



COMUNE DI PISA

Tipo Atto : DETERMINA	
N. Atto 2102	del 24/12/2025

Proponente : DD 12 Infrastrutture stradali e fluviali - Mobilità - TPL - Supporti logistici - Sport e Impianti sportivi
--

OGGETTO	REALIZZAZIONE CAMPO DA BASKET E TRIBUNE PER IL PUBBLICO VIA MACCATELLA” (PTLLPP2025/P458) – CUP: J55B25000910002- CIG: B938539AA2
----------------	--

Uffici Partecipati	
CONTRATTI	Patrimonio

IL DIRIGENTE

VISTI i seguenti documenti di programmazione del Comune di Pisa per il triennio 2025-2027:

- la Deliberazione del C.C. n. 54 del 19.12.2024 con la quale è stato approvato il D.U.P. 2025-2027;
- Deliberazione del C.C. n. 59 del 10.12.2024 con la quale è stato approvato il Bilancio di previsione 2025-2027;
- la Deliberazione della G.C. n. 344 del 23.12.2024 con la quale è stata approvata la Parte finanziaria del P.E.G. 2025-2027;

RICHIAMATI:

- l'art. 107 del D.lgs. 267/2000, che attribuisce ai dirigenti la competenza all'adozione degli atti di gestione, compresi i provvedimenti che comportano impegno di spesa;
- la Decisione del Sindaco n. 23 del 11.03.2025 con cui è stato conferito al sottoscritto l'incarico dirigenziale della Direzione "Infrastrutture Stradali e Fluviali-Mobilità-TPL-Supporti Logistici- Sport e Impianti sportivi", ai sensi dell'art. 110, c. 1 del D.lgs. 267/2000, con decorrenza 15.03.2025 e sino alla scadenza del mandato amministrativo in corso, salvi eventuali futuri provvedimenti di riorganizzazione;

PREMESSO CHE:

- in data 14/05/2025 ANCE Pisa (Associazione Nazionale Costruttori Edili), tramite una proposta di sponsorizzazione, ha offerto a Pisamo srl, proprietaria dell'area in oggetto, di realizzarvi, a propria cura e spese, un'area sportiva da donare alla città: in particolare di effettuare:
 - o la progettazione esecutiva di un'area composta da un campo da basket, corredato di gradinate e di un'area per l'attività sportiva corredata di attrezzature ludico-sportive e di un parcheggio a raso, a servizio dell'area stessa ma aperto anche al pubblico;
 - o la realizzazione dell'area sportiva, affidando i lavori a esecutori affiliati adeguatamente qualificati;per un valore di progettazione ed esecuzione riferito all'area sportiva stimato in euro 350.000,00 euro, (trecentocinquantamila/00) oneri di sicurezza ed iva compresi;
- il progetto comprende anche la realizzazione di un parcheggio a raso con posti auto e moto: la realizzazione di questo intervento funzionale, è prefigurato, invece, a carico del proprietario dell'area;
- Pisamo srl, valutata positivamente l'offerta, ha espletato le procedure di rito per i procedimenti di sponsorizzazione, ai sensi dell'art. 134 del Decreto Legislativo n. 36 del 31 marzo 2023 e con determinazione direttoriale n. 56 del 25/06/2025 ha approvato l'avviso pubblico per ricerca di eventuali ulteriori offerte autorizzandone la pubblicazione sull'albo pretorio e sul sito internet aziendale, sezione trasparenza, per un periodo non inferiore a 30 giorni;
- l'avviso è stato ivi regolarmente pubblicato senza che pervenissero ulteriori offerte, con ciò confermandosi il ruolo di sponsor in capo ad Ance Pisa;
- **PRESO ATTO CHE** il Comune di Pisa, con deliberazione di G.C. n. 347 del 18/12/2025, immediatamente esecutiva, considerato che il progetto presentato da ANCE Pisa risulta conforme agli strumenti urbanistici vigenti ed è in linea con le esigenze programmatiche dell'Ente:
- **ha ravvisato** l'interesse pubblico dell'intervento che, tenuto conto della realizzazione dell'area sportiva (brevemente campo da basket) integralmente finanziata da ANCE Pisa, permetterà di trasformare il sito da area inutilizzata ad un punto attrezzato a disposizione della cittadinanza, riqualificandola;
- **ha stabilito** di acquistare l'area in oggetto da Pisamo srl, di dar corso alla sponsorizzazione con ANCE Pisa e completare l'opera con la realizzazione del parcheggio ;
- **ha approvato** la procedura e recepito gli effetti del procedimento di sponsorizzazione posto in essere da Pisamo srl con determinazione direttoriale n. 56 del 25/06/2025 al fine di subentrare alla società nei rapporti precontrattuali con lo sponsor e, conseguentemente:

- **ha approvato** in linea tecnica l'intero progetto esecutivo "Realizzazione di un parcheggio e di un'area sportiva posizionata tra Via Maccatella e Viale delle Piagge", per l'importo complessivo di € 780.000,00, di cui € 430.000,00 per parcheggio e 350.000,00 per area sportiva;
- **ha approvato** in linea tecnica il quadro economico dell'intervento aggiornato e prodotto dal Direttore di Pisamo Srl e RUP dell'intervento Ing. Alessandro Fiorindi per la realizzazione della sola area sportiva "Realizzazione campo da Basket e tribune per il pubblico via Maccatella" (PTLLPP2025/P458) - J55B25000910002" comprensivo della somma necessaria per l'acquisto dell'area da parte del Comune, somma stimata nell'importo massimo di € 130.000,00, per l'importo complessivo di € 480.000,00; sotto riportato;

CONSIDERATO CHE:

- il comune ha già previsto l'acquisizione dell'area da Pisamo srl e la realizzazione dei lavori dell'area sportiva, inserendo l'intervento n. 458 "Realizzazione campo di Basket e tribune per il pubblico via Maccatella (PTLLPP2025/P458)", per complessivi € 480.000,00 nell'elenco annuale delle opere pubbliche 2025, approvato in IV variazione con deliberazione di CC n. 39 del 20/11/2025 e recepito in bilancio con la VI variazione approvata con CC n. 40 di pari data;
- **Visto** il Regolamento sulle sponsorizzazioni, approvato con Deliberazione del C.C. n. 38 del 20.07.2010, modificato con successivo atto C.C. n. 45 dell'11.10.2012
- **Visto** il contratto concluso e sottoscritto in data 23/12/2025 con ANCE Pisa, con sede legale in sede in Via Volturno 41,43 C.F. 93069610504, e con le imprese esecutrici, in atti di ufficio;
- **Ritenuto** di procedere all'accertamento dell'entrata relativa alla predetta sponsorizzazione, per € 350.000,00, e al contestuale impegno di spesa, di pari importo, in favore dello sponsor
- **PRESO ATTO** che:
- a fronte di una stima presunta dell'immobile da acquisire di € 130.000,00, IVA compresa, considerata nel Quadro economico dell'intervento, allegato 0 alla deliberazione GC 347/2025, cui si rinvia, in data 22 dicembre 2025 l'Ufficio Patrimonio ha comunicato la stima effettuata dalla Direzione 09 Urbanistica-Edilizia Privata-Espropri Grandi interventi di edilizia residenziale pubblica Espropri, prot. interno 148885 del 19 12 2025 in base alla quale il terreno sito tra via Maccatella e viale delle Piagge – censito al C.T. al fg. 32 part. 1129-Proprietà Pisamo s.r.l., oggetto di acquisto, ha un valore di mercato pari a € 84.000 (ottantaquattromila/00);
- trattandosi di terreno non suscettibile di utilizzazione edificatoria, ai sensi di ai sensi dell'art. 2, comma 3, del Dpr n. 633 del 1972 (Decreto IVA), il suo acquisto è escluso dal campo di applicazione dell'IVA;
- **CONSIDERATO** che risulta quindi necessario adeguare il Quadro economico già approvato da intendersi sostituito come segue, per un importo complessivo pari ad € 434.000,00

