

Oggetto: Proposta di accordo

Mittente: Sindaco Comune di Cesenatico <[REDACTED]>

Data: 12/10/2020, 12:17

A: [REDACTED]

Gentile dott. Di Cesare,

come da accordi telefonici sono ad inviarvi la nostra proposta di accordo con allegato uno schema in cui vengono sintetizzati gli oneri di urbanizzazione altre questioni previste dall'accordo.

Dopo il lavoro fatto in questi anni, ritengo sia arrivato il momento di definire il percorso che deve essere approvato dal Consiglio comunale; per ipotizzare di poter portare l'accordo in Consiglio comunale entro l'anno è necessario che, entro la fine del mese corrente, si possa arrivare ad un'intesa.

Per quanto ci riguarda riteniamo che la nostra proposta possa considerarsi definitiva, qualora dovesse valutare non attuabile il percorso che abbiamo pensato non ho più i tempi per mantenere in piedi un accordo di programma senza necessarie garanzie fideiussorie.

Spero che possa comprendere le motivazioni di questa mia premura, ma, purtroppo, dalle ultime comunicazioni sono trascorsi diversi mesi e ritengo necessario che si arrivi ad una decisione.

Rimango a disposizione per eventuali chiarimenti, in attesa di un suo cortese riscontro.

Cordiali saluti

--

[REDACTED]

Sindaco

Comune di Cesenatico

Tel +39 0547 79213-260

Fax +39 0547 83820

E-mail sindaco@comune.cesenatico.fc.it

Web www.comune.cesenatico.fc.it

— Allegati: —

Contributo costruzione Fincarducci.pdf	83,7 kB
Ex Nuit.pdf	188 kB

ACCORDO DI PROGRAMMA, RELATIVO ALLA RIQUALIFICAZIONE DELLE AREE E DEGLI STABILI EX NUIT, AREA EX COLONIA CIF, AREA COLONIA GIOIOSA, AREA COLONIA SAN VIGILIO, AREA COLONIA PREALPI, AREA VIA DEI MILLE, VIALE SABOTINO, VIA MILANO, VIA VENEZIA, SOTTOSCRITTO IN DATA 26.8.2010 FRA COMUNE, PROVINCIA DI FORLI-CESENA E FINCARDUCCI S.R.L.

Riepilogo voci del CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE come definito dalla convenzione rep. 6669 del 14.01.2011 al fine di definire gli impegni economici inerenti la trasformazione delle 3 colonie marine (San Vigilio, CIF, Gioiosa) nell'ipotesi di accedere ad un nuovo accordo di risoluzione consensuale:

- oneri di urbanizzazione primaria:
 - ✓ 252.151,34 euro per la struttura turistico-ricettiva alberghiera prevista nell'area ex Nuit;
 - ✓ 47.011,81 euro per l'edificio residenziale previsto nell'area ex San Vigilio (da rendere);
 - ✓ 66.349,53 euro per l'edificio residenziale previsto nell'area ex Gioiosa (da rendere);
 - ✓ 98.452,35 euro per l'edificio residenziale previsto nell'area ex CIF (da rendere);per un totale complessivo di **463.965,03 euro**, a cui **scomputo** il soggetto attuatore si impegna a realizzare le seguenti opere:
 - ✓ parcheggio pubblico a raso in Viale dei Mille (non realizzato);
 - ✓ parcheggio pubblico interrato nell'area ex Nuit (non realizzato);
 - ✓ piazza pubblica e ulteriori spazi pedonali a fruizione pubblica nel comparto 1 (non realizzato);
 - ✓ ingresso con parcheggio pubblico al parco di levate su Viale dei Mille (non realizzato);
- oneri di urbanizzazione secondaria e monetizzazione delle aree a verde standard:
 - ✓ 180.522,78 euro per la struttura turistico-ricettiva alberghiera prevista nell'area ex Nuit;
 - ✓ 67.022,31 euro per l'edificio residenziale previsto nell'area ex San Vigilio (ok già resi);
 - ✓ 94.591,11 euro per l'edificio residenziale previsto nell'area ex Gioiosa (ok già resi);
 - ✓ 140.358,45 euro per l'edificio residenziale previsto nell'area ex CIF (ok già resi);per un totale complessivo di **482.494,65 euro**, a cui **scomputo** il soggetto attuatore si impegna a realizzare le opere di fognatura bianca e rete acquedottistica in Viale dei Mille per un importo di **970.000 euro**;
 - ✓ **607.936,00 euro** corrispondente alla monetizzazione del verde pubblico (calcolata sulla differenza fra il fabbisogno complessivamente stimato pari a 16.469 mq e gli spazi pedonali pubblici o ad uso pubblico restituiti dall'intervento ammontanti a 5.613 mq);Riconoscendo il maggiore importo della spesa per la realizzazione delle opere di fognatura ed acquedottistiche, pari a **487.505, 35 euro**, la monetizzazione del verde pubblico che risulta è quindi pari a **120.430,65 euro**.
- costo di costruzione:
 - ✓ euro 874.298,48 per la struttura turistico-ricettiva alberghiera prevista nell'area ex Nuit;
 - ✓ euro 103.923,80 per l'edificio residenziale previsto nell'area ex San Vigilio (da rendere sottratta la quota parte già resa (*), ovvero: 90.934,84 euro);
 - ✓ euro 121.300,24b per l'edificio residenziale previsto nell'area ex Gioiosa (da rendere sottratta la quota parte già resa (*), ovvero: 106.141,17 euro);
 - ✓ euro 167.691,16 per l'edificio residenziale previsto nell'area ex CIF (da rendere sottratta la quota parte già resa (*), ovvero: 146.734,58 euro);per un totale complessivo di **1.267.213,68 euro**.

