Società in house providing del Comune di Pisa
Via Cesare Battisti n. 53 – 56125 Pisa – C.F. e P. IVA 01707050504 – pisamo@pec.devitalia.it

CAPITOLATO DI SERVIZIO

PER LA CONCESSIONE DEL SERVIZIO DI GESTIONE OPERATIVA DELLE AREE CAMPER SITE IN PISA, IN VIALE D'ANNUNZIO ED IN VIA ARNINO, LOCALITÀ MARINA DI PISA

Procedura aperta per l'affidamento in concessione di servizi ai sensi degli articoli 176 e seguenti del decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36 (Codice dei contratti pubblici)

Ente concedente e Stazione appaltante: Pisamo S.r.l.

Responsabile Unico del Progetto ai sensi dell'art. 15 del d.lgs. n. 36/2023 e dell'Allegato I.2: Ing. Alessandro Fiorindi

INDICE

PARTE 1 – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 – Oggetto della concessione

Art. 2 – Descrizione delle aree camper

Art. 3 – Sopralluogo

Art. 4 – Durata della concessione

Art. 5 – Valore della concessione

PARTE 2 – ESECUZIONE DELLA CONCESSIONE

Art. 6 – Orario di apertura e presidio

Art. 7 – Oneri a carico del concessionario

Art. 8 – Introiti e attività accessorie

Art. 9 – Canone

Art. 10 – Penali e clausola penale di predeterminazione del danno

Art. 11 – Vigilanza e controlli

Art. 12 – Recesso e risoluzione

Art. 13 – Divieto di subconcessione

Art. 14 – Subappalto

Art. 15 – Consegna e riconsegna delle aree

Art. 16 – Garanzia definitiva e coperture assicurative

Art. 17 – Trattamento dei dati personali

PARTE 3 – PROCEDURA DI AFFIDAMENTO

Art. 18 – Procedura di affidamento

Art. 18.1 – Criteri di valutazione dell'offerta tecnica

Art. 18.2 – Criteri di valutazione dell'offerta economica

Art. 18.3 – Validità delle offerte ed eventuali anomalie

Allegato A – Matrice dei rischi (art. 177 del Codice)

PREMESSO CHE

- con 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 dicembre 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 con l'allegato 1 al medesimo, contenente il Capitolato di servizio per lo svolgimento delle attività inerenti la mobilità e la viabilità nel territorio del Comune di Pisa, approvato con deliberazione di Giunta n. 50 del 26 novembre 2024, così come integrato e modificato dall'Addendum del 3 febbraio 2026, al rogito del Segretario Generale del Comune di Pisa, rep. n. 56345, fasc. n. 1228, Pisamo è stata incaricata della gestione delle aree camper presenti nel territorio comunale;
- le aree presenti sul territorio del Comune di Pisa sono in totale 3 (tre), di cui una ubicata all'interno della città in via di Pratale e le altre due ubicate rispettivamente in Viale D'Annunzio e in Via Arnino, in località Marina di Pisa;
- Pisamo ha necessità di organizzare il servizio affidandolo a terzi, non disponendo di risorse interne per far fronte a tale esigenza;
- 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;
- per la gestione del servizio in questione Pisamo S.r.l. ha scelto di avvalersi dell'istituto della concessione di servizi, disciplinato dagli articoli 176 e seguenti del decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36 (di seguito, il «Codice»).

PARTE 1 – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 – Oggetto della concessione

1. La concessione ha per oggetto la gestione operativa, a cura e spese del concessionario, delle aree di sosta camper poste nel Comune di Pisa, località Marina di Pisa, in Viale D'Annunzio e in Via Arnino, ai sensi e per gli effetti degli articoli 176 e seguenti del Codice.

2. La gestione deve assicurare la piena funzionalità:

a) nei periodi invernale ed estivo, per l'area posta in Viale D'Annunzio;

b) nel periodo indicato dalle ordinanze comunali tempo per tempo vigenti, per l'area posta in Via Arnino, attualmente dal 1° ottobre al 30 aprile.

3. La concessione non è suddivisa in lotti funzionali o prestazionali. La mancata suddivisione è motivata, ai sensi dell'articolo 58, comma 2, del Codice, dall'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 dall'antieconomicità di una duplicazione delle strutture organizzative e di presidio.

Art. 2 – Descrizione delle aree camper

1. Le strutture oggetto della concessione sono sinteticamente riassumibili come segue.

n. 1 area di sosta camper sita in Viale D'Annunzio, costituita da:

a) n. 50 piazzole;

b) n. 1 fabbricato ospitante docce con gettoniera;

c) n. 1 fabbricato ospitante la direzione;

d) sbarra di accesso e di uscita con sistema di lettura targa a mezzo telecamere;

e) colonnine di accesso e di uscita con erogazione di ticket;

f) parcometro per il pagamento della tariffa;

g) isola ecologica con accesso tramite cancello elettronico e apertura con codice;

h) colonnine e prese per l'erogazione di corrente elettrica;

i) piazzola per lo scarico dei reflui e il carico di acque bianche.

n. 1 area di sosta camper invernale sita in Via Arnino, costituita da:

a) n. 50 piazzole;

b) parcometro per il pagamento della tariffa;

c) isola ecologica con cassonetti.

2. Le strutture di cui al comma 1 sono affidate nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, come accertato dal concessionario in sede di sopralluogo obbligatorio ai sensi dell'articolo 3.

3. La consistenza puntuale dei beni, delle attrezzature e degli impianti è accertata in contraddittorio all'atto della consegna e riportata nell'inventario allegato al verbale di consegna di cui all'articolo 15, comma 1.

Art. 3 – Sopralluogo

1. Il sopralluogo è obbligatorio a pena di esclusione. Ai sensi dell'articolo 92, comma 1, del Codice, la Stazione appaltante fissa i termini per la presentazione delle offerte tenendo conto, tra l'altro, del tempo necessario alla visita dei luoghi, ove la stessa sia ritenuta indispensabile ai fini della formulazione dell'offerta. Nel caso di specie, in considerazione della tipologia e della complessità degli impianti oggetto di gestione – sbarre automatiche, sistemi di lettura targhe, parcometri, docce, isole ecologiche, impianti elettrici e idrici – il sopralluogo è ritenuto indispensabile ai fini della formulazione di un'offerta consapevole e aderente alle caratteristiche delle aree.

2. La richiesta di sopralluogo deve essere inoltrata all'indirizzo pisamo@pec.devitalia.it e deve riportare i seguenti dati dell'operatore economico: nominativo del concorrente; recapito telefonico; indirizzo PEC e di posta elettronica ordinaria; nominativo e qualifica della persona incaricata di effettuare il sopralluogo.

3. La richiesta deve essere inviata entro il quindicesimo giorno antecedente la data di scadenza del termine per la presentazione delle offerte. Data, ora e luogo del sopralluogo sono comunicati ai concorrenti con almeno tre giorni di anticipo. La Stazione appaltante rilascia attestazione di avvenuto sopralluogo.

