

MUNICIPIO DI FERRARA

Prot. Gen.le n. 64367/2014

**CONTRATTO DI SERVIZIO
TRA *COMUNE DI FERRARA* E
*STU Ferrara Immobiliare S.p.A.***

Con la presente scrittura privata, da valere come legge

tra

Il Comune di Ferrara, di seguito denominato Comune, nella persona del Dott. Tommasini Moreno, Direttore Operativo, in esecuzione della delibera G.C. n. 64367/2014 del 22/07/2014, che interviene nel presente atto non in proprio ma per conto e nell'esclusivo interesse dell'Amministrazione Comunale di Ferrara, Piazza Municipale 2 Codice Fiscale e P.I. 00297110389,

e

La **Società STU Ferrara Immobiliare S.p.A.** di seguito denominata STU, nella persona del Dott. Francesco Badia domiciliato per la carica presso la STU, con sede in Ferrara Piazza Municipale 2, nella sua qualità di Amministratore Unico, Codice fiscale 01736260389,

Premesso

che in data 16 luglio 2007 con delibera di Consiglio Comunale PG 55900 è stata approvata la “Costituzione della Società di Trasformazione Urbana per l’attuazione del piano di recupero e Riqualificazione Urbana per la trasformazione degli ambiti denominati “Palazzo degli Specchi e Mof –

Darsena”;

che in data 12.10.2007 con atto notaio Marco Bissi rep. n. 57533/15340 è stata costituita la “Ferrara Immobiliare spa Società di Trasformazione Urbana”, con il Comune di Ferrara come unico socio. Nel corso dell'anno 2012, è entrata nella compagine sociale anche HOLDING FERRARA SERVIZI SRL di proprietà esclusiva del Comune di Ferrara, con conferimento di capitale sociale con una quota di partecipazione pari al 57% ;

che con atto rep. n. 3813 del 07.02.2008 del Segretario Generale del Comune è stata stipulata la relativa convenzione tra Comune di Ferrara e la STU con la quale sono stati ulteriormente disciplinati i reciproci rapporti e sono stati in particolare, attribuiti alla società i compiti di sviluppo della progettazione finalizzata alla riqualificazione dei comparti urbani definiti nella succitata delibera di C.C. del 16.07.2007 PG 55900;

che con delibera di GC PG 10942 del 05.02.2008 è stata approvata lo schema di convenzione tra il Comune di Ferrara e la STU finalizzata a definire le modalità di collaborazione per assicurare a quest’ultima le condizioni necessarie all’ottimale conduzione delle attività ad essa demandate dal Comune di Ferrara attraverso gli atti sopra citati, convenzione poi sottoscritta in data 25.02.2008;

che la STU, nell’ambito dei propri compiti, ha dato corso a importanti passaggi operativi quali:

- lo sviluppo e il coordinamento della gestione della procedura di evidenza pubblica (gara europea) per la selezione del/i progettisti da incaricare per la progettazione di riqualificazione urbanistica demandata

in virtù della sopra citata convenzione agli uffici tecnici del Comune;

- la procedura di valutazione delle offerte pervenute attraverso la nomina di apposita commissione i cui lavori sono terminati in data 30.04.2008 con la selezione del vincitore ed il conseguente affidamento dell'incarico di progettazione all'ATI composta dalla Soc. Coop. Politecnica, Ingegneria e Architettura di Modena e dallo studio Behnisch Architekten di Stoccarda;
- approvazione del Maserplan delle aree ex MOF-Darsena, ex AMGA ed ex Direzionale Pubblico di Via Beethoven da parte del Consiglio Comunale in data 15.12.2008 con delibera PG 95002/08;
- proceduto alla elaborazione e definizione dei relativi Piani di Recupero delle tre aree progetto e che detti Piani sono stati interamente consegnati completi di ogni allegato in data 12.11.2010 e che pertanto si sono svolte le conferenze previste nell'iter di approvazione degli Accordi di Programma ai sensi dell'art. 40 della LR 20/2000 e smi;