Si precisa che la Società Fincarducci ha provveduto:

- in data 11.01.2011 al pagamento del verde pubblico (quota monetizzata) per l'importo sopra definito pari a **120.430,65 euro**;
- in data 11.01.2011 al pagamento del 12,5% del costo di costruzione, per un importo pari a **158.402,00 euro. (*)**

In sintesi:

Contributo ancora da rendere	U1	U2	CC
San Vigilio	47.011,81	0	90.934,84
Gioiosa	66.349,53	0	106.141,17
CIF	98.452,35	0	146.734,58
Totale	211.813,69	0	343.810,59

ACCORDO PER LA RISOLUZIONE CONSENSUALE DI PRECEDENTE ACCORDO DI PROGRAMMA, RELATIVO ALLA RIQUALIFICAZIONE DELLE AREE E DEGLI STABILI EX NUIT, AREA EX COLONIA CIF, AREA COLONIA GIOIOSA, AREA COLONIA SAN VIGILIO, AREA COLONIA PREALPI, AREA VIA DEI MILLE, VIALE SABOTINO, VIA MILANO, VIA VENEZIA, SOTTOSCRITTO IN DATA 26.8.2010 FRA COMUNE, PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA E FINCARDUCCI S.R.L. E PER LA RIDEFINIZIONE CONSENSUALE DEI RISPETTIVI CONTENUTI CON CONTESTUALE ACCORDO AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA L.R. 20/2000 PER LA REDAZIONE DI VARIANTE EX ART. 15 DELLA L.R. N. 47/1978.

Tra

Comune di Cesenatico (P.IVA 00220600407), _____ (di seguito anche il “Comune”) - congiuntamente anche le “Pubbliche Amministrazioni”-

Provincia di Forlì-Cesena (C.F. 80001550401), _____ (di seguito anche la “Provincia”)

e

Fallimento FinCarducci (C.F. _____), _____
(di seguito anche il “Privato” o il “Fallimento”)

Premesse

- l’Accordo di programma *relativo alla riqualificazione delle aree e degli stabili ex Nuit, area ex Colonia CIF, area Colonia Gioiosa, area Colonia San Vigilio, area Colonia Prealpi, area Via dei Mille, Viale Sabotino, Via Milano, Via Venezia* (cd. ex Nuit), sottoscritto in data 26.8.2010 fra Comune, Provincia di Forlì – Cesena e Fincarducci S.r.l. ed approvato con decreto del Presidente della Provincia di Forlì – Cesena in data....., ha prodotto variante urbanistica sulle aree e sulle Colonie suindicate (tutte ricomprese all’interno del Piano Particolareggiato n. 12) subordinandone la trasformazione alla realizzazione di una serie di opere pubbliche, ad eccezione della ex Colonia Prealpi, per la quale l’Accordo codifica l’impegno, posto a capo del soggetto privato, di assumere a proprio carico la spesa di € 3.650.000,00 quale parziale finanziamento alla realizzazione di un intervento di edilizia residenziale sociale (ERS);
- in data 12.1.2011 il Comune di Cesenatico e la Società Fincarducci hanno stipulato la Convenzione Rep. 6669 per l’attuazione dell’Accordo di programma ex Nuit che comprendeva la riqualificazione dell’ex Colonia Prealpi come da progetto definitivo approvato con D.G.C. n. 272/2010, confermando la quota di € 3.650.000,00 in capo alla Società suddetta;
- con deliberazione di Giunta comunale n. 360 del 2.11.2010 è stata presentata alla Regione Emilia - Romagna la proposta di Programma Integrato di Promozione di Edilizia Residenziale Sociale e di Riqualificazione Urbana (PIPERS) denominato “**Ex Colonia Prealpi**”, ammesso a finanziamento ministeriale con D.G.R. n. 1865 del 29.11.2010 per € 2.689.573,90;
- in data 4.7.2012, è stato conseguentemente sottoscritto fra Comune, Regione Emilia - Romagna e Fincarducci, un ulteriore **Accordo di programma per la realizzazione del programma integrato di promozione di edilizia residenziale sociale e di riqualificazione urbana “ex Colonia Prealpi”** (cd. PIPERS) ai sensi dell’art. 9 della L.R. 19/1998, con il quale la Società, riconosciuta come soggetto attuatore, si impegnava a confermare l’impegno economico già assunto in seno all’Accordo ex Nuit e

