SCHEMA DI TRANSAZIONE

Lavori di realizzazione del parcheggio interrato di piazza Vittorio Emanuele, delle opere di sistemazione superficiale della piazza e relativa gestione – Atto di transazione

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno _____ (_____) e questo dì _____(_) del mese di _____ in Pisa, in Piazza XX Settembre, presso la Direzione Supporto Giuridico – Gare e Contratti del Comune di Pisa, avanti a me _____ Segretario Generale del Comune di Pisa e, come tale, autorizzato a rogare gli atti nella forma pubblico-amministrativa ai sensi dell'art. 97 comma 4° lett. c) del D.Lgs. n. 267/2000, sono comparsi e si sono personalmente costituiti:

- _____, nato a _____ il giorno _____, domiciliato per la carica in Pisa presso la Sede Comunale, il quale mi dichiara di intervenire al presente atto non in proprio ma in rappresentanza del Comune di Pisa (di seguito indicato anche come 'Comune'), con sede in Pisa, Via degli Uffizi n. 1 (Codice Fiscale - Partita IVA 00341620508), nella sua esclusiva qualità di Dirigente della Direzione _____ del medesimo Comune, per il quale agisce e si impegna ai sensi dell'art. 107, 3° comma del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267 ed in esecuzione della Deliberazione del Consiglio Comunale n. __ del _____ e della determinazione _____ del _____, tutti giacenti in atti d'ufficio;

- _____, nato a _____ il giorno _____, domiciliato per la carica ove appresso, il quale mi dichiara di intervenire al presente atto non in proprio ma in rappresentanza della Società Parcheggi Pisa S.r.l. (di seguito indicata anche come 'Concessionario'), con sede in _____, _____, iscritta al Registro delle Imprese di _____, codice fiscale e numero di iscrizione _____", nella sua qualità di _____, avente i poteri per questo atto come il medesimo mi dichiara.

I comparenti della cui identità personale e qualità rivestita io Segretario Generale sono certo, rinunziando concordemente tra loro e con il mio consenso all'assistenza di testimoni, convengono e stipulano quanto segue.

PREMESSO CHE:

- Parcheggi Pisa S.r.l. ha realizzato per il Comune di Pisa il parcheggio interrato posto in Pisa nella piazza Vittorio Emanuele II, in virtù del contratto di concessione di costruzione e gestione ex art.19, comma 2, della Legge n.109/1994, a rogito Vice Segretario Generale del Comune di Pisa del 30 luglio 2003, rep. n. 54284 fasc. n. 131, registrato a Pisa il 01.08.2003 al n. 369 Serie 1V, e del conseguente atto di costituzione del diritto di superficie sul suolo e

sul sottosuolo per la realizzazione del parcheggio in questione, a rogito del Segretario Generale del Comune di Pisa del 13 gennaio 2005, rep. n. 54534 fasc.n. 2, registrato a Pisa il 31.01.2005 al n. 31 Serie 1V e trascritto a Pisa il 26.01.2005 al n. 899 reg. part.;

