

## **REGOLAMENTO PER LA CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE SU AREE COMUNALI PER LA REALIZZAZIONE DI PARCHEGGI PERTINENZIALI AI SENSI DELL'ART. 9, COMMA 4, DELLA LEGGE 24 MARZO 1989 N. 122**

(Approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale 2016/C/00043 modificato con Deliberazione del Consiglio Comunale 2017/C/00046)

### **Art. 1 Premessa**

Il Comune di Firenze intende perseguire l'obiettivo di realizzare un numero più elevato possibile di posti auto fuori dalla sede stradale al fine di ridurre il numero di auto parcheggiate su strada per decongestionare il traffico nel quadro delle misure di governo della sosta e contemporaneamente consentire la riqualificazione superficiale delle aree oggetto degli interventi.

La concessione riguarda la cessione del diritto di superficie su aree di proprietà comunale finalizzata alla realizzazione da parte di privati di parcheggi nel sottosuolo o in superficie per autoveicoli e motocicli nel rispetto delle disposizioni di cui alla legge 24 marzo 1989, n. 122 e successive modifiche ed integrazioni

### **Art. 2 Soggetti destinatari della concessione**

I soggetti aventi titolo alla richiesta di aree pubbliche sono: le imprese di costruzioni, le società il cui oggetto sociale preveda la realizzazione e gestione di parcheggi e le società cooperative di proprietari di unità immobiliari aventi titolo, come previsto dal successivo art. 11, all'acquisto di posti e/o box auto.

I soggetti di cui al comma precedente devono essere in possesso dei requisiti di ordine generale secondo la vigente normativa in materia di contratti pubblici.

Le imprese di costruzioni, in qualsiasi forma societaria, devono essere in possesso dei requisiti speciali per importi e categorie corrispondenti ai lavori da realizzare, così come previsto, in materia, dalla vigente normativa dei lavori pubblici.

Possono concorrere anche raggruppamenti o consorzi di imprese di costruzioni, purché in possesso dei requisiti predetti.

Possono altresì concorrere anche raggruppamenti tra imprese di costruzioni, società il cui oggetto sociale preveda la realizzazione e gestione di parcheggi e cooperative di proprietari di immobili purché ognuna di esse sia in possesso dei requisiti prescritti dal presente articolo.

Le società il cui oggetto sociale preveda la realizzazione e gestione di parcheggi e le cooperative di proprietari di unità immobiliari devono essere costituite e iscritte alla Camera di Commercio alla data di presentazione della domanda. Le cooperative di proprietari di unità immobiliari devono contenere nel proprio statuto, tra le condizioni per essere ammessi come soci, il possesso dei requisiti sopra indicati.

I progetti relativi ai parcheggi di cui al presente regolamento devono essere predisposti da progettisti qualificati ai sensi della vigente normativa dei lavori pubblici.

### **Art. 3 Modalità di scelta del concessionario**

L'assegnazione delle aree avviene sulla base di apposito bando nel quale sono indicate le modalità ed i tempi di partecipazione.

Il bando può prevedere la perimetrazione dell'area interessata alla realizzazione del parcheggio ovvero rimettere la perimetrazione alle proposte dei partecipanti con le eventuali prescrizioni. Nel bando è indicato anche se il parcheggio deve essere realizzato nel sottosuolo o in superficie.

La domanda di partecipazione deve essere presentata entro il sessantesimo giorno successivo alla data di pubblicazione del bando all'Albo Pretorio del Comune di Firenze. Nel bando è stabilito se la domanda deve essere corredata da un progetto preliminare o da uno studio di fattibilità tecnica ed economica del parcheggio comprensivi della sistemazione del soprasuolo. Qualora il parcheggio insista nel Centro Storico di Firenze Patrimonio Mondiale UNESCO, il progetto preliminare o studio di fattibilità tecnica ed economica deve essere corredata della Valutazione di Impatto (Heritage Impact Assessment) come previsto nel Piano di Gestione del sito UNESCO. L'elenco degli elaborati progettuali sono indicati nel bando e tra questi deve essere previsto il piano economico-finanziario. Il piano economico-finanziario presentato deve essere asseverato da istituto di credito ovvero da società abilitata. Alla domanda deve essere allegata una fideiussione bancaria o assicurativa pari al 5% del costo presunto di costruzione del parcheggio (compreso il soprasuolo) come risultante dagli elaborati progettuali presentati a garanzia della predisposizione del progetto definitivo e della stipula della convenzione. La fideiussione sarà liberata a seguito della sottoscrizione della convenzione.

