



COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA

I.D. n. **235**
in data **28/11/2012**
P.G. n. **22215**

Estratto del Verbale di Seduta

DELLA GIUNTA COMUNALE DI REGGIO EMILIA

L'anno **duemiladodici** addì **28 - ventotto** - del mese **novembre** alle ore **09:50** nella sede municipale, ritualmente convocata, si è riunita la Giunta Comunale, per la trattazione del seguente oggetto:

APPROVAZIONE DEI CONTENUTI DELL'ATTO DI ACCORDO AI SENSI DELL'ART. 11 DELLA LEGGE 241/90 TRA IL COMUNE DI REGGIO EMILIA E REGGIO EMILIA PARCHEGGI S.P.A., SOCIETA' DI PROGETTO, IN RELAZIONE ALLA "CONCESSIONE DELLA REALIZZAZIONE E GESTIONE DEI PARCHEGGI EX CASERMA ZUCCHI, PIAZZA DELLA VITTORIA NEL COMUNE DI REGGIO EMILIA" AFFIDATA AI SENSI DEGLI ARTT. 37 BIS E SEGG. DELLA LEGGE 104/94 CON ATTO CONVENZIONALE 04/05/2011 REP. 107.405

Alla discussione dell'oggetto sopraindicato, sono presenti:

DELRIO Graziano	Sindaco	SI
DE SCISCIO Filomena	Vice Sindaco	SI
CATELLANI Giovanni	Assessore	NO
CORRADINI Franco	Assessore	SI
DEL BUE Mauro	Assessore	SI
FERRARI Ugo	Assessore	SI
GANDOLFI Paolo	Assessore	SI
MARAMOTTI Natalia	Assessore	SI
SASSI Iuna	Assessore	SI
SASSI Matteo	Assessore	SI
SPADONI Uberto Mimmo	Assessore	SI

Presiede: **DELRIO Graziano**

Assiste il Segretario Generale: **REBUTTATO Domenico**

LA GIUNTA COMUNALE

Dato atto

- che, per ogni più ampia esposizione dei presupposti di fatto e degli elementi motivazionali posti a base della presente deliberazione, si rinvia alle premesse e comunque al testo dell'Atto di Accordo ai sensi dell'articolo 11 della legge 07 agosto 1990 n. 241 i cui contenuti sono oggetto di approvazione con la presente deliberazione;

Premesso

- che, mediante atto pubblico rogato in data 04 maggio 2011 a ministero dott. Luigi Zanichelli, Notaio, al numero 107.405 rep. 27.931 racc., il Comune e Reggio Emilia Parcheggi s.p.a. hanno stipulato "Convenzione per l'affidamento in concessione della realizzazione e gestione dei parcheggi Ex Caserma Zucchi, Piazza della Vittoria, nel Comune di Reggio Emilia", Convenzione, il cui contenuto ha da intendersi qui integralmente richiamato, avente l'oggetto così descritto al suo articolo 2: "la presente Convenzione ha per oggetto la progettazione, la costruzione e la gestione del Parcheggio Vittoria nonché la sistemazione e la gestione del Parcheggio Zucchi, nei sedimi delle aree descritte in premessa individuate nelle planimetrie allegate al presente atto sub lettere "D" e "D1". A titolo di controprestazione il Concessionario avrà diritto a gestire funzionalmente e sfruttare economicamente i Parcheggi, facendo propri i proventi derivanti dalla gestione stessa, in conformità ai livelli minimi previsti dal Piano Economico - Finanziario e secondo le modalità indicate nella presente Convenzione";
- che, in precedenza, mediante delibera di Giunta Comunale n. 11912/142 in data 16.06.2010, il cui contenuto ha da intendersi qui integralmente richiamato, questo Comune ha approvato il progetto preliminare per la realizzazione degli interventi oggetto della Proposta di finanza di progetto poi esitata nella sottoscrizione della

Convenzione di cui sopra, progetto preliminare costituito dagli elaborati ivi elencati;

- che, con deliberazione di Giunta Comunale n. PG 249/12 in data 18 gennaio 2012, il cui contenuto ha da intendersi qui integralmente richiamato, questo Comune ha approvato il progetto definitivo degli interventi oggetto di Convenzione, progetto il cui quadro economico conclude in euro 14.613.933,96, dei quali euro 2.787.993,58 per somme a disposizione e euro 11.825.940,38 per la esecuzione delle lavorazioni, somme queste ultime così ripartite:

Opere edili	euro 9.578.236,84
Impianti idromeccanici	euro 377.475,00
Impianti elettrici e speciali	euro 830.000,00
Scavo archeologico	euro 500.000,00
Spostamento sottoservizi	euro 400.000,00
(compresi oneri di sicurezza diretti)	
Oneri di sicurezza indiretti o specifici	euro 140.228,54

