

## **Atto di Accordo**

**ai sensi dell'articolo 11 della legge 07 agosto 1990 n. 241**

**a valere tra**

**Comune di Reggio Emilia**, con sede in Reggio Emilia alla piazza Camillo Prampolini 1, codice fiscale e partita iva 00145920351, agente in persona del Direttore dell'Area Pianificazione Strategica, nominato con provvedimento sindacale in data 26 giugno 2012, dott. arch. Massimo Magnani, nato a Reggio nell'Emilia il 05 luglio 1967, domiciliato per la carica presso la sede dell'Ente che rappresenta, autorizzato alla sottoscrizione del presente atto in virtù di deliberazione della Giunta del Comune di Reggio Emilia n. [REDACTED] del [REDACTED], agli atti del Comune e da aversi qui per integralmente richiamata e trascritta nel seguito del presente atto indicato anche, per brevità, come "Comune",

**e**

**Reggio Emilia Parcheggi s.p.a. Società di Progetto**, con sede in Bibbiano (RE) alla via Vittorio Veneto 2, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese 02482750359, numero di iscrizione RE - 285442, agente in persona dell'Amministratore Unico e legale rappresentante dott. Filippo Lodetti Alliata, nato a Palermo il 14 novembre 1975, domiciliato per la carica presso la sede della società che rappresenta, autorizzato alla sottoscrizione del presente atto in forza dei poteri conferitigli dallo Statuto della società, da aversi qui per integralmente richiamato, il quale dichiara di intervenire esclusivamente nell'interesse della medesima ed in sua rappresentanza, nel seguito del presente atto indicata anche, per brevità, come "Reggio Emilia Parcheggi" o "Concessionaria" o "Concessionario";

**premesse in fatto**

1. 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 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*" (nel seguito del presente atto indicata

anche, per brevità, come "Convenzione"), Convenzione il cui contenuto ha da intendersi qui integralmente richiamato;

2. che l'oggetto della Concessione di lavori pubblici di cui al precedente punto 1 (nel seguito indicata anche, per brevità, come "Concessione") viene descritto come segue all'articolo 2 della Convenzione: *"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"*;
3. che la premessa della Convenzione così descrive l'opera oggetto della Proposta di finanza di progetto dichiarata di pubblico interesse mediante la delibera di Giunta Comunale n. PG 11912/142 in data 16.06.2010, delibera il cui contenuto ha da aversi qui per integralmente richiamato e trascritto: *"(i) sistemazione dell'area di sosta, sul sedime dell'area censita al Foglio n. 110, mappali n. 284 parte, 285 "parte" e Viale Isonzo parte ubicata tra Viale Isonzo e Viale Allegri (vedi estratto catastale Allegato A), per complessivi n. 698 (seicentonovantotto) posti auto circa tutti a raso destinati alla rotazione, (d'ora innanzi Parcheggio Zucchi); (ii) realizzazione di un parcheggio di tre piani, interrati nel sedime dell'area censita al foglio n. 125, mappali: ente urbano e ubicata in Piazza della Vittoria, Viale A. Allegri "parte" (vedi estratto catastale Allegato B), per circa n. 420 (quattrocentoventi) box/posti auto interrati, da destinarsi a vendita in diritto di superficie ed in parte provvisoriamente a rotazione, (d'ora innanzi Parcheggio Vittoria)"*;
4. che mediante atto pubblico rogato in data 04 maggio 2011 a ministero dott. Luigi Zanichelli, Notaio, al numero 107.406 rep. 27.932 racc., il cui contenuto ha da

intendersi qui integralmente richiamato, il Comune di Reggio Emilia, dando attuazione a quanto previsto dagli articoli 2 e 3 della Convenzione, ha costituito in favore di Reggio Emilia Parcheggi, a titolo di prezzo, un diritto di superficie per la durata di anni 90 sull'area sita in Reggio Emilia censita al foglio 125 compresa tra piazza della Vittoria e viale Antonio Allegri funzionale alla costituzione del parcheggio a tre piani interrati oggetto della Concessione;

5. che mediante la delibera di Giunta Comunale n. 11912/142 in data 16.06.2010 di cui al sopraesteso punto 3 il Comune ha approvato il progetto preliminare per la realizzazione degli interventi oggetto della Proposta di finanza di progetto, progetto preliminare costituito dagli elaborati ivi elencati;
6. che, in particolare, per quanto qui di principale interesse, gli elaborati del progetto preliminare di cui al precedente punto 5 evidenziano:
  - 6.a una previsione dei costi di realizzazione del Parcheggio Vittoria e del Parcheggio Zucchi (nel seguito del presente Atto di Accordo, ove considerati unitariamente, indicati come "*Parcheggi*") pari a euro 10.925.123,00, così ripartiti (cfr. relazione PEF):
    - 6.a.1 euro 8.262.029,00 per le opere civili e strutturali;
    - 6.a.2 euro 1.824.658,00 per gli impianti meccanici ed elettrici, nonché per le attrezzature e gli impianti necessari alla gestione del parcheggio (barriere, casse automatiche, segnaletica, parcometri per la sosta a raso, ecc.);
    - 6.a.3 euro 738.436,00 per le spese tecniche globali (comprehensive di progettazione, direzione lavori, coordinamento per la sicurezza, collaudi, spese contrattuali ed amministrative) che incidono sul costo dell'intervento;
    - 6.a.4 euro 100.000,00 quale canone di concessione anticipato "una tantum" in favore del Comune di Reggio Emilia;
  - 6.b la riproduzione (Tavola A1-4) della totalità delle planimetrie reperite (quelle predisposte e fornite da Enia s.p.a. sulla base dei propri dati di archivio in

relazione ai servizi in concessione, non essendo istituito un catasto dei sottoservizi) aventi ad oggetto il tracciato dei sottoservizi graficamente evidenziati nell'area di Piazza della Vittoria destinata ad ospitare il sedime del parcheggio;

- 6.c** un costo per lo spostamento dei sottoservizi stimato in sede di calcolo sommario della spesa sulla base delle planimetrie di cui al precedente capoverso 6.b, concludente in euro 324.947,77;
- 6.d** l'esecuzione, nell'ambito della verifica preventiva dell'interesse archeologico condotta ai sensi degli articoli 95 e 96 del d.lgs. 12 aprile 2006 n. 163, di uno studio che ha previsto *"la raccolta e l'elaborazione dei dati bibliografici ed archivistici, al fine di definire lo stato di fatto delle conoscenze archeologiche dell'area presa in esame"*, nonché, per quanto attiene le analisi geofisiche, la conduzione di tomografie elettriche e sismiche, con rinvio dei sondaggi a carotaggio continuo alla fase della progettazione definitiva;
- 6.e** la seguente valutazione degli impatti sul patrimonio archeologico, contenuta nella relazione approvata dalla Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia Romagna: *"L'individuazione degli impatti è stimata mediante il confronto tra la potenzialità archeologica dell'area in esame e le azioni previste dal progetto. L'attendibilità di quest'analisi dipende, oltre che dalla credibilità dei dati archeologici disponibili, dal grado di progettazione (fattibilità, preliminare, definitivo) che, mediante indagini dirette sempre più mirate, consente di definire sempre meglio il grado di impatto. In tal modo diventa possibile individuare e circoscrivere possibili criticità di tipo archeologico e programmare tempi e costi di interventi archeologici ante operam. Il grado di impatto può essere definito su macro-livelli, aventi sinteticamente le seguenti caratteristiche: impatto assente: il Progetto non interferisce con il patrimonio archeologico noto o ipotizzabile (ad es.: scavi in galleria naturale; il progetto non prevede azioni di scavo). Impatto basso:*

*scarsa presenza di rinvenimenti archeologici; assenza di toponimi significativi; situazione paleoambientali difficili o non favorevoli all'insediamento; aree ad alta urbanizzazione moderna. Impatto medio: presenza di rinvenimenti archeologici non interferenti all'area di Progetto, con favorevole condizione paleo ambientale e geomorfologica; presenza di toponimi significativi; aree con bassa densità abitativa moderna. Impatto alto: presenze di siti o depositi archeologici in forte prossimità o in interferenza al Progetto; condizioni paleo ambientali e geomorfologiche adatte all'insediamento umano; relitti di persistenze viarie, centuriati e toponomastiche ... In base a queste considerazioni, il progetto del parcheggio di Piazza della Vittoria esprime un impatto sul patrimonio archeologico di grado medio o basso. Si specifica che tale valutazione è definita sulla base dell'attuale stato di fatto delle conoscenze archeologiche. Si tratta perciò di un giudizio che può modificarsi con l'emersione di depositi e/o strutture archeologiche non ancora documentati";*

7. che con atto n. PS 49/11 in data 04 marzo 2011 il Comune ha trasmesso alla Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia Romagna, all'esito di incontri intercorsi in data 25 novembre 2010 e 25 febbraio 2010, al fine di ottenere l'autorizzazione di competenza, una proposta metodologica per le indagini archeologiche preventive inerenti la realizzazione del parcheggio sotterraneo di Piazza della Vittoria, proposta articolata in due diverse fasi di indagine tra loro conseguenti e correlate il cui contenuto ha da intendersi qui integralmente richiamato;
8. che con atto n. prot. 4292.pos.B/9 in data 31 marzo 2011 la Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia Romagna ha espresso parere favorevole all'esecuzione delle indagini secondo la proposta metodologica di cui al precedente punto 7;
9. che con atto in data 13 giugno 2011 Reggio Emilia Parcheggi ha comunicato alla

Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia Romagna l'inizio, in data 14 giugno 2011, dei lavori di verifica archeologica in conformità alla proposta metodologica di cui al precedente punto 8, lavori affidati all'operatore AR/S Archeosistemi di Reggio Emilia;

10. che con atto in data 25 luglio 2011, ricevuto dal Comune in data 27 luglio 2011 al n. PS 221, Reggio Emilia Parcheggi, in ragione della complessità della campagna dei sondaggi archeologici da eseguire in sito, ha richiesto una proroga del termine di cui all'articolo 7 comma 7.1 della Convenzione per la consegna del progetto definitivo, proroga accordata dal Comune con atto 04 agosto 2011 prot. 233-2011;
11. che, adempiendo a quanto previsto dall'articolo 7 della Convenzione, il Concessionario ha predisposto e trasmesso per l'approvazione al Comune, con atto in data 04 ottobre 2011 ricevuto in pari data al n. PS 282, il progetto definitivo degli interventi inerenti la realizzazione del Parcheggio di Piazza della Vittoria e la riqualificazione del Parcheggio Ex Caserma Zucchi;
12. che, acquisiti i pareri, le autorizzazioni e i nulla osta comunque denominati normativamente previsti, con deliberazione di Giunta Comunale n. PG 249/12 in data 18 gennaio 2012, il cui contenuto ha da intendersi qui integralmente richiamato, il Comune ha approvato il progetto definitivo rassegnato dal Concessionario di cui al precedente punto 11, 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

13. che gli elaborati di progetto e il quadro economico di cui al sopraesteso punto 11

evidenziano, 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;

- 14.** che, per quanto qui di interesse, la Relazione Tecnico Illustrativa e la Relazione Strutturale Geotecnica e Sismica costituenti elaborati del progetto definitivo, richiamando il contenuto di ulteriori elaborati specifici, evidenziano:

**14.a** *"2 Aspetti geologici, geotecnici e sismici. Le caratteristiche litologico – geotecniche riscontrate nelle specifiche indagini condotte in sito mettono in evidenza la presenza di una stratigrafia del sottosuolo compreso al di sotto di piazza della Vittoria a Reggio Emilia idonea alla realizzazione dell'opera in progetto, purché vengano adottati gli opportuni accorgimenti tecnici ... In sede di progetto definitivo delle opere si ricostruisce il quadro geotecnico in cui si inserisce l'opera identificando un primo modello geotecnico di riferimento sulla base delle indicazioni emerse dalle prove geognostiche condotte in sito utilizzato per il pre-dimensionamento delle opere principali (diaframma multi ancorato lati parco, Ariosto e Valli e diaframma a sbalzo con rinfianco lato San Rocco). Si identifica l'input sismico proprio del sito di costruzione con cui progettare prevalentemente le opere interne e la configurazione in esercizio delle opere contro terra (tiranti provvisori, fase di scavo valutata in questa sede in assenza di sisma, configurazione in esercizio con puntoni e speroni laterali di contrasto dimensionati per sovraspinte sismiche dall'esterno). Si individuano infine le situazioni di criticità legate alla tipologia del sottosuolo (modifica del reticolo di filtrazione entro le lenti sabbiose a maggiore permeabilità, piano di esecuzione delle fasi di scavo per garantire opportuna stabilità delle opere contro terra, valutazione dei cedimenti a tergo delle opere) da approfondire in sede esecutiva e con*