4. Il sopralluogo può essere effettuato dal rappresentante legale, dal procuratore o dal direttore tecnico, munito di documento di identità, ovvero da soggetto munito di documento di identità e di apposita delega corredata di copia del documento di identità del delegante. Il soggetto delegato non può ricevere l'incarico da più concorrenti.

5. In caso di raggruppamento temporaneo o consorzio ordinario già costituiti, di GEIE ovvero di aggregazione di imprese di rete dotata di soggettività giuridica, il sopralluogo può essere effettuato da un rappresentante legale, procuratore o direttore tecnico di uno degli operatori economici raggruppati, aggregati in rete o consorziati, oppure da soggetto diverso purché munito di delega del mandatario o capofila, ai sensi degli articoli 65 e 68 del Codice.

6. In caso di raggruppamento temporaneo o consorzio ordinario non ancora costituiti, ovvero di aggregazione di imprese di rete priva di soggettività giuridica, il sopralluogo è effettuato da un rappresentante legale, procuratore o direttore tecnico di uno degli operatori economici raggruppandi, aggreganti o consorziandi, ovvero da soggetto diverso purché munito della delega di tutti i predetti operatori; in alternativa, l'operatore raggruppando, aggregando o consorziando può effettuare il sopralluogo singolarmente.

7. In caso di consorzio tra società cooperative di produzione e lavoro, tra imprese artigiane o di consorzio stabile, di cui all'articolo 65, comma 2, lettere b), c) e d), del Codice, il sopralluogo deve essere effettuato da soggetto munito di delega conferita dal consorzio, ovvero dall'operatore economico consorziato indicato come esecutore.

Art. 4 – Durata della concessione

1. L'affidamento in gestione del servizio previsto dal presente Capitolato decorre dalla data di stipula del relativo contratto e ha durata di 3 (tre) anni.

2. È fatta salva la possibilità di proroga tecnica alla scadenza del contratto, qualora, per cause eccezionali non dipendenti dalla volontà della Stazione appaltante, sussista l'effettiva necessità di assicurare in via precaria la continuità del servizio nelle more del reperimento di un nuovo contraente. La proroga tecnica ha carattere eccezionale, è disposta con provvedimento motivato del Responsabile Unico del Progetto e **non può in alcun caso eccedere la durata di 6 (sei) mesi**.

3. La previsione di cui al comma 2 è conforme all'orientamento giurisprudenziale e consultivo formatosi sotto la vigenza del previgente Codice (Consiglio di Stato, Sez. V, 11 maggio 2009, n. 2882; parere ANAC AG 38/2013; deliberazione ANAC n. 576 del 28 luglio 2021), tuttora applicabile in quanto espressivo di principi generali in materia di continuità dei pubblici servizi non derogati dal Codice.

4. Qualora Pisamo decida di avvalersi della proroga tecnica, ne dà comunicazione al concessionario, che ha l'obbligo di accettarla alle medesime condizioni contrattuali in essere, provvedendo all'adeguamento della durata delle garanzie e delle coperture assicurative di cui all'articolo 16.

Art. 5 – Valore della concessione

1. Ai sensi dell'articolo 179 del Codice, il valore della concessione è costituito dal fatturato totale del concessionario generato per tutta la durata del contratto, al netto dell'IVA, stimato dall'Ente concedente quale corrispettivo dei servizi oggetto della concessione, nonché delle forniture accessorie a tali servizi.

2. Sulla base dei dati storici relativi agli esercizi 2023-2025 e delle stime formulate da Pisamo nel documento «Stima del valore della concessione», allegato al Disciplinare di gara, il valore della concessione per l'intera durata triennale è stimato in complessivi € 375.000,00 (trecentosettantacinquemila/00), al netto dell'IVA, corrispondente al totale dei ricavi stimati nel triennio, come risulta dal seguente prospetto economico-finanziario, i cui importi sono espressi in euro e al netto dell'IVA:

CONTO ECONOMICO	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Totale
Ricavi da soste	110.000	110.000	110.000	330.000
Altri ricavi commerciali (colonnine, docce, ecc.)	15.000	15.000	15.000	45.000
TOTALE RICAVI	**125.000**	**125.000**	**125.000**	**375.000**
Servizi (acqua, energia, ecc.)	12.000	12.000	12.000	36.000
Canone annuo a Pisamo (base di gara)	55.000	55.000	55.000	165.000
Costi del personale	38.300	38.300	38.300	114.900
Assicurazione RCT/RCO	2.500	2.500	2.500	7.500
Oneri diversi di gestione (TARI)	5.000	5.000	5.000	15.000
TOTALE COSTI	**112.800**	**112.800**	**112.800**	**338.400**
MARGINE OPERATIVO	**12.200**	**12.200**	**12.200**	**36.600**

3. I costi del personale esposti nel prospetto di cui al comma 2 sono determinati applicando al monte ore minimo di 2.037 ore annue, risultante dagli obblighi di presidio di cui all'articolo 6, il costo medio orario di € 18,80 per ora lavorata previsto, per l'operaio di 2° livello a tempo pieno e indeterminato del CCNL per il personale dipendente da imprese esercenti servizi di pulizia e servizi integrati/multiservizi, dal decreto direttoriale del Ministero del lavoro e delle politiche sociali n. 25 del 30 marzo 2026.

4. Il canone annuo riconosciuto a Pisamo è determinato in misura percentuale sugli incassi da sosta, non inferiore al 50% (cinquanta per cento) degli stessi – percentuale offerta e suscettibile di aumento in sede di gara ai sensi dell'articolo 18.2 – con un canone minimo garantito pari a € 55.000,00 (cinquantacinquemila/00) annui, pari a complessivi € 165.000,00 per l'intero triennio. Si evidenzia, ai fini della verifica di coerenza delle stime, che l'applicazione della percentuale minima del 50% ai ricavi da sosta stimati in € 110.000,00 annui restituisce esattamente l'importo del canone minimo garantito, a conferma della congruità di quest'ultimo rispetto alle condizioni ordinarie di esercizio.

5. Non è previsto alcun contributo pubblico a carico di Pisamo. Il concessionario gestisce il servizio assumendosi integralmente il rischio operativo di cui all'articolo 177 del Codice. Gli incassi da sosta sono riscossi secondo le modalità di cui all'articolo 9; il concessionario incassa direttamente e integralmente i proventi delle attività accessorie di cui all'articolo 8, non soggetti al pagamento del canone.

6. Le stime di cui al presente articolo sono formulate ai fini della determinazione del valore della concessione e della quantificazione delle garanzie; esse sono puramente indicative, non impegnano in alcun modo Pisamo e non costituiscono garanzia di corrispondenti introiti per il concessionario, il quale assume

integralmente a proprio carico il rischio operativo inerente alla gestione del servizio, secondo la matrice dei rischi di cui all'Allegato A.

