

PROCEDURA 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

Premessa

Il Comune di Cervia intende favorire il processo di qualificazione dell'offerta turistica, mettendo a disposizione aree di proprietà pubblica al fine di realizzare posti auto pertinenziali necessari ad attuare gli interventi di qualificazione e diversificazione dell'offerta, in considerazione della vocazione prettamente turistica della città.

Questo consente altresì di realizzare un numero elevato 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 pertinenziali per autoveicoli nel rispetto delle disposizioni di cui alla legge 24 marzo 1989, n. 122 e successive modifiche ed integrazioni, nonché all'utilizzazione degli stessi per la durata stabilita della concessione da parte di proprietari/gestori/concessionari di immobili privati destinati ai seguenti usi previsti dall'art. 8.3 delle norme di PUG, a pertinenza dei quali i singoli posti auto sono destinati:

- b1** alberghi, centri termali e benessere, residenze turistico-alberghiere, motel
- b2** spazi congressuali ed espositivi
- b3** campeggi e villaggi turistici
- b7** strutture per la balneazione
- b9** "Cond-hotel"
- d3** funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, religiose, didattiche, ricreative, sportive, fieristiche, sanitarie pubbliche e private:
 - 1** con affluenza fino a 100 persone,
 - 2** con affluenza superiore alle 100 persone,
- e5** pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.);

1. Soggetti destinatari della concessione

I soggetti aventi titolo alla richiesta di aree pubbliche sono i seguenti operatori economici:

- società il cui oggetto sociale preveda la realizzazione e gestione di parcheggi;
- proprietari o società cooperative di proprietari di unità immobiliari aventi titolo all'assegnazione di posti auto;
- società cooperative di tipo B;
- associazioni di categoria.

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.

Possono concorrere anche raggruppamenti temporanei o consorzi fra i soggetti sopra elencati, purché in possesso dei requisiti predetti.

I progetti relativi ai parcheggi di cui al presente regolamento devono essere predisposti da progettisti qualificati ai sensi della vigente normativa dei lavori pubblici ed attuati da imprese di costruzioni, in qualsiasi forma societaria, 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.

2. 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 i termini stabiliti dal bando all'Albo Pretorio del Comune di Cervia. 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. La proposta deve avere un livello di definizione tale da consentire di predisporre un Quadro Economico. L'elenco degli elaborati progettuali è indicato nel bando e tra questi devono essere previsti necessariamente il piano economico-finanziario ed il Quadro Economico.

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 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 dovrà essere prestata da primari istituti di credito o assicurativi.

La garanzia fideiussoria deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia a porre eccezioni di cui agli artt. 1944 e 1957, comma 2, 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.

3. 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 qualora 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, 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;
 - numero dei posti auto; sotto tale profilo assumeranno particolare rilievo al fine della valutazione e dell'attribuzione del punteggio gli elaborati progettuali che prevedano il miglior sfruttamento del sito in termini di capacità complessiva di parcheggio;
 - eventuale rilevanza sociale del progetto proposto (mediante il coinvolgimento di società cooperative di Tipo B)
 - eventuale rilevanza dell'interesse pubblico del progetto proposto (mediante la determinazione di un canone calmierato a favore della fruizione temporanea)
 - qualità architettonica degli elementi significativi del parcheggio;
 - 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);
 - programma di manutenzione, con particolare riferimento ai relativi oneri;
 - 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;
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 paragrafo 8. Non sono ammesse offerte con percentuale in ribasso.

L'articolazione dei punteggi è stabilita nel bando, in conformità al Codice degli Appalti.

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.

4. Approvazione dei progetti e Convenzione di concessione

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.

Con la deliberazione della Giunta comunale di approvazione del progetto preliminare o studio di fattibilità del parcheggio, si approva anche la convenzione, secondo lo schema tipo, per la concessione del relativo 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 punto 2 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, previo deposito della cauzione che gli verrà restituita dopo la sottoscrizione della convenzione, e a cui l'Amministrazione Comunale potrà fare realizzare il progetto del precedente soggetto escluso.

Entro 45 giorni dalla stipula della convenzione, il soggetto attuatore presenta il progetto definitivo del parcheggio che tenga conto delle eventuali osservazioni o prescrizioni formulate dall'Amministrazione Comunale.

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.

Entro 30 giorni dalla approvazione del progetto definitivo, il soggetto attuatore presenta il progetto esecutivo del parcheggio che tenga conto delle eventuali osservazioni o prescrizioni formulate dall'Amministrazione comunale.

Il progetto esecutivo deve risultare completo di verifica, rapporto conclusivo e validazione con modalità analoghe a quelle previste per i lavori pubblici a cura del concessionario e con oneri a carico dello stesso. Tale progetto viene approvato con deliberazione della Giunta Comunale.

