

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:

- è in corso la procedura per il rilascio al Comune di Pisa della concessione demaniale relativa ad un arenile destinato a stabilimento balneare con sovrastanti manufatti costituenti pertinenze demaniali, posto in località Tirrenia, avente una superficie complessiva di circa mq. 8.626;

- l'arenile oggetto della suddetta 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";

--il Comune di Pisa è altresì proprietario dell'area retrostante al suddetto arenile, sulla quale insiste il vialetto di accesso allo stabilimento balneare ed un parcheggio asfaltato non oggetto del presente affidamento ed alcuni manufatti ed impianti, in appresso meglio descritti;

**Visti** gli indirizzi espressi dalla 4° commissione Consiliare nelle sedute del 20.1.2016, 3.2.2016 e 10.2.2016, recepiti con argomento di Giunta del 16.2.2016 in virtù del quale l'Amministrazione Comunale ha deciso:

- di consentire, in ragione delle motivazioni espresse ai punti successivi, la partecipazione al presente bando esclusivamente a soggetti gestori operanti in ambito extra imprenditoriale, ovvero non perseguenti finalità di lucro;

- di destinare lo stabilimento balneare in questione alle attività sociali, culturali e sportive;

- di garantire alla cittadinanza, da parte del gestore, la libera e gratuita fruizione di una porzione dell'arenile fronte mare, comunque non inferiore al 50% della superficie globale;

- che la durata del periodo di affidamento non possa superare i cinque anni;

**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 DD-14 n.311 del 21 marzo 2016

Tutto ciò premesso e considerato

RENDE NOTO CHE

Il giorno 21 aprile 2016 alle ore 15.00 presso Palazzo Cevoli, Pisa, via San Martino 108, avrà luogo la procedura ad evidenza pubblica per l'affidamento in gestione dello stabilimento balneare posto in Tirrenia, come meglio descritto all'art. 1.

**ART. 1. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI**

I beni immobili oggetto del presente bando sono costituiti da una porzione di superficie di proprietà comunale e da un'area di proprietà demaniale in concessione al Comune di Pisa, sulle quali insistono vari manufatti, il tutto meglio identificato nelle planimetrie d'insieme e catastali che si allegano al presente bando sotto la lettera "A". Si precisa che:

-- sulla proprietà comunale insistono un locale ad uso impianti e due settori di cabine in legno, per un totale di n. 13 cabine. Il vialetto di accesso allo stabilimento balneare ed il parcheggio retrostante il medesimo non formano oggetto della presente gestione;

- sull'area di proprietà demaniale sono presenti diversi corpi di fabbrica come di seguito descritti:

- tredici cabine in legno;
- tre edifici in muratura destinati parte a magazzini e parte a spogliatoi;
- un edificio in muratura destinato a servizi igienici, infermeria, magazzini e locali tecnici;
- un edificio in muratura destinato a direzione-uffici;
- un edificio in muratura destinato a cucina;
- un gazebo - con pergolato adiacente in legno pertinente al locale cucina;
- un gazebo con struttura in legno posto nella porzione nord dell'arenile;

Per maggior chiarezza si rimanda alla planimetria allegata, nella quale risultano meglio evidenziati i manufatti e i terreni compresi nell'affidamento, distinti tra area demaniale in concessione ed area di proprietà comunale. 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 vigenti disposizioni normative di carattere generale ed in particolare per quanto attiene a quelle vigenti in materia impiantistica.

## **ART. 2 CANONE A BASE D'ASTA ANNUALE**

Il canone a base d'asta è stabilito annualmente in complessivi € 20.000,00 (Euro ventimila/00), corrispondente all'onere economico che sarà posto a carico del Comune di Pisa a titolo di canone per la concessione demaniale e a titolo di imposta regionale nel corrente anno.

Il canone complessivo annuale che risulterà a seguito dell'aggiudicazione della gara a carico del miglior offerente verrà automaticamente maggiorato, su base annua, degli eventuali incrementi richiesti dal Demanio Marittimo per la concessione demaniale e/o previsti per legge per l'imposta regionale (di cui alla L.R. n. 85/1995 e ss. mm.ii.)

