



**U.O.C Governo del territorio, LL.PP. e Sviluppo Economico**

**DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N. 107 del 27-01-2022**

**OGGETTO: RISOLUZIONE PER GRAVI INADEMPIMENTI DEL CONCESSIONARIO DELLA CONVENZIONE DEL 2.9.2011 "AFFIDAMENTO IN PROJECT FINANCING DI PARCHEGGI AL SERVIZIO DELLA CITTA' DI PESCIA" STIPULATA CON PEPAR S.R.L. – RISOLUZIONE EX ART. 23 DELLA CONVENZIONE E ART. 136 DLGS. N. 163/2006**

## **IL DIRIGENTE**

### **PREMESSO CHE**

- l'Amministrazione comunale di Pescia, nell'ambito della programmazione triennale delle opere pubbliche (delibera C.C. n. 16 del 14.3.2005), aveva previsto la realizzazione e gestione di alcuni parcheggi a servizio della Città, mediante capitale privato, per un importo complessivo di € 4.000.000,00;
- in data 31.5.2005 il Dirigente competente pubblicava un avviso indicativo ai sensi dell'art. 37 bis della L. 109/94;
- l'associazione d'impresa Incerpi-Carep-Copit presentava proposta nel giugno del 2005 (prot. n. 16109 del 30.6.2005);
- con deliberazione n. 39 del 28.2.2006, la Giunta individuava una serie di modifiche da apportare alla proposta, che veniva riformulata in data 25.7.2006 (prot. n. 19428);
- con deliberazione n. 226 del 22.8.2006, la Giunta approvava il nuovo progetto per un importo pari ad euro 8.590.000,00 (prot. n. 19428 del 25.7.2006), dichiarandone la pubblica utilità, nonché la bozza di convenzione, disponendo così l'indizione della gara ex art. 37 quater l. n. 109/1994, finalizzata alla selezione della migliore proposta.
- con determinazione n. 193 del 6.4.2007, il dirigente approvava il bando e il capitolato per lo svolgimento della gara con procedura ristretta, da svolgersi con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, secondo il modello di cui agli artt. 152 ss. d.lgs. n. 163/2006;
- a seguito dell'espletamento del procedimento selettivo, l'Amministrazione adottava il provvedimento di aggiudicazione definitiva con determinazione dirigenziale n. 2 del 12.1.2009;
- tuttavia la Giunta comunale con deliberazione n. 52 del 23.2.2010 dava indirizzo al Dirigente competente di trattare delle modifiche del progetto originario;
- in data 25.11.2010, veniva costituita la Società di progetto Pe.Par. S.p.a. (oggi s.r.l.);
- le suddette modifiche venivano concordate dalla Pe.Par S.p.a. e dalla Giunta dell'epoca.
- in data 3.10.2010, l'Incerpi presentava il "nuovo" PEF asseverato dalla Banca Carige, la

- specificazione delle caratteristiche della gestione, uno schema di Convenzione;
- il “nuovo” progetto definitivo, diverso da quello oggetto della procedura ad evidenza pubblica, veniva quindi approvato con deliberazione della Giunta comunale n. 210 del 1.9.2011;
  - la Giunta comunale con deliberazione n. 210 dell’1.9.2011 approvava, altresì, la bozza di Convenzione, che veniva stipulata con la Pe.Par. S.p.a. in data **2.9.2011**;
  - con deliberazione della Giunta comunale n. 235 del 18.10.2011, la situazione giuridica soggettiva del concessionario Pe.Par. veniva qualificata quale diritto di superficie, ritenuto, in quanto tale, assoggettabile ad “ipoteca” a favore di terzi (Banca Carige);
  - in esecuzione di tale deliberazione, veniva sottoscritto un **atto integrativo** della Convenzione in data 19.10.2011 costitutivo del diritto di superficie a favore di Pe.Par. su tutte le aree interessate dalla realizzazione dei parcheggi (secondo il “nuovo” progetto); tale atto veniva successivamente integrato con scrittura privata del 25.10.2011 ai fini di una mera rettifica urbanistica.
  - Pe.Par. finanziava la propria operazione attraverso n. 2 contratti di mutuo con Banca Carige ed iscriveva ipoteca sul diritto di superficie;
  - con deliberazione di Giunta comunale n. 91 del 24.4.2012 veniva approvato il progetto definitivo/esecutivo dell’importo complessivo di € 8.107.000,00 di cui per lavori € 5.800.000,00, nei limiti di seguito specificati;
  - i parcheggi sono stati soltanto parzialmente realizzati.
  - con determinazione n. 1278 del 28.7.2014 venivano approvati gli atti di collaudo dei lotti di parcheggi ospedalieri per un importo di € 3.137.884, di cui € 2.856.880,00 per lavori.
  - durante l’esecuzione del rapporto concessorio e a seguito degli atti di collaudo sono emersi molteplici inadempimenti contrattuali della Pe.Par.

#### **PREMESSO ALTRESI’ CHE**

- l’Amministrazione comunale conferiva quindi specifico incarico al Prof. Ing. Mauro Sassu con determinazione dirigenziale n. 1670 del 30.7.2020 al fine di accertare tali inadempimenti;
- il Prof. Ing. Mauro Sassu consegnava la propria **relazione tecnica in data 22.12.2020 prot. n.43987**;
- tale relazione conteneva l’accertamento di molteplici inadempimenti contrattuali, sotto il profilo tecnico;
- sussistevano altresì ulteriori inadempimenti contrattuali;
- l’Amministrazione quindi, con **determina dirigenziale n. 167 del 27.1.2021**, dava atto, ai sensi dell’art.23 della Convenzione stipulata fra Comune di Pescia e la società Pe.Par. “Risoluzione per inadempimento del concessionario”, della necessità di contestare al concessionario una molteplicità di inadempimenti contrattuali, emersi in fase di esecuzione della Convenzione avente ad oggetto l’“affidamento in project financing della realizzazione di parcheggi al servizio della Città di Pescia”;
- intimava quindi il concessionario ad adempiere le obbligazioni che risultano inadempite, invitandolo comunque a presentare, sempre ai sensi dell’art.23 della citata Convenzione, le proprie eventuali controdeduzioni sugli inadempimenti contestati, entro 30 giorni dal ricevimento dell’avviso;
- determinava di approvare la relazione tecnica del Prof. Sassu del 22.12.2020 prot. n.43987 nonché la relazione di contestazione degli inadempimenti del Concessionario, disponendo la notifica al Concessionario per la formulazione delle proprie osservazioni;
- l’Amministrazione in data **28.1.2021 con note prot. 3588-3594-3600-3601** inviava formale **atto di**

**contestazioni** al Concessionario Pe. Par. S.r.l. *ex art. 23* della Convenzione degli addebiti a seguito di accertamento di gravi inadempimenti contrattuali;

- **Pepar S.r.l.** formulava quindi le proprie “**osservazioni**” in data **25.2.2021 prot. n. 7407**, a seguito delle suddette contestazioni;

- l'Amministrazione, al fine della completezza dell'istruttoria, acquisiva una **ulteriore relazione del Prof. Sassu in data 14.3.2021 prot. 9796**, recante una replica alle suddette osservazioni;

#### **CONSIDERATO CHE**

- nel mentre (in data 12.3.2021) il **Tribunale di Pistoia, nel giudizio r.g.n. 3647/2019** attivato dalla Pepar S.r.l. per il risarcimento di danni imputabili a asseriti inadempimenti del Comune di Pescia nella esecuzione contrattuale della medesima Convenzione, disponeva la **nomina di un Consulente tecnico d'Ufficio**;

- i quesiti formulati dal Tribunale di Pistoia al CTU (vertendo sulla progettazione e realizzazione del Parcheggio F) avevano una oggettiva connessione con il procedimento di contestazione degli inadempimenti del concessionario, vertendo su fatti e elementi tecnici già oggetto di esame del consulente tecnico del Comune, Prof. Ing. Mario Sassu;

- l'Amministrazione adottava la **determina dirigenziale n. 766 del 7.4.2021**, con la quale contestava il contenuto delle controdeduzioni della Pepar S.r.l., disponendo tuttavia la **sospensione del procedimento di contestazione** avviato dal Comune con atto del 28.1.2021 prot. 3588-3594-3600-3601 nei confronti del Concessionario *ex art. 23* della Convenzione, stipulata tra il Comune di Pescia e lo stesso concessionario, **sino alle risultanze della C.T.U.** disposta dal Tribunale di Pistoia in data 12.3.2021 nel giudizio r.g.n. 3647/2019.