- la durata della concessione per la gestione del parcheggio di piazza Vittorio Emanuele II è stabilita in anni trenta, decorrenti dalla data di stipula dell'atto – 30 luglio 2003 – ai sensi dell'art. 4 dell'atto rep. n. 54284 fasc. n. 131, richiamato al punto precedente;
- la durata del diritto di superficie è prevista, ai sensi dell'art. 2 dell'atto costitutivo in data 13 gennaio 2005, rep. n. 54534 fasc.n. 2, parimenti in anni trenta, sempre decorrenti dal 30 luglio 2003;
- la proroga del termine di scadenza della concessione e del diritto di superficie è prevista, ai sensi dell'art. 37 del capitolato prestazione allegato all'atto del 30 luglio 2003 rep. n. 54284 fasc. n. 131, richiamato anche dall'art. 2 dell'atto del 13 gennaio 2005 rep. n. 54534 fasc.n. 2, ove occorra procedere alla revisione dell'equilibrio economico finanziario previsto dal Piano presentato dal Concessionario in sede di offerta, nei casi stabiliti dall'articolo citato del capitolato;
- nel corso della realizzazione dell'opera è sorta una controversia tra le parti relativamente ai costi di costruzione di questa, in merito ai maggiori costi sostenuti dal Concessionario per la realizzazione del parcheggio interrato, ai costi della variante per la sistemazione superficiale della Piazza Vittorio Emanuele II, ed al riequilibrio del Piano Economico Finanziario, a causa del minor numero di posti auto che è stato possibile realizzare e della maggior durata del periodo di realizzazione dell'opera, rispetto al progetto approvato;
- con lo scopo di giungere ad una soluzione bonaria della controversia, con deliberazione n. 99 del 27 aprile 2010, come integrata con successiva deliberazione n. 244 del 7 dicembre 2010, la Giunta Comunale ha stabilito di formulare una proposta motivata di accordo bonario e di conferire il relativo incarico ad una Commissione apposita, avvalendosi dell'istituto dell'accordo bonario ai sensi dell'art. 31-bis della Legge n. 109/1994, come modificata dalla Legge n. 166/2002, applicabile alla concessione in questione;
- a seguito della proposta della Commissione e dell'analisi dell'equilibrio economico e finanziario, con deliberazione n. 130 del 19 luglio 2016 la Giunta Comunale ha attribuito al Dirigente della Direzione Infrastrutture - Verde e arredo urbano - Edilizia pubblica la competenza alla definizione dei rapporti con Parcheggi Pisa S.r.l., previa analisi da svolgere da un gruppo di lavoro, fornendo gli indirizzi per giungere ad una diversa declinazione dei contenuti di un eventuale accordo;

- il Comune ha conferito incarico ad un professionista esterno per l'assistenza nella conclusione dell'accordo bonario e per la valutazione tecnico-finanziaria delle relative condizioni; il professionista incaricato ha presentato una "Relazione economico-finanziaria per la conclusione dell'Accordo Bonario relativo al parcheggio di piazza Vittorio Emanuele" in data 10.11.2017, acquisita al protocollo dell'Ente in data 11.11.2017 con il n. 96262;
- a seguito del collaudo tecnico amministrativo delle opere del 20.09.2017, e del calcolo effettuato dal collaudatore circa i "maggiori investimenti" sostenuti da Parcheggi Pisa S.r.l., in data 13.11.2017, nonché della suddetta Relazione economico-finanziaria, il Gruppo di lavoro e gli incaricati di Parcheggi Pisa S.r.l., hanno definito, in linea meramente tecnica, una ipotesi di accordo, contenuta in un verbale sottoscritto da tutte le parti con oggetto: "Proposta di definizione di accordo bonario" da sottoporre successivamente ai soggetti competenti di ciascuna delle parti;

- sulla base dell'ipotesi di definizione dell'accordo bonario di cui al punto precedente, è stato predisposto un nuovo Piano Economico Finanziario (P.E.F.) aggiornato con riferimento al minor numero di posti auto realizzati, alla maggior durata del periodo di realizzazione del Parcheggio, ed ai maggiori ricavi derivanti dalle locazioni degli spazi commerciali, rispetto a quanto previsto dalla Convenzione;
- il nuovo P.E.F., di cui al punto precedente, 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 (unmilioneduecentoventitremilaquattrocento/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=(duemilioniottocentoventiduemilacinquecentonovantacinque/39), oltre IVA al 10%, nonché della rivalutazione dell'importo medesimo a partire dall'anno 2014;
- il nuovo P.E.F., che presenta un tasso interno di rendimento (TIR) pari all'8,2%, rispetto al

13,34% del progetto iniziale, è stato sottoposto ad asseverazione da parte di soggetto terzo, che è stata trasmessa all'Ente concedente in data 23 novembre 2017 prot. n. 99572;

