

ACCORDO CONCILIATIVO
all'esito del procedimento di mediazione
dinanzi alla Camera di Commercio di Firenze MED/18/300

L'anno 2020, in data [...] dicembre, a Scandicci (FI), presso la sede del
Palazzo comunale,

- la **SANT'ANTONIO S.p.A.**, c.f. e p.iva 05403110488, in persona del legale rappresentante Dott. Massimiliano Pancani, assistita dall'avv. Leonardo Limberti, del foro di Firenze (di seguito anche la "Società" o il "Concessionario"),
e
- il **COMUNE DI SCANDICCI**, c.f. e p.iva 00975370487, in persona del Dirigente del SETTORE 5 "Servizi Tecnici e Lavori Pubblici", Dott. Paolo Calastrini assistito dall'avv. Claudia Bonacchi, responsabile dell'Avvocatura comunale.

PREMESSO CHE

- con determinazione n. 222 del 2 aprile 2003, il Dirigente del Settore Opere Pubbliche, all'esito dell'espletamento di una procedura di *project financing* di cui all'art. 37-bis e ss. della legge n. 109/1994, ha approvato l'aggiudicazione della concessione per l'ampliamento e la manutenzione dei cimiteri del Comune di Scandicci nonché per la gestione dei relativi servizi cimiteriali in favore dell'ATI Cosimo Pancani S.p.A. (mandante) e Baldassini e Tognozzi S.p.A. (mandataria);
- con determinazione n. 401 del 5 giugno 2003, il medesimo Dirigente ha approvato il Piano Economico e Finanziario (*infra*, per brevità, "P.E.F.") asseverato presentato dall'A.T.I. aggiudicataria il 5 giugno 2003, corretto, rispetto al P.E.F. allegato all'offerta, di alcune anomalie emerse dopo l'aggiudicazione;
- per quel che qui interessa – e comunque fermo restando il rinvio allo stesso per ogni maggior dettaglio –, il PEF definitivamente approvato prevede:

a) la realizzazione:

nel cimitero di S. Colombano:

- di n. 400 loculi, di cui n. 376 da vendersi al prezzo medio di € 1.925,24 e n. 24 da vendersi al prezzo medio di € 2.406,55, vale a dire con una maggiorazione del 25% prevista per le vendite a persona ancora vivente;
- di n. 1.300 ossarini da vendersi al prezzo medio di € 349,33;
- di n. 40 sepolcreti doppi, da vendersi al prezzo medio di € 9.812,68;

nel cimitero di S. Martino alla Palma:

- di n. 90 loculi, di cui n. 79 da vendersi al prezzo medio di € 1.925,24 e n. 11 da vendersi al prezzo medio di € 2.406,55, vale a dire con una maggiorazione del 25% prevista per le vendite a persona ancora vivente;
- di n. 112 ossarini da vendersi al prezzo medio di € 349,33;
- di n. 8 sepolcreti realizzati per cinque sepolture da vendersi al prezzo di € 24.531,70;

nel cimitero di S. Antonio:

- di n. 2.464 loculi, di cui n. 2.197 da vendersi al prezzo medio di € 1.925,24 e n. 267 da vendersi al prezzo medio di € 2.406,55, vale a dire con una maggiorazione del 25% prevista per le vendite a persona ancora vivente;
 - di n. 3338 ossarini da vendersi al prezzo medio di € 349,33;
 - di n. 12 sepolcreti realizzati per sei sepolture da vendersi al prezzo di € 29.438,04 e di n. 4 sepolcreti per due sepolture da vendersi al prezzo di € 9.812,68;
- b) la vendita/rinnovo delle concessioni relative ai n. 2.448 loculi esistenti a partire dal 13° anno in tutti i cimiteri oggetto di gestione;
- c) la gestione delle lampade votive, con relativi ricavi, a partire dal 10° anno di gestione, con un ricavo annuo unitario di € 14,72, per un totale di € 179.989, calcolato sul 70% dei loculi/ossarini/sepolcreti preesistenti;
- d) il pagamento da parte del Comune di un contributo di complessivi € 2.786.284,00, da corrispondersi in 8 rate annuali a decorrere dal 3° anno di gestione;
- e) il pagamento al Comune da parte del concessionario, a partire dall'11° anno di gestione, del 10% degli incassi annuali derivanti dalle concessioni di loculi, ossarini e sepolcreti nonché dalla prestazione di altri servizi cimiteriali;
- f) l'incremento delle tariffe, in aggiunta all'indice Istat dei prezzi al consumo, di un'ulteriore percentuale pari:
- al 4%, per il 2° anno di gestione;

