

CONSIGLIO COMUNALE DI AREZZO

Consiglio Comunale n. 133

Riferimenti Archivistici: D 06 - 20090000065

ADUNANZA DEL 10/09/2009

OGGETTO: PARCHEGGIO MULTIPIANO ZONA OSPEDALE SAN DONATO. COSTITUZIONE DIRITTO DI SUPERFICIE PER LEASING IN COSTRUIENDO IN FAVORE DI A.T.A.M. S.P.A.

Consiglieri presenti alla votazione

AGNOLUCCI ANGIOLO	1
AMMIRATI PAOLO ENRICO	-
ANGIOLINI ROSSELLA	-
ARCANGIOLI ALESSANDRO	-
BACCI EDI	2
BALDI FULVIO	-
BARBAGLI FRANCO	-
BARONE ROBERTO	3
BERNARDINI LICIO	4
BIANCHI MARCO	5
BORRI GUGLIELMO	-
BRUNI MARIO	6
CANTALONI GIANNI	-
CAROTI GIUSEPPE	7
CUTINI ANDREA	-
DEL PACE GIORGIO	8
DOMINI ULISSE	9
DONATI MARCO	10
FANFANI GIUSEPPE	11
FRANCINI FRANCESCO	-
GASPERINI STEFANO	12

GHINELLI ALESSANDRO	-
GIORGETTI RAFFAELLO	-
LUCHERINI LUIGI	-
MACRI' FRANCESCO	-
MACRI' PASQUALE	-
MANNESCHI MARCO	-
MATTESINI ALESSIO	-
MATTEUCCI GIUSEPPE	-
MERELLI ALBERTO	-
MODEO ANDREA	13
NOFRI PILADE	14
PAOLUCCI MARCO	15
PELINI GIOVANNI	16
POLLI LUIGI	17
RALLI LUCIANO	18
ROSSI CRISTIANO	19
ROSSI PIER LUIGI	-
STELLA LUCA	-
TRIGGIANO LUIGI	20
TULLI MARCO	21

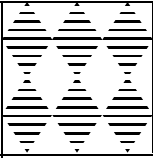
Presidente GIUSEPPE CAROTI

Segretario DR.SSA SABINA PEZZINI

Scrutatori BERNARDINI LICIO

BARBAGLI FRANCO

GIORGETTI RAFFAELLO



IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO CHE l'A.T.A.M. (Azienda Territoriale Arezzo Mobilità) S.p.A., azienda costituita nel 1964 come municipalizzata per lo svolgimento del servizio di trasporto pubblico locale, dal 01.01.1999 trasformata in S.p.A., risulta a far data 01.01.2007, affidataria diretta in regime concessorio nella formula denominata "in house providing", ai sensi e per gli effetti dell'art. 113, comma 5, lett. c), del D.Lgs. n. 267/2000, del servizio di "*Gestione dei parcheggi e delle aree di sosta a pagamento della città di Arezzo*, giusta deliberazione di Consiglio Comunale n. 147 del 15.12.2006;

VISTO lo Statuto della suddetta società che prevede tra gli scopi (articolo 2) della medesima:

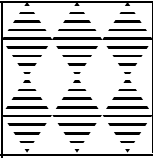
- la gestione dei servizi del trasporto pubblico di persone con qualsiasi mezzo effettuato,
- la gestione dei parcheggi a pagamento stradali, chiusi, multipiano, ecc,
- le attività connesse, complementari, strumentali alle gestione sopra descritte, altre attività comunque riconducibili al soddisfacimento delle esigenze di mobilità della popolazione;

RICORDATO CHE l'Amministrazione comunale nel 2007, ha affidato l'incarico per la realizzazione di un Piano Urbano della mobilità (P.U.M.) inteso come progetto del sistema della mobilità della città di Arezzo, comprensivo di una serie di interventi sulle infrastrutture tra i quali i parcheggi, quali opere volte a garantire risposta adeguata alla domanda crescente di area di sosta, ridurre la congestione del centro urbano, liberare le strade dalla presenza dei veicoli in sosta mediante la loro collocazione in strutture interrato;

DATO ATTO CHE, nell'ambito del suddetto Piano, con deliberazione n. 178 del 04.03.2008, la Giunta Comunale ha formulato agli Uffici comunali interessati e alla società A.T.A.M. S.p.A. l'indirizzo di attuare e sviluppare i procedimenti di rispettiva competenza finalizzati alla realizzazione del cosiddetto "*sistema dei parcheggi*", per potenziare e razionalizzare la risposta alla domanda di sosta nell'ambito del centro urbano, con riferimento alle seguenti aree: Gioco del Pallone; Eden; viale Signorelli; Via Mecenate; area strategica di intervento Catona; **Ospedale**, per il perseguimento dei seguenti scopi :

- aumentare l'offerta complessiva dei parcheggi (da 9.000 posti a 10.600),
- ridurre l'occupazione delle sedi stradali attualmente occupate da stalli per la sosta e quindi destinarle ad un migliore arredo urbano, ad una migliore vivibilità, realizzazione piste ciclabili e corsie preferenziali per rapidi servizi navetta;

RICHIAMATA la deliberazione di G.C. n. 338 del 13.05.2008, con la quale è stato approvato lo schema di Contratto di Servizio tra Comune di Arezzo ed A.T.A.M. S.p.A., disciplinante l'affidamento del «*Servizio di gestione dei parcheggi e delle aree di sosta a pagamento della Città di Arezzo*» (comprensivo degli allegati), dando mandato al Dirigente dell'Area Direzione Promozione della Città alla sottoscrizione del Contratto di Servizio;



CONSIGLIO COMUNALE DI AREZZO

RILEVATO che il Contratto di Servizio, stipulato tra Comune di Arezzo ed A.T.A.M. S.p.A. in data 28.05.2008 per la disciplina del suddetto affidamento dell'insieme dei parcheggi e delle aree di sosta a pagamento di superficie, a raso, interrati o multipiano, prevede che :

- il servizio parcheggi, attiene alla realizzazione e gestione, mediante affidamento diretto in autoproduzione ai sensi dell'art. 113, comma 5, lettera c) del D. Lgs. 267/2000 e s.m.i. (T.U. Enti locali), dei siti individuati dall'Ente quali parcheggi a pagamento;
- la gestione del servizio comprende in particolare, tra le altre, l'attività di costruzione e manutenzione straordinaria dei parcheggi interrati e/o sopraelevati nel rispetto della programmazione operata dall'Ente e sulla scorta della sostenibilità finanziaria documentata dal piano degli investimenti e dal connesso piano economico-finanziario;

TENUTO CONTO CHE il suddetto contratto prevede la predisposizione da parte del Gestore del servizio dei seguenti documenti, regolandone i contenuti:

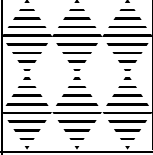
- «*Piano degli investimenti*» per lo sviluppo, il potenziamento il rinnovo e la manutenzione straordinaria degli impianti e delle dotazioni strumentali al pubblico servizio affidato (art. 10);
- «*Piano economico e finanziario*» (PEF), contenente una chiara dimostrazione dei flussi di costo e di ricavo e di quelli finanziari prevedibili nell'orizzonte temporale di riferimento dell'affidamento (art. 11);

VISTA la deliberazione di C.C. n. 206 del 14.11.2008, avente per oggetto “*ATAM S.p.A., Servizio di gestione dei parcheggi e delle aree di sosta a pagamento. Approvazione del piano di investimenti e del connesso PEF*” con la quale sono stati approvati il suddetto Piano degli Investimenti e il relativo PEF (Piano economico e Finanziario), che ha individuato tra gli interventi prioritari :

- la realizzazione di un parcheggio 'pubblico multipiano lungo Via Mecenate, relativamente al quale è stato presentato un atto di indirizzo dal consigliere Domini (allegato B parte integrale e sostanziale della deliberazione) relativo all'approvazione per conto del Comune, socio unico A.T.A.M. S.p.A. del progetto preliminare relativo anche al parcheggio Mecenate;
- la realizzazione di un ulteriore parcheggio pubblico multipiano mediante una struttura prefabbricata sopraelevata da realizzare sull'area limitrofa all'Ospedale San Donato su cui insiste l'attuale parcheggio a raso a servizio dell'ospedale medesimo, intervento finalizzato ad una complessiva riqualificazione urbanistica della zona e al soddisfacimento della richiesta di posteggi da parte gli utenti del complesso ospedaliero,

RILEVATO ALTRESI' CHE il parcheggio multipiano della zona dell'Ospedale San Donato interessa dei terreni di proprietà comunale posti tra Via Laschi e Via Pietro Nenni a margine del parco del Foro Boario, ricadenti in zona F “*Aree pubbliche per attrezzature di servizio in zona C di espansione*” di cui all' art 37 delle N.T.A. del PRG vigente;

CONSIDERATO CHE l'A.T.A.M. S.p.A. con nota del 16.02.2009 prot. n. 82 ha comunicato di avere individuato nella procedura di cui all'art. 160-bis del D.Lgs n. 163/2006 di locazione finanziaria di opera pubblica o pubblica utilità (*leasing in costruendo*), la procedura più efficace per la realizzazione dei parcheggi Mecenate e C.C. n. 133 del 10/09/2009



CONSIGLIO COMUNALE DI AREZZO

dell'area Ospedale San Donato, che rappresenta una modalità di realizzazione delle opere di interesse pubblico secondo lo schema del Partenariato Pubblico Privato (P.P.P.);

DATO ATTO ALTRESI' CHE con deliberazione C.C. n. 60 del 23.04.2009, il Consiglio Comunale ha approvato taluni indirizzi e indicazioni da formulare alla società A.T.A.M. S.p.A. in relazione alla realizzazione del parcheggio multipiano di Via Nenni (zona Ospedale San Donato), richiedendo tra l'altro che lo stesso sia realizzato su più livelli (massimo tre) per un numero di posti non inferiore a n. 600 e con previsione nelle aree limitrofe di spazi a destinazione gratuita per raggiungere complessivi 900 posti a servizio dell'utenza ospedaliera ed universitaria,

RICHIAMATA la nota del Direttore Generale dell' A.T.A.M. S.p.A., prot. n. 540 del 02.09.2009 pervenuta la protocollo di questo ente n. 103.510/D.06.2009.65 del 03.09.2009, con la quale è stata trasmessa al Direttore dell'ufficio Patrimonio la relazione relativa all'intervento del parcheggio multipiano dell'Ospedale san Donato, dalla quale risulta che il medesimo si svilupperà su tre livelli fuori terra ed avrà una capienza stimata di ca 714 posti auto,

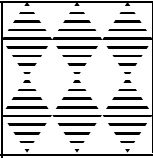
PRESO ATTO CHE sulla base di quanto comunicato nella nota Direttore Generale della medesima società, acquisita al protocollo dell'Ente n. 103.246 in data 02.09.2009, con deliberazione di C.C. n. 132 del 10.09.2009, è stata approvata in data odierna la parziale variazione al P.E.F. (Piano economico e finanziario) dell' A.T.A.M. Spa, di cui alla deliberazione C.C. n. 206/2008, limitatamente alla modifica dell'utilizzo di una diversa fonte di finanziamento per la realizzazione del parcheggio multipiano di Via Nenni (zona Ospedale San Donato),

CONSIDERATO CHE il finanziamento del parcheggio avverrà quindi mediante leasing in costruendo di cui al D. Lgs. n.163/2006 della durata di 20 (venti anni), come indicato con nota del Direttore generale dell 'A.T.A.M. S.P.A. del 02.09.2009 sopra citata,

ATTESTATO CHE l'area di cui trattasi posta in Arezzo, tra Via Laschi e Via Pietro Nenni, in prossimità dell'Ospedale San Donato di Arezzo, risulta identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo, Sezione Valdarno, Foglio 121, particella 1640, sub 1 area urbana di mq 10.648;

TENUTO CONTO che l'area individuata per il suddetto intervento è attualmente destinata a parcheggio pubblico a raso, il quale risulta aver perduto la propria utilità in quanto insufficiente a rispondere ai bisogni dell'utenza del complesso ospedaliero,

PRESO ATTO pertanto l'Amministrazione comunale, nell'ambito di un progetto complessivo di riqualificazione urbanistica e quindi miglioramento della viabilità, di sviluppo della mobilità e fruizione pubblica delle aree verdi che coinvolge l'area ospedaliera, la zona universitaria, ed il parco del Pionta, intende realizzare per fare fronte ai bisogni della collettività e in particolare degli utenti della struttura ospedaliera un parcheggio multipiano nell'area di proprietà comunale attualmente adibita a parcheggio a raso, che si svilupperà su tre livelli fuori terra e con una capacità di sosta di di 714 posti auto;



DATO ATTO ALTRESI' CHE:

-per realizzare l'intervento volto alla costruzione e gestione di una struttura di interesse della cittadinanza, l'Amministrazione comunale ritiene di concedere in diritto di superficie l'area su cui sorge attualmente il parcheggio a raso a servizio dell'ospedale San Donato, sopra meglio individuata ad A.T.A.M. S.p.A, in virtù del contratto di servizio;

-il diritto di superficie avrà una durata pari alla durata del contratto di leasing con scadenza alla data dell'esercizio del diritto di riscatto da parte di A.T.A.M. S.p.A., e comunque non superiore ai 25 (venticinque) anni dalla data del rogito;

-A.T.A.M. S.p.A. realizzerà l'intervento mediante lo strumento del *leasing in costruendo* di cui all'art. 160- bis del D. Lgs n. 163/2006;

-ad A.T.A.M. S.p.A., potrà subentrare nel diritto di superficie l'aggiudicatario dell'appalto, con il quale proseguiranno i rapporti nascenti dalla Convenzione di assegnazione senza soluzione di continuità. Il subentrante sostituirà il superficiario in ogni posizione attiva e passiva e resterà immutato il termine di durata dell'assegnazione in diritto di superficie;

-alla scadenza del termine della concessione, si ricostituirà nella sua pienezza il diritto di proprietà sull'area concessa in diritto di superficie e si costituirà il diritto di proprietà del Comune di Arezzo sui fabbricati e gli impianti realizzati sull'area medesima, senza alcun onere, a qualsiasi titolo, a carico dell'Amministrazione comunale;

-Resteranno invece di proprietà del superficiario tutti gli impianti mobili, arredi e attrezzature non connesse strutturalmente o funzionalmente agli impianti e alle strutture; I fabbricati, gli impianti e le attrezzature fisse dovranno essere consegnati al Comune di Arezzo liberi, pienamente funzionanti ed in normali condizioni d'uso, salvo il normale deperimento per vetustà;

-la parte superficiaria dovrà garantire la massima trasparenza della propria attività e ad attuare una gestione che risponda ai principi di efficienza, efficacia ed economicità;

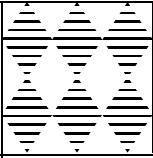
-il diritto di superficie ad A.T.A.M. S.p.A. viene concesso a titolo gratuito in quanto:

- la concessione è effettuata per la realizzazione di un'opera pubblica, programmata dall'Amministrazione comunale per il soddisfacimento di bisogni collettivi;
- l' A.T.A.M. S.p.A. realizzerà a propria cura e spese un parcheggio multipiano che si svilupperà su tre livelli con una capacità di sosta di ca 714 posti auto, che diverrà di proprietà comunale allo scadere della concessione del diritto di superficie senza alcune onere a carico dell'Ente;
- la gestione del parcheggio avverrà secondo le specifiche di cui al Piano Economico e Finanziario approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 206 del 14.11.08, e come modificato con deliberazione C.C. n. 132 del 10.09.2009;

DATO ATTO ALTRESI' che la pratica è stata sottoposta all'esame della Commissione Patrimonio, Provveditorato e Servizi Tecnologici nella seduta del 08.09.2009 e che la stessa ha espresso parere favorevole in merito;

RICHIAMATI gli artt. 952, 953, 954 del Codice Civile;

VISTO l'art. 42 del D. Lgs. n. 267/2000;



CONSIGLIO COMUNALE DI AREZZO

VISTO il parere favorevole del Direttore dell'Ufficio Patrimonio in ordine alla regolarità tecnica del presente atto, ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. n. 267 del 18.08.2000;

RITENUTO di non dover richiedere il parere del Direttore dell'ufficio Ragioneria in ordine alla regolarità contabile, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000, non comportando il presente atto né impegno di spesa, né diminuzione di entrata;

DATO ATTO del dibattito espletato sull'argomento in oggetto, comprensivo delle eventuali dichiarazioni di voto, **allegato al presente atto** quale parte integrante e sostanziale;

Viste le votazioni, esperite tramite l'ausilio dell'impianto di rilevazione elettronica del voto, che ottengono il seguente esito:

Votazione sulla proposta:

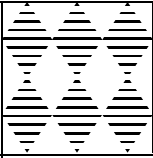
Consiglieri presenti	21	
Consiglieri votanti	16	
Voti favorevoli	16	
Voti contrari	0	
Consiglieri astenuti	5	(Bianchi, Caroti, Paolucci, Rossi C., Tulli)

A maggioranza dei consiglieri presenti e votanti.

Votazione sulla immediata eseguibilità:

Consiglieri presenti	21	
Consiglieri votanti	21	
Voti favorevoli	21	
Voti contrari	0	
Consiglieri astenuti	0	

All'unanimità dei consiglieri presenti e votanti.

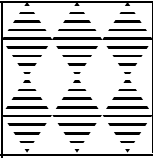


DELIBERA

per le motivazioni espresse in narrativa,

1) DI PROCEDERE ALLA COSTITUZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE a titolo gratuito in favore di A.T.A.M. S.p.A, su area di proprietà comunale posta in Arezzo, tra Via Laschi e Via Pietro Nenni, già adibita a parcheggio a raso a servizio dell'ospedale San Donato di Arezzo ed identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo, Sezione Valdarno, Foglio 121, particella 1640, sub 1 area urbana di mq 10.648, per la realizzazione di parcheggio pubblico multipiano su 3 (tre) livelli fuori terra e con una capacità di sosta di ca 714 posti auto, alle seguenti condizioni:

- l'area ricade in zona F “*Aree pubbliche per attrezzature di servizio in zona C di espansione*” di cui all'art 37 delle N.T.A. del PRG vigente;
- l' A.T.A.M. S.p.A realizzerà l'intervento mediante lo strumento del *leasing in costruendo* di cui all'art. 160- bis del D.Lgs. n. 163/2006,
- il diritto di superficie avrà una durata pari alla durata del contratto di leasing con scadenza alla data dell'esercizio del diritto di riscatto da parte di A.T.A.M. S.p.A, e comunque non superiore ai 25 (venticinque) anni dalla data del rogito notarile;
- il Comune di Arezzo concedente considera elementi determinanti al fine della presente convenzione gli obiettivi di realizzazione e gestione di un parcheggio su tre livelli fuori terra ed una capacità di sosta di n. 714 posti auto, per fare fronte ai bisogni della utenza dell'ospedale, secondo le specifiche di cui al Piano Economico e Finanziario approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 206 del 14.11.2008, così come modificata con deliberazione C.C. n. 132 del 10.09.2009
- ad A.T.A.M. S.p.A., potrà subentrare nel diritto di superficie l'aggiudicatario dell'appalto, con il quale proseguiranno i rapporti nascenti dalla Convenzione di assegnazione senza soluzione di continuità. Il subentrante sostituirà il superficiario in ogni posizione attiva e passiva e resterà immutato il termine di durata dell'assegnazione in diritto di superficie;
- Allo scadere del termine il diritto di superficie si estinguerà e in capo al Comune di Arezzo si ricostituirà, nella sua pienezza, il diritto di proprietà sul terreno sopra descritto e si costituirà il diritto di proprietà sul fabbricato realizzato sul terreno medesimo, ai sensi dell'art. 953 Cod. Civ.
- Restano invece di proprietà del superficiario tutti gli impianti mobili, arredi e attrezzature non connesse strutturalmente o funzionalmente agli impianti e alle strutture.
- I fabbricati, gli impianti e le attrezzature fisse dovranno essere consegnati al Comune di Arezzo liberi, pienamente funzionanti ed in normali condizioni d'uso, salvo il normale deperimento per vetustà;
- La parte superficiaria si impegna a garantire la massima trasparenza della propria attività e ad attuare una gestione che risponda ai principi di efficienza, efficacia ed economicità;
- l'Amministrazione comunale potrà fare luogo a revoca qualora, accerti il sussistere di almeno una delle seguenti fattispecie:



CONSIGLIO COMUNALE DI AREZZO

1. qualora il superficiario utilizzi l'area per usi sostanzialmente diversi o contrastanti con quelli per i quali ha ottenuto il diritto di superficie,
2. in caso di ripetute violazioni di specifici obblighi previsti nella convenzione,
3. per sopravvenuti motivi di pubblico interesse.

e comunque qualora il superficiario non ottemperi alla relativa diffida ad adempiere entro i termini indicati nella diffida medesima;

- Il Comune di Arezzo, nei casi di revoca di cui ai punti 1 e 2, nulla dovrà al Superficiario ad alcun titolo. Nel caso di revoca di cui al punto 3 le opere realizzate dalla parte superficiaria verranno pagate dal Comune secondo il prezzo di cui al valore di stima da stabilirsi da parte di una terna di tecnici così composta: un tecnico interno all'Amministrazione comunale, uno della parte superficiaria ed un terzo da scegliere in comune accordo tra le parti con funzione di Presidente o, in caso di mancato accordo, da far nominare da parte dell'Ordine degli Ingegneri di Arezzo,

-L'importo da corrispondere alla parte superficiaria verrà calcolato in ragione di un ventesimo (1/20) di tale prezzo per ogni anno o frazione superiore ai 6 (sei) mesi di mancato uso degli impianti realizzati,

- La Parte superficiaria si assume qualsiasi responsabilità per eventuali rischi e danni che possano derivare a persone o cose in dipendenza dall'utilizzo del bene. La stessa pertanto è tenuta a tutelarsi contro eventuali rischi di responsabilità civile verso terzi, o cose di terzi, derivanti sia dall'uso dell'immobile concesso sia dalle attività svolte nelle strutture realizzate,

- spetta al Comune di Arezzo, attraverso le strutture competenti, esercitare il controllo del rispetto dei patti previsti,

-la parte superficiaria si obbliga a fornire, ove richiesto, all'Amministrazione tutti i dati necessari per una attività di monitoraggio e di verifica dell'attività svolta,

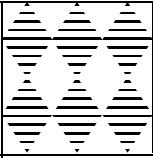
- si conferisce ad A.T.A.M S.p.A., la legittimazione per presentare eventuali denunce di inizio attività per richiedere e ottenere il rilascio di permessi di costruire, nonché per richiedere e ottenere il rilascio dei certificati di conformità edilizia e agibilità (nei casi dovuti per legge) e comunque per ottenere il rilascio di tutti i provvedimenti necessari all'eventuale esecuzione di lavori;

- I progetti esecutivi relativi alle opere da realizzare dovranno dimostrare i necessari titoli abilitativi previsti per legge; le opere realizzate dovranno essere oggetto di regolare denuncia di variazione presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo, come per legge.

2) DI DARE ATTO che eventuali errori materiali o variazioni ed integrazioni, che non alterino la sostanza del presente atto, potranno essere corretti, con motivato provvedimento, da parte del Direttore dell'Ufficio Patrimonio;

Di conferire, ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D.Lgs. n. 267/2000, alla presente deliberazione, con separata votazione, l'immediata eseguibilità stante l'imminente avvio da parte della società ATAM SPA della procedura in oggetto.

FG/



CONSIGLIO COMUNALE DI AREZZO