- la Concessionaria ha approvato la proposta di cui sopra in data 24.11.2017;
- su mandato dell'Amministrazione Comunale, il Dirigente competente ha inviato alla Parcheggi Pisa S.r.l., con comunicazione del 7 novembre 2018 prot. n. 103762, una proposta di modifica della proposta di accordo bonario sottoscritto il 13.11.2017 prevedendo una riduzione del 50% del rimborso dei canoni concessori, riducendo pertanto l'importo ad € 611.700,41 anziché € 1.223.400,82, nonché la riduzione di due anni del prolungamento della concessione, dal 2023 sino al 2052, anziché sino al 2054 come da verbale del 13.11.2017;
- la Parcheggi Pisa S.r.l. con comunicazione del 12 novembre 2018 n. 174, assunta al protocollo dell'Ente n. 105539 del 13.11.2018, ha accettato le modifiche alla proposta di accordo bonario;
- il Comune, con determina dirigenziale n…in data…., a seguito del tentativo di bonario componimento della controversia esperito dalle parti, ha ritenuto conveniente la soluzione transattiva del contendere, nei termini indicati nella sopra citata comunicazione del 7 novembre 2018 prot. n. 103762, ed ha approvato in schema il presente contratto, a tacitazione definitiva di ogni e qualsiasi pretesa rinveniente da fatti e/o accadimenti per cui vi è contenzioso stragiudiziale, previa deliberazione del Consiglio Comunale n. __ del _____, esecutiva, per quanto attiene alla prosecuzione del diritto di superficie, di cui al sopra richiamato atto del 13 gennaio 2005, rep. n. 54534 fasc. n. 2, fino ad arrivare allo stesso termine della concessione, come sopra prolungata;

tutto ciò considerato e premesso

con lo scopo di porre fine alla controversia stragiudiziale insorta in merito alla realizzazione del parcheggio interrato posto nella piazza Vittorio Emanuele II e di provvedere al connesso riequilibrio del Piano Economico Finanziario della concessione, le parti come sopra individuate, previa conferma e ratifica della narrativa che precede, decidono di addivenire ad una soluzione transattiva e di definire la controversia stragiudiziale ai seguenti patti e condizioni:

Articolo 1

Le premesse costituiscono parte essenziale e integrante del presente atto.

Articolo 2

Il Comune di Pisa e il Concessionario, come sopra individuati e legalmente rappresentati, esprimono la volontà di transigere, come di fatto transigono con il presente atto, tutte le questioni correlate alla controversia insorta in merito al parcheggio interrato posto nella piazza Vittorio Emanuele II, nei termini e alle condizioni di seguito riportate:

a. La durata della concessione per la costruzione e gestione del parcheggio di piazza Vittorio Emanuele II è prolungata di anni 19=(diciannove), rispetto alla durata iniziale prevista nell'atto di concessione del 30 luglio 2003, rep. n. 54284 fasc. n. 131 (ivi prevista in anni trenta dalla data dell'atto), in premesse richiamato, e pertanto avrà termine il 29 luglio 2052.
b. Quale necessaria conseguenza di quanto sopra, la durata del diritto di superficie, a favore di Parcheggi Pisa S.r.l., costituito nel sottosuolo dell'area di proprietà comunale e sulle porzioni di area esterna interessate dalle strutture afferenti al parcheggio, posta in Pisa, Piazza Vittorio Emanuele II, individuata al Catasto Terreni del Comune di Pisa al Foglio 124, particella 916, della superficie complessiva di mq. 3122 circa ed al Catasto Fabbricati del Comune di Pisa al Foglio 124 particelle 916 sub 1, sub2 per una superficie complessiva di mq. 55 e sub 3 per una superficie complessiva di mq. 54, è prolungata, rispetto a quella iniziale prevista nell'atto costitutivo in data 13 gennaio 2005, rep. n. 54534 fasc. n. 2, già in premesse richiamato (ivi prevista con scadenza coincidente con quella della concessione iniziale), fino allo stesso termine finale della concessione, come prolungata ai sensi del precedente punto a., e pertanto fino al 29 luglio 2052.
c. Dalla data di sottoscrizione del presente atto il Concessionario è liberato dall'obbligo di manutenzione ordinaria e straordinaria della superficie esterna della piazza Vittorio Emanuele II, previsto dal comma 3 dell'articolo 14 della concessione richiamata al precedente punto a..
d. Il Comune si impegna a versare al Concessionario la somma complessiva di Euro 611.700,41=(seicentoundicimilasettecento/41) a titolo di rimborso parziale dei canoni concessori e dei corrispettivi del diritto di superficie versati dallo stesso Concessionario fino all'anno 2011. L'importo è escluso dall'I.V.A. ai sensi dell'art. 26, comma 3, del D.P.R. 633/1972 ed è oggetto di nota di credito da emettere da parte del Comune. Il versamento è effettuato in unica soluzione, entro trenta giorni dalla sottoscrizione del presente atto, mediante bonifico su conto corrente bancario o postale intestato al Concessionario.

