

ACCORDO EX ART. 11, L. N. 241/1990

19 DIC. 2011

N. 105262

TRA

- **COMUNE DI FERRARA** con sede in Ferrara Piazza Municipale n. 2, per il quale interviene per dare esecuzione alla deliberazione di Giunta Comunale verbale n. 25 PG 98901 del 29.11.2011, esecutiva ai sensi di legge, il Sindaco TIZIANO TAGLIANI; (d'ora in poi: "*il Comune*")

- **FERRARA 2007 S.r.l.** con sede in Bologna Via Garibaldi n. 7, in persona dell'Amministratore Unico LUCIANO STOPPONI; (d'ora in poi: "*il Privato*")

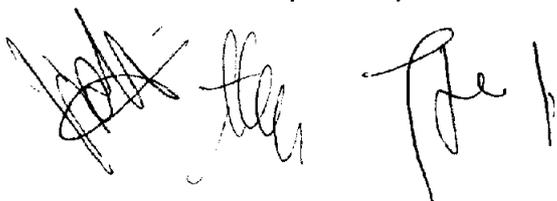
- **FERRARA IMMOBILIARE S.P.A. SOCIETA' DI TRASFORMAZIONE URBANA**, con sede in Ferrara Piazza Municipale n. 2, in persona dell'Amministratore Unico GABRIELE GHETTI; (d'ora in poi: "*la S.T.U.*")

PREMESSO CHE:

- 1) con delibera del Consiglio Comunale P.G. n. 55900 del 16/07/2007 è stata approvata la costituzione di un'apposita Società di Trasformazione Urbana per l'attuazione degli interventi di recupero e riqualificazione urbana dei comparti del P.R.G. denominati "*MOF-Darsena*", "*Ex AMGA*" e "*Ex Direzionale pubblico di via Beethoven*" (corrispondenti al subambito "*Darsena*" e all'ambito "*via Bologna*" di cui al vigente Piano Strutturale Comunale approvato con delibera del Consiglio comunale P.G. n. 21901 del 16/04/2009).
Con il medesimo provvedimento è stato approvato altresì lo schema di atto costitutivo, lo statuto e lo schema di convenzione tra detta S.T.U e Comune di Ferrara;
- 2) in data 12 ottobre 2007 con atto notarile Rep. N° 57533 raccolta 15340 del Notaio Marco Bissi di Ferrara, è stata quindi costituita la Società per Azioni "**FERRARA IMMOBILIARE S.p.A Società di Trasformazione Urbana**", di cui il Comune è unico socio.
In seguito, con atto del Sindaco in data 11/10/2007, si è proceduto alla nomina dell'Amministratore Unico della S.T.U. e con successiva convenzione (P.G. n.10942/08), si sono definite le modalità di collaborazione;
- 3) al fine di perseguire gli obiettivi per cui è stata costituita, la S.T.U. ha quindi indetto apposita e regolare gara ai sensi dell'art. 93, D.Lgs. n. 163/2006 per la selezione del soggetto cui affi-

dare la redazione del progetto di riqualificazione delle tre aree suddette, articolato in un Masterplan (individuato come strumento propedeutico e funzionale alla definizione delle scelte urbanistiche e compositive più idonee alla risoluzione degli aspetti progettuali delle diverse aree affidate alla STU, con una progettazione degli interventi ispirata ai più avanzati orientamenti in materia di sostenibilità), nei successivi Piani urbanistici attuativi ex art. 31 L.R. n. 20/2000, e infine nel progetto preliminare dell'interramento di via Darsena;