- tale sospensione era motivata sul presupposto che le risultanze della C.T.U., da realizzarsi nel pieno contraddittorio tecnico delle parti nel giudizio, visto l'oggetto e la articolazione dei quesiti, vertenti sui profili di adempimento maggiormente rilevanti sotto il profilo economico (ossia sulla progettazione e realizzazione del Parcheggio F), potevano ritenersi un contributo certamente utile alla completezza istruttoria, fatto comunque salvo il potere di autonomo apprezzamento e di conseguente determinazione da parte del concedente;

#### **CONSIDERATO ALTRESI' CHE**

- in data **10.11.2021** il CTU depositava la propria relazione peritale;

- da tale relazione emerge una oggettiva responsabilità della Pepar S.r.l. per **omissioni e carenze progettuali** che hanno reso impossibile la realizzazione del Parcheggio F;

- l'Amministrazione già in data **12.11.2021**, visto il deposito della CTU nel suddetto giudizio, richiedeva al Prof. Mauro Sassu, in qualità di proprio consulente tecnico, una **nuova relazione tecnica** al fine di un aggiornamento delle contestazioni tecniche;

- da tale relazione (resa in data **25.11.2021**) emerge anche una specifica quantificazione dei danni subiti dall'Amministrazione, in conseguenza degli inadempimenti che il CTU ha accertato a carico del Concessionario;

#### **RITENUTO CHE**

- sussisteva l'interesse pubblico a **riattivare il procedimento** di contestazione *ex art. 23* della Convenzione, sospeso temporaneamente con la determina dirigenziale n. 766 del 7.4.2021;

- con la **determina dirigenziale n. 2908 del 22.12.2021**, avente ad oggetto “ CONTESTAZIONE

DEGLI ADDEBITI AL CONCESSIONARIO PE.PAR. S.R.L. EX ART. 23

CONVENZIONE DEL 02/09/2011 "AFFIDAMENTO IN PROJECT FINANCING DI PARCHEGGI AL SERVIZIO DELLA CITTA' DI PESCIA" - RIAVVIO DEL PROCEDIMENTO A SEGUITO DELLA SOSPENSIONE DISPOSTA CON DETERMINA DIRIGENZIALE N. 766 DEL 7.4.2021" è stato **riavviato il procedimento di contestazione**;

- con tale provvedimento l'Amministrazione ha **contestato molteplici profili di inadempimento, come diffusamente motivato**;

- tali contestazioni devono qui intendersi integralmente richiamate;

- con tale provvedimento l'Amministrazione ha quindi intimato il concessionario ad adempiere, ai sensi dell'art. 23 della Convenzione, le obbligazioni che risultano inadempite, entro 30 giorni dal ricevimento della contestazione; ha invitato in ogni caso il concessionario a presentare, ai sensi dell'art. 23 della Convenzione, entro e non oltre 30 (trenta) giorni dal ricevimento della contestazione, le proprie eventuali controdeduzioni sugli inadempimenti contestati; ha avvertito che, ove la contestazione rimanga senza riscontro nei termini sopra specificati, ovvero le giustificazioni presentate si ritengano infondate o pretestuose, l'Amministrazione disporrà la risoluzione del contratto a norma dell'art. 23 della Convenzione nonché degli artt. 153, e 136 Dlgs. n. 163/2006.

- A tale atto venivano allegati:

a) La nuova relazione tecnica del Prof. Sassu del 25.11.2021 (prot. 42426 del 01.12.2021)

b) La relazione tecnica integrativa del Prof. Sassu del 16.12.2021 (prot. 44662 del 20.12.2021)

- Gli ulteriori documenti richiamati sono stati allegati ai provvedimenti già notificati (determina dirigenziale n. 167 del 27.1.2021; determina dirigenziale n. 766 del 7.4.2021);

- **il concessionario ha inviato le proprie controdeduzioni in data 24.1.2022 prot. 2690, riproponendo le medesime argomentazioni già contenute nella propria precedente memoria del 25.2.2021 prot. n. 7407;**

**-VALUTATO CHE**

**è totalmente infondato l'assunto secondo il quale (pag. 3 delle controdeduzioni del 24.1.2022 prot. 2690) non ricorrerebbe alcuna delle fattispecie in presenza delle quali l'Amministrazione può procedere alla contestazioni degli addebiti ex art. 23 della Convenzione (rubricato "risoluzione per inadempimento del concessionario"), posto che l'art. 23, 1° comma, let c), rinvia agli "altri casi previsti dalla normativa vigente", tra i quali rientra certamente la risoluzione per grave inadempimento del concessionario (disciplinato dall'art. 136 dlgs. n. 163/2006, applicabile anche al progetto di finanza ex art. 158 dlgs. n. 163/2006 in forza del rinvio generale contenuto nell'art. 152 dlgs. n. 163/2006) e posto che l'art. 24, ult. comma, della Convenzione disciplina espressamente la risoluzione "per inadempimento del concessionario";**

**- in ogni caso appare abnorme la tesi di PEPAR S.r.l. che arriva a sostenere che la Convenzione precluderebbe al Comune il potere di risoluzione della Convenzione innanzi ad accertati gravi inadempimenti;**

**- tutti i profili di inadempimento contestati con la determina dirigenziale n. 2908 del 22.1.2021 devono quindi ritenersi confermati e qui integralmente riproposti, come di seguito specificato;**

\*\*\*

**A. Sugli inadempimenti contrattuali come risultanti dalla relazione tecnica del Prof. Ing. Mauro Sassu (relazione tecnica in data 22.12.2020, prot. n. 43987), confermati in sede di CTU, nonché dalla relazione tecnica del Prof. Ing. Mauro Sassu del 25.11.2021**

Si riporta integralmente la relazione tecnica del Prof. Ing. Mauro Sassu, da cui risulta, sotto molteplici profili, la violazione degli artt. 1, 2, 3 della Convenzione.

**a. La relazione tecnica del Prof. Ing. Mauro Sassu (prot. n. 43987 del 22.12.2020)**

***“ASPETTI TECNICI SIGNIFICATIVI***

*Lo scrivente prof. Mauro Sassu richiama dapprima alcuni passaggi tecnici salienti della convenzione del 02.09.2011 tra Comune di Pescia (Concedente) e società PEPAR srl o aventi causa (Concessionario), nonché l'integrazione alla convenzione del 19.10.2011 e 25.10.2011 (Allegato 13).*

*Art.1 – punto a) il Concessionario deve sviluppare la progettazione definitiva ed esecutiva delle opere in oggetto a partire dal progetto preliminare (Allegato 4).*

*Art.1 – punto b) Il Concessionario deve sviluppare la realizzazione e manutenzione sia delle opere direttamente eseguite, sia quelle già esistenti nelle aree oggetto di intervento.*

*Art.1 – punto c) Il Concessionario ha il diritto di gestione e sfruttamento economico delle aree destinate a parcheggi, ad eccezione del parcheggio in zona Valchiusa che viene realizzato dal Concessionario e dato in gestione gratuita al Concedente.*

*Art.2 – Primo capoverso, seconda frase, in merito alla durata della concessione: “Detta durata è comprensiva di due anni e sei mesi per la progettazione e gestione delle opere...omissis... nel suo computo sono altresì inclusi i tempi delle procedure amministrative di verifica e approvazione dei progetti, per il rilascio dei permessi, autorizzazioni, nulla osta od altri titoli abilitativi comunque denominati per la realizzazione delle opere e la loro messa in esercizio, nonché i collaudi.*

*Si riconosce che negli anni il Comune di Pescia, dopo l'assegnazione della convenzione in oggetto a PEPAR Srl o sua aventi causa, ha mostrato ampia disponibilità a trattare modifiche, tant'è che anche il progetto del 2011 contiene modifiche rispetto al progetto del 2009 oggetto dell'assegnazione con evidenza pubblica pur mantenendo il medesimo impegno economico. Nonostante ciò, la soc PEPAR:*

- 1. Ha ridotto di circa il 50% l'importo delle opere eseguite tra il 2012 e il 2014: in particolare ha rimosso la realizzazione del parcheggio F: è il parcheggio PIU' COSTOSO dell'intera iniziativa e nel contempo è il PIU' STRATEGICO da un punto di vista tecnico-urbanistico, servendo da solo la riva destra del fiume Pescia, ovvero la zona attigua il centro storico.*
- 2. Non ha rispettato i tempi stabiliti nella convenzione (due anni e sei mesi) per progettare e realizzare quanto in oggetto della stessa.*
- 3. Non ha realizzato il parcheggio di zona Valchiusa da lasciare a titolo gratuito al Concedente.*
- 4. Il progetto definitivo/esecutivo (Allegato 3) è risultato lacunoso e in particolare non ha messo in evidenza gli aspetti tecnici-normativi sul sottosuolo del parcheggio F (Allegato 1) e non ha valutato le opere di difesa dello scavo ivi occorrente (Allegato 2), così come risulta nei documenti denominati Allegati 6-7-8 e 9.*