che con decreto del Presidente della Provincia di Ferrara prot. n. 4164 del 18/1/2012 è stato approvato, l'Accordo di Programma in variante al PRG relativo ai "Piani di recupero ex AMGA, ex MOF - Darsena, ex Direzionale Pubblico di Via Beethoven" sottoscritto in data 19/12/2011 dai rappresentanti del Comune di Ferrara, della Provincia di Ferrara e della S.T.U. Ferrara Immobiliare SpA, e ratificato dal Comune di Ferrara con deliberazione di Consiglio Comunale P.G. n. 103786 del 22/12/2011; che l'Assemblea dei Soci della Società di Trasformazione Urbana Ferrara Immobiliare Spa, nella seduta del 18 aprile 2013 ha deliberato l'approvazione del bilancio dell'esercizio chiuso al 31.12.2012 e

deliberazioni relative, il rinnovo dell'Organo Amministrativo con la nomina del nuovo Amministratore Unico della Società, nella persona del Dirigente del Settore Pianificazione Territoriale del Comune di Ferrara Arch. Tumiatei Davide e il rinnovo del Collegio Sindacale;

che ad oggi attraverso la STU Ferrara Immobiliare spa, si è completato l'iter di approvazione degli strumenti urbanistici (Piani di Recupero di iniziativa Pubblica) di tutti e tre i comparti e per quanto riguarda il PdR del comparto "ex direzionale pubblico di via Beethoven", dopo la stipula in data 9 gennaio 2013 tra la Soc. Ferrara 2007 srl e il Comune di Ferrara, della Convenzione attuativa, risulta in fase di stesura il progetto delle opere di urbanizzazione inerenti al primo stralcio attuativo dello stesso Piano di Recupero;

che la progettazione da parte della STU dei Piani di Recupero di iniziativa Pubblica inerenti le aree ex MOF-Darsena e ex AMGA, ha reso possibile, a pochi mesi dall'efficacia dell'AdP, la candidatura degli stessi strumenti attuativi, al bando del Piano Nazionale per le Città, ai sensi e per gli effetti dell'art. 12 del D.L. 83/2012 convertito in legge n. 134/2012, che ha introdotto un nuovo strumento operativo finalizzato alla realizzazione, in modo coordinato e razionale, di interventi nelle aree urbane (con particolare riferimento a quelle degradate) relativi a nuove infrastrutture, alla riqualificazione urbana, alla costruzione di parcheggi, alloggi e scuole, con l'obiettivo di rimettere al centro le città in quanto luogo decisivo dei processi di rafforzamento della coesione sociale e di accrescimento della capacità competitiva del Paese nella direzione di una maggiore sostenibilità dello sviluppo;

che l'efficacia del Piano di Recupero di iniziativa Pubblica nell'area ex AMGA sita in Via Bologna (che prevede la realizzazione di un complesso unitario di edifici a destinazione prevalentemente residenziale), oggi completamente libera (a seguito del trasferimento degli uffici della polizia municipale per i danni subiti per il sisma), ha determinato un valore aggiunto al complesso immobiliare che è stato inserito nel Piano Alienazioni del Comune per l'anno 2013;

che, visti i positivi risultati conseguiti relativamente ai comparti di cui ai "Piani di recupero ex AMGA, ex MOF - Darsena, ex Direzionale Pubblico di Via Beethoven", con delibera di C.C. PG n. 55428 del 16/09/2013 è stato individuato un ulteriore ambito di intervento della STU, denominato "Area Stazione ferroviaria e Grattacielo" comprendente i comparti del Grattacielo, della Stazione, di Via del Lavoro, dello Scalo merci ferroviario e delle relative infrastrutture;

che il comparto "grattacielo" è oramai un problema sociale oltre che ordine pubblico, i costi per poter gestire gli immobili sono divenuti eccessivamente onerosi a fronte di un valore di mercato di tali alloggi è pressoché inesistente; quindi, solamente un progetto organico coordinato dal Comune di Ferrara potrà consentire di uscire da tale situazione offrendo una prospettiva di riqualificazione del comparto;

che l'area oggetto di studio è caratterizzata da 5 comparti fortemente identificabili e diversi per caratteristiche e proprietà. Le dinamiche pianificatorie che hanno investito tali aree hanno condizionato negli anni, la configurazione socio economica della zona nord-ovest della città, consegnando all'amministrazione oggi un quadro d'insieme che necessita