A garanzia dell'obbligo di versamento del suddetto canone, l'aggiudicatario dovrà presentare, al momento della stipula del contratto di concessione, idonea polizza fideiussoria/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 a due annualità del canone posto a base d'asta e con efficacia pari a quella della concessione (5 anni). La fideiussione di cui sopra dovrà necessariamente contenere le seguenti clausole:

1. 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;
2. il ritardo o mancato pagamento dei supplementi di premio non potrà in alcun modo essere opposto al Comune di Pisa;
3. per qualsiasi eventuale controversia tra la Società costituitasi fideiussore e l'Ente garantito, il Foro competente è esclusivamente quello di Pisa;
4. la banca o la società assicuratrice rinuncia esplicitamente ad avvalersi del beneficio della preventiva escussione di cui all'art. 1944 c.c.;
5. la banca o la società assicuratrice dovrà versare l'importo garantito entro trenta giorni dalla richiesta scritta del Comune di Pisa.
6. la banca o la società assicuratrice rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957 comma 2 c.c.;
7. la fideiussione sarà efficace nei confronti del Comune di Pisa solo al momento della sottoscrizione da parte del medesimo,
8. le clausole di cui ai precedenti numeri da 1 a 7 prevalgono su ogni altra clausola contenuta nelle condizioni generali o speciali di contratto.

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 stabilite nell'atto di concessione comporterà la decadenza dalla concessione stessa oltre che l'escussione della garanzia prestata.

## **ART. 3 DURATA DELLA CONCESSIONE**

La concessione avrà una durata pari ad anni cinque

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

#### **ART. 4 MODALITA' DI PARTECIPAZIONE REQUISITI DI PARTECIPAZIONE.**

In adempimento di 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 comunale con l'argomento del 16.2.2016, 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, le Associazioni sportive affiliate ad Enti di promozione sportiva, altre persone giuridiche comunque non aventi finalità di lucro, già costituiti al momento della pubblicazione del presente bando da almeno sei mesi.

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.

Possono partecipare solo quei soggetti (da soli o in modo congiunto) che non siano già titolari di concessione e/o gestione di altri stabilimenti balneari o arenili

Per essere ammessi a partecipare alla gara i soggetti interessati dovranno compilare 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), nella quale dovranno essere necessariamente indicati:

1. la denominazione del soggetto partecipante, 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/offerti;
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 alla 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 eventuale non rispondenza degli impianti alle normative vigenti;
  - che l'ente/associazione rappresentata non risulti 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.
  - di non essere titolari di altre concessioni e/o gestioni di arenili o stabilimenti balneari !

In caso di partecipazione/offerta congiunta i requisiti sopra elencati dovranno essere posseduti singolarmente da tutti i soggetti partecipanti/offendenti 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 (euro duemila/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; e 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 in favore del concorrente dichiarato aggiudicatario provvisorio se 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 allegate, 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 "D";
- l'offerta tecnica contenente il progetto che l'offerente intende realizzare;
- l'offerta economica, da compilarla secondo il modello che si allega al presente bando sotto la lettera "C".

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 tre 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/offendente;
- 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 ciascuna delle associazioni 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 per l'affidamento in gestione dello stabilimento balneare "Ex American Beach" posto in Tirrenia (Pisa), via Litoranea"**. Il plico deve pervenire, **A PENA DI ESCLUSIONE** dalla procedura, **entro le ore 12.30 del giorno 21 aprile 2016, mediante consegna a mano all'U.R.P. del Comune di Pisa ovvero avvalendosi del servizio postale o di agenzia postale autorizzata**. Faranno fede per l'ammissione alla procedura **ESCLUSIVAMENTE** la data di ricevimento e l'orario riportati sul plico dall'Ufficio URP del Comune di Pisa all'atto del ricevimento, anche nel caso in cui il plico sia inviato a mezzo 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 è 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 soggetti latori delle stesse non saranno ammessi alla procedura.

