



DELIBERA N. 417

Del 26 maggio 2021

Fasc. Anac n. 5608/2017

Oggetto Project financing per la realizzazione e gestione di un parcheggio intermodale in località - omissis - nel Comune di - omissis -

Riferimenti normativi

Art. 37-bis della legge n. 109/94 e s.m.i.

Art. 19, co. 2-bis della legge n. 109/94 e s.m.i.

Art. 143, co. 8 del d.lgs. n. 163/2006 e s.m.

Art. 175 del d.lgs. 50/2016

Parole chiave

Rinegoziazione convenzione in *Project financing*; Procedura ed evidenza pubblica; Varianti e modifiche contrattuali nel Partenariato pubblico privato;

Massima

La rinegoziazione della convenzione sottoscritta nell'ambito di una procedura di *Project financing* non può prescindere dalla valutazione delle condizioni base previste dalla convenzione e dalla valutazione della modifica della matrice dei rischi rispetto all'assetto originario nel rispetto delle norme e delle procedure che disciplinano i contratti pubblici secondo le disposizioni comunitarie, nazionali e regionali in materia di partenariato pubblico privato.

Visto, l'articolo 19, comma 2, del decreto legge 24 giugno 2014, n. 90, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 2014, n. 114, secondo cui i compiti e le funzioni svolti dall'Autorità di vigilanza sui contratti pubblici di lavori, servizi e forniture sono trasferiti all'Autorità nazionale anticorruzione;

Vista, la legge 11 febbraio 1994 n. 109 e successive modificazioni recante legge quadro in materia di lavori pubblici;

Visto, il decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 e successive modificazioni recante Codice dei contratti pubblici;

Visto, il decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50 e successive modificazioni recante Codice dei contratti pubblici;

Vista la relazione dell'Ufficio Vigilanza collaborativa e vigilanze speciali prot. n. 39908 del 17.5.2021;

Delibera

Considerato in fatto

Con nota prot. ANAC n. 109422/2017 veniva segnalata all'Autorità la dubbia legittimità della procedura adottata dal Comune di - omissis - avente ad oggetto la concessione relativa alla realizzazione e gestione di un parcheggio intermodale in località - omissis -, ritenuta non in linea con le disposizioni legislative all'epoca vigenti, nonché delle due rinegoziazioni contrattuali avvenute con DGC n. 257 del 23.12.2009 ed atto di revisione ed integrazione della convenzione datato 26.7.2013 e con DGC n. 162 del 19.4.2017 ed atto integrativo datato 18.7.2017, entrambe finalizzate al ripristino dell'equilibrio economico e finanziario. Veniva segnalato, da ultimo, la concomitanza temporale tra la sottoscrizione della convenzione e del primo atto modificativo con le procedure di vendita delle azioni della società - omissis -, prima detenute dal Comune di - omissis -, avvenute nell'anno 2007 e 2010.

La prima rinegoziazione del contratto era riferita alla richiesta di riequilibrio del PEF originario formulata dal concessionario a seguito di mancati ricavi per la non installazione degli stalli a pagamento per auto e bus presso il parcheggio di - omissis -, per i ritardi per cause dipendenti dal Comune nella valorizzazione dell'area edificabile concessa in diritto di superficie, per lavori aggiuntivi richiesti dal Comune e non previsti in progetto, per l'utilizzo da parte del Comune di aree più ampie, in occasione del mercato del sabato, rispetto a quelle previste in convenzione.

La seconda era riferita ad un riequilibrio del PEF finalizzato a prevedere l'applicazione di sconti alle tariffe previste in convenzione, l'affidamento al concessionario della progettazione e realizzazione dei lavori di ristrutturazione del parcheggio del - omissis - (€ 1.580.565,00), ulteriori investimenti inerenti nuove gestioni di aree a parcheggio (per € 281.750,00), nonché investimenti tecnologici per migliorare la gestione per un importo pari ad € 178.565,00 da prevedere sempre a carico del concessionario.

Evidenziava l'esponente dubbi sulla legittimità del *project financing* originario in relazione alla prevista cessione di diritti reali sui beni immobili a titolo di prezzo che avrebbe sostituito lo sfruttamento della gestione dell'opera stessa per remunerare l'ingente investimento.

Inoltre, contestava i termini della prima rinegoziazione avvenuta con atto del 26.7.2013 atteso che con DGC n. 257 del 23.12.2009 l'Amministrazione aveva deciso di eliminare in via definitiva la previsione degli stalli a pagamento nel parcheggio di - omissis - per assenza di adeguati ricavi modificando uno dei principi della convenzione prevedendo contestualmente un incremento complessivo di tutte le tariffe orarie dei parcheggi insilati e dei parcometri; le modifiche apportate alla convenzione hanno di fatto comportato un aggravio di costi per la collettività che utilizza il servizio oggetto della concessione stessa.



Infine, contestava anche i termini della seconda rinegoziazione, avvenuta con atto del 19.4.2017, ritenendo che detta rinegoziazione celava un affidamento diretto al concessionario di lavori per € 1.580.565,00 necessari alla progettazione e realizzazione dei lavori di ristrutturazione del parcheggio del – omissis –, oltre ulteriori investimenti inerenti nuove gestioni di aree a parcheggio per € 281.750,00, nonché investimenti tecnologici sulle strutture necessarie alla gestione delle aree a parcheggio per un importo pari ad € 178.565,00.

Con nota prot. n. 98325/2019, a seguito dell'esposto, veniva formulata una richiesta di informazioni preliminari all'avvio del procedimento, riscontrata del Comune di – omissis - con nota acquisita al prot. Anac n. 890/2020.

All'estio di una prima analisi degli atti acquisiti dal Comune di – omissis - venivano specificate le prime risultanze istruttorie e con decisione del Consiglio resa nell'adunanza del 1.4.2020 veniva disposto l'avvio di un procedimento di vigilanza ai sensi dell'art. 13 del Regolamento sull'esercizio dell'attività di vigilanza in materia di contratti pubblici.

Con nota prot. n. 36420/2020 veniva comunicato al Comune di – omissis - ed alla società concessionaria – omissis - l'avvio di un procedimento di vigilanza unitamente alle prime risultanze istruttorie emerse.

Con memoria e documentazione allegata, acquisita al prot. n. 60825/2020 e prot. n. 60914/2020, la società – omissis - formulava proprie controdeduzioni.

Con memoria e documentazione allegata, acquisita al prot. n. 61193/2020, il Comune di – omissis - formulava proprie controdeduzioni allegando la documentazione richiesta.