ad attuare l'intervento nei rispetto dei termini previsti all'art. 3 dell'Accordo in parola, mentre la Regione si impegnava a concedere al Comune di Cesenatico, al fine di consentire la piena attuazione del programma, il finanziamento pubblico di € 2.689.573,90 sulla base dell'assegnazione disposta con D.G.R. n. 1865 del 29.11.2010; l'intervento sulla ex Colonia Prealpi prevedeva la realizzazione di un n. 32 alloggi di edilizia residenziale pubblica da assegnare in locazione a canone sostenibile, oltre un alloggio per il custode ed una sala collettiva, ed inoltre la realizzazione di un edificio con funzioni di centro di aggregazione sociale di quartiere con un campo bocce e la sistemazione urbanistica delle vie a coronamento;

- con riferimento alle tempistiche per la realizzazione delle opere e degli interventi, l'art. 10 dell'Accordo ex Nuit prevede che il medesimo abbia efficacia *“fino al completamento del programma stesso, in conformità alle sue disposizioni e a quanto previsto dalla relativa convenzione urbanistica”*; conseguentemente, l'art. 3 della correlata convenzione urbanistica (rep. 6669/2011) pone in capo al soggetto attuatore l'impegno *“(....) a completare tutti gli adempimenti prescritti dalla presente convenzione entro il termine massimo definito di anni 5 (cinque)”*;
- l'Accordo ex Nuit prevedeva, in sintesi, i seguenti interventi posto a carico di Fincarducci S.r.l.:
 - a) la riqualificazione delle aree e degli stabili “ex Nuit” mediante la realizzazione di una struttura alberghiera di particolare pregio architettonico, di locali ad 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 aree occupate dalle ex Colonie di Levante (ex Colonia CIF, ex Colonia Gioiosa, ex Colonia San Vigilio) mediante demolizione degli edifici esistenti e ricostruzione di 9.274 mq di superficie complessiva con destinazione di zona residenziale;
 - c) la realizzazione di opere ed 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, per un importo a base di gara di € 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 € 1.669.680,50;
 - ✓ riqualificazione delle Vie Venezia, Milano, Carducci per un importo a base di gara di € 958.960,00;
 - ✓ realizzazione di fogne bianche e rete acquedotto in Via dei Mille per un importo complessivo di € 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 il ripascimento dell'arenile;
 - ✓ 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 residenziale sociale;
- a seguito di primi interventi parziali nelle aree private (che hanno in estrema sintesi interessato l'area dell'ex Nuit con demolizione, scavo e posa di diaframmi, la Colonia San Vigilia con demolizione e realizzazione della sola struttura portante), già a partire dal 2013 Fincarducci è risultata non rispettosa del cronoprogramma dei lavori previsto dall'Accordo;