- che gli elaborati e il quadro economico del progetto definitivo predisposto dal Concessionario evidenziano, tra il resto, attraverso la qualificazione dei relativi importi come meramente indicativi, il necessario rinvio, per una compiuta determinazione della spesa prevista per gli scavi archeologici e per lo spostamento dei sottoservizi, alla fase di elaborazione e predisposizione del progetto esecutivo, una volta acquisiti e disponibili, all'esito delle verifiche programmate, dati quantitativi e qualitativi di maggiore dettaglio;
- che, successivamente alla approvazione del progetto definitivo, preso atto di quanto risultante dagli elaborati di progetto in ordine ad alcuni profili necessitanti di analitico approfondimento nonché di quanto rilevato dalla Giunta Comunale con la delibera n. PG 249/12 in data 18.01.2012 in ordine all'incremento delle previsioni di spesa evidenziate dal progetto definitivo rispetto ai dati desumibili dal calcolo sommario della spesa del progetto preliminare, Reggio Emilia Parcheggi, nel dare corso alle attività necessarie alla elaborazione del progetto esecutivo e dunque, alla ingegnerizzazione di tutte le lavorazioni, ha provveduto:
 - a alla integrazione delle indagini geotecniche e geognostiche volte ad approfondire i dati cognitivi in ordine alle caratteristiche fisiche, meccaniche, di resistenza e

comportamentali del sottosuolo interessato dall'area di scavo e dal posizionamento dei diaframmi;

b alla integrazione dei dati inerenti i sottoservizi esistenti in sito, indicati come non completi dagli elaborati del progetto definitivo, anche al fine di valutare, per ciascuno, la necessità o meno di uno spostamento e, in ipotesi affermativa, le soluzioni opportune per darvi corso;

c alla integrazione dei dati inerenti i profili di rischio archeologico per i quali un approfondimento si rendesse opportuno, anche in relazione a quanto fosse emerso dalle integrazioni di cui ai precedenti capoversi a e b;

- che, per quanto attiene gli aspetti geotecnici e geognostici, Reggio Emilia Parcheggi ha dato corso, nei primi mesi dell'anno 2012, ad una seconda campagna geognostica, ad integrazione dei dati acquisiti nel corso della campagna condotta nell'anno 2011, nell'area interessata dal Parcheggio Vittoria, campagna che:

a ha confermato, negli strati più profondi, la presenza disomogenea di sedimenti limoso-sabbiosi e sabbioso-limosi nonché di acque di infiltrazione, ovvero di terreni con caratteristiche fisiche, meccaniche e di resistenza comportanti la necessità di risolvere problematiche specifiche a livello di progettazione esecutiva;

b ha confermato la presenza, negli strati meno profondi, di terreno coesivo limo-argilloso e, dunque, evidenziante minori problematiche di intervento in fase esecutiva;

c ha rivelato, nella parte più prossima all'Isolato San Rocco la presenza di sedimenti alluvionali a granulometria fine con parametri di bassa resistenza e compressibilità anche elevata, ovvero sedimenti che evidenziano problematiche analoghe a quelle già rilevate per gli strati di terreno più profondi;

- che, per quanto attiene il rilievo della presenza dei sottoservizi, sempre nei primi mesi dell'anno 2012 Reggio Emilia Parcheggi ha dato corso ad una serie di sopralluoghi, indagini e ispezioni (coinvolgendo gli Enti gestori dei singoli servizi) funzionali ad acquisire quegli *"ulteriori accurati accertamenti relativi alle*

caratteristiche dei diversi sottoservizi" necessari per la predisposizione del piano di deviazione degli stessi, da attuare nella fase preliminare alla esecuzione degli scavi sulla base delle prescrizioni e dalla progettazione esecutiva elaborata dai medesimi Enti gestori, progettazione esecutiva non disponibile nella fase di predisposizione del progetto definitivo del Parcheggio Vittoria;

- che le indagini e le ispezioni di cui al precedente capoverso hanno progressivamente evidenziato la presenza di numerosi sottoservizi diversi, lungo tracciati parzialmente diversi e per quantità cospicuamente superiori (in primo luogo per quanto attiene gli allacciamenti fognari misti realizzati in muratura di mattoni, risalenti alla fine dell'800 – primi del 900, non rilevati nelle cartografie ufficiali) rispetto a quelli che era stato possibile rilevare in precedenza, sia sulla base dei dati di archivio disponibili sia, in fase di progettazione definitiva, sulla base dei primi dati messi a disposizione da parte degli Enti gestori;
- che l'emergere della situazione inerente i sottoservizi, non prevista e non prevedibile sulla base dei dati in precedenza a disposizione, in uno con quanto rilevato in ordine alle caratteristiche fisico – meccaniche e di resistenza dei terreni, ha determinato l'esigenza di ulteriormente approfondire le indagini e le analisi dei siti sui quali la progettazione definitiva ipotizzava la deviazione dei sottoservizi, al fine di verificarne la concreta realizzabilità e, in ipotesi affermativa, di procedere all'aggiornamento dei computi metrici e del quadro economico;
- che, per quanto attiene l'integrazione dei dati inerenti il rischio archeologico, dando attuazione a quanto previsto in sede di progettazione definitiva e sulla base del programma assentito dalla Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia Romagna, AR/S Archeosistemi, su incarico del Concessionario, ha eseguito una campagna di sondaggi ad integrare la verifica preventiva dell'interesse archeologico realizzata nella fase di predisposizione del progetto definitivo, anche alla luce di quanto via via emerso da un lato in relazione alla esigenza di procedere alla deviazione di sottoservizi ulteriori e diversi rispetto a quelli previsti dai precedenti livelli di progettazione, dall'altro in ordine alla concreta possibilità di utilizzare le

tecniche di sostegno dei diaframmi e del terreno previste in sede di progettazione definitiva;