*Più nello specifico, lo scrivente segnala quanto segue al fine di evidenziare i danni patiti dal Comune di Pescia a causa della condotta della soc.PEPAR Srl.*

**In merito alla mancata realizzazione del parcheggio F**

- 1. La mancata esecuzione del parcheggio interrato denominato F (antistante l'edificato noto come*

Mercato dei Fiori di Pescia) rimuove dagli oneri a carico della società PE.PAR. l'intervento decisamente più costoso. Lo stesso computo presentato dalla società PE.PAR. nel dicembre 2011 e rendicontato nella perizia del 06.05.2019 del collaudatore tecnico-amministrativo ing. Claudio Barghini quantifica:

parcheggio C (a raso) 12910 euro per 83 parcheggi (156 €/stallo)

parcheggio D (a raso) 7092 euro per 55 parcheggi (128 €/stallo)

si deduce che il costo medio degli stalli a raso esposto dalla stessa PePar è  $156 + 129/2 = 143$  €/stallo

Il parcheggio F inizialmente è previsto in 87 stalli auto a raso e 95 stalli auto interrati, con un costo di € 3.397.121,00 dichiarato dalla stessa PEPAR. **Nella realtà non viene eseguito alcun parcheggio, né interrato, né a raso, restando a oggi l'area nelle condizioni preesistenti.**

Per stimare, adottando i costi dichiarati dalla stessa PEPAR, il mancato esborso per il parcheggio interrato, è sufficiente sottrarre al costo totale dichiarato da PEPAR (€ 3.397.121,00) il costo medio degli stalli a raso non eseguiti (ovvero  $87 \times 143$  €/stallo = € 12.441). Pertanto per semplice differenza il mancato esborso della PePar per non aver eseguito il parcheggio interrato F è € 3.397.121 - 12.441 = € 3.384.680,00. La fonte di questi dati è la relazione peritale 06.05.2019 del collaudatore tecnico amministrativo ing Barghini.

Rispetto all'intero investimento previsto, pari a € 6.700.000, la somma risparmiata da PEPAR è quindi pari a circa il 50% dell'investimento pattuito col Comune di Pescia: per la precisione PEPAR consegue un risparmio del  $(3.384.680/6.700.000) \% = 50,5\%$  nel non avere eseguito il parcheggio F.

Da ciò emerge evidente il danno subito dal Comune di Pescia: per poter rispettare la programmazione urbanistica alla base del project financing, il Comune di Pescia è costretto a investire proprie risorse per effettuare il parcheggio F. In prima istanza questo danno è quantificabile nella cifra risparmiata da PEPAR Srl, ovvero i già citati € 3.384.680,00. **Difatti se il project financing fosse stato attuato come pattuito da PEPAR Srl, la città di Pescia sarebbe stata dotata del parcheggio F senza alcun esborso.**

2. La mancata esecuzione del parcheggio interrato F, la cui ubicazione è del tutto alternativa rispetto agli altri cinque parcheggi (è difatti l'unico in riva destra del torrente Pescia), genera uno sbilanciamento urbanistico nel servizio offerto, con danni alla pubblica fruizione. Nella versione iniziale in riva sinistra sono previsti  $234 (A) + 83 (B) + 83 (C) + 55 (D) + 157 (E) = 612$  stalli auto. In riva destra erano previsti  $87 (a\ raso) + 95 (interrati) = 182$  stalli auto con un rapporto di  $182/612 = 30\%$ . La mancata realizzazione del parcheggio F fa diminuire questo rapporto a ZERO: difatti il servizio in riva destra viene lasciato inalterato, poiché gli stalli a raso nella zona del parcheggio F sono gli stessi parcheggi preesistenti il Project Financing in questione. Occorre tenere conto che il progetto originario PEPAR nasce già sbilanciato, favorendo il servizio a favore della riva sinistra (ospedale): la mancata realizzazione del parcheggio F esaspera però in modo clamoroso questo aspetto.

3. La mancata esecuzione del parcheggio interrato F ha oltretutto, nei fatti, fatto tramontare l'iniziativa di un altro soggetto privato (CMSA) di realizzare un supermercato nell'area dell'ex Mercato dei Fiori (CONAD). Questo fatto, oltre ai negativi riflessi economici a carico del Comune di Pescia, ha arrecato un danno urbanistico alla comunità di Pescia per mancata rifunzionalizzazione commerciale della costruzione "storica" del Mercato dei Fiori, a tutt'oggi ancora inutilizzata, con negative ricadute anche sociali per l'area. Anche questo fatto in buona sostanza cambia radicalmente le premesse e la logica dell'intera concessione a base del Project Financing, snaturandone in modo primario l'impostazione e gli obiettivi dell'Amministrazione Pubblica Comunale. L'impostazione del project financing era, in buona sostanza, fondata su due obiettivi "socio-urbanistici" di primaria importanza per la città di Pescia:

a) fornire un servizio parcheggi nella zona dell'ospedale (riva sinistra);

b) fornire un servizio parcheggi nella rinnovata area commerciale del Mercato dei Fiori (riva destra).

Eliminando dall'iniziativa l'intervento più costoso (parcheggio interrato F), oltre a cambiarne la natura economica, ne cambia radicalmente anche la natura socio-urbanistica.

E' evidente che i sopra menzionati punti 2. e 3. individuano inequivocabili profili di danno socio-economico verso la città di Pescia. Difatti, un'area pubblica e d'uso pubblico, ceduta nell'ambito di un piano attuativo d'iniziativa privata e tale da non riuscire ad assolvere alla funzione di pubblica utilità, genera un primo danno dovuto alla cessione di un bene che avrebbe potuto più appropriatamente venire monetizzato (inducendo quindi un mancato introito), oltre a un secondo danno relativamente alla mancata realizzazione di opere fruibili pubblicamente, e, non ultimo, il danno sociale conseguente. Si ritiene pertanto equo e non vessatorio richiedere a PEPAR Srl quanto meno la somma per la realizzazione del parcheggio F, valutato sulla base delle stesse cifre riportate nel project financing, a compensazione del mancato servizio e tutte le conseguenze economico-sociali patite dal Comune di Pescia e la cittadinanza, non vedendosi attuata la programmazione urbanistica del parcheggio F per esclusiva colpa della soc. PEPAR Srl.

C'è da precisare che il Comune di Pescia, per poter appaltare i lavori del parcheggio F ha necessità di farne eseguire apposita progettazione esecutiva, assente negli elaborati presentati da PEPAR Srl, al netto del fatto che nel frattempo è subentrata la nuova Norma Tecnica sulle Costruzioni (DM 17.01.2018) e quindi la progettazione esecutiva deve essere svolta con le nuove norme tecniche intercorse.

Un'opera del genere, stimata in € 3.384.680,00, prevede prestazioni professionali consistenti nel progetto esecutivo, la direzione dei lavori, il coordinamento della sicurezza, il collaudo statico e tecnico amministrativo il cui importo (allegato 10 - ex tariffa professionale ) è € 333.381,00.

Infine il Comune di Pescia, per poter affidare le attività di progettazione e di esecuzione dei lavori, deve procedere a procedura di gara ad evidenza pubblica sostenendo una serie di spese quantificabili di consueto in somme per pubblicità, imprevisti, accantonamenti per accordi bonari, IVA 22% quantificabili prudenzialmente nel 33% delle somme in gara (lavori + spese tecniche) pari a € 1.226.960. Si perviene pertanto alle seguenti somme

Lavori per parcheggio F € 3.384.680,00

Spese tecniche per parcheggio F € 333.381,00

Somme a disposizione per parcheggio F € 1.226.960,00

TOTALE danni per mancato parcheggio F € 4.945.021,00

#### **In merito alla mancata deviazione del gorile al di sotto del parcheggio F.**

Le tardive e incomplete indagini e progettazione tecniche della soc. PEPAR Srl, volte a rimuovere un'opera idraulica preesistente sotto l'erigendo parcheggio F, costituita da un gorile sotterraneo di incerta integrità idraulica, obbligano il Comune di Pescia a sostituirsi al soggetto privato PEPAR Srl nel deviare il gorile stesso.

