

ESTRATTO DAL VERBALE DEL CONSIGLIO DIRETTIVO DELL'AUTOMOBILE CLUB VARESE
Riunione del 31 marzo 2021

Oggi, venerdì 31 marzo 2021, alle ore 13.00, a seguito della convocazione Prot. n. 523/21 del 23 marzo 2021, si è riunito in video/audio conferenza il Consiglio Direttivo dell'Automobile Club Varese per trattare il seguente ordine del giorno:

O M I S S I S

Sono presenti i signori:

- | | |
|--------------------------|----------------|
| - Redaelli dr. Giuseppe | Presidente |
| - Testa Alberto | Vicepresidente |
| - Tibiletti Alessandro | Consigliere |
| - Stocchetti rag. Enrico | Consigliere |
| - Ogliari Dr. Giacomo | Consigliere |

Partecipano alla riunione il Presidente del Collegio, dr.ssa Daniela Conti ed il Revisore rag. Emanuela Tamborini; assente giustificato il Revisore rag. Dario Colombo.

Esercita le funzioni di segretario del Consiglio Direttivo il Direttore dr. Francesco Munno.

Il Presidente, constatata la presenza del numero legale, dichiara aperta e valida la seduta.

O M I S S I S

5.4) – Accordo AC Varese – APCOA

Delibera n. 12/2021

In due separati incontri tenutisi rispettivamente il 15 e il 23 marzo u.s. con i rappresentanti di APCOA si è raggiunto un accordo di massima sulla proroga di un anno del contratto, a condizioni invariate, per venire incontro alla richiesta di APCOA, data la riduzione imprevedibile dei ricavi causata dalle restrizioni anti-Covid. Contestualmente si è prevista la costruzione di un nuovo varco di accesso riservato ai Soci dell'Automobile Club Varese in modo da rendere più marcato il vantaggio dei Soci e aumentare l'attrattività dell'associazione. Negli stessi incontri sono stati contestati i disservizi emersi durante questi primi mesi di gestione del parcheggio. APCOA si è assunta l'impegno di risolvere le problematiche in questione e di rendere il servizio di assistenza più celere ed efficiente. Il Consiglio Direttivo, ampiamente informato degli sviluppi della questione di cui trattasi, delibera di sottoscrivere un accordo con APCOA secondo il seguente schema:

Schema di

ACCORDO INTEGRATIVO
DI CONTRATTO DI AFFITTO DI RAMO D'AZIENDA

Con il presente atto, tra

AUTOMOBILE CLUB VARESE – A.C.V. (codice fiscale e partita IVA n. 00215310129), con sede in Varese, v.le Milano n. 25, in persona del Presidente e legale rappresentante *pro tempore* dott. Giuseppe Redaelli (codice fiscale RDL GPP 50E07 L682N), domiciliato per la carica presso la sede di A.C.V.

nel prosieguo, denominato anche "Concedente"

e

APCOA PARKING S.P.A. (codice fiscale e partita IVA n. 01578450205), con sede in Mantova, via Zanellini n. 15, in persona del Direttore Generale e legale rappresentante *pro tempore* dott. Arturo Begnina (codice fiscale BNG RTR 62A20 E897Q), domiciliato per la carica presso la sede di APCOA nel prosieguo, denominata anche "Concessionaria"

premessi

- a) che le Parti, in data 29 giugno 2020, ad esito di procedura di gara ad evidenza pubblica, hanno sottoscritto contratto d'affitto di ramo d'azienda, distinto al n. 89790 di repertorio del dott. Carlo Giani di Varese, da intendersi qui integralmente richiamato, avente ad oggetto l'area a parcheggio denominata "San Francesco", ubicata in Varese, via Lonati;
- b) che il contratto ha efficacia dal 1° settembre 2020 al 31 agosto 2025, e prevede a carico della Concessionaria un canone annuo di euro 470.000,00=, oltre IVA;
- c) che la medesima Concessionaria, in conseguenza dei provvedimenti emergenziali assunti in dipendenza della pandemia da "Covid 19", che hanno portato alla temporanea chiusura di numerose attività (commerciali, artigianali e professionali) limitrofe al parcheggio e che ne rappresentano il naturale bacino di utenza, ha subito una significativa contrazione di incassi rispetto a quelli preventivati nel piano economico finanziario (PEF) posto a base dell'offerta formulata in sede di gara ed approvato da ACV;
- d) che, segnatamente, nel periodo novembre 2020 / marzo 2021, così come documentato da APCOA, si è registrata una riduzione dei ricavi rispetto al P.E.F. di gara di circa il 35%, e l'emergenza epidemiologica in corso produrrà ulteriori effetti negativi durante il primo anno di contratto;
- e) che la contrazione della domanda del servizio di parcheggio è causalmente riconducibile ad un evento (la pandemia da "Covid 19") di forza maggiore, del tutto anomalo ed eccezionale, non ascrivibile alla responsabilità della Concessionaria;
- f) che la conseguenziale riduzione dei flussi di cassa, così come sopra quantificata, si ripercuote sull'equilibrio economico-finanziario del contratto, quale parametro giustificativo dell'offerta idoneo a dimostrare la concreta capacità della Concessionaria di gestire il parcheggio e di far fronte alle obbligazioni assunte nei confronti del Concedente;
- g) che per l'effetto la Concessionaria ha formulato istanza finalizzata alla rideterminazione delle condizioni di equilibrio del contratto, mediante la proroga della durata dello stesso per il periodo di un anno;
- h) che *"il verificarsi di fatti non riconducibili al concessionario che incidono sull'equilibrio del piano economico finanziario può comportare la sua revisione da attuare mediante la rideterminazione delle condizioni di equilibrio"* (art. 165, co. 6, d.lgs. 50/2016);
- i) che *"l'articolo 182, comma 3, del codice dei contratti pubblici si applica anche alla revisione del P.E.F. nell'ambito dei contratti di concessione prevista dal precedente articolo 165, comma 6"* (Linee Guida A.N.A.C. n. 9 di attuazione del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50);

