimento delle barriere architettoniche per la tipologia e destinazione dell'immobile in oggetto, il progetto dovrà contenere un "piano di accessibilità" per persone disabili con handicap motori e sensoriali verso tutti gli spazi, fruibili per il pubblico, interni allo stabilimento balneare oggetto del presente bando. Tale piano dovrà prendere in considerazione l'intera area concessa, comprese le vie di entrata e di uscita dallo stabilimento, le vie di uscita di emergenza oltre ad assicurare la massima fruibilità dell'attività balneare tradizionale per tutti i tipi di disabilità fisica e/o mentale. Il progetto dovrà altresì essere corredato da specifici elaborati grafici e relazioni inerenti alla soluzione adottata per la raccolta e lo smaltimento dei reflui. La documentazione progettuale dovrà consentire alla commissione giudicatrice di valutare la proposta in relazione ai documenti richiesti al successivo art. 8. E' interesse del concorrente evidenziare con dettagli e/o rendering gli aspetti e le soluzioni che la propria proposta progettuale contiene per permettere alla commissione esaminatrice di poterne debitamente tenere di conto durante la fase di valutazione. E' necessario che i grafici siano accompagnati da un cronoprogramma dei lavori previsti nell'offerta tecnica nel quale sia tenuto conto dell'obbligo specificato all'art.2 del presente bando di realizzare il piano di accessibilità e i lavori per lo smaltimento dei reflui prima dell'inizio della stagione balneare 2016.

Art. 7 ter OFFERTA ECONOMICA. ELEMENTI DI VALUTAZIONE. (punti assegnabili 20)

Massimo rialzo rispetto al canone a base d'asta. Le offerte economiche dovranno essere di importo pari o superiore al canone posto a base d'asta. Non saranno ritenute valide le offerte presentate ad un prezzo inferiore al prezzo a base d'asta.

Art. 7 quater- CRITERI DI ASSEGNAZIONE DEL PUNTEGGIO L'aggiudicazione sarà effettuata a favore dell'offerta economicamente più vantaggiosa risultante dalla somma dei punteggi ottenuti. Il punteggio massimo assegnabile è pari a 100 punti, così ripartiti tra i diversi contenuti:

Elemento di valutazione	Punteggio	Sottopunteggio
1. OFFERTA SOCIALE	45	
1.1 Numero delle attività che si prevede di programmare nello stabilimento, nel corso della stagione balneare, e che si intende condividere con la rete del terzo settore sociale e ambientale del territorio della zona sociosanitaria pisana;		12
1.2 Presenza nel piano gestionale di inserimenti lavorativi anche temporanei di soggetti svantaggiati (numero dei soggetti svantaggiati che si intendono inserire)		10
1.3 Esperienza pluriennale di presenza nelle reti pubbliche territoriali inerenti il settore del sostegno del recupero e dell'integrazione di soggetti affetti da disabilità fisica e/o mentale (indicare da quanti anni)		15
1.4 Numero di ombrelloni giornalieri (da intendersi come ombrellone e 2 sdraio ed esclusi quelli noleggiati per l'intera stagione) riservati a particolari categorie di utenti cd. "deboli" (diversamente abili, anziani ultrasessantacinquenni) ad un prezzo non superiore a € 10,00 al giorno		8
2. OFFERTA TECNICA	35	
2.1 Aspetto tecnico/funzionale dei lavori previsti nel progetto tecnico con particolare riguardo all'accessibilità, allo smaltimento dei reflui, agli interventi qualificanti da un punto di vista tecnologico (risparmio energetico/fonti rinnovabili), a quelli inerenti al rispetto e alla salvaguardia dell'ambiente, alla coerenza con il piano gestionale sociale, all'utilizzo di soluzioni che comportano bassi costi gestionali in relazione alle future manutenzioni, al cronoprogramma ed al costo complessivo dell'investimento		25
2.2 Aspetto estetico/formale con particolare riferimento alla soluzione architettonica e paesaggistica, nonché all'inserimento della proposta progettuale nel contesto ambientale in cui l'immobile si trova. Saranno premiate le soluzioni che prevedono l'impiego di materiali naturali a basso impatto ambientale e paesaggistico		10
3. OFFERTA ECONOMICA	20	
3.1 Massimo rialzo rispetto al canone a base d'asta	20	

