Determina del Direttore n. 97 del 26/10/2026

OGGETTO: **DETERMINA A CONTRARRE PER LA PROCEDURA APERTA PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE, AI SENSI DEGLI ARTT. 176 E SS. DEL D.LGS. N. 36/2023, DEL «SERVIZIO DI GESTIONE OPERATIVA DELLE AREE CAMPER SITE IN PISA, IN VIALE D'ANNUNZIO ED IN VIA ARNINO, LOCALITÀ MARINA DI PISA»**

IL DIRETTORE

VISTO

- il "Contratto di servizio per la gestione del complesso di attività inerenti la mobilità e la viabilità nel territorio del Comune di Pisa" sottoscritto il 19/12/2024, tra il Comune di Pisa e la società Pisamo S.R.L., rogato con atto rep. 56295 fasc. 1178 dal Segretario Generale del Comune di Pisa e l'allegato 1 dello stesso, contenente il Capitolato di servizio per lo svolgimento delle attività inerenti la mobilità, la viabilità nel territorio del Comune di Pisa, approvato con delibera di giunta n. 50 del 26/11/2024, così come integrati e modificati con l'Addendum del 3 febbraio 2026, ai rogiti del Segretario Generale del Comune di Pisa, rep. n. 56345, fasc. n. 1228, con il quale Pisamo è stata incaricata della gestione delle aree camper presenti nel territorio comunale;
- il nuovo Statuto sociale approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 49 del 26/11/2024;
- il Decreto Legislativo 31 marzo 2023, n. 36 – Codice dei contratti pubblici – e successive modificazioni e integrazioni, e in particolare gli articoli 176 e seguenti in materia di concessioni;
- il Regolamento (UE) 2016/679 e il decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196;
- la legge 7 agosto 1990, n. 241, e il decreto legislativo 14 marzo 2013, n. 33.

CONSIDERATO CHE

- le aree di sosta camper presenti nel territorio del Comune di Pisa sono in totale 3 (tre), di cui una ubicata in via di Pratale e le altre due ubicate rispettivamente in Viale D'Annunzio e in Via Arnino, in località Marina di Pisa;
- è emersa la necessità di assicurare la continuità e la piena funzionalità del servizio di gestione operativa delle due aree camper site in località Marina di Pisa, non disponendo Pisamo di risorse interne da destinare al presidio, alla manutenzione e all'assistenza all'utenza;
- al fine di garantire una migliore concorrenza tra gli operatori economici e un'adeguata gestione dei servizi, è risultato opportuno separare la procedura di affidamento relativa alle aree camper site in località Marina di Pisa da quella relativa all'area sita in via di Pratale;
- è opportuno procedere mediante affidamento in concessione di servizi, ai sensi degli articoli 176 e seguenti del Codice, in quanto il concessionario assume integralmente a proprio carico il rischio operativo

di cui all'articolo 177 del Codice, con ricavi provenienti dalla vendita dei servizi resi al mercato e in assenza di qualsiasi contributo pubblico o corrispettivo a carico di Pisamo;

- il valore stimato della concessione per una durata di tre anni, determinato ai sensi dell'art. 179 del D. Lgs. 36/2023, ammonta ad € 375.000,00 (trecentosettantacinquemila/00), oltre IVA dovuta per legge, corrispondente al fatturato totale del concessionario generato per l'intera durata del contratto, comprensivo tanto degli incassi da sosta quanto dei ricavi delle attività accessorie, come risulta dal documento "Stima del valore della concessione"; detto importo non comprende alcun contributo corrisposto da Pisamo, non essendone previsto alcuno;
- il valore così determinato è inferiore alla soglia di rilevanza europea di cui all'articolo 14, comma 1, lettera a), del Codice, pari a € 5.382.000,00;
- il canone annuo riconosciuto a Pisamo è determinato in misura percentuale sugli incassi da sosta, non inferiore al 50% (cinquanta per cento) degli stessi, con un canone minimo garantito pari a € 55.000,00 (cinquantacinquemila/00) annui e dunque pari a complessivi € 165.000,00 (centosessantacinquemila/00) per l'intero triennio, dovuto indipendentemente dall'andamento effettivo degli incassi;
- la percentuale di canone costituisce l'unico elemento dell'offerta economica ed è suscettibile di sola offerta in aumento, non essendo il canone minimo garantito soggetto a offerta in ribasso;
- la durata della concessione è fissata in 3 (tre) anni decorrenti dalla data di stipula del contratto, con facoltà di proroga tecnica di carattere eccezionale, disposta con provvedimento motivato del Responsabile Unico del Progetto e comunque non eccedente i 6 (sei) mesi.