AREA SPORTIVA TRA VIA MACCATELLA E VIALE DELLE PIAGGE

SCHEMA QUADRO ECONOMICO DI SPESA

A. IMPORTO PER FORNITURE,	A. Importo dei Lavori e delle forniture		€	€
	A.1.1	Importo dei lavori		
		di cui importo dei lavori a misura	€ 252.000,00	
		di cui importo lavori a corpo	€ 0,00	
		di cui importo lavori a corpo e misura	€ 0,00	

		<i>Totale importo lavori</i>		€ 252.000,00
	A.1.2	Importo delle forniture		
	A.1.3	Importo dei servizi		€ 0,00
	A.2	Oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso		€ 4.000,00
	<i>Totale importo dei lavori e delle forniture e dei servizi (A.1.1+A1.2+A1.3+ A2)</i>			€ 256.000,00
	<i>Totale importo soggetto a ribasso</i>			€ 252.000,00
B. SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE	B. Somme a disposizione dell'Amministrazione			€
	B.1	Lavori in economia, previsti in progetto ed esclusi dall'appalto		
	B.2	Rilievi, diagnosi iniziali, accertamenti e indagini		
	B.3	Allacciamento ai pubblici servizi		
	B.4	Imprevisti		€ 11.645,24
	B.5	Acquisizione aree o immobili, servitù, occupazioni _ Fuori campo applicazione IVA		€ 84.000,00
	B.6	Accantonamento		
	B.7	spese tecniche relative alla progettazione, alle necessarie attività preliminari, al coordinamento della sicurezza in fase di progettazione, alle conferenze di servizi, alla direzione lavori e al coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione, all'assistenza giornaliera e contabilità, spese relative al fondo per la progettazione e l'innovazione compresa cassa di previdenza 4%		€ 19.240,01
	B.8	Spese per attività tecnico-amministrative connesse alla progettazione, di supporto al responsabile del procedimento, e di verifica e validazione		
	B.9	Eventuali spese per commissioni giudicatrici		
	B.10	Spese per pubblicità e, ove previsto, per opere artistiche;		
	B.11	Spese per accertamenti di laboratorio e verifiche tecniche previste dal capitolato speciale d'appalto, collaudo tecnico amministrativo, collaudo statico ed altri eventuali collaudi specialistici		
	B.12	Opere di mitigazione e compensazione ambientale, monitoraggio ambientale		
<i>Totale Somme a disposizione dell'Amministrazione (B1+....+B10)</i>				€ 114.885,25
C. I.V.A.	C. I.V.A.			
	C.1.1	I.V.A. su Lavori e Forniture	22%	€ 55.440,00
	C.1..2	I.V.A. su Forniture	22%	€ 0,00
	C.1.3	I.V.A. su Servizi	22%	€ 0,00
	C.1.4	I.V.A. su sicurezza	22%	€ 880,00
	C.2a	I.V.A. su _spese tecniche B.7	22%	€ 4.232,80
	C.2	I.V.A. su _imprevisti B.4	22%	€ 2.561,95
<i>Totale IVA</i>				€ 63.114,75
TOTALE COSTO INTERVENTO (A+B+C)				€ 434.000,00

RITENUTO OPPORTUNO, nelle more dell'acquisizione dell'area:

- approvare il progetto esecutivo **“Realizzazione campo da Basket e tribune per il pubblico via Maccatella” (PTLLPP2025/P458) – CUP: J55B25000910002- CIG: B938539AA2**, composto dagli allegati relazionali e grafici già approvati con GC 347/2025, cui si rinvia;
- approvare, altresì, il quadro economico dell’intervento medesimo comprensivo della somma necessaria per l’acquisto dell’area da parte del Comune, sopra rettificato e riportato, per l’importo complessivo di € 452.730,46;
- rinviare all’annualità 2026 l’approvazione economica dello stralcio progettuale relativo alla realizzazione del parcheggio, attualmente non finanziato;
- accertare le risorse oggetto di sponsorizzazione da parte di ANCE Pisa con sede legale in Via Volturmo 41,43 C.F. 93069610504, per € 350.000,00;
- impegnare la somma medesima in favore di Ance stessa, sponsor che procederà alla realizzazione dell’intervento tramite ditte qualificate per la realizzazione dei lavori in oggetto;
- specificare che, poiché l’area su cui si svolgeranno i lavori del progetto che trattasi è attualmente ancora nella proprietà di Pisamo Srl, la consegna della stessa per realizzarvi i lavori è subordinata all’acquisizione del terreno da Pisamo Srl;
- impegnare la spesa necessaria all’acquisto del terreno in oggetto in favore di Pisamo srl;