*cui elaborare un efficace piano di monitoraggio delle opere in progetto e dei manufatti (edifici, monumento ...) sia in fase di costruzione che in fase di esercizio. 2.1 Ipotesi geotecniche di riferimento ... Prime ipotesi sul modello geotecnico di riferimento: le indagini condotte rivelano, nei primi metri di sottosuolo interessati dallo scavo (fino a circa -6,00, -6,50 m da p.c.), la presenza di un terreno scadente di riporto che si estende presumibilmente per la sola estensione di Piazza della Vittoria, la cui presenza nel primo sottosuolo è da imputare principalmente al riempimento del fossato realizzato in epoca medievale a protezione dell'esistente bastione e successivamente colmato con materiale scadente di natura detritica ed ora fortemente intercettato da percolazioni ricche di sostanze organiche. Lo stato risulta da umido a saturo (alle quote inferiori lo strato risulta interessato da ruscellamenti superficiali di tipo stagionale legato ai fenomeni meteorici), fortemente eterogeneo lateralmente e con la profondità di natura generalmente limo-argillosa-sabbiosa, localmente con intercalazioni ghiaiose, con frequente presenza di frammenti di laterizi e di materiale organico ...Le analisi condotte per i sistemi strutturali di ritenuta dei fronti di cavo saranno comunque affrontate sia nell'ipotesi di comportamento non drenato a breve termine (fasi di scavo essenzialmente) sia di comportamento drenato per il calcolo delle spinte a lungo termine (fase di esercizio dell'opera contrastata dalle strutture interne). Per la schematizzazione del sottosuolo definito di tipo "Riporto", ai fini dello studio delle porzioni più superficiali di terreno agenti sui sistemi strutturali contro terra, si farà ricorso ad un modello di comportamento paragonabile a quello dei limi sabbiosi caratterizzato da modestissimi valori di coesione non drenata ...".*

**14.b** *"Indagini archeologiche. Nei mesi di giugno e luglio 2011 sono state eseguite specifiche indagini archeologiche nell'area dell'intervento, sotto la direzione scientifica del dott. Marco Podini della Soprintendenza per i Beni*

*Archeologici dell'Emilia Romagna ... I sondaggi a carotaggio continuo hanno dimostrato che lungo il perimetro sud dell'area di scavo del parcheggio la stratigrafia archeologica si è conservata fino a circa 6 m di profondità, con livelli e depositi antropizzati che partono dall'età romana (è stata rilevata la presenza di un pavimento a mosaico in buono stato di conservazione e di un paleosuolo) e, passando per i periodi dell'alto medioevo, arrivano all'età medioevale e moderna. Nella fascia centrale e lungo il lato ovest della piazza è stato individuato il profilo del fossato della Cittadella con i relativi livelli di riempimento, coperti a loro volta da riporti di età moderna-contemporanea che hanno evidentemente asportato i livelli archeologici. I dati ricavati dallo scavo dei saggi di verifica eseguiti dimostrano come almeno una parte della fondazione delle mura perimetrali della Cittadella sia ancora conservata nell'area limitrofa a Piazza della Vittoria ... Resta incerto l'aspetto del suo paramento meridionale ... si può supporre per esso un andamento "a scarpa": in questo caso potrebbe arrivare ad occupare anche parte dell'area destinata a parcheggio interrato ... L'analisi complessiva dei dati raccolti permette di definire un quadro dell'impatto che il progetto può avere sul patrimonio archeologico. Nella tabella seguente sono differenziati i diversi gradi di impatto relativi alle diverse zone della piazza interessate dal progetto, attribuiti in base alle presenze archeologiche documentate dalle indagini effettuate nell'area in esame.*

<i>Area</i>	<i>Presenze Archeologiche</i>	<i>Impatto archeologico</i>	<i>Proposte d'intervento</i>
<i>Fascia centrale O-E</i>	<i>Riempimento del fossato della Cittadella</i>	<i>BASSO</i>	<i>0,00 – 0,50 m: rimozione asfalto e sottofondo stradale 0,50 – 8,50 m: scavo dei riempimenti del fossato con mezzo</i>

			<i>meccanico e assistenza di archeologo, accertando la presenza/assenza di livelli di frequentazione</i>
<i>Fascia settentrionale</i>	<i>Strutture murarie della Cittadella</i>	<i>MEDIO</i>	<i>0,00 – 1,00 m: rimozione asfalto e sottofondo stradale e strato di macerie incoerenti con mezzo meccanico e assistenza di archeologo. Da 1,00 a 8,50 m: scavo dei riempimenti del fossato con mezzo meccanico e assistenza di archeologo, in adiacenza a probabili strutture murarie che se identificate andranno messe a giorno con pulizia manuale degli alzati.</i>
<i>Fascia meridionale</i>	<i>Stratigrafia archeologica conservata fino a 5-6 m di profondità (suolo romano e pavimentazione, terre nere altomedievali, etc)</i>	<i>ALTO</i>	<i>0,00 – 0,50 m: rimozione asfalto e sottofondo stradale 0,50 – 3,50 m: scavo dei riporti tardo-medievali e moderni con mezzo meccanico e assistenza di archeologo,</i>

			<p> <i>procedendo sfogliando per accertare la presenza/assenza di livelli di frequentazione. 3,50-6,00 m: scavo stratigrafico manuale. Da 6,00 a 8,50 scavo con mezzo meccanico</i> </p>
--	--	--	--

*In sede di progetto esecutivo saranno pianificate le modalità e i tempi dello scavo archeologico stratigrafico nelle diverse fasce evidenziate con i diversi gradi di impatto in fase preventiva, predisponendo un piano degli interventi archeologici e un crono programma in sinergia con le fasi del progetto costruttivo ...";*

- 14.c** *"Interferenze delle reti preesistenti col nuovo intervento ... nel sottosuolo dell'area di Piazza della Vittoria sono presenti sottoservizi di vario genere (rete fognaria, rete idrica, reti telefoniche e fibre ottiche, rete di distribuzione del gas, rete Enel di media tensione, ecc.), oltre ad un ramo di acquedotto secondario a servizio dei Giardini Pubblici ed una linea dell'illuminazione pubblica, che potranno essere deviati senza particolari difficoltà. Nel progetto si è tenuto conto della presenza di tali sottoservizi, individuati con precisione nella tavola «Rilievi dei sottoservizi». Il loro spostamento sarà particolarmente delicato ed oneroso. In fase di progettazione esecutiva, dopo gli ulteriori accurati accertamenti relativi alle caratteristiche dei diversi sottoservizi, verrà predisposto, sulla base dei tracciati forniti dalle Società di gestione, un piano di deviazione degli stessi da attuare nella fase preliminare all'esecuzione degli scavi. Al termine dei lavori di questa fase, tutti i sottoservizi ed i relativi allacciamenti saranno ripristinati: il posizionamento ed i percorsi saranno razionalmente progettati ed eseguiti,*

*e le condutture saranno realizzate con materiali idonei e di provata qualità tecnologica, secondo i progetti esecutivi che verranno predisposti dai singoli Enti gestori ...";*

- 15.** che, successivamente alla approvazione del progetto definitivo da parte del Comune, preso atto di quanto risultante dagli elaborati di progetto in ordine ad alcuni profili necessitanti di analitico approfondimento nonché di quanto rilevato dal Comune, mediante la motivazione della delibera di Giunta Comunale 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, adempiendo all'obbligazione di cui all'articolo 7 della Convenzione, alle attività necessarie alla elaborazione del progetto esecutivo e dunque, alla ingegnerizzazione di tutte le lavorazioni, ha provveduto:
- 15.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;
- 15.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;
- 15.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 15.a e 15.b;
- 16.** che, per quanto attiene i profili di cui al capoverso 15.a del precedente punto 15, Reggio Emilia Parcheggi ha dato corso, nei primi mesi dell'anno 2012, mediante esecuzione di sondaggi verticali a carotaggio continuo e di prelievi di campioni indisturbati, ad una seconda campagna geognostica, ad integrazione dei dati geotecnici acquisiti nel corso della campagna condotta nell'anno 2011, nell'area

interessata dal Parcheggio Vittoria, campagna che, secondo quanto evidenziato dall'elaborato denominato "Allegato F" che si allega al presente Atto di Accordo quale sua parte integrante:

**16.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;

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

**16.c** ha rivelato, nella parte più prossima all'Isolato San Rocco (sito non oggetto della precedente campagna di sondaggi in quanto esterno all'area di intervento, ora indagato al fine di valutare la possibilità di ipotizzare varianti progettuali, anche relazionate al trasferimento dei sottoservizi), 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 i terreni di cui al sopraesteso capoverso 16.a;

**17.** che, per quanto attiene i profili di cui al capoverso 15.b del sopraesteso punto 15, sempre nei primi mesi dell'anno 2012 Reggio Emilia Parcheggi ha dato corso ad una serie di sopralluoghi, indagini e ispezioni, eseguite anche mediante telecamere, 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;

- 18.** che le indagini e le ispezioni di cui al precedente punto 17 hanno progressivamente evidenziato la presenza di sottoservizi diversi (quali, a mero titolo esemplificativo, reti Telecom in traccia, reti Telecom in fibra ottica, rete telefonica Teatri Reggio Emilia; fibre ottiche Teatri Reggio Emilia; reti diffusione sonora Teatri Reggio Emilia; reti elettriche comunali al servizio di: illuminazione pubblica; impianto elettrico di comando della fontana; cavi di videosorveglianza al servizio delle telecamere pubbliche; reti elettriche per alimentazione dei mercati pubblici ambulanti; antenna ripetitrice wi-fi), 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 di cui al comma 6.b del sopraesteso punto 6, sia, in fase di progettazione definitiva, sulla base dei primi dati messi a disposizione da parte degli Enti gestori;
- 19.** che, in particolare, le indagini di cui ai precedenti punti 17 e 18 hanno consentito di rilevare la presenza dei sottoservizi, non previsti o previsti con tracciati diversi o con una configurazione diversa dagli elaborati di progetto preliminare e di progetto definitivo, graficamente evidenziati e sinteticamente descritti dall'elaborato denominato "Allegato C" che si allega al presente Atto di Accordo a costituirne parte integrante;
- 20.** che l'emergere della situazione di cui ai precedenti punti 18 e 19, non prevista e non prevedibile sulla base dei dati in precedenza a disposizione, in uno con quanto rilevato al sopraesteso punto 16 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;

- 21.** che, per quanto attiene i profili di cui al capoverso 15.c del sopraesteso punto 15, dando attuazione a quanto previsto in sede di progettazione definitiva nonché sulla base del programma assentito dalla Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia Romagna (provvedimenti n. prot. 14117 – pos B/9 in data 02 novembre 2011 e n. prot. 113-pos B/9 in data 07 novembre 2011), nell'ambito della campagna di cui al sopraesteso punto 16, AR/S Archeosistemi società cooperativa, su incarico del Concessionario, ha eseguito a propria volta 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;
- 22.** che l'indagine integrativa di cui al precedente punto 21 si è articolata nella esecuzione e nell'analisi di quattro sondaggi a carotaggio continuo al di sotto del marciapiede corrente lungo l'Isolato San Rocco, di due sondaggi localizzati sul versante prospiciente via Cairoli e il Teatro Ariosto, di un sondaggio localizzato sul versante prospiciente la parte della piazza antistante il Teatro Valli, di un sondaggio localizzato sul lato nord presso il saggio di scavo 4.2 eseguito nel luglio 2011, sondaggi eseguiti nelle aree sulle quali il progetto definitivo prevede l'allocatione dell'opera, dei diaframmi e dei setti nonché nelle aree ove poteva ipotizzarsi la deviazione dei sottoservizi di cui al sopraesteso punto 19 e reputate maggiormente idonee a caratterizzare il rischio archeologico, il tutto secondo quanto graficamente e descrittivamente evidenziato dall'elaborato denominato "Allegato E", che si allega al presente Atto di Accordo a costituirne parte integrante;
- 23.** che i sondaggi di cui ai precedenti punti 21 e 22, per quanto attiene quelli eseguiti al di sotto del marciapiede corrente lungo l'Isolato San Rocco:

- 23.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;
- 23.b** hanno confermato la presenza, in almeno due casi (sondaggio F e sondaggio L), di pavimenti di epoca romana in cocciopesto posti alla profondità di meno 4,50 metri e meno 5,60 metri;
- 23.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;

mentre per quanto attiene quelli eseguiti sui versanti prospicienti la via Cairoli e il Teatro Ariosto, hanno evidenziato la presenza di strutture pavimentali in cocciopesto di epoca romana anche nell'area che prospetta verso via Franchetti;

- 24.** che il contesto archeologico emerso dal supplemento di indagini di cui ai precedenti punti da 21 a 23 da un lato conferma, con precisione assoluta, 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 può ipotizzarsi la deviazione dei sottoservizi esistenti;
- 25.** che la puntuale definizione del rischio archeologico delle aree poste sui versanti sud e ovest del progetto, in uno con il rilievo dell'effettiva consistenza dei sottoservizi da deviare di cui al sopraesteso punto 19 e con la considerazione delle caratteristiche fisiche, meccaniche, comportamentali dei terreni in sito, secondo quanto più analiticamente evidenziato dagli elaborati denominati

"Allegato C", "Allegato E", "Allegato F" che si allegano al presente Atto di Accordo a costituirne parte integrante, ha consentito a Reggio Emilia Parcheggi:

**25.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;

**25.b** di approfondire soluzioni progettuali in variante, integrative, alternative o sostitutive rispetto a quelle di cui al precedente comma 25.a, verificandone anche in questo caso le implicazioni in termini di impatti;

**25.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;

**25.d** di prefigurare progettualmente e computare le opere necessarie per rendere possibile l'intervento edificatorio in conformità a quanto previsto dal progetto definitivo approvato di cui al sopraesteso punto 12 e la ad esso connessa deviazione dei sottoservizi (compresi quelli ulteriori e diversi di cui ai sopraestesi punti 18 e 19), secondo quanto evidenziato dall'elaborato denominato "Allegato D" che si allega al presente Atto di Accordo a costituirne parte integrante;

**26.** che gli elaborati di cui al precedente punto 25, al cui contenuto si rinvia, confermano ed evidenziano analiticamente:

**26.a** per l'ipotesi di una ingegnerizzazione coerente con le scelte progettuali e i dati della progettazione definitiva di cui al sopraesteso punto 12: 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;

- 26.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 di cui al sopraesteso punto 12, 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 sia per la deviazione dei sottoservizi che per il sostegno dei diaframmi e del terreno; un incremento dei tempi di esecuzione, anch'esso non stimabile con precisione nella sua durata; il permanere dell'importanza degli impatti sull'area interessata; la sostanziale impossibilità di mantenere in sito i reperti presenti nel sottosuolo;

**premesse altresì**

- 27.** che il 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 nel disegno, del formato e della finitura superficiale di alcune porzioni di pavimentazione;

**28.** che il Concessionario, acconsentendo alle richieste del Comune, ha confermato la previsione delle opere di cui al precedente punto 27 nella progettazione definitiva dell'intervento (inserendo i relativi costi nei quadri economici) e ha prefigurato analogo recepimento in fase di progettazione esecutiva;

**dato atto**

**29.** 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 degli elementi di fatto di cui ai sopraestesi punti da 16 a 26 in periodo successivo alla elaborazione della progettazione preliminare e, ancora, della progettazione definitiva, al pari dello sviluppo degli affinamenti e delle richieste di cui ai precedenti punti 27 e 28, abbia determinato la variazione, per cause etiologicamente non ascrivibili al Concessionario, delle condizioni di base che determinano l'equilibrio economico-finanziario dell'intervento;

**30.** che, il Concessionario ha documentato, sulla base dello specifico Quadro Economico comparativo di cui ai sopraestesi punti 25 e 26, allegato al presente Atto di Accordo a costituirne parte integrante quale "Allegato D", come l'interazione tra i principali elementi di cui ai sopraestesi punti da 16 a 26 sia idonea a determinare un elevatissimo incremento dei costi, della durata e degli impatti dell'intervento in conseguenza:

**30.a** dell'esponenziale incremento, per quantità e qualità, dei sottoservizi interessati da una necessaria deviazione rispetto ai tracciati esistenti;

**30.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;

**30.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;
- 30.d** dell'emergere di un rischio archeologico alto su aree che la progettazione preliminare e definitiva prevede siano interessate dall'intervento;
- 30.e** dell'emergere di un elevato rischio archeologico anche su aree potenzialmente alternative a quelle individuate in progetto definitivo per la deviazione dei sottoservizi;
- 31** che il Concessionario ha evidenziato come le migliorie apportate e da apportarsi alla progettazione dell'intervento di riqualificazione di cui ai sopraestesi punti 27 e 28 contribuiscano ad un incremento dei costi connessi all'intervento;
- 32.** che il Concessionario ha altresì evidenziato come il mutamento delle condizioni di base che determinano l'equilibrio economico finanziario dell'intervento di cui ai precedenti punti da 29 a 31, 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 ha comportato da un lato un cospicuo incremento del costo del denaro (più che raddoppiato negli ultimi dodici mesi), 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;
- 33.** che il Concessionario ha richiesto al Comune, in forza delle considerazioni di cui ai precedenti punti da 29 a 32, 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, dichiarando la propria ampia disponibilità a verificare con l'Amministrazione le modalità più consone e rispondenti a pubblico interesse funzionali all'attingimento di detto nuovo equilibrio;

**premesso inoltre da parte del Comune**

- 34.** che, preso atto della motivata richiesta di rideterminazione delle condizioni di equilibrio economico finanziario di cui al sopraesteso punto 33 formulata da Reggio Emilia Parcheggi, il Comune ha attivato un percorso di analisi volto da un lato a verificarne, per quanto di propria competenza in relazione agli elementi di pubblico interesse sottesi, la ammissibilità e la fondatezza (in particolare sotto i profili dell'effettiva sussistenza dei presupposti di fatto indicati, delle loro eventuali ricadute in termini economico - finanziari, degli elementi di sostenibilità tecnico giuridica), dall'altro, in ipotesi di esito positivo della verifica, volto ad individuare, in contraddittorio con il Concessionario, le ipotesi di revisione maggiormente rispondenti agli obiettivi strategici, urbanistici, edilizi e sociali individuati da esso Comune per la riqualificazione della Città Storica;
- 35.** che il lavoro di analisi sviluppato dal Comune di cui al precedente punto 34 ha consentito di focalizzare i seguenti principali elementi di sintesi;
- 36.** 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, tutt'oggi in corso, qualificata, sia dal legislatore nazionale (si vedano, ex plurimis, nella fase iniziale, il d.l. 29.11.2008 n. 185, convertito con legge 28 gennaio 2009 n. 2 e il d.l. 10.02.2009 n. 5 convertito con legge 09 aprile 2009 n. 33 nonché, da ultimo, la Direttiva del Presidente del Consiglio dei Ministri 23.12.2010 e l'articolo 3 del d.l. 06 dicembre 2011 n. 201), sia in sede comunitaria (si vedano le comunicazioni della Commissione Europea del 22.01.2009, del 07.04.2009, del 31.10.2009, del 01.12.2010), 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;
- 37.** che quanto prospettato dal Concessionario nel corso degli incontri di cui al

sopraesteso punto 29, per ciò 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, viepiù, da qualsivoglia profilo di colposa responsabilità nella conduzione dell'intervento, trova pertanto, in relazione a quanto evidenziato al precedente punto 36, sicuri e oggettivi riscontri in elementi recepiti normativamente e, prima ancora, nel notorio e nella quotidiana percezione dell'andamento economico internazionale, nazionale e locale;

- 38.** che, parimenti, quanto emerso nel corso delle indagini funzionali alla elaborazione del progetto esecutivo ed evidenziato ai sopraestesi punti da 16 a 26 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 ad immediato ridosso della struttura interrata dell'Isolato San Rocco;
- 39.** 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 possibile presupposto, una volta che sia verificata la sussistenza dei requisiti individuati dalle singole fattispecie normative e convenzionali:

**39.a** nell'articolo 143 comma 8 del d.lgs. 12 aprile 2006 n. 163, in forza del quale *"le variazioni apportate dalla stazione appaltante ai ... presupposti o condizioni di base (che determinano l'equilibrio degli investimenti e della gestione n.d.e.) nonché le norme legislative e regolamentari che stabiliscano nuovi meccanismi tariffari o nuove condizioni per l'esercizio delle attività previste nella concessione, quando determinano una modifica dell'equilibrio del piano, comportano la sua necessaria revisione, da attuare*

*mediante rideterminazione delle nuove condizioni di equilibrio, anche tramite la proroga del termine di scadenza delle concessioni. In mancanza della predetta revisione il concessionario può recedere dal contratto. Nel caso in cui le variazioni apportate o le nuove condizioni introdotte risultino più favorevoli delle precedenti per il concessionario, la revisione del piano dovrà essere effettuata a favore del concedente";*

- 39.b** nell'articolo 11 bis della Convenzione ove, sotto la rubrica "*Condizioni per il raggiungimento dell'equilibrio economico – finanziario*", si prevede: "*L'equilibrio economico – finanziario risultante dal piano allegato al progetto preliminare è assicurato dalla gestione dei Parcheggi interrati e in superficie a rotazione ad uso pubblico, dalla cessione a terzi in diritto di superficie dei posti auto previsti nel piano economico finanziario, nonché dalla gestione temporanea degli stalli a rotazione e dagli ulteriori presupposti e condizioni indicati nelle premesse e negli atti dalle stesse richiamati, ai sensi dell'art. 19, comma 2 bis, della legge 109/94 e smi. Al fine di quanto sopra le Parti si danno reciprocamente atto che per equilibrio economico finanziario si intende l'equilibrio sul quale si fonda il Piano economico finanziario, equilibrio che assicura, tra l'altro, la copertura del servizio del debito del Concessionario e la remunerazione del capitale investito, così come dettagliato nel Piano economico finanziario ... E' comunque facoltà del Concessionario ripresentare il Piano Economico Finanziario e richiedere al Concedente una revisione delle condizioni della Concessione in presenza di eventi o di circostanze non imputabili al Concessionario che alterino i presupposti e le condizioni di equilibrio economico finanziario quali a titolo esemplificativo le seguenti: ... e) eventuali modifiche, prescrizioni e/o varianti richieste dal Concedente o da altre amministrazioni o enti comunitari, nazionali e locali in sede di progettazione, realizzazione e/o gestione delle opere che vadano ad alterare l'Equilibrio Economico Finanziario dell'investimento, purché dette*

*modifiche, prescrizioni o varianti non siano rese necessarie da pregressi errori e/o omissioni del Concessionario; f) il venire in essere di un evento di forza maggiore, nei limiti e alle condizioni di cui all'articolo 23 bis della presente convenzione; ... i) emergano caratteristiche o condizioni geologiche o geotecniche delle aree su cui insisteranno i parcheggi non conformi a quelle accertate in sede di progettazione preliminare; j) intervengano ritrovamenti archeologici che consentano la realizzazione di un numero di posti auto inferiore al 90% (novanta per cento) del numero previsto all'articolo 4, nel rispetto di quanto disciplinato dall'art. 15 della presente convenzione ...";*

**39.c** *nell'articolo 15 della Convenzione ove, sotto la rubrica "ritrovamenti archeologici" si prevede: "qualora nel corso dei lavori dovessero venire alla luce reperti archeologici, il Concessionario è obbligato a sospendere i lavori nell'area interessata ... In ogni caso, qualora a seguito dei ritrovamenti archeologici, sorgano oneri imprevisti, il Concessionario avrà diritto ad una proroga del termine di ultimazione dei lavori ed al ristoro dei maggiori oneri subiti, sia di progettazione che di realizzazione, calcolati sulla base dell'elenco prezzi allegato al capitolato del progetto esecutivo, anche mediante il conseguente prolungamento del periodo di concessione ...";*

**40.** 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;

**41.** che il Consiglio di Stato con la sentenza 09 luglio 2010 n. 4450 pronunciata dalla Quinta Sezione, ha statuito in proposito: "*1. La società appellante ha ottenuto nel 1990 una concessione dal Comune di Genova per la costruzione e gestione di un parcheggio interrato (nel sottosuolo del sito denominato "spianata dell'Acquasola"). A seguito di vicende che hanno condotto ad un contenzioso tra le parti ...la Giunta Comunale ... ha approvato il testo di una transazione, che, tra*