In data 23.9.2021 si teneva l'audizione dei rappresentanti del Comune di – omissis - - - omissis -, Segretario Generale, ing. – omissis -, dirigente U.O. Mobilità e Infrastrutture e dott.ssa – omissis -, dirigente S.O. Contratti-Vicesegretario e dei rappresentanti della società – omissis - - dott. – omissis -, Direttore Legale Affari Generali e Societari e avv.ti – omissis - e – omissis -, legali della società. Nel corso dell'audizione l'Ufficio richiedeva ulteriori precisazioni in ordine ai seguenti temi istruttori:

- la scelta di eliminare la previsione di stalli a pagamento nel parcheggio di – omissis - venendo in rilievo quanto riportato negli atti e rappresentato dalla concessionaria ovvero che la scelta è scaturita dalla circostanza che le previsioni relative al dimensionamento e all'utilizzo del parcheggio si sono rilevate erranee;
- la realizzazione o meno degli ascensori del parcheggio di via – omissis -;
- la richiesta di ristoro della concessionaria per il personale impiegato in via – omissis - a partire dall'anno 2003 rispetto alla motivazione sottesa all'intervenuto riconoscimento a far data dalla stipula della concessione;
- il *project* relativo alla riqualificazione del – omissis -, le motivazioni sottese alla decisione di non darvi seguito per sopraggiunti motivi di interesse pubblico e la decisione di accogliere la proposta progettuale di – omissis - riconducendola nell'ambito della concessione con la previsione di lavori aggiuntivi per € 1.580.000,00;
- la specifica del contenuto della proposta progettuale di – omissis - oggetto della seconda modifica contrattuale;
- lo stato della progettazione ed esecuzione dei lavori rispetto al termine ultimo contrattuale del 31.12.2019, le modalità di affidamento dei lavori ed il finanziamento degli stessi;
- la previsione contenuta nell'art. 8 della concessione a seguito della seconda modifica, il riequilibrio avvenuto o meno in ciascuno dei tre anni successivi.

Ad integrazione di quanto già dedotto l'Amministrazione comunale di - omissis - e la società - omissis - presentavano ulteriori memorie e documentazione allegata, acquisite rispettivamente al prot. n. 78914 del 23.10.2020 e al prot. n. 78505 e n. 78635 del 22.10.2020.

Alla luce dei rilievi formulati con nota prot. n. 36420/2020, delle controdeduzioni del Comune di - omissis - e della società - omissis -, nonché dell'audizione svoltasi in data 23.9.2020, l'Autorità ritenendo sussistenti i presupposti per dare ulteriore impulso al procedimento di vigilanza, con nota prot. n. 14026 del 17.2.2021, trasmetteva alle parti la comunicazione risultanze istruttorie contenente il dettaglio dei rilievi accertati.

A seguito di procedura di gara (licitazione privata esperita ai sensi di legge) andata deserta, a fronte di una proposta in *project financing* presentata dal promotore - omissis - ai sensi dell'art. 37-bis della legge n. 109/94 e s.m.i., dichiarata di pubblico interesse dall'Amministrazione comunale di - omissis -, il Comune stesso sottoscriveva in data 15.1.2007 il contratto di concessione con il promotore.

Le condizioni economiche della concessione prevedevano quale corrispettivo al concessionario per la progettazione ed esecuzione delle opere del parcheggio di - omissis - (stimate nella proposta approvata in € 7.732.705,00) e per l'installazione di due ascensori nel parcheggio - omissis - (stimati nella proposta approvata in € 60.420,00):

- il diritto di gestire funzionalmente e di sfruttare economicamente il parcheggio di - omissis - mediante l'integrale percezione delle tariffe corrispondenti a n. 673 posti auto tariffati e ad un'area di sosta tariffata per n. 39 autobus;
- la cessione del diritto di superficie per la durata di 90 anni su un'area edificabile in località - omissis - (valutata in € 1.512.000,00 di cui € 72.000,00 corrisposti dal concessionario al Comune rispetto alla quota di € 1.440.000,00);
- la cessione della gestione di specifici parcheggi nominativamente così individuati:
 - autoparcheggio - omissis - (posti auto n. 544);
 - autoparcheggio - omissis - (posti auto n. 200) - limitatamente ai primi due anni;
 - autoparcheggio - omissis - (posti auto n. 222);
 - autoparcheggio - omissis - (posti auto n. 210);
 - autoparcheggio - omissis - (posti auto n. 595);
- la cessione della gestione delle aree di sosta adibite a parcometri (posti auto n. 1.785);
- il servizio di rimozione dei veicoli lasciati in sosta d'intralcio con integrale percezione dei proventi derivanti dal servizio;
- l'attività di controllo delle aree di sosta mediante personale della concessionaria con qualifica "ausiliare del traffico".

Inoltre, a fronte di un canone annuo riconosciuto dal Comune al concessionario, stimato il primo anno in € 48.000,00, venivano previsti ulteriori servizi complementari quali:

- nell'area del parcheggio di - omissis -, quelli di pulizia ordinaria e straordinaria, manutenzione del verde pubblico, irrigazione e gestione delle utenze idriche e delle utenze di pubblica illuminazione, manutenzione ordinaria opere civili ed impianti, gestione locali e spazi ad uso commerciale;
- nelle aree a parcometri site in via - omissis -, quelli di manutenzione delle aree a verde e manutenzione ordinaria opere civili ed impianti.



All'Amministrazione concedente veniva riconosciuto il pagamento di un canone composto da una quota fissa di € 8, nell'annualità 2007, per ogni stallo a pagamento delle strutture insilate e da una quota variabile correlata al fatturato del concessionario nella misura del 4% fino all'importo di 4 Mln€ e del 7% sulla quota di fatturato eccedente la predetta soglia di 4 Mln€, oltre alla tariffa della tassa per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche (TOSAP).

La concessione prevedeva, infine, l'impegno della concessionaria a gestire ulteriori aree istituite a parcometro dall'Amministrazione comunale alle medesime condizioni previste nella convenzione.

I lavori di realizzazione del parcheggio di - omissis - sono stati conclusi in data 31.3.2008 e con D.D. n. 429 del 19.12.2008 è stato approvato il certificato di collaudo.

La rinegoziazione del contratto di concessione - DGC n. 257 del 23.12.2009 e successivo atto del 26.7.2013 -

Dopo l'approvazione del certificato di collaudo (19.12.2008), con nota in data 26.2.2009, il concessionario formulava richiesta di revisione della convenzione e del PEF ai sensi degli artt. 1 e 26 della convenzione stessa e dell'art. 143, co. 8 del d.lgs. n. 163/2006 e s.m. motivata dalle seguenti circostanze:

- mancata tariffazione degli stalli a pagamento per auto e bus presso il parcheggio di - omissis -;
- impiego di personale aggiuntivo a seguito delle modifiche alla circolazione stradale nel tratto di strada tra - omissis -;
- ritardo nello spostamento dell'antenna posta sull'area edificabile concessa in diritto di superficie in località - omissis -;
- lavori aggiuntivi richiesti dall'Amministrazione e non previsti nel progetto approvato;
- utilizzo da parte del Comune di aree più ampie rispetto a quelle previste in convenzione per il mercato del sabato.