- anche le opere pubbliche o di pubblico interesse previste dall’Accordo risultano realizzate solo in parte, e riguardano: la riqualificazione del tratto di Viale dei Mille – I stralcio (da Via Panzini a Via Deledda), la demolizione della ex Colonia Prealpi e la parziale riqualificazione delle Vie Venezia e Milano (per un importo minore di quello posto a base di gara);
- in data 28.7.2016 la Società Fincarducci informava l’Amministrazione comunale di aver proceduto al deposito presso la cancelleria del Tribunale di Forlì della domanda di concordato ex art. 161, VI comma, 1. fall. al fine di ottenere un congruo termine per poter sottoscrivere con i propri creditori in via principale un accordo ex art. 182 bis 1. fall. ovvero, in subordine, per la presentazione di una proposta di concordato preventivo di tipo liquidatorio; a tal fine chiedeva all’Amministrazione di condividere un percorso volto alla possibile definizione di un nuovo accordo di programma avente ad oggetto le proprietà immobiliari della Fincarducci;
- a seguito dell’incontro del 29.9.2016 presso la sede municipale, in data 13 ottobre 2016 la Fincarducci scriveva nuovamente al Comune evidenziando che la convenzione urbanistica per l’attuazione dell’accordo in oggetto, sottoscritta fra le parti il 12.1.2011 (rep. 6999) ed avente il termine di cinque anni per il completamento degli adempimenti ivi previsti, ancorché in virtù di proroghe concesse dalla precedente Amministrazione comunale (seduta del Collegio di Vigilanza del 19.5.2016), avrebbe avuto scadenza a breve (30.10.2016);
- con nota del 21.10.2016 questo Comune comunicava alla Fincarducci che il termine di cinque anni previsto dalla convenzione poteva ritenersi prorogato di tre anni ai sensi della L. 98/2013 (deliberazione della Giunta comunale n. 220 del 26.10.2016); al contempo, rilevando che l’assenza delle necessarie garanzie fideiussorie costituiva evidente inadempimento dell’Accordo, chiedeva alla Società la ricostituzione delle medesime, concedendole un tempo utile di sessanta giorni;
- in sede incontro, tenutosi il 14.11.2016 presso la sede municipale, la Fincarducci, rappresentata in quell’occasione dal dott. Lucchi, indicava all’Amministrazione comunale l’interesse di un soggetto terzo al subentro nell’Accordo di programma, con l’intenzione di assumere il progetto urbanistico così come ivi approvato; le parti private individuavano inoltre il 15.1.2017 come data entro la quale il suddetto operatore avrebbe verificato la disponibilità degli istituti bancari a supportare l’acquisizione;
- con nota del 15.11.2016, l’Amministrazione comunale formalizzava alla Fincarducci la propria disponibilità a valutare il subentro di un altro soggetto attuatore (Hèra), precisando tuttavia che tale subentro avrebbe dovuto trovare il consenso degli altri sottoscrittori e ferma restando l’invariabilità dei contenuti tanto dell’Accordo quanto della convenzione attuativa; specificava infine che, verificandosi tale ipotesi, preconditione per il subentro sarebbe stata l’immediata ricostituzione delle previste garanzie fideiussorie. L’Amministrazione si dichiarava inoltre disponibile a valutare proposte di modifica dell’Accordo, affidando ad un gruppo di lavoro paritetico (Amministrazione e rappresentanti di Fincarducci) il compito di valutare ed eventualmente formulare proposte alternative, naturalmente sempre e solo nell’ottica di assicurare un rilevante interesse per la collettività;
- a seguito di incontri effettuati in data 22.11.2016, in data 27.12.2016 ed in data 30.3.2017, il gruppo di lavoro suindicato non è riuscito a convergere su una proposta di modifica dell’Accordo, poiché quanto avanzato dai soggetti attuatori non costituiva, per l’Amministrazione, un rilevante interesse pubblico, ma andava comprimendo in maniera inaccettabile quello sotteso alla proposta originaria;
- trascorso inutilmente il termine del 15.1.2017, in risposta a sollecitazione del Comune, la Fincarducci precisava che gli istituti bancari si erano dimostrati interessati alla proposta del soggetto subentrante, previa necessità di verificare ed approfondire una più dettagliata ipotesi di acquisizione che il proponente si era impegnato a presentare entro il 15 febbraio. Al contempo, l’assemblea dei soci della Fincarducci, preso atto della non sussistenza di tutti gli elementi necessari ed utili per la presentazione della proposta concordataria ovvero dell’impegno assunto da Hèra di presentare un *business plan* agli istituti di credito entro il 15.2.2017, aveva dato mandato all’amministratore unico di ritirare l’istanza di

accesso alla procedura di concordato preventivo. Anche questa seconda scadenza è stata tuttavia superata senza che sia stato prodotto alcun risultato;

- nel frattempo, stante la indubbia inadempienza della Fincarducci anche in relazione alla trasformazione dell'ex Colonia Prealpi, si è provveduto a definire con l'Amministrazione regionale modalità e tempi per la ridefinizione del progetto e dei connessi impegni economici al fine di non dover essere costretti a rinunciare al suddetto contributo pubblico (erogato già per euro 800. 000); il Comune di Cesenatico ha quindi ravvisato l'opportunità, modificando l'originaria programmazione degli interventi, di affidare ad ACER l'incarico relativo alla progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva, nonché l'appalto e la direzione lavori per la realizzazione di n. 18 alloggi di edilizia residenziale pubblica (ERP), con l'intento di mantenere per quanto possibile l'importo del finanziamento ministeriale già riconosciuto ed assumendo a proprio carico i restanti oneri, come di seguito più puntualmente illustrato;
- in data 5.4.2017 l'Amministrazione comunale ha incontrato i rappresentanti delle Società Fincarducci e di [REDACTED], rappresentando loro, da un lato, l'urgenza per il Comune di svincolare dall'Accordo gli interventi previsti sulla ex Colonia Prealpi al fine di procedere alla realizzazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica in maniera autonoma secondo quanto valutato con la Regione, dall'altro, l'impossibilità di procrastinare ulteriormente gli impegni assunti dalla Fincarducci in totale assenza di garanzie fideiussorie; l'Amministrazione comunale ha pertanto chiesto l'impegno del soggetto interessato al subentro e/o all'acquisizione della Fincarducci, a garantire quanto sopra per poter poi procedere ad un concreto percorso di ridefinizione dell'Accordo di programma e della variante urbanistica ad esso connessa. In tale occasione, l'intenzione di Hèra ad assumere detto impegno è risultata inesistente; altresì evidente è risultata l'assoluta incapacità degli interlocutori a dare risposta alle richieste dell'Amministrazione comunale, richieste alle quali la stessa aveva subordinato la propria disponibilità;
- in data 30.11.2017 il Tribunale di Forlì ha emesso **sentenza dichiarativa di fallimento** n. 95/17 depositata in cancelleria il 6.12.2017, fissando il giorno 28.3.2018 per lo svolgimento dell'adunanza per l'esame dello stato passivo davanti al Giudice Delegato;