*l'altro, ha previsto la modifica delle opere da realizzare ... le valutazioni e gli atti del Comune di Genova si collocano nel quadro di una modificazione complessiva del rapporto con la concessionaria, in considerazione di accertate sopravvenienze, poiché hanno mirato all'equilibrio di tutto il piano dei parcheggi cittadini, con una sequenza procedimentale di atti la cui articolazione supera la valenza di atto "integrativo" della convenzione. Si tratta piuttosto di verificare se le "modificazioni", qualificate come "stravolgimenti", indipendentemente da questioni nominalistiche, fossero o meno permesse dalla legislazione vigente. Ad una soluzione affermativa di questo tema centrale della controversia, il Collegio ritiene di poter giungere rilevando che la pubblica amministrazione ha il potere di attivare, nel rispetto del procedimento previsto dalla legge – e nel rispetto della normativa urbanistica e sugli appalti - le variazioni progettuali delle opere pubbliche che essa ritiene dover realizzare per soddisfare i pubblici interessi. L'Amministrazione, anche quando è stata emanata una concessione di costruzione e gestione, è titolare del medesimo potere, il cui esercizio deve tenere conto anche del contenuto del medesimo provvedimento e dell'esigenza di tendere all'equilibrio finanziario. Infatti, con specifico riferimento alla legislazione regolante la realizzazione dei parcheggi in aree urbane, "la concessione è subordinata alla stipula di una convenzione ... diretta, tra l'altro, a garantire l'equilibrio economico della gestione" (art.5 della legge n.122 del 1989). In tale sistema appare quindi del tutto logico oltretutto legittimo che, in vista del soddisfacimento di interessi generali, il Comune possa perseguire una diversa regolamentazione di un originario rapporto concessorio mediante variazioni concordate del suo contenuto, tra le quali assumono certamente rilievo economico/finanziario strumentale sia l'aumento della consistenza dell'opera (che incide anche sulla dislocazione) e quindi dell'entità del servizio pubblico offerto, sia la durata temporale del rapporto stesso. ... Alle predette finalità non appaiono estranee nemmeno le variazioni costituite dalla previsione di parcheggi con stabile assegnazione a singoli, o dalla dilatazione della superficie pubblica*

*interessata, le quali, perseguendo un incremento delle entrate di esercizio, ben possono essere oggetto di valutazioni in sede amministrativa, per il raggiungimento dei cennati equilibri gestionali";*

**42.** che sussistono pertanto, in ragione dei presupposti 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, i presupposti per la rideterminazione delle condizioni di equilibrio del Piano necessarie e opportune per assicurare:

**42.a** l'effettiva funzionalità della Concessione;

**42.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;

**42.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;

**42.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**

**43.** che il Comune, completata l'analisi di cui si è dato conto ai precedenti punti da 34 a 42, ha proseguito il confronto con Reggio Emilia Parcheggi nell'ambito del calendario di incontri di cui al sopraesteso punto 29, al fine di individuare, in contraddittorio, le possibili modifiche da apportare al rapporto concessorio nel perseguimento dei prioritari obiettivi di pubblico interesse di cui al precedente punto 42;

**44.** che in forza delle valutazioni e delle considerazioni di cui ai sopraestesi punti da

29 a 42, all'esito di un confronto in ordine alla individuazione delle modalità attraverso le quali contemperare le rispettive esigenze nel rispetto del vigente assetto normativo, le Parti hanno prefigurato di determinare le nuove 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, salva ogni loro migliore definizione derivante dalla parte dispositiva del presente atto, da considerarsi in ogni caso prevalente su quanto di seguito sintetizzato:

**44.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;

**44.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 capoverso 44.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 di cui al sopraesteso punto 5 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;

**44.c** il Comune evidenzia, in relazione ai profili di sua più propria 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 dal Progetto di cui alla Convenzione, non risponde, nella congiuntura in atto, ad un interesse pubblico attuale;

**44.d** le Parti concordano e condividono che la rideterminazione delle nuove condizioni di equilibrio del Piano Economico Finanziario della Concessione venga pertanto attuata attraverso:

**44.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 facenti parte dell'elaborato denominato "Allegato A", elaborato che costituisce parte integrante del presente Atto di Accordo, preveda, fermo il resto:

**44.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;

**44.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;

- 44.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;
- 44.d.1.d** l'allontanamento della realizzanda struttura del parcheggio interrato (nella sua più ridotta dimensione di cui al capoverso 44.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;
- 44.d.1.e** l'utilizzo di tecniche di minore impatto dimensionale per il sostegno dei diaframmi e del terreno;
- 44.d.1.f** la riduzione della superficie complessiva delle griglie di aerazione da ricavare sulla pavimentazione di Piazza della Vittoria;
- 44.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 installate 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;

- 44.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;
- 44.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;
- 44.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;
- 44.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 superficiaria di uno o più tra i box o i posti auto da realizzarsi nel Parcheggio Vittoria;

- 45.** che le modalità di rideterminazione dell'equilibrio economico finanziario condivise dal Comune e dal Concessionario di cui al precedente punto 44 sono conformi alle previsioni di cui all'articolo 143 comma 8 del d.lgs. 12 aprile 2006 n. 163, posto che detta norma non individua alcuna forma tassativa attraverso la quale perseguire la rideterminazione;

**ritenuto inoltre da parte del Comune**

- 46.** 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 conseguente al trasferimento a terzi della proprietà superficiaria 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:

- 46.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;

- 46.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;
- 46.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;
- 46.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 massima 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;
- 46.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 ciò per un periodo di tempo significativo e in assenza di oneri diversi dalla manutenzione e dalla gestione;

- 46.f** l'incremento della percentuale convenuta per la determinazione del Canone annuo di concessione conseguente al trasferimento a terzi della proprietà superficiaria della totalità dei box e dei posti auto realizzati all'interno del Parcheggio Vittoria integra un ulteriore, significativo elemento che muove nella direzione della continuità dei flussi di cassa derivanti al Concedente dalla Concessione;
- 46.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 un 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;
- 46.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;
- 46.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;
- 46.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;
- 47.** che, ai sensi dell'articolo 357 comma 2 d.p.r. 05 ottobre 2010 n. 207

*"Regolamento di esecuzione del Codice dei Contratti", le disposizioni della parte II, titolo II, capo I del medesimo d.p.r. 207/2010, aventi ad oggetto la progettazione delle opere pubbliche, "non si applicano alle progettazioni i cui bandi o avvisi con cui si indice una gara siano pubblicati precedentemente alla data di entrata in vigore del presente regolamento ... alle suddette progettazioni continuano ad applicarsi le disposizioni contenute nel titolo III, capo II, sezione I, II, III e IV, del decreto del Presidente della Repubblica 21 dicembre 1999, n. 554";*

- 48.** che il d.p.r. 05 ottobre 2010 n. 207 è entrato in vigore 180 giorni dopo la sua pubblicazione nella GURI, avvenuta il 10 dicembre 2010;
- 49.** che il bando avente ad oggetto l'indizione della procedura aperta e della conseguente procedura negoziata per l'individuazione del Concessionario è stato pubblicato in data 14 dicembre 2010 sulla GUCE e in data 17 dicembre 2010 sulla GURI;
- 50.** che, conseguentemente, la rielaborazione del progetto definitivo di cui al sopraesteso punto 12 e la redazione del progetto esecutivo delle opere in concessione verrà eseguita in conformità alle previsioni del d.p.r. 21 dicembre 1999 n. 554 richiamate al precedente punto 47;
- 51.** che, come già evidenziato dalla delibera di Giunta Comunale n. PG 249/12 in data 18 gennaio 2012, ai sensi dell'articolo 357 comma 3 del d.p.r. 05 ottobre 2010 n. 207, le disposizioni della parte II, titolo II, capo II del medesimo d.p.r. 207/2010, aventi ad oggetto la verifica del progetto, *"non si applicano alle opere per le quali sia già stato approvato, alla data di entrata in vigore del regolamento, il progetto da porre a base di gara; alle suddette opere continuano ad applicarsi le disposizioni contenute negli articoli 46, 47, 48 e 49 del decreto del Presidente della Repubblica 21 dicembre 1999, n. 554";*
- 52.** che il progetto preliminare della Concessione posto a base di gara è stato approvato in data 16.06.2010 con deliberazione PG n. 11912/142, sì che le disposizioni del d.p.r. 207/2010 inerenti la verifica del progetto non trovano

applicazione alla progettazione di cui al sopraesteso punto 50, applicandosi per contro le disposizioni di cui agli articoli 47 e 48 del d.p.r. 21 dicembre 1999 n. 554 per la validazione del progetto esecutivo;

- 53.** che la giurisprudenza ha da tempo consolidato il principio in forza del quale *"la unificazione in un unico progetto (definitivo – esecutivo) di due fasi di progettazione non è in contrasto con la vigente normativa, trattandosi non della soppressione di uno dei livelli di progettazione, ma, giustappunto, della mera unificazione di due di tali livelli ... ciò deve ritenersi consentito ... in base al principio secondo cui i tre livelli costituiscono una suddivisione di contenuti che tra loro interagiscono e si sviluppano senza soluzione di continuità (art. 15 comma secondo d.p.r. 554/1999)"* (così TAR Lazio, Roma 13 aprile 2005 n. 2697; Cons. Stato, Sezione IV, 27 marzo 2002 n. 1742; TAR Toscana, 06 febbraio 2008 n. 114 Cons. Giust. Amm. Sicilia, 19 maggio 2011 n. 389; TAR Campania, Salerno, 14 dicembre 2011 n. 1984);
- 54.** che ai sensi dell'articolo 93 comma 2 del d.lgs. 12 aprile 2006 n. 163 come modificato dall'articolo 52 comma 1 del d.l. 24 gennaio 2012 n. 1, è consentita l'omissione di uno dei primi due livelli di progettazione (ovvero preliminare o definitivo) purché il livello successivo contenga tutti gli elementi previsti per il livello omesso e siano garantiti: *"la qualità dell'opera e la rispondenza alle finalità relative; la conformità alle norme ambientali e urbanistiche; il soddisfacimento dei requisiti essenziali, definiti dal quadro normativo nazionale e comunitario"*;
- 55.** che, anche in considerazione di quanto evidenziato ai capoversi 46.h e 46.i del sopraesteso punto 46 e della necessità e urgenza di dare corso alla esecuzione dei lavori di un'opera inserita nella programmazione del Comune sin dall'anno 2005, il Concessionario darà corso alla rielaborazione in variante del progetto definitivo e alla elaborazione del progetto esecutivo in un unico contesto e mediante un unico progetto (nel seguito del presente atto denominato tramite la locuzione *"progetto definitivo-esecutivo in variante"*), completo della totalità degli elaborati di cui agli articoli da 25 a 45 del d.p.r. 21 dicembre 1999 n. 554,

garantendo i requisiti di cui all'articolo 93 comma 1 lettere a), b) e c) del d.lgs. 12 aprile 2006 n. 163;

**dato atto**

- 56.** che è pertanto intenzione del Comune e di Reggio Emilia Parcheggi s.p.a., al fine di dar corso in un unico contesto alla rielaborazione del progetto definitivo, alla predisposizione del progetto esecutivo, alla conseguente revisione del Piano Economico Finanziario della Concessione e alla rideterminazione delle nuove condizioni di equilibrio, definire, ai sensi dell'articolo 11 della legge 07 agosto 1990 n. 241, le condizioni della parziale modifica delle obbligazioni derivanti dalla Convenzione;

**tanto premesso, tra il Comune di Reggio Emilia e Reggio Emilia Parcheggi società per azioni, ai sensi dell'articolo 11 della legge 07 agosto 1990 n. 241,**

**SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE**

**Articolo A - Conferma delle premesse.**

Le premesse formano parte integrante, sostanziale e costitutiva del presente atto, evidenziando le stesse, anche ai sensi dell'articolo 1362 del codice civile, la comune intenzione delle Parti nella stipulazione del presente Atto di Accordo.