RITENUTO

- necessario indire una procedura di gara aperta ai sensi degli art. 176 e ss. del d.lgs. 36/2023, tramite la Piattaforma di Approvvigionamento Digitale (PAD) della Regione Toscana denominata START, accessibile all'indirizzo www.start.toscana.it, certificata ai sensi degli articoli 25 e 26 del Codice;
- che, pur essendo la concessione di valore inferiore alla soglia di rilevanza europea e pur potendosi pertanto procedere mediante procedura negoziata senza bando ai sensi dell'articolo 187, comma 1, primo periodo, del Codice, sia opportuno avvalersi della facoltà espressamente riconosciuta dal secondo periodo del medesimo comma, procedendo mediante procedura aperta, in applicazione dei principi di concorrenza, di trasparenza e di accesso al mercato di cui agli articoli 1 e 3 del Codice e in considerazione dell'interesse del mercato di riferimento alla gestione di aree di sosta attrezzate in località turistica;
- opportuno prevedere ai fini dell'aggiudicazione, l'applicazione del criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità prezzo, ai sensi degli articoli 183 e 185 del Codice e dell'articolo 108, comma 2, lettera a), del medesimo in quanto compatibile, con attribuzione di massimi 70 punti all'offerta tecnica e di massimi 30 punti all'offerta economica, in ragione della prevalenza degli elementi qualitativi della gestione — presidio, manutenzione, accoglienza e promozione — rispetto alla componente economica;
- di non procedere ad alcuna riparametrazione dei coefficienti o dei punteggi, né per singolo sub-criterio né sul punteggio tecnico complessivo, nell'esercizio della discrezionalità riconosciuta dall'articolo 108, commi 7 e 8, del Codice, al fine di assicurare che il punteggio tecnico rifletta il giudizio effettivamente espresso dalla commissione e di evitare che, in presenza di un numero ridotto di offerte, il mero raffronto relativo privi la valutazione qualitativa della sua funzione selettiva;
- di non suddividere la concessione in lotti funzionali o prestazionali, motivando tale scelta ai sensi dell'articolo 58, comma 2, del Codice con l'esigenza di garantire l'unitarietà e l'omogeneità della gestione

delle due aree, fra loro contigue e funzionalmente complementari in ragione della rispettiva stagionalità, nonché con l'antieconomicità di una duplicazione delle strutture organizzative e di presidio;