Precisato al contempo che:

- l'intervento previsto sull'ex colonia Prealpi è formalmente iniziato in data 30.1.2013 con la demolizione dell'edificio esistente e la sistemazione dell'area, a seguito della quale è stata erogata la prima rata del contributo, pari a € 806.872,17 nella disponibilità del Comune. Con l'avvenuta demolizione del fabbricato i lavori si sono interrotti definitivamente;
- le cause dell'interruzione dei lavori sono da ricondursi in generale alla crisi economica che ha fortemente limitato le iniziative nel settore dell'edilizia, oltre a problemi di ricapitalizzazione e di riassetto societario che hanno investito la stessa Fincarducci. Il Tribunale di Forlì ha emesso in seguito sentenza di fallimento. Il PIPERS avrebbe dovuto pervenire alla conclusione dei lavori entro il termine del 30.1.2016;
- nel corso del 2015, prima della scadenza temporale per la realizzazione di lavori stabilita dall'Accordo vigente, l'Amministrazione comunale ha preso atto della necessità di rivedere i contenuti e il percorso operativo del programma per valutarne le possibilità di rilancio. A tale proposito si è riunita la Conferenza di Programma che nelle sedute del 5.5.2015 e del 29.7.2015 ha:
 - ✓ preso atto delle difficoltà della società Fincarducci e delle relative richieste di proroga per la ripresa degli interventi;
 - ✓ preso atto dell'impossibilità, da parte del Comune, di escutere le fideiussioni emesse a favore della Fincarducci a garanzia dell'intervento, poiché il soggetto garante delle fideiussioni è

risultato interessato da procedura fallimentare dal dicembre 2013;

- ✓ valutato l'opportunità di un subentro del Comune nel ruolo di soggetto attuatore, tenendo anche conto di una possibile rimodulazione del programma sul piano funzionale, finanziario e operativo nella conferma delle finalità pubbliche;
- nel 2016 Regione e Comune, stante la protratta difficoltà di Fincarducci a rispettare le tempistiche e gli impegni presi, hanno concordato sulla necessità di intervenire sull'Accordo di programma PIPERS, con la revisione del quadro complessivo dei soggetti partecipanti e del progetto stesso in relazione alla disponibilità economica in assenza di cofinanziamento privato;
- rilevata la perdurante incapacità di Fincarducci nell'adempiere agli impegni assunti, la Conferenza di Programma nella seduta del 31 agosto 2017 ha quindi stabilito di procedere alla contestazione dell'inadempimento a carico del soggetto attuatore secondo le modalità previste dall'art. 12 dell'Accordo di programma. È stata quindi inoltrata a Fincarducci S.r.l. prima una diffida ad adempiere agli impegni assunti, e successivamente si è dato avvio al procedimento amministrativo per decretarne la decadenza dal ruolo di soggetto attuatore;
- in data 19 marzo 2018 la Società, per tramite del Curatore fallimentare, ha restituito la disponibilità dell'area al Comune come si evince dal verbale di riconsegna;
- nella seduta del 26 aprile 2018 la Conferenza ha quindi disposto la decadenza di Fincarducci dal ruolo di soggetto attuatore e ha preso atto delle proposte del Comune che prevedono:
 - ✓ il subentro del Comune nel ruolo di soggetto attuatore;
 - ✓ la proposta di rimodulazione del PIPERS stesso in conseguenza del mancato apporto delle risorse private;
- il Comune, insieme ad ACER della Provincia di Forlì -Cesena nel ruolo di progettista incaricato della redazione del progetto di fattibilità tecnica ed economica, ha elaborato e trasmesso alla regione Emilia - Romagna una proposta alternativa che tiene conto del sovrvenuto mancato apporto finanziario privato (€ 3.650.000,00), ed estende il PIPERS fino a comprendere il lotto adiacente (ex area scolastica) al fine di incrementare le dotazioni territoriali della zona;
- la proposta rimodulata, nel confermare le finalità iniziali (incremento dell'offerta di alloggi di edilizia residenziale sociale e opere di miglioramento dell'organizzazione spaziale) prevede un intervento articolato in tre stralci funzionali:
 - ✓ la struttura residenziale da destinare a locazione a canone sociale (ERP), costituita da 18 alloggi,
 - ✓ gli interventi di urbanizzazione sugli assi perimetrali, complementari al lotto di ERP, per migliorare la mobilità interna al comparto e il collegamento con il contesto urbano;
 - ✓ la realizzazione di parcheggi pubblici a margine dell'intervento, per il miglioramento dell'accessibilità e l'adeguamento dello standard urbanistico;
- la proposta aggiornata vede quindi una diminuzione del contributo statale, che passa da € 2.689.573,90 a € 2.655.606,02; il Comune ha dovuto mettere a disposizione, oltre a risorse finanziarie pari a € 1.000.000,00, immobili (ex Colonia Prealpi ed ex edificio scolastico) il cui valore è stato stimato in € 1.733.968,00;
- in data 5 luglio 2018 la Regione Emilia – Romagna, svolta l'istruttoria sulla proposta elaborata dall'Amministrazione comunale, ritenendola una soluzione efficace per il completamento del programma, sostenibile per gli aspetti tecnici, economici e temporali e conforme alle prescrizioni degli accordi sottoscritti, ha richiesto al Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti l'intesa ai sensi dell'art. 6, comma 2, lett. d) dell'Accordo di programma sottoscritto tra MIT e Regione in data 19 ottobre 2011;

