



Roma, 11 LUG. 2014

Comune di Ferrara
Piazza del Municipio, 2
Ferrara

c.a. Sindaco Avv. Tiziano Tagliani



Oggetto: Protocollo di intesa tra CDP Investimenti SGR e Comune di Ferrara – Consegna Studio di fattibilità e assunzione di impegno preliminare all'acquisto per l'immobile localizzato in Ferrara, via De' Romei 3, denominato "Palazzo Zanardi".

CDP Investimenti SGR (di seguito CDPI), con sede in Roma, Via Goito 4, rappresentata dal Direttore Generale, Dott. Marco Sangiorgio, in nome e per conto del Fondo Investimenti per la Valorizzazione, Comparto Plus (FIV Plus), dalla stessa promosso e gestito

Premesso

- che in data 21 gennaio 2014 CDPI e il Comune di Ferrara (di seguito, il Comune) hanno stipulato un Protocollo di intesa finalizzato a disciplinare le modalità di collaborazione ai fini della più efficace valorizzazione e dismissione di alcuni immobili di proprietà del Comune, tra cui quello localizzato in Ferrara, via De' Romei 3;
- che il Comune ha natura giuridica pubblica, come tale incluso nell'Elenco delle amministrazioni pubbliche inserite nel conto economico consolidato individuate dall'ISTAT ai sensi dell'articolo 1, comma 3 della legge 31 dicembre 2009, n. 196;
- che in data 10 febbraio 2014 CDPI, in esecuzione di quanto previsto dall'articolo 3 del suddetto Protocollo di intesa, ha manifestato al Comune la propria disponibilità alla redazione di uno Studio di fattibilità, nei termini indicati dal medesimo articolo 3, relativo all'immobile di via De' Romei 3 (di seguito anche Immobile);
- che il Comune, con lettera del 13 febbraio 2014, ha dato riscontro positivo alla disponibilità manifestata da CDPI;
- che il citato articolo 3 del Protocollo di intesa prevede che CDPI proceda alla consegna dello Studio di fattibilità e, contestualmente, all'assunzione di un impegno preliminare all'acquisto dell'Immobile, per l'ipotesi in cui la procedura di dismissione posta in essere dal Comune avesse esito negativo;
- che l'impegno preliminare all'acquisto viene assunto sulla base dei seguenti presupposti essenziali:



- a) che i dati relativi alla situazione urbanistica dell'Immobile, come indicati nello Studio di fattibilità, trovino riscontro nella relativa certificazione urbanistica da rilasciarsi da parte del Comune di Ferrara;
 - b) che la documentazione relativa all'Immobile sia conforme alla normativa vigente per ciò che concerne i titoli di proprietà, i dati catastali e i titoli edilizi, così da consentire il trasferimento di proprietà dell'Immobile stesso;
 - c) che non sussistano altri vincoli, limiti, pesi o condizioni idonei ad ostacolare il trasferimento della piena proprietà dell'Immobile;
 - d) che l'Immobile, all'atto del trasferimento di proprietà, risulti libero da persone e cose;
- che nel caso in cui il Comune decida di procedere allo svolgimento della procedura di dismissione dell'Immobile sulla base dello Studio di fattibilità redatto da CDPI, negli atti della procedura dovrà essere reso noto il ruolo svolto da CDPI e nella data room o comunque nella documentazione allegata dovranno essere inclusi lo Studio di fattibilità ed il presente impegno preliminare all'acquisto;
 - che lo Studio di fattibilità è stato redatto da CDPI ai fini di una ponderata formulazione del relativo impegno preliminare all'acquisto. Tale Studio si fonda sulle autonome valutazioni di CDPI e costituisce solo un'ipotesi di sviluppo immobiliare, che non impegna in alcun modo alla effettiva realizzazione del progetto ipotizzato e che non può avere alcuna influenza sulla definizione delle offerte dei concorrenti alla procedura di dismissione, che resta affidata alle loro autonome valutazioni. CDPI, inoltre, non assume alcuna responsabilità in merito alla effettiva attuabilità di quanto previsto dallo Studio di fattibilità;
 - che lo Studio di fattibilità e l'impegno preliminare all'acquisto sono stati predisposti da CDPI sulla base dei dati, dei documenti e delle informazioni relativi all'Immobile messi a disposizione dal Comune, sulla cui completezza, esattezza e veridicità CDPI non assume alcuna responsabilità;
 - che nell'ipotesi in cui il Comune decida di procedere allo svolgimento della procedura di dismissione dell'Immobile sulla base dello Studio di fattibilità redatto da CDPI, negli atti della procedura dovrà essere indicato espressamente: a) che in caso di esito negativo della procedura di dismissione il Comune avrà facoltà di negoziare con CDPI al fine di dare seguito al presente impegno preliminare all'acquisto; b) l'obbligo per l'eventuale acquirente di rimborsare a CDPI le spese per costi esterni sostenute per la redazione di detto Studio, pari a euro 21.200 (ventunomila e duecento);