e. Dall'anno 2012, il canone concessorio annuo di cui al comma 1, lettera a), dell'articolo 19 della concessione è fissato in Euro 1,00=(uno/00), oltre I.V.A. come per legge, per tutto il periodo di durata residua della concessione come prolungata ai sensi del precedente punto a..
f. Dall'anno 2012, il corrispettivo per la cessione del diritto di superficie, di cui al comma 1, lettera b), dell'articolo 19 della concessione ed all'art. 7 dell'atto costitutivo del diritto in questione, è ridotto ad Euro 10,00=(dieci/00) annui, fuori campo dall'applicazione dell'I.V.A. per mancanza del presupposto soggettivo, ai sensi degli articoli da ultimo citati, trattandosi di attività che rientra nei compiti istituzionali del Comune concedente per tutto il periodo di durata residua della concessione e del diritto di superficie, come prolungati ai sensi dei precedenti punti a. e b..
g. Il Comune si impegna a versare al Concessionario la somma complessiva di Euro 2.822.595,39=(duemilioniottocentoventiduemilacinquecentonovantacinque/39), oltre I.V.A. al 10% come per legge, a titolo di corrispettivo dei maggiori lavori realizzati come risultanti dal collaudo tecnico amministrativo del 20.09.2017. Il versamento è effettuato entro trenta giorni dal ricevimento della fattura da parte del Comune. La somma è soggetta a rivalutazione a partire dall'anno 2014 determinata in complessivi Euro 25.403,36=(venticinquemilaquattrocentotre/36), oltre I.V.A. al 10% come per legge, ai sensi dell'art. 13, comma 1, del D.P.R. 633/1972. Ai fini del pagamento del corrispettivo e della relativa rivalutazione, il Concessionario trasmette regolare fattura al Comune; il pagamento ha luogo entro trenta giorni dal ricevimento della fattura da parte del Comune, mediante bonifico su conto corrente bancario o postale intestato al Concessionario.

Articolo 3

Il Comune, a titolo di reciproca concessione transattiva, si obbliga con il presente atto a corrispondere in favore del Concessionario gli importi sopraindicati e, di conseguenza, sono modificati parzialmente gli accordi di cui al contratto a rogito Vice Segretario Generale del Comune di Pisa del 30 luglio 2003, rep. 54284, fasc. 131, ed all'atto di costituzione del diritto di superficie a rogito del Segretario Generale del Comune di Pisa del 13 gennaio 2005, rep. n. 54534 fasc.n. 2.

Il Concessionario accetta il pagamento di cui al punto che precede e i patti e le condizioni sopra esposte e dichiara di ritenersi interamente soddisfatto e di non aver null'altro a

pretendere dal Comune, per qualsiasi ragione e/o titolo, nessuno escluso, in relazione ai fatti di cui all'oggetto del presente atto.

Articolo 4

Le parti, con la sottoscrizione del presente contratto dichiarano di aver definito ogni pendenza relativamente ai lavori di realizzazione del parcheggio interrato di piazza Vittorio Emanuele II, delle opere di sistemazione superficiale della piazza e relativa gestione, di avere così ricostituito l'equilibrio economico-finanziario della concessione come risultante dal nuovo Piano Economico Finanziario allegato al presente atto e di non aver null'altro a pretendere vicendevolmente in merito. Le parti, inoltre, al fine di dirimere ogni eventuale futura controversia, dichiarano di rinunciare reciprocamente ad ogni contestazione in ordine alla congruità ed alla equivalenza o meno delle reciproche concessioni transattive di cui sopra e rinunciano a qualsiasi azione, eccezione o pretesa, nessuna esclusa, derivante, a qualsiasi titolo, dalla realizzazione dell'opera nonché dalla gestione della stessa sino alla data dell'accordo bonario, e da tutte le questioni affrontate dalla Commissione dell'accordo bonario.