- 4) in esito alla gara è risultata vincitrice l'A.T.I. costituita da POLITECNICA INGEGNERIA ED ARCHITETTURA SOCIETÀ COOPERATIVA e STUDIO ASSOCIATO BENNISCH ARCHITEKTEN, con la quale in data 24 giugno 2008 è stato sottoscritto il Disciplinare d'incarico;
- 5) in data 30 settembre 2008 i Progettisti incaricati hanno quindi consegnato regolarmente copia completa del Masterplan recante le quantità e destinazioni d'uso ammesse in ciascuno dei tre comparti, e la cui elaborazione è stata preceduta e seguita dai necessari momenti di esposizione e di discussione con gli organi del Comune e la cittadinanza, nonché con i vari uffici interessati alle problematiche da affrontare rispetto agli aspetti urbanistici, della mobilità, dei vincoli paesaggistici, ambientali e archeologici;
- 6) con delibera P.G. n. 95002/2008 del 15/12/2008 il Consiglio Comunale ha quindi approvato il Masterplan come da elaborati predisposti dalla S.T.U., apportando le opportune modifiche - stabilendo, in particolare, di non procedere all'interramento della Via Darsena - e esprimendo ulteriori indirizzi e prescrizioni per la successiva elaborazione dei Piani di recupero, anche in accoglimento delle proposte e suggerimenti scaturiti dagli incontri nelle Circoscrizioni;
- 7) nella medesima delibera di approvazione del Masterplan il Consiglio comunale ha inoltre stabilito di avviare la procedura per la sottoscrizione di un accordo di programma ai sensi dell'art.40 della L.R. 20/2000 tra il Comune di Ferrara, l'Amministrazione Provinciale e la S.T.U., convocando la Conferenza preliminare per concordare le variazioni agli strumenti urbanistici necessarie per dare attuazione al progetto e i contenuti dei Piani urbanistici attuativi, nonché procedere alla relativa approvazione;
- 8) la S.T.U. ha quindi proceduto ai necessari approfondimenti degli aspetti volti all'acquisizione dei necessari atti di assenso da parte degli Enti coinvolti, tenendo incontri con l'Amministrazione Provinciale, il Consorzio di Bonifica e la Regione e avviando, in parallelo, un confronto con la Soprintendenza finalizzato alla definizione di un documento comprendente le future linee guida di interpretazione delle prescrizioni dei provvedimenti di tutela indiretta delle Mura civiche della città di Ferrara;
- 9) nel frattempo, su sollecitazione del Comune, il Privato (proprietario dell'immobile ex direzionale pubblico via Beethoven) ha proceduto alla messa in sicurezza dell'area con importanti interventi, volti a porre rimedio al degrado in cui essa versava;



- 10)** nelle more dell'indizione della conferenza preliminare, la stessa Amministrazione Comunale ha inoltre approfondito i propri fabbisogni di uffici pubblici, anche in funzione della Nuova Struttura Organizzativa recentemente approvata e dei fabbisogni di spazi ed archivi, giungendo così alla conclusione che fosse opportuno collocare all'ex MOF circa 7500 mq. per uffici comprensivi di mq. 1000 da destinare a centro per l'impiego, mentre la sede dei Vigili Urbani fosse più opportuno collocarla all'interno dell'ex direzionale pubblico di via Beethoven (circa 3000 mq di superficie utile ad uffici+garage/parcheggi scoperti per le auto di servizio e personali);
- 11)** con nota in data 10/02/2010 il Privato proprietario dell'ex Immobile Direzionale Pubblico via Beethoven, ha presentato una proposta di diverse soluzioni rispetto al mix di funzioni definito con il Masterplan, così riassumibile:
- 1) diverso riposizionamento della quota di commercio, con affaccio verso la via Beethoven;
 - 2) cessione di una quota di superficie territoriale per la futura collocazione dell'ERS in posizione frontistante rispetto agli edifici preesistenti;
 - 3) diversa configurazione delle aree a verde e standard con la cessione al Comune di una parte di direzionale pubblico (edificio H) come possibile futura sede del comando dei Vigili Urbani;
- 12)** infine, la Provincia di Ferrara in data 30/03/2010 (P.G. n. 29715) ha trasmesso al Sindaco di Ferrara una nota ufficiale, con la quale veniva manifestato l'interesse a realizzare una propria nuova sede (preferibilmente in area ex MOF), nella quale poter trasferire il personale attualmente distribuito in diverse sedi cittadine (380 dipendenti circa), per una superficie calpestabile approssimativamente pari a 10.000 mq da destinare ad uffici, parcheggi coperti per il ricovero degli automezzi di servizio (circa 50 posti auto) e parcheggi scoperti per i dipendenti;
- 13)** in esito all'istruttoria svolta, con delibera di Giunta comunale del 27/04/2010 venivano quindi approvate le linee guida per la redazione dei tre piani di recupero da parte della S.T.U.; e in data 10/05/2010 la S.T.U. dava incarico a progettisti di procedere al completamento dell'attività di progettazione;
- 14)** con nota P.G. n. 46919 del 20/05/2010 il Sindaco del Comune di Ferrara procedeva a indire la prima conferenza preliminare all'accordo di programma finalizzato all'approvazione dei suddetti Piani in variante, convocata per il giorno 07/06/2010.
- In tale sede i soggetti partecipanti venivano resi edotti dell'esistenza e del funzionamento della S.T.U., delle aree interessate, della progettazione del Masterplan consegnato e delle linee guida approvate dalla Giunta per elaborare i necessari Piani attuativi;
- 15)** in data 06/08/2010 prot. n. 71742 la S.T.U. trasmetteva all'Amministrazione comunale il materiale relativo ai Piani di Recupero delle aree ex MOF-Darsena ed ex AMGA;