**Articolo B - Impegni inerenti la predisposizione e la presentazione di progetto definitivo-esecutivo di opera pubblica in variante a progetto definitivo approvato.**

**Adempimenti procedurali successivi. Condizione sospensiva.**

- B.1** Il Concessionario si impegna nei confronti del Comune, per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, con la sottoscrizione del presente Atto di Accordo, a redigere il progetto definitivo-esecutivo in variante di cui al punto 44 della sopraestesa premessa, provvedendo a rielaborare il progetto definitivo di cui al punto 12 della sopraestesa premessa e ad elaborare contestualmente il progetto esecutivo sulla base, in entrambi i casi, delle Tavole Progettuali facenti parte dell'elaborato denominato "Allegato A", elaborato che costituisce parte integrante del presente Atto di Accordo. Il progetto definitivo – esecutivo in variante è funzionale:

- B1.a** ad una riduzione del numero di piani interrati della struttura dagli attuali 3 (tre) piani interrati a 2 (due) piani interrati, riduzione comportante una diminuzione della profondità di scavo da meno 11 (undici) metri a meno 8 (otto) metri;
- B1.b** alla 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 in parte, provvisoriamente, a rotazione;
- B1.c** alla 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 aereazione naturale nonché dal differente sistema di rampe interne utilizzabile;
- B1.d** all'allontanamento della realizzanda struttura del parcheggio interrato (nella sua più ridotta dimensione di cui al capoverso B1.c) dall'area finitima all'Isolato San Rocco per la quale si è accertata la presenza di emergenze archeologiche di rilievo, nella misura massima resa tecnicamente possibile dal rispetto del limite esterno del sedime oggetto di costituzione di diritto di superficie in favore del Concessionario;
- B1.e** all'utilizzo di tecniche di minore impatto dimensionale per il sostegno dei diaframmi e del terreno;
- B1.f** alla riduzione della superficie complessiva delle griglie di aerazione da ricavare sulla pavimentazione della piazza;
- B1.g** all'introduzione di ulteriori elementi migliorativi inerenti il completamento e la finitura dell'intervento di riqualificazione di Piazza della Vittoria, consistenti nella installazione di panchine analoghe a quelle già installate 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.

- B.2** Il progetto definitivo-esecutivo in variante di cui al precedente comma B.1 dovrà essere elaborato e redatto in conformità alle disposizioni di cui all'articolo 93 del d.lgs. 12 aprile 2006 n. 163 nonché di cui agli articoli da 25 a 45 del d.p.r. 21 dicembre 1999 n. 554 e dovrà essere completo degli elaborati previsti dalle norme predette, predisposti nel rispetto dei contenuti progettuali e delle linee guida di cui all'Allegato A al presente Atto di Accordo.
- B.3** Il Concessionario si impegna nei confronti del Comune, con la sottoscrizione del presente Atto di Accordo, a depositare presso il Comune di Reggio Emilia, al fine di consentire l'avvio dell'esame dei suoi contenuti, gli elaborati del progetto definitivo – esecutivo in variante di cui ai sopraesposti comma B1 e B2 (nel seguito indicato anche, per brevità, come "*Progetto*") entro il termine di giorni 15 (quindici) decorrente dalla data di sottoscrizione del presente Atto di Accordo. Il Concessionario si impegna altresì nei confronti del Comune, con la sottoscrizione del presente Atto di Accordo, ad avviare, entro il medesimo termine, i procedimenti necessari al fine di ottenere dagli enti competenti la totalità delle autorizzazioni, permessi, nulla osta, atti di assenso comunque denominati, eventualmente necessari alla realizzazione degli interventi previsti dal Progetto, in conformità a quanto previsto dalla Convenzione. Al Progetto saranno allegati una bozza di convenzione, ovvero una bozza di atto integrativo della Convenzione, predisposta e elaborata sulla base delle linee guida di cui al successivo articolo C, una bozza di atto integrativo dell'Atto di Costituzione del diritto di superficie predisposta e elaborata sulla base delle linee guida di cui al successivo articolo D, una revisione asseverata del Piano Economico Finanziario, funzionale ad adeguarlo alle modifiche apportate con il progetto definitivo - esecutivo in variante e con il presente Atto di Accordo, predisposta quest'ultima seguendo le linee guida definite dal "*Piano Economico Finanziario di massima e relativa Relazione*" allegato al presente Atto di Accordo quale

"Allegato B" come sua parte integrante e costitutiva. L'asseverazione ai sensi di legge della Revisione del Piano Economico Finanziario di cui al presente comma B3 integra condizione sospensiva dell'efficacia delle obbligazioni assunte dalle Parti ai comma B4 e seguenti del presente articolo B nonché delle obbligazioni di cui agli articoli da C a E del presente Atto di Accordo.

- B.4** Il Concessionario e il Comune, eseguita, da parte di quest'ultimo, una verifica in ordine alla conformità della bozza di convenzione (ovvero della bozza di Atto Integrativo della Convenzione), della bozza di Atto Integrativo dell'Atto di Costituzione del diritto di superficie e della Revisione asseverata del PEF di cui al precedente comma B.3 alle pattuizioni tutte di cui al presente Atto di Accordo, si impegnano l'uno nei confronti dell'altro, entro il termine di giorni 10 (dieci) decorrente dalla scadenza del termine di consegna di cui al medesimo comma B.3, a stipulare, contestualmente, la convenzione ovvero l'Atto Integrativo della Convenzione nonché l'Atto Integrativo dell'Atto di Costituzione del diritto di superficie di cui al presente comma B.4. Sarà facoltà delle Parti, sentito il Notaio incaricato per la redazione dell'atto e ove entrambe siano d'intesa in tal senso, di procedere alla stipula, in luogo della Convenzione contenente un unico testo risultante dal coordinamento tra le disposizioni della Convenzione di cui al punto 1 della sopraestesa premessa e le disposizioni modificate sulla base delle linee guida di cui al successivo articolo C, dell'Atto Integrativo della Convenzione di cui al punto 1 della sopraestesa premessa elaborato sulla base e nel rispetto delle linee guida di cui al medesimo articolo C.
- B.5** Il Concessionario, acquisiti gli atti di assenso di cui al sopraesteso comma B.3, si impegna nei confronti del Comune, con la sottoscrizione del presente Atto di Accordo, entro il termine di giorni 15 (quindici) decorrente dal rilascio dell'ultimo tra i predetti atti di assenso, a depositare presso il Comune, nel caso in cui se ne determinino i presupposti, ai fini della approvazione del Progetto, gli elaborati integrati o modificati rispetto agli elaborati del medesimo Progetto in conformità a quanto reso necessario dalle eventuali prescrizioni contenute negli atti di

assenso di cui al medesimo comma B.3, allegando ogni e qualsiasi autorizzazione o nulla osta eventualmente necessari, anche in conformità a quanto previsto dalla Convenzione, nel frattempo stipulata, di cui al precedente comma B.4.

- B.6** Nel caso in cui il rilascio di alcuno tra gli assensi, le autorizzazioni, i nulla osta di cui al sopraesteso comma B.3 risenta di tempi di conclusione del procedimento significativamente più ampi rispetto ad altri e gli assensi, le autorizzazioni, e i nulla osta già acquisiti consentano la verifica e la validazione di uno stralcio funzionale del Progetto, il Concessionario provvederà a depositare presso il Comune, ai fini della sua approvazione in variante al progetto definitivo di cui al punto 12 della sopraestesa premessa, il progetto definitivo-esecutivo in variante dello stralcio funzionale predetto, sempre che questo concerna lavorazioni che si collocano nella fase iniziale del cronoprogramma costituente parte del progetto di cui al sopraesteso comma B.3. In questa ipotesi, una volta acquisita la totalità delle autorizzazioni di cui al sopraesteso comma B.3, il Concessionario provvederà al deposito degli elaborati del secondo stralcio funzionale del Progetto, in conformità a quanto previsto dal precedente comma B.5 ed entro il termine ivi indicato.
- B.7** Il Comune, ricevuto il deposito di cui al sopraesteso comma B.5 completo della totalità degli atti ivi indicati, provvederà all'istruttoria di competenza nonché alla validazione del Progetto in conformità a quanto previsto dagli articoli 47 e 48 del d.p.r. 21 dicembre 1999 n. 554, dando atto sin d'ora il Comune della presenza, nella propria struttura, di adeguate professionalità ai sensi dell'articolo 48 comma 1 del d.p.r. 554/1999 e, dunque, dell'insussistenza della necessità per esso Comune di avvalersi del supporto degli organismi di controllo di cui all'articolo 30 comma 6 della legge 109/1994. Nel caso in cui il Comune ravvisi la integrale corrispondenza degli elaborati alle previsioni di cui al presente Atto di Accordo nonché la presenza della totalità degli atti di autorizzazione, di assenso e di nulla osta normativamente previsti, provvederà, tramite delibera della Giunta

Comunale, ad approvare il progetto definitivo-esecutivo in variante entro il termine di giorni 30 (trenta) decorrente dalla data di deposito del Progetto completo della totalità degli elaborati di cui al medesimo comma B.5.

- B.8** Nell'ipotesi di cui alla prima parte del sopraesteso comma B.6, il Comune, una volta ricevuto il deposito degli elaborati progettuali del primo stralcio funzionale, completi degli atti ivi indicati, provvederà alla approvazione in linea tecnica degli elaborati di cui al sopraesteso comma B.3, alla validazione del progetto definitivo – esecutivo in variante del primo stralcio funzionale dell'opera in conformità a quanto previsto dal precedente comma B7, e laddove ravvisi la integrale corrispondenza degli elaborati alle previsioni di cui al presente Atto di Accordo nonché la presenza della totalità degli atti di autorizzazione, di assenso e di nulla osta normativamente previsti, darà corso, tramite delibera della Giunta Comunale, alla approvazione del predetto progetto definitivo-esecutivo in variante del primo stralcio funzionale dell'opera entro il termine di giorni 30 (trenta) decorrente dalla data di deposito del progetto completo della totalità degli elaborati di cui alla prima parte del medesimo comma B.6. Analogamente il Comune provvederà una volta ricevuta consegna degli elaborati progettuali del secondo stralcio funzionale di cui alla seconda parte del medesimo comma B.6.

**Articolo C - Linee Guida per la elaborazione delle modifiche e integrazioni alla Convenzione.**

- C.1** Le clausole della Convenzione richiamate ai comma C.2 e seguenti del presente articolo C, ai fini della predisposizione della bozza di convenzione o, se del caso, della bozza dell'Atto integrativo della Convenzione di cui ai comma B.3 e B.4 del sopraesteso articolo B, verranno sostituite o comunque integrate in conformità a quanto previsto ai medesimi comma C.2 e seguenti. Le clausole della Convenzione non esplicitamente richiamate rimarranno invariate, ferme restando le ulteriori modifiche che dovessero rendersi eventualmente necessarie per effetto di prescrizioni dettate dai provvedimenti di autorizzazione di cui al precedente articolo B ovvero conseguenti a successive intese tra le Parti ovvero

opportune ai fini del coordinamento delle disposizioni non richiamate dal presente Atto di Accordo con quelle di cui ai successivi comma del presente articolo C e ferme restando altresì le modifiche da apportare alla premessa della Convenzione al fine di aggiornarla rispetto alle intese raggiunte con il presente Atto di Accordo ovvero la elaborazione di premesse dell'Atto integrativo della Convenzione che diano conto delle intese raggiunte con il presente Atto di Accordo.