Con successiva nota del 20.11.2009 (prot. n. 219583 del 25.11.2009) il concessionario inviava all'Amministrazione un documento contenente il dettaglio dei presunti costi aggiuntivi e dei presunti mancati ricavi formulando una proposta di riequilibrio delle condizioni economico e finanziarie del PEF. Il concessionario, in particolare, proponeva quale modalità di riequilibrio delle condizioni economico-finanziarie da prevedere nel PEF, la valorizzazione dei possibili ricavi ottenibili agendo sulle leve tariffarie degli altri parcheggi (rispetto al parcheggio di - omissis -) in concessione ipotizzando un recupero in dieci anni dei costi sostenuti e dei mancati ricavi maturati alla data del 31.12.2009. L'importo complessivo per conseguire il riequilibrio del PEF veniva indicato nell'importo complessivo di € 169.000,00 per anno a partire dal 2010 e per la durata di 10 anni.

L'Amministrazione comunale di - omissis - accoglieva solo parzialmente le proposte formulate dal concessionario e complessivamente riconosceva al concessionario stesso un rateo anno medio quantificato in € 119.800,00 per dieci anni. Nel dettaglio:

- non riconosceva la revisione del PEF per la parte relativa ai mancati ricavi del parcheggio - omissis - per il periodo pregresso, attesa la decisione del concessionario di eliminare la tariffazione facendo usufruire gratuitamente il parcheggio agli utenti e nella considerazione che gravava sul concessionario il rischio di gestione. Tuttavia, l'Amministrazione, tenuto conto della scarsissima utenza che aveva fruito del parcheggio a pagamento nel periodo di tariffazione, ha condiviso la proposta di modificare sul punto la convenzione e il PEF, eliminando in via definitiva la previsione di stalli a pagamento nel parcheggio di - omissis - a partire dall' 01.01.2010. Conseguentemente, venendo a modificarsi uno dei presupposti originariamente previsti, la cifra annuale da indicizzare per il futuro veniva individuata pari a € 64.500,00;
- non riconosceva la revisione del PEF per la parte relativa al ritardo nello spostamento da parte del comune

dell'antenna e dei manufatti installati nell'area edificabile di - omissis - concessa in diritto di superficie, circostanza questa che non avrebbe consentito l'attuazione della sua valorizzazione. La rimozione dell'antenna e dei relativi manufatti era, infatti, prevista entro il 1° gennaio 2010 e in accordo con il concessionario era stata prorogata entro la data del 15.01.2010 senza che il minimo ritardo di 15 giorni potesse incidere sull'equilibrio economico-finanziario del PEF;

- quanto agli extra costi per lavori aggiuntivi rispetto al progetto approvato, corrispondenti ad un importo complessivo di € 156.832,17 (tramutato in 10 ratei annuali da € 18.000), l'Amministrazione ha evidenziando come la mancata definizione di tali costi nella prima fase esecutiva della concessione aveva comportato la posticipazione della realizzazione degli ascensori del parcheggio di - omissis -, anch'essi previsti dal progetto approvato (stimati in € 60.420,00). L'Amministrazione ha, quindi, determinato in soli € 95.432,23 la somma riconoscibile al concessionario per la realizzazione di lavori non previsti dal progetto approvato e allegato alla convenzione, da valorizzarsi in ratei annuali da € 11.000 per dieci anni. Ha, inoltre, ribadito la necessità di realizzare gli ascensori del parcheggio di - omissis -, obbligazione contrattuale già prevista, entro il mese di giugno 2010, per l'importo previsto dai progetti approvati di € 60.420,00;
- quanto all'utilizzo da parte del comune delle aree per gli operatori del mercato del sabato, stimate inizialmente nella convenzione in circa 5.425 mq (2,5 anelli) e che, dal 6 ottobre 2007 (inizio mercato su aree realizzate dalla - omissis -) sono state effettivamente utilizzate per una superficie maggiore pari a circa 7.120 mq (3 anelli) mentre, dal mese di agosto 2008, la superficie complessiva utilizzata è stata pari a circa 8.700 mq, l'Amministrazione ha riconosciuto al concessionario il potenziale mancato ricavo dello sfruttamento delle differenze tra la superficie progettuale e quella effettivamente utilizzata nei diversi periodi dal comune, mediante la valorizzazione della tariffa TOSAP applicata agli operatori fissi (€ 0,0226 a mq) moltiplicata per 7 ore giornaliere per 51 giornate (pari agli eventi mercatali annui), prevedendo una percentuale a beneficio del Comune del 25% di tali mancati ricavi. È stata, quindi, riconosciuta al concessionario la valorizzazione dei soli mancati ricavi al 31.12.2009, per un valore annuo pari a € 24.100,00;
- quanto al servizio di regolamentazione degli accessi auto da - omissis -, in coincidenza dei lavori del - omissis -, richiesto dal Comune ed effettuato dal concessionario - omissis -, rispetto al quale veniva richiesto un ristoro di € 338.700,00 in relazione al costo sostenuto per il personale impiegato nel presidio dal 1.12.2003 al 10.04.2009, l'Amministrazione ha riconosciuto esclusivamente il costo quantificato nel solo periodo di vigenza della convenzione e quindi a partire dal 15.01.2007, data di stipula della convenzione medesima, fino al 10.04.2009, per una somma da recuperare complessiva di € 141.800,00 ed un rateo annuale di recupero pari ad € 16.200,00;
- quanto agli investimenti sostenuti dal concessionario in relazione ai lavori necessari ad allestire un'area limitrofa alla nuova sede comunale di - omissis - (area in - omissis -) riservata alla sosta delle auto del Comune di - omissis -, su cui prevedere un numero di almeno 15 stalli per le autovetture dell'autoparco comunale, a seguito di apposita richiesta avanzata dal Comune, l'Amministrazione ha riconosciuto una valorizzazione dei relativi investimenti, comprensivi di una ricostituzione integrale al decimo anno, di € 25.000,00 (ratei annui pari circa € 2.900) oltre, per la manutenzione ordinaria, un rateo complessivo annuale medio di € 4.000.

Pertanto, con DGC n. 257 del 23.12.2009, l'Amministrazione comunale, in relazione alle richieste del concessionario accolte, al fine di porre in equilibrio il PEF disponeva:



- l'incremento di tutte le tariffe orarie dei parcheggi insilati e lungo strada per € 0,05, con una previsione di incremento di introiti, al netto dell'elasticità dell'utenza, di € 115.400,00;
 - la tariffazione straordinaria di – omissis –, con una previsione di introiti per il concessionario di € 4.400,00.
- L'attuazione delle misure previste nella DGC n. 257/2009 venivano concretizzate mediante la sottoscrizione dell'atto integrativo alla convenzione in data 26.7.2013.

