Procedura di accordo bonario fra Comune di Pisa e Parcheggi Pisa srl 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.

# RELAZIONE TECNICA

Si premette 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 allegato alla Convenzione prevede, a carico del Concessionario, per la realizzazione del Parcheggio, un investimento complessivamente pari ad Euro 9.110.000,00 ed un 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;

Con atto del 13 gennaio 2005, il Comune di Pisa ha costituito, in favore della Concessionaria, il diritto di superficie ai sensi dell'art. 5 della Convenzione, sulle aree ivi meglio indicate, avente la medesima durata di cui all'art. 4 della Convenzione.

La costruzione del Parcheggio, avviata in data 8 settembre 2003, è stata completata il 27 maggio 2010, ed il 28 novembre 2011 sono stati ultimati gli interventi di sistemazione della superficie della piazza sovrastante il Parcheggio, che è entrato in esercizio il 28 maggio 2010.

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, anche per l'eliminazione del quarto piano interrato, ed è conseguentemente insorta tra Concedente e Concessionaria una controversia, avente ad oggetto le riserve e le contestazioni sollevate da ciascuna delle Parti nei confronti dell'altra, in particolare:

- ✓ la Concessionaria ha lamentato di 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 sopra, il Comune di Pisa, con delibera della Giunta Comunale n. 99 del 27/04/2010, ha dato avvio alla 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 all'**allegato 1**) che prevede, al netto di addebiti per penali e danno all'immagine riconosciuti in favore del Comune, il riconoscimento in favore della Concessionaria di importo complessivamente pari ad Euro 2.900.000,00 per maggiori oneri sostenuti sia per i lavori di realizzazione del Parcheggio che per i lavori di sistemazione superficiale della piazza sovrastante.

La Commissione, altresì, ha deliberato che l'importo di cui sopra, riconosciuto in favore della Concessionaria, dovesse essere considerato quale voce di "maggiori investimenti" sostenuti dalla Concessionaria e, quindi, computato ai fini del riequilibrio del PEF originario, da realizzarsi attraverso le misure indicate nella bozza di PEF allegato alla proposta, ed in particolare:

1) il rimborso del 90% dei canoni versati, pari ad Euro 1.097.000,00;
2) il prolungamento della durata della Concessione, per un periodo di 21 anni, e quindi fino al 2054;
3) la riduzione, dal 2012, del 90% dei canoni dovuti annualmente ai sensi della Convenzione;
4) l'affidamento della gestione dal 2014 e fino a scadenza della concessione, come prorogata, del parcheggio situato in Via Cammeo per trecentocinquanta posti auto.

La proposta è corredata da apposita analisi, redatta da esperto appositamente incaricato dal Comune di Pisa, quale consulente economico della Commissione, che valuta le sopra indicate misure di riequilibrio idonee a riequilibrare il PEF originario, considerando i maggiori costi di investimento riconosciuti alla Concessionaria, generando un TIR di progetto pari all'8,8%, di cui all'**allegato 2**).

La 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 di Via Cammeo, con la corresponsione di un importo in denaro.

Dalla verifica ed analisi del PEF di riequilibrio, in tal senso modificato, positivamente condotte da professionista esterno appositamente incaricato dal Comune di Pisa, con deliberazione n. 130 del 19 luglio 2016 la Giunta Comunale ha deliberato, in particolare:

1. di prendere atto della proposta;
2. di prendere atto, altresì, delle successive articolazioni della proposta, che si è definita eliminando l'ipotesi di attribuzione alla Concessionaria della gestione di parcheggi ulteriori rispetto a quello oggetto di concessione;
3. di definire i seguenti indirizzi per una possibile diversa declinazione dei contenuti di un accordo bonario da stipularsi tra le Parti:

a. l'accordo dovrà avere un contenuto esclusivamente monetario, con la definizione di un valore economico, determinato di comune accordo fra le Parti, da corrispondere alla

Concessionaria, anche in più annualità;

b. escludere, conseguentemente, la previsione, in sede di accordo, di concedere in gestione ulteriori parcheggi, oltre a quello previsto nella Convenzione;

c. inserire, come elemento dell'accordo, l'abolizione del canone annuo (ridotto alla misura simbolica di un euro), la restituzione di quello già corrisposto dalla Concessionaria e la proroga della concessione;

d. inserire inoltre, come possibile elemento dell'accordo, l'eliminazione degli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria della piazza sovrastante il Parcheggio;

e. costituire specifico Gruppo di lavoro interno ai fini della definizione dei rapporti tra le Parti, nonché di conferire specifico incarico a esperto in materia economico–finanziaria, al fine di accertare la correttezza della proposta economica definitiva.