7. Qualora si verifichino eventi sopravvenuti straordinari e imprevedibili, ivi compreso il mutamento della normativa o della regolazione di riferimento, non imputabili al concessionario, che incidano in modo significativo sull'equilibrio del piano economico-finanziario, è ammessa la revisione del contratto ai sensi dell'articolo 192 del Codice, nella misura strettamente necessaria a ripristinare le condizioni di equilibrio e di traslazione del rischio pattuite al momento della conclusione del contratto, fermo restando il mantenimento in capo al concessionario dei rischi operativi connaturati alla presente tipologia contrattuale.

PARTE 2 – ESECUZIONE DELLA CONCESSIONE

Art. 6 – Orario di apertura e presidio

1. **Area di Viale D'Annunzio.** L'area deve essere aperta e funzionante 365 giorni l'anno, con operatività h24, garantendo un presidio obbligatorio di personale in loco per almeno 5 (cinque) ore giornaliere, in fasce orarie coincidenti con quelle di maggiore affluenza dell'utenza, da concordare con Pisamo e da esporre al pubblico ai sensi dell'articolo 7, lettera b).

2. **Area di Via Arnino.** L'area deve essere aperta e funzionante nei periodi indicati dall'ordinanza comunale tempo per tempo vigente e, comunque, con operatività h24, garantendo un controllo giornaliero da parte del personale del concessionario per almeno 1 (una) ora, finalizzato alla verifica dello stato dei luoghi, alla pulizia, alla gestione dell'isola ecologica e all'assistenza all'utenza. Il periodo di apertura dell'area è stabilito dall'ordinanza comunale tempo per tempo vigente in materia di disciplina della sosta nell'area medesima; attualmente tale periodo va dal 1° ottobre al 30 aprile.

3. **Reperibilità.** Per entrambe le aree, al di fuori degli orari di presidio e di controllo di cui ai commi 1 e 2, il concessionario deve garantire la reperibilità telefonica h24 di un proprio addetto, con capacità di intervento in loco in caso di necessità. Il relativo recapito è esposto al pubblico nelle aree e comunicato a Pisamo.

4. Il monte ore minimo complessivo risultante dagli obblighi di cui ai commi 1 e 2 è pari a 2.037 ore annue, di cui 1.825 per il presidio dell'area di Viale D'Annunzio e 212 per il controllo dell'area di Via Arnino. Il concessionario può offrire in sede di gara un monte ore superiore, valutabile ai sensi dell'articolo 18.1; il monte ore offerto costituisce obbligazione contrattuale vincolante.

5. Nessun indennizzo è dovuto da Pisamo al concessionario qualora l'impianto si renda inagibile per qualsivoglia motivo, anche dipendente da fattori riconducibili al concedente o da cause di forza maggiore, fermo restando quanto previsto in tema di revisione del contratto dall'articolo 5, comma 7. Resta inteso che, come precisato nella matrice dei rischi di cui all'Allegato A, la condivisione del rischio di indisponibilità delle aree per cause di forza maggiore non comporta un indennizzo automatico a favore del concessionario, bensì opera esclusivamente attraverso l'eventuale revisione del piano economico-finanziario nei termini e con le condizioni di cui all'articolo 192 del Codice.

Art. 7 – Oneri a carico del concessionario

1. Dalla data di decorrenza e per tutta la durata della concessione sono a carico del concessionario i seguenti oneri:

a) presidio e controllo delle aree secondo gli orari minimi di cui all'articolo 6, commi 1 e 2, e reperibilità telefonica h24 ai sensi del comma 3 del medesimo articolo;

b) esposizione del regolamento e delle tariffe applicate, nonché degli orari di presidio e del recapito di reperibilità;

c) osservanza e vigilanza sull'osservanza, da parte degli utenti, del Regolamento Area Camper emanato dal concedente, delle normative in materia di circolazione stradale e sicurezza, nonché delle ulteriori specifiche disposizioni in materia di disciplina dei parcheggi;

d) vigilanza e controllo sul corretto uso delle attrezzature da parte dell'utenza (sbarre automatiche, parcometri, impianti vari, docce e altro), affinché le stesse siano mantenute in perfetta efficienza e non vengano deturpate o deteriorate da atti accidentali o vandalici, con tempestiva segnalazione a Pisamo delle eventuali anomalie;

e) costante assistenza e adeguata informazione alla clientela durante il pagamento della tariffa di sosta, che avviene tramite App dedicata o parcometri presenti in loco, esclusivamente con mezzi di pagamento elettronici;

f) gestione delle prenotazioni dei posti effettuate dalla clientela tramite App o sito internet di Pisamo;

g) pulizia e manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree, compresi lo svuotamento delle fosse settiche, l'irrigazione giornaliera delle piante e degli arbusti presenti e la corretta gestione dell'isola ecologica di pertinenza;

h) assunzione dei consumi idrici ed elettrici, con intestazione delle relative utenze;

i) intestazione e corresponsione della tassa per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani, secondo la normativa vigente;

j) esecuzione a proprie spese degli interventi di miglioramento delle strutture presenti nelle aree, previa autorizzazione di Pisamo e, se necessario, degli enti preposti;

k) compilazione del registro delle presenze e trasmissione dello stesso alle autorità competenti;

l) presentazione a Pisamo, con cadenza annuale ed entro il mese di marzo per l'intera durata della concessione, di una relazione sulla gestione dell'attività svolta, con indicazione di: numero di camper gestiti nel periodo; sosta media dei camper; incassi suddivisi tra incassi da sosta e incassi da attività accessorie; eventuali reclami e relativa gestione e risoluzione; eventuali migliorie da apportare nei periodi successivi; giudizi dei camperisti fruitori del servizio, raccolti al termine dell'utilizzo delle aree e tramite siti, blog e social network maggiormente utilizzati dai camperisti per la ricerca e la valutazione delle aree di sosta;

m) promozione delle aree di sosta presso le piattaforme, i portali e le guide di settore dedicati al turismo itinerante in camper e caravan, al fine di incrementarne la visibilità e la fruizione da parte dell'utenza;

n) stipulazione e mantenimento in vigore, per l'intera durata della concessione, delle polizze assicurative di cui all'articolo 16, comma 3;

o) corresponsione del canone con cadenza mensile posticipata, secondo le modalità di cui all'articolo 9;

p) applicazione, al personale impiegato nell'esecuzione della concessione, del contratto collettivo nazionale e territoriale indicato nel Disciplinare di gara ai sensi dell'articolo 11 del Codice, ovvero di altro contratto che garantisca ai lavoratori le medesime tutele economiche e normative;

q) elaborazione del documento di valutazione dei rischi relativo all'esercizio della propria attività e attuazione delle misure necessarie a eliminare o ridurre al minimo i rischi specifici connessi, ai sensi del decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81;

r) osservanza degli obblighi derivanti dalla designazione a responsabile del trattamento dei dati personali di cui all'articolo 17 del presente Capitolato e all'atto di designazione allegato allo schema di contratto quale Allegato 7.

