



COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì - Cesena

Il Sindaco

Prt. 16125/ VI.02

Cesenatico, 10 aprile 2019

Egr. sig.

Dott. Andrea di Cesare

Curatore del Fallimento Fincarducci

(a mezzo pec all'indirizzo:
[redacted])

Gent.ma sig.ra

Dott.ssa Barbara Vacca

Giudice Delegato c/o Tribunale di Forlì

(a mezzo pec all'indirizzo:
[redacted])

E.p.c.

Presidente della Provincia di Forlì - Cesena

(a mezzo pec all'indirizzo:
[redacted] t)

Oggetto: Accordo di Programma in variante alla Pianificazione territoriale e urbanistica “Ex Nuit e parte delle Colonie di Levante” sottoscritto in data 26.08.2010 tra il Comune di Cesenatico, la Provincia di Forlì – Cesena e la Società Fincarducci S.r.l. (ora Fallimento Fincarducci) – CONTESTAZIONE INADEMPIMENTI, DIFFIDA E MESSA IN MORA

Formulo la presente in qualità di Sindaco *pro tempore* del Comune di Cesenatico e di Presidente del Collegio di Vigilanza di cui all'art. 9 dell'Accordo in oggetto per esporre e richiedere quanto segue.

Premesso che:

- con Accordo di Programma sottoscritto in data 26.08.2010 e conseguente Convenzione stipulata in data 12.01.2011, quivi da intendersi integralmente richiamate, le parti hanno assunto reciproci obblighi ed impegni in vista della realizzazione di una serie di opere e interventi, pubblici e privati, finalizzati alla riqualificazione dell'immagine turistica del Comune di Cesenatico con specifico riferimento al tessuto urbano esistente nella fascia a mare;
- in particolare era previsto che Fincarducci S.r.l. (ora Fallimento Fincarducci) si facesse carico dei seguenti interventi:
 - a) la riqualificazione delle aree e degli stabili “ex Nuit” mediante la realizzazione di una struttura

alberghiera di particolare pregio architettonico, di locali a uso commerciale collocati al piano terra della struttura alberghiera medesima, di una piazza pubblica, di un parcheggio interrato e di uno a raso;

b) la riqualificazione delle area occupate dalle ex Colonie di Levante (ex Colonia Cif, dell'area ex Colonia Gioiosa, dell'area Colonia ex San Vigilio) mediante demolizione degli edifici esistenti e ricostruzione di mq. 9.274 di superficie complessiva con destinazione di zona (B) residenziale;

c) la realizzazione di opere e interventi infrastrutturali quali:

- riqualificazione di un tratto di Viale dei Mille – I° stralcio – compreso tra il limite nord individuato dal Liceo Scientifico ed il limite sud in corrispondenza di Via Dante attraverso opere di arredo consistenti nella realizzazione di una doppia fila di parcheggi a pettine, una pista ciclabile e percorsi ciclabili illuminati ed alberati (comparto attuativo n. 6), per un importo a base di gara di euro 2.241.295,88;
- riqualificazione di un tratto di Viale dei Mille – II° stralcio – compreso tra il limite nord di Via Zara ed il limite sud in corrispondenza del Liceo Scientifico attraverso opere di arredo consistenti nella realizzazione di una doppia fila di parcheggi a pettine, una pista ciclabile e percorsi ciclabili illuminati ed alberati, per un importo a base di gara di euro 1.669.680,50;;
- riqualificazione delle Vie Venezia, Milano Carducci, per un importo a base di gara di euro 958.960,00;
- realizzazione di fogne bianche e rete acquedotto in Via dei Mille per un importo complessivo di euro 970.000,00 di cui 482.494,65 a scomputo di oneri di urbanizzazione secondaria e 487.505,35 a carico del Comune di Cesenatico;
- cessione gratuita del terreno di scavo per ripèascimento di arenili.

nell'ambito del suddetto Accordo era altresì previsto a carico del privato un significativo impegno economico pari ad € **3.650.000,00** per la riqualificazione, attraverso demolizione e ricostruzione della ex Colonia Prealpi per la realizzazione di alloggi di edilizia sociale. Tale impegno era garantito con fidejussione rilasciata dal Consorzio Confidimpresa, soggetto dichiarato fallito il 12.12.2013.

Premesso altresì che:

- in attuazione dell'Accordo di Programma in argomento, il Comune di Cesenatico e la Fincarducci S.r.l. hanno stipulato apposita **Convenzione rep. n. 6669 del 14.01.2011**, con la quale la Società si è impegnata alla realizzazione di tutti gli interventi necessari per dare esecuzione all'accordo medesimo nel rispetto delle tempistiche di cui al cronoprogramma ivi allegato;
- la medesima Convenzione prevede inoltre, sempre a carico del soggetto attuatore, anche la realizzazione di **ulteriori opere a scomputo degli importi dovuti a titolo di oneri di**

urbanizzazione primaria e secondaria nonché il versamento del costo di costruzione e dell'importo dovuto per la "monetizzazione" del verde pubblico;

- come ivi espressamente previsto all'art. 3, lett. C), la suddetta Convenzione "*è da considerarsi **vincolante ed irrevocabile** fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune*".