La rinegoziazione del contratto di concessione - DGC n. 162 del 19.4.2017 e successivo atto del 18.7.2017 - Il Comune di - omissis - aveva avviato i lavori di riqualificazione dell'area del – omissis - non adibita a parcheggio con la trasformazione della struttura già esistente in un hub agroalimentare, distribuito su una superficie di oltre 2.500 mq, dotato di mercato alimentare con vendita di specialità gastronomiche locali, scuola di cucina, ristoranti e bar. Era stata prevista, inoltre, la copertura della terrazza esterna sita all'ultimo piano dell'edificio, al fine di renderla pienamente fruibile anche d'inverno. Tali lavori dovevano concludersi entro l'anno 2017. In tale contesto l'Amministrazione comunale intendeva riqualificare integralmente l'area del – omissis - e, quindi, anche il parcheggio del – omissis -, al fine di garantire alla cittadinanza ed agli utenti la fruibilità di una struttura completamente rinnovata sia dal punto di vista estetico che tecnico-funzionale, rispondente ad elevati standard di qualità dei servizi offerti.

Ai sensi della convenzione il parcheggio del – omissis - (n. 200 posti auto) risultava affidato in gestione alla concessionaria - omissis -; mentre, l'Amministrazione non aveva dato seguito, per sopraggiunti motivi di interesse pubblico, ad una proposta di *project financing* approvata nel 2006 ed avente ad oggetto la riqualificazione dell'area urbana del – omissis -.

Contestualmente, l'Amministrazione comunale, su sollecitazione dei cittadini e delle associazioni del centro e dei quartieri, preso atto della rilevata eccessiva onerosità delle tariffe della sosta e dell'opportunità di adottare una scontistica anche per l'attrattività del centro della città, ha ritenuto di avviare un programma di riqualificazione dell'intero sistema della sosta, anche attraverso investimenti ed un piano di sconti tariffari, che preveda una significativa riduzione delle tariffe dei parcheggi in struttura e della sosta di superficie assentiti con la concessione - omissis -

La società - omissis -, con nota PEC acquisita al protocollo comunale n. 67663 del 6.4.2017, formulava apposita proposta progettuale, prevedendo interventi di ristrutturazione e manutenzione della struttura e dei piazzali antistanti il – omissis - per 190 posti auto e costi d'investimento complessivi pari a € 1.580.000,00+IVA.

Inoltre, la proposta della concessionaria prevedeva:

- 1) ulteriori investimenti per complessivi € 281.750,00+IVA finalizzati:
 - alla cessione della gestione delle aree di sosta adibite a parcometri (posti auto n. 1.785);
 - alla rimodulazione stalli e relativa segnaletica verticale e orizzontale in – omissis - (area non indicata nell'originaria convenzione);
 - all'installazione di parcometri e segnaletica verticale ed orizzontale presso tutte le aree oggetto di "nuove gestioni";
 - alla realizzazione di un marciapiede in – omissis - (autoparcheggio – omissis - oggetto della convenzione);
 - riqualificazione dell'area, sostituzione pini, rifacimento staccionate e manto bituminoso, ridisegno stalli di sosta Via – omissis -;
 - installazione di quattro dissuasori a scomparsa in via – omissis - ed in – omissis -;
- 2) nuovi investimenti tecnologici, finalizzati ad introdurre servizi innovativi, per costi di investimento complessivi pari a € 178.565,00+IVA finalizzati:

- al monitoraggio in tempo reale della disponibilità di posti auto muniti di sensore dell'anello circolatorio – omissis -, con segnalazione tramite PMV e mobile app, dello stesso fornitore dei sensori, non proprietaria, messa a disposizione, personalizzabile con logo del Comune di - omissis - e del gestore;
- esportazione, tramite specifico webservice, del database dei posti disponibili "off street" in tempo reale;
- upgrade dei parcometri e degli apparati di controllo e riscossione dei parcheggi insilati;
- disponibilità di applicazioni mobili per il pagamento della sosta e la modifica remota, non necessariamente proprietarie ma disponibili da parte di soggetti terzi.

La proposta della concessionaria, inoltre, prevedeva l'applicazione di sconti sia per la sosta oraria e gli abbonamenti relativi ai parcheggi in struttura sia per la sosta su strada. Detti sconti venivano così commisurati:

- 20% della tariffa della prima e della seconda ora di sosta presso tutti i parcheggi in struttura in determinate fasce orarie;
- 18,50% delle tariffe relative alle aree a parcometro con tariffa pari a € 2,70/h con una riduzione fino a € 2,20/h;
- 30% del prezzo degli abbonamenti relativi ai parcheggi in struttura – tranne per il Parcheggio – omissis - - per soggetti la cui residenza è ubicata entro cinquecento metri di percorso pedonale da tali parcheggi;
- 20% del prezzo degli abbonamenti ordinari "24 ore" relativi ai parcheggi in struttura - tranne per il parcheggio – omissis - - per soggetti residenti nel Comune di - omissis - ;
- rinuncia all'aumento legato all'indicizzazione ISTAT del 10,6% sui parcometri a tariffa 1,10 e 1,35 €/h.

La proposta progettuale avanzata dal concessionario, corredata da apposito piano economico-finanziario, veniva valutata positivamente dal Comune di - omissis - sia sotto il profilo del mantenimento del servizio pubblico, peraltro connesso alla realizzazione di un più ampio progetto di riqualificazione della medesima area urbana nel quale insiste il Parcheggio – omissis -, sia sotto il profilo della convenienza economica dal momento che non comportava oneri finanziari a carico dell'Ente.

L'Amministrazione comunale, infatti, riteneva integrati i presupposti previsti dalla convenzione già in essere con la società - omissis - – in particolare le disposizioni contenute negli artt. 17 e 26 - individuando specifiche misure di riequilibrio volte a compensare gli squilibri economico-finanziari conseguenti, in particolare, all'implementazione del programma di sconti tariffari, tenuto conto degli investimenti che la concessionaria si era impegnata a realizzare e prevedendo, tra l'altro, la conferma dell'affidamento della gestione del parcheggio – omissis -, anche a fronte degli investimenti della concessionaria stessa, nonché dell'affidamento di nuove aree di sosta a pagamento individuate nelle zone:

- - omissis -, n. 100 p.a.;
- - omissis -, n. 100 p.a.;
- - omissis -, n. 23 p.a.

Le modifiche alla convenzione e le relative previsioni venivano integrate nell'elaborazione del nuovo piano economico-finanziario.

Nei termini sopra esposti veniva, quindi, sottoscritto, in data 18.7.2017, il secondo atto integrativo e modificativo della convenzione originaria.

Ritenuto in diritto

Oggetto di vigilanza sono i procedimenti amministrativi di modifica della convenzione riferita al *Project financing* per la realizzazione e gestione di un parcheggio intermodale in località - omissis -, avvenuta con atto in data 26.7.2013 (in attuazione della DGC n. 257/2009) e con atto in data 18.7.2017 (in attuazione della DGC n.



162/2017).