Art. 8 – Introiti e attività accessorie

1. Le tariffe giornaliere da applicare per la sosta dei camper e per l'utilizzo dell'area adibita al carico e allo scarico delle acque sono approvate annualmente con deliberazione della Giunta Comunale. Il concessionario è tenuto a esporre, in luogo visibile al pubblico, le tariffe applicate per ogni singola attività svolta.

2. Gli incassi delle tariffe di sosta, riscossi tramite App dedicata, parcometri e servizi di pagamento online, sono riscossi secondo le modalità e con gli effetti di cui all'articolo 9.

3. **Attività accessorie ammesse.** Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 182, comma 3, lettera a), del Codice, i beni assegnati al concessionario per la gestione del servizio non possono essere utilizzati per lo svolgimento di attività economiche che non siano espressamente oggetto della procedura di affidamento. Costituiscono pertanto parte espressa dell'oggetto della concessione, oltre al servizio di sosta, le seguenti attività accessorie:

a) erogazione di energia elettrica alle piazzole mediante colonnine e prese;

b) erogazione di acqua potabile, carico di acque bianche e scarico dei reflui;

c) servizio di docce;

d) servizio di lavanderia a gettone;

e) distribuzione automatica di alimenti e bevande;

f) vendita di prodotti e accessori per il turismo itinerante in camper e caravan;

g) noleggio di biciclette e di altri mezzi di mobilità dolce;

h) servizi di informazione e promozione turistica del territorio.

4. Il concessionario incassa direttamente e integralmente i corrispettivi delle attività di cui al comma 3; le relative tariffe sono fissate direttamente dal concessionario e non sono soggette al pagamento del canone di cui all'articolo 9.

5. Le modalità attuative delle attività di cui al comma 3 sono sottoposte al preventivo benestare di Pisamo, che le valuta sotto il profilo della compatibilità con la destinazione delle aree, della sicurezza e del decoro, nel rispetto dei principi di proporzionalità e di buona fede di cui agli articoli 3 e 5 del Codice. È vietato lo svolgimento di attività economiche ulteriori e diverse da quelle elencate al comma 3; la violazione del divieto costituisce grave inadempimento ai sensi dell'articolo 12, comma 6.

6. Il concessionario tiene una contabilità separata degli incassi da sosta e dei proventi delle attività accessorie e la pone a disposizione di Pisamo a semplice richiesta, ai fini dei controlli di cui all'articolo 11.

Art. 9 – Canone

1. Il canone annuo riconosciuto a Pisamo è pari alla percentuale degli incassi da sosta offerta in sede di gara ai sensi dell'articolo 18.2, non inferiore al 50% (cinquanta per cento) degli stessi, con un canone minimo garantito pari a € 55.000,00 (cinquantacinquemila/00) annui, quale soglia minima comunque dovuta a Pisamo indipendentemente dall'andamento effettivo degli incassi.

2. Gli incassi delle tariffe di sosta, riscossi tramite App dedicata, parcometri e servizi di pagamento online, sono accreditati direttamente su un conto corrente intestato a Pisamo.

3. Entro il giorno 10 di ciascun mese il concessionario emette fattura nei confronti di Pisamo per la quota di propria spettanza degli incassi da sosta registrati nel mese precedente, corrispondente al complemento a cento della percentuale di canone offerta in gara. Pisamo provvede al pagamento nei termini di legge, trattenendo contestualmente, a titolo di rata mensile posticipata del canone, la quota di propria spettanza.

4. Qualora, al termine di ciascuna annualità contrattuale, la somma delle quote mensili trattenute da Pisamo ai sensi del comma 3 risulti inferiore al canone minimo garantito di cui al comma 1, Pisamo emette fattura a titolo di conguaglio per un importo pari alla differenza tra il canone minimo garantito e quanto già trattenuto nel corso dell'anno; il concessionario è tenuto al relativo pagamento nei termini di legge. Per le frazioni di anno il canone minimo garantito è ragguagliato a dodicesimi.

5. Il mancato pagamento del conguaglio di cui al comma 4 entro il termine assegnato legittima Pisamo a escutere la garanzia definitiva di cui all'articolo 16, fermo restando l'obbligo di reintegrazione a carico del concessionario.

Art. 10 – Penali e clausola penale di predeterminazione del danno

1. Pisamo si riserva la facoltà di applicare penali in caso di violazione degli obblighi posti in capo al concessionario dal presente Capitolato, nonché in caso di violazione di norme di legge o di regolamenti che possano arrecare pregiudizio al regolare svolgimento del servizio o produrre disservizi.

2. Le violazioni sono contestate con diffida al concessionario, il quale, entro un congruo termine comunicato da Pisamo e comunque non inferiore a cinque giorni, è tenuto a provvedere in merito e a presentare le proprie controdeduzioni.

3. Pisamo irroga le penali in misura variabile tra € 50,00 (cinquanta/00) ed € 200,00 (duecento/00) per ciascuna violazione accertata, qualora il concessionario non fornisca idonee giustificazioni ovvero non provveda alla cessazione dell'inadempimento contestato, fatto salvo il risarcimento degli ulteriori e maggiori danni. La penale è graduata secondo la gravità della violazione, la sua reiterazione e il pregiudizio arrecato all'utenza.

4. L'importo della penale è versato entro quindici giorni dal ricevimento del provvedimento; in difetto, l'importo è trattenuto dalla garanzia definitiva di cui all'articolo 16, con obbligo di reintegrazione a carico del concessionario, ovvero compensato con le somme dovute al concessionario ai sensi dell'articolo 9, comma 3.

5. Clausola penale di predeterminazione del danno. 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, le parti convengono che, in caso di risoluzione del contratto per inadempimento del concessionario, il danno subito da Pisamo è predeterminato, a titolo di clausola penale ai sensi dell'articolo 1382 del codice civile, in misura pari al **10% (dieci per cento) del canone minimo garantito riferito alla durata residua della concessione**, computata dalla data di efficacia della risoluzione alla scadenza naturale, con ragguaglio a dodicesimi per le frazioni di anno, salvo il risarcimento del maggior danno e fermo l'incameramento della garanzia definitiva.

6. La misura di cui al comma 5 è determinata in considerazione dell'entità economica del rapporto, dell'assenza di investimenti obbligatori a carico del concessionario e della necessità di assicurare la continuità del servizio nelle more del nuovo affidamento, ed è ritenuta proporzionata alla funzione di liquidazione preventiva del pregiudizio, senza assumere carattere manifestamente eccessivo ai sensi dell'articolo 1384 del codice civile.

7. In caso di risoluzione per inadempimento di Pisamo, l'indennizzo dovuto al concessionario è calcolato secondo i criteri di cui all'articolo 12, commi 2 e 3, in quanto compatibili.

8. La disciplina di dettaglio delle penali e della clausola penale di cui al presente articolo è recata dall'articolo 13 dello schema di contratto, cui si rinvia.

Art. 11 – Vigilanza e controlli

1. Pisamo si riserva la facoltà di effettuare, attraverso gli uffici competenti, controlli volti ad accertare il regolare funzionamento del servizio.