Il Gruppo di lavoro costituito dalla Giunta Comunale è stato composto dal Segretario Generale, dal Dirigente della Direzione Avvocatura Civica, dal Dirigente della Direzione Cultura e Turismo, Ing. Michele Aiello, in qualità di collaudatore tecnico-amministrativo e dall'Ing. Gilda Greco, Responsabile del procedimento di accordo bonario; inoltre è stato attribuito all'Arch Fabio Daole, Dirigente della Direzione Infrastrutture - Verde Arredo urbano - Edilizia pubblica, la competenza alla definizione dei rapporti con la Parcheggi Pisa S.r.l., previa analisi da svolgere dal Gruppo di lavoro appositamente costituito.

In data 20 settembre 2017 è stato sottoscritto il collaudo tecnico-amministrativo del Parcheggio dal collaudatore in corso d'opera, Ing. Michele Aiello, e dalla Parcheggi Pisa S.r.l., anche relativamente agli aspetti economici, che ha quantificato in Euro 2.822.595,39 (oltre IVA ai sensi di legge) i maggiori oneri sostenuti dalla Concessionaria per la realizzazione dell'investimento, di cui all'**allegato 4**);

Con determinazione DD-15A n. 1101 del 24 ottobre 2017 è stata incaricata la Dott.ssa Veronica Vecchi, quale esperta in materia economico-finanziaria, per il servizio di supporto alla negoziazione con la Parcheggi Pisa S.r.l. e per verificare l'adeguatezza e correttezza della proposta economica da sottoporre alla stessa Parcheggi Pisa S.r.l., 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 della Relazione economico-finanziaria redatta dall'esperto incaricato dal Comune, ha formulato una proposta tecnica non vincolate di accordo bonario, formalizzata in apposito verbale sottoscritto dagli incaricati delle rispettive Parti, e da sottoporre alla successiva approvazione dei competenti organi di ciascuna di esse per le opportune decisioni in merito, di cui all'**allegato 6**).

Sulla base della suddetta proposta tecnica definitiva, è stato predisposto un nuovo PEF aggiornato con riferimento:

- ✓ al minor numero di posti realizzati;

- ✓ alla maggiore durata del periodo di realizzazione del Parcheggio;
- ✓ ai maggiori ricavi derivanti dalle locazioni degli spazi commerciali.

Inoltre, 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 complessivi 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 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 dal 2014;

Il nuovo PEF, che presenta un TIR pari all'8,2%, rispetto al 13,34% del progetto iniziale, è stato sottoposto ad asseverazione da parte di soggetto terzo 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 proposta tecnica definitiva in data 24 novembre 2017.

Con comunicazione del Dirigente della Direzione DD-15A, Arch. Fabio Daole, in data 07 novembre 2018 prot. n. 103762, è stata chiesta conferma alla Parcheggi Pisa S.r.l. in merito alle condizioni di accordo migliorative per il Comune 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 sull'allungamento dei tempi di concessione per cui la fine della concessione viene portata dal 2054 al 2052 (da 21 anni si passa a 19 anni).

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

Sulla base di quanto sopra, l'accordo bonario di cui all'oggetto consiste infine di quanto segue:

1) prolungamento della concessione di anni 19, dal 2033 al 2052, per complessivi anni 43;
2) eliminazione dell'onere del Concessionario per la manutenzione ordinaria e straordinaria della superficie esterna della Piazza Vittorio Emanuele II;
3) rimborso del 50% dei canoni concessori e del corrispettivo del diritto di superficie, corrisposti dal Concessionario fino al 2011, per complessivi € 611.700,41, da pagare dal Comune entro l'anno 2018;
4) pagamento da parte del Comune di € 2.822.595,39 oltre IVA al 10%, per complessivi € 3.104.854,92, per maggiori lavori derivanti dal collaudo tecnico-amministrativo, da corrispondere entro l'anno 2018, oltre rivalutazione dal 2014;
5) a far data dal 2012, azzeramento del canone concessorio previsto nell'originario contratto stabilendone il corrispettivo in Euro 1,00 all'anno; nonché, dal 2012, riduzione del corrispettivo del diritto di superficie di cui al contratto rep. n. 54534 del 13 gennaio 2005 all'importo di € 10,00 annui per tutto il periodo di residua durata della concessione.

Le parti convengono altresì che:

1. i maggiori costi di investimento sono riconosciuti al concessionario extra Piano economico finanziario;
2. il Piano economico finanziario è stato aggiornato, 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%.

**********

**Il tecnico incaricato per la definizione dell'accordo bonario**
Il Dirigente direzione DD-15A
*Infrastrutture Verde Arredo Urbano Edilizia Pubblica*
Arch. Fabio Daole