- che i sondaggi inerenti l'indagine archeologica integrativa:
 - a** hanno confermato la presenza di cospicui strati archeologici di epoca altomedievale e romana a partire dalla profondità di meno 2,50 – 3 metri sino alla profondità di meno 5,50 – 6 metri circa;
 - b** hanno confermato la presenza, in almeno due casi, di pavimenti di epoca romana in cocciopesto posti alla profondità di meno 4,50 metri e meno 5,60 metri;
 - c** hanno conclusivamente chiarito (contrariamente a quanto si era originariamente ipotizzato, in ragione della antica presenza del fossato della Cittadella e della imponenza dello sbancamento eseguito per i lavori di fondazione dell'Isolato San Rocco) che l'area a più immediato ridosso delle murature sotterranee dei garage e degli interrati dell'Isolato San Rocco si presenta, per la più gran parte, stratigraficamente intatta dall'epoca romana sino ad oggi;
 - d** hanno evidenziato la presenza di strutture pavimentali in cocciopesto di epoca romana anche nell'area che prospetta verso via Franchetti;
- che il contesto archeologico emerso dal predetto supplemento di indagini da un lato conferma la presenza del massimo rischio archeologico (livello alto) sul versante sud sino a ridosso delle murature in cemento armato dell'Isolato San Rocco, imponendo, per l'esecuzione dei lavori di edificazione, uno scavo archeologico integrale di tutta la porzione adiacente l'edificio esistente, dall'altro evidenzia un importante rischio archeologico anche per le aree, a quella alternative, nelle quali pu, ipotizzarsi la deviazione dei sottoservizi esistenti;
- che la puntuale definizione del rischio archeologico sussistente nelle aree poste sui versanti sud e ovest del progetto, in uno con il rilievo dell'effettiva consistenza dei sottoservizi da deviare e con la considerazione delle caratteristiche fisiche, meccaniche, comportamentali dei terreni in sito, ha consentito a Reggio Emilia Parcheggi:

- a** di verificare ad un più avanzato livello di dettaglio progettuale le implicazioni, in termini di impatti, della realizzazione delle opere previste dalla progettazione definitiva dell'intervento;
 - b** di approfondire soluzioni progettuali in variante, integrative, alternative o sostitutive rispetto a quelle di cui al precedente capoverso, verificandone anche in questo caso le implicazioni in termini di impatti;
 - c** di elaborare una valutazione comparativa delle diverse soluzioni di volta in volta prefigurate quali possibili ipotesi progettuali, giustapponendo gli elementi significativi di ciascuna in termini di impatti e di oneri conseguenti;
 - d** di prefigurare progettualmente e computare le opere necessarie per rendere possibile l'intervento edificatorio in conformità a quanto previsto dal progetto definitivo approvato e la ad esso connessa deviazione dei sottoservizi;
- che gli approfondimenti eseguiti confermano ed evidenziano analiticamente:
- a** per l'ipotesi di una ingegnerizzazione coerente con le scelte progettuali e i dati della progettazione definitiva approvata: un fortissimo impatto sull'area interessata; la sostanziale impossibilità di mantenere in sito i reperti presenti nel sottosuolo; un cospicuo incremento dei costi per scavi archeologici; un incremento di quasi il quattrocento per cento dei costi per la deviazione dei sottoservizi; un incremento dei costi per il sostegno dei diaframmi e del terreno; un incremento dei tempi di esecuzione non stimabile con precisione nella sua durata massima, ma, con certezza, cospicuo;
 - b** per l'ipotesi di inserimento di scelte progettuali diverse, verificate nel tentativo di individuare una eventuale soluzione realizzativa sostenibile, sia dal punto di vista tecnico che economico, alternativa a quella del progetto definitivo approvato, anche attraverso la diversa allocazione delle aree di intervento e la prefigurazione di differenti tecniche e tecnologie costruttive: un analogo e in alcuni casi superiore aumento dei costi per gli scavi archeologici, un ulteriore aumento dei costi per la deviazione dei sottoservizi, per il sostegno dei diaframmi e del terreno; un imprevedibile incremento dei tempi di

esecuzione; il permanere dell'importanza degli impatti sull'area interessata; la sostanziale impossibilità di mantenere in sito i reperti presenti nel sottosuolo;