2. I controlli possono essere effettuati senza preavviso e possono riguardare lo stato delle aree (pulizia, manutenzione, funzionalità degli impianti) e la gestione (rispetto degli orari di presidio e di controllo, reperibilità, esposizione delle tariffe, tenuta del registro delle presenze), al fine di verificare il corretto svolgimento del servizio.

3. Il concessionario è tenuto a consentire l'accesso alle aree, a esibire la documentazione richiesta e a rendere disponibili i dati del sistema di incasso e della contabilità separata di cui all'articolo 8, comma 6; l'ingiustificato rifiuto costituisce autonoma violazione sanzionabile ai sensi dell'articolo 10.

4. Gli esiti dei controlli sono verbalizzati; le contestazioni sono formulate in contraddittorio con il concessionario, secondo l'articolo 10, comma 2.

Art. 12 – Recesso e risoluzione

1. Pisamo può recedere dal contratto di concessione, in qualunque momento e fino al termine della concessione, per motivi di pubblico interesse, ai sensi e con gli effetti di cui all'articolo 190 del Codice.

2. In caso di recesso per motivi di pubblico interesse spettano al concessionario, ai sensi dell'articolo 190, comma 4, del Codice:

a) il valore delle opere, degli impianti e delle migliorie realizzate, previamente autorizzate da Pisamo, più gli oneri accessori, al netto degli ammortamenti, ovvero, qualora non abbiano ancora superato la fase di collaudo, i costi effettivamente sostenuti dal concessionario (articolo 190, comma 4, lettera a);

b) i costi sostenuti o da sostenere in conseguenza del recesso, ivi compresi quelli relativi alla riorganizzazione delle risorse umane e strumentali impiegate nella gestione del servizio (articolo 190, comma 4, lettera b);

c) un indennizzo a titolo di mancato guadagno, determinato nella misura del 2% (due per cento) degli utili previsti dal piano economico-finanziario presentato in sede di offerta e recepito nel contratto, calcolato con riferimento agli anni di durata residua della concessione rispetto alla data di efficacia del recesso, con ragguaglio a dodicesimi per le frazioni di anno (articolo 190, comma 4, lettera c).

3. La percentuale di cui al comma 2, lettera c), è fissata nella misura minima consentita 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 e degli impianti nello stato di fatto in cui si trovano e dalla breve durata del rapporto. I criteri di determinazione dell'indennizzo sono esplicitati nel bando di gara e nel Disciplinare di gara e sono recepiti nel contratto di concessione, in conformità al medesimo comma 4, lettera c), ultimo periodo.

4. Le somme di cui al comma 2 sono destinate prioritariamente al soddisfacimento dei crediti degli eventuali enti finanziatori del concessionario, ai sensi dell'articolo 190, comma 5, del Codice. L'efficacia del recesso è condizionata al pagamento, da parte di Pisamo, delle somme di cui al comma 2 del presente articolo, ai sensi dell'articolo 190, comma 7, del Codice.

5. Resta ferma la facoltà di Pisamo di dichiarare risolta la concessione nei casi e con le modalità previsti dall'articolo 190, commi 1 e 2, del Codice. La risoluzione per inadempimento è disciplinata dagli articoli 1453 e seguenti del codice civile, con gli effetti di cui all'articolo 10, comma 5, del presente Capitolato.

6. Costituiscono in ogni caso grave inadempimento, legittimante la risoluzione del contratto ai sensi degli articoli 1453 e seguenti del codice civile: la violazione del divieto di subconcessione di cui all'articolo 13; lo svolgimento di attività economiche diverse da quelle ammesse ai sensi dell'articolo 8, comma 3; la reiterata violazione degli obblighi di presidio di cui all'articolo 6; il mancato mantenimento in vigore delle coperture assicurative di cui all'articolo 16; il mancato pagamento del canone o del conguaglio per due mensilità consecutive; l'inadempimento degli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari; la violazione grave o reiterata degli obblighi derivanti dalla designazione a responsabile del trattamento dei dati personali.

7. Ai sensi dell'articolo 190, comma 3, del Codice, nei casi che comporterebbero la risoluzione per cause imputabili al concessionario, Pisamo comunica per iscritto al concessionario e agli eventuali enti finanziatori l'intenzione di risolvere il rapporto; questi ultimi possono, entro 120 (centoventi) giorni dal ricevimento della comunicazione, indicare un operatore economico subentrante avente caratteristiche tecniche e finanziarie corrispondenti a quelle previste nel bando. Il subentro ha effetto dal consenso prestato dall'Ente concedente.

Art. 13 – Divieto di subconcessione

1. La concessione ha carattere strettamente personale e non può essere ceduta o trasmessa a terzi. È fatto assoluto divieto al concessionario di subconcedere, in tutto o in parte, le aree e gli impianti oggetto del contratto, ovvero di cedere il contratto medesimo.

2. La cessione dei crediti derivanti dal contratto è ammessa nei limiti e con le modalità di cui all'articolo 120, comma 12, del Codice e della legge 21 febbraio 1991, n. 52, con gli obblighi di tracciabilità a carico del cessionario.

Art. 14 – Subappalto

1. Non è consentito il subappalto delle prestazioni principali oggetto del contratto, costituite dalla gestione delle aree di sosta camper.

2. Ai sensi dell'articolo 188 del Codice, il quale rinvia, per le concessioni, alla disciplina dettata in materia di subappalto negli appalti dall'articolo 119 del medesimo Codice, è consentito al concessionario prevedere, in sede di offerta, l'affidamento in subappalto a terzi delle sole prestazioni ausiliarie consistenti negli interventi di riqualificazione o di pulizia delle aree, alle condizioni e con le modalità previste dal citato articolo 119.

3. Il concessionario resta in ogni caso unico responsabile nei confronti di Pisamo dell'esecuzione delle prestazioni subappaltate.

Art. 15 – Consegna e riconsegna delle aree

1. **Consegna.** Le aree e gli impianti descritti all'articolo 2 sono consegnati al concessionario entro 15 (quindici) giorni dalla stipula del contratto, mediante verbale redatto in contraddittorio tra le parti e sottoscritto dal direttore dell'esecuzione, corredato dell'inventario dei beni, delle attrezzature e degli impianti presenti e della documentazione tecnica disponibile. Dalla consegna il concessionario assume la custodia dei beni, con l'obbligo di conservarli e restituirli ai sensi dell'articolo 1177 del codice civile.

2. Le eventuali migliorie che il concessionario intenda realizzare sulle aree nel corso della durata della concessione devono essere preventivamente comunicate e autorizzate da Pisamo e non attribuiscono al concessionario alcun diritto a rimborso, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 12, comma 2, lettera a), per la sola ipotesi di recesso per motivi di pubblico interesse.

3. Le migliorie eventualmente apportate sono acquisite da Pisamo, al termine della concessione, senza diritto ad alcun compenso per il concessionario.