La fideiussione a scelta del concessionario può essere rilasciata da imprese bancarie o assicurative che rispondano ai requisiti di solvibilità previsti dalle leggi che ne disciplinano le rispettive attività o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'albo di cui all'art. 106 del D.Lgs. 1° settembre 1993, n.385, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'albo previsto all'art.161 del D.Lgs. 24 febbraio 1998, n.58 e che

abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa.

La garanzia fideiussoria deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art.1957, secondo comma, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro 15 giorni, a semplice richiesta scritta dell'Amministrazione comunale.

Nel caso di raggruppamenti o di consorzi dovrà essere presentata la scrittura privata autenticata di delega alla capogruppo per la presentazione della domanda e per la stipula della convenzione e acquisizione del diritto di superficie in capo alla stessa in caso di aggiudicazione.

Non è consentita, direttamente e/o indirettamente la presentazione di più domande da parte dello stesso soggetto per la stessa area.

La valutazione delle proposte pervenute è demandata ad una commissione tecnica composta di tre membri nominata con determinazione dirigenziale dopo la scadenza del termine di presentazione delle proposte.

Qualora il bando preveda più localizzazioni, il bando stesso potrà prevedere la nomina di più commissioni.

#### **Art. 4 Criteri di scelta del concessionario**

La commissione procederà alla selezione ai fini della individuazione del concessionario anche nel caso in cui pervenisse, per la singola area, una sola domanda di concessione. L'Amministrazione comunale si riserva la facoltà di non affidare la concessione se nessuna proposta pervenuta risulti conveniente o idonea.

Il concessionario è selezionato dalla predetta commissione sulla base del miglior punteggio degli elaborati progettuali presentati (progetto preliminare o studio di fattibilità) con riferimento ai seguenti criteri:

1. offerta tecnica - qualità progettuale, valutata secondo i seguenti parametri:
  - qualità ambientale e architettonica dell'intervento di sistemazione superficiale, legata alla qualità dei materiali utilizzati, al livello di integrazione con il contesto, alla accuratezza della progettazione, allo studio di inserimento del verde, degli arredi e di eventuale isola ecologica a scomparsa assentita dal gestore del servizio;
  - qualità architettonica degli elementi significativi del parcheggio (fabbricati emergenti di collegamento pedonale verticale, forma e posizione delle griglie di aerazione), interferenza del parcheggio interrato con la sistemazione superficiale (ubicazione e impatto delle rampe e dei manufatti emergenti, impatto delle griglie di aerazione);
  - funzionalità dell'accesso/uscita dal parcheggio e miglior connessione con la viabilità esistente;

- funzionalità interna del parcheggio (facilità di accesso ai posti auto, facilità ad effettuare le manovre di ingresso/uscita);
  - sistemazione sottoservizi;
  - programma di manutenzione, con particolare riferimento ai relativi oneri;
  - numero dei posti e/o box auto; sotto tale profilo assumeranno particolare rilievo al fine della valutazione e dell'attribuzione del punteggio gli elaborati progettuali che prevedano oltre al miglior sfruttamento del sito in termini di capacità complessiva di parcheggio anche la realizzazione in maggior misura di posti auto delimitati da semplice segnaletica orizzontale anziché box auto;
  - accessibilità al parcheggio; sotto tale profilo assumeranno particolare rilievo al fine della valutazione e dell'attribuzione del punteggio gli elaborati progettuali che prevedano una accessibilità facilitata e una fruibilità piena del parcheggio anche da persone disabili, non soltanto motori;
  - soluzioni di cantierizzazione e tempi di realizzazione del parcheggio;
2. offerta economica - consistente in una percentuale di aumento rispetto alla base di partenza per la determinazione del corrispettivo per la cessione del diritto di superficie di cui al successivo art.9. Nell'offerta deve essere indicata un'unica percentuale di aumento valevole sia per i posti auto che per i box auto. Non sono ammesse offerte con percentuale in ribasso.

L'articolazione dei punteggi è stabilita nel bando. Il bando può riservare all'offerta economica un punteggio inferiore a 30 punti su 100 solo motivando espressamente.

I progetti che non raggiungono almeno la metà del punteggio previsto per l'offerta tecnica sono automaticamente esclusi.