Considerate le suddette premesse, che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto, CDPI, in esecuzione di quanto previsto dall'articolo 3 del Protocollo di intesa di cui in premessa:



- a) consegna al Comune l'allegato Studio di fattibilità relativo all'immobile di proprietà di quest'ultima, localizzato in Ferrara, via De' Romei 3, come meglio identificato con i relativi dati catastali nel citato Protocollo di intesa;
- b) assume, in nome e per conto del FIV Plus, un impegno preliminare all'acquisto del suddetto immobile per un prezzo pari a euro 1.700.000,00 (un milione e settecentomila), oltre imposte e tasse in misura di legge, la cui efficacia è subordinata all'esito negativo della procedura di dismissione svolta dal Comune.

Lo Studio di fattibilità è stato redatto ai fini della formulazione dell'impegno preliminare all'acquisto e pertanto viene consegnato esclusivamente nell'ambito della collaborazione avviata con il Protocollo di intesa citato in premessa, ai fini dello svolgimento da parte del Comune della eventuale procedura di dismissione dell'Immobile.

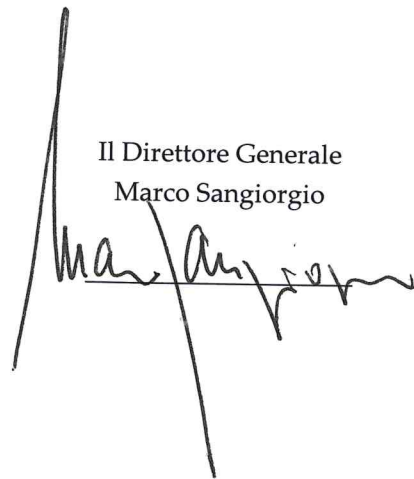
E' pertanto fatto divieto al Comune di utilizzare lo Studio di fattibilità per alcuno scopo e in alcun contesto diverso dalla suddetta procedura di dismissione, secondo quanto indicato nel Protocollo di intesa sopra richiamato.

Qualora il Comune non intenda procedere allo svolgimento della procedura di dismissione dell'Immobile sulla base dello Studio di fattibilità redatto da CDPI, o comunque tale procedura non venga avviata con la pubblicazione del relativo avviso entro 60 (sessanta) giorni dalla data del presente atto, il presente impegno preliminare all'acquisto cesserà di avere efficacia e il Comune dovrà restituire a CDPI lo Studio di fattibilità e tutte le eventuali copie, impegnandosi fin d'ora a non utilizzarlo in alcuna maniera.

Il presente impegno preliminare all'acquisto ha una validità di 9 (nove) mesi dalla data del presente atto. Conseguentemente, se entro il suddetto termine il Comune e CDPI non pervengano al perfezionamento del contratto di compravendita dell'Immobile, l'impegno preliminare all'acquisto cesserà di avere efficacia e il Comune dovrà restituire a CDPI lo Studio di fattibilità e tutte le eventuali copie, impegnandosi fin d'ora a non utilizzarlo in alcuna maniera.

Distinti saluti,

Il Direttore Generale
Marco Sangiorgio



Allegati c.s.