- 16)** la Giunta comunale richiedeva ulteriori approfondimenti in relazione all'area ex direzionale pubblico di Via Beethoven in quanto la proposta elaborata dalla A.T.I. risultava essere, nel nuovo schema di assetto distributivo definito, sensibilmente diversa dalla soluzione approvata con le linee guida dalla Giunta Comunale in data 27 aprile 2010 P.G. n° 37535 e con una configurazione spaziale ed urbanistica che meritava una particolare ed ulteriore riflessione;
- 17)** in data 26/08/2010 il Privato, interpellato dal Comune con nota prot. n. 74665 del 20/08/2010, ha accolto la nuova soluzione progettuale, ritenendola migliorativa rispetto alle precedenti;
- 18)** con delibera di Giunta comunale P.G. n. 76467 del 31/08/2010, destinata a integrare la precedente delibera di Giunta P.G. n. 37535 del 27/04/2010 si approvava quindi la revisione del Masterplan già approvato nella parte inerente alla suddetta area ex direzionale pubblico di Via Beethoven (Palaspecchi), in conseguenza degli approfondimenti istruttori compiuti, delle esigenze rappresentate dai soggetti pubblici coinvolti e delle nuove soluzioni elaborate, ritenute migliorative e idonee a soddisfare i vari interessi pubblici.
- Sinteticamente, le modifiche sono consistite nella localizzazione all'interno dell'area della nuova sede dei Vigili Urbani, nella previsione di una quantità di superficie da destinare ad Uffici, nel riposizionamento su via Beethoven delle superfici da destinare al commercio, nella diversa sistemazione ed organizzazione del verde pubblico e in una nuova previsione residenziale nella parte sud del comparto;
- 19)** il materiale relativo al Piano di Recupero riferito al comparto ex direzionale pubblico di Via Beethoven è stato consegnato dai Progettisti incaricati in data 12/11/2010 (P.G. n. 102638);
- 20)** in data 10/12/2010 e in data 16 e 23/12/2010 tutti i Piani di recupero hanno quindi formato oggetto di una Conferenza di servizi interna e visionati dalla Commissione di Qualità che hanno proposto con lettera P.G. n. 3710 del 18/01/2010 una serie di integrazioni;
- 21)** in data 15 febbraio 2011 si è tenuta una seconda Conferenza preliminare prodromica alla sottoscrizione dell'accordo di programma predetto;
- 22)** con delibera P.G. 28700 del 23.05.2011 il Consiglio comunale ha approvato le modifiche al Masterplan e le linee guida per la redazione dei Piani di Recupero inerenti ai comparti di cui si discute;
- 23)** La Provincia di Ferrara in data 12 luglio 2011 PG 61659 ha trasmesso al Sindaco di Ferrara una nota ufficiale con la quale precisa che *"i dettami finanziari imposti dalle recenti disposizioni normative nazionali in materia di indebitamento e di rispetto dei limiti del Patto di Stabilità interno, non permettono per il momento a questa Amministrazione Provinciale a prendere impegni per la sottoscrizione di nuovi uffici presso l'area dell'ex Mof"*;