- C.2** Le clausole di cui all'articolo 2 della Convenzione verranno sostituite dalle seguenti, ferma la rubrica: *"2.1 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 allegare al presente atto sub lettere "D" e "D1". 2.2 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 allegato alla presente Convenzione quale sua parte integrante e secondo le modalità indicate nella presente convenzione. 2.3 La Concessione ha la durata di anni 27 (ventisette) a decorrere dalla data del 04 maggio 2011, data di stipula della convenzione inerente la Concessione nel testo antecedente la variante di cui in premessa. La durata della presente Convenzione potrà essere modificata secondo quanto disciplinato dall'articolo 19, comma 2, bis, della Legge n. 109/94 e ss.mm.ii., nonché secondo quanto previsto dalla presente Convenzione. 2.4 Al fine di consentire al Concessionario operazioni di provvista di capitali di debito finalizzate alla realizzazione e sistemazione dei Parcheggi oggetto della presente concessione, si dà atto che il Concedente ha costituito, con separato atto, in favore del Concessionario il diritto di superficie a titolo gratuito sul solo sottosuolo dell'area campita in rosso [solo quella relativa al Parcheggio Vittoria] nella planimetria allegata al presente atto sub "D1". Detto diritto di superficie non si estende al suolo e al soprassuolo*

*dell'area medesima, destinato a pubblica piazza, con la sola eccezione delle aree necessarie alla realizzazione delle rampe di accesso al Parcheggio Vittoria e comunque dei collegamenti verticali tra il Parcheggio Vittoria e il soprassuolo, aree queste ultime anch'esse concesse in diritto di superficie. 2.5 Ai soli fini fiscali, il valore del diritto di superficie di cui al comma 2.5 è stato indicato nell'atto di costituzione per l'entità simbolica di Euro 1,00 (uno virgola zero zero). Il Concessionario potrà costituire garanzie reali sull'area interessata dalla realizzazione dell'intervento per un periodo non eccedente la durata della concessione. 2.6 Ferma restando la durata della Concessione di cui al precedente comma 2.3, il diritto di superficie di cui ai precedenti comma 2.4 e 2.5 è stato costituito in favore del Concessionario per un periodo di anni 90 (novanta). Ai fini della cessione a terzi ai sensi del comma 3.2 è facoltà del concessionario cedere una durata novantennale del diritto di superficie con decorrenza massima sino al milleottocentocinquantesimo giorno successivo alla data di rilascio del certificato di collaudo definitivo del Parcheggio Vittoria. Oltre tale termine la durata del diritto di superficie ceduto a terzi verrà decurtata del tempo decorso da tale limite alla data di rogito. Il Concedente si impegna a rilasciare ogni documento o autorizzazione o provvedimento nonché a intervenire a eventuali atti che fossero dal Concessionario ritenuti necessari al fine di garantire la durata del diritto di superficie trasferito al terzo nei limiti e con le modalità di cui al presente articolo. 2.7 L'atto di costituzione del diritto di superficie di cui al precedente comma 2.6 contiene, tra le altre, le seguenti clausole, fermo restando quanto previsto al successivo comma 2.9: 2.7.a rinuncia incondizionata del Concessionario al diritto di superficie sui posti auto/box che, alla scadenza del termine di durata della Concessione, attualmente pari a 27 (ventisette) anni decorrente dalla data del 04 maggio 2011, saranno rimasti utilizzati a rotazione o che comunque non saranno stati trasferiti in diritto di superficie a terzi, con obbligo per il Concessionario di rilasciare, a quella data, detti posti auto/box, utilizzati a rotazione o comunque non trasferiti a terzi, nella*

*piena e libera disponibilità del Concedente, in assenza di vincoli o oneri reali o obbligatori di qualsivoglia natura; 2.7.b obbligo del Concessionario, al momento del trasferimento a terzi del diritto di superficie sui singoli posti auto/box, di pattuire con il terzo acquirente una durata del diritto di superficie mai superiore ad anni 90 (novanta) a decorrere dalla data di stipulazione dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata di trasferimento al terzo del medesimo diritto; 2.7.c rinuncia incondizionata del Concessionario al diritto di superficie sui posti auto/box di cui al precedente capoverso 2.7.b per il periodo intercorrente tra la scadenza del termine di durata del diritto di superficie trasferito a terzi, calcolato ai sensi del medesimo capoverso 2.7.b, e la scadenza del termine di anni 90 (novanta) di cui al precedente comma 2.6; 2.7.d obbligo per il Concessionario di pattuire con il terzo, mediante l'atto di trasferimento del diritto di superficie sui singoli posti auto/box stipulato per il periodo di cui al precedente capoverso 2.7.b, l'obbligo a carico di questi di rilasciare, al termine del periodo di cui al medesimo capoverso 2.7.b, detti posti auto/box nella piena e libera disponibilità del Comune di Reggio Emilia, in assenza di vincoli o oneri reali o obbligatori di qualsivoglia natura. 2.8 Ai fini di quanto sopra, il Comune di Reggio Emilia ha garantito e garantisce la piena proprietà e disponibilità dell'area di cui al sopraesteso comma 2.4 nonché l'assenza di ogni onere reale, vincolo, trascrizione, diritto o pretese di terzi o altro che possa in alcun modo escludere o limitare il pieno esercizio del diritto di superficie costituito. 2.9 Il diritto di superficie costituito a favore del Concessionario ha la durata determinata ai sensi dei precedenti comma 2.6 e 2.7 e si intenderà automaticamente estinto alla data di cessazione del presente Contratto da qualsiasi motivo determinata, ivi comprese le ipotesi di risoluzione anticipata, revoca e/o recesso, per quanto attiene i soli posti auto/box che, alla data in cui si verificherà la cessazione del presente Contratto, saranno rimasti a rotazione o comunque non saranno stati trasferiti a terzi. 2.10 Alla data di estinzione per una qualsiasi delle ragioni indicate ai sopraestesi comma 2.6, 2.7 e 2.9 e nei limiti ivi indicati, del diritto di superficie costituito in favore del*

*concessionario, tutte le opere e gli impianti dei parcheggi, fissi o mobili, realizzati dal Concessionario in forza del presente atto, nonché tutte le attrezzature, macchinari, accessori e pertinenze e quanto altro costruito e installato dal predetto Concessionario nel corso di durata della concessione, diverranno de jure di proprietà del Comune senza corrispettivo o indennizzo alcuno in favore del Concessionario, con esplicita rinuncia del Concessionario medesimo ad ogni e qualsiasi pretesa derivante dal disposto dell'articolo 936 comma 2 codice civile.*

*2.11 Il Concessionario si obbliga ad inserire, negli atti mediante i quali trasferirà a terzi il diritto di superficie di cui ai precedenti comma da 2.4 a 2.7, specifiche clausole ove si preveda che, alla scadenza del periodo di durata del trasferimento del diritto di superficie, i posti auto/box e comunque tutti gli impianti fissi e mobili e le opere per i quali il Concessionario avrà costituito in favore di terzi diritto di superficie, diverranno de jure di proprietà del Comune senza corrispettivo o indennizzo alcuno in favore del superficiario, con esplicita rinuncia del superficiario medesimo ad ogni e qualsiasi pretesa derivante dal disposto dell'articolo 936 comma 2 codice civile".*

- C.3** Le clausole di cui all'articolo 3 della Convenzione verranno sostituite dalle seguenti, ferma la rubrica: "*3.1 Il diritto di gestire funzionalmente e sfruttare economicamente i Parcheggi, attribuito al Concessionario a titolo di controprestazione, comprende la gestione dei posti auto a raso all'interno del Parcheggio Zucchi e la gestione dei posti auto in struttura all'interno del Parcheggio Vittoria, secondo le modalità della sosta a rotazione e la locazione a medio lungo termine, per tutto il periodo della concessione. 3.2 Oltre a quanto sopra, al fine di garantire il perseguimento dell'equilibrio economico finanziario degli investimenti e della connessa gestione del Concessionario, il Concedente, ha costituito diritto di superficie a favore del Concessionario in conformità a quanto indicato dal precedente articolo 2, riconoscendo altresì al Concessionario il diritto di cedere a terzi la proprietà superficiaria di ogni singolo box e posto auto ad uso privato, situato all'interno del Parcheggio Vittoria, per la durata indicata al*

*medesimo articolo 2, trattenendo direttamente i ricavi derivanti da dette cessioni.*

*3.3 La cessione del diritto di superficie relativamente ai posti auto previsti da cedere a terzi, potrà essere realizzata, in tutto o in parte, dal Concessionario anche tramite cessione ad eventuali intermediari, per facilitare in tal modo le cessioni ovvero migliorare la campagna di cessione.*

*3.4 I posti auto dei quali è prevista nel piano economico finanziario la cessione a terzi in diritto di superficie potranno essere posti auto aperti ovvero box chiusi a scelta del Concessionario.*

*3.5 Il concessionario ha assunto l'impegno, con la Convenzione stipulata in data 04 maggio 2011, al rep. 207.405 racc. 27.931, di avviare la campagna vendite per la cessione del diritto di superficie di almeno il 50% (cinquanta per cento) dei posti auto/box di cui al comma 3.2 del presente articolo alle seguenti tipologie di soggetti:*

- proprietari di immobili insistenti in tutto o in parte nel raggio di mt. 500 (cinquecento) da Piazza della Vittoria, per ciò intendendosi soggetti che attestino documentalmente il loro diritto di proprietà su beni immobili ubicati all'interno di tale area;*
- residenti in unità immobiliari insistenti in tutto o in parte nel raggio di mt. 500 (cinquecento) da Piazza della Vittoria, per ciò intendendosi soggetti che attestino documentalmente la loro residenza presso abitazioni ubicate all'interno dell'area di influenza del Parcheggio Vittoria come sopra descritta;*
- esercenti attività professionali, commerciali e/o artigianali all'interno della medesima area di cui ai precedenti capoversi.*

*A tal fine il Concessionario non era tenuto a comunicazioni individuali in favore dei soggetti titolari del diritto, essendosi ritenuto assolto l'obbligo di comunicazione mediante avvisi adeguatamente pubblicizzati aventi ad oggetto la possibilità di acquistare i posti auto/box. Essendo decorso il termine di 180 (centottanta) giorni dal 04 maggio 2011, fatta eccezione per gli impegni assunti dal Concessionario con i soggetti di cui al presente articolo che abbiano manifestato per iscritto al Concessionario la volontà all'acquisto di cui al comma 3.2 della presente convenzione, il concessionario sarà libero di cedere i posti auto/box a soggetti diversi da quelli indicati al presente comma, senza alcun vincolo.*

*3.6 I prezzi di cessione*

determinati dal Concessionario nel piano economico e finanziario sono da considerarsi valori indicativi e saranno liberamente negoziati dal Concessionario con i terzi a seconda dell'andamento del mercato, in relazione alle tipologie dei parcheggi e al momento della loro effettiva cessione. Si precisa inoltre che tali prezzi indicati nel piano economico finanziario, sono prezzi medi calcolati tenendo conto del valore totale delle cessioni a terzi e del numero previsto dei posti auto da cedere in diritto di superficie. Negli atti di cessione del diritto di superficie, relativi ai posti auto da cedere a terzi, si dovrà dar sempre atto della data di scadenza del suddetto diritto di superficie loro ceduto nonché e delle clausole di cui al comma successivo e delle clausole di cui al precedente articolo 2.

3.7 Fermo restando quanto previsto al precedente comma 3.6, con particolare anche se non esclusivo riferimento alla libertà di negoziazione del Concessionario con i terzi, nel caso in cui il Concessionario, sulla base di proprie autonome valutazioni e scelte imprenditoriali, si determini ad alienare a terzi la proprietà superficiale di uno o più tra i box o i posti auto da realizzarsi nel Parcheggio Vittoria ad un prezzo pari o inferiore a euro 35.000,00 (trentacinquemila) ciascuno, sarà obbligo del Concessionario medesimo, anteriormente al perfezionarsi di detta alienazione, trasmettere al Comune, mediante atto scritto e modalità (quali, ad esempio PEC o raccomandata postale con avviso di ricevimento) che consentano di dare prova dell'avvenuta ricezione da parte del destinatario, una proposta di vendita avente ad oggetto i medesimi posti auto o box, indicando il corrispettivo (pari o inferiore a euro 35.000,00 ciascuno) richiesto per la vendita della proprietà superficiale nonché gli elementi descrittivi e planimetrici sufficienti per la individuazione dell'unità o delle unità oggetto della proposta. Il Comune, a pena di decadenza, entro il termine di giorni 30 (trenta) decorrente dalla data di ricezione della proposta, nel caso in cui decida di acquistare la proprietà superficiale dell'unità o delle unità immobiliari oggetto della proposta medesima, dovrà far pervenire al Concessionario, mediante atto scritto e modalità che consentano di dare prova dell'avvenuta

*ricezione da parte del destinatario, una dichiarazione di accettazione della proposta di cui sopra, contenente impegno all'acquisto alle condizioni contenute nella proposta medesima. Nel caso in cui il Concessionario non riceva del Comune alcuna dichiarazione di accettazione della proprietà entro il predetto termine di giorni 30 (trenta), avrà facoltà di procedere nelle trattative e nella alienazione a terzi della proprietà superficiale della o delle unità immobiliari indicate nella proposta, fermo restando che il prezzo pattuito con i terzi non potrà in ogni caso essere inferiore a quello per ciascuna unità immobiliare indicato nella proposta trasmessa dal Concessionario al Concedente. 3.8 Resta in ogni caso convenuto che nel caso di totale perimento dei parcheggi, i diritti di superficie, sia quello costituito a favore del Concessionario e/o suoi aventi causa, sia quelli trasferiti a terzi, si estingueranno automaticamente senza indennità alcuna a favore del Concessionario o dei suoi aventi causa o terzi acquirenti del diritto di superficie per novanta anni".*