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

Non saranno ritenute valide le offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad altre offerte proprie o di altri soggetti. 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. 5 MODALITA' DI GARA - CRITERI DI AGGIUDICAZIONE**

Il Presidente della Commissione, nominata ai sensi dell'art. 44 del Regolamento per la Gestione del Patrimonio del Comune di Pisa, alle ore 10.00 del giorno 21 aprile 2016, nel luogo sopra indicato per lo svolgimento della gara aprirà i plichi pervenuti e contenente la documentazione, 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, se 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. 6, 6 bis, 6 ter, 6 quater e 7 del presente bando. Eseguite queste operazioni verrà pubblicata la graduatoria provvisoria (derivante dalla somma dei punteggi raggiunti dai partecipanti nell'offerta sociale e nell'offerta tecnica). Non si procederà all'apertura della busta contenente l'offerta economica di quei soggetti per i quali non siano ritenute valide l'offerta sociale e/o l'offerta tecnica.

Salvo quanto sopra disposto 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. 6, 6 bis, 6 ter, 6 quater e 7 del presente bando.

All'aggiudicazione si potrà addivenire anche nel caso di presentazione di una sola offerta valida, purché la Commissione, 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, sarà subordinata alle rituali verifiche normativamente previste.

#### **ART. 6 OFFERTA SOCIALE. ELEMENTI DI VALUTAZIONE (punti assegnabili 50)**

Dovrà consistere nella presentazione di un "piano gestionale delle attività" che dovrà tassativamente prevedere l'adempimento delle seguenti condizioni:

- percentuale di arenile fronte mare, in misura comunque non inferiore al 50% della superficie disponibile, lasciato alla libera e gratuita fruizione della cittadinanza, con esecuzione durante tutto il periodo di apertura stagionale dello stabilimento dei servizi di pulizia, manutenzione ed organizzazione del servizio di salvamento a mare predisposti anche per tutta la superficie d'arenile gratuitamente disponibile; fruibilità gratuita dei servizi igienici garantita a tutti utenti dell'arenile di cui sopra, con esecuzione quotidiana di idonea sanificazione dei servizi medesimi, in misura adeguata all'igiene pubblica ed al decoro ambientale;
- numero di ombrelloni giornalieri installati sulla parte di arenile non lasciato alla gratuita fruizione (sotto forma di affitto giornaliero di un ombrellone più due sdraio)–riservati a particolari categorie di utenti svantaggiati (ad esempio: diversamente abili, anziani ultrasessantacinquenni, ecc.) ad un prezzo non superiore a € 10,00 al giorno
- promozione presso lo stabilimento balneare di iniziative di carattere culturale, sportivo e ricreativo, anche concertate con la rete delle associazioni culturali, ambientaliste, del terzo settore e con gli enti di promozione sportiva.

**Art. 6 bis OFFERTA TECNICA. ELEMENTI DI VALUTAZIONE** (punti assegnabili 30)

Si richiede la presentazione di una proposta progettuale concernente interventi di riqualificazione strutturale ed impiantistica assentibile dagli enti/soggetti competenti, corredata di elaborati grafici, schemi e relazioni tecniche, nonché la stima dei costi dei singoli interventi nel rispetto della normativa urbanistico-edilizia vigente. Il progetto dovrà riguardare:

a) interventi di ripristino dell'allacciamento elettrico dal contatore ENEL, situato in prossimità dell'ingresso allo stabilimento, sul Viale del Tirreno ed eventuale messa a norma dell'impianto, anche adottando appositi dispositivi o misure idonei a preservare i cavi e le apparecchiature elettriche contro i furti e le azioni vandaliche (realizzazione di nicchie in muratura a forte spessore e/o in cemento armato, con chiusura metallica di sicurezza, per alloggiamento derivazione cavi con adozione di sistemi per evitare lo sfilamento dei cavi elettrici, con saldatura e chiusura dei tombini di ispezione con sistemi meccanici di sicurezza);