1. La presenza del gorile da deviare a causa del parcheggio interrato F è un dato conoscitivo così macroscopico che non può assolutamente essere ritenuto un imprevisto imprevedibile e doveva essere valutato con cura da PEPAR Srl prima di intraprendere una progettazione definitiva/esecutiva a cura e spese del soggetto che attua la convenzione. E' evidente che qualsivoglia **progettazione esecutiva con volumi interrati abbia come prerequisito una accurata conoscenza preventiva del sottosuolo**, in ordine a eventuale presenza di manufatti interrati, rifiuti tossici o speciali, ordigni bellici, irregolarità. Tutto questo è correntemente assolto tramite indagini nel terreno: di tipo localizzato tramite sondaggi e carotaggi e di

tipo "a pieno campo" con stese georadar, test sonici peraltro obbligatori in tema di normative sismiche. Questo approccio rientra nell'ordinarietà tecnica procedurale.

Oltretutto, nel caso in questione, le condizioni operative per una corretta indagine conoscitiva sono pressoché ideali poiché l'area soprastante è libera, in piano, priva di ostacoli e pienamente accessibile. Il fatto che l'area sorga ben all'interno di un centro abitato di valenza storica (e non, per estremizzare, in aperta campagna mai antropizzata) deve far supporre al tecnico che nel passato le attività antropiche abbiano impattato nel sottosuolo in modo non banale. Il fatto è rafforzato dalla circostanza che la quota attuale del piazzale del parcheggio F è alquanto rialzata rispetto al letto del fiume Pesca, così da rendere plausibile che nei secoli l'attività umana abbia progressivamente interrato le sue sponde ricoprendo vestigia urbane presenti nel sottosuolo.

**In definitiva era obbligo e scrupolo della società PEPAR accertarsi preventivamente in modo del tutto accurato di ciò che è presente nel sottosuolo del parcheggio F e non prenderne atto successivamente. Il fatto che questa attività non sia stata svolta o comunque non ci sia stata la capacità di mettere in evidenza in modo tempestivo la consistenza e posizione di manufatti così macroscopici come un gorile, depone negativamente circa gli input progettuali assunti dalla società PEPAR. E certamente questa palese negligenza non può essere ribaltata sul soggetto che concede l'uso dell'area (Comune di Pesca).**

2. Appare del tutto lampante che un progetto non può ritenersi definitivo e men che meno esecutivo ai sensi della disciplina dei lavori pubblici (DPR 207/2000 art.24 punti b. ed m. prog. definitivo, art.33 punti b. e g. prog. esecutivo) se è privo del presupposto sopra indicato, ovvero una accurata relazione geologico-geotecnica e relativo computo metrico estimativo volti ad appurare in modo chiaro la consistenza e le fattispecie antropiche del sottosuolo oggetto di scavo del parcheggio F, nonché il loro impatto economico.

3. Oltretutto non è pensabile di progettare strutturalmente le pareti e la platea di fondazione di un piano interrato senza avere ben chiaro l'assetto idrogeologico del terreno circostante, poiché le sezioni resistenti, nonché le stesse modalità di scavo ne dipendono fortemente. Per essere più espliciti: a seconda del tipo di terreno e ritrovamenti antropici si deve optare per scavi difesi con palificata berlinese in micropali, piuttosto che con diaframmi gettati in c.a. su binari e stabilizzati con bentonite, o piuttosto con palancole metalliche Larsen vibroinfisse variamente tirantate. Se vi è presenza di gorili, falde o acqua corrente, non è da escludere la necessità di sistemi "well point" di depressione della falda per permettere l'effettuazione dello scavo. Ciascuna di queste soluzioni comporta vantaggi e svantaggi e certamente ha un diverso e pesante impatto economico sulla realizzazione (si veda l'allegata rassegna fotografica di opere di difesa di scavo per autorimesse). Se il progettista non ha chiaro che tipo di terreno deve scavare, non può avere chiaro come difendere i fronti di scavo e certamente non ha chiaro quale sarà il costo di scavo. Le progettazioni esecutive di opere interrate devono imprescindibilmente fornire queste indispensabili informazioni tecniche, altrimenti non siamo di fronte ad un progetto esecutivo.

In definitiva il Comune di Pesca, per inadempienza della soc. PEPAR Srl, si deve fare carico di progettare e far eseguire la menzionata deviazione del gorile al di sotto del parcheggio F e tali importi si vanno a sommare ai costi che il Comune di Pesca deve sostenere per eseguire il parcheggio F. I costi di costruzione della deviazione del gorile possono essere così valutati:

1. Scavo a sezione ristretta (120 ml x 6 mq) = 720 mc x € 40,00/mc = € 28.800

2. Realizzazione di sottofondo in sabbia asciutta (120 ml x 0,25 m x 2,0 m) = 120 mc x € 50,00/mc = € 6.000



3. Fornitura e posa di scatolare 120 x 100 cm in pendenza 0,15% con supporto topografico => 120 ml x € 250/ml = € 30.000
4. Fornitura e posa di n.4 pozzetti 200x200 di raccordo ai vari tratti di scatolare e loro sigillatura 4 x 2500 = € 10.000
5. Rinfiacco dello scatolare con riporto in materiale arido selezionato e compattato 120 ml x 5 mq = 600 mc x € 50,00/mc = € 30.000
6. Ricarico e rullaggio della sommità carrabile dello scatolare: 120 ml x 3,0 ml = 360 mq x € 30,00/mq = € 10.800
7. Lavori di asfaltatura e sistemazione dei bordi alle adiacenze 120 ml x € 50/ml = € 6.000

*Totale lavori per deviazione del gorile € 121.600,00*

*In merito alle spese tecniche occorrenti per deviare il gorile, si porge l'allegato 11 che computa le spese tecniche basate sull'importo lavori e sulle attività di progettazione esecutiva, direzione lavori, coordinamento della sicurezza e collaudi € 27.268,00.*

*Il danno patito dal Comune di Pescia è quindi negli oneri di progettazione, realizzazione oltre che di esplicazione di una apposita gara di appalto, su cui si quantificano le somme a disposizione similmente a quanto computato per il parcheggio F, ovvero il 33% dei lavori e delle spese tecniche: € 49.126,00.*

*Si perviene pertanto alle seguenti somme*

*Lavori per deviazione gorile € 121.600,00*

*Spese tecniche per deviazione gorile € 27.268,00*

*Somme a disposizione per deviazione gorile € 49.126,00*

*TOTALE danni per mancata deviazione gorile € 197.994,00*

#### **In merito alla mancata realizzazione dei parcheggi in loc. Valchiusa**

*La soc. PEPAR ha eliminato dal proprio progetto n.41 posti parcheggi in loc Valchiusa, denominati parcheggio G, riducendo quindi le opere a favore della cittadinanza inizialmente previste, nonostante gli impegni presi alla firma della convenzione del 2011.*

*La valutazione economica della mancata realizzazione è quantificata nella relazione peritale dell'ing Claudio Barghini del 06.05.2019 (Allegato 12), collaudatore tecnico-amministrativo delle opere in questione. Questa ammonta a € 18.202,33, che si deve riconoscere al Comune di Pescia come danno patito dalla PEPAR Srl, dovendosi sostituire a PEPAR Srl al fine di rispettare la propria programmazione urbanistica. Si precisa che la relazione peritale dell'ing. Barghini è anche una fonte terza degli importi dei lavori del mancato parcheggio F utilizzati nella presente relazione.*

*Si precisa che tali opere necessitano di progettazione esecutiva e le attività tecnico amministrative quantificabili in modo equitativo nel 33% l'importo dei lavori stessi ovvero € 6.006,66. Da cui*

*TOTALE danni per mancato parcheggio Valchiusa € 24.209,00*

#### **In merito al minor numero di parcheggi sopraelevati ospedalieri.**

*La soc. PEPAR ha mancato di presentare alla competente Soprintendenza il progetto in aea ospedaliera, senza tenere conto dei vincoli paesistici che la realizzazione dei parcheggi inizialmente pattuiti nella convenzione 02.09.2011 avrebbe comportato. Ciò ha avuto come conseguenza la realizzazione di un minor numero di parcheggi sopraelevati in ragione di n.50 posti auto.*

*Tenuto conto che un posto auto impatta, tra superficie propria e superfici dei connettivi, per circa 20 mq/posto auto, ciò implica la realizzazione di circa 1000 mq di solai sopraelevati in meno. Anche*

adottando un costo di realizzazione unitario omnicomprensivo di € 500/mq, assolutamente del tutto contenuto, si perviene ad una perdita da parte del Comune di Pescia quantificabile in:

€500/mq x 1000 mq = € 500.000,00:

**In merito alla mancata realizzazione della rotatoria V.Europa / V.Ricciano e opere complementari.**

La soc. PEPAR ha eliminato dal proprio progetto la rotatoria prevista all'art.3 della convenzione 02.09.2011 e altre opere complementari descritte nel collaudo redatto il 07.05.2014 dall'ing Claudio Barghini (pag.9 Allegato 14). In tale documento tali opere sono quantificate in:

- Rotatoria € 21.358,80
- Altre opere € 43.000,00

Si sottolinea il ruolo di terzietà svolto dal collaudatore, cosicché le cifre in questione hanno un solido supporto tecnico amministrativo.