La commissione, a conclusione dell'esame e della valutazione delle domande, formula una graduatoria che deve essere approvata con determinazione dirigenziale entro 30 giorni dal deposito del relativo verbale, fatto salvo l'esito positivo dei controlli sui requisiti del soggetto individuato. Con l'approvazione della graduatoria è individuato il soggetto attuatore a cui sarà data formale comunicazione, unitamente ad eventuali osservazioni o prescrizioni relativi al progetto selezionato. In caso di esito negativo dei controlli sui requisiti del soggetto individuato si procederà alla revoca in autotutela del provvedimento di approvazione della graduatoria.

## **Art. 5 Approvazione dei progetti**

Con deliberazione della Giunta comunale è approvato entro 30 giorni dall'approvazione della graduatoria il progetto preliminare o lo studio di fattibilità presentato dal soggetto attuatore. Entro sessanta giorni dal ricevimento della comunicazione di tale approvazione, il soggetto attuatore presenta il progetto definitivo del parcheggio comprensivo della sistemazione del soprassuolo che tenga conto delle eventuali osservazioni o prescrizioni dell'Amministrazione comunale. In detta comunicazione sono anche indicati gli elaborati da presentare per l'approvazione del progetto definitivo.

L'Amministrazione comunale, ricevuto il progetto definitivo nei termini suddetti, provvede alla relativa valutazione tecnica, recependo tutti i pareri anche tramite il ricorso ad apposita conferenza di servizi. Il progetto definitivo è soggetto a verifica effettuata con modalità analoghe a quelle previste per i lavori pubblici a cura del concessionario e con oneri a carico dello stesso.

Il progetto definitivo verificato è approvato con deliberazione della Giunta Comunale.

L'individuazione del soggetto attuatore non costituisce affidamento né consolida alcuna posizione in relazione alla cantierabilità e al positivo esito dell'iter procedurale previsto per l'approvazione del progetto definitivo. Soltanto l'approvazione del progetto definitivo da parte della Giunta Comunale e la successiva stipula della convenzione comporterà la definitiva assegnazione dell'area al soggetto attuatore.

## **Art. 6 Convenzione di concessione e esecuzione dei lavori**

Con la deliberazione della Giunta comunale di approvazione del progetto definitivo del parcheggio, comprensivo della sistemazione del soprassuolo, si approva anche la convenzione, secondo lo schema tipo allegato parte integrante al presente regolamento, per la concessione del relativo diritto di superficie. Prima di approvare la convenzione il soggetto attuatore deve effettuare il necessario frazionamento catastale per l'individuazione puntuale dell'area oggetto della cessione del diritto di superficie. Entro i 30 giorni dall'esecutività della suddetta deliberazione la convenzione viene sottoscritta dalle parti. Il mancato rispetto dei termini sopra indicati per fatti dipendenti dal soggetto attuatore, comporta la sua automatica esclusione con incameramento della garanzia fidejussoria di cui al precedente art.3 e l'acquisizione gratuita del progetto presentato. In tal caso l'Amministrazione comunale potrà fare subentrare, quale soggetto attuatore, il primo degli esclusi, che sarà tenuto agli obblighi sopra indicati e a cui l'Amministrazione comunale potrà fare realizzare il progetto del precedente soggetto escluso.

Qualora risultasse vincitore il progetto presentato da società o cooperative di proprietari di unità immobiliari, l'esecuzione dei lavori dovrà essere effettuata da imprese di costruzione in possesso dei requisiti per importi e categorie corrispondenti ai lavori da realizzare, così come previsto dalla vigente normativa dei lavori pubblici.

Negli altri casi, i soggetti attuatori designati eseguono direttamente i lavori, fatto salvo l'eventuale ricorso al subappalto nei limiti di legge previsti dalla vigente normativa sui contratti pubblici.

## **Art.7 Revoca**

La mancanza di requisiti di cantierabilità, emersi nella fase di approfondimento e valutazione progettuale antecedente l'approvazione del progetto definitivo, o sopravvenute

esigenze di pubblico interesse per qualunque motivo subentrate, anche se dipendenti dall'Amministrazione comunale, comportano la revoca del provvedimento di individuazione del soggetto attuatore senza che questo possa accampare pretese per le spese sostenute e per eventuali danni patiti. In caso di revoca per sopravvenuti motivi di pubblico interesse, si applicano le disposizioni di cui alla L.241/1990 e ss.mm..

## **Art.8 Durata della concessione**

La durata della concessione è stabilita in 90 anni decorrenti dalla stipula della convenzione.

## **Art. 9 Corrispettivo della concessione**

La base di partenza per l'offerta del concessionario, ai fini della determinazione del corrispettivo per la cessione del diritto di superficie, è determinata per ogni posto auto previsto dal progetto, in una percentuale del costo standard fissato dall'art. 4 del D.M. 14.02.1990 n. 41, rivalutato sulla base della variazione dell'indice ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato, alla data del bando di assegnazione del diritto di superficie stesso.

