

CITTÀ DI TORINO

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

16 giugno 2020

Convocata la Giunta, presieduta dalla Sindaca Chiara APPENDINO, sono presenti, oltre la Vicesindaca Sonia SCHELLINO, gli Assessori:

Antonietta DI MARTINO
Roberto FINARDI
Antonino IARIA
Maria LAPIETRA
Francesca Paola LEON

Marco PIRONTI
Sergio ROLANDO
Alberto SACCO
Alberto UNIA

Assente, per giustificati motivi, l'Assessore Marco GIUSTA.

Con l'assistenza del Vicesegretario Generale Giuseppe FERRARI.

OGGETTO: GESTIONE PARCHEGGI PUBBLICI A RASO E/O IN STRUTTURA, CEDUTI O ASSOGGETTATI ALL'USO PUBBLICO A TITOLO DI FABBISOGNO URBANISTICO-COMMERCIALE, COLLEGATI A STRUTTURE COMMERCIALI O ALTRE TIPOLOGIE DI INTERVENTI - LINEE DI INDIRIZZO - APPROVAZIONE.

Proposta dell'Assessore Iaria
di concerto con l'Assessora Lapietra.

La riqualificazione del tessuto urbano esistente e delle nuove trasformazioni urbane del Comune di Torino è spesso connaturata all'attuazione di strumenti urbanistici esecutivi nell'ambito dei quali la fruibilità degli interventi edilizi privati è condizionata alla presenza delle necessarie infrastrutture e servizi pubblici.

In particolare, in sede attuativa, vengono ceduti per servizi pubblici, parcheggi a raso o in struttura che comportano oneri consistenti di manutenzione e custodia in capo alla Città, laddove GTT S.p.A., il concessionario cittadino del servizio di sosta, non ritenga di assumerne la gestione.

In tale ottica, e in linea con la prassi finora assunta dalla Città, con il presente provvedimento si intendono approvare linee generali di indirizzo rispetto alla gestione dei parcheggi pubblici a raso, o in struttura, collegati a strutture di commercio al dettaglio medio-grandi (e/o in generale anche ad altre tipologie di interventi), pervenuti alla Città a seguito di cessione gratuita o assoggettamenti all'uso pubblico, finalizzate a garantire omogeneità nei casi di standard pubblici resi nell'ambito di strumenti urbanistici esecutivi o strumenti edilizi complessi (ad esempio a seguito di c.d. Decreto Sviluppo ex L. n. 106/2011) e del fabbisogno per attività commerciali con Superficie di Vendita superiore a 400 mq.

Le presenti disposizioni sono coerenti con le indicazioni contenute nella mozione (mecc. 2018 02190/002) ad oggetto "Linee di indirizzo per convenzione aree sosta private assoggettate ad uso pubblico" che impegnano la Sindaca e la Giunta a: 1) privilegiare, nella stipulazione di nuove convenzioni e nel rinnovo di quelle in essere, gli aspetti legati all'uso pubblico e alla fruibilità continuativa nell'arco di tutta la giornata degli spazi a parcheggio a raso previsti; 2) valutare, nella stipulazione di nuove convenzioni e nel rinnovo di quelle in essere, le eventuali istanze provenienti dal territorio.

E' opportuno evidenziare come le convenzioni che prevedono l'assoggettamento ovvero la cessione dei parcheggi rappresentino il momento di incontro della volontà e delle necessità della parte pubblica (Città) e privata (soggetto privato proponente); in tale sede, emerge frequentemente la necessità da parte del proponente di poter gestire direttamente i parcheggi, mantenendoli in condizioni manutentive, di decoro e di sicurezza ottimali anche assumendosi costi aggiuntivi, in quanto gli stessi costituiscono un elemento fondamentale per l'attrattività, e quindi per la redditività, della struttura commerciale.

La presente disciplina costituisce altresì riferimento per la gestione di parcheggi già assoggettati o già pervenuti in proprietà alla Città, anche oggetto di convenzioni già stipulate che, in tal caso, potranno essere modificate su istanza dei Proponenti.

Nel prospetto allegato sono riportate sinteticamente le condizioni di gestione suddivise tra parcheggi pubblici (resi come standard urbanistico e parcheggi pubblici resi come standard

commerciale, che vengono disciplinati con le stesse modalità): a) a raso (ceduti alla Città o assoggettati ad uso pubblico); b) in struttura (ceduti o assoggettati ad uso pubblico).