- al 7%, dal 3° al 5° anno;
- al 3% dal 6° al 29°;
- il 4 agosto 2003, l'ing. Dario Criscuoli, allora Dirigente del Settore Opere Pubbliche, e l'arch. Fabrizio Pancani, Presidente del Consiglio di Amministrazione della Sant'Antonio S.p.A., società di progetto *medio tempore* costituitasi ai sensi dell'art. 37-*quater* della legge n. 109/1994 e quindi subentrata *ex lege* all'A.T.I. aggiudicataria, hanno sottoscritto la "*Convenzione per la costruzione, manutenzione e gestione dei cimiteri del Comune di Scandicci*" (rep. n. 12812, fasc. n. 675), per la durata di 29 anni, con decorrenza a partire dal trentesimo giorno successivo alla stipula, ovvero dal 3 settembre 2003;

PREMESSO ALTRESÌ CHE

- in data 8 marzo 2013, nelle more dell'individuazione di una soluzione condivisa, la società Sant'Antonio ha notificato al Comune di Scandicci atto di citazione con il quale, in estrema sintesi, ha chiesto al Tribunale di Firenze di accertare il proprio diritto ad essere ristorata del pregiudizio subito a motivo di pretesi ritardi nella consegna delle aree da parte dell'Amministrazione Comunale e nei conseguenti ritardi nell'ultimazione dei lavori di ampliamento del secondo lotto del cimitero di Sant'Antonio ovvero di condannare l'Amministrazione comunale a procedere alla revisione del piano economico finanziario, per un importo complessivo di € 667.423,99, solo in parte comprensivo di interessi, da quantificarsi in via definitiva al saldo;
- il 20 settembre 2013, l'Amministrazione Comunale si è costituita in giudizio contestando le richieste di parte attrice e comunque chiedendo, in via istruttoria, che venisse disposta apposita C.T.U. volta ad accertare l'effettivo disequilibrio economico-finanziario del P.E.F.;
- all'udienza di comparizione del 9 ottobre 2013, il giudice, dott. Guida, come da relativo verbale, ha invitato le parti ad esperire il procedimento di mediazione della lite ai sensi dell'art. 5, comma 2, del d.lgs. n. 28/2010, con deposito della domanda nel termine di 15 giorni e quindi entro il 24 ottobre 2013;
- le parti hanno quindi presentato, a mezzo dei loro difensori, domanda congiunta di accesso alla mediazione dinanzi all'organismo di conciliazione della Camera di Commercio di Firenze ed al primo incontro, tenutosi l'11 novembre 2013 dinanzi ai mediatori designati, avv. Gianfranco Donatti e dott.