Premesso altresì

- che la struttura tecnica dell'Area di Pianificazione Strategica del Comune, sia nella fase successiva alla approvazione del progetto preliminare, sia nella fase successiva alla approvazione del progetto definitivo, ha via via affinato, in sintonia con le prescrizioni della Soprintendenza per i beni architettonici e il paesaggio, ipotesi progettuali di miglioria dell'intervento di riqualificazione di Piazza della Vittoria, individuando opere di completamento e di finitura che ha richiesto al Concessionario di inserire nella progettazione, quali l'intervento sul posizionamento, la geometria e il disegno delle griglie di aerazione, la ridefinizione dei blocchi di risalita e dei parapetti, la riconfigurazione planimetrica delle rampe di accesso, la realizzazione di nuovi marciapiedi, la previsione di nuovi arredi e di nuovi servizi tecnologici, analoghi a quelli già installati nella Piazza Martiri del 7 luglio, la sostituzione dell'impianto di illuminazione pubblica con un nuovo impianto ad alta efficienza energetica utilizzando la tecnologia a led, la modifica del disegno, del formato e della finitura superficiale di alcune porzioni di pavimentazione;
- che il Concessionario, acconsentendo alle richieste del Comune, ha confermato la previsione delle opere di cui al precedente capoverso nella predisposizione della progettazione dell'intervento;

Dato atto

- che Reggio Emilia Parcheggi, nel corso di un calendario di incontri convocato ai sensi dell'articolo 11 comma 1 bis della legge 07 agosto 1990 n. 241, ha evidenziato al Comune come il progressivo emergere, in periodo successivo alla elaborazione della progettazione preliminare e, poi, della progettazione definitiva, degli elementi di fatto di cui alle premesse precedenti, al pari dello sviluppo degli affinamenti e delle richieste inerenti la progettazione della Piazza, abbia determinato la variazione, per

cause etiologicamente non ascrivibili al Concessionario, delle condizioni di base che determinano l'equilibrio economico-finanziario dell'intervento;

- che, il Concessionario ha documentato come l'interazione tra i principali elementi sopra evidenziati sia idonea a determinare un elevatissimo incremento dei costi, della durata e degli impatti dell'intervento in conseguenza:
 - a** dell'esponenziale incremento, per quantità e qualità, dei sottoservizi interessati da una necessaria deviazione rispetto ai tracciati esistenti;
 - b** dell'emergere, in alcune aree interessate dall'intervento nonché in aree sulle quali si era ipotizzata la deviazione dei sottoservizi, di caratteristiche dei terreni deteriori rispetto a quelle prefigurate in sede di studio e progettazione di primo livello, comportanti l'utilizzo di tecniche costruttive maggiormente onerose per la realizzazione delle strutture e per la esecuzione delle deviazioni;
 - c** dell'interferenza dei tracciati originariamente individuati come potenzialmente idonei alla allocazione delle deviazioni dei sottoservizi con aree sulle quali i sondaggi hanno evidenziato un rischio archeologico alto;
 - d** dell'emergere di un rischio archeologico alto su aree che la progettazione preliminare e definitiva prevede siano interessate dall'intervento;
 - e** dell'emergere di un elevato rischio archeologico anche su aree potenzialmente alternative a quelle individuate in progetto definitivo per la deviazione dei sottoservizi;
- che il Concessionario ha evidenziato come le migliorie apportate e da apportarsi alla progettazione dell'intervento di riqualificazione della Piazza contribuiscano ad un incremento dei costi connessi all'intervento;
- che il Concessionario ha altresì evidenziato come il mutamento delle condizioni di base che determinano l'equilibrio economico finanziario derivante dagli elementi sopra richiamati, di per sé solo idoneo a giustificare una richiesta di rideterminazione ai sensi dell'articolo 143 comma 8 del d.lgs. 12 aprile 2006 n. 163, intervenga in un periodo di gravissima crisi economica e finanziaria di livello globale, crisi che, da ultimo, ha comportato da un lato un cospicuo incremento del costo del denaro,

dall'altro una ulteriore restrizione delle linee di finanziamento bancario, con l'effetto di inibire la concreta bancabilità e, dunque, realizzabilità di un intervento per il quale il non trascurabile incremento dei costi originariamente previsti dal PEF non sia oggetto di una adeguata rideterminazione delle condizioni di equilibrio;

- che il Concessionario ha pertanto richiesto al Comune la revisione dell'equilibrio del Piano Economico Finanziario e la rideterminazione delle nuove condizioni di equilibrio, ai sensi dell'articolo 143 comma 8 del d.lgs. 12 aprile 2006 n. 163;

Premesso ancora

- che, preso atto della motivata richiesta di rideterminazione delle condizioni di equilibrio economico-finanziario formulata dal Concessionario, il Comune ha attivato, tramite l'Area di Pianificazione Strategica, un percorso di analisi volto a verificarne da un lato, in relazione agli elementi di pubblico interesse sottesi, la ammissibilità e la fondatezza, dall'altro ad individuare le ipotesi di revisione maggiormente rispondenti agli obiettivi strategici, urbanistici, edilizi e sociali individuati da questa Amministrazione per la riqualificazione della Città Storica;

