



Servizio Progettazione Opere Pubbliche

Classificazione: L 03 - 20030000006

Arezzo, il 06/07/2020

Provvedimento n. 1431

OGGETTO: CAUSA REG.2120/2017 PENDENTE DINANZI AL TRIBUNALE ORDINARIO DI AREZZO SEZIONE CIVILE TRA AREZZO PARCHEGGI SOC. CONS. ARL ED IL COMUNE DI AREZZO PER LA REVISIONE DEL PEF DEL CONTRATTO DI PROJECT FINANCING REP.153/2003 PER LA GESTIONE DEL PARCHEGGIO INTERRATO DI PIAZZA DEL POPOLO (AR) – AFFIDAMENTO INCARICO PER REVISIONE DEL PEF E VERIFICA PROPOSTA TRASATTIVA – CIG: Z742D8917B.

Il Direttore

Premesso che:

- con convenzione sottoscritta in data 26.05.2003, Rep. 153, è stato disciplinato il rapporto di concessione per la progettazione, realizzazione e gestione di un parcheggio interrato multipiano e della sistemazione superficiale di piazza del Popolo, tra il Comune di Arezzo e la A.T.I. tra C.L.A.F.C. S.c.r.l. di Bagno di Romagna, Termosanitaria Aretina di Massai Gino & C. Snc di Arezzo e COOPARK Seri di Firenze;
- che con atto a rogito notaio Cirianni di Arezzo Rep 137.860 del 14.11.2003, la suddetta A.T.I. si è costituita come società di progetto, denominata Arezzo Parcheggi Società Consortile a responsabilità limitata, la quale è subentrata nel rapporto di concessione;
- la suddetta convenzione aveva come oggetto quanto segue:
 - a) la progettazione, realizzazione e gestione di un parcheggio multipiano interrato in piazza del Popolo, con concessione in diritto di superficie sull'area interessata dall'intervento per complessivi n. 132 box auto in vendita e n. 93 posti auto a rotazione in gestione;
 - b) la sistemazione superficiale di piazza del Popolo;
 - c) l'utilizzo di un parcheggio superficiale esistente in piazza della Misericordia (per n. 65 posti), di un parcheggio superficiale su piazzetta delle Logge del Grano e su un tratto di via Garibaldi (per n. 26 posti), per un totale di 91 posti;
- relativamente al parcheggio multipiano e ai parcheggi superficiali su piazzetta delle Logge del Grano e su un tratto di via Garibaldi, la durata della gestione era determinata in anni 21 a partire dalla data di stipula della convenzione (con scadenza in data 26.05.2024);
- relativamente, al parcheggio superficiale esistente in piazza della Misericordia, la durata della gestione era determinata in anni 10 a partire dalla data di stipula della convenzione (con scadenza in data 26.05.2013);
- successivamente, con atto sottoscritto in data 05/02/2004 Rep. 240, si è provveduto alla parziale modifica e integrazione della convenzione citata prevedendo in particolare che i termini di durata



della gestione dei parcheggi superficiali decorressero dalla effettiva consegna delle aree su cui insistono i parcheggi medesimi, avvenuta in data 7.1.2004, pertanto, il nuovo termine di durata della gestione è risultato il 7.1.2025 per i posti su piazzetta Logge del Grano e via Garibaldi ed il 7.1.2014 per quelli in piazza della Misericordia;

- con la deliberazione di C.C. n. 235 del 5.9.2003, in relazione all'operazione di cui trattasi, è stato concesso il diritto di superficie sulle aree sopra indicate, come segue:

* per la durata di 21 anni a decorrere dal 26.5.2003 (quindi fino al 26.5.2024), relativamente alle parti comprendenti il parcheggio a rotazione (identificate catastalmente a Catasto Fabbricati Arezzo, sezione A, Foglio 174, Particella 539- subalterno 4, piazza del Popolo piano S1 - subalterno 5 piazza del Popolo piano S1-S2);

* per la durata di anni 99, a decorrere dalla data di stipula dell'atto di concessione del diritto di superficie quanto alle parti relative ai box auto da vendere a terzi;

- con atto, rogito notaio Giovan Battista Cirianni di Arezzo, del 25.3.2004 rep. n. 138.463 racc. n. 38.825, è stato costituito il suddetto diritto di superficie come sopra meglio precisato;

