

# **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**

## **Art. 1 Premessa**

Il Comune di Firenze intende perseguire l'obiettivo di realizzare un numero più elevato possibile di posti auto a ridotto impatto ambientale nel quadro delle misure di governo della sosta anche al fine di ridurre il numero di auto parcheggiate sul suolo pubblico 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 o ricevute in donazione, 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**

In conformità a quanto previsto dalla L.122/89 possono ottenere il rilascio della concessione, le imprese di costruzioni e le società cooperative di proprietari di unità immobiliari aventi titolo, come previsto dal successivo art. 9, all'acquisto di posti e/o box auto, facenti parte di un fabbricato il cui ingresso sia entro cinquecento metri dal perimetro del parcheggio oggetto della concessione.

Le imprese di costruzioni, in qualsiasi forma societaria, devono essere in possesso dei requisiti per categoria e classifica corrispondenti ai lavori da realizzare, così come previsto, in materia, dalla vigente normativa dei lavori pubblici. Inoltre, devono essere in regola con i contributi previdenziali e assistenziali.

Possono concorrere anche Associazioni Temporanee o Consorzi di imprese di costruzioni, purché in possesso dei requisiti predetti.

Possono altresì concorrere anche Associazioni Temporanee tra imprese di costruzioni e società cooperative di proprietari di immobili purché ognuna di esse sia in possesso dei requisiti prescritti dal presente articolo.

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

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

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

Le localizzazioni dei parcheggi interrati sono individuate nel bando conformemente agli atti dell'Amministrazione comunale. Il bando, oltre alla localizzazione, potrà prevedere la perimetrazione dell'area interessata alla realizzazione del parcheggio ovvero rimettere la perimetrazione alle proposte dei partecipanti.

In aree che non rivestono rilevanza storico-monumentale-ambientale il bando potrà prevedere la possibilità di realizzazione di parcheggi anche in superficie.

La domanda di partecipazione al bando dovrà essere presentata entro il quarantacinquesimo giorno successivo alla data di pubblicazione del bando stesso all'Albo Pretorio del Comune di Firenze e dovrà essere corredata da un progetto preliminare del parcheggio, comprensivo della sistemazione del soprasuolo, costituito dagli elaborati indicati nel bando e da una fideiussione bancaria o assicurativa pari al 2% dell'importo dei lavori, come risultante dal computo metrico del progetto preliminare presentato, a garanzia della predisposizione del progetto definitivo e della stipula della convenzione.

La valutazione delle proposte pervenute è demandata ad una commissione tecnica composta di tre membri nominata con deliberazione della Giunta Comunale con compiti di accertamento delle condizioni di ammissibilità e di idoneità tecnica delle domande presentate, nonché di selezione delle stesse ai fini della individuazione del concessionario. L'accertamento delle condizioni di idoneità tecnica riguarderà in particolare gli aspetti relativi a:

- adeguato dimensionamento dell'opera rispetto alla potenzialità dell'area anche in termini di numero di posti e/o box auto;
- adeguatezza del progetto rispetto alla capacità potenziale indicata dal soggetto richiedente;
- adeguatezza della stima dei costi dell'intervento;
- adeguatezza delle soluzioni per la sistemazione dell'area di superficie;
- adeguatezza del programma di manutenzione;
- sostenibilità ambientale e incidenza sul traffico veicolare.

La commissione dovrà concludere i propri lavori entro 60 giorni dalla data di scadenza del termine per la presentazione delle domande di concessione.

#### **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, ritenuta ammissibile e tecnicamente idonea, ovvero se, in caso di più domande per una singola area, fosse ritenuta ammissibile e tecnicamente idonea una sola domanda di concessione; in tali casi non si procederà alle valutazioni disciplinate dai successivi commi.