- di avvalersi dell'inversione procedimentale secondo lo schema di cui all'articolo 107, comma 3, del Codice, applicato alla presente concessione in quanto compatibile e in attuazione del principio del risultato di cui all'articolo 1 del Codice, ferma restando la garanzia di imparzialità e trasparenza nella verifica dell'assenza dei motivi di esclusione;
- di prescrivere il sopralluogo obbligatorio a pena di esclusione, fissando il termine di presentazione delle offerte in misura superiore al minimo di trenta giorni di cui all'articolo 184, comma 3, del Codice, in considerazione del tempo necessario alla visita dei luoghi ai sensi degli articoli 92, comma 1, e 184, comma 2, del medesimo Codice, resa indispensabile dalla tipologia e dalla complessità degli impianti oggetto di gestione;
- di determinare la garanzia provvisoria nella misura dell'1% (uno per cento) del valore complessivo della procedura, e dunque in € 3.750,00, avvalendosi della facoltà di riduzione dalla misura ordinaria del 2% riconosciuta dall'articolo 106, comma 1, secondo periodo, del Codice, al fine di rendere l'importo proporzionato e adeguato alla natura delle prestazioni e al grado di rischio connesso, in considerazione: *i)* dell'assenza di investimenti obbligatori a carico del concessionario, essendo le aree e gli impianti consegnati nello stato di fatto in cui si trovano; *ii)* dell'accredito degli incassi da sosta direttamente su conto corrente intestato a Pisamo, con conseguente contenimento del rischio di credito dell'Ente concedente; *iii)* del favor per l'accesso al mercato delle micro, piccole e medie imprese;
- di determinare la garanzia definitiva nella misura del 10% (dieci per cento) dell'importo contrattuale, individuato nel canone minimo garantito dovuto per l'intera durata e pari a € 165.000,00, e dunque in € 16.500,00, con applicazione delle riduzioni di cui all'articolo 106, comma 8, del Codice; di dare atto che la maggiorazione per ribassi prevista dall'articolo 117, comma 2, del Codice non opera nella specie, essendo l'offerta formulata in aumento sulla percentuale di canone, e che la cessazione della garanzia è ancorata alla sottoscrizione del verbale di riconsegna delle aree in luogo del certificato di collaudo o di regolare esecuzione, in ragione della natura concessoria del rapporto e dell'assenza di prestazioni suscettibili di collaudo;
- di prescrivere, quale condizione di efficacia del contratto, la presentazione di polizza di assicurazione della responsabilità civile verso terzi e verso prestatori d'opera con massimale unico per sinistro non inferiore a € 2.000.000,00, estesa ai danni alle cose in consegna e custodia;
- necessario, in attuazione dell'articolo 190, comma 2, secondo periodo, del Codice, il quale prescrive che il contratto preveda per il caso di inadempimento una clausola penale di predeterminazione del danno e i criteri per il calcolo dell'indennizzo, inserire nello schema di contratto apposita clausola penale ai sensi dell'articolo 1382 del codice civile, determinando il danno subito dall'Ente concedente in caso di risoluzione per inadempimento del concessionario nella misura del 10% (dieci per cento) del canone minimo garantito riferito alla durata residua della concessione, con ragguaglio a dodicesimi per le frazioni di anno, salvo il risarcimento del maggior danno e fermo l'incameramento della garanzia definitiva; misura ritenuta proporzionata all'entità del rapporto e idonea ad assolvere la funzione di liquidazione preventiva del pregiudizio senza assumere carattere manifestamente eccessivo;
- di determinare l'indennizzo a titolo di mancato guadagno spettante al concessionario in caso di recesso per motivi di pubblico interesse nella misura del 2% (due per cento) degli utili previsti dal piano economico-finanziario, pari al minimo consentito dall'articolo 190, comma 4, lettera c), del Codice, in considerazione della tipologia e dell'oggetto del rapporto concessorio, caratterizzato dall'assenza di investimenti obbligatori a carico del concessionario, dalla consegna delle aree nello stato di fatto in cui si

trovano e dalla breve durata del rapporto, esplicitando nel bando e nel Disciplinare, in maniera inequivocabile, la percentuale, il piano economico-finanziario di riferimento e gli anni da prendere in considerazione nel calcolo, come prescritto dall'ultimo periodo della medesima lettera c);