- in data 24 settembre 2018 il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti ha formalizzato il proprio nullaosta alla rimodulazione del PIPER “Ex Colonia Prealpi”, come da proposta presentata;
- con deliberazione di ratifica del Consiglio comunale n. 64 dell’8 agosto 2019, si è quindi concluso il procedimento unico ai sensi dell’art. 53 della L.R. 24/2017 per l’approvazione del rinnovato intervento di edilizia residenziale pubblica (ERP) relativo al programma PIPERS e della correlata variante al lo strumento urbanistico vigente;

Dato atto che:

- intervenuto il fallimento della Società Fincarducci, nel tentativo, da parte dell’Amministrazione comunale, di garantire una possibilità di recupero dei contenuti dell’Accordo di programma con riferimento all’interesse pubblico ad esso sotteso, si è data la massima disponibilità ad incontri ed approfondimenti con il Fallimento finalizzati ad una complessiva rinegoziazione dei contenuti dell’Accordo medesimo che potesse rappresentare una differente - ancorché equa e ragionevole - riponderazione delle scelte urbanistiche originarie, pur nella consapevolezza che le originarie previsioni risultassero, di fatto, non più efficaci proprio perché non (più) garantite dalle ineludibili garanzie finanziarie e non ottemperate nei tempi e nei modi originariamente stabiliti. L'intenzione era quella di ricercare modalità che consentissero di ricomporre entro un quadro quanto più possibile unitario le previsioni contenute nell’Accordo, pur nella indubbia consapevolezza che lo stesso ad oggi risulta non ottemperato e non certo per responsabilità dell’ Amministrazione Comunale;
- in occasione dei primi contatti, sono stati forniti da parte della Curatela più valori di stima dell'area ex Nuit (tutti oltre i 10 milioni di euro) che presentavano rilevanti margini di opinabilità e che, inoltre, parevano fondarsi su premesse, in fatto ed in diritto, non condivisibili, in quanto muoventi dal presupposto della perdurante validità di destinazione urbanistiche che, viceversa, erano state riconosciute ed “assegnate” solo con l’Accordo (e sul presupposto che lo stesso venisse perfettamente ottemperato), cosicché non potevano e non possono – nel quadro delineato di oggettivo inadempimento - essere assunte come presupposto fermo e non modificabile nella fase di rinegoziazione;
- ritenendo comunque non congruamente supportato dal punto di vista tecnico-valutativo il valore fornito, il Comune ha proceduto ad una nuova valutazione tecnico estimativa basata sulle ipotesi di progetto. L’esito, come anche illustrato da parte di questo Comune alla Curatela fallimentare, ha portato l’Amministrazione a ritenere che l’attuale progetto di valorizzazione depositato in Comune conduca ad un valore di mercato dell’area compreso fra 5 e 6 milioni di euro. Gli approfondimenti tecnici funzionali alla valutazione hanno infatti messo in luce alcune rilevanti criticità connesse alla trasformazione dell’area riconducibili tanto alla complessità e alla straordinaria dimensione del progetto architettonico, quando all’aleatorietà del mercato ricettivo di lusso a cui il progetto si rivolge. In sintesi, gli approfondimenti evidenziano un importante sbilancio tra la possibile valorizzazione dell’albergo (che, ricordiamo, dovrebbe essere una struttura a 5 stelle) e gli investimenti necessari alla sua realizzazione;
- si rilevavano inoltre talune circostanze, di indubbio rilievo:
 - ✓ l’impatto negativo che è indubbiamente ricaduto sull’ Amministrazione comunale a fronte del mancato beneficio pubblico conseguente all’Accordo di programma, con particolare riferimento all’intervento sull’area dell'ex Colonia Prealpi, che ha imposto all’Amministrazione, al fine di preservare il mantenimento del finanziamento ministeriale di assumere, in proprio e direttamente, gravosissimi e non previsti impegni economici, reperiti non senza difficoltà (1.000.000 euro a bilancio e oltre 1.700.000 euro come mancati proventi da alienazioni), per fare fronte al venire meno degli impegni che il privato si era assunto nell’Accordo;
 - ✓ la viabilità pubblica (Via Sabotino) che attraversa l'area ex Nuit e che la divide in due parti sostanzialmente equivalenti: solo in virtù delle previsioni di rilevante interesse che l’accordo prevedeva sull’area (struttura ricettiva a 5 stelle e piazza ad uso pubblico) l’Amministrazione si era impegnata, in seno all’Accordo medesimo, a rinunciare a tale viabilità, consentendo l’accorpamento dei due originari lotti che, evidente-