Alla luce delle risultanze istruttorie comunicate e delle controdeduzioni formulate dalle parti con le memorie e documentazioni acquisite in atti trova conferma l'illegittimità della prima modifica della convenzione nella parte relativa alla eliminazione in via definitiva dei n. 673 stalli a pagamento per auto presso il parcheggio di - omissis - dal 1.1.2010, scelta che ha determinato il presupposto per il riequilibrio del PEF e il riconoscimento al concessionario del rateo di € 64.500,00/anno per 10 anni (€ 645.000,00). Infatti, da una sistematica ricostruzione della procedura di *project financing* non si ritiene integrata alcuna fattispecie intervenuta che abbia potuto legittimare la modifica apportata, ricondotta alle disposizioni di cui agli art. 1 e 26 della convenzione nonché art. 19, co. 2-bis della legge n. 109/94 (sostituito dall'art. 143, co. 8 del d.lgs. n. 163/2006). L'intervento previsto in *project financing* negli atti di programmazione dell'Ente comunale riguardava la realizzazione e gestione, mediante finanza di progetto, di un parcheggio in località - omissis - al servizio di infrastrutture e di servizi di pubblica utilità; nell'avviso indicativo del *project financing*, tra le indicazioni progettuali prescritte era stata prevista una capienza di circa 3.000 posti auto "*di cui 300 tariffati*"; la proposta presentata dalla società - omissis - ex art. 37-bis, co. 1 della legge n. 109/94 contemplava, tra l'altro, quale previsione della consistenza dell'intervento la realizzazione di n. 2880 posti auto, 28 posti moto e 39 posti bus e, quale corrispettivo per la realizzazione delle opere, il diritto di gestire funzionalmente e di sfruttare economicamente, per tutta la durata della concessione, mediante la integrale percezione delle tariffe e degli altri proventi derivanti dall'attività di gestione "n. 673 posti auto tariffati e n. 39 posti bus tariffati" nonché il riconoscimento di un prezzo commisurato al diritto di godimento e gestione di tutti i parcheggi pubblici e aree di sosta comunali a pagamento, i proventi della gestione del servizio rimozione dei veicoli in sosta di intralcio, la cessione del diritto di superficie di aree edificabili. I suddetti presupposti e le condizioni di base dell'equilibrio economico-finanziario sono stati trasfusi nel progetto dell'intervento e sono stati richiamati nelle premesse del contratto di concessione, in conformità all'art. art. 19, co. 2-bis della legge n. 109/94. Peraltro, le valutazioni della domanda di sosta compiute dall'Amministrazione comunale e dal promotore -divenuto concessionario- in tutti gli studi prodotti, hanno sempre tenuto in debita considerazione sia la presenza nell'area di parcheggio della stazione terminale del - omissis - sia il fatto che in area limitrofa ai posti auto tariffati era stata prevista la realizzazione anche di posti auto non tariffati; dalla programmazione iniziale dell'Ente comunale di soli 300 posti auto tariffati la proposta formulata dal promotore ha fissato 673 posti a tariffa.

Le condizioni base dell'equilibrio economico-finanziario risultano essere state individuate dal concessionario assumendo stime prudenziali di redditività basata su coefficienti di occupazione estremamente bassi dei posti tariffati; le stesse, sono apparse, tuttavia, errate sin da subito tant'è che il Comune di - omissis - con nota in data 23.7.2008 (i lavori di realizzazione del parcheggio di - omissis - si sono conclusi in data 31.03.2008 e in data 19.12.2008 è stato approvato il Certificato di collaudo) dava evidenza dell'occupazione del solo il parcheggio gratuito mentre le aree in cui era prevista la sosta a pagamento erano "costantemente inutilizzate". Da qui l'istanza al Concessionario, "*al fine di eliminare il disagio funzionale e d'immagine legato al mancato utilizzo di spazi di notevole pregio*", a valutare l'opportunità di consentire gratuitamente in via sperimentale almeno nelle giornate del sabato, in concomitanza con lo svolgimento del mercato, l'utilizzo delle aree di sosta a pagamento, con la precisazione che tale sperimentazione non poteva costituire motivo di revisione della convenzione; il riscontro del concessionario si rinviene nella richiesta, con nota in data 26.2.2009, di revisione della convenzione e del PEF, anche in ordine alla mancata tariffazione (oltre ai 673 posti) degli stalli a pagamento per auto e bus presso il parcheggio - omissis -, con l'ampliamento della platea dei posti auto

tariffati; tale richiesta è stata formulata in linea con la previsione contenuta nell'art. 1 del contratto nella parte in cui era stato previsto che *"il numero dei posti auto tariffati potrà essere rivisto, di concerto tra comune e concessionaria, decorsi dodici mesi dall'attivazione degli stessi"*.

Può desumersi, quindi, come da un lato l'Amministrazione comunale è apparsa da sempre fautrice della necessità di rendere gratuito l'utilizzo del parcheggio di - omissis - (nell'avviso indicativo del *project financing* erano solo 300 i posti auto stimati a tariffa); mentre, la Concessionaria ha ritenuto praticabile la previsione, tanto da presentare una proposta, di tariffare almeno 673 posti auto, salvo poi sostenere la necessità di un ampliamento della platea dei posti così come richiesto con nota in data 26.2.2009. Ciò mette in luce gli interessi contrapposti delle parti e la banale considerazione che nella valutazione della domanda potenziale avrebbe dovuto svolgere un ruolo decisivo, e così non appare, la presenza di posti auto contermini, alcuni gratuiti ed altri a pagamento. La previsione del periodo di prova, contemplato dall'art. 1 della concessione, prima della stabilizzazione delle condizioni di gestione del parcheggio, più che essere riferibile a stime relative a scenari mai sperimentati prima e totalmente imponderabili così come sostenuto dal Comune di - omissis - va letto quale punto di equilibrio tra le due opposte visioni che, come sostenuto dal Concessionario, erano state oggetto di specifica considerazione e confronto delle parti sotto il profilo dell'opportunità di includere i n. 673 posti auto o meno tra quelli a pagamento o meno.

Gli esiti della sperimentazione e la previsione della possibile rideterminazione del numero dei posti auto a pagamento come indicato nell'art. 13, c. 7 della convenzione non poteva certo sottendere la modifica delle condizioni di ri-equilibrio nell'ipotesi di scarsa, se non nulla, domanda di fruizione dei n. 673 posti auto tariffati a - omissis -, pena dover configurare l'illegittimità della disposizione contrattuale tendente all'annullamento dell'alea del rischio di domanda, seppur parziale, rispetto al complessivo impianto della concessione, assunto dal concessionario. È stata, invece, erronea la previsione di ritenere sostenibile una domanda di posti auto a tariffa (per un numero di 673 posti auto) all'interno di un parcheggio dove n. 2207 erano lasciati a libera fruizione.