b) intervento sull'impianto fognario con il ripristino ed il funzionamento delle pompe situate in prossimità dell'area del parcheggio per l'immissione diretta dei liquami sulla condotta fognaria situata sul Viale del Tirreno

c) ripristino e realizzazione dell'impianto autoclave per garantire idoneo afflusso di acqua potabile ai servizi igienici e alle varie necessità per lo svolgimento delle attività dello stabilimento balneare

d) intervento di manutenzione e ripristino dell'attuale arenile con spianamento e livellamento della sabbia, con eliminazione della stessa dai percorsi pedonali e rimozione dei cumuli di sabbia causati dagli eventi atmosferici nonché eliminazione delle pietre presenti sull'arenile; piano di manutenzione e pulizia dell'arenile con specifica delle operazioni previste, sia nella stagione balneare che nel periodo di chiusura dell'attività, con individuazione di un cronoprogramma degli interventi; piano di manutenzione e mantenimento dei manufatti sia nella stagione balneare che nel periodo di chiusura dell'attività ;

e) intervento di ripristino dell'impianto di illuminazione nel tratto tra Viale del Tirreno e l'area destinata al parcheggio veicoli e l'ingresso all'arenile. Relativamente a detto intervento, dovrà essere redatto un progetto in conformità alle vigenti normative in materia;

f) piano di accessibilità per persone disabili con handicap motori e sensoriali verso tutti gli spazi, a disposizione del pubblico, all'interno dello 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 possibilità dell'attività balneare tradizionale per tutti i tipi di disabilità;

g) predisposizione di condizioni ambientali compatibili con l'eventuale allestimento per la celebrazione dei matrimoni, qualora autorizzati dalla Giunta Comunale;

Il progetto potrà concernere altri interventi e/o migliorie, nel rispetto delle vigenti disposizioni normative e regolamentari e con particolare attenzione a criteri di eco sostenibilità.

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 l'elaborato sia accompagnato da un cronoprogramma dei lavori previsti nell'offerta tecnica.**

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 della concessione (sia essa provvisoria o definitiva) non comporterà automaticamente l'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.

Al termine dei lavori, il soggetto aggiudicatario dovrà fornire all'Amministrazione Comunale, Direzione Edilizia Pubblica -Patrimonio, copia delle eventuali certificazioni e/o dichiarazioni di conformità o di collaudo rilasciati 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.

**Art. 6 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 se di importo inferiore al canone a base d'asta.

**Art. 6 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 (cento) punti, così ripartiti tra i diversi contenuti:

Elemento di valutazione	Punteggio	Sottopunteggio
<b>1. OFFERTA SOCIALE</b>	<b>50</b>	
1.1 percentuale di arenile fronte mare lasciato alla libera e gratuita fruizione della cittadinanza con esecuzione dei servizi di pulizia, manutenzione ed organizzazione del servizio di salvamento a mare		15
1.2 numero di ombrelloni giornalieri (da intendersi come ombrellone e 2 sdraio) riservati a particolari categorie di utenti "svantaggiati" ad un prezzo non superiore a € 10,00 al giorno		10
1.3 Numero delle attività che si prevede di programmare nello stabilimento, nel corso delle stagioni balneari anche concertate con le associazioni culturali, sportive del terzo settore e ambientale del territorio;		15
<b>1.4 Valutazione curriculum: numero associati e periodo di esperienza</b>		
1.4.1 numero associati		5
1.4.2 Decorrenza del concorrente (in mesi o anni)		5
<b>2. OFFERTA TECNICA</b>	<b>30</b>	

2.1 Aspetto tecnico/funzionale e completezza dei lavori previsti nel progetto complessivo con particolare riguardo all'accessibilità, agli interventi qualificanti da un punto di vista tecnologico, alla coerenza con l'offerta sociale, all'utilizzo di soluzioni che comportano bassi costi gestionali in relazione alle future manutenzioni, al cronoprogramma, al costo complessivo dell'investimento nonché alla completezza della documentazione presentata	30	
<b>3. OFFERTA ECONOMICA</b>	<b>20</b>	
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 25 punti nell'Offerta Sociale e di almeno 15 punti nell'Offerta Tecnica. L'eventuale mancato raggiungimento del punteggio richiesto sarà motivo di esclusione del soggetto partecipante e la commissione pertanto non procederà all'apertura delle buste contenenti l'Offerta Economica.**