di un forte impegno a trovare strategie e protagonisti validi e individuare strumenti innovativi nell'ottica della rigenerazione urbana;

che gli ulteriori interventi urbanistici sopra citati si sono aggiunti agli obiettivi pregressi previsti nell'oggetto originario dell'atto costitutivo della STU e pertanto con atto notaio Marco Bissi in data 14/11/2013 rep. n. 61724/18724 registrato e trascritto ai sensi di legge è stato stipulato l'atto di modifica di Statuto della STU aggiungendo gli obiettivi ;

che occorre procedere ai sensi dell'art. 120 del D. Lgs. 267/2000 e s.m.i, alla sottoscrizione di una nuova convenzione tra il Comune di Ferrara e la STU, che oltre a recepire e definire in maniera dettagliata le competenze e le attività della STU, regolamenti i rapporti in funzione della rinnovata missione istituzionale;

che in data 22/07/2014 la Giunta Comunale ha approvato con delibera PG n. 64367/2014 lo schema di contratto di servizio con la STU disciplinante la Valorizzazione e Sviluppo Immobiliare oltre che i progetti di riqualificazione urbana nelle aree di competenza sopra elencate.

Tutto ciò premesso, le parti stipulano e convengono quanto segue:

Art. 1 – Premesse

Le premesse costituiscono parte integrante del presente Contratto di Servizio, di seguito nominato per brevità Contratto.

Art. 2 - Struttura del Contratto -

Il Contratto si articola in quattro parti secondo la seguente struttura logica:

I Parte - Durata e Oggetto

II Parte - Obiettivi e impegni delle Parti

III Parte - Sistemi di monitoraggio e controllo

IV Parte - Disposizioni Varie

PARTE PRIMA- DURATA E OGGETTO

Art. 3 — Durata -

Il Contratto ha durata di 3 anni a decorrere dalla sua stipulazione. Entro il termine di validità, il “Contratto” potrà essere modificato, previo accordo tra le Parti, apportando apposita appendice al “Contratto” stesso.

Art. 4 – Oggetto

Sono oggetto del presente contratto i servizi che, nell'ambito delle attività previste dallo Statuto, la STU Ferrara Immobiliare S.p.A. svolge per conto del Comune.

Dette attività, ai sensi delle vigenti disposizioni legislative, prevedono la Valorizzazione, lo Sviluppo Immobiliare oltre che i progetti di riqualificazione urbana nelle aree di competenza definite nella delibera di Consiglio Comunale PG 55900 del 16 luglio 2007 e integrate con successivo delibera PG 10942 del 05 febbraio 2008 e PG n. 55428 del 16 settembre 2013, di cui in premessa.

La STU Ferrara Immobiliare S.p.A. potrà svolgere la sua funzione di sviluppo, rigenerazione e gestione negli ambiti di sua competenza, anche attraverso la realizzazione, diretta o indiretta, di interventi edilizi.

PARTE SECONDA - OBIETTIVI, MODALITÀ' E IMPEGNI

DELLE PARTI

Art. 5 - Obiettivi –

Oltre agli obiettivi di carattere generale che l'Amministrazione comunale intende perseguire per tutte le società di cui il Comune di Ferrara detiene

direttamente o indirettamente il pacchetto azionario di controllo come indicato nella Relazione Previsionale e Programmatica 2014-2016 allegata al Bilancio di Previsione 2014, vengono in particolare indicati i seguenti obiettivi gestionali specifici:

progredire, stante l'avvenuta integrazione del proprio oggetto sociale, nel progetto di riqualificazione dell'area "Stazione/Grattacielo";

tendere al raggiungimento dell'equilibrio economico nel triennio considerato 2014-2016 predisponendo un piano triennale di sviluppo ridefinendo i rapporti contrattuali con l'Amministrazione comunale per la prestazione di servizi resi;

raggiungere l'obiettivo di cassa nel triennio considerato 2014-2016 assicurando il rimborso dell'originaria anticipazione erogata dall'Amministrazione comunale predisponendo uno specifico prospetto dei flussi di cassa;

realizzare i progetti affidati nel rispetto dei vincoli temporali di programmazione.