4. **Riconsegna.** Al termine della concessione, anche nelle ipotesi di risoluzione, recesso o revoca, il concessionario è tenuto alla riconsegna delle aree funzionanti e in buono stato di manutenzione, fatto salvo il normale deperimento dovuto all'uso, libere da persone e da cose di sua pertinenza. La riconsegna è formalizzata mediante verbale redatto in contraddittorio tra le parti, con raffronto rispetto all'inventario allegato al verbale di consegna di cui al comma 1.

5. Il concessionario risponde dei danni arrecati alle strutture e agli impianti, con obbligo di risarcimento.

6. Pisamo non procede allo svincolo della garanzia definitiva di cui all'articolo 16 in presenza di pendenze risarcitorie o di penali non corrisposte.

7. Nei dodici mesi antecedenti la scadenza il concessionario fornisce a Pisamo i dati di gestione necessari alla predisposizione della nuova procedura di affidamento e collabora, senza oneri aggiuntivi, al passaggio di consegne al nuovo gestore. Alla cessazione provvede a propria cura e spese alla voltura o alla cessazione

delle utenze intestate e alla definizione dei rapporti con l'utenza in corso, ivi comprese le prenotazioni già accettate.

Art. 16 – Garanzia definitiva e coperture assicurative

1. **Garanzia definitiva.** All'atto della stipulazione del contratto l'aggiudicatario costituisce la garanzia definitiva prevista dall'articolo 117 del Codice, a sua scelta sotto forma di cauzione o di fideiussione, con le modalità previste dall'articolo 106 del medesimo Codice, nella misura del 10% (dieci per cento) dell'importo contrattuale. Ai fini della presente concessione, l'importo contrattuale rilevante per la commisurazione della garanzia è individuato nel canone minimo garantito dovuto per l'intera durata, pari a € 165.000,00: la garanzia definitiva ammonta pertanto a € 16.500,00 (sedicimilacinquecento/00). Alla garanzia definitiva si applicano le riduzioni previste dall'articolo 106, comma 8, del Codice. La maggiorazione prevista dall'articolo 117, comma 2, del Codice per il caso di ribassi superiori al 10% non trova applicazione, essendo l'offerta formulata in aumento sulla percentuale di canone.

2. La garanzia definitiva è prestata per l'adempimento di tutte le obbligazioni contrattuali e per il risarcimento dei danni derivanti dal loro eventuale inadempimento, nonché a copertura delle penali e della clausola penale di predeterminazione del danno di cui all'articolo 10, del conguaglio non corrisposto di cui all'articolo 9, comma 5, e delle pendenze risarcitorie di cui all'articolo 15. Pisamo può richiedere al concessionario la reintegrazione della garanzia ove questa sia venuta meno in tutto o in parte; in caso di inottemperanza, la reintegrazione si effettua a valere sulle somme da corrispondere al concessionario ai sensi dell'articolo 9, comma 3. La garanzia cessa di avere effetto alla data di sottoscrizione del verbale di riconsegna di cui all'articolo 15, comma 4, e comunque non prima della definizione di ogni pendenza; non si dà luogo a svincolo parziale o progressivo in corso di rapporto, in ragione della natura concessoria del rapporto e dell'assenza di prestazioni suscettibili di collaudo o di certificazione di regolare esecuzione.

3. **Coperture assicurative.** All'atto della stipulazione del contratto, e quale condizione di efficacia del medesimo, l'aggiudicatario presenta polizza di assicurazione della responsabilità civile verso terzi (RCT) e verso prestatori d'opera (RCO), stipulata con primario istituto assicurativo, con massimale unico per sinistro non inferiore a € 2.000.000,00 (duemilioni/00), senza sottolimiti per persona e per danni a cose, estesa ai danni alle cose in consegna e custodia, ivi compresi i fabbricati, le sbarre automatiche, i sistemi di lettura targhe, le colonnine, i parcometri e gli impianti elettrici e idrici presenti nelle aree.

4. La polizza di cui al comma 3 deve avere durata pari a quella della concessione, comprensiva dell'eventuale proroga tecnica di cui all'articolo 4, e deve prevedere l'obbligo dell'impresa assicuratrice di comunicare a Pisamo ogni mancato pagamento del premio, ogni disdetta e ogni variazione peggiorativa delle condizioni contrattuali. Copia della polizza quietanzata è trasmessa a Pisamo alla stipula e, successivamente, a ogni rinnovo.

5. Il mancato mantenimento in vigore della copertura assicurativa per l'intera durata della concessione costituisce grave inadempimento ai sensi dell'articolo 12, comma 6.

Art. 17 – Trattamento dei dati personali

1. Con riferimento ai trattamenti di dati personali degli utenti connessi alla gestione del servizio – in particolare la tenuta e la trasmissione del registro delle presenze, la gestione delle prenotazioni effettuate tramite App o sito internet di Pisamo e i dati rilevati dal sistema di lettura delle targhe e dai sistemi di

pagamento elettronico – titolare del trattamento è Pisamo e il concessionario è designato responsabile del trattamento ai sensi dell'articolo 28 del Regolamento (UE) 2016/679, mediante l'atto di designazione allegato allo schema di contratto quale Allegato 7, che il concessionario sottoscrive quale condizione per la stipula.

2. Il concessionario tratta i dati soltanto su istruzione documentata del titolare, garantisce che le persone autorizzate si siano impegnate alla riservatezza, adotta le misure tecniche e organizzative adeguate ai sensi dell'articolo 32 del Regolamento, non ricorre a un sub-responsabile senza previa autorizzazione scritta di Pisamo e notifica ogni violazione dei dati personali entro 24 (ventiquattro) ore dalla conoscenza del fatto.

3. Il concessionario opera quale titolare autonomo del trattamento con riferimento ai dati relativi al proprio personale, ai propri fornitori e alle attività accessorie di cui all'articolo 8, comma 3, svolte in nome e per conto proprio.

4. Il Responsabile della protezione dei dati di Pisamo è l'avv. Giovanni Vaglio, indirizzo di posta elettronica dpo@pisamo.it.

PARTE 3 – PROCEDURA DI AFFIDAMENTO

Art. 18 – Procedura di affidamento

1. Il Responsabile Unico del Progetto, ai sensi dell'articolo 15 del Codice e dell'Allegato I.2 al medesimo, è individuato nella persona dell' Ing. Alessandro Fiorindi.

2. La concessione è aggiudicata, ai sensi degli articoli 183 e 185 del Codice, sulla base di criteri oggettivi connessi all'oggetto della concessione, tali da assicurare una valutazione delle offerte in condizioni di concorrenza effettiva e da individuare, per l'Ente concedente, il miglior vantaggio economico complessivo, secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo.

3. I punteggi massimi attribuibili sono i seguenti: offerta tecnica, punti 70; offerta economica, punti 30; per un totale di punti 100.

4. La disciplina di dettaglio della procedura, dei requisiti di partecipazione, delle modalità di presentazione delle offerte e dello svolgimento delle operazioni di gara è contenuta nel Disciplinare di gara, al quale integralmente si rinvia. In caso di contrasto tra le previsioni del presente Capitolato e quelle del Disciplinare di gara in ordine alla disciplina della procedura di affidamento, prevalgono le previsioni del Disciplinare.