Rino Cacciamani, hanno espresso il proprio consenso ad iniziare tale procedura;

- si è così giunti, per le ragioni analiticamente riportate nelle sue premesse, alla sottoscrizione, in data 14 marzo 2014, di un Accordo conciliativo, con il quale e/o in forza del quale:

A) è stato aggiornato l'equilibrio economico-finanziario del P.E.F. attraverso:

- il riconoscimento al Comune di Scandicci del 10% annuo dei ricavi derivanti dalla concessione di loculi, sepolcreti e ossarini nonché dalla prestazione degli altri servizi cimiteriali, di cui all'offerta presentata dall'ATI aggiudicataria ed approvata con determina dirigenziale n. 222/2003, a decorrere dal 16° anno di gestione, anziché dall'11° come previsto dall'attuale PEF;
- l'eliminazione del previsto aumento delle tariffe nella misura del 3% annuo sino alla scadenza della concessione;
- l'introduzione di una tariffa per i servizi di inumazione a terra e di esumazione, attualmente gratuiti, nella misura, rispettivamente, di € 120,00 (iva inclusa) e di € 80,00 (iva inclusa);
- la proroga di un anno della durata della concessione in favore della società Sant'Antonio, con scadenza, pertanto, in data 2 settembre 2033.

B) è stato presentato dalla società Sant'Antonio il piano economico-finanziario asseverato, ed aggiornato come da punto A) che precede, ed approvato dalla Giunta Comunale con Delibera [...], che ha sostituito il precedente approvato con determinazione dirigenziale n. 222/2003;

C) è stato procrastinato il termine di ultimazione dei lavori di ampliamento del secondo lotto del Cimitero di Sant'Antonio dalla fine del 7° anno di gestione alla fine del 12° anno di gestione;

D) la società Sant'Antonio ha consegnato il locale destinato a cappella del commiato nonché alla celebrazione dei funerali laici, realizzato nel cimitero Sant'Antonio e collaudato nel novembre 2007;

E) è stato modificato il Regolamento comunale di Polizia Mortuaria, con l'introduzione delle tariffe per i servizi di inumazione e di esumazione a terra nella misura, rispettivamente, di € 120,00, iva inclusa e di € 80,00, iva inclusa;

F) la società Sant'Antonio S.p.A. ha dichiarato di non avere altro da pretendere nei confronti dell'Amministrazione concedente in merito all'esecuzione della concessione ed alla gestione dei servizi cimiteriali svoltisi sino alla data di sottoscrizione dell'accordo medesimo, ivi compreso tutto quanto è oggetto delle osservazioni presentate nel corso dell'esecuzione dei lavori e delle domande giudiziali sin allora proposte, con conseguente abbandono dei contenziosi pendenti dinanzi al Tribunale civile di Firenze con r.g. n. 4322/2013 e r.g. n. 9917/2013;

CONSIDERATO CHE

- l'art. 2 del medesimo Accordo Conciliativo ha previsto che *"In considerazione dell'impossibilità ad oggi di verificare l'idoneità dei ricavi provenienti dalle operazioni di inumazione ed esumazione per effetto dell'applicazione delle tariffe di cui al punto c) che precede a coprire i minori ricavi della società Sant'Antonio conseguenti all'eliminazione dell'aumento del 3% della tariffa per la vendita dei loculi, le Parti concordano che, decorsi 5 (cinque) anni dalla sottoscrizione del presente atto, provvederanno a verificare congiuntamente tali dati e ad apportare, eventualmente, le opportune modifiche al Piano, tenuto conto di un rischio di impresa del 10% a vantaggio o svantaggio del concessionario"*;
- l'avvio nel 2015 dei ricavi da rinnovi o vendite del patrimonio preesistente ha, inoltre, mostrato sino al 2019 incluso (e dunque per 5 anni) dei risultati effettivi largamente inferiori alle previsioni del P.E.F. in vigore, minandone alla base l'equilibrio;

CONSIDERATO ALTRESÌ CHE

- in data 13 luglio 2017 la società Sant'Antonio ha notificato al Comune di Scandicci atto di citazione con il quale, in estrema sintesi, ha chiesto al Tribunale di Firenze di accertare il proprio diritto ad essere ristorata del pregiudizio subito in conseguenza:
 - a) del diritto riconosciuto dal Comune agli utenti di procedere all'inserimento delle ceneri negli ossari già occupati, quantificato in € 78.946,01 oltre al danno subendo nel corso del giudizio;
 - b) degli oneri sostenuti per il risepellimento della salma su richiesta dell'Amministrazione Comunale in caso di irreperibilità dei familiari del defunto;