- C.4** *Le clausole di cui all'articolo 4 della Convenzione verranno sostituite dalle seguenti, ferma la rubrica: "Parcheggio Zucchi 4.1 Il Parcheggio Zucchi prevede un totale di circa 698 (seicentonovantotto) posti auto in superficie. L'area di sosta in superficie verrà sistemata in conformità al progetto preliminare redatto ai sensi dell'art 93, comma 3 del D.Lgs. 163/2006 e artt. 18-24 del D.p.r.. 554/99, depositato agli atti del Concedente del progetto definitivo già approvato dal Concedente e del progetto definitivo – esecutivo in variante che sarà consegnato dal Concessionario, secondo quanto disposto dal successivo art. 7 e dall'Atto di Accordo ai sensi dell'art. 11 della legge 07.08.1990 n. 241 stipulato dal Concedente e dal Concessionario in data           . La destinazione d'uso del parcheggio prevede circa n.698 (seicentonovantotto) posti auto da destinare a rotazione pubblica con applicazione di tariffa oraria e/o abbonamenti di cui al successivo art. 6. A tal fine è previsto a carico del Concessionario (anche al fine sia di razionalizzare la viabilità esterna al parcheggio e la viabilità di accesso allo stesso, sia di migliorare la qualità e la visibilità del Parcheggio) l'onere di*

realizzare le opere concordemente definite con il Concedente in sede di approvazione del progetto definitivo dell'intervento, ai sensi del successivo articolo 7, sino alla concorrenza di una spesa massima a carico del Concessionario di importo pari a Euro 498.000,00 (quattrocentonovantottomila virgola zero zero) - al netto di IVA -, come specificato nella voce "Opere completamento e Finiture Zucchi" del Piano Economico e Finanziario. Ai fini dell'equilibrio economico-finanziario dell'operazione relativa al presente parcheggio resta salvo quanto stabilito al successivo art. 5-bis. Parcheggio Vittoria

4.2 Il Parcheggio Vittoria, per un totale di circa 247 (duecentoquarantasette) posti auto/box, verrà realizzato nel sottosuolo dell'area indicata al capoverso (ii) delle premesse, in variante al progetto preliminare redatto ai sensi dell'art 93, comma 3 del D.Lgs. 163/2006 e artt. 18-24 del D.p.r.. 554/99, depositato agli atti del Concedente, e al progetto definitivo approvato dal Concedente con delibera di Giunta Comunale n. PG 249/2012 in data 18 gennaio 2012, in conformità al progetto definitivo-esecutivo in variante elaborato e consegnato dal Concessionario dando esecuzione a quanto previsto dall'Atto di Accordo ai sensi dell'articolo 11 della legge 07.08.1990 n. 241 stipulato dal Concedente e dal Concessionario in data [REDACTED]. Il Concessionario ha il diritto di costruire e mantenere, per la durata di cui al comma 2.3 dell'art. 2, il parcheggio interrato nonché il diritto di cedere a terzi il diritto di superficie relativo ai parcheggi destinati alla vendita, in conformità alle previsioni del piano economico finanziario e alle condizioni tutte di cui alla presente Convenzione. La destinazione d'uso del parcheggio prevede circa n. 247 (duecentoquarantasette) posti auto/box auto da cedere a terzi in diritto di superficie per la durata indicata ai comma 2.6 e 2.7 del sopraesteso articolo 2. Ai fini dell'equilibrio economico-finanziario dell'operazione relativa al presente parcheggio, resta salvo quanto stabilito al successivo art. 5-bis. Il Concessionario si obbliga nei confronti del Concedente a progettare, eseguire e completare, secondo le regole dell'arte le prescrizioni della tecnica e in assenza di vizi o difetti nonché secondo quanto

*previsto dall'Atto di Accordo ai sensi dell'articolo 11 della legge 7 agosto 1990 n. 241 stipulato dal Concedente e del Concessionario in data [REDACTED], integralmente a propria cura e spese, sviluppando le previsioni e le prescrizioni sia degli elaborati del progetto preliminare, che costituiscono parte integrante della presente convenzione, depositato agli atti del Concedente (elaborati del progetto preliminare che, a propria volta, recepiscono integralmente i contenuti e i temi progettuali degli elaborati approvati dal Concedente con delibera di Giunta Comunale n. 376 ID – 26250 PG del 28 novembre 2005 avente ad oggetto "Approvazione del progetto preliminare dei lavori di ristrutturazione urbanistica di Piazza della Vittoria e di Piazza Martiri del 7 luglio" nonché degli elaborati del progetto definitivo trasmesso dal Concedente alla Soprintendenza per i beni architettonici e per il paesaggio per le province di Bologna, Modena e Reggio Emilia con atto in data 11.12.2006 n. 830 PS e restituito vistato per approvazione dalla medesima Soprintendenza con atto 08.03.2007 n. 3715 prot., ricevuto dal Concedente in data 09.03.2007 al n. prot. 173/2002), sia degli elaborati del progetto definitivo approvato dalla Giunta Comunale con deliberazione n. 12 ID – 249PG del 18 gennaio 2012 (approvazione intervenuta all'esito delle autorizzazioni rilasciate dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici con atto prot. 19770 del 28 dicembre 2011 e dalla Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia Romagna con atto prot. 113 del 07 novembre 2011 e con atto prot. 14147 del 02 novembre 2011) che costituisce parimenti parte integrante della presente convenzione, depositato agli atti del Concedente, i lavori per la esecuzione della dotazione territoriale consistente nella pavimentazione, sistemazione e allestimento quale pubblica piazza dell'area esterna soprastante e circostante il realizzando Parcheggio Vittoria, per l'intera estensione definita dagli elaborati del richiamato progetto preliminare, fatto salve le necessarie modifiche tecnico-funzionali in ordine agli aspetti della sicurezza. Per quanto riguarda l'indicazione delle caratteristiche funzionali, impiantistiche, tecniche e architettoniche del parcheggio interrato si rinvia al progetto preliminare*

e al documento "Capitolato d'oneri e prescrizioni", depositati agli atti del Concedente".

- C.5** Il comma 5 bis.1 dell'articolo 5 bis della Convenzione verrà modificato dando atto della già intervenuta consegna al Concessionario dell'intera area presso la "Ex Caserma Zucchi", ferma ogni altra clausola prevista dal medesimo articolo 5.
- C.6** Le clausole di cui all'articolo 7 della Convenzione verranno sostituite dalle seguenti, ferma la rubrica: *"7.1 Le Parti danno atto dell'intervenuta approvazione del progetto definitivo dell'intervento per mezzo della deliberazione di Giunta Comunale n. PG 249/2012 in data 18 gennaio 2012. Le Parti danno altresì atto dell'intervenuta stipula di Atto di Accordo ai sensi dell'articolo 11 della legge 07 agosto 1990 n. 241 in data [redacted] al n. [redacted] di repertorio, Atto di Accordo che prevede e disciplina l'approvazione di un progetto definitivo – esecutivo in variante al progetto definitivo approvato con la richiamata deliberazione n. 249/2012. La progettazione definitiva – esecutiva in variante verrà elaborata in conformità a quanto previsto dal predetto Atto di Accordo e, per quanto in esso non previsto, dalla presente Convenzione, fermo restando che, in ipotesi di contrasto, prevarrà il contenuto dell'Atto di Accordo. 7.2 Il Concedente provvederà, entro il termine previsto dall'Atto di Accordo decorrente dalla presentazione del progetto definitivo - esecutivo, ad assumere le determinazioni inerenti la approvazione dello stesso. Resta ferma la previsione dell'Atto di Accordo inerente la presentazione del progetto definitivo – esecutivo in variante per stralci funzionali. Il termine per la assunzione delle determinazioni inerenti la approvazione del progetto potrà, per giustificati motivi tecnici e/o amministrativi e ad insindacabile giudizio del Concedente, essere sospeso per una sola volta, per non più di 15 (quindici) giorni. 7.3 In caso di rilevii/osservazioni/ richieste di modifica, che il Concedente dovrà far pervenire al Concessionario nel minor tempo possibile e in modo dettagliato ed analitico, il Concessionario dovrà predisporre e presentare le modifiche progettuali entro i successivi 30 giorni e i termini di approvazione di cui al presente articolo*

*ricominceranno a decorrere dalla data in cui gli elaborati sostitutivi saranno pervenuti al Concedente. Il Concessionario dovrà predisporre tutta la documentazione tecnica necessaria al rilascio delle autorizzazioni prodromiche alla realizzazione e gestione delle opere, sostenendo tutti gli oneri derivanti dall'attività e dai procedimenti necessari a recepire le prescrizioni e le variazioni provenienti dagli enti competenti al rilascio delle predette autorizzazioni, fermo restando che ove le stesse: a) siano fondate su errori od omissioni del Concessionario e/o sulla non conformità della progettazione al Progetto preliminare approvato, nonché alle leggi ed ai regolamenti applicabili e vigenti al momento della stipula della convenzione, il Concessionario non avrà diritto ad alcun riconoscimento, compenso o indennizzo né ad alcuna revisione all'equilibrio del Piano Economico e Finanziario; b) non rientrino nella fattispecie di cui alla precedente lett. a) e dal loro recepimento derivino maggiori oneri di progettazione nonché un incremento dei costi di costruzione e/o di gestione tale da determinare una modifica dell'equilibrio economico finanziario della concessione, il Concessionario avrà diritto di invocare il riequilibrio del piano ai sensi del successivo art. 11-bis. Resta inteso che nell'ambito dell'attività di progettazione il Concessionario avrà la facoltà di sottoporre al Concedente modifiche, varianti e/o integrazioni ritenute necessarie per la migliore funzionalità dell'opera. Tali modifiche e/o integrazioni dovranno essere adottate dal Concessionario, a propria cura e spese, esclusivamente a seguito dell'approvazione del Concedente, che dovrà avvenire entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla presentazione, nel rispetto di quanto previsto ai sopraestesi comma 7.1 e 7.2 nonché al presente comma 7.3. 7.4 Non saranno in alcun modo addebitabili al Concessionario i ritardi che dovessero derivare dal rilascio di permessi, autorizzazioni e pareri da parte di Enti terzi e tutori, o da parte dello stesso Concedente, sempre che tali ritardi non siano riconducibili a carenza e/o errori della documentazione prodotta dal Concessionario per l'istruttoria delle relative pratiche. Resta, pertanto, inteso tra le parti che nel caso in cui*

*l'approvazione del progetto definitivo-esecutivo non intervenga entro i termini specificati ai comma 7.1 e 7.2 del presente atto, si applicherà la seguente disciplina: a) qualora il ritardato o mancato rilascio di una o più autorizzazioni sia imputabile a terzi, tale evento è da ritenersi convenzionalmente riconducibile ad un evento di Forza Maggiore con la conseguente applicabilità della disciplina prevista dall'art. 23 bis della presente Convenzione; b) qualora il ritardo nel rilascio di una o più autorizzazioni sia dovuto a circostanze che siano direttamente imputabili al Concedente, il Concessionario avrà diritto ad una proroga della durata della Concessione per un periodo pari a quello intercorso fra la data prevista per il rilascio della relativa approvazione e la data di effettivo ottenimento, fermo restando che ove il ritardo, a prescindere dalla sua durata, sia tale da comportare un'alterazione dell'equilibrio del Piano Economico-Finanziario, è data facoltà al Concessionario di attivare la procedura di revisione della Concessione di cui al successivo art. 11-bis. 7.5 Per quanto concerne il Parcheggio Vittoria, qualora in sede di redazione e approvazione del progetto definitivo emergano problematiche relative a interferenze con gli impianti e la struttura dell'esistente fontana di Piazza Martiri del 7 luglio che impongano una riduzione dei posti auto, il Concessionario accetta sin d'ora soluzioni progettuali che riducano il numero dei posti auto sino ad una riduzione di massimo 27 (ventisette) posti auto. Qualora le predette problematiche impongano una riduzione di posti auto in struttura superiore a 27 (ventisette) posti auto il Concessionario avrà diritto alla revisione del Piano economico e Finanziario secondo quanto disciplinato dall'art. 11 bis.2 della presente Convenzione".*

- C.7** Le clausole di cui ai comma 11.2 e successivi dell'articolo 11 della Convenzione verranno sostituite dalle seguenti, fermi la rubrica e il comma 11.1: "11.2 Oltre a quanto sopra, con decorrenza dall'avvio della gestione dei Parcheggi, il Concessionario dovrà riconoscere al Concedente un canone annuo di concessione di importo pari al 8% (otto per cento) dei ricavi effettivamente generati dalla sola sosta a rotazione dei Parcheggi, al netto dell'IVA. 11.3