**Conclusioni**

In conclusione, da un punto di vista tecnico i danni patiti dal Comune di Pescia dalle inadempienze del Concessionario soc. PEPAR Srl o sua aventi causa sono:

TOTALE danni per mancato parcheggio F € 4.945.021,00

TOTALE danni per mancata deviazione gorile € 197.994,00

TOTALE danni per mancato parcheggio Valchiusa € 24.209,00

TOTALE danni per minori parcheggi sopraelevati ospedalieri € 500.000,00

TOTALE danni per mancata rotatoria e altre opere € 64.358,00

**Totale complessivo danni patiti dal Comune di Pescia € 5.731.582,00**

Tenuto conto che il collaudatore riconosce (Allegato 14 – pag.21) un valore delle opere realizzate dalla soc. PEPAR Srl o aventi causa pari € 3.137.884,59, salvo quantificazione di altri danni patiti, **il Comune di Pescia ha diritto a vedersi riconosciuti come differenza tra danni e opere eseguite a scomputo, un ammontare complessivo di € 2.593.697,41”.**

**b. La relazione del CTU relativa alla mancata realizzazione del Parcheggio F**

La relazione del CTU del 10.11.2021, il cui testo integrale è perfettamente noto alla concessionaria essendo parte del giudizio nel quale la perizia è stata resa, ha confermato gli errori progettuali e le carenze del progetto relativo al Parcheggio F presentato dalla Pepar S.r.l., già rilevati dalla suddetta relazione del Prof. Sassu, i quali hanno determinato la mancata realizzazione del parcheggio stesso.

In sintesi il CTU **ha accertato che:**

- i) la verifica dell'esistenza del gorile sotto Piazza ex Mercato dei Fiori e la previsione e progettazione delle opere necessarie alla deviazione rientravano, a norma di legge e di Convenzione, nelle competenze e attribuzioni del concessionario Pe.Par s.r.l.;
- ii) la progettazione e realizzazione dell'eventuale spostamento del Rio delle Cave era estranea e non correlata con l'esigenza di deviazione del gorile per l'attuazione del progetto di finanza pubblica e la realizzazione del parcheggio F;
- iii) **il progetto presentato da Pepar. S.r.l. appare sotto il profilo tecnico incompleto e carente giacché gli elaborati risultano redatti in modo tale da non consentire all'esecutore una sicura interpretazione ed esecuzione dei lavori in ogni loro elemento.**

**c. La nuova relazione tecnica del Prof. Sassu del 25.11.2021**

Si riporta integralmente il contenuto della nuova relazione tecnica del Prof. Sassu del

## **25.11.2021, resa a seguito della CTU, ai fini della quantificazione dei danni patiti dal Comune.**

*“Si prende atto che il CTU, salvo aspetti di merito accessori, riconosce valide le ragioni esposte dal Comune di Pescia sulla vicenda in questione. Merita solo sottolineare la circostanza della mancata consegna delle aree del parcheggio F da parte del Comune di Pescia.*

*L'area relativa al mai costruito parcheggio F è attualmente (come lo è da tempo) un'area asfaltata a libero parcheggio delle auto dei cittadini di Pescia e visitatori. Al netto del diritto reale ascritto sull'area, il Comune ha giustamente rinviato la consegna dell'area una volta che avesse avuto in mano il PROGETTO ESECUTIVO CANTIERABILE. In carenza di questo avrebbe semplicemente permesso che PEPAR recintasse l'area (impedendo l'uso attuale) ma senza avere la benché minima garanzia che i lavori di costruzione del parcheggio F sarebbero partiti.*

*E' un argomento inconsistente il fatto che la mancata consegna dell'area abbia impedito la valorizzazione di quella parte di project financing. Difatti per redigere un progetto esecutivo non occorre che l'area sia stata consegnata, ma solo che sia accessibile per saggi, misurazioni e prospezioni geologiche (fatto che è sempre stato garantito attesa l'attuale uso a parcheggio pubblico dell'area).*

*In definitiva, a parere dello scrivente, la mancata consegna dell'area adibita a parcheggio F in assenza di un progetto esecutivo cantierabile, va a merito dell'amministrazione del Comune di Pescia: così facendo ha impedito che l'area venisse recintata e – visti i fatti con cui PEPAR ha gestito il project financing - ha provvidenzialmente tutelato il pubblico interesse (...).*

*Si sottolinea che il parcheggio F ammonta a € 3.397.121,00 per  $87+95 = 182$  posti auto dichiarati in convenzione), da ciò un costo/posto auto di  $€ 3.397.121,00/182 = € 18.665,50$ .*

*Si prende atto della relazione peritale del collaudatore ing Barghini del maggio 2019 di cui si riporta in stralcio (pag.7) lo stato finale dei parcheggi e opere realizzate (...)*

*Si sottolinea che i parcheggi A, B, C, D, E ammontano a a € 3.397.121,00 per  $234 (A) + 83 (B) + 83 (C) + 55 (D) + 157 (E) = 612$  posti auto realizzati, da ciò un costo/posto auto di  $€ 3.305.521,31/612 = € 5.401,18$ .*

*Dai numeri suindicati risulta che il parcheggio F è il più costoso, sia in senso assoluto che in termini di costo unitario/posto auto. Aver eliminato la sua realizzazione ha alleggerito l'onere di investimento in senso assoluto di PEPAR Srl in modo importante (circa il 50%).*

### Conclusioni

*Lo scrivente non può che ribadire le proprie conclusioni circa i danni patiti, da un punto di vista tecnico, dal Comune di Pescia dall'operato di PEPAR Srl*

<i>TOTALE danni per mancato parcheggio F</i>	<i>€</i>
	<i>4.945.021,00</i>
<i>TOTALE danni per mancata deviazione gorile</i>	<i>€ 197.994,00</i>
<i>TOTALE danni per mancato parcheggio Valchiusa</i>	<i>€ 24.209,00</i>
<i>TOTALE danni per minori parcheggi sopraelevati ospedalieri</i>	<i>€500.000,00</i>
<i>TOTALE danni per mancata rotatoria e altre opere</i>	<i>€ <u>64.358,00</u></i>
<i><b>Totale complessivo danni patiti dal Comune di Pescia</b></i>	<i><b>€</b></i>
	<i><b>5.731.582,00</b></i>

*Tenuto conto che il collaudatore riconosce un valore delle opere realizzate dalla soc. PEPAR Srl o aventi causa pari € 3.137.884,59, salvo quantificazione di altri danni patiti, il Comune di Pescia ha diritto a vedersi riconosciuti come differenza tra danni e opere eseguite a scomuto, un ammontare complessivo di € 2.593.697,41.*

#### **d. Le controdeduzioni del concessionario; la replica ad esse**

##### **Sul parcheggio F)**

**i)** Secondo la tesi di Pepar, la mancata realizzazione del parcheggio F sarebbe imputabile unicamente alla *“colposa mancata consegna da parte del Comune delle aree interessate dal medesimo intervento, che ha impedito l’esecuzione dell’opera, ritardando anche il completamento delle indagini indispensabili per dare concretamente avvio al cantiere”*.

**ii)** Tale assunto è privo di fondamento atteso che – come più volte ribadito dal Prof. Sassu ed emerso anche in sede di operazioni peritali nel corso del giudizio promosso da Pepar contro il Comune di Pescia dinanzi al Tribunale di Pistoia - la mancata consegna dell’area finalizzata alla realizzazione del Parcheggio “F” (Piazza Mercato dei Fiori) è ascrivibile esclusivamente a:

**a)** una omissione e carenza dell’originario progetto preliminare (che non aveva preso in considerazione la presenza del gorile);

**b)** una omessa presentazione (successiva) di un progetto definitivo ed esecutivo in grado di colmare la carenza originaria e quindi recante anche la progettazione della deviazione del gorile, come richiesto plurime volte dall’Amministrazione.