A fronte dell'errata valutazione dei presupposti e delle condizioni di base dell'equilibrio economico-finanziario degli investimenti e della connessa gestione, dovuta alla inutilizzazione del parcheggio tariffato da parte dell'utenza, l'Amministrazione comunale, che aveva da sempre sostenuto una maggiore gratuità dei posti auto di - omissis -, ha inteso provvedere mediante un pronto riequilibrio del PEF con totale eliminazione della tariffa nei riguardi dei 673 posti, presupposto per il contestuale riconoscimento al concessionario dei mancati ricavi. Peraltro, la decisione è stata assunta in assenza di atti prodotti dalle parti nell'istruttoria condotta tesi a documentare l'analisi dell'occupazione del parcheggio, nella parte relativa ai posti gratuiti con contestuale correlazione dell'inutilizzo dei posti tariffati, al fine di valutarne l'apprezzamento dell'incidenza sul PEF di contratto. Non può certo sostenersi, come le parti hanno più volte richiamato nei propri atti difensivi, che essendo il parcheggio di - omissis -, un parcheggio posto a servizio della stazione del - omissis -, la scelta operata trova la sua legittimità nella condivisibile incentivazione dell'utilizzo del - omissis - essendo nota da tempo la funzione del parcheggio, anche al concessionario che ha formulato la proposta, valutata di pubblico interesse dall'Amministrazione.

Ciò che si contesta non è, quindi, l'apprezzamento dell'interesse pubblico a rendere gratuiti i 673 posti auto ma come tale apprezzamento sia intervenuto ovvero, a parità di condizioni al contorno, successivamente alla sottoscrizione della convenzione, rispetto alle previsioni contenute nella proposta del concessionario, dichiarata di pubblico interesse dall'Amministrazione comunale. È proprio tale meccanismo di riequilibrio che non si ritiene



essere stato rispettoso delle norme e dei principi in materia di PPP avendo modificato la cd. matrice di rischio a favore del Concessionario scaricando sull'utenza, seppur in misura trascurabile secondo le valutazioni delle parti, i mancati ricavi del parcheggio - omissis - da parte del concessionario peraltro neanche documentati mediante la presentazione del primo bilancio di esercizio riferito alla gestione della concessione.

Quanto al riconoscimento al concessionario del rateo di € 16.200,00 per dieci anni (€ 162.000,00) per il cd. servizio di regolamentazione degli accessi auto al parcheggio del - omissis - la sistematica ricostruzione dei fatti occorsi conferma l'assenza di oggettive sopravvenienze legittimanti il riconosciuto carattere sopravvenuto delle esigenze di regolamentazione degli accessi in modo sistematico e la necessità di garantire all'utenza ed al concessionario la corretta fruizione del parcheggio del - omissis -. La società - omissis - era già concessionaria per la gestione del parcheggio del - omissis - ben prima dell'avvio della procedura di *project financing* e, nell'ambito della precedente gestione, aveva sostenuto oneri di gestione del parcheggio conseguenti alla modifica della viabilità per i lavori di realizzazione del - omissis - che occupavano l'area antistante il - omissis - e, quindi, la strada di accesso al parcheggio del - omissis -. La stessa era perfettamente edotta, quindi, di tutti gli elementi e rischi connessi allo stato dei luoghi, da tenere in considerazione per formulare una congruente proposta di *project financing* anche in ordine alla rinnovata gestione del parcheggio del - omissis -; era a conoscenza delle pregresse modalità di gestione, dei modi e tempi delle eventuali interferenze con l'area del parcheggio, quali la realizzazione dei lavori interferenti. Ne è prova la richiesta all'Amministrazione - con note in data 26.2.2009 e 20.11.2009 - di ristoro per il personale impiegato nel presidio dal 1.12.2003 al 10.4.2009 per un importo pari ad € 338.700,00, riconosciuto dall'Amministrazione dal 15.1.2007 al 10.4.2009 per un importo pari ad € 141.800,00. Non si ha, inoltre, evidenza circa gli asseriti ritardi nell'esecuzione dei lavori interferenti la viabilità di accesso al parcheggio atteso che la conclusione dei lavori del - omissis - è intervenuta nel mese di gennaio 2008. Nessuna modifica delle condizioni di gestione originarie note al concessionario e trasfuse nella proposta di *project* formulata dallo stesso appare potersi ricondurre alla fattispecie de qua, erroneamente ritenuta sopravvenuta e non prevedibile, tale da legittimare l'applicazione dell'art. 19, co. 2-bis della legge n. 109/94 (sostituito dall'art. 143, co. 8 del d.lgs. n. 163/2006) non rilevando, pertanto, il carattere non sostanziale qualitativo e quantitativo del riequilibrio concesso. La ricostruzione dei fatti esclude anche di qualificare il servizio di regolamentazione accessi auto al parcheggio del - omissis - come "servizio supplementare", come richiamato dal Concessionario, resosi necessario e non incluso nella concessione iniziale, tale da legittimare l'affidamento al concessionario originario, laddove il relativo affidamento a terzi risulti irragionevole dal punto di vista tecnico e/o economico e sempre che l'aumento di valore non ecceda il 50 per cento del valore della concessione, principio oggi codificato nell'art. 175, commi 1, lett. b), e 3 del d.lgs. 50/2016. Il riconoscimento di un fisiologico margine di elasticità della concessione, invece, trova il suo limite nel rispetto delle norme e dei principi in materia di PPP con particolare riferimento al rischio di disponibilità (del parcheggio del - omissis -) che in ragione del riconoscimento intervenuto risulta essere stato modificato a favore del Concessionario scaricando sull'utenza gli oneri in più sostenuti dal Concessionario.

Quanto al riconoscimento al concessionario del rateo di € 4.000,00 per dieci anni (€ 40.000,00) per gli investimenti sostenuti in relazione ai lavori necessari ad allestire un'area limitrofa alla nuova sede comunale di - omissis - riservata alla sosta delle auto del Comune di - omissis -, nel prendere atto delle precisazioni formulate dalle parti che l'area in questione era presente nella concessione originaria come area a parcometro (cfr. l'allegato B della convenzione originaria, riga - omissis -, 16 stalli con tariffa tipologia "D") rientrando pertanto nel perimetro della convenzione, avrebbe trovato legittimazione, ai sensi dell'art. 19, co. 2-ter della L.

109/94, l'affidamento al concessionario di opere di allestimento al servizio del Comune nell'ambito del perimetro della concessione stessa; tuttavia, ciò che deve contestarsi è la decisione di non avere espletato un'autonoma procedura di affidamento, anche ricomprendendo nell'ambito della convenzione l'esecuzione dei predetti lavori, avere scaricato il relativo costo sulla concessionaria salvo poi determinare il riequilibrio del PEF con oneri a carico della collettività. Infatti, alla luce dell'importo dei lavori eseguiti, così come dichiarati dal concessionario, pari ad € 26.000 (€ 25.000 per investimenti e € 1.000 per manutenzione), non risulta congruente quanto riconosciuto con il rateo di € 4.000 per anno e per dieci anni (€ 40.000,00) il cui ammontare è nettamente superiore all'onere effettivamente sostenuto dal Concessionario. Sul punto si prende atto di quanto comunicato dall'Amministrazione ovvero che procederà alla revisione economico-finanziaria in considerazione delle somme effettivamente spese rispetto a quelle ipotizzate e previste nel PEF.