L'ammissione all'apertura dell'Offerta economica è subordinato al raggiungimento di un punteggio di almeno 30 punti nell'Offerta Sociale e di almeno 20 punti nell'Offerta Tecnica. L'eventuale non raggiungimento del punteggio richiesto sarà motivo di esclusione e la commissione non procederà all'apertura delle buste contenenti l'Offerta Economica.

Art. 7 quinquies. METODO DI CALCOLO DEL PUNTEGGIO

Tenuto conto che per i conteggi ed i risultati saranno prese in considerazione solo due cifre decimali, arrotondate per difetto se la terza cifra è minore di 5 e per eccesso nel caso in cui essa risultasse maggiore, il calcolo del punteggio avverrà con le seguenti modalità:

OFFERTA SOCIALE:

requisito 1.1

Verrà attribuito il punteggio massimo (12punti) al concorrente che offrirà il maggior numero di attività programmate nello stabilimento, nel corso della stagione balneare, da condividere con la rete del terzo settore sociale e ambientale del territorio della zona sociosanitaria pisana. In maniera proporzionale le altre offerte verranno valutate attraverso la seguente formula:

$$P(a) = \frac{12 \cdot N(a)}{N_{max}}$$

Dove:

P(a)= Punteggio attribuito al requisito offerto dal concorrente (a)

N(a)= Numero di attività proposte dal concorrente (a)

N_{max} = Maggior numero di attività proposto in gara.

requisito 1.2

Verrà attribuito il punteggio massimo (10punti) al concorrente che garantisce il più alto numero di inserimenti lavorativi anche temporanei di soggetti svantaggiati. In maniera proporzionale le altre offerte verranno valutate attraverso la seguente formula:

$$P(a) = \frac{10 \cdot N(a)}{N_{max}}$$

Dove:

P(a)= Punteggio attribuito al requisito offerto dal concorrente (a)

N(a)= Numero di inserimenti lavorativi previsti dal concorrente (a)

N_{max} = Maggior numero di inserimenti offerto in gara

requisito 1.3

Verrà attribuito il punteggio massimo (15 punti) al concorrente che dimostra esperienza di presenza nelle reti pubbliche territoriali inerenti il settore del sostegno del recupero e dell'integrazione di soggetti affetti da disabilità fisica e/o mentale da un numero maggiore di anni. In maniera proporzionale le altre offerte verranno valutate attraverso la seguente formula:

$$P(a) = \frac{15 \cdot N(a)}{N_{max}}$$

Dove:

P(a)= Punteggio attribuito al requisito offerto dal concorrente (a)

N(a)= Numero di anni d'esperienza del concorrente (a)

N_{max} = Maggior numero di anni d'esperienza degli offerenti che partecipano alla gara;

requisito 1.4

Verrà attribuito il punteggio massimo (8 punti) al concorrente che avrà proposto di rendere disponibili il massimo numero di ombrelloni alle categorie di cui al requisito. In maniera proporzionale le altre offerte verranno valutate attraverso la seguente formula:

$$P(a) = \frac{8 \cdot N(a)}{N_{max}}$$

Dove:

P(a)= Punteggio attribuito al requisito offerto dal concorrente (a)

N(a)= Numero di ombrelloni riservati a prezzo inferiore a € 10,00 proposti dal concorrente (a)

N_{max} = Maggior numero di ombrelloni offerto in gara.