In particolare, vengono previste 3 modalità alternative di gestione: a) diretta da parte della Città b) da parte di G.T.T. S.p.A. c) da parte del proponente / proprietario privato o suo avente causa (laddove, con proponente/proprietario privato si intende il soggetto che, nell'ambito della trasformazione, ha ceduto alla Città l'area destinata a parcheggio, eventualmente realizzando l'opera di urbanizzazione a scomuto degli oneri, ovvero ha assoggettato ad uso pubblico l'area a parcheggio mantenendone la proprietà), anche avvalendosi di apposito soggetto qualificato che non sia controllato o partecipato dal proponente/proprietario privato stesso.

Con riguardo ai parcheggi a raso, sia ceduti che assoggettati all'uso pubblico, in gestione diretta da parte della Città, ovvero da parte del proponente/proprietario, dovrà essere comunque garantita la sosta gratuita.

In caso di affidamento in gestione a G.T.T. S.p.A., si farà riferimento, per quanto applicabili, alle disposizioni contenute nel contratto dei Servizi di Mobilità Urbana e Metropolitana di Torino, stipulato in data 29 ottobre 2012 tra la Città di Torino, l'Agenzia per la Mobilità Metropolitana ed il Gruppo Torinese Trasporti S.p.A. Tale contratto individua in G.T.T. S.p.A. il soggetto erogatore dei servizi attinenti alla sosta a pagamento su suolo pubblico, in strutture dedicate, nonché l'ente incaricato della realizzazione e manutenzione di opere e strutture per la mobilità urbana.

Nel caso di gestione di parcheggi ceduti alla Città o assoggettati all'uso pubblico a raso, non derivando al gestore alcun beneficio di natura economica, sarà possibile affidare direttamente la gestione stessa al proponente/proprietario con la citata previsione di sosta gratuita.

Nel predetto caso di parcheggi a raso ceduti alla Città o assoggettati all'uso pubblico, la convenzione di gestione potrà prevedere la disciplina della circolazione e della sosta da parte della Città, anche con l'introduzione della sosta per una durata limitata ex art. 157 Codice della strada (disco orario) applicabile durante l'orario di apertura del negozio, con la facoltà di elevare le conseguenti sanzioni. La predisposizione di limitazioni all'accesso di qualsiasi tipo (ad esempio, "portali" di limitazione dell'altezza dei mezzi) dovrà essere adeguatamente motivata da ragioni di sicurezza e di decoro e concordata con la Città.

Nel caso di parcheggi in struttura, la gestione diretta da parte della Città, con conseguente assunzione degli oneri manutentivi va considerata come possibile ma non opportuna, dati i considerevoli oneri finanziari che la stessa comporta.

In caso di gestione da parte del proponente di parcheggi in struttura ceduti alla Città, così come per i parcheggi in struttura gestiti eventualmente dalla Città, è possibile prevedere il pagamento della sosta.

Nel caso di gestione da parte del proponente, sia nel caso di parcheggi ceduti che assoggettati, quest'ultimo riconoscerà annualmente alla Città, a consuntivo, la differenza tra i

ricavi derivanti dalla bigliettazione ed il costo totale annuo di gestione del parcheggio. In caso di differenza negativa, nulla verrà riconosciuto dalla Città al gestore.

Il costo totale annuo di gestione di ogni parcheggio sarà stimato e proposto dal gestore, anche in relazione alle specifiche caratteristiche della struttura, e dopo essere stato verificato e validato dagli uffici della Città sarà indicato nella relativa convenzione di gestione.

Successivamente, in fase di pagamento del canone il costo totale annuo di gestione sarà rendicontato a consuntivo. Esclusivamente nel caso di parcheggi assoggettati all'uso pubblico, potrà essere ricompreso tra i costi l'80% dell'ammortamento trentennale delle sole opere di allestimento (con esclusione quindi delle opere di realizzazione della struttura).

I ricavi annuali e i costi di gestione, come anche l'ammontare delle somme ammesse all'ammortamento di cui sopra, dovranno essere annualmente certificati dal gestore attraverso specifica dichiarazione da parte dei propri organi di revisione e controllo interni, al fine del pagamento del canone.