Art. 18.1 – Criteri di valutazione dell'offerta tecnica

1. Ai sensi dell'articolo 185, comma 3, del Codice, i criteri di valutazione dell'offerta tecnica sono di seguito elencati in ordine decrescente di importanza, con l'indicazione dei relativi sub-criteri e fattori ponderali. Tutti i sub-criteri hanno natura qualitativa e comportano l'attribuzione di punteggi discrezionali (D).

N.	CRITERI E SUB-CRITERI DI VALUTAZIONE DELL'OFFERTA TECNICA	NATURA	PUNTI
1	**PROGETTO E PIANO DI GESTIONE**		**30**
1.a	Periodi e orari di apertura e di accoglienza dell'utenza eccedenti i minimi prescritti dall'articolo 6, con indicazione delle fasce orarie garantite e delle relative modalità organizzative	D	8

1.b	Migliorie alle aree e agli impianti e servizi aggiuntivi offerti all'utenza, con indicazione dei tempi di realizzazione e del relativo impegno economico a carico del concessionario	D	12
1.c	Attività innovative e forme di collaborazione con enti e associazioni operanti nel territorio comunale, finalizzate alla valorizzazione turistica delle aree e del litorale	D	10
2	**CAPACITÀ ORGANIZZATIVA, TECNICA E GESTIONALE**		**25**
2.a	Struttura organizzativa e dotazione di personale dedicata al presidio delle due aree, con indicazione del monte ore complessivo, delle qualifiche, delle modalità di copertura e di sostituzione e delle ore eccedenti i minimi prescritti	D	10
2.b	Modello operativo di pulizia e di manutenzione ordinaria e straordinaria, comprensivo della gestione dell'isola ecologica, dello svuotamento delle fosse settiche e dell'irrigazione delle essenze vegetali, con indicazione delle frequenze e delle dotazioni strumentali	D	9
2.c	Sistema di gestione dei reclami, di monitoraggio della qualità del servizio e di rilevazione del gradimento dell'utenza, anche mediante i canali di settore del turismo itinerante	D	6
3	**PIANO DI COMUNICAZIONE**		**15**
3.a	Proposta di promozione delle aree di sosta presso le piattaforme, i portali e le guide di settore dedicati al turismo itinerante in camper e caravan, al fine di incrementarne la visibilità e la fruizione da parte dell'utenza	D	15
	TOTALE PUNTEGGIO TECNICO		**70**

2. Ai fini dell'attribuzione dei punteggi relativi agli elementi qualitativi, a ciascun sub-criterio è attribuito, secondo la metodologia mutuata dalle Linee guida ANAC n. 2 del 2016 recanti «Offerta economicamente più vantaggiosa», un coefficiente variabile tra 0 e 1, determinato da ciascun commissario di gara sulla base della seguente scala di valutazione:

GIUDIZIO	DESCRIZIONE	COEFFICIENTE
Eccellente	Criterio strutturato e sviluppato con apprezzabile approfondimento dell'argomento richiesto	1,0
Ottimo	Criterio ben strutturato, che sviluppa in modo chiaro e preciso l'argomento richiesto	0,8
Buono	Criterio adeguato, che sviluppa l'argomento in modo lineare e sintetico	0,6
Discreto	Criterio accettabile, ma poco strutturato	0,4
Sufficiente	Criterio appena sviluppato e di contenuto essenziale	0,2
Insufficiente	Criterio carente, generico e inadeguato	0,0

3. Per ciascun sub-criterio è calcolata la media dei coefficienti attribuiti dai singoli commissari. Il punteggio tecnico è determinato dalla sommatoria dei prodotti tra il fattore ponderale di ciascun sub-criterio e il corrispondente coefficiente medio, secondo la seguente formula:

$$PT = \Sigma (Pi \times Ci)$$

ove Pi è il punteggio massimo attribuibile al sub-criterio i-esimo e Ci è il coefficiente medio a esso attribuito.

4. **Non si procede ad alcuna riparametrazione** dei coefficienti o dei punteggi, né per singolo criterio o sub-criterio, né sul punteggio tecnico complessivo. La scelta è assunta nell'esercizio della discrezionalità riconosciuta all'Ente concedente dall'articolo 108, commi 7 e 8, del Codice, che non impone alcuna specifica metodologia di attribuzione dei punteggi, richiedendo unicamente che la metodologia prescelta individui con un unico parametro numerico finale l'offerta più vantaggiosa, ed è diretta ad assicurare che il punteggio tecnico rifletta il giudizio effettivamente espresso dalla commissione su ciascun elemento dell'offerta.

Art. 18.2 – Criteri di valutazione dell'offerta economica

1. Il concorrente deve esprimere la percentuale di canone che riconoscerà a Pisamo sugli incassi da sosta, non inferiore al 50% (cinquanta per cento) degli stessi, fermo restando il canone minimo garantito di € 55.000,00 annui di cui all'articolo 9, non soggetto a offerta in ribasso.

2. Sulla base dei dati storici e della «Stima del valore della concessione» di cui all'articolo 5, gli incassi da sosta per il triennio sono stimati in circa € 110.000,00 annui, oltre IVA; l'applicazione della percentuale minima del 50% a tale importo restituisce il canone minimo garantito di € 55.000,00 annui.

3. Il punteggio massimo attribuibile è pari a punti 30, assegnati secondo la seguente formula:

$$PEi = 30 \times Ri / Rmax$$

ove Ri è la percentuale offerta dal concorrente i-esimo e Rmax è la percentuale più elevata offerta in sede di gara.

4. In considerazione della rilevanza, nell'economia del servizio, dei costi del personale addetto al presidio e al controllo delle aree, corrispondenti al monte ore minimo di 2.037 ore annue di cui all'articolo 6, comma 4, Pisamo richiede, quale elemento della documentazione a corredo dell'offerta economica, l'indicazione separata dei costi della manodopera e degli oneri aziendali per la sicurezza, ai fini della verifica di congruità di cui all'articolo 18.3, nel rispetto del principio di applicazione dei contratti collettivi nazionali di settore di cui all'articolo 11 del Codice e dell'inderogabilità dei trattamenti salariali minimi.

5. L'offerta economica deve essere corredata, a pena di esclusione, dal piano economico-finanziario redatto secondo quanto previsto dal Disciplinare di gara. Ai sensi dell'articolo 185, comma 5, del Codice, la commissione giudicatrice ne verifica l'adeguatezza e la sostenibilità prima di assegnare il punteggio all'offerta economica.

Art. 18.3 – Validità delle offerte ed eventuali anomalie

1. L'offerta è vincolante per il concorrente per 180 (centottanta) giorni decorrenti dalla data di scadenza del termine per la presentazione delle offerte, salva la facoltà di Pisamo di richiederne la proroga, con correlato obbligo del concorrente di aderirvi, qualora la procedura non si concluda entro il suddetto termine.