DATO ATTO che la somma prevista per l’acquisto dell’immobile trova imputazione al capitolo 206420 Missione 06, Prog 01, Tit 2, cap. 206420 “Investimenti in immobili altri impianti sportivi” del bilancio 2025;

VISTO il vigente Regolamento disciplinante le procedure di affidamento di lavori, servizi e forniture e i relativi contratti, per la parte ancora in vigore, approvato con deliberazione di C.C. n. 44 del 05/11/2019, esecutiva, in particolare le competenze degli organi dell’Ente, dei Dirigenti e del Segretario per gli aspetti sostanzialmente compatibili con il nuovo impianto normativo del codice;

VISTO l’art. 58 del D.Lgs 36/2023;

ATTESTATO:

- di non trovarsi con riferimento all’assetto di interessi determinato con il presente atto, in condizione di incompatibilità o di conflitto di interessi, neanche potenziale, sulla base della vigente normativa in materia di prevenzione della corruzione, di garanzia della trasparenza e del codice di comportamento;
- di agire nel pieno rispetto del codice di comportamento dei dipendenti delle pubbliche amministrazioni, di cui al D.P.R. 16.4.2013 n. 62, nonché del codice etico del Comune di Pisa approvato con atto di Giunta Municipale n. 179 del 05.08.2021, in generale e con particolare riferimento al divieto di concludere per conto dell’Amm.ne, contratti di appalto di fornitura, servizi, finanziamento o assicurazione con imprese con le quali abbia stipulato contratto a titolo privato o ricevuto altre utilità nel biennio precedente;
- che il responsabile unico del progetto per l’intervento in oggetto, ai sensi dell’art.15 comma del D.Lgs. 36/2023, è il sottoscritto dirigente;

Per tutto quanto sopra esposto

DETERMINA

1) di prendere atto di quanto espressamente riportato in premessa, che costituisce parte integrante e sostanziale della presente determina;

2) di approvare il progetto esecutivo relativo alla sola realizzazione dell’area sportiva posizionata tra Via Maccatella e Viale delle Piagge denominato **“Realizzazione campo da Basket e tribune per il pubblico via Maccatella” (PTLLPP2025/P458) – CUP:J55B25000910002- CIG: B938539AA2** comprensivo del costo per l’acquisizione dell’area oggetto d’intervento, come da Quadro Economico rettificato sulla base della

stima effettiva del terreno da acquistare, pari ad € 84.000,00, esente IVA, per un totale di € 434.00000 sotto riportato:

AREA SPORTIVA TRA VIA MACCATELLA E VIALE DELLE PIAGGE

SCHEMA QUADRO ECONOMICO DI SPESA

A. IMPORTO PER FORNITURE, LAVORI, SERVIZI	A. Importo dei Lavori e delle forniture		€	€
	A.1.1	Importo dei lavori		
		<i>di cui importo dei lavori a misura</i>	€ 252.000,00	
		<i>di cui importo lavori a corpo</i>	€ 0,00	
		<i>di cui importo lavori a corpo e misura</i>	€ 0,00	
		Totale importo lavori		€ 252.000,00
	A.1.2	Importo delle forniture		
	A.1.3	Importo dei servizi		€ 0,00
	A.2	Oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso		€ 4.000,00
	Totale importo dei lavori e delle forniture e dei servizi (A.1.1+A1.2+A1.3+ A2)			€ 256.000,00
Totale importo soggetto a ribasso				€ 252.000,00
B. SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE	B. Somme a disposizione dell'Amministrazione		€	€
	B.1	Lavori in economia, previsti in progetto ed esclusi dall'appalto		
	B.2	Rilievi, diagnosi iniziali, accertamenti e indagini		
	B.3	Allacciamento ai pubblici servizi		
	B.4	Imprevisti		€ 11.645,24
	B.5	Acquisizione aree o immobili, servitù, occupazioni _ Fuori campo applicazione IVA		€ 84.000,00
	B.6	Accantonamento		
	B.7	spese tecniche relative alla progettazione, alle necessarie attività preliminari, al coordinamento della sicurezza in fase di progettazione, alle conferenze di servizi, alla direzione lavori e al coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione, all'assistenza giornaliera e contabilità, spese relative al fondo per la progettazione e l'innovazione compresa cassa di previdenza 4%		€ 19.240,01
	B.8	Spese per attività tecnico-amministrative connesse alla progettazione, di supporto al responsabile del procedimento, e di verifica e validazione		
	B.9	Eventuali spese per commissioni giudicatrici		
	B.10	Spese per pubblicità e, ove previsto, per opere artistiche;		
	B.11	Spese per accertamenti di laboratorio e verifiche tecniche previste dal capitolato speciale d'appalto, collaudo tecnico amministrativo, collaudo statico ed altri eventuali collaudi specialistici		
	B.12	Opere di mitigazione e compensazione ambientale, monitoraggio ambientale		
Totale Somme a disposizione dell'Amministrazione (B1+....+B10)				€ 114.885,25

C. I.V.A.				
C. I.V.A.	C.1.1	I.V.A. su Lavori e Forniture	22%	€ 55.440,00
	C.1..2	I.V.A. su Forniture	22%	€ 0,00
	C.1.3	I.V.A. su Servizi	22%	€ 0,00
	C.1.4	I.V.A. su sicurezza	22%	€ 880,00
	C.2a	I.V.A. su _spese tecniche B.7	22%	€ 4.232,80
	C.2	I.V.A. su _imprevisti B.4	22%	€ 2.561,95
Totale IVA				€ 63.114,75

			TOTALE COSTO INTERVENTO (A+B+C)	€ 434.000,00
--	--	--	--	---------------------

3) **di accertare** l'entrata quantificata in € 350.000,00 (comprensiva di IVA al 22%) pari al valore della sponsorizzazione tecnica offerta da ANCE Pisa con sede legale in sede in Via Volturmo 41,43 C.F. 93069610504, al cap. 42450 "Contributi agli investimenti da istituzioni sociali private";

4) **di impegnare** la somma di € 350.000,00, comprensiva di IVA al 22%, a favore di da ANCE Pisa , come sopra generalizzata al capitolo n. 206420 "Investimenti in immobili altri impianti sportivi" Missione 06, Prog 01, Tit 2 del bilancio 2025, per la realizzazione dei lavori;

5) **di impegnare** la somma di € 84.000,00, fuori campo IVA, a favore di Pisamo Srl al Cap. n. 206420 "Investimenti in immobili altri impianti sportivi" Missione 06, Prog 01, Tit 2, del bilancio 2025, per l'acquisto delle aree;

6) **di dare atto** che:
 -i lavori sono interamente finanziati con sponsorizzazione da parte di ANCE Pisa;
 -l'acquisto dell'immobile è finanziato con risorse comunali;
 -Il responsabile unico del progetto (RUP) per l'intervento in oggetto, ai sensi dell'art.15 comma del D.Lgs. 36/20203, è il sottoscritto dirigente della Direzione 12, ing. Maurizio Iannotta

7) **di precisare** che l'efficacia del presente atto relativamente alla realizzazione dei lavori è subordinata alla consegna delle aree oggetto d'intervento da parte dell'Ente, successivamente all'acquisizione del terreno da Pisamo Srl;

8) **di trasmettere** il presente atto all'Ufficio Patrimonio e all'Ufficio Contratti, per gli adempimenti relativi all'acquisizione delle aree;

9) **di pubblicare** il presente provvedimento in Amministrazione Trasparente, come previsto dall'art. 23 del decreto legislativo n° 33/2013 e all'Albo Pretorio.

IL DIRIGENTE

Documento firmato digitalmente da

Maurizio Iannotta / ArubaPEC S.p.A.