- di dare atto che, ai sensi dell'articolo 18, comma 3, lettera d), del Codice, il termine dilatorio di trentadue giorni per la stipulazione del contratto non trova applicazione, trattandosi di contratto di importo inferiore alle soglie europee, e che di tale esclusione si dà conto nel Disciplinare di gara;
- di indicare, ai sensi dell'articolo 11, comma 2, del Codice e dell'Allegato I.01 al medesimo, quale contratto collettivo nazionale e territoriale il cui ambito di applicazione è strettamente connesso con l'attività oggetto della concessione, il CCNL per il personale dipendente da imprese esercenti servizi di pulizia e servizi integrati/multiservizi – codice CNEL K512 – ferma restando la facoltà dell'operatore economico di indicare un diverso contratto collettivo che garantisca ai lavoratori tutele economiche e normative equivalenti, previa produzione della relazione di equivalenza e verifica da parte dell'Ente concedente;
- di stimare i costi della manodopera, ai sensi dell'articolo 41, comma 14, del Codice in quanto applicabile e ai fini della sola verifica di congruità, in € 38.300,00 annui e in € 114.900,00 per l'intero triennio, applicando al monte ore minimo di 2.037 ore annue — risultante dagli obblighi di presidio di 5 ore giornaliere per 365 giorni nell'area di Viale D'Annunzio e di controllo di 1 ora giornaliera per 212 giorni nell'area di Via Arnino — il costo medio orario di € 18,80 per ora lavorata previsto per l'operaio di 2° livello a tempo pieno e indeterminato dal decreto direttoriale del Ministero del lavoro e delle politiche sociali n. 25 del 30 marzo 2026; di dare atto che, trattandosi di concessione aggiudicata mediante offerta in aumento sulla percentuale di canone, tali costi non costituiscono importo scorporato dalla base di gara né sono sottratti a ribasso;
- di attestare che gli oneri della sicurezza per l'eliminazione dei rischi da interferenza sono pari a € 0,00 (zero/00), non essendo necessaria la redazione del DUVRI per effettiva assenza di interferenze, fermo l'obbligo del concessionario di elaborare il proprio documento di valutazione dei rischi ai sensi del decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81;
- di inserire negli atti di gara, ai sensi dell'articolo 57, comma 1, del Codice, le clausole sociali orientate a garantire le pari opportunità generazionali, di genere e di inclusione lavorativa per le persone con disabilità o svantaggiate, nonché l'applicazione dei contratti collettivi nazionali e territoriali di settore; di non prevedere, per contro, la clausola di stabilità occupazionale mediante riassorbimento del personale uscente, in quanto la gestione pregressa delle aree non è stata organizzata mediante personale stabilmente ed esclusivamente dedicato alle medesime, come risulta dai dati storici di gestione che non espongono alcun costo del personale imputato alla singola area, sicché difetta in radice un organico riferibile alla commessa suscettibile di assorbimento, e in quanto la clausola, secondo il consolidato orientamento giurisprudenziale, è di applicazione elastica e non può comprimere l'organizzazione d'impresa dell'operatore subentrante oltre quanto necessario alla tutela dell'occupazione, tenuto conto della tipologia dell'intervento;
- di quantificare il contributo dovuto dagli operatori economici in favore dell'Autorità Nazionale Anticorruzione in € 33,00, corrispondente alla fascia di importo pari o superiore a € 300.000,00 e inferiore a € 500.000,00, secondo la deliberazione ANAC n. 524 del 22 dicembre 2025, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana, Serie generale, n. 112 del 16 maggio 2026;
- di dare atto che il concessionario è designato responsabile del trattamento dei dati personali ai sensi dell'articolo 28 del Regolamento (UE) 2016/679, mediante apposito atto di designazione allegato allo schema di contratto quale Allegato 7 e ricompreso tra i documenti allegati al Disciplinare di gara.

VALUTATI

– il disciplinare di gara, il capitolato di servizio comprensivo dell'Allegato A "Matrice dei rischi", la stima del valore della concessione comprensiva del piano economico-finanziario di massima, lo schema di contratto e l'atto di designazione a responsabile del trattamento dei dati personali, da allegare sul sistema START, che si ritengono conformi alla normativa vigente e idonei a disciplinare la procedura e il rapporto concessorio.

RICHIAMATI

– le Norme tecniche di funzionamento del Sistema telematico di acquisto della Regione Toscana, approvate con decreto dirigenziale n. 3631/2015 e consultabili all'indirizzo internet: https://start.toscana.it/;
– il DECRETO LEGISLATIVO 31 marzo 2023, n. 36 "Codice dei contratti pubblici" ed in particolare l'art. 17, comma 1, che prevede che prima dell'avvio delle procedure di affidamento dei contratti pubblici le stazioni appaltanti e gli enti concedenti, con apposito atto, adottano la decisione di contrarre individuando gli elementi essenziali del contratto e i criteri di selezione degli operatori economici e delle offerte;
– l'articolo 17, comma 3, del Codice e l'Allegato I.3, comma 1, lettera a), al medesimo, ai sensi dei quali la procedura aperta aggiudicata con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa si conclude nel termine massimo di nove mesi decorrenti dalla pubblicazione del bando di gara;
– gli articoli 27 e 28 del Codice in materia di pubblicità legale degli atti e di trasparenza dei contratti pubblici, nonché il decreto legislativo 14 marzo 2013, n. 33.