CONSIDERATO CHE:

- nel corso dell'istruttoria finalizzata all'elaborazione dei tre Piani di recupero, si è prospettata l'opportunità di procedere all'attuazione dell'area "*ex direzionale pubblico di Via Beethoven*" mediante affidamento all'attuale proprietaria (Soc. FERRARA 2007 srl), anziché mediante le procedure previste dall'art. 120 T.U.E.L. (ossia, anziché mediante la S.T.U.).

In tal modo, gli interventi verrebbero infatti realizzati in tempi più rapidi (non dovendo attendere la piena operatività della S.T.U. conseguente all'esito conclusivo della procedura di evidenza pubblica da espletare per la scelta del socio privato) e senza alcun rischio di esborso di denaro da parte della STU (come viceversa potrebbe verificarsi nel caso in cui fosse la STU a dover attuare questa parte di intervento o, ancor prima di attuarlo, dovesse procedere all'acquisizione del comparto ove il privato non intendesse eventualmente conferirlo nella società);

- con la citata delibera P.G. 28700 del 23.05.2011, il Comune ha individuato lo strumento idoneo per stabilire gli impegni posti a carico della Proprietà dell'area e le condizioni in base alle quali il Privato può procedere all'intervento in un apposito accordo ai sensi dell'art. 11, L. n. 241/1990, destinato a integrare il Piano di recupero afferente il comparto in questione prevedendo quanto segue:

1) di affidare al Privato l'intervento realizzativo inerente all'area "*Ex Direzionale Pubblico di via Beethoven*;

2) di quantificare il corrispettivo posto a carico del Privato per la valorizzazione dell'area di sua proprietà, conseguente alle varianti urbanistiche al P.R.G. previste dai Piani di recupero approvati tramite l'accordo di programma, in analogia a quanto a suo tempo previsto nel progetto di valorizzazione del Centro Storico (Programma Speciale d'Area ai sensi della L.R. 19 agosto 1996 n. 30), ossia applicando una quota percentuale (pari al 35%) dell'incremento del valore venale che si determinerà in conseguenza del cambio d'uso previsto dal Piano di Recupero inerente l'area in questione da quantificare mediante stima dell'Agenzia del Territorio di Ferrara;

3) di individuare le modalità di corresponsione di detto importo nella realizzazione e successiva cessione da parte del Privato di opere di pari valore, consistenti nella sede del Comando dei Vigili Urbani (previa ristrutturazione della palazzina esistente all'interno dell'area in questione – fabbricato H).

Tale immobile verrà completamente ristrutturato e reso agibile e funzionale alla nuova destinazione prevista (nuova sede del Comando Vigili Urbani) attraverso un progetto che il Privato dovrà predisporre in stretta collaborazione e confronto con gli uffici comunali che ne verificheranno la reale funzionalità e adeguatezza al nuovo uso previsto, oltre che ad approvarne e valutarne il progetto complessivo;