Considerato che:

- risulta conclamata la situazione di grave e perdurante **inadempimento** del soggetto attuatore che può essere sintetizzata come segue:

<u>A. MANCATA REALIZZAZIONE OPERE PUBBLICHE CONVENZIONALMENTE</u> <u>PREVISTE</u>

Ad oggi, oltre ad un grave ritardo nella realizzazione degli interventi privati ivi previsti, risulta eseguita solo una **minima** parte delle opere pubbliche cui la Società si era impegnata in sede di Accordo di Programma e di sottoscrizione della relativa Convenzione.

Sono infatti stati realizzati **unicamente** gli interventi di riqualificazione delle Vie Milano, Venezia e Sabotino (€ 698.456,96), il I° Stralcio dei lavori di riqualificazione del Viale dei Mille (€ 2.241.295,88) nonché le opere di rifacimento fognatura bianca e rete acquedottistica di cui all'art. 9, comma 2, della Convenzione (€ 970.000,00).

Tuttavia, risultano ancora da realizzare le seguenti opere:

- parcheggio a raso da realizzarsi nell'area già di proprietà FINCARDUCCI S.r.l. sita in Viale dei Mille nelle vicinanze di Via Garibaldi (€ 253.008,40);
- parcheggio interrato area "ex Nuit" (€ 1.079.338,94);
- sistemazione piazza area "ex Nuit" (€ 2.585.594,02);
- area di ingresso al Parco di Levante (€ 707.464,99);
- II° stralcio Viale dei Mille (€ 1.636.941,67).

I suddetti interventi non risultano essere stati ancora avviati e, anche in ragione dell'intervenuto fallimento della Società, pare verosimile attendersi che non lo saranno in futuro o, quantomeno, nel breve periodo.

<u>B. MANCATO VERSAMENTO IMPORTI DOVUTI</u>

Per quanto riguarda gli importi da versare, l'attuatore ha provveduto unicamente al pagamento della quota monetizzata relativa al verde pubblico per l'importo di € 120.430,65 nonché al versamento del 12,5% del costo di costruzione, per un importo pari a € 158.402,00.

Un ulteriore importo di 475.204,84, pari al 37,5% di quanto dovuto a titolo di contributo di costruzione, avrebbe dovuto per Convenzione essere corrisposto **entro il 30 giugno 2011**, ma non è stato versato.

C. MANCATO RINNOVO GARANZIE FIDEIUSSORIE

- Nonostante i plurimi solleciti in tal senso effettuati, non risulta che siano state ricostituite le garanzie fideiussorie inizialmente prestate in esecuzione della citata convenzione da parte del Consozio Confidimpresa, dichiarato fallito il 12.12.2013, e precisamente:

- garanzia di € 3.302.508,00 pari al 70% delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare a scomputo;
 - garanzia di € 633.606,84 per quota relativa al costo di costruzione della struttura turistico ricettivo alberghiera, degli edifici residenziali in aree ex San Vigilio, ex Gioiosa ed ex Cif.
- tali fideiussioni, infatti, sono scadute in data 6.07.2012 e non sono state oggetto di rinnovo.
- garanzia di € 3.650.000,00 per quota parte del progetto di riqualificazione, attraverso demolizione e ricostruzione della ex Colonia Prealpi per la realizzazione di alloggi di edilizia sociale;

D. AREA EX COLONIA PREALPI

Discorso a parte merita, infine, la vicenda relativa al citato intervento di riqualificazione della ex Colonia Prealpi per la realizzazione di alloggi di edilizia sociale oggetto di ulteriore Accordo di Programma PIPERS sottoscritto anche con la Regione Emilia Romagna.

L'inadempimento – oramai conclamato ed irrimediabile - degli obblighi assunti a tal fine dalla Società ha infatti esposto il Comune di Cesenatico all'inaccettabile rischio di perdere i contributi ministeriali già accordati per evitare il quale l'Ente ha dovuto farsi carico, in proprio e direttamente, di gravosissimi e non previsti impegni economici.

Ciò ha determinato – oltre alla rimodulazione dell'intervento inizialmente previsto – un grave danno a carico dell'Amministrazione e della Collettività che dovrà essere integralmente risarcito.