j) che "tra gli eventi non imputabili all'operatore economico che danno diritto a una revisione del P.E.F. rientrano gli eventi di forza maggiore tali da rendere [...] eccessivamente oneroso, in tutto o in parte, l'adempimento delle obbligazioni contrattuali" (Linee Guida cit.);

k) che la fruizione del parcheggio da parte dei soci ACV, beneficiari di una serie di agevolazioni, ha palesato alcune criticità correlate alle attuali modalità di entrata e di uscita nonché al sistema di pagamento adottato dal gestore (Telepass);

l) che le Parti, a valle di una serie di approfondimenti tecnici, al fine di ottimizzare l'utilizzo del parcheggio da parte dei soci, hanno concordemente individuato nella realizzazione di un accesso riservato lo strumento idoneo allo scopo;

m) che con deliberazione n. ... del ... 2021 il Consiglio Direttivo di ACV ha approvato lo schema del presente atto;

tanto premesso,

si conviene e si stipula quanto segue.

1. La premessa e gli allegati formano parte essenziale del presente atto.
2. La durata del contratto d'affitto di ramo d'azienda individuato in premessa, per le motivazioni ivi dedotte, si intende prorogata dal 31 agosto 2025 al 31 agosto 2026. Rimangono invariate tutte le altre condizioni, nessuna esclusa.
3. Con la proroga della durata del contratto sino al 31 agosto 2026, APCOA non potrà pretendere da ACV ulteriori revisioni delle condizioni contrattuali in relazione alla contrazione dei flussi di cassa registrata nel periodo novembre 2020 / marzo 2021 nonché per eventuali riduzioni dei ricavi che dovessero verificarsi nel corso del contratto imputabili (direttamente o indirettamente) a provvedimenti volti a fronteggiare l'emergenza pandemica;
4. Entro il termine del 31 maggio 2021, essenziale nell'interesse della Concessionaria, APCOA si impegna a protocollare alle competenti autorità amministrative progetto del nuovo accesso carraio riservato ai soci ACV, secondo le specifiche tecniche descritte nella scheda in allegato A, e si obbliga alla relativa realizzazione entro il termine di tre mesi decorrente dal conseguimento del titolo autorizzatorio. In caso di mancata autorizzazione per fatto non imputabile ad APCOA, nulla potrà essere preteso da ACV per alcun titolo, ragione o causa, e le spese progettuali rimarranno ad esclusivo carico della Concessionaria.
5. In caso di inadempimento alle obbligazioni assunte al precedente paragrafo 4), e fatta salva l'ipotesi di mero ritardo nell'adempimento di cui alla seconda parte del presente articolo, APCOA sarà tenuta a versare ad ACV la somma di euro 20.000,00= (ventimila) a titolo di penale ex articolo 1382 codice civile. Ai sensi e per gli effetti della medesima norma, in caso di mero ritardo nell'adempimento APCOA sarà tenuta a corrispondere ACV una penale di euro 100,00 per ogni giorno di ritardo, fino ad un massimo di euro 10.000,00= (diecimila).

6. Ad avvenuta realizzazione dell'accesso, ACV si impegna a riconoscere ad APCOA l'importo di euro 47.000,00=, oltre IVA, che potrà essere portato in compensazione con i canoni in scadenza, da imputarsi:
- quanto ad euro 20.000,00=, a corrispettivo della progettazione e della realizzazione dell'opera;
 - quanto ad euro 27.000,00=, a ristoro dei minori incassi dovuti ai posti auto che dovranno essere eliminati per realizzare l'accesso riservato.

L.C.S.

Varese, ... 2021

Il Consiglio Direttivo autorizza il Presidente Redaelli dr. Giuseppe a sottoscrivere il suddetto accordo.