- 4) nel caso il valore dell'immobile ristrutturato risultasse inferiore al 35% a conclusione dei lavori di ristrutturazione (oltre al valore dell'immobile periziato all'inizio dei lavori), la differenza da corrispondere avverrà con quote di ERS (Edilizia Residenziale Sociale) situata in uno degli altri corpi di fabbrica, da cedere all'Amministrazione comunale. Nel caso invece il valore economico complessivo dell'immobile da adibire a sede dei Vigili urbani risultasse uguale o superiore al 35% del valore venale, nulla sarà dovuto al Privato;
- 5) le garanzie in caso di eventuale inadempimento da parte del Privato, consistenti nelle necessarie fidejussioni nonché nella facoltà per il Comune di procedere alla revoca sanzionatoria delle previsioni oggetto della variante urbanistica inerente all'area ex-direzionale pubblico di Via Beethoven approvate tramite l'accordo di programma; ovvero ancora nella facoltà di revocare la previsione dell'affidamento al Privato dell'intervento attuativo, con conseguente riattribuzione della titolarità dell'intervento alla S.T.U., come originariamente previsto;
- 6) di demandare alla Giunta comunale l'approvazione dello schema di accordo ex art. 11, la cui sottoscrizione avverrà contestualmente a quella dell'accordo di programma.
- la predetta delibera di Consiglio comunale costituisce peraltro atto di assenso preliminare al presente accordo ai sensi dell'art. 11, c. 4 bis della L. n. 241/1990;

CONSIDERATO INOLTRE CHE:

- in data 07.07.2011 l'Agenzia del Territorio ha consegnato alla S.T.U. - che ne ha successivamente trasmesso copia al Comune - l'apposita *"Perizia di stima per la determinazione dell'incremento del valore venale dell'immobile ex Direzionale Pubblico denominato "Palazzi degli Specchi, sito in Ferrara, tra la via Alessandro Tassoni e via Ludwig Van Beethoven"*, nella quale si afferma che *"il più probabile valore aggiunto, apportato dall'operazione di redazione del Piano di Recupero in variante alla strumentazione urbanistica vigente, possa essere indicato complessivamente in € 14.886.000,00"* (vedasi copia della perizia prot. n. 5454 del 05.07.2011); pertanto, il corrispettivo a carico del Privato (pari al 35% di detto importo) è uguale a € 5.210.100,00 al netto degli oneri fiscali;
- a seguito della redazione della perizia, fra le Parti sono intercorse trattative volte a definire con precisione le modalità e condizioni dell'assunzione, da parte del Privato, dell'impegno a corrispondere l'importo predetto;
- in particolare, il Privato ha evidenziato che:
- a) la perizia indica che il valore venale del fabbricato H (attualmente di proprietà del Privato e destinato a essere ristrutturato e ceduto al Comune per fungere da sede dei Vigili Urbani) con-

seguirà in esito all'intervento edilizio un valore di mercato proiettato a trenta mesi da oggi di € 6.820.080,00;

b) pertanto, a seguito della cessione del fabbricato predetto il Comune conseguirà un vantaggio economico pari al predetto importo di € 6.820.080,00, tale essendo il valore dell'edificio che l'Ente acquisirà al suo patrimonio al termine dei lavori di ristrutturazione;

c) il beneficio per il Comune è dunque superiore di € 1.609.980,00 (tale essendo la differenza fra € 6.820.080,00 e € 5.210.100) rispetto a quanto dovuto in base al calcolo del 35% dell'incremento del valore venale dell'area in questione;

d) dal canto suo, per procedere alla realizzazione della nuova sede il Privato assumerà costi superiori a € 5.210.100, considerato che il valore attuale di mercato del fabbricato (che, in difetto del presente accordo, dovrebbe formare oggetto di espropriazione) è pari a € 1.220.000, cui vanno sommati altri € 4.000.000,00 circa, quale costo di ristrutturazione, costo tecnico di costruzione e altri costi per la progettazione e per oneri finanziari.