Trova conferma anche l'illegittimità della seconda modifica della convenzione nella parte relativa alle modifiche contrattuali intervenute recanti la previsione di una scontistica tariffaria connessa all'attivazione di nuove gestioni e una diversa allocazione dei rischi.

Fermo restando la legittima determinazione dell'Amministrazione di adottare una differente politica tariffaria, rispetto alle originarie previsioni della convenzione, le modalità attuative adottate appaiono illegittime nella considerazione che la rideterminazione delle nuove condizioni di equilibrio a seguito di variazioni apportate dall'Amministrazione alle tariffe di base e connesse all'equilibrio economico-finanziario iniziale (peraltro incrementate appena qualche anno prima a seguito della prima modifica contrattuale seppur di entità modesta), dovevano comunque restare perimetrare nell'ambito delle disposizioni della medesima concessione. Più in dettaglio, la modalità di riequilibrio del PEF a seguito della scontistica sulle tariffe di convenzione richiesta dal Comune è da ritenersi illegittimo se circoscritto all'ampliamento del perimetro della convenzione mediante affidamento al concessionario di nuove aree a parcheggio tariffate (cd. Nuove Gestioni) dovendosi intervenire, invece, mediante l'utilizzo delle prioritarie leve previste nell'art. 26 della convenzione ovvero mediante un adeguamento del canone e/o durata della convenzione. Infatti, la previsione dell'art. 22: *"Nel caso in cui il Comune dovesse istituire ulteriori aree a parcometri la Concessionaria si impegna alla gestione ed allestimento delle stesse alle condizioni di cui alla presente convenzione"* prevista sin dalla convenzione originaria, deve trovare il suo limite nel rispetto dell'invarianza complessiva del totale dei posti auto tariffati ed oggetto della concessione originaria. Diversamente verrebbe a determinarsi, oltre ad una sostanziale situazione di monopolio del Concessionario, una potenziale indeterminazione del volume della concessione potendo in astratto l'Amministrazione comunale affidare in gestione al medesimo Concessionario qualunque posto auto del proprio territorio comunale per tutta la durata della vita della concessione. Peraltro, non può sottacersi che costituiva oggetto principale del *project financing* la realizzazione del parcheggio intermodale di - omissis - restando l'affidamento della gestione dei parcheggi pubblici e aree di sosta comunali a pagamento lo strumento attraverso il quale garantire, seppur parzialmente, l'equilibrio economico-finanziario della concessione e ripagare i costi di investimento per la costruzione del citato parcheggio. Tali costi, si ribadisce nelle legittime scelte dell'Amministrazione comunale per quanto attiene alla politica tariffaria, non possono sempre essere scaricati sull'utenza, dovendo invece ricercarsi quale giusto equilibrio tra interesse pubblico (utenza, Amministrazione comunale) e interesse privato (Concessionario).

Peraltro, l'istituzione di ulteriori aree a parcometro quali "Nuove Gestioni" nel contesto di una manovra tariffaria intesa a ridurre le tariffe al fine di mantenere l'equilibrio economico-finanziario della concessione, ha comportato l'illegittima previsione contenuta nell'art. 8 dell'atto integrativo avente ad oggetto - Disposizioni



aggiuntive per la revisione dell'equilibrio economico-finanziario – in quanto, in difformità ai principi base di tutte le procedure di *project financing*, introduce un meccanismo con il quale è stata di fatto annullata l'alea del rischio di domanda per il Concessionario, non potendosi qui ammettere, nella corretta allocazione dei rischi tra pubblico e privato, la giustificazione addotta circa la stima incerta del flusso di ricavi a regime (rischio di domanda) ed il disallineamento temporale tra sconti applicati e l'attivazione delle nuove aree che scontavano l'incertezza legata ai tempi di consegna delle aree e di realizzazione delle propedeutiche opere di allestimento dei posti (rischio di costruzione). Quanto evidenziato, peraltro, trova conferma nell'accertato intervenuto riconoscimento al Concessionario da parte del Comune di - omissis -, nei primi due anni del nuovo assetto della concessione, del riequilibrio complessivo di € 245.000,00 il primo anno e di € 135.000,00 il secondo anno avendo il Concessionario rinunciato al riequilibrio nel terzo ed ultimo anno; non si comprende, infatti, nonostante la previsione dell'allegato 1-G alla concessione, come tale riequilibrio possa essere scevro dall'influenza della domanda dell'utenza (sia in aumento che in diminuzione) e riguardare solo l'aspetto della politica tariffaria di tutti i parcheggi originari rispetto alle nuove gestioni attivate. Dette previsioni, oggi non più operative, hanno comunque fatto sì che il rischio di domanda sia stato totalmente assunto dal Comune di - omissis - che per ben due volte è intervenuto per integrare i mancati ricavi del Concessionario. Se non era possibile, come rappresentato dal Concessionario, effettuare quel calcolo ponderato del rischio di gestione che è il presupposto della relativa assunzione da parte del Concessionario stesso, si doveva intervenire, mediante l'utilizzo delle prioritarie leve previste nell'art. 26 della convenzione ovvero mediante un adeguamento del canone e/o durata della convenzione al fine di adottare una differente politica tariffaria.

Quanto all'affidamento al Concessionario dell'esecuzione dei lavori di ristrutturazione del parcheggio – omissis - per un importo di € 1.580.000,00 a carico di - omissis -, che il Concessionario dovrà a sua volta affidare mediante gara, a fronte della relativa gestione dello stesso parcheggio è emerso quanto segue. La gestione del parcheggio del – omissis - a cura della concessionaria - omissis - rientrava nel perimetro della concessione ai sensi dell'art. 3, limitatamente ai primi anni della stessa, avendo il PEF previsto quale correttivo nell'arco di validità della concessione la chiusura della gestione del parcheggio del – omissis - a partire dal 2° anno (aprile 2008) dalla data di stipula della concessione (1.1.2007).

La circostanza che la struttura del parcheggio del – omissis - sarebbe continuata ad essere stata gestita dal "precedente" concessionario (sempre - omissis -) fino al momento della stipula della convenzione con la società – omissis - nell'ambito del diverso *project financing* relativo al recupero e ristrutturazione del – omissis - ed opere complementari, che poi non si è perfezionata con la sottoscrizione della convenzione, non può certo ritenersi condizione legittimante il nuovo affidamento della gestione del parcheggio – omissis -, per tutta la durata della nuova convenzione (40 anni), al medesimo concessionario - omissis -; in questo senso deve ritenersi al di fuori del perimetro della concessione originaria l'affidamento in concessione della nuova gestione del parcheggio del – omissis - e conseguentemente l'affidamento dei lavori relativi al medesimo parcheggio per un importo di € 1.580.000,00 sostenuto da - omissis -

Anche in questo caso, il richiamo alla previsione dell'art. 22 contenuto nella convenzione originaria, deve trovare il suo limite nel rispetto dell'invarianza complessiva del totale dei posti auto tariffati ed oggetto della convenzione originaria, avuto riguardo agli aspetti concorrenziali e di invarianza del volume complessivo della concessione come sopra richiamati.