#### **Art 7. 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 Percentuale di arenile**

Verrà attribuito il punteggio massimo (15 punti) al concorrente che offrirà in gara la più alta percentuale di arenile lasciato alla libera e gratuita fruizione, con mantenimento dei servizi di pulizia, manutenzione ed organizzazione del servizio di salvamento (fermo restando il rispetto del requisito minimo del 50% di spiaggia libera). 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)= Percentuale di spiaggia libera offerta dal concorrente (a)

N<sub>max</sub> = Percentuale massima di spiaggia libera offerta in gara.

##### **Requisito 1.2 Numero di ombrelloni**

Verrà attribuito il punteggio massimo (10 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:

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

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<sub>max</sub> = Maggior numero di ombrelloni offerto in gara.

##### **Requisito 1.3 Numero di attività**

Verrà attribuito il punteggio massimo (15 punti) al concorrente che offrirà il maggior numero di attività programmate nello stabilimento, nel corso delle stagioni balneari, da condividere con le associazioni culturali, sportive, del terzo settore, ambientaliste del territorio. 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 attività proposte dal concorrente (a)

N<sub>max</sub> = Maggior numero di attività proposto in gara.

#### **requisito 1.4 Valutazione curriculum**

##### **1.4.1 Numero associati**

Verrà attribuito il punteggio massimo (5 punti) al concorrente che ha il più alto numero di associati. In maniera proporzionale le altre offerte verranno valutate attraverso la seguente formula:

$$P(a) = \frac{5 \cdot N(a)}{N_{\max}}$$

Dove:

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

N(a)= Numero di associati del concorrente (a)

N<sub>max</sub> = Maggior numero di associati degli offerenti che partecipano alla gara;

##### **1.4.2 Decorrenza del concorrente**

Verrà attribuito il punteggio massimo (5 punti) al concorrente costituito da più anni (in caso di raggruppamenti/ partecipazione congiunta verrà considerata la decorrenza del concorrente costituito da più tempo). In maniera proporzionale le altre offerte verranno valutate attraverso la seguente formula

$$P(a) = \frac{5 \cdot N(a)}{N_{\max}}$$

Dove:

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

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

N<sub>max</sub> = Maggior numero di anni d'esperienza degli offerenti che partecipano alla 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, il modulo Allegato "D". Qualora l'offerta risultasse mancante della documentazione richiesta, sarà da ritenersi nulla.

#### **Busta Offerta Tecnica:**

Il livello di progettazione della proposta da formulare 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.
- 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 configurabile come opera di riqualificazione permanente
- Eventuali rendering per la opportuna valutazione complessiva dell'inserimento della proposta progettuale nel contesto ambientale;
- Eventuale documentazione fotografica;
- Cronoprogramma del complesso dei lavori di riqualificazione di cui all'offerta tecnica;
- 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, il modulo Allegato "C". 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, come prevista al precedente art. 2;

-- idonea polizza assicurativa della responsabilità civile verso terzi, per danni a persone e cose insistenti sull'area demaniale e su quella comunale, riferita a tutte le attività che dovranno essere svolte all'interno dell'immobile;

-- polizza assicurativa a copertura di eventuali danni materiali alle strutture, agli impianti e ai manufatti insistenti sull'area demaniale e comunale ed oggetto di concessione causati da: incendio/fulmine/esplosione/scoppio e furto. Tale polizza dovrà indicare quali beneficiari il Comune di Pisa e lo Stato Italiano.