OFFERTA TECNICA:

La formula adottata per l'attribuzione del punteggio relativamente all'offerta tecnica, è quella del Metodo Aggregativo-Compensatore, indicata nell'allegato G del regolamento di attuazione del Codice degli Appalti.

$$C(a) = \sum_{i=1}^n [W_i \cdot V(a)_i]$$

Dove

$C(a)$ = indice di valutazione dell'offerta (a)

n = numero totale dei requisiti

W_i = punteggio attribuito al requisito (i)

$V(a)_i$ = coefficiente della prestazione dell'offerta (a) rispetto al requisito (i) variabile tra 0 e 1

Il coefficiente $V(a)_i$ verrà determinato come media matematica dei coefficienti assegnati da ogni commissario relativamente al requisito (i) dell'offerta esaminata.

A mero titolo di esempio si ipotizza che il requisito (requisito i) in esame valga 10 punti ($W_i=10$ punti). Supponiamo la presenza di 4 commissari che valutino tale requisito con coefficienti rispettivamente 0.4, 0.6, 0.7, 0.8. Poiché il coefficiente della $V(a)_i$ per il requisito in esame (i) è dato dalla media aritmetica ne consegue che

$$V(a)_i = \frac{0.4 + 0.6 + 0.7 + 0.8}{4} = 0.625$$

Quindi per il requisito (i) il punteggio ottenuto risulta:

$$W_i \cdot V(a)_i = 10 \cdot 0.625 = 6.25$$

Applicando tale procedura per tutti i requisiti e sommando i risultati si ottiene il punteggio totale per l'offerta tecnica del concorrente (a).

OFFERTA ECONOMICA

requisito 3.1

Verrà attribuito il punteggio massimo (20 punti) al concorrente che avrà proposto il maggior rialzo rispetto al canone annuo posto a base d'asta, il punteggio minimo (0 punti) al concorrente che dovesse offrire l'importo a base d'asta. Le offerte intermedie riceveranno un punteggio proporzionale al rialzo rispetto al canone posto a base d'asta, utilizzando la seguente formula:

$$P(a) = R(a) \cdot \left\{ \frac{20}{R_{max}} \right\}$$

Dove:

$P(a)$ = Punteggio attribuito al requisito offerto dal concorrente (a)

$R(a)$ = Rialzo relativo all'offerta del concorrente (a) calcolato come differenza tra il canone annuo offerto e quello posto a base d'asta

R_{max} = Massimo rialzo offerto in gara calcolato come differenza tra il massimo canone annuo offerto in gara e quello posto a base d'asta

Art. 8 CONTENUTO DELLE BUSTE

All'interno delle buste i partecipanti dovranno inserire:

Busta Offerta Sociale

Nella busta contenente l'offerta sociale dovrà essere inserito, debitamente compilato in tutte le sue parti, l'Allegato "C". Nel caso in cui l'offerta risultasse mancante della documentazione richiesta, l'offerta sarà da ritenersi nulla;

Busta Offerta Tecnica:

Il livello di progettazione della proposta deve essere almeno quello "Preliminare", quindi, ai fini della valutazione dell'Offerta Tecnica dovranno essere allegati i seguenti documenti:

- Planimetria generale dello stato attuale, modificato e sovrapposto in scala non inferiore a 1:200
- Piante quotate con i conteggi delle superfici e dei volumi relativamente allo stato attuale e dello stato modificato in scala non inferiore a 1:100
- Prospetti e sezioni (almeno 2) quotate relativamente allo stato attuale, modificato e sovrapposto in scala non inferiore a 1:100
- Tavola/e grafica/he con dettagli tecnici atti a dimostrare il soddisfacimento dei requisiti di ridotto impatto ambientale ed energetico richiesti;
- Tavola/e grafica/he con dettagli tecnici atti a dimostrare il soddisfacimento dei requisiti richiesti in merito allo smaltimento dei reflui.
- Relazione tecnico descrittiva della proposta progettuale che illustri le scelte e le modalità con cui si è impostato il progetto, prestando particolare attenzione ai materiali impiegati sia per l'inserimento architettonico/paesaggistico, sia per quello energetico nonché alla soluzione adottata per la raccolta e lo smaltimento dei reflui
- Indicazione delle specifiche indagini da effettuare prima della stesura del progetto definitivo e/o esecutivo
- Computo metrico estimativo che giustifichi la cifra relativa ai lavori ed un quadro economico d'intervento a supporto della cifra indicante l'ammontare dell'investimento stesso. Si precisa che la

cifra indicata non dovrà includere le spese previste per arredi, corpi illuminanti, ed ogni qualsiasi altra voce non identificabile come opera di riqualificazione permanente