- il complessivo intervento è stato ultimato in data 31.5.2005, ovvero entro il termine contrattuale, tenuto conto delle varie proroghe concesse;

- con P.D. n. 2557 del 24.8.2011, è stato approvato il relativo collaudo tecnico-amministrativo ed è stato preso atto di alcune varianti progettuali (che, comunque, non hanno comportato né aumenti di superficie dell'immobile né del suo volume), consistenti in un incremento dei posti auto a rotazione (due al piano primo e cinque al piano secondo) ed in un incremento dei box auto (due al piano terzo, due al piano quarto e tre al piano quinto);

- in corso di gestione, il Concessionario ha più volte esplicitato l'esigenza di procedere al riequilibrio del P.E.F., ritenendolo necessario per le seguenti motivazioni:

1) i maggiori costi riconosciuti dai collaudatori in favore della Società realizzatrice;

2) i minori incassi introitati dalla stessa in conseguenza delle decisioni e dei provvedimenti assunti dal Comune di Arezzo, in particolare l'apertura del limitrofo parcheggio sito in piazza Fanfani;

3) i maggiori oneri finanziari sostenuti e da sostenersi da parte della Società in conseguenza dei minori incassi e dei maggiori costi di realizzazione;

4) gli oneri sostenuti dalla società in merito ai servizi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti di illuminazione e di pulizia di Piazza del Popolo;

5) le opere eseguite su specifica richiesta della Amministrazione in relazione alla sistemazione della Piazza;

6) le opere di rifacimento della intera rete infrastrutturale della Piazza e della porzione di Via Garibaldi prospiciente il parcheggio;

7) i minori incassi conseguenti alla interruzione del traffico disposta dal Comune di Arezzo nella zona di accesso al parcheggio nel periodo settembre - dicembre 2011;

- sulla ipotesi di revisione del PEF si è aperto un confronto tra il Gestore e questa Amministrazione che hanno convenuto di dover procedere al riequilibrio del Piano Economico Finanziario dell'intervento in oggetto, secondo quanto previsto dall'art. 19 comma 2 bis L. 11.02.1994 n. 109, vigente al momento della stipula della convenzione, mediante la determinazione di nuove condizioni la cui disciplina doveva essere oggetto di apposito atto modificativo;

- la società Concessionaria ha inoltrato il P.E.F. revisionato in data 08/08/2016 (prot. n. 96090) con il quale si prevedeva la proroga del termine di scadenza della concessione, determinando i seguenti nuovi termini gestionali:

* relativamente al parcheggio interrato di piazza del Popolo (oggi n. 102 posti auto a rotazione 49 al primo piano e 53 al secondo piano), fino al 31/12/2034;



* relativamente ai parcheggi superficiali di piazza della Misericordia (oggi n. 50 posti), fino al 31/12/2034;

* relativamente ai parcheggi superficiali sul tratto di via Garibaldi, fino al 31/12/2034; con la precisazione che questi ultimi sono incrementati di ulteriori otto posti (siti lungo la medesima viabilità), a compensazione di quelli ubicati in piazzetta Logge del Grano, i quali non verranno restituiti in gestione (determinando ad oggi complessivi 49 posti auto).

- tuttavia, da verifica tecnica svolta dal servizio preposto, la richiesta del Concessionario non è risultata congrua con la proroga temporale richiesta, a fronte del valore economico preso a riferimento per conseguire il riequilibrio economico finanziario.

- l'Organismo di Mediazione Forense di Arezzo, con propria comunicazione acquisita alla prot. dell'Ente prot. 7264 del 18/01/2017, ha reso noto al Comune di Arezzo che la Società Arezzo Parcheggi aveva attivato una procedura di mediazione ex D.Lgs 28/2010 al fine di dirimere la controversia in discorso ed ad addivenire alla conciliazione;

- con risposta prot. 35259 del 20/03/2017, il Servizio OO.PP. e Manutenzione ha comunicato che la materia in discorso è riservata alla competenza del Consiglio Comunale e che quindi non era possibile nell'immediato aderire alla proposta di mediazione avanzata;

- la Società Arezzo Parcheggi Scarl, ha provveduto pertanto, a notificare in data 10/05/2017 l'Atto di Citazione assunto al protocollo Comunale il 26/05/2017 n. 64843, con il quale richiede al Giudice di pronunciare la declaratoria della legittimità del proprio recesso dalla concessione, condannando contestualmente il Comune di Arezzo al risarcimento di tutti i danni subiti;

Atteso che Tribunale di Arezzo sezione Civile nella persona del Dott. Federico Pani, nel corso dell'udienza del 30.01.2020 relativa al contenzioso di cui trattasi Reg.2120/2017, ha posto a verbale una proposta conciliativa prevedente la modifica di alcune condizioni contrattuali nonché il *"...omissis...riequilibrio economico e finanziario della concessione, ai sensi dell'art. 19 comma 2bis L. n. 109/1994, nel caso in cui la Corte di Cassazione dovesse stabilire l'applicazione dell'imposta Tosap nelle aree concesse a parcheggio nel giudizio attualmente pendente presso la Suprema Corte fra Arezzo Parcheggi Srl e la società ICA Srl...omissis..."*;

Verificato che detta proposta transattiva necessita di essere valutata nelle sue diverse implicazioni con particolare riguardo agli aspetti economico-finanziari correlati al PEF; approfondimenti che richiedono specifiche competenze in materia;

Ritenuto da parte del Rup di dover ricorrere – in mancanza di personale alle dipendenze dell'Ente con le necessarie competenze e non potendo, per le medesime motivazioni, neppure attingere dagli elenchi di professionisti vigenti presso l'Amministrazione – ad un professionista esterno di comprovata esperienza, individuandolo nella persona del Dott. Gianluca Raschi, precedentemente incaricato, con PD 1324 del 18/05/2017, di un analogo incarico ovvero della revisione del P.E.F. relativo alla concessione in oggetto finalizzata a fissare la durata della proroga da concedere per ottenere il riequilibrio dello stesso;

Atteso che.

- con nota acquisita al prot. nell'Ente 73125 del 12.06.2020, il Dott. Gianluca Raschi, richiesto dal Rup per le vie brevi di far pervenire una proposta di preventivo per svolgere le attività di verifica di cui trattasi, si è reso disponibile ad assumere detto incarico per l'importo di € 2.537,60 di cui € 2.000,00 dovuti a titolo di corrispettivo, € 80,00 .per cassa di previdenza ed € 457,60 per iva.

Ritenuto che l'importo dovuto al Dott. Gianluca Raschi, a titolo di corrispettivo pari a complessivi € 2.537,60:



* consenta, in quanto inferiore alla soglia di € 40.000,00, di procedere ad affidamento diretto dell'incarico in argomento, ai sensi dell' 36 c. 2 lett. a) del DLgs 50/2016, in favore del Dott. Gianluca Raschi ,

* possa trovare copertura finanziaria nel bilancio 2020 al capitolo 10230;

Accertato che il Dott. Gianluca Raschi non incorre:

- nelle cause di incompatibilità previste al riguardo dalle vigenti disposizioni legislative e regolamentari, ivi comprese quelle dell'ordine professionale di appartenenza, come risulta dalla dichiarazione acquisita agli atti;

- nella disciplina vincolistica contenuta nell'art.5 c.5 DL n. 78/2010, così come interpretato dall'art. 35 c.2 bis del DL n. 5/2012, in relazione al conferimento di incarichi a titolari di cariche elettive ed esclusione del compenso, come risulta dalla dichiarazione acquisita agli atti;

- che è stata riscontrata la regolarità contributiva del professionista incaricato.

Ricordato che nel caso siano in corso i controlli di legge e questi nel proseguo avessero riscontro sfavorevole all'affidatario, si procederà alla revoca del presente incarico;

Ricordato inoltre che l'incarico in oggetto è stato inserito nella programmazione degli incarichi professionali nelle annualità 2020/2022 e che l'obbligazione giuridica relativa alla attività da espletarsi è esigibile nel corso del presente esercizio finanziario 2020;

Richiamati:

- il DLgs 50/2016 e s.m.i.;

- le Linee Guida n. 1 di attuazione del DLgs 50/2016, recanti "Indirizzi generali sull'affidamento di servizi attinenti all'architettura e all'ingegneria" approvate dal Consiglio dell'Autorità con delibera n. 973 del 14.9.2016, successivamente aggiornate al DLgs. 56/2017 con delibera del Consiglio dell'Autorità n. 138 del 21.2.2018 e con delibera del Consiglio dell'Autorità n. 417 del 15.5.2019;

- il D.M. Giustizia 17.06.2016;

- il D.M. Infrastrutture e Trasporti n. 263 del 2.12.2016;

- le Linee Guida n. 3 di attuazione del DLgs 50/2016 recanti "Nomina, ruolo e compiti del responsabile unico del procedimento per l'affidamento di appalti e concessioni" approvate dal Consiglio dell'Autorità con deliberazione n. 1096 del 26.10.2016.

Atteso infine che il presente atto è stato sottoposto al controllo preventivo del Segretario Generale, ai sensi dell'art. 8, comma 4, lett. c) del Regolamento comunale sui Controlli Interni, approvato con Delibera di C.C. n. 9 del 25.1.2018, in merito all'affidamento degli incarichi in oggetto;

Riscontrata la propria competenza ai sensi dell'art. 107 del T.U. n. 267/2000 nonché ai sensi del decreto del Sindaco n. 13 del 22.01.2019;

DETERMINA

per le motivazioni espresse in narrativa che devono intendersi qui integralmente richiamate:

* **di affidare**, ai sensi dell'art. 31 c.11 del DLgs 50/2016, nonché dell' 36 c. 2 lett. a) del DLgs 50/2016, l'incarico finalizzato alla revisione del Piano Economico Finanziario relativo alla convenzione avente ad oggetto la *concessione per progettazione, realizzazione e gestione di un parcheggio multipiano interrato e sistemazione superficiale di Piazza del Popolo*, al Dott.



Gianluca Raschi - libero professionista con studio in Arezzo, via XXV Aprile, 12 - P.I. 01430190510 – per il corrispettivo di € 2.000,00 oltre € € 80,00 per cassa di previdenza (4%) ed € 457,60 per IVA (22%) e, quindi per un importo complessivo di €2.537,60;

- **di impegnare** la somma complessiva di € 2.537,60 al Capitolo 10230 del bilancio 2020, come da movimenti contabili allegati ed assunti con il presente atto.

DA' ATTO

- che il CIG della procedura è Z742D8917B ;
 - che l'obbligazione giuridica relativa al suddetto affidamento diverrà esigibile nel corso dell'esercizio finanziario 2020;
 - che, in linea con quanto stabilito dall'art. 3 – comma 55 della L. 244/07 così come modificato dall'art. 46 della L. 133/08, l'incarico professionale in oggetto, rientra nell'ambito delle attività istituzionali dell'Ente e più precisamente che lo stesso è inserito nel Bilancio di previsione 2017/2019 e Piano triennale degli Investimenti 2020/2022”;
 - che il provvedimento di affidamento dell'incarico sarà pubblicato sul sito web del Comune di Arezzo in conformità al DLgs 33/2013;
 - che, ai sensi dell'art. 1 c. 4 lett. g del Regolamento comunale per l'affidamento degli incarichi di lavoro autonomo (approvato con G.C. n. 798/2008), le previsioni dello stesso regolamento non trovano applicazione, tra l'altro, per gli incarichi professionali disciplinati dal DLgs 163/06 e per analogia con il DLgs 50/2016;
 - che con il professionista incaricato verrà sottoscritta apposita convenzione disciplinante i rapporti tra le parti;
- Il Responsabile Unico Procedimento è l'ing. Antonella Fabbianelli Direttore del Servizio OO.PP.e Manutenzione del Comune di Arezzo.

Si dà atto che un esemplare del presente provvedimento, corredato del visto di regolarità contabile, attestante la copertura finanziaria, è conservato nella raccolta degli atti ufficiali del Comune, previa pubblicazione all'Albo Pretorio.

Il Direttore del Servizio OO.PP. e Manutenzione
(Ing. Antonella Fabbianelli)

Il presente provvedimento viene così assegnato:

- Segreteria Generale.
- Servizio Finanziario

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del D. Lgs n. 82/2005; sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

Movimenti Contabili:

Tipo Movimento	Esercizio	Capitolo	Importo	Movimento
Impegno	2020	10230	2.537,60	