Considerato

- che è notorio come, in periodo successivo alla formulazione della proposta di finanza di progetto così come alla conduzione della procedura ad evidenza pubblica che ha condotto alla stipula della Convenzione, sia effettivamente emersa e si sia progressivamente aggravata una situazione di crisi economica e finanziaria, a tutt'oggi in corso, qualificata, sia dal legislatore nazionale sia in sede comunitaria come "eccezionale", crisi economica e finanziaria che coinvolge trasversalmente tutti i settori produttivi e rende estremamente difficile l'accesso al credito per la realizzazione di attività caratterizzate da importanti investimenti soggetti a rischio d'impresa;
- che quanto prospettato dal Concessionario, per cui, che attiene l'analisi dei presupposti di fatto, l'evidenziazione delle loro ricadute in termini economico-finanziari,

l'individuazione di una etiologia dei fenomeni avulsa dagli ordinari profili di rischio imprenditoriale e da qualsivoglia profilo di colposa responsabilità nella conduzione dell'intervento, trova pertanto sicuri e oggettivi riscontri in elementi recepiti normativamente e, prima ancora, nel notorio e nella quotidiana percezione dell'andamento economico internazionale, nazionale e locale;

- che, parimenti, quanto emerso nel corso delle indagini funzionali alla elaborazione del progetto esecutivo trova sicuri ed oggettivi riscontri di natura tecnica e non può dirsi in alcun modo riconducibile ad elementi acquisibili nella precedente fase di progettazione preliminare, tenuto conto del livello di approfondimento progettuale richiesto da tale fase nonché della assenza di adeguati ed esaustivi rilievi in ordine sia alla quantità, alla tipologia e alla effettiva allocazione dei sottoservizi presenti nel sito di intervento, sia alla effettiva consistenza di importanti emergenze archeologiche, soprattutto (ma non soltanto) per quelle rilevate ad immediato ridosso della struttura interrata dell'Isolato San Rocco;
- che, sotto il profilo tecnico-giuridico, la ammissibilità e la sostenibilità di una modifica della progettazione che comporti una revisione del Piano Economico Finanziario della Concessione trova presupposto, una volta che sia verificata la sussistenza dei requisiti individuati dalle singole fattispecie normative e convenzionali, nell'articolo 143 comma 8 del d.lgs. 12 aprile 2006 n. 163 nonché negli articoli 11 bis e 15 della Convenzione;
- che la giurisprudenza ha riconosciuto in più occasioni, esplicitamente, il primario interesse pubblico al perseguimento del riequilibrio economico finanziario delle concessioni in atto, funzionale alla effettiva attuazione in condizioni di sostenibilità delle opere pubbliche programmate (cfr. Consiglio di Stato, Sezione V, 09 luglio 2010 n. 4450);

Dato atto

- che, all'esito della disamina, in ragione degli elementi di fatto indicati, delle ricadute prospettate in termini economico-finanziari, dell'assetto normativo vigente, dei

contenuti del rapporto convenzionale in essere tra il Concedente e il Concessionario, si è riscontrata l'effettiva sussistenza dei presupposti per la rideterminazione delle condizioni di equilibrio del Piano necessarie e opportune per assicurare:

- a l'effettiva funzionalità della Concessione;
- b la realizzazione dell'opera in condizioni di sostenibilità e nei tempi previsti, migliorando ulteriormente il livello delle dotazioni e degli arredi previsti per l'intervento di riqualificazione di Piazza della Vittoria;
- c la minimizzazione degli impatti su preesistenze di primario rilievo sia sotto il profilo storico e archeologico, sia sotto il profilo della funzionalità complessiva del sistema dei servizi a rete della città;
- d l'ottimizzazione delle risorse nel contesto degli obiettivi strategici di rigenerazione urbana perseguiti, tramite un intervento volto a completare il programma di riqualificazione del sistema delle piazze e a contribuire, con un apporto significativo, all'incremento dell'offerta di spazi di parcheggio al servizio dei residenti e degli operatori economici insediati nella Città Storica;

Considerato

- che l'Area Pianificazione Strategica ha di conseguenza individuato, in contraddittorio con il Concessionario, una possibile modalità di rideterminazione delle condizioni di equilibrio economico finanziario della Concessione, attraverso la stipulazione di Atto di Accordo ai sensi dell'articolo 11 della legge 07 agosto 1990 n. 241, alle seguenti principali condizioni:
 - a le Parti concordemente danno atto che i presupposti e le condizioni di base che determinano l'equilibrio economico finanziario degli investimenti e della connessa gestione disciplinati dalla Concessione hanno subito significative variazioni in dipendenza di circostanze non ascrivibili causalmente a responsabilità o comunque volontà del Concessionario, non riconducibili all'ordinario rischio di impresa assunto dal Concessionario con la stipulazione della Convenzione per la concessione di lavori, ascrivibili a circostanze non

previste e non prevedibili considerate dalla Convenzione quale presupposto per la rideterminazione dell'equilibrio;