DETERMINA

– di indire una procedura di gara aperta ai sensi degli art. 176 e ss. del d.lgs. 36/2023, per l'affidamento in concessione del servizio di gestione operativa delle aree camper site in Pisa, in Viale D'Annunzio ed in Via Arnino, località Marina di Pisa, da aggiudicare con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità prezzo, con attribuzione di massimi punti 70 all'offerta tecnica e di massimi punti 30 all'offerta economica;
– di fissare un valore stimato della concessione per una durata di tre anni, pari ad € 375.000,00 (trecentosettantacinquemila/00) oltre IVA dovuta per legge, determinato ai sensi dell'articolo 179 del Codice quale fatturato totale del concessionario generato per l'intera durata del contratto, dando atto che non è previsto alcun contributo pubblico né alcun corrispettivo a carico di Pisamo e che il concessionario assume integralmente a proprio carico il rischio operativo di cui all'articolo 177 del Codice;
– di stabilire che il canone annuo riconosciuto a Pisamo è determinato in misura percentuale sugli incassi da sosta, non inferiore al 50% degli stessi, quale unico elemento dell'offerta economica suscettibile di sola offerta in aumento, fermo il canone minimo garantito di € 55.000,00 annui, pari a complessivi € 165.000,00 per l'intero triennio, non soggetto a offerta in ribasso;
– di stabilire che la concessione ha durata di 3 (tre) anni decorrenti dalla data di stipula del contratto, fatta salva la proroga tecnica di cui in premessa, di durata non eccedente i 6 (sei) mesi;
– di non suddividere la concessione in lotti, per le motivazioni indicate in premessa ai sensi dell'articolo 58, comma 2, del Codice;
– di stabilire la garanzia provvisoria nella misura dell'1% del valore complessivo della procedura, pari a € 3.750,00, e la garanzia definitiva nella misura del 10% dell'importo contrattuale individuato nel canone minimo garantito triennale, pari a € 16.500,00, con le riduzioni di cui all'articolo 106, comma 8, del Codice;

- di approvare la clausola penale di predeterminazione del danno di cui all'articolo 190, comma 2, del Codice, nella misura del 10% del canone minimo garantito riferito alla durata residua della concessione, e i criteri di determinazione dell'indennizzo in caso di recesso per motivi di pubblico interesse, nella misura del 2% degli utili previsti dal piano economico-finanziario, per le motivazioni esposte in premessa;
- di indicare quale contratto collettivo applicabile, ai sensi dell'articolo 11, comma 2, del Codice, il CCNL per il personale dipendente da imprese esercenti servizi di pulizia e servizi integrati/multiservizi – codice CNEL K512;
- di utilizzare la Piattaforma di Approvvigionamento Digitale (PAD) denominata START;
- di approvare il disciplinare di gara, il capitolato di servizio con l'Allegato A "Matrice dei rischi", la stima del valore della concessione, lo schema di contratto e l'atto di designazione a responsabile del trattamento dei dati personali (Allegato 7 allo schema di contratto), che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
- di ricoprire il ruolo di Responsabile Unico del progetto (RUP) ai sensi dell'art. 15 del D. Lgs. 36/2023 e dell'Allegato I.2 al medesimo;
- di dare atto che il presente provvedimento non comporta impegno di spesa a carico del bilancio societario, trattandosi di concessione senza contributo pubblico produttiva di entrata per l'Ente concedente;
- di dare mandato agli uffici di procedere con la pubblicazione della procedura nella sezione "trasparenza" del sito aziendale, nonché con gli adempimenti di pubblicità legale e di trasmissione dei dati alla Banca dati nazionale dei contratti pubblici previsti dagli articoli 27 e 28 del Codice.

Il Direttore

Ing. Alessandro Fiorindi