mente, dovrebbero tornare ad essere tali in assenza del previsto disegno urbanistico, con possibilità di trasformazione conseguentemente differenti;

✓ le funzioni residenziali che l'accordo consente sulle tre ex colonie marine (San Vigilio, Gioiosa, Cif) ed il rilevante numero di unità immobiliari (129 alloggi) di cui è prevista la realizzazione e che costituivano una importante controprestazione che si giustificava in ragione dell'intervento di rilevante interesse pubblico previsto sull'area ex Nuit, che vi localizzava funzioni ricettive e commerciali con piazze e spazi ad uso collettivo, allo stato non realizzate;

– tutto ciò premesso, l'Amministrazione ha manifestato la disponibilità ad una rivalutazione dei termini dell'accordo (nota prot. n. 45882 del 9 novembre 2018) ritenuta in grado di consentire quantomeno una equivalente corresponsione del cd. "beneficio pubblico" che residua (circa 6,5 milioni di euro), che prevede in estrema sintesi:

✓ la cessione all'Amministrazione comunale dell'area ex Nuit che, in quanto a valore stimato può ritenersi congruo al beneficio pubblico suddetto;

✓ la possibilità di mantenere in capo al soggetto attuatore – ovvero a chi, oggi, ne riveste il ruolo – la prevista trasformazione ad uso residenziale delle tre colonie marine che, risultando "depurata" dal beneficio pubblico, potrebbe avvenire previa corresponsione del solo (residuale) contributo di costruzione;

– in tale occasione si è peraltro ribadito che, alternativamente, nell'ipotesi di dichiarazione di decadenza dell'Accordo di programma, lo scenario che si proporrebbe, certo con rilevanti elementi di criticità per entrambe le parti, vedrebbe innanzitutto le aree interessate dall'Accordo di programma perdere le destinazioni d'uso e le capacità edificatorie che il medesimo ha loro attribuito, con l'ulteriore presumibile conseguenza di un lungo e defatigante contenzioso.

– a fronte delle suddette valutazioni, il dott. Di Cesare, con nota prot. n. 48437 del 16 dicembre 2018, ha affermato di ritenere la proposta suddetta incongrua nei contenuti economici, rilevando tuttavia la necessità di sottoporla all'attenzione del Comitato dei Creditori e del Giudice Delegato per la valutazione in ordine all'accettabilità o meno della stessa.

– in data 4 marzo 2019, con nota prot. n. 9117, il dott. Di Cesare ha quindi risposto al Comune di Cosenatico presentando una differente proposta, che in sintesi prevede:

✓ la cessione all'Amministrazione comunale della proprietà di una porzione pari al 60% dell'area ex Nuit, che potrà essere trasformata in piazza pubblica sul mare, comprensiva anche delle paratie che insisteranno su tale porzione utili alla realizzazione di un parcheggio interrato;

✓ il mantenimento in capo alla procedura della restante porzione di terreno dell'area ex Nuit da destinare ad uso commerciale, prevedendo una capacità edificatoria di 5.600 mq, con possibilità di realizzare 3.500 mq di Superficie di Vendita ripartitamente in due medie strutture di vendita ed eventuali esercizi di vicinato;

✓ il mantenimento in capo alla procedura concorsuale 'Fallimento Fincarducci S.r.l.' delle superfici previste in convenzione a destinazione d'uso residenziale per le tre ex colonie marine (San Vigilio, ex Gioiosa, ex CIF);

✓ la completa depurazione dal beneficio pubblico previsto in convenzione, previa corresponsione del solo (residuale) contributo di costruzione;