Stante l'insussistenza di vantaggi economici per il proponente e la stretta connessione funzionale delle attività private collegate al parcheggio, nel caso l'affidamento non fosse già disciplinato in forza delle convenzioni urbanistiche già stipulate, si ritiene possibile, a richiesta del proponente stesso, procedere con l'affidamento diretto della gestione al medesimo, tenuto conto del complessivo equilibrio contrattuale derivante dagli accordi convenzionali tra le parti.

Il gestore potrà applicare analoghe modalità gestionali ai parcheggi di proprietà privata (e non assoggettati) richiesti in sede di autorizzazione commerciale, laddove non sia possibile od opportuno separarli dalla quota di parcheggi pubblici.

In caso di pagamento della sosta per i parcheggi in struttura, dovrà essere comunque garantita una sosta gratuita minima di durata pari ad almeno 2 ore. La tariffa oraria da applicare, se non diversamente concordata con la Città, dovrà essere equivalente o inferiore a quella della zona o struttura di parcheggio pubblico più vicina.

Qualora sussistano motivate ragioni di sicurezza pubblica e di decoro, sarà possibile prevedere la chiusura notturna dei parcheggi ceduti o assoggettati in struttura purché sia sempre presente un presidio anche remoto per consentire l'uscita dei veicoli anche dopo la chiusura del parcheggio.

Sono fatte salve le modalità già formalizzate in sede di convenzioni già stipulate.

Infine, in entrambi i casi (cessione o assoggettamento all'uso pubblico), fatti salvi ulteriori impegni convenzionali, per i parcheggi in struttura dovrà essere espressamente previsto l'impegno a carico del gestore di:

- garantire l'accesso al parcheggio da parte di chiunque (dunque non solo dei clienti e degli addetti) negli orari di apertura dell'attività, fatta salva la possibilità che la Città richieda aperture straordinarie in concomitanza con eventi e manifestazioni sportivi, culturali, etc.;

- curare l'affissione delle tariffe (se previste) e degli orari di esercizio del parcheggio in prossimità degli accessi/uscite, in modo che siano chiaramente leggibili da parte degli utenti;
- garantire agli utenti la possibilità di richiedere assistenza/soccorso, attraverso chiamata telefonica ad un numero telefonico attivo ventiquattrore su ventiquattro, ed in particolar modo durante gli eventuali orari di chiusura del parcheggio, affisso in tutto il parcheggio con apposita segnaletica. Tale numero potrà essere contattato dagli utenti per consentire l'uscita degli automezzi che siano rimasti chiusi all'interno oltre l'orario di apertura;
- individuare la titolarità del parcheggio mediante l'apposizione di idonea cartellonistica;
- garantire adeguati standard di decoro, pulizia e illuminamento nonché il pagamento delle utenze;
- eseguire tutte le operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria per il corretto utilizzo del parcheggio, assicurando idonee e continuative attività di monitoraggio dell'efficienza degli impianti e delle strutture finalizzate a garantire adeguati livelli di sicurezza;
- stipulare idonea assicurazione per la R.C., danni verso terzi, incendio, scoppio e vandalismo, allagamenti con premio a proprio totale carico e con massimali adeguati con rinuncia alla rivalsa;
- manlevare e tenere indenne il Comune da qualsiasi danno che possa derivare a persone e/o cose nel corso dell'esercizio delle attività afferenti i servizi affidati al gestore del parcheggio all'interno dello stesso, comprese rampe veicolari e scale pedonali (prevedere specifiche in caso di parcheggi a rischio alluvionale);
- provvedere, prima dell'entrata in esercizio del parcheggio, a redigere un apposito Regolamento interno che stabilisca le principali disposizioni relative al funzionamento del parcheggio. Almeno tre mesi prima della messa in servizio del parcheggio, il Regolamento dovrà essere trasmesso alla Città e portato a conoscenza di tutti gli utenti del parcheggio;
- garantire l'adempimento degli obblighi derivanti dalla titolarità della gestione del parcheggio mediante il rilascio di polizza fideiussoria commisurata all'importo stimato necessario annualmente per mantenere in efficienza il parcheggio, incrementato del 30%;
- concordare con la Città la durata dell'eventuale assegnazione della gestione;
- consentire alla Città/Circoscrizione competente di esercitare controlli sull'adempimento dei vari obblighi, con previsione di una semplice procedura ad hoc per la contestazione e l'irrogazione di eventuali sanzioni.