- Eventuali Rendering per valutazione complessiva dell'inserimento della proposta progettuale nel contesto del sito
- Eventuale documentazione fotografica
- Cronoprogramma del complesso dei lavori di riqualificazione di cui all'offerta tecnica nel quale si tenga conto dell'obbligo di realizzare, prima dell'inizio della stagione balneare 2016, a pena di decadenza dalla concessione, il piano di accessibilità e i lavori per lo smaltimento dei reflui,
- Eventuale documentazione aggiuntiva ritenuta importante ai fini della valutazione della proposta progettuale
- Elenco della documentazione inserita nella busta denominata "Offerta Tecnica".

Tutta la documentazione richiesta potrà essere prodotta impaginandola come meglio ritenuto dal soggetto partecipante, a patto che sia completa in ogni sua parte. Il formato in cui si devono presentare gli elaborati grafici è libero. Le relazioni (in formato A4 e/o A3) potranno essere rilegate anche mediante la sola spillatura.

Busta Offerta Economica

Nella busta contenente l'offerta economica dovrà essere inserito, debitamente compilato in tutte le sue parti, l'Allegato "D". Nel caso in cui l'offerta risultasse mancante della documentazione richiesta, l'offerta sarà da ritenersi nulla.

ART.9 - DOCUMENTI DA PRESENTARE PER LA STIPULA DEL CONTRATTO DI AFFIDAMENTO DELLA GESTIONE

L'aggiudicatario dovrà presentare entro il termine stabilito dal Dirigente nella determinazione di aggiudicazione definitiva ovvero nella apposita comunicazione, la documentazione necessaria alla sottoscrizione del suddetto atto, tra cui:

- polizza assicurativa/fideiussione bancaria a garanzia del pagamento del canone, di cui al precedente art.2;
- idonea polizza assicurativa della responsabilità civile verso terzi, per danni a persone e cose, riferita a tutte le attività che dovranno essere svolte all'interno dell'immobile.

In caso di mancata o parziale presentazione della suddetta documentazione nei termini stabiliti, il Dirigente provvederà alla revoca dell'aggiudicazione, all'escussione della polizza assicurativa/fideiussione di cui al precedente art.4 e, ove lo ritenga opportuno, procederà ad aggiudicare la gara al secondo miglior offerente.

ART. 10 - OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

Si rendono noti fin da ora gli obblighi posti a carico del soggetto che si aggiudicherà la gestione dello stabilimento balneare in questione. Il concessionario avrà, tra l'altro, l'obbligo:

- di realizzare, senza possibilità di sconto dal canone, nel rispetto delle norme vigenti e del cronoprogramma contenuto nell'offerta tecnica, tutti gli interventi di riqualificazione in conformità al progetto tecnico presentato in sede di offerta, a propria cura e spese ovvero assumendosene ogni alea economica e finanziaria e ogni responsabilità giuridica al riguardo. Si ribadisce che tutti gli interventi di cui sopra dovranno conformarsi alle prescrizioni contenute nel Verbale della Seduta della Conferenza di Servizi del 12.03.2009, come meglio specificato al precedente art.2 e alle Norme del vigente Piano di Gestione delle Tenute di Tombolo e Coltano. In caso di lavori di manutenzione straordinaria, questi dovranno anche essere previamente autorizzati dalla Direzione Edilizia Pubblica -Patrimonio;
- di procedere all'ottenimento delle necessarie autorizzazioni presso i soggetti competenti per l'attuazione dell'intervento progettuale di cui sopra;
- di procedere agli allacciamenti ai servizi e alle utenze che dovrà intestare a proprio nome;
- di procedere ai pagamenti oltre che dei consumi anche delle imposte, tasse e tariffe derivanti dalla titolarità della gestione e della occupazione dei locali, ad esclusione di quanto dovuto al Demanio dello Stato per la concessione demaniale dell'arenile;
- di effettuare nel corso della stagione balneare il numero di attività da condividere con la rete del terzo settore sociale e ambientale del territorio della zona sociosanitaria pisana previsto nel piano gestionale offerto in gara, con obbligo di rendiconto stagionale al concedente;
- di procedere agli inserimenti lavorativi di soggetti svantaggiati previsti nel piano gestionale offerto in gara, con obbligo di rendiconto stagionale al concedente;
- di riservare il numero di ombrelloni indicato nell'offerta sociale alle particolari categorie di utenti individuate come deboli dal bando di gara (anziani ultrasessantacinquenni, diversamente abili) ad un prezzo non superiore a € 10,00 al giorno, con obbligo di rendiconto stagionale al concedente;
- di rendere in qualsiasi momento i locali accessibili alla proprietà per l'ispezione;
- di non mutare la destinazione d'uso dei beni immobili affidati in gestione;