2. Ai sensi dell'articolo 110 del Codice, applicabile in quanto compatibile, Pisamo valuta la congruità, la serietà, la sostenibilità e la realizzabilità della migliore offerta che, in base a elementi specifici, ivi inclusi i costi della manodopera dichiarati, appaia anormalmente bassa. Tenuto conto che l'offerta economica è formulata in aumento sulla percentuale di canone, la verifica ha ad oggetto, in particolare, la sostenibilità del piano economico-finanziario alla luce della percentuale offerta, con specifico riguardo alla congruità dei

costi della manodopera rispetto al monte ore minimo di cui all'articolo 6, comma 4, e alle tabelle ministeriali del costo del lavoro relative al contratto collettivo applicato.

3. Qualora nessuna delle offerte presentate sia ritenuta conveniente o idonea in relazione all'oggetto della concessione, Pisamo si riserva la facoltà di non procedere all'aggiudicazione, dandone motivata comunicazione ai partecipanti, in applicazione dei principi del risultato, della fiducia e della buona fede di cui agli articoli 1, 2 e 5 del Codice.

4. Si procede all'aggiudicazione anche in presenza di un'unica offerta, purché ritenuta valida e congrua. In caso di parità di punteggio complessivo si applica quanto previsto dal Disciplinare di gara.

ALLEGATO A – MATRICE DEI RISCHI

(articolo 177 del d.lgs. 31 marzo 2023, n. 36)

1. Ai sensi dell'articolo 177 del Codice, i ricavi della gestione del concessionario provengono dalla vendita dei servizi resi al mercato e il rischio operativo – inteso come la possibilità che, in normali condizioni operative, le variazioni relative ai costi e ai ricavi incidano sull'equilibrio economico-finanziario della concessione – è trasferito contrattualmente al concessionario. I principali rischi riconducibili al rischio operativo sono declinati nel rischio di domanda, nel rischio di disponibilità e negli altri rischi di seguito riportati.

2. La diretta riscossione da parte di Pisamo degli incassi da sosta, con riversamento mensile al concessionario della quota di sua spettanza ai sensi dell'articolo 9, non altera tale allocazione del rischio operativo, ma comporta l'assunzione in capo a Pisamo del solo rischio di regolare funzionamento del sistema di incasso elettronico, di cui alla tabella «Altri rischi».

3. Si precisa che, ai sensi dell'articolo 177, comma 3, del Codice, il rischio operativo rilevante ai fini della qualificazione del presente contratto come concessione è quello che deriva da fattori esterni, non soggetti al controllo delle parti; non rilevano, a tal fine, i rischi connessi a cattiva gestione, a inadempimenti contrattuali del concessionario o a cause di forza maggiore. Per tale ragione, nella tabella «Rischio di disponibilità» che segue, il rischio di indisponibilità delle aree per cause di forza maggiore è qualificato come condiviso tra le parti: tale condivisione non comporta, tuttavia, un indennizzo automatico a favore del concessionario, ma opera esclusivamente per il tramite dell'eventuale revisione del piano economico-finanziario, alle condizioni e nei limiti di cui all'articolo 192 del Codice, richiamato dall'articolo 5, comma 7, del presente Capitolato.

Rischio di domanda

Rischio connesso alla variabilità della domanda dei servizi erogati dal concessionario da parte dell'utenza (art. 177 del Codice).

Tipologia di rischio	Descrizione	Effetti	Pisamo	Concess.	Condiviso
Diminuzione della domanda di mercato	Riduzione della domanda dei servizi oggetto di concessione derivante da una contrazione generale del mercato	Diminuzione dei ricavi		X	
Diminuzione della domanda specifica	Riduzione della domanda dei servizi oggetto di concessione non derivante da una contrazione generale del mercato	Diminuzione dei ricavi		X	

Rischio di disponibilità

Rischio connesso alla performance dei servizi erogati dal concessionario.

Tipologia di rischio	Descrizione	Effetti	Pisamo	Concess.	Condiviso
Aumento del costo dei fattori produttivi	Incremento sul mercato dei costi di approvvigionamento di beni e servizi (es. utenze) e/o del personale	Aumento dei costi		X	
Inadempimenti contrattuali di fornitori e/o subappaltatori	Inadempimenti contrattuali di fornitori e/o subappaltatori che incidono sulla qualità o quantità del servizio	Aumento dei costi; risoluzione del contratto		X	
Indisponibilità totale o parziale delle aree	Esigenze di manutenzione straordinaria o cause di forza maggiore comportanti l'indisponibilità delle aree, o di parte di esse	Diminuzione dei ricavi			X

Altri rischi

Rischi generali della concessione.

Tipologia di rischio	Descrizione	Effetti	Pisamo	Concess.	Condiviso
Rischio operativo	Gestione dei servizi sul lato della domanda, dell'offerta o di entrambi (art. 177 del Codice)	Mancato recupero dei costi sostenuti		X	
Rischio amministrativo	Diniego nel rilascio di autorizzazioni o altri atti di assenso richiesti dalla normativa vigente	Diminuzione dei ricavi		X	
Rischio normativo, politico e regolamentare	Modifiche normative, politiche o regolamentari, anche fiscali, comportanti maggiori costi	Aumento dei costi		X	
Rischio finanziario	Mancato reperimento delle risorse di finanziamento a copertura dei costi o aumento dei tassi di interesse	Aumento dei costi		X	
Rischio di malfunzionamento del sistema di incasso elettronico	Malfunzionamento, interruzione o inesattezza del sistema di riscossione delle tariffe di sosta tramite App, parcometri e servizi di pagamento online accreditati sul conto corrente di Pisamo ai sensi dell'articolo 9	Ritardo nel riversamento al concessionario della quota di sua spettanza	X		

4. Le stime indicate nel presente Capitolato e nei relativi allegati sono puramente indicative e dipendono da una pluralità di parametri, influenzati anche dalle scelte strategiche che il concessionario adotterà per la gestione del servizio, nonché dal numero degli utenti. Esse non impegnano in alcun modo Pisamo e non costituiscono garanzia di corrispondenti introiti per il concessionario, che assume interamente a proprio

carico il rischio operativo inerente alla gestione del servizio. Variazioni di qualunque entità non possono dar luogo a rivalsa alcuna da parte del concessionario, in quanto rientranti nell'alea normale di tale tipologia contrattuale, fermo restando quanto previsto dall'articolo 192 del Codice in tema di revisione del contratto di concessione.

5. Al concessionario è richiesto di presentare, a corredo dell'offerta, il proprio piano economico-finanziario. Il piano economico-finanziario di massima elaborato da Pisamo ha il solo scopo di dimostrare la fattibilità di base dell'iniziativa; i concorrenti hanno facoltà di sviluppare una propria proposta gestionale migliorativa dei risultati economici e degli obiettivi attesi, restando nella piena disponibilità del concessionario una diversa articolazione del piano dei costi e degli investimenti, trattandosi di remunerazione del rischio di impresa.

Il Responsabile Unico del Progetto

Ing. Alessandro Fiorindi

(documento sottoscritto digitalmente)