In tema di “carenza progettuale” è lo stesso CTU nominato dal Tribunale di Pistoia nell’ambito del giudizio promosso da Pepar, a chiarire ed evidenziare le responsabilità ascrivibili al concessionario. In proposito, l’Ing. Renai afferma che: **“la presenza del gorile avrebbe dovuto certamente essere presente negli elaborati allegati al progetto preliminare e tuttavia si sarebbe potuto e dovuto rilevare la sua presenza nei livelli successivi di progettazione definitiva e/o esecutiva. Al riguardo si richiama quanto previsto dall’art. 193 comma 4 dal D.Lgs n. 163/2006 – Codice dei contratti pubblici relativi ai lavori ... – per il progetto definitivo: Gli studi e le indagini occorrenti, quali quelli di tipo geognostico, idrologico, sismico, agronomico, biologico, chimico, i rilievi e i sondaggi, sono condotti fino ad un livello tale da consentire i calcoli preliminari delle strutture e degli impianti e lo sviluppo del computo metrico estimativo.**

*Ed ancora, il comma 5 per il progetto esecutivo:*

*Esso è redatto sulla base degli studi e delle indagini compiuti nelle fasi precedenti e degli eventuali ulteriori studi e indagini, di dettaglio o di verifica delle ipotesi progettuali, che risultino necessari e sulla base di rilievi piano altimetrici, di misurazioni e picchettazioni, di rilievi della rete dei servizi del sottosuolo.*

*Pertanto se nella fase del progetto preliminare, peraltro allestito e redatto dallo stesso promotore e concessionario, l’aver omesso la presenza del gorile può in tale livello di progettazione considerarsi alla stregua di un cd. errore scusabile, **ai livelli superiori di progettazione ciò non è consentito e da annoverare tra i cd. errori progettuali di cui all’art***

**132 comma 6 lett. e) del D.Lgs n. 163/2006.**

*La presenza del gorile era da tempo nota ed infatti già nella Relazione Geologica – Geol. A. Carmignani del 25/11/2011 si legge “Occorre inoltre evidenziare la presenza di una gora che attualmente attraversa la piazza da nord a sud a profondità tale da essere interferente con gli scavi in progetto e di cui conseguentemente dovrà essere progettata la deviazione”.*

**La previsione e la progettazione delle opere necessarie alla deviazione del gorile rientrava a norma di legge e di convenzione nelle competenze del soggetto delegato alla redazione della progettazione definitiva e/o esecutiva del parcheggio “F” (antistante l’edificato noto come Mercato dei Fiori di Pescia).**

*In linea di principio, lo stesso soggetto doveva munirsi di tutte le autorizzazioni idrauliche dei soggetti competenti per la gestione del gorile relativamente alla variazione di percorso del gorile stesso e alla sua immissione nel Rio delle Cave in altro punto se previsto.*

*Non rileva, che il Concessionario sia stato fuorviato ed indotto per lungo tempo, dalle attività intraprese dall’altro operatore del project del nuovo Mercato dei Fiori, finalizzate allo spostamento e alla sdemanializzazione del sedime del Rio delle Cave sotto l’area del mercato in quanto ritenuta «essenziale per la stipula dell’atto di costituzione del diritto di superficie», nonché dalle ipotesi progettuali e prospettazioni avanzate dal Consorzio di Bonifica d’intesa con il Comune e la Provincia, a ritenere che la progettazione e realizzazione dello spostamento del Rio delle Cave e quella del gorile sottostante all’area di intervento per la realizzazione del parcheggio F, dovessero procedere congiuntamente confidando nel loro buon esito.*

*I fatti hanno smentito le prospettazioni e congetture avviate dagli altri soggetti interessati, come acclarato dalla nota del Comune prot. n. 24462 del 31/10/2012 con la quale, svincolando gli interventi di deviazione del gorile da quelli ipotizzati per il Rio delle Cave, si richiede alla Pepar. sollecita presentazione del progetto di diversione del gorile che attraversa il parcheggio F.*

*Il soggetto attuatore del project ha avuto tempo e modo di verificare **la natura non d’acqua pubblica del gorile**, come era suo compito già prima che il Comune gli ingiungesse la redazione del progetto di diversione.”*

Dunque, la CTU dell’Ing. Renzo Renai è stata assolutamente dirimente per l’individuazione delle gravi responsabilità in capo alla concessionaria Pepar; infatti, per il CTU **“la verifica dell’esistenza del gorile sotto Piazza ex Mercato dei Fiori e la previsione e progettazione delle opere necessarie alla deviazione rientravano, a norma di legge e di Convenzione, nelle competenze e attribuzioni del concessionario Pe.Par s.r.l.”**; e ancora, chiamato a rispondere se rispetto all’intervento di diversione del gorile, si presentasse o meno come pregiudiziale la progettazione dello spostamento del Rio delle Cave, individuando a quale ente competesse detta progettazione e specificando se la progettazione e realizzazione dello spostamento del Rio delle Cave e della deviazione del gorile sottostante l’area che fronteggia l’ex Mercato dei Fiori dovessero procedere congiuntamente e richiedessero la sdemanializzazione dei tratti interessati dai due corsi d’acqua, indicando altresì a chi competesse provvedere a tali adempimenti, il CTU ha così stabilito: **“L’ipotizzato**

spostamento del Rio delle Cave è del tutto estraneo alle esigenze di deviazione del gorile e della realizzazione del parcheggio F; un eventuale progetto di spostamento del Rio delle Cave, come detto estraneo alla Convenzione di realizzazione del parcheggio, non era perciò di competenza del Concessionario ma quanto meno del Comune in quanto soggetto che gestisce il territorio o, ancor più, della Provincia quale soggetto responsabile della sicurezza idraulica che rivestiva anche funzioni di Autorità Idraulica in capo alla quale erano incentrati poteri autorizzativi e di vigilanza in materia di acque pubbliche.

Per quanto sopra considerato, la progettazione e realizzazione dell'eventuale spostamento del Rio delle Cave è estranea e non correlata con l'esigenza di deviazione del gorile per l'attuazione del progetto di finanza pubblica e la realizzazione del parcheggio F.

Gli adempimenti procedurali connessi con l'eventuale scelta di spostare il Rio delle Cave (estranea al parcheggio F) non necessitano della preventiva sdemanializzazione del vecchio percorso in quanto il tratto abbandonato (reliitto) poteva essere concesso in uso a chi ne avesse fatto richiesta (in questo caso l'interessato diretto era CMSA) o anche trasformato con tombamento su autorizzazione idraulica, sempre a titolo oneroso.

(..) Quanto al tratto del gorile ipoteticamente interessato, non essendo un contenitore di acqua pubblica, ma un tratto fognario, non si sarebbe dovuto procedere ad alcuna sdemanializzazione”.

La CTU (rispondendo al quesito IV) afferma altresì in modo solare che:

“Dall'esame degli elaborati grafici e allegati al progetto di deviazione del gorile presentato da Pepar., ai sensi art.36 DPR 5 ottobre 2010, n. 207 Regolamento di esecuzione ed attuazione del D.Lgs n. 163 del 12 aprile 2006 recante «Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture», si rileva che questi non può certamente definirsi “esecutivo” ( ad es. i disegni e piante sono a livello di schema e non riportano le quote geometriche e quelle planimetriche del tracciato). Si conviene quindi sulle carenze della documentazione di progetto che possono, in via sintetica e non esaustiva, così riassumersi:

- rilievo (strumentale) plano-altimetrico della zona e dei punti del tracciato; - piante e sezioni in cui si evidenzino le eventuali interferenze con le strutture e gli impianti del parcheggio F;
- verifica e soluzione operativa di tutte le interferenze presenti in zona ed eventuale sovrapposizione con il nuovo percorso del Gorile;
- capitolato speciale (o integrazione al CSA del parcheggio), elenco prezzi unitari, analisi prezzi, quantificazione economica dell'opera (computo metrico-estimativo con quantità e misure di progetto);
- elaborati per verificare le fasi di intervento;
- PSC e Fascicolo dell'opera nel suo complesso.
- particolari costruttivi e dettagli esecutivi delle strutture;
- elaborati atti a definire le caratteristiche dimensionali, prestazionali e di assemblaggio dei componenti prefabbricati;
- cronoprogramma unitario con riportate anche le varie fasi e lavorazioni dell'intervento per la realizzazione del parcheggio F”.

**Appare, quindi, di palmare evidenza la piena responsabilità di Pepar e appare oggettivo che la mancata consegna dell'area è stata una conseguenza dell'inadempimento del concessionario e non ha minimamente inciso sulla capacità del concessionario di dare piena e completa esecuzione alle proprie obbligazioni.**

#### **Sul parcheggio in località Valchiusa**

**i)** Con riferimento al parcheggio in località Valchiusa, Pepar si limita a dire che la mancata realizzazione non sarebbe imputabile a un inadempimento di Pepar, quanto – piuttosto – ad una decisione assunta proprio dall'Amministrazione Comunale.