- il 10 gennaio 2018, l'Amministrazione Comunale si è costituita in giudizio contestando le richieste di parte attrice;

DATO ATTO CHE

- le parti hanno presentato il 21 dicembre 2018, a mezzo dei loro difensori, domanda congiunta di accesso alla mediazione dinanzi all'organismo di conciliazione della Camera di Commercio di Firenze ed al primo incontro, tenutosi il 25 gennaio 2019 dinanzi al mediatore designato, Avv. Gianfranco Donatti, hanno espresso il proprio consenso ad iniziare tale procedura;
- dopo un attento e scrupoloso esame delle reciproche posizioni, le Parti, coadiuvate dal mediatore, hanno convenuto che, anche al di là delle singole e specifiche richieste avanzate dalla società Sant'Antonio in sede giudiziale, fosse opportuno, anche in conseguenza di quanto già previsto nell'Accordo conciliativo del 14 marzo 2014 e dei minori ricavi da rinnovi o vendite del patrimonio preesistente registrati, valutare l'entità del disequilibrio economico finanziario del P.E.F. per motivi non imputabili alla società Sant'Antonio S.p.A. e verificare le possibili soluzioni per ripristinare l'equilibrio economico-finanziario degli investimenti e della connessa gestione;
- nella riunione del 18 dicembre 2019 le Parti hanno dunque richiesto la nomina di un consulente tecnico, concordemente individuato nel Dott. Livio Pasquetti, il quale è stato incaricato di predisporre e proporre una *"revisione del PEF con ipotesi di riequilibrio fermo restando il mantenimento rispetto alla situazione originaria dell'allocazione del rischio operativo"*, specificandosi che *"nell'ambito della revisione del P.E.F. dovranno/potranno essere considerati tutti gli sviluppi influenti le attività di gestione, compreso quelli culturali e sociali (ad es. l'aumento delle richieste di cremazione) e le integrazioni di dotazione di ossari e loculi in alcuni cimiteri a fronte di investimenti del concessionario"*;
- il consulente tecnico Dott. Livio Pasquetti, in adempimento all'incarico ricevuto, ha predisposto, trasmesso alle Parti e depositato nel procedimento di mediazione la sua ipotesi di riequilibrio del P.E.F. della concessione, con le caratteristiche analiticamente indicate nella parte illustrativa;

CONSIDERATO CHE

- il raggiungimento di una soluzione amichevole è comunque opportuno in quanto consente:

- di definire un contenzioso la cui pendenza espone entrambe le parti agli inevitabili rischi ed ai maggiori costi connessi al protrarsi del giudizio ed all'incertezza del suo esito;
- di preservare, anche per il futuro, i buoni rapporti esistenti, obiettivo tanto più auspicabile in considerazione della lunga durata del rapporto concessorio;
- la definizione di un accordo permette inoltre di meglio assicurare il perseguimento dell'interesse pubblico ad una efficiente ed efficace gestione dei servizi cimiteriali;