Per tutti i parcheggi pubblici è normalmente riconosciuta la possibilità di affissioni pubblicitarie, sulla base dell'applicazione dei regolamenti comunali specifici.

Le presenti Linee Guida rappresentano il quadro di riferimento generale per le convenzioni di gestione di parcheggi, anche non collegati a strutture commerciali, ma in

generale anche ad altre tipologie di interventi, che potranno più dettagliatamente disciplinare anche le altre casistiche specifiche dei singoli interventi.

Le convenzioni di gestione potranno disciplinare separatamente le quote di servizi derivanti dalla dotazione ex art. 21 L.U.R. da quelle derivanti dal cd. fabbisogno direttamente ed esclusivamente derivante dalla destinazione commerciale e dalla sua tipologia di vendita.

Tutto ciò premesso,

LA GIUNTA COMUNALE

Visto che ai sensi dell'art. 48 del Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, la Giunta compie tutti gli atti rientranti, ai sensi dell'art. 107, commi 1 e 2 del medesimo Testo Unico, nelle funzioni degli organi di governo che non siano riservati dalla Legge al Consiglio Comunale e che non ricadano nelle competenze, previste dalle leggi o dallo Statuto, del Sindaco o degli organi di decentramento;

Dato atto che i pareri di cui all'art. 49 del suddetto Testo Unico sono:
favorevole sulla regolarità tecnica;
viene dato atto che non è richiesto il parere di regolarità contabile, in quanto il presente provvedimento non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente;

Visto il P.R.G., approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 3-45091 del 21 aprile 1995;

Vista la Legge Regionale 5 dicembre 1977 n. 56 e s.m.i.;

Con voti unanimi, espressi in forma palese;

DELIBERA

per i motivi espressi in premessa che qui integralmente si richiamano:

- 1) di approvare le linee generali di indirizzo per la gestione dei parcheggi a raso e/o in struttura collegati a strutture di commercio al dettaglio medio-grandi, ceduti e assoggettati all'uso pubblico a titolo di standard urbanistico a seguito di attuazione di strumenti urbanistici esecutivi o interventi edilizi complessi, e fabbisogno per attività commerciali con Superficie di Vendita superiore a 400 mq, così come puntualmente descritte nella narrativa del presente provvedimento e sintetizzate nell'allegato prospetto (**all. 1**);
- 2) di dare atto che le linee guida, oggetto del presente provvedimento, rappresentano il quadro di riferimento generale per le convenzioni di gestione di parcheggi, anche non

collegati a strutture commerciali, ma in generale anche ad altre tipologie di interventi, che potranno più dettagliatamente disciplinare anche le altre casistiche specifiche dei singoli interventi;

- 3) di dare atto che, per la natura di indirizzo, il presente provvedimento non è pertinente alle disposizioni in materia di Valutazione di Impatto Economico;
- 4) di dichiarare, attesa l'urgenza, in conformità del distinto voto palese ed unanime, il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del Testo Unico approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

L'Assessore all'Urbanistica, Edilizia
LL.PP. e Patrimonio
Antonino Iaria
(FIRMATO IN MODALITA' DIGITALE)

L'Assessora alla Viabilità
e Trasporti
Maria Lapietra
(FIRMATO IN MODALITA' DIGITALE)

Il Direttore
Divisione Urbanistica e Territorio
Sandro Golzio
(FIRMATO IN MODALITA' DIGITALE)

Il Direttore
Divisione Infrastrutture e Mobilità
Roberto Bertasio
(FIRMATO IN MODALITA' DIGITALE)

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

La Dirigente dell'Area
Rosa Gilardi

(FIRMATO IN MODALITA' DIGITALE)

Verbale n. 32 firmato in originale:

LA SINDACA
Chiara Appendino

IL VICESEGRETARIO GENERALE
Giuseppe Ferrari

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE E DI ESECUTIVITÀ

La presente deliberazione:

- 1° ai sensi dell'art. 124, 1° comma, del Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli EE.LL. (Decreto Legislativo 18.8.2000 n. 267) è pubblicata all'Albo Pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi dal 18 giugno 2020 al 2 luglio 2020;
- 2° ai sensi dell'art. 134, 3° comma, del Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli EE.LL. (Decreto Legislativo 18.8.2000 n. 267) è esecutiva dal 28 giugno 2020.