Art. 6 - Affidamenti a terzi –

Al fine di perseguire gli obiettivi di cui al precedente art. 4, la STU Ferrara Immobiliare S.p.A., potrà affidare incarichi a qualificati professionisti, anche "direttamente" con l'impegno di comunicare all'Amministrazione gli incarichi sottoscritti con terzi entro 60 giorni dall'avvenuto provvedimento. Il Referente del Comune per tali attività è il Direttore Operativo Area Risorse, al quale deve essere trasmessa tutta la documentazione prevista dal presente contratto.

Art. 7- Corrispettivi -

Per l'erogazione dei servizi di cui al presente contratto, il Comune di Ferrara, a fronte di una relazione sulle attività svolte, corrisponderà alla STU, con pagamenti semestrali, il corrispettivo di 30.000,00 € oltre l'IVA, per gli anni 2015 e 2016. Per l'anno 2014 invece, il Comune corrisponderà alla STU il corrispettivo di 36.600,00 € IVA 22% compresa in un'unica soluzione, entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla data di stipulazione del presente contratto, a sostegno delle nuove attività, su presentazione di una relazione che illustri gli obiettivi da perseguire durante l'anno.

Si precisa inoltre che i progetti sviluppati e predisposti dalla STU che richiedano investimenti specifici, dovranno essere preventivamente autorizzati dal Comune e verrà data specifica copertura finanziaria nel momento che si attiveranno le procedure: (Masterplan e/o Bandi di Gara per la progettazione dei Piani di Recupero.)

Art. 8 - Impegni della STU -

Al fine di facilitare la regolare pianificazione ed erogazione dei servizi di cui al precedente art. 4, STU Ferrara Immobiliare S.p.A. indicherà i propri collaboratori, ai quali affiancare parte delle attività da sviluppare durante l'anno e per affrontare e risolvere i problemi operativi e di coordinamento interno. Le attività previste nel corso della durata della convenzione sono:

Analisi storica dell'ambito di intervento denominato "Area Stazione ferroviaria e Grattacielo" comprendente i comparti del Grattacielo, della Stazione, di Via del Lavoro, dello Scalo merci ferroviario e delle relative infrastrutture;

Analisi finanziaria e giuridico-amministrativa dell'ambito di intervento denominato "Area Stazione ferroviaria e Grattacielo" al fine di verificare la fattibilità e sostenibilità degli obiettivi pubblici posti a base del programma di riqualificazione.

Analisi delle diverse proprietà presenti nei comparti dell'ambito di intervento denominato "Area Stazione ferroviaria e Grattacielo";

Analisi degli impatti sociali, economici di advising per la individuazione di modelli gestionali per la successiva fase progettuale dell'ambito di intervento denominato "Area Stazione ferroviaria e Grattacielo";

Bando di Gara per la progettazione del Masterplan e Piano di Recupero dell'ambito di intervento denominato "Area Stazione ferroviaria e Grattacielo";

Valorizzazione e sviluppo immobiliare con riguardo all'attuazione e gestione di piani di sviluppo immobiliare; analisi e ricerche di mercato a supporto di processi di valorizzazione immobiliare e progetti di riqualificazione urbana; analisi economica e finanziaria a sostegno della fattibilità degli interventi di sviluppo e di valorizzazione immobiliare nelle aree di competenza della STU Ferrara Immobiliare S.p.A. di cui al punto precedente;

Formulazione di ipotesi di intervento e forme di finanziamento;

Partecipazione a bandi Regionali e/o Europei per candidare a finanziamento parte degli interventi previsti dal Masterplan e/o dai piani di recupero;

Definire ipotesi di realizzazione e gestione di interventi di trasformazione

urbana anche attraverso forme di partenariato pubblico-privato nelle aree di competenza della STU Ferrara Immobiliare S.p.A. così come definite nella delibera di Consiglio Comunale PG 55900 del 16 luglio 2007 e integrate con successivo delibera PG 10942 del 05 febbraio 2008 e PG n. 55428 del 16 settembre 2013;

Art. 9 — Impegni dell'Amministrazione -

Il Comune adotta tutte le misure, idonee a consentire l'efficace svolgimento dei servizi oggetto del presente contratto e che possano determinare una maggiore efficienza ed efficacia delle attività espletate dalla STU nel rispetto delle normative vigenti.