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:

a) di realizzare, senza possibilità di scomputo 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. In caso di lavori di manutenzione straordinaria, questi dovranno anche essere previamente autorizzati dalla Direzione comunale Edilizia Pubblica -Patrimonio;

b) di procedere all'ottenimento delle necessarie autorizzazioni presso i soggetti competenti per l'attuazione dell'intervento progettuale di cui sopra;

c) di ripristinare l'allacciamento elettrico e di garantirne l'efficienza con appositi sistemi antifurto;

d) di procedere agli allacciamenti alle reti di erogazione dei servizi le cui utenze dovranno essere volturate a nome del Concessionario;

e) di assumere l'onere economico 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 ed alla Regione per la concessione demaniale dell'arenile;

f) di realizzare le attività nei modi e nei tempi previsti nell'offerta sociale e nell'offerta tecnica con obbligo di rendiconto stagionale al concedente;

g) di rendere in qualsiasi momento i locali accessibili al concedente per eventuali ispezioni;

h) di non mutare la destinazione d'uso dei beni immobili affidati in gestione;

i) di non sub-concedere i beni a terzi a qualsiasi titolo, anche di fatto;

l) di sollevare 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 carico del concessionario le cautele e gli oneri per la salvaguardia dell'incolumità di persone o cose;

m) di rispettare ogni e qualsiasi normativa e disposizione vigente e applicabile, con particolare riferimento alle norme del Codice della Navigazione ed alle disposizioni delle vigenti Ordinanze di sicurezza balneare emanata dalla Capitaneria di Porto di Livorno e di gestione delle attività balneari emanata dal Comune di Pisa;

n) di riservare il numero di ombrelloni indicato nell'offerta sociale alle particolari categorie di utenti individuate come svantaggiati dal bando di gara (soggetti ultrassessantacinquenni, diversamente abili) ad un prezzo non superiore a € 10,00 al giorno, con obbligo di rendiconto stagionale al concedente;

o) di lasciare alla libera e gratuita fruizione della cittadinanza la superficie di arenile nella percentuale offerta in sede di gara, comunque non inferiore al 50%;

p) di garantire i servizi di pulizia, manutenzione ed organizzazione del servizio di salvamento a mare relativamente all'intero arenile oggetto di concessione, indipendentemente dalla percentuale di arenile lasciata alla libera e gratuita fruizione della cittadinanza.

Il mancato rispetto di tali obblighi comporterà 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.

Si precisa che il vialetto di accesso ed il parcheggio antistante lo stabilimento balneare sono esclusi dalla presente concessione. L'Amministrazione si impegna a garantire in favore del concessionario la disponibilità a titolo gratuito di n. 4 stalli di sosta nell'ambito del parcheggio stesso.

#### **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 presente bando di gara.

#### **ART. 14 DISPOSIZIONI FINALI-SOPRALUOGO OBBLIGATORIO**

Gli interessati possono richiedere informazioni sul bene oggetto del presente bando e prendere visione della relativa documentazione tecnica presso la Direzione Edilizia Pubblica - Patrimonio del Comune di Pisa -, Via San

Martino, 108 piano primo, previo appuntamento telefonico, (tel. 050 910254, rif.: Ing. Gabriele Ferri, indirizzo e-mail [g.ferri@comune.pisa.it](mailto:g.ferri@comune.pisa.it)).

**La partecipazione al sopralluogo** che si svolgerà il giorno 30 marzo alle ore 11.00, previa prenotazione, indirizzando una mail al seguente indirizzo [patrimonio@comune.pisa.it](mailto:patrimonio@comune.pisa.it) **è condizione obbligatoria per partecipare al bando.**

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.

Il Comune di Pisa si riserva la facoltà, qualora non dovesse perfezionarsi la concessione demaniale dell'area in capo all'Ente o per altre ragioni di pubblico interesse, di non procedere all'aggiudicazione della gara ed all'affidamento della gestione, senza che i partecipanti possano per questo accampare diritti o chiedere risarcimenti di danni.

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/bandidi\\_gara\\_ed\\_altri\\_bandi](http://www.comune.pisa.it/bandidi_gara_ed_altri_bandi)

IL DIRIGENTE  
Arch. Marco Guerrazzi