- b le Parti concordano e condividono, sulla base di analisi economico - finanziarie asseverate dai rispettivi organi tecnici e trasfuse in apposito Piano, che l'accertamento della sussistenza degli elementi di fatto non previsti e non prevedibili di cui al precedente capoverso a, in uno con il permanere e l'aggravarsi di una crisi finanziaria e economica dalle caratteristiche eccezionali, prefigura, rispetto alle previsioni del Progetto preliminare approvato e del Piano Economico Finanziario costituente parte integrante della Convenzione, un incremento dei costi per la realizzazione dell'opera nonché una incisione (anche a cagione delle interferenze con le deviazioni delle reti di sottoservizi da eseguire con vincolo di necessità al fine di consentire la realizzazione dell'opera) di aree interessate da emergenze archeologiche di importanza e entità tali da programmare, sia in relazione alla sostenibilità economico finanziaria, sia in relazione agli impatti su elementi sensibili, sia in relazione al dilatarsi dei tempi di realizzazione e ingresso a regime dell'opera, una sostanziale inattuazione del pubblico interesse sotteso alla Concessione medesima;
- c il Comune evidenzia, in relazione ai profili di sua competenza, che l'utilizzo di risorse pubbliche (ulteriori rispetto alle già previste concessione del diritto di superficie sul Parcheggio Vittoria e concessione della gestione del Parcheggio Zucchi) per consentire la realizzazione, a cura e spese della Concessionaria, di una struttura quale quella prevista dai progetti di cui alla Convenzione, non risponde, nella congiuntura in atto, ad un interesse pubblico attuale;
- d le Parti concordano e condividono che la rideterminazione delle nuove condizioni di equilibrio del Piano Economico Finanziario della Concessione venga attuata attraverso:
 - d.1 la predisposizione e la approvazione, quale progetto definitivo-esecutivo, di una variante alla progettazione preliminare e definitiva inerente la

realizzazione del Parcheggio di Piazza della Vittoria che, sviluppando le Tavole Progettuali costituenti "Allegato A" dell'Atto di Accordo approvato con la presente delibera, preveda, fermo il resto:

- d.1.a una riduzione del numero di piani interrati della struttura dagli attuali 3 (tre) piani interrati a 2 (due) piani interrati, comportante una riduzione della profondità di scavo da meno 11 (undici) metri a meno 8 (otto) metri;
- d.1.b la conseguente riduzione del numero di box/posti auto interrati da circa 420 (quattrocentoventi) a circa 247 (duecentoquarantasette), ferma restando la loro destinazione a vendita in diritto di superficie e, per il periodo intercorrente tra la realizzazione e la alienazione, la loro destinazione a rotazione;
- d.1.c la riduzione dell'ingombro dimensionale esterno, in pianta, della realizzanda struttura del parcheggio interrato (ferma restando la progettazione dell'intervento di riqualificazione della piazza), nella misura massima resa possibile dal diverso sistema di aerazione naturale nonché dal differente sistema di rampe interne utilizzabile;
- d.1.d l'allontanamento della realizzanda struttura del parcheggio interrato (nella sua più ridotta dimensione di cui al capoverso d.1.c) dall'area finitima all'Isolato San Rocco per la quale si è accertata la presenza di emergenze archeologiche di rilievo, allontanamento da attuarsi nella misura massima resa tecnicamente possibile dal rispetto del limite esterno del sedime oggetto di costituzione di diritto di superficie in favore del Concessionario;
- d.1.e l'utilizzo di tecniche di minore impatto dimensionale per il sostegno dei diaframmi e del terreno;
- d.1.f la riduzione della superficie complessiva delle griglie di

aerazione da ricavare sulla pavimentazione di Piazza della Vittoria;

- d.1.g l'introduzione di ulteriori elementi di completamento e di finitura dell'intervento di riqualificazione di Piazza della Vittoria, consistenti nella installazione di panchine analoghe a quelle già installati in Piazza Martiri del 7 Luglio, nella sostituzione dell'impianto di illuminazione pubblica con un diverso impianto ad alta efficienza energetica realizzato tramite la tecnologia a led, nella modifica del disegno, del formato e della finitura superficiale di alcune porzioni di pavimentazione;
- d.2 ferma restando la durata del diritto di superficie, fermo restando quanto previsto dalla Convenzione per il Parcheggio Zucchi e ferma restando ogni diversa pattuizione inerente, la riduzione della durata della Concessione dagli attuali 32 (trentadue) anni, a decorrere dalla data di stipula della Convenzione, a 27 (ventisette) anni a decorrere dalla data di stipula della Convenzione;
- d.3 la riduzione del periodo di ultimazione dei lavori per la esecuzione delle opere dagli attuali 25 (venticinque) mesi, decorrenti dalla data di inizio lavori, a 19 (diciannove) mesi decorrenti dalla medesima data;
- d.4 l'incremento della percentuale convenuta per la determinazione del canone annuo di concessione di cui al comma 11.2 dell'articolo 11 della Convenzione, percentuale che passerà dall'attuale importo, pari al 8% (otto per cento) dei ricavi effettivamente generati dalla sola sosta a rotazione dei Parcheggi, al netto dell'IVA, ad un importo pari al 10% (dieci per cento) dei predetti ricavi a decorrere dal mese successivo a quello in cui sarà stata trasferita a terzi la proprietà superficiale della totalità dei box e dei posti auto realizzati all'interno del Parcheggio Vittoria, fermo restando quanto previsto dal comma 11.3 del medesimo articolo 11 della Convenzione per quanto attiene il Canone annuo

minimo garantito per euro 100.000,00 (centomila) da corrispondersi dal Concessionario a decorrere dall'entrata in esercizio per la sosta a rotazione di entrambi i Parcheggi (Zucchi e Vittoria) e sino a quando permarrà detto congiunto esercizio della sosta a rotazione;