Peraltro, considerato che la "conferma" del definitivo affidamento della gestione del parcheggio del – omissis - alla - omissis - è avvenuta con Deliberazione di Giunta n. 162 del 19 aprile 2017, l'Amministrazione avrebbe

dovuto richiedere il riequilibrio del PEF in favore dell'Ente comunale a far data dall'anno 2008 (a conclusione della precedente gestione) come anche in occasione della prima modifica contrattuale intervenuta nell'anno 2013 con la quale sono stati aboliti 673 posti auto tariffati mentre nulla è stato previsto in ordine agli ulteriori posti auto in gestione di fatto a - omissis - (ma non previsti nel PEF) riferiti al parcheggio - omissis -. Tale riequilibrio, infatti, doveva essere richiesto non già avuto riguardo al risultato della gestione del parcheggio del - omissis - che la Concessionaria evidenzia essere stato in negativo per € -576 euro ma bensì con riferimento all'intera durata dell'affidamento della nuova gestione commisurata a tutta la durata della Concessione esistente.

Il richiamo all'art. 175, co. 1, lett. b) del d.lgs. 50/2016 da parte del Concessionario, a conferma della decisione assunta dal Comune, che legittima possibili modifiche delle concessioni durante il periodo di efficacia se relative a "lavori o servizi supplementari da parte del Concessionario originario che si sono resi necessari e non erano inclusi nella concessione iniziale, ove un cambiamento di Concessionaria risulti impraticabile per motivi economici o tecnici [...] e comporti per la stazione appaltante un notevole ritardo o un significativo aggravio dei costi" non coglie nel segno se solo si considera che il progetto esecutivo di ristrutturazione del parcheggio del - omissis - presentato all'Amministrazione comunale, dopo oltre due anni non può essere ancora approvato in quanto l'Amministrazione è in attesa dell'analisi del progetto presentato dal gestore del - omissis -; solo a valle dell'approvazione del progetto del - omissis - l'Ufficio tecnico dell'Ente potrà valutare ed approvare il progetto del parcheggio del - omissis - (ad altro gestore) affinché possano essere previste specifiche prescrizioni in ordine ai rapporti con il cantiere di - omissis -

Tutto ciò considerato e ritenuto

Il Consiglio dell'Autorità Nazionale Anticorruzione nell'adunanza del 26.5.2021

DELIBERA

ai sensi dell'art. 12, co. 1 lett. b) del Regolamento sull'esercizio dell'attività di vigilanza in materia di contratti pubblici del 4.7.2018:

- di ritenere illegittima, per quanto esposto in motivazione, la rinegoziazione del contratto di concessione - DGC n. 162 del 19.4.2017 e successivo atto del 18.7.2017 - ricondotta alle disposizioni di cui agli art. 1 e 26 della convenzione nonché art. 19, co. 2-bis della legge n. 109/94 (sostituito dall'art. 143, co. 8 del d.lgs. n. 163/2006) ed il riconoscimento al Concessionario del rateo di € 64.500,00/anno per 10 anni (€ 645.000,00);
- di ritenere illegittima, per quanto esposto in motivazione, la rinegoziazione del contratto di concessione - DGC n. 162 del 19.4.2017 e successivo atto del 18.7.2017 - nella parte in cui è stato riconosciuto al Concessionario il rateo di € 16.200,00 per dieci anni (€ 162.000,00) per il cd. servizio di regolamentazione degli accessi auto al parcheggio del - omissis -;
- di ritenere illegittima, per quanto esposto in motivazione, la rinegoziazione del contratto di concessione - DGC n. 162 del 19.4.2017 e successivo atto del 18.7.2017 - nella parte in cui è stato riconosciuto al Concessionario il rateo di € 4.000,00 per dieci anni (€ 40.000,00) per gli investimenti sostenuti in relazione ai lavori necessari ad allestire un'area limitrofa alla nuova sede comunale di - omissis - riservata alla sosta delle auto del Comune di - omissis -;
- di ritenere illegittima, per quanto esposto in motivazione, la rinegoziazione del contratto di concessione - DGC n. 257 del 23.12.2009 e successivo atto del 26.7.2013 - nella parte relativa alle modifiche contrattuali intervenute recanti la previsione di una scontistica tariffaria connessa all'attivazione di "Nuove Gestioni" con



una diversa allocazione dei rischi tra pubblico e privato, con particolare riferimento alla previsione contenuta nell'art. 8 dell'atto integrativo;

- di ritenere illegittimo, per quanto esposto in motivazione, l'intervenuto riconoscimento al Concessionario da parte del Comune di - omissis -, nei primi due anni del nuovo assetto della concessione, del riequilibrio complessivo di € 245.000,00 il primo anno e di € 135.000,00 il secondo anno;
- di ritenere illegittima, per quanto esposto in motivazione, la rinegoziazione del contratto di concessione - DGC n. 257 del 23.12.2009 e successivo atto del 26.7.2013 - nella parte relativa all'affidamento al Concessionario dell'esecuzione dei lavori di ristrutturazione del parcheggio del - omissis - per un importo di € 1.580.000,00 a carico di - omissis -, a fronte della conferma dell'affidamento a - omissis - stessa della gestione del parcheggio del - omissis -;
- di dare mandato al competente Ufficio dell'Autorità di inviare la presente delibera al Comune di - omissis -, alla società - omissis - ed all'esponente - omissis -, legale rappresentante Associazione di consumatori e utenti, Movimento Difesa del Cittadino di - omissis -.

Ai sensi dell'art. 22, del Regolamento sull'esercizio dell'attività di vigilanza in materia di contratti pubblici del 4.7.2018 le raccomandazioni adottate con la presente delibera, volte a rimuovere le illegittimità o irregolarità riscontrate, ovvero ad adottare atti volti a prevenire il futuro ripetersi di tali illegittimità e irregolarità, sono comunicate al Comune di - omissis - e alla Società - omissis - con invito a comunicare all'Autorità le determinazioni assunte successivamente alla comunicazione della medesima delibera, ai sensi dell'art. 213, co. 13 del d.lgs. n. 50/2016, entro il termine di 45 giorni dal suo ricevimento.

Il Presidente

Avv. Giuseppe Busia

Depositato presso la Segreteria del Consiglio in data 3 giugno 2021

Per il Segretario

Maria Esposito

Rosetta Greco

Atto firmato digitalmente