- di non sub-concedere i beni a terzi a qualsiasi titolo, anche di fatto;
- di rilevare indenne il concedente da ogni responsabilità per danni subiti da persone e cose che dovessero derivare direttamente o indirettamente dall'immobile oggetto della concessione intendendosi a suo carico le cautele e gli oneri per la salvaguardia dell'incolumità di persone o cose;
- di rispettare ogni e qualsiasi normativa vigente e applicabile.

Il mancato rispetto di tali obblighi, comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e quindi la decadenza dalla concessione.

ART.11 - DESTINAZIONE DELLE OPERE

Alla scadenza della concessione, l'Amministrazione concedente rientrerà nella piena disponibilità dello stabilimento balneare concesso in uso, con l'acquisizione di ogni trasformazione, miglioria, addizione e accessione ad esso apportate, senza che il concessionario abbia diritto a pretendere, a qualsiasi titolo, rimborsi o compensi anche solo parziali. Per tutta la durata dell'affidamento le opere realizzate resteranno nella piena disponibilità del concessionario. Gli eventuali arredi e le eventuali attrezzature mobili di proprietà del concessionario installati da quest'ultimo dovranno essere rimossi al momento della scadenza del contratto, con restituzione dei beni immobili liberi da persone, cose e arredi.

ART.12- INFORMATIVA EX D.LGS. 196/2003

Il concorrente, con la partecipazione, consente il trattamento dei propri dati, anche personali, ai sensi del D.Lgs. n. 196/2003 per tutte le esigenze procedurali.

Il trattamento dei dati avverrà nel rispetto del citato provvedimento legislativo e la diffusione degli stessi sarà effettuata esclusivamente ai fini della pubblicazione delle graduatorie.

ART.13 - ALLEGATI

Gli allegati del presente bando costituiscono a tutti gli effetti parte integrante del bando di gara.

ART. 14 DISPOSIZIONI FINALI

Gli interessati possono richiedere informazioni sul bene oggetto del presente bando e prendere visione della relativa documentazione tecnica presso la Direzione Edilizia Pubblica e Patrimonio del Comune di Pisa, via San Martino 108, piano primo, previo appuntamento al n. tel. 050 910469 (rif.: Sandra Bertini, indirizzo e-mail s.bertini@comune.pisa.it). Eventuali sopralluoghi potranno essere concordati con l'Ufficio predetto, sempre previo appuntamento.

Ai sensi dell'art. 8 della Legge n. 241/1990 si informa che il Responsabile del Procedimento in oggetto è il Dirigente della Direzione Edilizia Pubblica - Patrimonio del Comune di Pisa arch. Marco Guerrazzi - tel. 050 910577

Del presente bando con i relativi allegati, sarà data pubblicità mediante affissione all'Albo Pretorio del Comune di Pisa e pubblicazione sul sito internet del Comune di Pisa al seguente indirizzo: <http://www.comune.pisa.it/bandi/>

IL DIRIGENTE
Arch Marco Guerrazzi