- d.5 la previsione di un diritto di prelazione in favore del Comune per l'ipotesi in cui il Concessionario decida di cedere a terzi, ad un prezzo pari o inferiore a euro 35.000,00 (trentacinquemila) ciascuno, la proprietà superficiale di uno o più tra i box o i posti auto da realizzarsi nel Parcheggio Vittoria;

Ritenuto

- che le prefigurate modalità di rideterminazione dell'equilibrio economico finanziario siano conformi alle previsioni di cui all'articolo 143 comma 8 del d.lgs. 12 aprile 2006 n. 163, norma che non individua alcuna forma tassativa attraverso la quale perseguire la rideterminazione;
- che l'assenso da parte del Concessionario alla variazione in riduzione del numero dei piani interrati della struttura e, conseguentemente, del numero di box/posti auto da realizzarsi in diritto di superficie, in uno:
 - con la previsione della riduzione della durata della Concessione;
 - con la previsione dell'incremento della percentuale convenuta per la determinazione del Canone di Concessione per il periodo successivo al trasferimento a terzi della proprietà superficiale della totalità dei box e posti auto realizzati nel Parcheggio Vittoria;
 - con la previsione di ulteriori migliorie al progetto di riqualificazione di Piazza della Vittoria;
 - con la previsione di un diritto di prelazione in favore del Comune laddove la cessione dei box/posti auto sia prevista per un corrispettivo pari o inferiore a una soglia determinata;

Risponda a pubblico interesse e integri equa modalità di rideterminazione dell'equilibrio economico finanziario in virtù delle seguenti principali considerazioni:

- a la prospettata variante progettuale in riduzione, in uno con la traslazione dell'opera verso nord, consente di non attingere, né con le lavorazioni dell'opera principale, né con la deviazione dei sottoservizi, i siti individuati come maggiormente sensibili dal punto di vista del rischio archeologico, minimizzando gli impatti dell'opera;
- b la medesima variante progettuale consente di annichilire o comunque rendere sostenibili le problematiche strutturali e di costo connesse alle caratteristiche geologiche e geotecniche del sito di intervento via via emerse nel corso degli approfondimenti successivi alla progettazione preliminare;
- c la stessa variante progettuale consente di ridurre il periodo di ultimazione dei lavori attualmente previsto in Convenzione, da un lato anticipando la possibilità di diretta fruizione dell'opera da parte della collettività, dall'altro lato eliminando il rischio, oggettivo all'esito delle indagini eseguite, di una proroga sine die della ultimazione dei lavori medesimi imposta dalla necessità di eseguire scavi archeologici complessi in zone ad alto rischio in uno con l'esecuzione di imponenti lavori di spostamento dei sottoservizi e con la realizzazione di importanti infrastrutture di sostegno nella fase di cantiere;
- d a fronte della riduzione del numero di posti auto da realizzarsi (posti auto per i quali la Convenzione, all'articolo 3, prevede l'attribuzione al Concessionario, a titolo di prezzo, del diritto di trasferire in favore di terzi un diritto di superficie della durata di anni 90) e, dunque, della riduzione del prezzo corrisposto dal Concedente al Concessionario ai sensi dell'articolo 3 della Convenzione, il Piano Economico Finanziario da asseverarsi dal Concessionario limita il riequilibrio alla sola riduzione degli oneri di realizzazione dell'opera, non prevedendo alcuna forma di reintegrazione del prezzo posto a carico del Concedente;
- e la riduzione di cinque anni del periodo di durata della Concessione, nell'anticipare il momento del rilascio del "Parcheggio Zucchi" al Comune, determina per il Concedente un flusso di cassa aggiuntivo rispetto a quanto

- previsto dalla vigente Convenzione e ci, per un periodo di tempo significativo e in assenza di oneri diversi dalla manutenzione e dalla gestione;
- f l'incremento della percentuale convenuta per la determinazione del Canone annuo di concessione per il periodo successivo al trasferimento a terzi della proprietà superficiale della totalità dei box e dei posti auto realizzati all'interno del Parcheggio Vittoria determina un ulteriore, significativo elemento nella direzione della continuità dei flussi di cassa derivanti al Concedente dalla Concessione;
 - g l' introduzione di un diritto di prelazione in favore del Comune, esercitabile nel caso in cui le libere scelte imprenditoriali del Concessionario si orientino verso politiche di prezzo distoniche, per importo rilevante, rispetto ad elementi previsionali definiti dal Piano Economico Finanziario, rafforza gli elementi collaborativi dello strumento di partenariato pubblico privato e, nel contempo, integra le facoltà attribuite al Concedente di intervenire, durante la fase esecutiva del rapporto concessorio, per acquisire in via anticipata la diretta disponibilità di parte dei beni oggetto di Concessione;
 - h la rideterminazione dell'equilibrio con le modalità prefigurate consente di mantenere inalterate le previsioni progettuali di riqualificazione del sedime di Piazza della Vittoria, di migliorare ulteriormente alcuni aspetti dotazionali e di anticipare i tempi della ultimazione dell'intervento, conservando i presupposti per l'attingimento di un importante obiettivo definito nell'ambito del PRU del Centro Storico e del più ampio progetto di rigenerazione della Città Storica;
 - i la medesima rideterminazione consente di dare concreta e rapida attuazione ad un progetto importante, evitando che elementi sopravvenuti e non prevedibili ne mettano in forse la concreta esecuzione;
 - j una riduzione del numero complessivo di box o posti auto di nuova realizzazione è soluzione coerente con le condizioni di sostanziale paralisi in cui versa il mercato immobiliare, evitando che un improvviso e cospicuo flusso di offerte penalizzi gli operatori economici già presenti sul mercato;