Articolo 5

Per tutto quanto non previsto o disciplinato dal presente atto rimangono ferme tutte le pattuizioni contenute nel "Contratto di concessione di costruzione e gestione ex art. 19, comma 2, della Legge n. 109/94 di un parcheggio interrato presso piazza Vittorio Emanuele II, in Pisa", di cui al rogito del Vice Segretario Generale del Comune di Pisa del 30 luglio 2003, rep. 54284 fasc. 131, e nell'atto di "costituzione del diritto di superficie sul suolo e sul sottosuolo per la realizzazione di un parcheggio", a rogito del Segretario Generale del Comune di Pisa del 13 gennaio 2005, rep. n. 54534 fasc.n. 2, entrambi già più volte richiamati.

Articolo 6

Le parti chiedono la trascrizione del presente atto, relativamente al prolungamento del diritto di superficie di cui al punto b. dell'Articolo 2, alla competente Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare - con espressa rinuncia, da parte della parte concedente, alla iscrizione di qualsiasi ipoteca, anche di natura legale, esonerando il Signor Conservatore da ogni responsabilità al riguardo.

Articolo 7

Le spese del presente contratto sono a carico delle parti in misura uguale.

Le parti chiedono:

Articolo_8_

Ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. n. 380/2001, le parti danno atto di conoscere che l'area sulla quale viene modificato, mediante prosecuzione della durata, il diritto di superficie già costituito con atto del 13 gennaio 2005, rep. n. 54534 fasc.n. 2, già sopra richiamato, ha tutte le caratteristiche risultanti dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dalla Direzione Pianificazione Urbanistica del Comune di Pisa in data _____, prot. ____, prot. Urb. n. ___, che in originale si allega al presente atto sotto la lettera __ per farne sua parte integrante e sostanziale, dal quale risulta che detta area ha destinazione urbanistica a _____. Le parti mi dichiarano che fino ad oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici che concernono tale area.

Articolo 9

E' allegata al presente atto, per farne parte integrante e sostanziale, copia del nuovo Piano Economico Finanziario, con asseverazione della società di revisione legale dei conti AB Business Audit in data 21.11.2017, che, previo esame ed approvazione, viene firmato dalle parti e da me Segretario Generale del Comune di Pisa ed unita al presente atto quale allegato contrassegnato con lettera "_".

Articolo_10

Tutte le controversie che dovessero insorgere in relazione alla validità, all'interpretazione, all'esecuzione, al recesso e alla risoluzione del contratto in oggetto saranno deferite al giudice ordinario. Ai sensi dell'art.20 del Codice di Procedura Civile la competenza è attribuita al Giudice del luogo dove il contratto è stipulato.

Articolo 11

I Comparenti consentono il trattamento dei loro dati personali ai sensi del D.Lgs. n. 196/2003 e del Regolamento europeo per la protezione dei dati personali n. 679/2016 (G.D.P.R.); gli stessi potranno essere inseriti in banche dati, archivi informatici e sistemi telematici esclusivamente per fini connessi al presente atto, dipendenti formalità ed effetti fiscali connessi.

Le parti mi dispensano dalla lettura degli allegati.

E richiesto, io Segretario Generale del Comune di Pisa ho ricevuto il presente atto scritto in parte con mezzi meccanici consentiti dalla legge ed in parte a mano da persona di mia fiducia su _____ pagine complete e porzione della _____, previa lettura datane da me alle parti che lo hanno riconosciuto in tutto conforme alle loro volontà, è stato dalle stesse firmato a margine e sottoscritto, unitamente agli allegati, a norma di legge, con me Segretario Generale rogante, come appresso: