

CONSIGLIO COMUNALE DI AREZZO

Consiglio Comunale n. 114

Riferimenti Archivistici: D 06 - 20090000050

ADUNANZA DEL 23/07/2009

OGGETTO: PARCHEGGIO MECENATE. COSTITUZIONE DIRITTO DI SUPERFICIE PER LEASING IN COSTRUENDO IN FAVORE DI A.T.A.M. S.P.A.

Consiglieri presenti alla votazione

AGNOLUCCI ANGIOLO	-
AMMIRATI PAOLO ENRICO	-
ANGIOLINI ROSSELLA	-
ARCANGIOLI ALESSANDRO	1
BACCI EDI	2
BALDI FULVIO	3
BARBAGLI FRANCO	-
BARONE ROBERTO	4
BERNARDINI LICIO	5
BIANCHI MARCO	6
BORRI GUGLIELMO	7
BRUNI MARIO	8
CANTALONI GIANNI	9
CAROTI GIUSEPPE	10
CUTINI ANDREA	11
DEL PACE GIORGIO	12
DOMINI ULISSE	-
DONATI MARCO	13
FANFANI GIUSEPPE	14
FRANCINI FRANCESCO	15
GASPERINI STEFANO	16

GHINELLI ALESSANDRO	-
GIORGETTI RAFFAELLO	17
LUCHERINI LUIGI	18
MACRI' FRANCESCO	-
MACRI' PASQUALE	-
MANNESCHI MARCO	19
MATTESINI ALESSIO	-
MATTEUCCI GIUSEPPE	20
MERELLI ALBERTO	-
MODEO ANDREA	21
NOFRI PILADE	22
PAOLUCCI MARCO	23
PELINI GIOVANNI	24
POLLI LUIGI	25
RALLI LUCIANO	26
ROSSI CRISTIANO	27
ROSSI PIER LUIGI	-
STELLA LUCA	-
TRIGGIANO LUIGI	28
TULLI MARCO	29

Presidente GIUSEPPE CAROTI

Segretario DR.SSA SABINA PEZZINI

Scrutatori PELINI GIOVANNI

STELLA LUCA

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

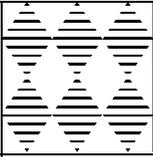
- la gestione dei servizi del trasporto pubblico di persone con qualsiasi mezzo effettuato,
- la gestione dei parcheggi a pagamento stradali, chiusi, multipiano, ecc,
- le attività connesse, complementari, strumentali alle gestione sopra descritte, altre attività comunque riconducibili al soddisfacimento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

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;

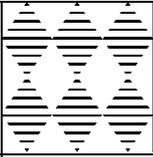
TENUTO CONTO CHE il suddetto contratto prevede la predisposizione da parte del Gestore del servizio dei seguenti documenti, regolandone i contenuti:

- «*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 multipiano lungo Via Mecenate, impianto strategico per la vicinanza con le aree centrali della città, e per la viabilità urbana in quanto in prossimità di attività pubbliche e sociali,
- l'atto di indirizzo presentato 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;

RILEVATO ALTRESI' CHE il parcheggio sopra citato interessa dei terreni di proprietà comunale, posti tra la palestra di via Mecenate e Via Duccio di Buoninsegna, ricadenti in zona F “*attrezzature di interesse generale*” - “*attrezzature scolastiche superiori*” del PRG vigente;



CONSIGLIO COMUNALE DI AREZZO

VISTA la deliberazione C.C. n. 218 del 26.11.2008 con la quale è stata adottata, ai sensi dell'articolo 17 della Legge Regionale n. 1/2005, la variante al Piano Regolatore generale vigente, per l'inserimento all'interno della zona "F – attrezzature di interesse generale" della sigla "p – parcheggi" al posto della sigla "i – attrezzature scolastiche superiori", finalizzata alla realizzazione di un nuovo parcheggio nell'area di Via Mecenate, secondo la documentazione predisposta dall'Ufficio Pianificazione urbanistica, da Progeo Associati e Hydrostudio, approvata con successiva deliberazione C.C. n. 32 del 27.02.2009 con le integrazioni richieste dal Genio civile;

PRESO ATTO CHE:

-con deliberazione di C. C. n. 59 del 23.04.2009 è stato espresso parere favorevole in merito al progetto preliminare del parcheggio di Via Mecenate,
-con deliberazione n. 352 del 09.06.2009 la Giunta comunale ha espresso indirizzo di voto favorevole alla determinazione dell'assemblea di A.T.A.M. S.p.A. del successivo 11.06.2009 con oggetto "Realizzazione parcheggio Mecenate – approvazione atti consequenziali" ;

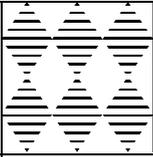
CONSIDERATO CHE l'A.T.A.M. S.p.A. con nota del 16.02.2009 prot. n. 82 comunicava di avere individuato nella procedura di cui all'art. 160-bis del D.Lgs n. 163/2006 di locazione finanziaria di opera pubblica o pubblica utilità (*leasing in costruendo*), la procedura più efficace per la realizzazione del parcheggio in oggetto, e che rappresenta una modalità di realizzazione delle opere di interesse pubblico secondo lo schema del Partenariato Pubblico Privato (P.P.P.);

RICHIAMATA la nota del Direttore Generale dell' A.T.A.M. S.p.A., prot. n. 420 del 06.07.2009 con la quale è stata trasmessa al Direttore dell'ufficio Partecipazioni, la modifica al Piano economico e finanziario (PEF) dell'azienda approvato con deliberazione di C.C. 206/2008, apportata in considerazione delle modificate modalità di finanziamento della realizzazione del parcheggio Mecenate per le riscontrate economicità della nuova soluzione e dalla quale risulta che:

- il parcheggio si svilupperà su tre livelli di cui il primo, livello 0, costituito dall'attuale parcheggio a raso e gli altri due piani superiori (livelli 1 e 2), ed avrà una capienza stimata su questi ultimi due di circa 330 posti auto,
- il finanziamento del parcheggio avverrà mediante leasing in costruendo di cui al D. Lgs. n. 163/2006, della durata di 20 (venti anni) e a tasso variabile;

PRESO ATTO della deliberazione di C.C. n. 113 del 23.07.2009, con la quale è stata approvata in data odierna la modifica al Piano economico e finanziario dell' A.T.A.M. Spa, di cui alla deliberazione C.C. n. 206/2008, sulla base di quanto comunicato nella nota del direttore Generale della medesima società sopra citata (prot. n. 420/2009);

ATTESTATO CHE l'area di cui trattasi risulta identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo, Sezione A, Foglio 126, particelle 1562, 1754, 2094, 2095, 2098, 2099, 2101, 2102, area urbana di superficie catastale pari a mq 5881;



TENUTO CONTO che l'area indicata, vicina al centro della città e ad attività pubbliche come il polo scolastico, la palestra dell'Istituto Tecnico Fossombroni e l'area su cui sorgerà la nuova sede dell'Amministrazione provinciale; è attualmente destinata a parcheggio pubblico a raso gratuito, il quale risulta aver perduto la propria utilità in quanto insufficiente a rispondere ai bisogni dell'utenza;

PRESO ATTO pertanto che per fare fronte ai bisogni della collettività l'Amministrazione intende realizzare un parcheggio multipiano nell'area di proprietà comunale compresa tra via Mecenate e Via Duccio di Buoninsegna che si svilupperà su tre livelli di cui il primo costituito dall'attuale parcheggio a raso e ulteriori due livelli fuori terra ed una capacità di sosta dei due livelli superiori di n. 330 posti auto;

DATO ATTO 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 sopra citata 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;

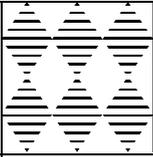
-alla scadenza del termine della concessione, si ricostituirà nella sua pienezza il diritto di proprietà sull'area concessa in diritto di superficie e si costituirà il diritto di proprietà del Comune di Arezzo sui fabbricati e gli impianti realizzati sull'area medesima, senza alcun onere, a qualsiasi 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 che si svilupperà su tre livelli di cui il primo costituito dall'attuale parcheggio a raso e



CONSIGLIO COMUNALE DI AREZZO

ulteriori due livelli fuori terra ed una capacità di sosta dei due livelli superiori di n. 330 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. n. 206 del 14.11.08, così come modificato con deliberazione C.C. n. 113 del 23.07.2009;

DATO ATTO ALTRESI' che la pratica è stata sottoposta all'esame della Commissione Patrimonio, Provveditorato e Servizi Tecnologici nella seduta del 25.06.2009 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;

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;

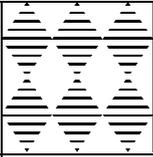
DATO ATTO del dibattito espletato sull'argomento in oggetto, comprensivo delle eventuali dichiarazioni di voto, **allegato al presente atto** quale parte integrante e sostanziale;

Vista la votazione, esperita tramite l'ausilio dell'impianto di rilevazione elettronica del voto, che ottiene il seguente esito:

Votazione sulla proposta

Consiglieri presenti	29	
Consiglieri votanti	29	
Voti favorevoli	22	
Voti contrari	7	Baldi, Borri, Cantaloni, Francini, Giorgetti, Lucherini, Matteucci
Astenuti	0	

A maggioranza dei consiglieri presenti e votanti

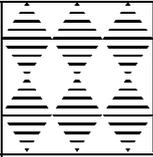


D E L I B E R A

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, già adibita a parcheggio a raso, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo, sezione Valdarno, Foglio 126, part. 1562, 1754, 2094, 2095, 2098, 2099, 2101, 2102, area urbana di mq. 5.881, per la realizzazione di parcheggio pubblico multipiano che si svilupperà su 3 (tre) livelli complessivi di cui il primo costituito dall'attuale parcheggio a raso e ulteriori due livelli fuori terra ed una capacità di sosta dei due livelli superiori di n. 330 posti auto, alle seguenti condizioni:

- 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 (il primo costituito dall'attuale parcheggio a raso e ulteriori due livelli fuori terra) ed una capacità di sosta dei due livelli superiori di n. 330 posti auto, per fare fronte ai bisogni della collettività, 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.113 del 23.07.2009.
- 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:



1. qualora il superficario 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 superficario 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 superficaria 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 superficaria 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 superficaria 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 superficaria 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,

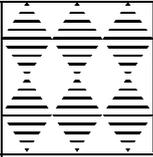
- spetta al Comune di Arezzo, attraverso le strutture competenti, esercitare il controllo del rispetto dei patti previsti,

-la parte superficaria 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.AM 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;



CONSIGLIO COMUNALE DI AREZZO

pl

Il Segretario



Il Presidente