Dato atto

- che, all'esito del descritto percorso procedimentale in contraddittorio, l'Area Pianificazione Strategica e Reggio Emilia Parcheggi s.p.a., sviluppando i contenuti sopra sintetizzati, hanno definito il testo di "*Atto di Accordo ai sensi dell'articolo 11 della legge 07.08.1990 n. 241*", funzionale alla definizione non contenziosa della revisione dell'equilibrio economico finanziario della concessione in essere, schema di atto di accordo il cui testo, unitamente ai relativi allegati, si unisce alla presente deliberazione a costituirne parte integrante e costitutiva quale "Allegato 1";

Considerato

- che i contenuti prefigurati mediante l'Atto di Accordo che costituisce allegato alla presente deliberazione meritino condivisione e approvazione, per le motivazioni tutte sopra esposte, motivazioni che la Giunta Comunale fa proprie;
- che le linee di indirizzo definite dalla Giunta Comunale con il presente atto deliberativo saranno portate ad attuazione, previa, se dal caso, più puntuale definizione del testo dell'Atto di Accordo all'esito di una sua compiuta disamina tecnica, dal Direttore dell'Area Pianificazione Strategica del Comune di Reggio Emilia;

Ritenuto

- che sia opportuno approvare l'Atto di Accordo allegato alla presente deliberazione, al fine di procedere, sulla base di quanto in esso stabilito, verificata la sussistenza dei presupposti per la revisione del Piano Economico Finanziario della concessione in oggetto, alla approvazione di variante alla Convenzione che disciplina la Concessione medesima e alla approvazione della progettazione necessaria alla realizzazione dell'intervento;

Visti

- il Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267 ed in particolare l'articolo 48;
- il d.lgs. 12 aprile 2006 n. 163;

Dato atto

- che, a norma dell'art. 49, 1° comma del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267, sulla presente deliberazione i Dirigenti dei Servizi competenti hanno espresso parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica e alla regolarità contabile;

Con voti unanimi palesemente espressi

DELIBERA

- 1) di stipulare, per le motivazioni esposte in premessa, l'Atto di Accordo tra il Comune di Reggio Emilia e Reggio Emilia Parcheggi s.p.a., società di progetto, nel testo allegato alla presente deliberazione quale sua parte integrante e sostanziale, Atto di Accordo relativo al percorso procedimentale volto alla approvazione di variante alla concessione della realizzazione e gestione dei parcheggi Ex Caserma Zucchi e Piazza della Vittoria nel Comune di Reggio nell'Emilia disciplinata dalla Convenzione stipulata in data 04 maggio 2011 a ministero notaio Zanichelli al rep. 107.405;
- 2) di dare atto che l'Atto di Accordo di cui al precedente partito di deliberazione n. 1 sarà registrato integralmente nei suoi 10 articoli e costituirà parte integrante della variante alla Concessione di cui al medesimo partito di deliberazione n. 1;
- 3) di incaricare il Dirigente dell'Area Pianificazione Strategica, o suo delegato, per la sottoscrizione dell'Atto di Accordo e degli atti tutti ad esso conseguenti, alle condizioni definite dalla presente deliberazione e dal suo allegato;
- 4) di stabilire che, in sede di stipula, è data facoltà di inserire nell'atto, fatta salva la sostanza del negozio così come risulta configurato nel presente provvedimento, tutte le integrazioni e precisazioni che si rendessero necessarie o utili a definire in tutti i suoi aspetti il negozio stesso, nonché all'individuazione e denominazione della controparte, alla precisazione di superfici, prezzi e valori ad ogni effetto, anche fiscale, ad includere clausole d'uso.

Inoltre

LA GIUNTA COMUNALE

Ritenuto che ricorrono particolari motivi d'urgenza onde sottoscrivere l'accordo entro il 31 dicembre p.v.;

Visto l'articolo 34, comma 4, del d.lgs. 267/2000;

Con voti palesemente espressi

DELIBERA

di dichiarare il provvedimento immediatamente eseguibile.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
DELRIO Graziano

IL SEGRETARIO GENERALE
REBUTTATO Domenico