Preso atto che:

- l'Accordo di Programma e la Convenzione prevedevano espressamente che tutti gli adempimenti dalla stessa previsti avrebbero dovuto essere completati entro il termine massimo di **cinque anni** (cfr. art. 5 Accordo di Programma e art. 3, lett. E, Convenzione);
- tale termine è stato oggetto di alcune proroghe (cfr. verbali del Consiglio di Vigilanza dell'11 gennaio 2016 e del 19 maggio 2016) e, successivamente, con Deliberazione della Giunta Comunale n. 220 del 26.11.2016 è stata altresì riconosciuta la **proroga triennale** prevista dall'art. 30, L. n. 98/2013;
- in ogni caso, quest'ultima proroga **era espressamente condizionata alla ricostituzione delle garanzie fideiussorie** dalla stessa previste, ma tale condizione non si è verificata come sopra esplicitato sub. lett. C);
- anche a volere ritenere comunque efficace la suddetta proroga, la Convenzione e gli obblighi dalla stessa previsti devono ritenersi **scaduti al 12.01.2019**;

- si tratta, peraltro, di circostanza pacificamente ammessa anche dalla stessa Società con nota del 13.10.2016, risultando conseguentemente privo di pregio il tentativo del Fallimento di ritenere la proroga triennale applicabile ad una pretesa durata decennale della Convenzione;
- infatti, il termine decennale previsto dall'art. 28 della L. n. 1150/1942. rappresenta unicamente un **termine massimo** che ben può essere convenzionalmente ridotto dalle parti come, appunto, avvenuto nel caso di specie;
- in ogni caso, come chiarito dalla giurisprudenza, **l'infruttuosa scadenza del termine specificamente posto a carico del privato per ultimare le opere pubbliche previste dalla Convenzione è comunque motivo di inadempimento della Convenzione stessa anche a prescindere da un differente e più ampio periodo di validità della stessa** (così Consiglio di Stato, Sez. IV, 24 ottobre 2018, n. 6064)

Ritenuto che:

- sono stati fin ora effettuati svariati tentativi di risoluzione della vicenda e l'Amministrazione si è mostrata sempre disponibile a valutare modifiche all'Accordo comunque idonee attuare gli obiettivi di interesse pubblico ad esso sottesi;
- in particolare, anche tenuto conto dell'intervenuto fallimento della Fincarducci S.r.l., il Comune di Cesenatico ha cercato in plurime occasioni di recuperare almeno parzialmente i contenuti dell'Accordo stesso auspicando di addivenire ad una rinegoziazione dei relativi impegni che potesse rappresentare una differente – ancorché ragionevole ed equa – riponderazione delle scelte urbanistiche originarie;
- infatti, nella consapevolezza che le iniziali previsioni non risultassero più tutelate da adeguate garanzie finanziarie e che non fossero ottemperate nei tempi e nei modi stabiliti, il Comune di Cesenatico ha anche recentemente formulato una proposta di rinegoziazione indubbiamente ponderata ed equilibrata nell'interesse di entrambe le parti (cfr. nota 8 novembre 2018), ma il Fallimento non vi ha aderito così dimostrando ancora una volta l'impossibilità di addivenire ad una soluzione condivisa;
- anche alla luce di tale ultimo infruttuoso tentativo di soluzione bonaria della vicenda e a fronte dei gravi e perduranti inadempimenti sopra dettagliatamente descritti, l'Amministrazione non può più esimersi dal provvedere all'esercizio dei diritti e poteri derivanti dall'Accordo per il caso di inadempimento.

Considerato che:

- l'art. 9 dell'Accordo prevede uno specifico *iter* attraverso il quale addivenire alla dichiarazione di decadenza dell'Accordo stesso da attivarsi previa contestazione dell'inadempienza mediante apposita diffida;
- si tratta di una previsione del tutto in linea con quanto affermato in proposito dalla giurisprudenza che, proprio con riferimento alla disciplina degli Accordi di Programma, ha chiarito la necessità del

rispetto dei principi generali di matrice civilistica e della previa contestazione delle inadempienze riscontrate (*cf.* da ultimo, Consiglio di Stato 22 febbraio 2018, n. 1118; *cf.* anche Consiglio di Stato n. 1173/2015).

Tutto ciò premesso e considerato, con la presente, a valere **anche quale diffida ad adempiere ai sensi del richiamato art. 1454 c.c.,** sono a comunicare in nome e per conto dell'Amministrazione, l'intenzione del Comune di Cesenatico di avviare il procedimento previsto per la declaratoria di decadenza dell'Accordo di Programma ovvero per la risoluzione per inadempimento dello stesso ed a tal fine

DIFFIDA

il Fallimento Fincarducci ad adempiere alle obbligazioni assunte e sopra descritte sub. lettere A), B) e C) **entro il termine di 30 giorni dal ricevimento della presente** preavvertendo doverosamente che, diversamente, l'Accordo potrà essere risolto di diritto con ogni conseguenza ai sensi di legge e fatta salva ed impregiudicata ogni richiesta risarcitoria del Comune di Cesenatico anche secondo quanto stabilito all'art. 7 dell'Accordo di Programma con riferimento all'applicazione di penali per il ritardo.

La presente vale anche quale formale costituzione in mora.

Distinti saluti.

Sindaco di Cesenatico



Documento firmato digitalmente