In particolare il Comune si obbliga:

a consentire alla STU l'accesso a tutte le informazioni in suo possesso (a titolo di esempio: dati su popolazione, ambiente, territorio), nel pieno rispetto della normativa sulla Privacy;

a dare collaborazione con i propri Uffici Amministrativi e Tecnici che esamineranno con tempestività le richieste relative agli interventi della STU per l'esecuzione delle attività di cui al precedente art. 8.

Il Comune si impegna per gli anni 2015-2016 al pagamento semestrale del corrispettivo entro i 30 (trenta) giorni successivi alla scadenza (30 luglio 2015– 30 gennaio 2016 – 30 luglio 2016 – 30 gennaio 2017), fermi gli impegni di cui al precedente art. 7 inerenti il pagamento del corrispettivo per l'anno 2014.

PARTE TERZA - IL SISTEMA DI CONTROLLO

Art. 10 - Controllo e adempimenti della gestione

La STU è l'unico esclusivo responsabile delle infrazioni o degli

inadempimenti accertati dalle competenti autorità di vigilanza. Il Comune si riserva il diritto di effettuare le verifiche che riterrà più opportune in ordine allo svolgimento del servizio, anche tramite incontri con la Commissione consiliare competente.

Al fine di consentire al “Comune” gli adempimenti di cui al presente articolo, la STU si impegna a fornire allo stesso tutte le informazioni necessarie, tra cui almeno un report annuale sull’attuazione dei programmi di gestione, nonché a consentire in qualsiasi momento verifiche e sopralluoghi.

PARTE QUARTA - DISPOSIZIONI VARIE

Art. 11 - Risoluzioni e Recesso -

In caso di inadempienze di particolare gravità nell'erogazione del servizio o di interruzione totale o parziale del servizio medesimo, non dipendente da cause di forza maggiore, il Comune ha facoltà di recesso, anche unilaterale, dal contratto previa messa in mora rimasta senza effetto, per inadempimento.

Art. 12 - Controversie –

Per la risoluzione di eventuali controversie sorte tra le parti non risolte amichevolmente si farà ricorso alla giustizia ordinaria. Il foro competente è quello del Tribunale di Ferrara.

Art. 13— Registrazione -

Il presente “Contratto”, redatto in forma di scrittura privata non autenticata, è soggetto a registrazione solo in caso d’uso ai sensi dell’art.1 lett. b) della Parte II^a della Tariffa allegata al D.P.R. 131/86 e successive modificazioni.

Art. 14 - Modifiche, aggiornamenti e rinnovi -

Qualora prima della scadenza, si rendesse necessario, le parti di comune accordo, possono procedere a modifiche e aggiornamenti delle disposizioni contenute nel presente contratto.

Entro i due mesi precedenti alla data di scadenza le parti provvederanno a ridefinire consensualmente le condizioni contrattuali per l'eventuale rinnovo.

Nel caso in cui si rendesse necessaria la fornitura di maggiori prestazioni di servizio dovute ad urgenza o ad altri motivi, la STU si impegna a svolgere il servizio, come richiesto dal Comune di Ferrara, fermo restando l'individuazione dell'eventuale corrispettivo da corrispondere alla STU a fronte dei servizi aggiuntivi, da determinarsi previo accordo tra le parti. Qualsiasi modifica, aggiornamento o rinnovo del presente contratto deve essere redatta in forma scritta a pena di nullità.

Art. 15 - Elezione di domicilio -

Agli effetti delle comunicazioni e/o notificazioni previste dal presente Contratto, le parti eleggono domicilio:

-per STU : Ferrara Piazza Municipale n. 2

- Comune : Ferrara Piazza Municipale n. 2

In caso di variazione, il cambiamento del domicilio eletto dovrà essere comunicato entro 10 giorni. In caso di omissione, tutte le comunicazioni effettuate al domicilio come sopra eletto si tenderanno ad ogni effetto valide ed efficaci.

Letto, approvato e sottoscritto:

Per il COMUNE di Ferrara:

Dott. Moreno Tommasini

(firmato digitalmente)

Per STU Ferrara Immobiliare S.p.A.:

Dott. Francesco Badia

(firmato digitalmente)