ACCORDO BONARIO

Parcheggio interrato di Piazza Vittorio Emanuele II

L'opera è stata realizzata dalla ATI SABA Italia S.p.A con sede in Roma e ITER s.c.r.l. con sede in Lugo (RA) mediante concessione di costruzione e gestione. Committente dei lavori è stata la Parcheggi Pisa s.r.l. con sede in Roma. Progetto architettonico redatto dall'Arch. Marco Sereni di Pisa, progetto delle strutture redatto dal Prof. Ing. Enrico Baroni di Firenze, con deposito all'Ufficio Tecnico del Genio Civile di Pisa in data 09.11.2004, numero di pratica 2273/04. Direzione dei lavori assegnata all'ing. Amato Piersantini di Roma. Varianti strutturali redatte dagli ingegneri Enrico Baroni, Amato Piersantini, Maurizio Merli di Bologna, Gianfranco Marchi di Ravenna. Progetto delle strutture delle opere emergenti sulla Piazza a cura dell'ing. Fabio Batini di Pisa. Collaudo statico in corso d'opera assegnato al Prof. Ing. Raffaello Bartelletti di Pisa.

Si tratta di un parcheggio multipiano interrato, sottostante ad una grande porzione della Piazza Vittorio Emanuele II e precisamente alla parte che si trova a sud del monumento posto al centro della piazza.
Il parcheggio comprende 3 piani interrati, ai quali si accede con le auto per mezzo di una rampa elicoidale a doppio senso di marcia per complessivi **283** posti auto.
I piani interrati hanno un'altezza di circa 2,70 m. e sono collegati con la superficie, per l'accesso pedonale, da due scale e due ascensori posti nei due pozzi (n. 3 e n. 6) negli angoli del parcheggio adiacenti al lato nord; lungo questo stesso lato una porzione della superficie del 1° piano interrato è occupata da un reperto archeologico costituito da una spalla, con il primo filare di conci della volta, di un ponte medievale; conseguentemente anche ai due piani sottostanti analoga superficie è occupata dalle opere di sostegno del reperto (berlinese di micropali).

L'intervento comprendeva anche la sistemazione esterna della piazza che è stata realizzata in due tempi.

REFERENTE all'interno dell'Impresa aggiudicataria per i rapporti con Amministrazione Comunale	Geom. Carmelo Antonio FROIO
RESPONSABILE del PROCEDIMENTO	ING. Antonio GRASSO
VIGILANZA SUI LAVORI	Ing. Grasso e P.Ed. Claudio Ippindo
IMPORTO LAVORI IVA ESCLUSA	**€ 6.274.917,48**

Consegna dell'area all'impresa aggiudicataria da parte del Comune di Pisa **8 settembre 2003.**

DA QUESTA DATA SI DEVE CALCOLARE LA DURATA DELLA CONCESSIONE DI 30 ANNI.

Tempo di esecuzione delle opere 425 giorni naturali e consecutivi
Tempo di riconsegna delle aree 340 giorni naturali e consecutivi per la restituzione all' uso cui era prima destinata l' area di superficie, escluso

sistemazione a verde , impianti fissi di cantiere e varchi di accesso per le lavorazioni nel parcheggio.

Data prevista di fine lavori **06.11.2004.**

TOTALE GIORNI DI SOSPENSIONE E PROROGA CONCESSI 2.030 pari a 5 anni e mezzo, a causa di diversi ritrovamenti archeologici e alle modifiche al progetto richieste dalla Sovrintendenza in seguito alle modifiche apportate.

Con nota in data **25.06.2010** prot. 117 la società Parcheggi Pisa trasmetteva il verbale di ultimazione lavori relativo alla realizzazione del parcheggio e delle opere di primo stralcio relative alle sistemazioni esterne della piazza.

I lavori della sistemazione superficiale della piazza, secondo stralcio, sono terminati alla **fine del 2012.**

I lavori del parcheggio interrato e delle opere di sistemazione superficiale di Piazza Vittorio Emanuele II sono stati **collaudati l'11 giugno 2013** con la sola esclusione del valore dell'opera essendo ancora in corso un tentativo di accordo bonario.

ATTI DEL COMUNE DI PISA

- Delibera di Giunta Comunale n. 99 del 27 aprile 2010 con la quale veniva deciso di tentare una transazione tra Comune di Pisa e Pisa Parcheggi sulle controversie sorte tra i due soggetti in merito ai costi del parcheggio interrato di Piazza Vittorio Emanuele e veniva contestualmente nominata l'ing. Gilda Greco RUP dell'accordo bonario.
- Delibera di Giunta Comunale n. 244 del 7 dicembre 2010 di approvazione della sistemazione definitiva della Piazza Vittorio Emanuele
- Determina del dirigente D22 n. 687 del 3 giugno 2010 conferimento incarico al Prof Ing. Giovanni Vannucchi membro della Commissione per il Comune di Pisa;
- Determina D22 n. 1189 dell'8 agosto 2010 con la quale si dà atto del conferimento di incarico in qualità di presidente della Commissione all'Avv. Giuseppe Toscano;
- Delibera di Giunta Comunale n. 94 del 14 giugno 2011 aumento di spesa per il pagamento del consulente economico;
- Determina del Dirigente DN 15 n. 1420 del 6 dicembre 2011 per il conferimento incarico alla prof.ssa Veronica Vecchi;
- Delibera di Giunta Comunale n. 208 del 29 novembre 2011 con la quale l'Amministrazione Comunale decide di pedonalizzare gran parte di Piazza Vittorio Emanuele.

COSTI ESTERNI PER LA GESTIONE DELL'ACCORDO

Vannucchi Giovanni membro della commissione per il Comune di Pisa	€ 25.723,60
Toscano Giuseppe presidente commissione per ½	€ 19.905,72
Vecchi Veronica consulente economica della commissione per ½	€ 6.344,00
Giovanna Mariani consulente economica	€ 2.495,00
Roberto Mariani consulente economico	€ 2.495,00

TOTALE € 55.963,32

IMPORTI OGGETTO DI CONTENZIOSO:

INVESTIMENTO PREVISTO NEL PEF ALLEGATO ALLA CONVENZIONE € 6.210.000

MAGGIOR COSTO RICHIESTO € 10.995.365,81

Motivati da ritrovamenti archeologici e dalle conseguenti modifiche al progetto, da sorpresa geologica e dai ritardi conseguenti.

CRONISTORIA DELL'ACCORDO

- **27 aprile 2010** con Delibera di Giunta Comunale, la n. 99 veniva deciso di tentare una transazione tra Comune di Pisa e Pisa Parcheggi sulle controversie sorte tra i due soggetti in merito ai costi del parcheggio interrato di Piazza Vittorio Emanuele e veniva contestualmente nominata l'ing. Gilda Greco RUP dell'accordo bonario.

- **3 giugno 2010** con Determina del dirigente D22 n. 687 del 3 giugno 2010 veniva conferito l'incarico al Prof Ing. Giovanni Vannucchi quale membro della Commissione per il Comune di Pisa;

- **2 luglio 2010**: La Società Pisa Parcheggi nomina il proprio membro della Commissione: il Prof. Ing. Stefano Aversa;

- **8 luglio 2010**: I due membri della commissione, con procedura ai sensi dell'art. 240 del codice dei contratti, di comune accordo, il giorno 8 luglio 2010 nominavano l'Avv. Giuseppe Toscano presidente della commissione istituita ai fini del possibile raggiungimento di un accordo bonario relativamente alle controversie insorte nell'appalto per la costruzione e gestione del parcheggio interrato di Piazza Vittorio Emanuele II;

- **7 dicembre 2010** con Delibera di Giunta Comunale n. 244 del 7 dicembre 2010 di approvazione della sistemazione definitiva della Piazza Vittorio Emanuele, veniva chiesto alla Commissione per l'accordo bonario la definizione del giusto prezzo per la variante per la sistemazione superficiale della Piazza Vittorio Emanuele II di competenza della Pisa Parcheggi ed in caso di accordo, anche delle modifiche da apportare al Piano Economico Finanziario;

- **31 dicembre 2010**: A seguito della delibera di cui sopra, il 31 dicembre 2010 con nota a firma del RUP ing. Gilda Greco, veniva chiesto alla commissione un'estensione della loro attività finalizzata *all'individuazione del giusto prezzo e della natura delle opere di sistemazione esterna della Piazza Vittorio Emanuele II, se variante o nuova opera, pronunciandosi, nel contempo, sulle eventuali modifiche da apportare al Piano Economico Finanziario che garantisse la sostenibilità economica dell'operazione, individuando le relative misure di riequilibrio da adottare, sulla base delle complessive determinazioni assunte dalla Commissione medesima in merito all'incremento dell'investimento.*

- **2 settembre 2011** la commissione veniva informata dal RUP dell'intervento, ing. Antonio Grasso, del contenzioso in corso tra Parcheggi Pisa s.p.a. ed il progettista architettonico delle sistemazioni esterne dell'opera Arch. Marco Sereni.

- **06 dicembre 2011**: Veniva nominato il consulente economico nella persona della Prof.ssa Veronica Vecchi con Atto N. DN-15/1420 del 06.12.2011.

- **17 aprile 2012** il RUP dell'accordo bonario con una nota specifica inviata a tutti i soggetti interessati dava atto della conclusione dell'iter e chiedeva alla Commissione l'inoltro ufficiale della documentazione da presentare all'Amministrazione Comunale.

- **4 luglio 2012** con propria nota il presidente della commissione per l'accordo bonario fissa la seduta del 25 luglio 2012 presso il suo ufficio per la consegna della bozza di accordo bonario;

- **25 luglio 2012** la commissione fa una prima proposta di accordo bonario nella quale si riconosce alla Società Pisa Parcheggi un maggiore costo di lavori pari ad € 3.743.060,77;

- **18 settembre 2012** il RUP per l'accordo bonario ing. Gilda Greco, in seguito ad osservazioni pervenutele dal RUP dell'opera ing. Antonio Grasso, sulla individuazione del valore complessivo dell'opera, scrive chiedendo alla commissione di esprimersi in merito alle argomentazioni presentate dallo stesso ing. Antonio Grasso;

- **20 settembre 2012** la commissione, assegna un tempo prefissato per eventuali quesiti, osservazioni e rilievi rispetto alla proposta avanzata sia al Comune di Pisa che alla Pisa Parcheggi, e fissa per il 15 novembre 2012 il termine ultimo per l'inoltro.

Pervengono osservazioni, oltre che dall'ing. Antonio Grasso anche dalla Pisa Parcheggi e dall'Assessore Serfogli, a cui viene data risposta nel corso di riunioni.
A partire da quel periodo, ottobre 2012, ci saranno diversi incontri tecnici tra il tecnico Geom. Carmelo Froio di Pisa Parcheggi e l'ing. Antonio Grasso, incontri ai quali ha sempre assistito l'ing. Gilda Greco, RUP dell'accordo bonario.
Alla fine del confronto viene redatta una tabella excel sul costo complessivo finale dell'opera oggetto dell'accordo e viene fissato in **€ 2.900.000** l'aumento dei costi;

Questo valore tiene conto, come si dirà poi nella proposta definitiva dell'accordo bonario

Maggiori costi riconosciuti, di cui:	***€ 4.498.946***
sistemazioni esterne	*€ 2.236.068,78*
per ritrovamento archeologico	*€ 1.214.572,55*
A cui vanno detratti:	
opere non eseguite	*€ 87.822*
mancata realizzazione IV piano	*€ 706.000*
penali	*€ 510.479*
danni di immagine	*€ 294.645*
TOTALE	**€ 2.900.000**

pertanto il costo complessivo da considerare per il riequilibrio del PEF ammonta a € 9.110.000;

Greco

- **6 dicembre 2013** il RUP per l'accordo bonario ing. Gilda Greco consegna la proposta definitiva all'Amministrazione Comunale ed a Pisa Parcheggi s.p.a.

FASE POST PROPOSTA

Nella proposta presentata il 6 dicembre 2013 dalla dott.ssa Veronica Vecchi
Le misure di riequilibrio dell'investimento prevedono:

- *Rimborso nel 2014 del 90% dei canoni concessori versati per € 1.097.000 (in una unica soluzione di cui metà in immobili comunali o in alternativa rimborso a partire dal 2014 del 100% dei canoni versati pari ad 1.219.000 in due soluzioni);*

- *Riduzione dal 2012 del 90% dei canoni dovuti annualmente da Convenzione;*

- *Affidamento in gestione dal 2014 fino a scadenza della Concessione prorogata del parcheggio in area interclusa di via Cammeo, che genera una marginalità previsionale (stimata con riferimento all'anno 2014) di 475.000 € (con ricavi pari a 638.000 come risultano dal PEF presentato dalla Pisa Parcheggi);*

- *Proroga della Concessione di 21 anni, con incremento di 16 anni della fase di gestione (fine Concessione anno 2054).*

*Queste misure di riequilibrio consentono di conseguire un TIR di progetto pari a **8,8%**. Questo dato è allineato al WACC (= 9%) utilizzato nelle stime e ritenuto ragionevole per questo tipo di valutazioni.*

25 luglio 2014 il Comune di Pisa ha inteso far verificare da un terzo soggetto le risultanze del nuovo PEF ed ha conferito una prestazione di servizio ai professori Giovanna Mariani e Roberto Verona della facoltà di Economia dell'Università di Pisa che hanno confermato la correttezza delle valutazioni economiche fatte dalla prof.ssa Veronica Vecchi.

Nel corso del tempo, dalla fine del 2014 ad oggi, in un'ottica di spirito collaborativo la Pisa Parcheggi ha accettato la discussione su ulteriori proposte che riguardano essenzialmente le misure di riequilibrio dell'investimento e precisamente:

1) **Febbraio 2015** nella nuova proposta di accordo i parcheggi di Lungarno Guadalongo, Piazza Guerrazzi, Piazza Toniolo, Via Cattaneo sostituiscono quello di via Cammeo. Altro elemento nuovo è l'eliminazione del comma 3 dell'art. 14 della convenzione *relativo agli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria della superficie esterna della piazza (aree a verde).*

FEBBRAIO 2015 da parte di Pisa Parcheggi

ELEMENTI DELLA PROPOSTA

1) *Gestione fino al 2054 di un parcheggio con barriere (a carico di Parcheggi Pisa solo gli impianti di esazione e di video-controllo) di circa 260 posti auto su Lungarno Guadalongo con il seguente piano tariffario:*
   - *€ 1,00 l'ora*
   - *€ 3,00 per 5 ore consecutive*
   - *€ 5,00 per 12 ore consecutive*
2) *Gestione fino al 2054, senza oneri relativi a canoni e imposte locali, di 142 posti auto già a pagamento su strada nel bacino del parcheggio di Lungarno Guadalongo:*
   - *Piazza Guerrazzi e Piazza Toniolo (57 posti auto) tariffa A4*
   - *Via Cattaneo e Via Cattaneo sopra (85 posti auto) tariffa A2*

G Greco

3) *Canone concessorio annuo della Convenzione del parcheggio di Piazza Vittorio ridotto in misura simbolica ad € 1,00 + IVA l'anno*
4) *Rimborso cash del 100% dei canoni già versati pari ad € 1.219.000,00 a partire dal 2015 in due soluzioni*
5) *Eliminazione dell'art. 14 comma 3 della Convenzione relativo agli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria della superficie esterna della piazza*
6) *Aggiornamento Piano della Sosta nel Comune di Pisa (ultimo aggiornamento anno 2008) che preveda:*
   - *l'aggiornamento delle tariffe di sosta non residenti:*
     zona A4 da € 2,00/h ad € 2,40/h
     zona A2 da € 1,25/h ad € 1,50/h
   - *l'ampliamento delle aree di sosta a tariffa A4 a scapito delle aree di sosta a tariffa A2 (es. Via Battisti, le vie tra Via Vespucci e Viale Bonanni e le aree ad ovest di Via Francesco Crispi)*

Decorsi 3 anni dalla data di entrata in funzione del parcheggio di Lungarno Guadalongo potrà essere effettuata una verifica dell'equilibrio economico finanziario della gestione. Nel caso si riscontrino mutamenti nelle condizioni del mercato o del traffico, o altri fatti ed eventi non imputabili a Parcheggi Pisa, tali da pregiudicare il mantenimento dell'equilibrio economico-finanziario della gestione del parcheggio stesso si procederà al riequilibrio a favore di Parcheggi Pisa. In caso emerga la necessità di un riequilibrio a favore del Comune, esso potrà essere ottenuto attraverso l'introduzione un canone di concessione a carico di Parcheggi Pisa.

2) **16 giugno 2015:** in questa ultima proposta l'elemento di novità consiste nella riduzione del TIR di progetto dall'8,8 % come stabilito nella prima proposta della Prof.ssa Vecchi ad un TIR del 7,84%, i parcheggi si riducono ma per riequilibrare il PEF occorre integrare con risorse pari ad € 2.800.000 in tre rate;

ELEMENTI DELLA PROPOSTA da parte di Pisa Parcheggi 16 GIUGNO 2015

Le misure di riequilibrio, tengono conto dei maggiori costi riconosciuti pari a € 2.900.000 e di quanto concordato in tema di rendimento target dell'iniziativa (TIR target 7,84%) e dei presupposti di base del Piano economico finanziario.
Di seguito sono state sviluppate due ipotesi:

1. ***IPOTESI 1***

1.1 Gestione fino al 2054 di un parcheggio con barriere (a carico di Parcheggi Pisa solo gli impianti di esazione e di video-controllo) di circa 260 posti auto su Lungarno Guadalongo con il seguente piano tariffario:
   - *€ 1,00 l'ora*
   - *€ 3,00 per 5 ore consecutive*
   - *€ 5,00 per 12 ore consecutive*

1.2 Contributo cash pari a € 2.800.000 per la valorizzazione economica della gestione fino al 2054, di 142 posti auto già a pagamento su strada nel bacino del parcheggio di Lungarno Guadalongo (Piazza Guerrazzi e Piazza Toniolo) a partire dal 2015 in tre rate costanti.
1.3 Canone concessorio annuo della Convenzione del parcheggio di Piazza Vittorio ridotto in misura simbolica ad € 1,00 + IVA l'anno
1.4 Rimborso cash del 100% dei canoni già versati pari ad € 1.219.000,00 a partire dal 2015 in due soluzioni

1.5 Eliminazione dell'art. 14 comma 3 della Convenzione relativo agli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria della superficie esterna della piazza

Decorsi 3 anni dalla data di entrata in funzione del parcheggio di Lungarno Guadalongo potrà essere effettuata una verifica dell'equilibrio economico finanziario della gestione. Nel caso si riscontrino mutamenti nelle condizioni del mercato o del traffico, o altri fatti ed eventi non imputabili a Parcheggi Pisa, tali da pregiudicare il mantenimento dell'equilibrio economico-finanziario della gestione del parcheggio stesso si procederà al riequilibrio a favore di Parcheggi Pisa. In caso emerga la necessità di un riequilibrio a favore del Comune, esso potrà essere ottenuto attraverso l'introduzione un canone di concessione a carico di Parcheggi Pisa.

2. ***IPOTESI 2***

2.1 Contributo cash pari a € 4.000.000 a partire dal 2015 in tre rate costanti per la valorizzazione economica delle gestioni fino al 2054 dei posti auto cosi come descritti nei precedenti punti 1.1 e 1.2.

2.2 Canone concessorio annuo della Convenzione del parcheggio di Piazza Vittorio ridotto in misura simbolica ad € 1,00 + IVA l'anno

2.3 Rimborso cash del 100% dei canoni già versati pari ad € 1.219.000,00 a partire dal 2015 in due soluzioni

2.4 Eliminazione dell'art. 14 comma 3 della Convenzione relativo agli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria della superficie esterna della piazza

Si precisa, infine che l'Allegato I (PEF) della Convenzione tra le condizioni di base dell'equilibrio prevedeva l'eliminazione di 200 p.a. su strada nelle vie limitrofe alla Piazza. Dal momento che sono stati eliminati solo quelli della piazza (circa 70), i rimanenti 130 p.a. (posti auto di pregio a tariffa alta e ottima redditività) sono legittimamente affidabili a Saba Italia.

3) **9 novembre 2015,** ultima proposta presentata in seguito all'incontro del 3 novembre scorso. Tutto si riduce ad un riequilibrio economico, senza parcheggi, con proposte di € 3.500.000 da corrispondere in un'unica rata, 3.750.000 in due rate annuali, 4.000.000 in tre rate annuali.

ELEMENTI DELLA PROPOSTA di Pisa Parcheggi 9 Novembre 2015

Le misure di riequilibrio, tengono conto dei maggiori costi riconosciuti pari a € 2.900.000 e di quanto concordato in tema di rendimento target dell'iniziativa (TIR target 7,84%) e dei presupposti di base del Piano economico finanziario (PEF).

IPOTESI DI RIEQUILIBRIO

2.5 Gestione parcheggio fino al 2054

2.6 Canone concessorio annuo della Convenzione del parcheggio di Piazza Vittorio ridotto in misura simbolica ad € 1,00 + IVA l'anno

2.7 Rimborso cash del 100% dei canoni già versati pari ad € 1.219.000,00 a partire dal 2015 in due soluzioni

2.8 Eliminazione dell'art. 14 comma 3 della Convenzione relativo agli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria della superficie esterna della piazza

2.9 Contributo cash pari a € 4.000.000 a partire dal 2015 in tre rate costanti per la valorizzazione economica delle gestioni fino al 2054 dei posti auto non affidati.

GGreco

Valorizzazione nel PEF del punto 1.4

- Il valore annuo contrattualizzato relativo alla manutenzione ordinaria della superficie esterna della piazza risulta pari a € 11.400 (contratto stipulato tra Saba e Consorzio La Monica Servizi).
- La manutenzione straordinaria nell'anno 2015 è risultata pari a € 3.015.
- A partire dal 2016, nel PEF si è tenuto conto di una riduzione annuo complessiva pari a € 15.000.

Valorizzazione nel PEF del punto 1.5

- Il valore del contributo si riduce di circa € 250.000 per ogni anno in meno di rateizzazione:
  - Contributo complessivo € 3.750.000 in 2 rate costanti (2015-2016)
  - Contributo complessivo € 3.500.000 in 1 rata (2015)

Pisa li 17 maggio 2016

Ing. Gilda Greco

Gilda Greco

QUADRO SINTETICO DELLE VARIE PROPOSTE					
	PROGETTO	ACCORDO BONARIO	FEBBRAIO 2015	16 GIUGNO 2015	9 NOVEMBRE 2015
POSTI AUTO	393	283	283	283	283
TIR	13,34%	8,80%	8,80%	7,84%	7,84%
DURATA CONCESSIONE	termine 2033	termine 2054	termine 2054	termine 2054	termine 2054
CANONE	135.500/anno	13.500/anno a partire dal 2012	€ 1/anno	€ 1/anno	€ 1/anno
MAGGIORE DURATA DELLA CONCESSIONE		21 anni	21 anni	21 anni	21 anni
RIEQUILIBRIO CON RISORSE CASH		0	0	€ 2.800.000/in tre rate	€ 3.500.000/una rata, 3.750.000/due rate, 4.000.000/tre rate
RIMBORSO CANONE		€ 1.097.000 pari al 90% dei canoni già corrisposti	€ 1.219.000 pari al 100% dei canoni già corrisposti	€ 1.219.000 pari al 100% dei canoni già corrisposti	€ 1.219.000 pari al 100% dei canoni già corrisposti
RIEQUILIBRIO CON ALTRI PARCHEGGI		VIA CAMMEO 350 posti auto	Lungarno Guadalongo (142), Piazza Guerrazzi + Piazza Toniolo (57), Via Cattaneo (85)	Lungarno Guadalongo (142)	
altro			no art.14 comma 3 della convenzione, manutenzione verde esterno	no art.14 comma 3 della convenzione, manutenzione verde esterno	no art.14 comma 3 della convenzione, manutenzione verde esterno

Il RUP per l'accordo bonario
Ing. Gilda Greco