

Oggetto: *Accordo bonario fra Comune di Pisa e Parcheggi Pisa S.r.l. in merito ai lavori di costruzione del parcheggio interrato di Piazza Vittorio Emanuele II a Pisa ed alle opere di sistemazione esterna della Piazza medesima.*

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che i lavori di costruzione del parcheggio interrato di Piazza Vittorio Emanuele II a Pisa ed alle opere di sistemazione esterna della Piazza medesima sono stati oggetto di riserve da parte dell'impresa concessionaria con numerose azioni intraprese tra le parti per risolvere le controversie e contestazioni mediante una procedura di accordo bonario, come meglio descritto nella Relazione tecnica di cui all'**allegato B)** compresi i 6 allegati tecnici che fanno parte integrante della relazione stessa, e che sinteticamente vengono sotto descritte;

PRESO ATTO, che:

- ✓ con Convenzione sottoscritta in data 30 luglio 2003 rep. n. 54284 il Comune di Pisa ha affidato all'associazione temporanea di imprese fra Saba Italia S.p.A. quale capogruppo mandataria, e ITER Cooperativa Ravennate di Interventi sul Territorio s.c.ar.l. quale mandante, la concessione di costruzione e gestione ex art. 19, comma 2, Legge n. 109/1994, di un parcheggio interrato presso Piazza Vittorio Emanuele II, in Pisa;
- ✓ la durata della concessione, ai sensi dell'art. 4 della Convenzione, è determinata in 30 anni decorrenti dalla relativa data di sottoscrizione;
- ✓ il Piano economico-finanziario (PEF) allegato alla Convenzione prevede, a carico del Concessionario, per la realizzazione del Parcheggio, un investimento complessivamente pari ad Euro 9.110.000,00 (novemilionicentodiecimila/00) ed un tasso interno di rendimento (TIR) di progetto pari a 13,34%;
- ✓ in data 29 luglio 2004 Saba Italia e ITER hanno costituito la società Parcheggi Pisa S.r.l. avente quale oggetto sociale la costruzione e gestione del parcheggio, che è subentrata nel rapporto di concessione ai sensi dell'art. 37 *quinquies* della Legge n. 109/1994;

RICORDATO che:

⇒ Nel corso della realizzazione dei lavori, sono emersi problemi di varia natura, che hanno determinato maggiori costi, allungamento dei tempi di costruzione ed una riduzione del numero di posti auto del parcheggio, in particolare:

- ✓ la Concessionaria ha lamentato aver sostenuto, rispetto alle previsioni del PEF originario, maggiori costi per complessivi Euro 10.995.385,81, derivanti, tra l'altro, da problematiche di carattere strutturale, geotecnico, idrogeologico ed archeologico;
- ✓ d'altro lato, il Comune di Pisa ha contestato alla Concessionaria la mancata esecuzione di alcune lavorazioni e difetti costruttivi nella realizzazione dei pilastri interni, ed ha inoltre richiesto il riconoscimento, a proprio favore, di un danno all'immagine per effetto del ritardo nell'ultimazione delle opere, del conseguente disagio arrecato alla cittadinanza e della negativa esposizione, anche mediatica, procurata all'Ente concedente.

⇒ Al fine di dirimere le controversie di cui al punto che precede, il Comune di Pisa, con delibera della Giunta Comunale n. 99 del 27/04/2010, ha approvato l'avvio della procedura di accordo bonario ai sensi dell'art. 31 bis della Legge n. 109/1994, ai fini della quale è stata costituita apposita commissione; inoltre con delibera della Giunta Comunale n. 244 del 07/12/2010, il Comune di Pisa – al fine di dirimere anche l'ulteriore controversia insorta in relazione alla sistemazione superficiale della piazza sovrastante il parcheggio - ha deliberato di sottoporre alla Commissione anche la definizione del giusto prezzo per tale sistemazione, nonché, nell'ipotesi di un riconoscimento dei maggiori oneri a favore della Concessionaria, l'individuazione

delle connesse misure di riequilibrio del rapporto concessorio.

⇒ In data 11 giugno 2013 è stato sottoscritto il Collaudo tecnico-amministrativo dell'opera nei rapporti tra la Concessionaria ed il Comune di Pisa; in particolare, tale collaudo è stato completato per gli aspetti tecnici, mentre per quelli economici (conto finale e tempi contrattuali) è stato sospeso in attesa dell'esito dei lavori della Commissione;

⇒ In data 19 novembre 2013, la Commissione ha formulato la propria proposta di accordo bonario, di cui alla relazione tecnica allegato **B**) ed allegati **1** e **2**), detta proposta è stata formalmente approvata dalla Concessionaria nel dicembre 2013;

⇒ A seguito di tale approvazione si sono sviluppate specifiche interlocuzioni tra il Comune di Pisa e la Concessionaria come evidenziato nella relazione del R.U.P., Ing. Gilda Greco, del 17 maggio 2016 di cui all'**allegato 3**); in particolare, sulla base di specifici indirizzi adottati dall'Amministrazione Comunale, tali interlocuzioni hanno riguardato la possibile sostituzione della misura di riequilibrio consistente nell'affidamento alla Concessionaria della gestione del parcheggio situato in Via Cammeo, con la corresponsione di un importo in denaro.

⇒ La Giunta Comunale, con deliberazione n. 130 del 19 luglio 2016, ha approvato la costituzione di un Gruppo di lavoro per verificare l'esistenza di margini di miglioramento della proposta di cui all'ipotesi del novembre 2015 puntualizzando gli indirizzi per una possibile diversa declinazione dei contenuti di un accordo bonario da stipularsi tra Comune di Pisa e Parcheggi Pisa S.r.l., di cui all'**allegato B**);

⇒ In data 20 settembre 2017 è stato sottoscritto il Collaudo tecnico-amministrativo, di cui all'**allegato 4**), del parcheggio dal collaudatore in corso d'opera, Ing. Michele Aiello, e la società Parcheggi Pisa S.r.l., anche relativamente agli aspetti economici, che ha quantificato in € 2.822.595,39 i maggiori oneri sostenuti dalla Concessionaria per la realizzazione dell'Investimento;

⇒ Con determina DD-15A n. 1101 del 24 ottobre 2017 è stata incaricata la Dott.ssa Veronica Vecchi, esperta in materia economico-finanziaria, per il servizio di supporto alla negoziazione con la Società Parcheggi Pisa S.r.l. e per la verifica dell'adeguatezza e correttezza della proposta economica da sottoporre alla Società medesima di cui all'**allegato 5**). In particolare, la "Relazione economico-finanziaria per la conclusione dell'Accordo Bonario relativo al parcheggio di piazza Vittorio Emanuele" del 10 novembre 2017, resa dall'esperta incaricata, Dott.ssa Veronica Vecchi, ha concluso che *"le condizioni ottenute dal Comune di Pisa per la conclusione dell'Accordo Bonario possano essere ritenute assolutamente congrue, sia a quanto stabilito nel 2013 a conclusione della prima fase dell'Accordo Bonario, sia ai principi di interesse pubblico. Inoltre, il fatto di corrispondere i maggiori costi di investimento a carico del Comune extra PEF consente all'Amministrazione di risparmiare 1,150 milioni di euro rispetto alla originaria somma di 4 milioni di euro prevista nelle trattative di novembre 2015."*

⇒ A seguito di specifici incontri, in data 13 novembre 2017, il Gruppo di lavoro, preso atto dei contenuti del collaudo tecnico-amministrativo, nonché dell'apposita Relazione economico-finanziaria redatta da esperto incaricato dal Comune di Pisa, ha formulato una proposta definitiva di accordo bonario formalizzata in apposito verbale sottoscritto da entrambe le Parti, e da sottoporre all'approvazione dei competenti organi interni di ciascuna di esse, di cui all'**allegato 6**).

- ⇒ Sulla base della proposta definitiva, è stato predisposto un nuovo PEF aggiornato con riferimento:
- ✓ al minor numero di posti realizzati;
 - ✓ alla maggior durata del periodo di realizzazione del parcheggio;

- ✓ ai maggiori ricavi derivanti dalle locazioni degli spazi commerciali;
- ✓ rispetto a quanto previsto dalla Convenzione;

Il nuovo PEF prevede le seguenti misure di riequilibrio:

- ✓ prolungamento della durata della concessione per 21 anni, e quindi fino al 2054;
- ✓ eliminazione degli oneri della Concessionaria per la manutenzione ordinaria e straordinaria della superficie esterna della Piazza sovrastante il Parcheggio, a far data dal 2018;
- ✓ rimborso, entro l'anno 2018, in unica soluzione, dei canoni concessori e del corrispettivo del diritto di superficie, corrisposti dalla concessionaria sino al 2011, per Euro 1.223.400,82;
- ✓ azzeramento del canone concessorio nonché riduzione del corrispettivo del diritto di superficie ad un valore simbolico di euro 10,00 (dieci/00) annui, a far data dal 2012 e per tutto il residuo periodo di durata della concessione;
- ✓ pagamento da parte del Comune di Pisa alla Concessionaria, entro l'anno 2018, in unica soluzione, di un corrispettivo per maggiori opere, derivante dal collaudo, pari a Euro 2.822.595,39 oltre IVA al 10%, oltre rivalutazione dall'anno 2014;
- ✓ il Nuovo PEF, che presenta un TIR pari all'8,2%, rispetto al 13,34% del progetto iniziale, è stato sottoposto ad asseverazione, e la relativa attestazione è stata trasmessa all'Ente concedente in data 23 novembre 2017 prot. n. 99572, di cui all'**allegato 7**).

⇒ La Concessionaria ha approvato la suddetta proposta definitiva in data 24 novembre 2017.

⇒ Con comunicazione del Dirigente della Direzione Infrastrutture - Verde Arredo Urbano - Edilizia Pubblica, Arch. Fabio Daole, in data 7 novembre 2018 prot. n. 103762 è stato richiesto alla Società Parcheggi Pisa S.r.l. di confermare le migliori condizioni nel frattempo concordate direttamente tra l'Amministrazione Comunale e la Società stessa, ossia:

- ✓ riduzione del 50% dell'importo inerente il rimborso dei canoni concessori che da € 1.223.400,82 viene stabilito in € 611.700,41;
- ✓ riduzione di due anni dell'allungamento dei tempi di concessione per cui la fine della concessione passa dal 2054 al 2052 (da 21 anni si passa a 19 anni).

⇒ La Società Parcheggi Pisa S.r.l. ha accolto positivamente le ulteriori richieste del Comune (nota in data 13 novembre 2018 al prot. n. 105539).

VISTO lo schema di contratto che recepisce l'accordo tra le parti, di cui all'**allegato 8**);

VISTO il decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali" e successive modificazioni e integrazioni;

VISTA la Legge n. 109/1994 e successive modificazioni e integrazioni;

RITENUTO opportuno ed economicamente conveniente per il Comune procedere alla conclusione dell'accordo bonario in oggetto, attraverso il quale si chiude definitivamente il contenzioso esistente e si ricostituisce l'equilibrio economico-finanziario della Concessione a condizioni migliorative rispetto a quelle già valutate assolutamente congrue con riferimento all'interesse pubblico dall'esperto economico-finanziario appositamente incaricato dal Comune di Pisa;

DATO ATTO che con precedente variazione al Bilancio di previsione 2018-2020, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 42 del 28.11.2018, sono state stanziare le somme occorrenti alla conclusione del suddetto accordo bonario, mediante applicazione di quota appositamente accantonata dell'avanzo di amministrazione dell'esercizio 2017;

VISTO il parere del Dirigente della Direzione Avvocatura Civica sulla proposta di accordo bonario raggiunto tra le parti (prot. n. 115269 del 12 dicembre 2018 di cui all'**allegato 9**), espresso ai sensi dell'art. 33-bis della Legge n. 109/1994 come modificata con Legge n. 166/2020, applicabile *ratione temporis* alla fattispecie in esame;

VISTI il parere in ordine alla regolarità tecnica del presente atto, espresso, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000, dal Dirigente della Direzione Infrastrutture - Verde Arredo Urbano - Edilizia Pubblica, ed il parere in ordine alla regolarità contabile del presente atto, espresso ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000 e per quanto previsto dall'art. 15 del Regolamento di contabilità, dal Dirigente della Direzione Finanze - Provveditorato - Aziende, che si allegano al presente atto;

VISTO l'allegato parere espresso dal Collegio dei Revisori dei conti ai sensi dell'art. 239, comma 1, lett. b), punto 6), del D.Lgs. 267/2000;

VISTO l'allegato parere espresso dalla competente Commissione consiliare permanente;

DELIBERA

- a) Di approvare l'accordo bonario per i lavori di costruzione del parcheggio interrato di Piazza Vittorio Emanuele II a Pisa ed alle opere di sistemazione esterna della Piazza medesima secondo i contenuti indicati nello schema di contratto riportato nell'allegato 8, parte integrante e sostanziale;
- b) Di dare atto che:
 1. i maggiori costi di investimento sono riconosciuti al Concessionario extra Piano economico finanziario;
 2. il Piano economico finanziario è stato aggiornato e riequilibrato, con riferimento:
 - ✓ al numero inferiore di posti auto realizzati e di conseguenza minore ricavi per il concessionario (- 100 posti rispetto a quanto previsto nella originaria concessione);
 - ✓ alla maggiore durata del periodo di realizzazione dell'opera per cui ne derivano minore ricavi per il concessionario;
 - ✓ alla maggiori locazioni degli spazi commerciali per cui ne derivano maggiori ricavi per il concessionario;
 - ✓ il TIR finale risulta essere pari al 8,2% rispetto a quello di progetto iniziale che si attesta al 13,32%.
- c) Di incaricare la Direzione Infrastrutture - Verde Arredo Urbano - Edilizia Pubblica di dare esecuzione alla presente deliberazione, assumendo la determinazione dirigenziale necessaria alla copertura finanziaria della spesa entro il corrente esercizio 2018 ed intervenendo alla stipula dell'accordo bonario, con facoltà di apportare allo schema eventuali modifiche non sostanziali;
- d) Di incaricare la Direzione Supporto Giuridico Gare e Contratti di provvedere a quanto necessario alla redazione e sottoscrizione del contratto ed agli adempimenti conseguenti.

Indi, IL CONSIGLIO COMUNALE

In ragione della necessità di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile al fine di assicurare l'immediata adozione degli atti conseguenti;

Con votazione che riporta i seguenti risultati

DELIBERA

di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000.