I costi complessivi a carico del Privato potranno peraltro essere meglio quantificati in sede di Capitolato speciale d'appalto allegato al Progetto definitivo.

e) a ciò si aggiunga che il Privato ha già realizzato *in loco* opere di urbanizzazione, e che dovrà altresì procedere a cedere un'area da adibirsi a parcheggio funzionale alla sede dei Vigili Urbani, nonché a realizzare un parcheggio su area pubblica, tutto senza oneri per l'Amministrazione;

- pertanto, alla luce degli oneri complessivamente assunti, il Privato ha proposto di adempiere al versamento del corrispettivo di € 5.210.100,00 procedendo unicamente alla cessione del fabbricato H ristrutturato ed ha altresì richiesto di poter scomputare dagli oneri di urbanizzazione secondaria la differenza rispetto al valore venale definitivo del fabbricato stesso (pari a € 1.609.980,00);
- con atto di indirizzo in data 19 luglio 2011 la Giunta comunale si è espressa favorevolmente rispetto alla proposta del Privato, ritenendo che occorra procedere a un bilanciamento fra il corrispettivo di € 5.210.100,00, (quale 35% dell'incremento di valore aggiunto apportato dall'operazione di redazione del Piano di Recupero in variante alla strumentazione urbanistica vigente) risultante dall'incremento del valore venale dell'area, con gli impegni economici complessivamente assunti dal Privato, in quanto tale decisione, sebbene comporti uno scostamento rispetto a quanto previsto nella delibera del Consiglio comunale P.G. n. 28700 del 23.5.2011 di cui in premessa, è necessaria per garantire l'equilibrio economico rispetto alle prestazioni richieste al Privato e i vantaggi dal medesimo conseguiti. Inoltre, in sede di ratifica dell'accordo di programma lo stesso Consiglio comunale si pronuncerà in via definitiva rispetto ai contenuti

del presente accordo, valutandone la complessiva equità e convenienza per l'interesse pubblico;

- in data 22.07.2011 si è svolta la Conferenza dei Servizi Definitiva della fase preliminare dell'Accordo di Programma;
- in seguito, si è provveduto al deposito degli elaborati dell'Accordo di Programma presso le sedi degli Enti territoriali proponenti, per 60 giorni dalla data di pubblicazione sul BUR avvenuta il 03/08/2011;
- in data 03/08/2011 l'avviso di deposito è stato pubblicato su pagina locale del quotidiano "Il Resto del Carlino";
- lo schema di Accordo ex art. 11 L. 241/90 , destinato a formare parte integrante dell'Accordo di Programma, è stato pubblicato contestualmente ad esso;
- in esito alle succitate trattative è stato quindi raggiunto il presente schema di accordo, approvato con delibera di Giunta comunale verbale n. 25 PG 98901 del 29.11.2011;
- in data 14.12.2011 si è svolta la Conferenza Definitiva dell'Accordo di Programma in variante al PRG del Comune di Ferrara, ai sensi dell'art. 40, L.R. n. 20/2000, avente ad oggetto l'approvazione dei Piani di recupero delle aree ex Mof, Darsena, ex Amga ed ex Direzionale Pubblico di via Beethoven elaborati dalla S.T.U. Ferrara Immobiliare S.p.a. In detta sede si è precisato che l'Amministrazione Comunale, per una migliore funzionalità della Polizia Municipale oltre che di altri servizi comunali decentrati sul territorio a servizio della collettività, ritiene più opportuno prevedere per l'edificio denominato "sede Comando della Polizia Municipale" una destinazione a "delegazione comunale, sede decentrata degli uffici di polizia e vigilanza urbana";

*

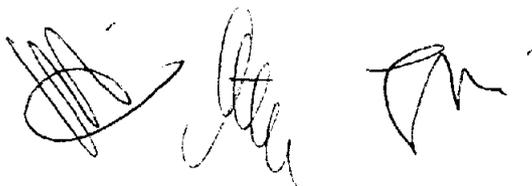
Tutto ciò premesso e considerato, fra le Parti si conviene e stipula quanto segue:

ART. 1 – CONTENUTI IN PREMESA

1. Le premesse e i documenti allegati citati nelle premesse stesse e negli articoli seguenti costituiscono parte integrante del presente accordo.

ART. 2 – OGGETTO DEL PRESENTE ACCORDO

1. Il presente accordo forma parte integrante dell'accordo di programma di cui in premessa. Esso è destinato a disciplinare gli obblighi assunti dal Privato in ordine alla realizzazione del Piano di Recupero approvato con detto accordo inerente l'area "*ex direzionale pubblico di via Beethoven*", oggetto di approvazione mediante detto accordo di programma.



In particolare, esso disciplina gli obblighi conseguenti all'incremento del valore determinato dall'approvazione del Piano di Recupero in variante allo strumento urbanistico e dai cambi d'uso e funzioni ivi previsti.

ART. 3 – IMPEGNI DEL PRIVATO

1. Le Parti danno atto che il corrispettivo posto a carico del Privato, quantificato in analogia a quanto a suo tempo previsto nel progetto di valorizzazione del Centro Storico (Programma Speciale D'Area ai sensi della L.R. n. 30/1996), ossia nella misura del 35% dell'incremento del valore venale determinato dal cambio d'uso previsto dal Piano di Recupero inerente l'area in questione come quantificato dall'Agenzia del Territorio di Ferrara , è pari a € 5.210.100,00 al netto degli oneri fiscali.

2. Il Privato si impegna pertanto a corrispondere detto valore sotto forma di realizzazione e/o cessione gratuita di aree e/o opere pubbliche di pari valore venale, che lo stesso ha in parte già realizzato ovvero che procederà a realizzare e cedere al Comune.

3. Più precisamente, dette opere consisteranno:

- nella realizzazione e cessione della sede della delegazione comunale, sede decentrata degli uffici di polizia e vigilanza urbana, che verrà ottenuta previa ristrutturazione della palazzina esistente all'interno dell'area in questione – fabbricato H (vedasi elaborato grafico: **AII. 1**);
- nella cessione gratuita di un'area di parcheggio funzionale a detta sede di circa mq. 2400;
- nella realizzazione gratuita di opere extracomparto consistenti nel parcheggio pubblico posto su area pubblica in fregio alla Via Beethoven

Ad esse si aggiungono le opere già eseguite, consistenti in un'ulteriore fascia di parcheggi posti anch'essi in fregio alla Via Beethoven e ad un'area di parco di oltre mq. 4.500 già realizzata nella parte est del comparto d'intervento;

4. Posto che il valore delle opere e delle aree cedute e/o realizzate dal Privato supera il corrispettivo di € 5.210.100 a suo carico; e considerato altresì che il valore venale della delegazione comunale, sede decentrata degli uffici di polizia e vigilanza urbana è stata quantificata in sede di perizia in € 6.820.080, il Comune acconsente a che il Privato possa scomputare la differenza, pari a € 1.609.980,00, dagli oneri di urbanizzazione secondaria.

5. Per l'adempimento dell'obbligo di cui al comma 3, il Privato si impegna inoltre a rispettare la seguente tempistica:

- a) sottoscrizione della convenzione accessiva al Piano di recupero entro 6 mesi dalla data di ratifica del presente accordo da parte del Consiglio Comunale;
- b) presentazione al Comune del progetto definitivo relativo alla delegazione comunale, sede decentrata degli uffici di polizia e vigilanza urbana entro 3 mesi dalla sottoscrizione della convenzio-

ne.

Al progetto definitivo dovrà essere allegato il Capitolato speciale d'appalto che quantifichi i costi necessari per la realizzazione dell'intervento edilizio;

c) presentazione al Comune del progetto esecutivo entro 3 mesi dall'approvazione del progetto definitivo da parte della stessa Amministrazione comunale; tale periodo potrà subire variazioni in caso di appalto integrato fermo restando il termine di cui al successivo punto d);

d) realizzazione dell'edificio da adibire a delegazione comunale, sede decentrata degli uffici di polizia e vigilanza urbana entro 30 mesi dall'approvazione del progetto esecutivo.

7. La tempistica di cui al comma 6 che precede, salvi diversi accordi fra le Parti, è vincolante.

In caso di violazione, sarà pertanto facoltà del Comune procedere alla risoluzione del presente accordo, avvalendosi delle garanzie di cui al successivo articolo 4, comma 1 e delle facoltà di revoca previste nel medesimo articolo, comma 2.

8. Le Parti danno atto altresì che le spese sostenute dalla S.T.U. per l'affidamento all'A.T.I. costituita da POLITECNICA INGEGNERIA ED ARCHITETTURA SOCIETÀ COOPERATIVA e STUDIO ASSOCIATO BENNISCH ARCHITEKTEN dell'incarico di progettazione del Piano di recupero inerente l'area "*ex direzionale pubblico di via Beethoven*" ammontano a € 110.000,00 al netto degli oneri fiscali e previdenziali. Il Privato si impegna pertanto a rimborsare detto importo alla S.T.U. entro sei mesi dalla ratifica dell'accordo di programma da parte del Comune;

9. Il Privato si impegna a non procedere all'alienazione degli immobili oggetto del presente accordo fino alla data di sottoscrizione della convenzione disciplinante il Piano di Recupero.

10. Vista la particolare complessità dell'intervento, le parti convengono che gli oneri di urbanizzazione secondaria afferenti il Piano di Recupero non saranno anticipati nella misura del 30% al momento della stipula della convenzione ma saranno corrisposti al momento della presentazione degli idonei titoli abilitativi inerenti agli edifici.

ART. 4 – GARANZIE E SANZIONI IN CASO DI INADEMPIMENTO.

1. A garanzia del rispetto degli impegni assunti, come indicati all'articolo 3 che precede, e del risarcimento dei danni conseguenti dal relativo inadempimento, il Privato si impegna a presentare idonea fidejussione con escussione a prima richiesta rilasciata da primario istituto di credito o primaria assicurazione per un importo pari a € 6.820.080. La fideiussione dovrà essere prestata con espressa esclusione del beneficio della preventiva escussione del debitore, ai sensi dell'art.1944, comma 2° del Codice Civile e con l'obbligo di versare la somma garantita a semplice richiesta dell'Amministrazione, senza alcuna riserva, in ogni caso con il divieto di escludere o liberare, con accordi separati, il fideiussore dal vincolo di solidarietà che lo lega al debitore garantito, per le obbligazioni derivanti dal presente accordo e per quelle ad esse accessorie o comunque inerenti. La

fideiussione avrà validità fino a quando il Comune di Ferrara non avrà constatato il rispetto degli impegni assunti, come indicati all'articolo 3 e comunque in deroga all'art.1957 C.C. fino a che il Comune ne autorizzerà la liberazione. In caso di inadempimento, il Comune potrà pertanto avvalersi di tale fidejussione, a prescindere dalla prova dei danni subiti, avendo inteso le Parti quantificarli in via preliminare e forfetaria nel predetto importo di € 6.820.080,00;

2. In caso di inadempimento, oltre a quanto previsto al precedente comma 1 il Comune si riserva il diritto a richiedere gli ulteriori eventuali oneri per il maggior danno subito

ART. 5 – DISPOSIZIONI FINALI

1. Per quanto non espressamente previsto dal presente accordo, trovano applicazione le disposizioni dell'art. 11, L. n. 241/1990, nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice civile in materia di obbligazioni e di contratti.

2. Le spese di registrazione e di trascrizione del presente accordo sono poste a carico del Privato.

Ferrara, 19 dicembre 2011

Per il COMUNE DI FERRARA
IL SINDACO TIZIANO TAGLIANI



Per FERRARA 2007 SRL
L'AMMINISTRATORE UNICO LUCIANO STOPPONI

Per FERRARA IMMOBILIARE S.P.A. SOCIETA' DI TRASFORMAZIONE URBANA
L'AMMINISTRATORE UNICO GABRIELE GHETTI