5. Esecuzione dei lavori

Entro 30 giorni dalla data di approvazione del progetto esecutivo il concessionario deve procedere alla pubblicazione del bando per l'aggiudicazione dei lavori. Le procedure per l'aggiudicazione dei lavori devono rispettare i tempi previsti dalla normativa sui lavori pubblici. L'Amministrazione Comunale provvederà alla consegna dell'area entro 30 giorni dalla stipula del contratto di appalto dei lavori da parte del concessionario.

L'esecuzione dei lavori dovrà essere effettuata da imprese di costruzioni in possesso dei requisiti per importi e categorie corrispondenti ai lavori da realizzare, così come previsto dalla vigente normativa dei lavori pubblici.

I lavori dovranno essere eseguiti ed ultimati entro i termini, comunque non superiori a 3 anni dalla consegna dell'area, fissati nel programma dei lavori che costituisce parte integrante del progetto approvato.

6. Revoca

La mancanza di requisiti di cantierabilità, emersi nella fase di approfondimento e valutazione progettuale antecedente l'approvazione del progetto preliminare o studio di fattibilità, 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.

7. Durata della concessione

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

8. 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 in una quota stabilita in €/mq/anno.

Sono stabilite quote differenziate a seconda dell'ubicazione del parcheggio entro zone del territorio cittadino, come individuate nella planimetria allegata alla delibera di C.C. n. 5 del 27/02/2019, come segue:

- | | |
|-----------------------------|------|
| • Zona Milano Marittima | 1,30 |
| • Zona Cervia | 3,50 |
| • Zona Pinarella - Tagliata | 2,00 |

Sono a carico del concessionario tutte le spese relative alla progettazione e tutte le opere

inerenti la realizzazione del parcheggio, secondo le disposizioni della vigente normativa in materia di lavori pubblici, le previsioni del progetto approvato, 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, nonché tutte le spese attinenti la gestione e manutenzione ordinaria e straordinaria del parcheggio.

9. Subentro nella concessione e disponibilità

E' vietata la cessione della concessione al di fuori dei casi previsti dallo schema di convenzione.

Per consentirne l'utilizzazione, il concessionario, realizzato il parcheggio, provvederà al trasferimento del diritto di superficie sui singoli posti e dei relativi e proporzionali diritti sulle parti comuni ai soggetti proprietari/gestori/concessionari degli immobili di cui al successivo paragrafo 10, secondo le modalità previste dallo schema di convenzione.

10. Attribuzioni posti auto e moto

I posti auto possono essere assegnati solo a proprietari/gestori/concessionari di immobili privati destinati ai seguenti usi previsti dall'art. 8.3 delle norme di PUG, a pertinenza dei quali i singoli posti auto sono destinati:

- b1** alberghi, centri termali e benessere, residenze turistico-alberghiere, motel
- b2** spazi congressuali ed espositivi
- b3** campeggi e villaggi turistici
- b7** strutture per la balneazione
- b9** "Cond-hotel"
- d3** funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, religiose, didattiche, ricreative, sportive, fieristiche, sanitarie pubbliche e private:
 - 1** con affluenza fino a 100 persone,
 - 2** con affluenza superiore alle 100 persone,
- e5** pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.);

Ad ogni unità immobiliare destinata agli usi sopra elencati, saranno attribuiti un numero di posti auto pertinenziali nella misura necessaria a garantire l'agibilità dell'immobile sia che abbia aderito ai principi della Delibera di Consiglio Comunale n. 59 del 12/11/2015 sia che i medesimi risultino necessari ad una trasformazione urbanistico-edilizia, ivi compresa la regolarizzazione.

I posti auto possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale solo a condizione che i proprietari/gestori/concessionari dimostrino di aver reperito in altro luogo i posti auto pertinenziali necessari a garantire l'agibilità della struttura cui afferiscono. Tali posti auto potranno comunque essere ceduti unicamente a soggetti che abbiano i requisiti sopracitati per essere legati pertinenzialmente alle unità immobiliari stesse.

I posti auto non possono essere altresì affittati separatamente dall'unità immobiliare di cui costituiscono pertinenza.

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

Ferma restando la destinazione a posti auto pertinenziali, previo assenso dell'Amministrazione Comunale, è ammessa la possibilità di procedere ad una assegnazione temporanea degli eventuali posti auto in esubero a soggetti dotati dei requisiti sopra indicati, nonché a proprietari/gestori/concessionari di immobili privati destinati funzione a1 limitatamente a bed & breakfast e a2, per un periodo di 1 anno, a canone calmierato, stabilito dall'Amministrazione Comunale in funzione della proposta progettuale. In tal caso, non è richiesta la costituzione di specifico vincolo pertinenziale ad un'unità immobiliare e l'assegnazione può essere rinnovata di anno in anno, fino al momento in cui emerga l'esigenza di ulteriori posti auto pertinenziali necessari a garantire l'agibilità di un immobile a seguito di un intervento di qualificazione o ammodernamento.

In quest'ultima evenienza, non si procederà al rinnovo delle assegnazioni annuali in scadenza, procedendo in ordine temporale, per il numero di posti auto resosi necessario.