*Soltanto a decorrere dall'entrata in esercizio di entrambi i Parcheggi (Zucchi e Vittoria), e sino a quando permarrà detto congiunto esercizio della sosta a rotazione, il Concessionario si impegna a corrispondere al Concedente un canone annuo minimo pari a 100.000,00 (centomila virgola zero zero) euro al netto dell'iva ("Canone annuo minimo garantito"). Pertanto, nel caso in cui l'importo derivante dall'applicazione ai ricavi di gestione della sosta a rotazione della percentuale di cui al precedente comma 11.2, dovesse risultare superiore al Canone annuo minimo garantito, il Concessionario corrisponderà al Concedente la somma risultante dalla applicazione della disposizione di cui al medesimo comma 11.2; per contro, nel caso in cui detto importo dovesse risultare inferiore al Canone annuo minimo garantito, il Concessionario corrisponderà comunque al Comune il Canone annuo minimo garantito.*

*11.4 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, il canone annuo di concessione di cui al sopraesteso comma 11.2 verrà aumentato, passando dall'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 ricavi effettivamente generati dalla sosta a rotazione del Parcheggio Zucchi, al netto dell'iva.*

*11.5 I canoni di cui ai comma precedenti saranno assoggettati ad IVA secondo le aliquote previste per Legge.*

*11.6 Il canone di cui ai precedenti comma 11.2, 11.3 e 11.4 verrà pagato in un'unica soluzione posticipata dal Concessionario al Concedente entro il termine di giorni 10 (dieci) decorrente dalla fine di ciascun esercizio annuale. Il periodo annuale di riferimento per il calcolo del canone di cui ai precedenti comma 11.2, 11.3 e 11.4 ("Esercizio Annuale") decorrerà dall'avvio della gestione del Parcheggio Zucchi e si compirà al trecentosessantacinquesimo giorno successivo. Dal termine del primo Esercizio annuale decorrerà il secondo Esercizio annuale e così via sino al termine della Concessione.*

*11.7 Onde consentire al Concedente un primo controllo in ordine all'andamento dei ricavi*

*della gestione dei parcheggi a rotazione, il Concessionario si impegna a fornire al Concedente, con cadenza almeno quadrimestrale, una completa reportistica in proposito. 11.8 Il Concessionario riconosce altresì al Concedente il diritto di accedere e di ottenere copia dei documenti fiscalmente rilevanti emessi e elaborati dalla Società di Progetto o comunque dal Concessionario in relazione alla complessiva gestione dei Parcheggi, per quanto attiene la parte a rotazione, al fine di controllare la corretta determinazione del canone di Concessione".*

- C.8** La clausola di cui al primo periodo del comma 11.bis dell'articolo 11 della Convenzione verrà sostituita dalla seguente, ferma la rubrica e ferme le clausole di cui ai periodi successivi del medesimo comma 11bis.1 nonché di cui al comma 11.bis.2: "*11-bis.1 L'equilibrio economico-finanziario risultante dal piano allegato all'Atto di Accordo stipulato dalle parti in data [REDACTED] al n. [REDACTED] rep., ripreso quale elaborato del progetto definitivo - esecutivo in variante e allegato alla presente Convenzione quale sua parte integrante e costitutiva, è assicurato dalla gestione dei Parcheggi interrati e in superficie a rotazione ad uso pubblico, dalla cessione a terzi in diritto di superficie dei posti auto previsti nel piano economico-finanziario, nonché dalla gestione temporanea degli stalli a rotazione e dagli ulteriori presupposti e condizioni indicati nelle premesse e negli atti dalle stesse richiamati, ai sensi dell'art. 19, comma 2 bis, della L. 109/94 e s.m.i.*".
- C.9** La clausola di cui al comma 14.1 dell'articolo 14 della Convenzione verrà sostituita dalla seguente, ferma la rubrica e ferme le clausole di cui ai comma 14.2 e successivi: "*14.1 Entro 30 (trenta) giorni dalla consegna dell'area il Concessionario dovrà dare inizio all'esecuzione dei lavori, previa pubblicizzazione, almeno 15 (quindici) giorni prima, dell'ambito di intervento. Il Concessionario si obbliga ad ultimare i lavori nel termine massimo previsto nel Cronoprogramma allegato al Progetto Esecutivo e comunque entro 19 (diciannove) mesi dalla data di inizio dei lavori*".

**Articolo D - Linee Guida per la elaborazione delle integrazioni all'atto di costituzione di diritto di superficie.**

- D.1** Contestualmente alla stipula della Convenzione di cui al precedente articolo C conseguente alla sottoscrizione del presente Atto di Accordo, il Comune e Reggio Emilia Parcheggi si impegnano l'uno nei confronti dell'altra a sottoscrivere, nelle forme ritenute più acconce dal Notaio rogante, un atto che, in parziale modifica del contenuto dell'Atto di Costituzione di diritto di superficie rogato a ministero dott. Luigi Zanichelli in data 04 maggio 2011 al n. rep. 107.406 - racc. 27.932, recepisca, per quanto di ragione, all'interno di questo le modifiche intervenute di cui al medesimo articolo C e, di conseguenza:
- D.1.a** indichi in 247 (duecentoquarantasette) circa il numero dei box/posti auto interrati, in luogo della attuale indicazione di circa 420 (quattrocentoventi) box/posti auto;
  - D.1.b** indichi il termine di durata della Concessione in anni 27 (ventisette) a decorrere dalla data del 04 maggio 2011, in luogo della attuale indicazione di anni 32 (trentadue) a decorrere dalla medesima data del 04 maggio 2011;
  - D.1.c** sostituisca il riferimento alla Convenzione sottoscritta in data 04 maggio 2011 al rep. 107.405/27.931 con il riferimento alla Convenzione che verrà stipulata in conformità a quanto previsto ai sopraestesi articoli B e C (ovvero richiami l'Atto Integrativo della Convenzione laddove si opti per questa modalità di redazione).
- D.2** La clausole dell'atto di costituzione del diritto di superficie non esplicitamente richiamate al sopraesteso comma D.1 rimarranno invariate, ferme restando le ulteriori modifiche che dovessero rendersi eventualmente necessarie per effetto di prescrizioni dettate dai provvedimenti di autorizzazione di cui al sopraesteso articolo B ovvero conseguenti a successive intese tra le Parti ovvero opportune ai fini del coordinamento delle disposizioni non richiamate dal medesimo comma D.1 con quelle di cui al precedente articolo C e ferme restando altresì le modifiche da apportare alla premessa dell'Atto di Costituzione del diritto di superficie al fine di aggiornarlo rispetto alle intese raggiunte con il presente Atto

di Accordo.

**Articolo E - Definizione della rideterminazione delle condizioni di equilibrio economico - finanziario della Concessione.**

Le Parti danno atto e dichiarano che con il presente Atto di Accordo è stata definita, compiutamente e con modalità da esse Parti condivise, mediante la rideterminazione delle nuove condizione di equilibrio, ai sensi dell'articolo 143 comma 8 del d.lgs. 12 aprile 2006 n. 163, la revisione del Piano Economico Finanziario e delle condizioni della Concessione disciplinate dalla Convenzione. Conseguentemente, il Comune e Reggio Emilia Parcheggi danno atto e dichiarano che con il presente Atto di Accordo esse Parti hanno disciplinato in via definitiva le condizioni della revisione del Piano Economico Finanziario e della Concessione per quanto attiene atti o fatti rilevanti ai fini della revisione medesima determinatisi in data anteriore alla sottoscrizione dell'Atto di Accordo, sì che si è estinta per entrambe le Parti ogni e qualsiasi azione o pretesa inerente eventuali sopravvenienze passive o attive che dovessero trovare titolo o causa nei fatti, negli atti e nelle disposizioni normative esplicitamente considerati ai fini della rideterminazione delle condizioni di equilibrio della Concessione disciplinata dal presente Atto di Accordo, e ciò in quanto nella rideterminazione delle condizioni di equilibrio della Concessione perfezionata con il presente Atto di Accordo esse Parti hanno tenuto conto e considerato la totalità degli effetti riconducibili ai predetti fatti, atti e disposizioni normative esplicitamente considerati, sia per quanto attiene quelli già determinatisi, sia per quanto attiene la stima della loro proiezione futura sino al termine finale della Concessione. Le Parti concordano e condividono che per fatti e atti esplicitamente considerati ai fini della rideterminazione delle condizioni di equilibrio devono intendersi i fatti e gli atti oggetto di trattazione nel presente Atto di Accordo e negli elaborati ad esso allegati. E' fatto in ogni caso salvo, per contro, quanto derivante da fatti o atti che dovessero determinarsi in momento successivo alla sottoscrizione del presente Atto di Accordo e che si rivelassero rilevanti ai fini di una futura revisione.

**Articolo F - Rinvio.**

Per quanto non esplicitamente previsto dal presente atto si rinvia alle norme di legge in

materia accordo sostitutivo di provvedimento amministrativo ai sensi dell'articolo 11 della legge 07.08.1990 n. 241.

**Articolo G - Comitato Paritetico per la attuazione dell'Atto di Accordo.**

Il Comune e Reggio Emilia Parcheggi confermano la nomina tra i propri Dirigenti e funzionari, di un Comitato Paritetico al quale è conferito incarico per un costante monitoraggio dello stato di attuazione dell'Atto di Accordo e della da esso presupposta Concessione nonché per lo svolgimento di ogni attività di coordinamento e collegamento tra il Concedente e la Concessionaria che si reputerà opportuna o necessaria per il perseguimento degli obiettivi definiti dal medesimo Atto di Accordo e per garantire alla azione amministrativa la migliore rapidità e snellezza, nel rispetto del principio di non aggravamento.

**Articolo H - Controversie.**

Ogni controversia che dovesse derivare dalla formazione, conclusione ed esecuzione del presente atto è demandata, ai sensi dell'articolo 133 comma 1 lettera a) numero 2, lettera c) e lettera e) numero 1 del d.lgs. 02 luglio 2010 n. 104, alla giurisdizione esclusiva del Giudice Amministrativo.

**Articolo I - Registrazione - Spese e oneri fiscali.**

Il presente Atto di Accordo sarà registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Reggio Emilia, integralmente nei suoi 10 articoli.

I compensi, le spese, gli oneri, le competenze e gli onorari professionali per lo studio, elaborazione e redazione del presente Atto di Accordo così come le spese per la stipulazione mediante scrittura privata autenticata del medesimo Atto di Accordo, per la registrazione e conseguenti tutte sono a carico di Reggio Emilia Parcheggi. All'uopo Reggio Emilia Parcheggi chiede sin d'ora tutte le agevolazioni fiscali previste in materia, evidenziando che, stante la natura di atto in parte sostitutivo e in parte integrativo di provvedimenti amministrativi, ai sensi dell'articolo 11 della legge 07 agosto 1990 n. 241, il presente Atto di Accordo rientra tra gli atti per i quali non vi è obbligo di richiedere la registrazione ai sensi degli articoli 1 e 3 della Tabella del d.p.r. 131/1986, con applicazione dell'imposta in misura fissa laddove, come nel caso di

specie, se ne richieda la registrazione.

**Articolo J - Allegati.**

Le Parti dichiarano e danno atto che gli elaborati di seguito indicati sono acquisiti al Protocollo del Comune al numero 341 del 26/11/2012 e che gli stessi, pur non essendo materialmente allegati al presente Atto di Accordo, ne costituiscono parte integrante e sostanziale:

**Allegato A:** Elaborato progettuale denominato "*Quadro evolutivo: progetto architettonico (da stato di fatto legittimato a progetto)*".

**Allegato B:** Piano Economico Finanziario di massima e relativa Relazione.

**Allegato C:** Elaborato denominato "*Quadro evolutivo: sottoservizi (preliminare – definitivo – progetto)*".

**Allegato D:** Elaborato denominato "*Quadro evolutivo: quadro economico*".

**Allegato E:** Elaborato denominato "*Quadro evolutivo: impatto archeologico*".

**Allegato F:** Elaborato denominato "*Aspetti geologici*".

Reggio nell'Emilia, li

Comune di Reggio Emilia  
Direttore dell'Area  
Pianificazione Strategica  
(dott. arch. Massimo Magnani)

Reggio Emilia Parcheggi s.p.a.  
Società di Progetto  
L'Amministratore Unico  
(dott. Filippo Lodetti Alliata)