**ii)** In realtà la società Pepar ha eliminato dal proprio progetto n.41 posti parcheggi in loc Valchiusa, denominati parcheggio G, riducendo quindi le opere a favore della cittadinanza inizialmente previste, nonostante gli impegni presi alla firma della convenzione del 2011. Sul punto, la Convenzione (pag. 8, art. 3) nulla dice circa l'asserita volontà dell'amministrazione di non procedere alla realizzazione dell'ampliamento del parcheggio; il passaggio della Convenzione richiamato da controparte fa riferimento soltanto all'eventuale recupero di parte di somme previste per la realizzazione del parcheggio G, da poter destinare al finanziamento di ulteriori opere.

#### **Sulla realizzazione parziale dei parcheggi sopraelevati ospedalieri**

**i)** Per quanto concerne l'inadempimento relativo realizzazione di un numero di parcheggi sopraelevati ospedalieri in numero minore rispetto a quanto pattuito, Pepar asserisce che la decisione di ridurre il numero sarebbe stata assunta di comune accordo con l'amministrazione, che – peraltro – non avrebbe subito – a detta di Pepar – alcun danno né diretto né indiretto.

**ii)** Orbene, anche su questo punto, le affermazioni di Pepar sono prive di qualsivoglia fondamento, dal momento che la società concessionaria ha omesso di presentare alla competente Soprintendenza il relativo progetto, non avendo tenuto debitamente in conto i vincoli paesaggistici che la realizzazione dei parcheggi – previsti nella Convenzione del 02.09.2011 - avrebbe comportato. Ciò ha determinato la realizzazione di un minor numero di parcheggi sopraelevati in ragione di n. 50 posti auto, con conseguente pacifico danno per la collettività e per l'Amministrazione comunale, la quale non ha mai, né avallato, né condiviso, tale scelta

#### **Sulla mancata realizzazione della rotatoria e di altre opere**

**i)** Al fine di giustificare la mancata realizzazione della rotatoria di Via Europa/Via Ricciano, nonché delle opere ad essa complementari, Pepar si limita nuovamente ad imputare tale responsabilità al Comune di Pescia, reo – a proprio dire – di non aver “manifestato le

*proprie definitive determinazioni” in merito.*

**ii)** Anche in questo caso, le argomentazioni poste in essere dalla concessionaria appaiono deboli e prive di pregio. Sul punto, si deve richiamare quanto esaustivamente accerato dal Prof. Sassu, il quale ha riscontrato come Pepar abbia eliminato dal proprio progetto la rotatoria prevista all'art.3 della convenzione 02.09.2011 e altre opere complementari descritte nel collaudo redatto il 07.05.2014 dall'ing Claudio Barghini, senza che ciò fosse riconducibile ad alcuna decisione dell'amministrazione; ne consegue, una volta di più, l'inadempimento del concessionario rispetto agli obblighi previsti dall'art. 3 della Convenzione.

#### **e. La contestazione del Comune; il grave inadempimento del concessionario**

**Per le ragioni sopra esposte si ritiene evidente la grave responsabilità del concessionario in relazione agli inadempimenti contrattuali relativi alla mancata realizzazione del parcheggio F, alla mancata deviazione del Gorile, al mancato parcheggio Valchiusa, alla realizzazione parziale dei parcheggi sopraelevati ospedalieri, alla mancata realizzazione della rotatoria.**

**Il danno contestato ammonta complessivamente a euro 5.731.582,00.**

**L'ammontare del danno causato, unitamente alla natura delle molteplici mancanze contestate, appaiono idonee e sufficienti a qualificare come grave l'inadempimento del concessionario ed a giustificare pienamente la risoluzione del contratto, anche al fine di non aggravare ulteriormente le conseguenze dell'inadempimento.**

\*\*\*

#### **B. Sugli ulteriori inadempimenti contrattuali contestati**

Il Comune ha contestato a Pe.Par. S.r.l. i seguenti ulteriori inadempimenti:

##### **I. Subentro non autorizzato di APCOA Parking Italia nelle quote societarie e nella gestione**

La Convenzione, all'art. 1 lett c), riporta che il Comune affida al Concessionario “ .. *il diritto di gestione funzionale e di sfruttamento economico delle opere realizzate ..*” .

Pepar S.r.l. ha modificato l'assetto societario senza dare comunicazione all'Amministrazione.

Pepar S.r.l., senza alcuna autorizzazione dell'Amministrazione, ha affidato la gestione dei parcheggi in favore della Società APCOA Parking Italia.

Tale inadempimento è stato contestato con nota del Rup, in data **13/07/2018 prot. 24282**, che inviava una pec al Concessionario per contestare il subentro, chiedeva copia dell'atto negoziale e la produzione di una memoria in merito, con riserva di esercitare il diritto potestativo alla risoluzione della convenzione per inadempimento, di cui all'art. 23 della stessa.

Il Concessionario, con **prot. n. 25310 in data 23/07/2018**, inviava una memoria con cui dichiarava che, a far data dal 01/03/2018, aveva affidato al suo socio, APCO PARKING ITALIA SPA, alcune attività relative alla gestione, respingendo ogni addebito contestato ed, anzi, sollecitando il Concedente ad adempiere all'attivazione delle procedure previste dalla Convenzione per la determinazione dell'equilibrio economico finanziario.



Il richiesto contratto di gestione con il nuovo socio non è stato consegnato.

L'Amministrazione, con comunicazione del Rup in data **03/09/2018 prot. n. 29833**, contestava le modalità con cui sono state attuate le cessioni di quote e invitava il Concessionario ad inviare entro 10 giorni una serie di atti e documenti, tra cui l'atto costitutivo e statuto Pe.Par, la modifica della composizione societaria, i bilanci dall'anno 2012 all'anno 2017, gli atti costitutivi delle ipoteche, il contratto che regola rapporti con il gestore nel caso sia diverso dal concessionario.

Il concessionario rispondeva con comunicazione datata **14/09/2018 prot. n. 31559**, ribadendo che Pe.Par non avrebbe violato la Convenzione né alcuna norma di legge e al fine di evitare potenziali conflitti inviava i seguenti documenti: Atto Costitutivo e Statuto Pe.Par., visura storica della società, i bilanci dall'anno 2012 al 2017.

Tuttavia, non veniva consegnato il contratto con APCOA per asserite ragioni di privacy.

In riscontro alla nota di cui sopra, l'Amministrazione Concedente in data **19/09/2018 prot. n. 31959**, ribadiva come la trasmissione dei documenti non fosse completa, in quanto privi di atti notarili e verbali degli organi societari, del contratto di gestione e degli atti costitutivi delle ipoteche attestanti le condizioni delle attuali garanzie.

Non ricevendo alcun riscontro, il Concedente reiterava la richiesta di documentazione in data **24/11/2019 prot. n. 45101**.

Persistendo l'inerzia del concessionario, veniva inviato sollecito ad adempiere in data **24/12/2019 prot. n. 45121**.

Con comunicazione in data **30/11/2020 prot.n.40443** l'Amministrazione si rivolgeva ad APCOA per acquisire una copia del contratto di gestione, ma la stessa, con comunicazione in data **07/12/2020 prot.n.42109**, dichiarava di non poter fornire copia in ragione del contenzioso in essere tra il Concedente ed il Concessionario.

**Tuttò ciò premesso è evidente che Pepar S.r.l., senza autorizzazione dell'Amministrazione, ha illegittimamente ceduto la Convenzione in oggetto a un soggetto terzo**, con ciò contravvenendo in modo **grave** agli obblighi contrattualmente assunti e sub-affidando la gestione dei parcheggi ad un soggetto terzo estraneo alla procedura di selezione e al contratto.

Sul punto, poi, a nulla valgono le eccezioni mosse dalla concessionaria secondo cui quest'ultima si sarebbe semplicemente avvalsa di collaboratori di cui la stessa è socia, senza per questo cedere la titolarità della concessione, in virtù della previsione di cui all'art. 156, comma 2, dlgs 163/2006.

**In particolare, la stessa Pepar ha omesso**

**i) di fornire ogni più opportuna e necessaria comunicazione ufficiale relativa al subentro nella Convenzione di APCOA Parking Italia;**

**ii) proprio ai sensi del disposto di cui all'art. 156, comma 2, dlgs 163/2006, non ha dato prova che APCOA fosse in possesso "dei requisiti stabiliti dalle vigenti norme legislative e regolamentari".**

**Ne consegue, anche in questo caso, la fondatezza della contestazione mossa dall'amministrazione comunale di Pescia**, stante la inconsistenza delle osservazioni formulate.

**II. Sulla rimodulazione tariffe**

In data 24/11/2019, prot. n. 45101, a seguito di verifica della Polizia Municipale, l'Amministrazione contestava che le tariffe fossero sensibilmente superiori a quelle proposte nell'originario P.E.F.

La Convenzione stipulata all'art. 14 in relazione alle tariffe da applicare specifica che *“le tariffe orarie saranno revisionate al termine di ciascun anno di gestione, sulla base dei dati rilevati nell'anno stesso e comunque , sentito il parere obbligatorio e non vincolante dell'Amministrazione Comunale.”*.

Il documento fondamentale per la definizione delle tariffe è l'elaborato *“Specificazione delle caratteristiche del Servizio e della Gestione”*, la cui versione aggiornata in sostituzione della versione presentata in data 30/11/2010 prot. 29370, veniva trasmessa con **prot. n. 19082 in data 12/08/2011**, e citata nell'atto convenzionale quale documento integrante.

Nel documento *“Specificazione delle caratteristiche del Servizio e della Gestione”* si riporta che *“ .. le tariffe orarie potranno variare inizialmente tra 1,00 €. e 2,50 €. e saranno oggetto di revisione al termine di ciascun anno di gestione”*.

**Il Concessionario ha illegittimamente modificato la gestione le tariffe, senza acquisire il parere obbligatorio dell'Amministrazione Comunale; il concessionario ha per di più ommesso di comunicare tali variazioni all'Amministrazione comunale.**

Il Concessionario non ha neppure modificato le tariffe a seguito del primo atto di contestazione formale (determina dirigenziale n. 167 del 27.1.2021) e della determina dirigenziale n. 766 del 7.4.2021, che ribadiva tale contestazione.

Pepar si limita esclusivamente a negare l'aumento non condiviso delle tariffe, arrivando addirittura a sostenere che avrebbe applicato *“sconti ed agevolazioni assai significative”* senza però fornire alcuna prova di quanto asserito.

Ancora, Pepar implicitamente ammette di non aver comunicato le variazioni di prezzo sostenendo che non vi fosse la necessità di alcuna autorizzazione da parte dell'amministrazione comunale; orbene, sebbene non vincolante, l'art. 14 della Convenzione prevede espressamente l'obbligo di acquisire il parere dell'amministrazione: *“Le tariffe orarie dei singoli parcheggi ed il prezzo di cessione del diritto di superficie dei posti auto saranno revisionati al termine di ciascun anno di gestione, sulla base dei dati rilevati nell'anno stesso e, comunque, sentito il parere obbligatorio e non vincolante dell'Amministrazione comunale”*.

Pertanto, i generici assunti della Pepar non superano in alcun modo le contestazioni del Comune.

**Tale comportamento viola palesemente l'art. 14 della Convenzione** e le osservazioni presentate non sono idonee a giustificare tale ulteriore grave violazione.

### **III. Mancato rispetto del Cronoprogramma**

All'art. 3, let. a), della Convenzione, rubricato *“Obblighi del Concessionario”*, vengono citati come facenti parte integrante dell'atto il progetto preliminare; inoltre sempre allo stesso articolo il Concessionario è tenuto alla progettazione definitiva ed esecutiva dei parcheggi in attuazione del progetto preliminare proposto in sede di gara.

Sempre lo stesso articolo disciplina eventuali ritardi facenti capo al Concessionario e nello specifico *“Il ritardo nella realizzazione della progettazione e/o esecuzione dei lavori, rispetto ai termini indicati nel cronoprogramma, che dipenda da causa imputabile al Concessionario , comporta l'applicazione di **penali di cui al successivo art. 5**”*.

Le penali sono quantificate nella misura giornaliera dello 0,3 per mille del corrispettivo professionale e comunque complessivamente non superiore al 10 % di tale corrispettivo.

Il mancato rispetto del Cronoprogramma da parte del Concessionario, inviato nella sua versione definitiva e allegato alla Convenzione prot. n. 19082 in data 12/08/2011 è evidente , sia in fase progettuale che di conseguenza in fase esecutiva.

Il ritardo nell'attuazione della progettazione e dei lavori rispetto al cronoprogramma è imputabile al Concessionario per carenze progettuali.

Anche su questo specifico punto, i generici assunti della Pepar non superano in alcun modo le contestazioni del Comune.

Il concessionario, infatti, si limita pretestuosamente ad eccepire un presunta tardività da parte del Comune nel sollevare la contestazione in merito al mancato rispetto del cronoprogramma; inoltre, viene affermato che i tempi di esecuzione dei lavori sarebbero stati *“determinati da circostanze oggettive e dalle inadempienze del Comune”*. Le osservazioni del concessionario trovano una ferma smentita nelle risultanze tecniche della CTU che – come ampiamente dedotto in precedenza – ha accertato le responsabilità di Pepar sia in fase progettuale che in quella esecutiva, con conseguente violazione del cronoprogramma previsto dagli accordi contrattuali.

Tale inadempimento ha generato un danno pari ad **euro 373.764,42**.

\*\*\*\*

Tutto ciò premesso, per le causali sopra esposte, il Dirigente dato atto dell'insufficienza e dell'infondatezza delle osservazioni presentate dal concessionario,

#### **DETERMINA**

- 1) di considerare le premesse parte integrante del presente provvedimento;
- 2) di **risolvere per grave inadempimento contrattuale**, in forza degli artt. 23 della Convenzione e dell'art. 136 dlgs. 163/2006, per le ragioni in premessa contenute e qui da intendersi richiamate, la Convenzione, avente ad oggetto *“l'affidamento in project financing della realizzazione di parcheggi al servizio della Città di Pescia”*, stipulata con la Pe.Par. S.p.a. in data 2.9.2011, e integrata con atto del 19.10.2011;
- 3) che la risoluzione del rapporto contrattuale avrà effetto a far data dal ricevimento della stessa comunicazione;
- 4) che il **Concessionario cessi immediatamente l'attività di gestione**;
- 6) che il Concessionario, in conformità all'art. 23 della Convenzione, compia tutte le attività necessarie ad evitare l'aggravamento del danno e a riconsegnare al Comune le opere oggetto di concessione;
- 7) che, **entro 10 giorni dalla comunicazione della presente determina, sia redatto il verbale di presa in consegna delle aree e dei beni oggetto di concessione**;
- 8) di quantificare il **danno subito in euro 5.731.582,00** (euro cinquemilionesettecentotrentunomilacinquecentottantadue/00), conseguenti alla mancata realizzazione del parcheggio F, alla mancata deviazione del Gorile, al mancato parcheggio Valchiusa, alla realizzazione parziale dei parcheggi sopraelevati ospedalieri, alla mancata realizzazione della rotatoria, come accertato dalle relazioni tecniche disposte;
- 9) di quantificare, altresì, le **penali** previste dagli artt. 3 e 5 della Convenzione in **euro 373.764,42**;
- 10) di accertare *ex art. 24* della Convenzione, quale **valore delle opere** realizzate dal concessionario, la somma di **euro € 3.137.884,59**, come risultante dagli atti collaudo e dalle relazioni tecniche

disposte;

11) che il Comune di Pescia ha diritto, quindi, a vedersi riconosciuto, quale differenza tra danni subiti e opere eseguite, un ammontare complessivo di € 2.593.697,41, oltre a euro 373.764,42, a titolo di penali contrattuali, per complessivi **euro 2.967.461,83** (euro duemilioninovecentosessantasettemilaquattrocentosessantuno/83), come sopra specificato;

12) di attivare tutte le iniziative necessarie e previste dalla vigente normativa per recuperare dal concessionario i danni subiti, anche con incameramento delle polizze fidejussorie;

13) di notificare il presente atto al concessionario a mezzo PEC;

14) di procedere alla segnalazione all'Autorità Nazionale Anticorruzione;

15) di procedere altresì alla pubblicazione secondo le forme e i termini di legge.

I documenti richiamati sono stati allegati ai provvedimenti già adottati (determina dirigenziale n. 167 del 27.1.2021; determina dirigenziale n. 766 del 7.4.2021; determina dirigenziale n. 2908 del 22.12.2021)

24

Il presente atto viene confermato e sottoscritto.

IL DIRIGENTE  
ALESSANDRA GALLIGANI

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 24 del DLgs 07/03/2005 n. 82 e s.m.i (CAD), il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa. Il presente documento è conservato in originale nella banca dati del Comune di Pescia ai sensi dell'art. 3-bis del CAD.