Sono stabilite percentuali differenziate a seconda dell'ubicazione del parcheggio entro zone del territorio cittadino, come individuate nella planimetria allegata parte integrante del presente atto, come segue:

- Zona 1 20%
- Zona 2 15%
- Zona 3 10%

Per ogni posto auto da realizzare in box, la base di partenza per l'offerta del concessionario è maggiorata del 20% del costo standard come sopra indicato.

Per ogni posto moto invece, la base di partenza per l'offerta del concessionario è data da  $\frac{1}{4}$  di quella prevista per il posto auto.

Sono a carico del concessionario tutte le opere inerenti il ripristino funzionale della superficie, secondo le previsioni del progetto approvato e le prescrizioni tecniche eventualmente impartite dagli uffici comunali, nonché le opere necessarie per lo spostamento, mantenimento in esercizio nel corso dei lavori e per la sistemazione definitiva dei sottoservizi comunali e non, sia del sottosuolo che in superficie.

## **Art. 10 Subentro nella concessione e disponibilità**

E' vietata la cessione della concessione.

Per i parcheggi pertinenziali l'acquirente dell'unità immobiliare legata al posto e/o box auto subentra di diritto nella concessione, in tutti gli altri casi ne è vietata la cessione.

I posti e/o box auto possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale ma solo a proprietari di unità immobiliari che abbiano i requisiti di cui al successivo art.11 per essere legati pertinenzialmente alle unità immobiliari stesse. Per i posti e/o box auto già realizzati la cui convenzione non prevede la cessione separatamente dall'unità immobiliare la vendita deve essere autorizzata con atto dirigenziale su istanza dell'interessato previa verifica del possesso da parte dell'acquirente dei requisiti di cui al successivo art.11 e di quelli previsti nella relativa convenzione. I posti e/o box auto non possono essere altresì affittati separatamente dall'unità immobiliare di cui costituiscono pertinenza.

## **Art. 11 Attribuzioni posti auto e moto**

I posti e/o box auto nonché i posti per motocicli possono essere ceduti solo a proprietari di unità immobiliari facenti parte di fabbricati il cui ingresso sia entro cinquecento metri dal perimetro del parcheggio oggetto della concessione fatto salvo quanto previsto al successivo art. 12. L'area di influenza del parcheggio deve essere individuata in apposita planimetria da allegare al progetto preliminare.

Ad ogni unità immobiliare ad uso abitativo che risulti alla data di entrata in vigore della legge 24 marzo 1989 n. 122, priva di posto auto sono attribuibili fino a due posti e/o box auto indipendentemente dalla sua superficie, analogamente ad ogni unità immobiliare ad uso abitativo dotata, alla stessa data, di un unico posto auto ne è attribuibile un secondo.

Ad ogni unità immobiliare ad uso diverso dall'abitativo che risulti alla data di entrata in vigore della legge 24 marzo 1989 n. 122, priva di posto auto è attribuibile un posto e/o box auto. Per unità immobiliari, sempre ad uso diverso dall'abitativo, superiori a 40 mq di superficie utile sono attribuibili ulteriori posti macchina in proporzione alla superficie, in ragione di uno ogni 40 mq o frazione di superficie utile.

In ogni caso almeno il 70% dei posti e/o box auto deve essere riservato ai titolari di unità immobiliare ad uso abitativo.

Ad ogni unità immobiliare è inoltre attribuibile un posto moto.

## **Art. 12 Deroghe ai criteri di attribuzione**

Ferma restando la destinazione pertinenziale, il criterio sull'area di influenza del parcheggio, previsto dal precedente articolo entro i 500 metri può essere derogato, qualora si rivelasse opportuno, a causa dell'insufficiente numero di soci o di acquirenti o qualora il parcheggio sia localizzato a ridosso di elementi naturali (fiumi, zone collinari, etc..) che riducono il bacino d'utenza. In ogni caso, ciò sarà subordinato alla dimostrazione, caso per caso, che è stato provveduto a dare adeguata pubblicità al progetto di realizzazione del parcheggio da destinare a pertinenza di immobili privati posti nell'area di influenza del parcheggio.

A tal fine il concessionario dovrà presentare una nuova planimetria in cui è individuata la nuova area di influenza che dovrà essere approvata dall'Amministrazione comunale con deliberazione della Giunta comunale.