In caso di più domande ritenute ammissibili e tecnicamente idonee il concessionario sarà selezionato dalla predetta commissione sulla base del miglior punteggio riguardo a:

1) qualità del progetto fino a 70 punti, a tal riguardo particolare rilievo assumeranno gli schemi progettuali che prevedono:

- 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, fino a 20 punti;
- 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), fino a 15 punti;
- funzionalità dell'accesso/uscita dal parcheggio e miglior connessione con la viabilità esistente, fino a 5 punti;
- funzionalità interna del parcheggio (facilità di accesso ai posti auto, facilità ad effettuare le manovre di ingresso/uscita), fino a 5 punti;
- sistemazione sottoservizi, fino a 5 punti;
- programma di manutenzione, con particolare riferimento ai relativi oneri, fino a 5 punti;

- 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, fino a 10 punti;
  - tempi di realizzazione del parcheggio e soluzioni di cantierizzazione, fino a 5 punti.
- 2) offerta 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.7, fino a 25 punti. 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.
  - 3) ai progetti presentati dalle società cooperative di proprietari di unità immobiliari come individuate al precedente art. 2 sono assegnati 5 punti. Tale punteggio non si assegna ai progetti presentati dalle Associazioni Temporanee tra imprese di costruzioni e società cooperative di proprietari di immobili.

La commissione, a conclusione dell'esame e della valutazione delle domande, formula una graduatoria che deve essere approvata dalla Giunta Comunale entro 30 giorni dal deposito del relativo verbale, individuando così il soggetto attuatore a cui sarà data formale comunicazione. Con la stessa deliberazione è approvato anche il relativo progetto preliminare. Entro sessanta giorni dal ricevimento di detta comunicazione il soggetto attuatore deve fornire il progetto definitivo del parcheggio comprensivo della sistemazione del soprassuolo che tenga conto delle eventuali osservazioni 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 provvederà alla relativa valutazione tecnica, recependo tutti i pareri anche tramite il ricorso ad apposita conferenza di servizi. Con la stessa deliberazione della Giunta Comunale, oltre all'approvazione del progetto definitivo del parcheggio comprensivo della sistemazione del soprassuolo, si procederà anche all'approvazione dell'apposita convenzione per la concessione del diritto di superficie. Entro i successivi 30 giorni dall'esecutività della delibera deve essere sottoscritta la convenzione. 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 cooperative di proprietari di unità immobiliari, l'aggiudicazione dei relativi lavori dovrà avvenire secondo procedure ad evidenza pubblica nel rispetto della vigente normativa dei lavori pubblici. Se invece risultasse vincitore il progetto presentato da imprese di costruzioni, loro Consorzi o Associazioni Temporanee, comprese quelle costituite con società cooperative di proprietari di immobili, queste devono procedere direttamente alla realizzazione dell'opera e gli eventuali subappalti dei lavori devono essere effettuati nel rispetto della vigente normativa dei lavori pubblici.

## **Art. 5 Revoca**

La mancanza di requisiti di cantierabilità, emersi nella fase 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. Pertanto, l'individuazione del soggetto attuatore non costituisce affidamento né consolida alcuna posizione in relazione alla cantierabilità e all'esito



parcheggio oggetto della concessione. A tal fine l'area di influenza in esame dovrà 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. 10 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, fino ad un massimo di 800 metri, qualora a giudizio dell'Autorità comunale si rivelasse opportuno, a causa dell'insufficiente numero di soci o di acquirenti. 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.

L'Amministrazione comunale, qualora il parcheggio sia localizzato a ridosso di elementi naturali (fiumi, zone collinari, etc..) che riducono il bacino d'utenza, potrà ampliare l'area di influenza del parcheggio. A tal fine il concessionario dovrà presentare una nuova planimetria in scala 1:2000 in cui è individuata la nuova area di influenza che dovrà essere approvata dall'Amministrazione comunale.

### **Art. 11 Assegnazione dell'area in diritto di superficie**

L'Amministrazione comunale attribuisce con deliberazione della Giunta Comunale il diritto di superficie dell'area interessata alla realizzazione nel sottosuolo del parcheggio previa stipula di una convenzione conforme alla convenzione tipo approvata dal Consiglio Comunale. Detta convenzione disciplinerà tutti i rapporti con il concessionario per tutta la durata del diritto di superficie. Con la stessa deliberazione la Giunta Comunale provvede ad approvare il progetto definitivo.

Successivamente alla stipula della convenzione il soggetto assegnatario dell'area deve presentare il progetto esecutivo del parcheggio, comprensivo della sistemazione del soprasuolo, entro il termine perentorio di sessanta giorni.