CONSIDERATO INFINE CHE

- nel silenzio della Convenzione, si rende necessario aggiornare le condizioni di equilibrio del piano economico-finanziario, anche ai suddetti fini di composizione della lite, di prosecuzione del rapporto sino al termine della concessione, nonché di perseguimento dell'interesse pubblico che sta alla base dell'affidamento in concessione della gestione dei cimiteri comunali;
- la necessità di intervenire con un aggiornamento del P.E.F. è suffragata anche dall'art. 165, comma 6, del d.lgs. n. 50/2016 e ss.mm.ii., che prevede la revisione del P.E.F., da attuare mediante la rideterminazione delle condizioni di equilibrio, ove si verificano fatti non riconducibili al Concessionario che incidono sull'equilibrio del piano economico-finanziario, a condizione che venga assicurata *"la permanenza dei rischi trasferiti in capo all'operatore economico e delle condizioni di equilibrio economico finanziario relative al contratto"*;
- la revisione comporta l'accettazione da parte del concessionario di valori degli indici TIR (tasso interno di rendimento) e VAN (valore attuale netto) del PEF revisionato inferiori rispetto a quelli del PEF attuale; più precisamente la revisione alle suindicate condizioni determina, nel PEF aggiornato, un T.I.R. pari a 10,99%, rispetto a quello del PEF attuale che è pari a 11,17% e un VAN pari a 946.755 rispetto a quello del PEF attuale pari a 1.130.783;
- il concessionario, pertanto, non riceverà alcun maggior vantaggio rispetto al piano attualmente vigente per effetto della sua revisione;

TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO

le parti, come sopra rappresentate,

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE

Art. 1

Le suesposte premesse ed i considerato che ne seguono costituiscono presupposto nonché parte integrante e sostanziale del presente accordo.

Art. 2

Gli elementi di squilibrio del P.E.F. individuati dal consulente tecnico sono:

- insufficienza dei ricavi da servizi di inumazione ed esumazione a compensare l'eliminazione dell'aumento annuo delle tariffe del 3%, per tutta la durata della concessione in assenza della contemporanea rinuncia da parte dell'Ente al canone concessorio del 10% dei ricavi a carico del concessionario;
- la notevole sovrastima da parte dell'attuale P.E.F. dei ricavi da cessione del patrimonio esistente, che ha portato nel solo quinquennio 2014-2018 a minori ricavi per € 1.936,432. Tale sovrastima deriva in parte dalle modifiche introdotte nella regolamentazione relativa alla durata del rinnovo delle concessioni in scadenza (c.d. patrimonio esistente), inizialmente fissa a 40 anni ed oggi variabile tra 10 e 40 anni; ma, soprattutto, dalle mutate sensibilità dei cittadini con forte spostamento della domanda di servizi cimiteriali (tumulazione ed inumazione) verso la cremazione: si è infatti passati da una percentuale di cremazioni del 10,85% nel 2008 ad una percentuale del 30,68% nel 2019, secondo i dati forniti da Utilitalia – Sefit Servizi Funerari Italiani.

L'equilibrio economico-finanziario del P.E.F. viene aggiornato attraverso:

- a) l'eliminazione del canone concessorio a favore del Comune pari al 10% annuo dei ricavi derivanti dalla concessione di loculi, sepolcreti e ossarini nonché dalla prestazione degli altri servizi cimiteriali;
- b) la conferma dell'eliminazione dell'aumento delle tariffe nella misura del 3% annuo sino alla scadenza della concessione;
- c) introduzione di una tariffa unica per inumazione – esumazione di € 250 + iva;
- d) introduzione di una tariffa per esumazione relativa alle inumazioni già effettuate a tutto il 2020 di € 100,00 + iva, con decorrenza dal gennaio 2021;
- e) introduzione di una tariffa per estumulazione ordinaria di € 250 + iva, con decorrenza già dal gennaio 2021;
- f) applicazione, alle tariffe indicate ai punti c), d) e e) che precedono, di un indice di inflazione annuo dell'1%, con decorrenza dal gennaio 2022;
- g) applicazione, ai ricavi relativi alle lampade votive, di un indice di inflazione dell'1% annuo con decorrenza dal gennaio 2021;

- h) la proroga di ulteriori n. 5 anni della durata della concessione in favore della società Sant'Antonio, con scadenza, pertanto, in data 2 settembre 2038;
- i) ridefinizione dei ricavi derivanti dalla cessione del patrimonio esistente, con differenza negativa per il concessionario pari a 4,4 milioni di €;
- j) conferma dei ricavi derivanti dalla cessione del patrimonio realizzato.

Restano ferme la competenza della Giunta comunale nella determinazione e nell'eventuale aggiornamento delle tariffe sopra indicate e delle ulteriori tariffe previste, da esercitarsi nei tempi necessari ad applicare le nuove tariffe già dall'anno solare 2021, nonché la competenza del Consiglio comunale a modificare, ove necessario il Regolamento di Polizia Mortuaria.

Art. 3

La società Sant'Antonio ha presentato il piano economico-finanziario asseverato, aggiornato sulla base delle condizioni di cui all'art. 2 che precede, che viene allegato al presente accordo.

Il piano così asseverato è stato sottoposto all'approvazione della Giunta comunale, che vi ha proceduto con Delibera n. [...].

Il piano approvato sostituisce il precedente approvato con Delibera G.M. n. [...].

Art. 4

Le parti s'impegnano sin d'ora a modificare e/o integrare i contenuti della Convenzione attualmente vigente alla luce dell'esperienza maturata in fase di esecuzione dei lavori e di gestione dei servizi, anche al fine di prevenire per il futuro il verificarsi di ulteriore contenzioso.

Art. 5

Con la sottoscrizione del presente accordo, la società Sant'Antonio S.p.A. dichiara di non avere altro da pretendere nei confronti dell'Amministrazione concedente in merito all'esecuzione della concessione ed alla gestione dei servizi cimiteriali svoltisi sino alla data di sottoscrizione dell'accordo medesimo, ivi compreso tutto quanto è oggetto di eventuali contestazioni presentate fino ad oggi in via stragiudiziale inerenti la gestione dei servizi e delle domande giudiziali proposte. A quest'ultimo proposito, la società Sant'Antonio S.p.A. riconosce, accetta e rinuncia a contestare:

- a) il diritto degli utenti di procedere all'inserimento delle ceneri negli ossari già occupati;

b) il proprio obbligo di sostenere gli oneri per il risepellimento della salma su richiesta dell'Amministrazione Comunale in caso di irreperibilità dei familiari del defunto o di grave indigenza;

c) la riserva dell'Amministrazione comunale a prevedere in sede di Regolamento comunale di Polizia Mortuaria l'utilizzo di enzimi per l'accelerazione del processo di decomposizione delle salme già dall'anno solare 2021.

Le parti si impegnano pertanto ad abbandonare il contenzioso attualmente pendente dinanzi al Tribunale civile di Firenze con r.g. n. 11591/2017.

A tal fine, le parti non si presenteranno all'udienza fissata al 10/02/2021 ed alla successiva che sarà fissata dal Giudice.

Art. 6

Le Parti concordano che, decorsi 5 (cinque) anni dalla sottoscrizione del presente atto, provvederanno a verificare congiuntamente i dati del Piano economico-finanziario così come revisionato, apportandovi, eventualmente, le opportune modifiche, tenuto conto di un rischio di impresa del 10%, a vantaggio o svantaggio del concessionario.

Art. 7

Ai fini della risoluzione di eventuali controversie che dovessero sorgere nell'interpretazione, applicazione ed esecuzione del presente accordo, le parti si impegnano ad accedere alla procedura di mediazione di cui al d.lgs. n. 28/2010 prima di adire le vie giurisdizionali.

L.C.S.

Per il Comune di Scandicci

Dott. Paolo Calastrini

Per la società Sant'Antonio s.p.a.

Dott. Massimiliano Pancani

Ai fini della rinuncia alla solidarietà ex art. 13, comma 8, della legge professionale forense, sottoscrivono il presente atto anche i difensori delle parti nel giudizio pendente dinanzi al Tribunale civile di Firenze con r.g. 11591/2017.

per il Comune di Scandicci

Avv. Claudia Bonacchi

per la società Sant'Antonio s.p.a.

Avv. Leonardo Limberti