✓ la trasformazione ad uso residenziale dell'area di Via dei Mille, prevedendo una zonizzazione 'B1' del terreno;

– ritenendo non perseguibile la controproposta sopra riportata, l'Amministrazione comunale in data 10 aprile 2019, con nota prot. n. 16125, ha inoltrato al Curatore fallimentare ed al Giudice Delegato espressa diffida ad adempiere alle obbligazioni assunte, rilevando la situazione di grave e perdurante inadempimento del soggetto attuatore, sintetizzabile nei seguenti punti:

- a) mancata realizzazione delle opere pubbliche convenzionalmente previste;
- b) mancato versamento degli importi dovuti;
- c) mancato rinnovo delle garanzie fideiussorie;

d) inadempimento su area ex colonia Prealpi.

– la diffida poneva un termine di trenta giorni, preavvertendo che, diversamente, il Comune avrebbe deliberato la risoluzione per inadempimento dell'Accordo, con ogni conseguenza ai sensi di legge e fatta salva ed impregiudicata ogni richiesta risarcitoria del Comune di Cesenatico, anche secondo quanto stabilito dall'art. 7 dell'Accordo medesimo con riferimento all'applicazione di penali per il ritardo;

– con nota dell'11 maggio 2019 la Curatela ha contestato i presupposti della diffida comunale, sia per l'incompletezza e l'erroneità di diversi richiami, sia per il suo mancato coordinamento con l'intervenuto fallimento e la relativa disciplina normativa. Ha inoltre dichiarato la disponibilità ad accettare la proposta avanzata dal Comune di ottenere in cessione la proprietà dell'intera area ex Nuit; tuttavia richiedendo, *“oltre agli altri elementi dell'accordo già condivisi (i. il mantenimento capo alla procedura concorsuale 'Fallimento Fincarducci S.r.l.' della volumetria prevista in convenzione a destinazione d'uso residenziale per le tre ex colonie marine (...); ii. La trasformazione ad uso residenziale dell'area di Via dei Mille, prevedendo una capacità edificatoria di 800/1.000 mq in luogo della previsione attualmente convenzionata; iii. La completa depurazione dal beneficio pubblico previsto in convenzione, con compensazione degli oneri di urbanizzazione primari e secondari dell'intero intervento con le opere già realizzate; iv. Intervento diretto autonomo su tutte le posizioni), si chiede che alla disciplina delle Colonie venga, laddove più favorevole, applicata quella oggetto di convenzionamento tra codesta Amministrazione comunale e le altre colonie poste sul territorio comunale, e che il Fallimento mantenga la proprietà (superficiaria) del sottosuolo in termini da definire) della cedenda piazza nel quale resterà prevista la realizzazione del parcheggio privato; e la compensazione del (residuale) contributo di costruzione relativo alla realizzazione dell'intero intervento col valore dell'area ex Nuit ceduta”*;

– l'Amministrazione comunale nel riscontrare la sopraccitata comunicazione premesso che l'intervenuto fallimento e la relativa disciplina normativa non giustificavano in alcun modo il grave inadempimento posto in essere dall'Accordo, con riferimento agli ulteriori contenuti della nota, li ha reputati impegni che la Curatela ed il Fallimento in genere non potrebbero in alcun modo garantire, né sotto il profilo temporale, né sotto quello economico, né con riferimento al rilascio delle relative garanzie fideiussorie. Tutto ciò senza considerare la non attuabilità, sia sotto il profilo di fatto che di diritto di quanto ipotizzato (mantenimento della proprietà del sottosuolo in capo al Fallimento), con la più che prevedibile conservazione dello status quo dell'area ex Nuit (attualmente area di cantiere) per un periodo di tempo indefinito ed indeterminato e, in ogni caso, per tutto il tempo necessario ed occorrente alla realizzazione del sottostante parcheggio privato. Con il conseguente effetto che il doveroso perseguimento dell'interesse pubblico, che era il fondamentale ed irrinunciabile presupposto che aveva condotto alla sottoscrizione del precedente Accordo, rimasto poi inadempito, sarebbe stato ancora una volta pretermesso e subordinato a (pur legittimi) interessi privati, ma necessariamente recessivi nelle valutazioni dell'Amministrazione comunale.

– A seguito di ulteriori interlocuzioni informali si perveniva ad una ipotesi condivisa che di seguito viene così disciplinata;

§§§

Tutto ciò premesso le Parti, , al fine di risolvere le questioni tra loro insorte, convengono quanto segue:

Art. 1 - Premesse

1. Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente accordo (di seguito anche l'“Accordo”), e devono perciò intendersi qui integralmente richiamate e trascritte.

Art. 2 - Oggetto

2. Col presente accordo, le Parti, per loro stesse ed i loro aventi causa, ridefiniscono le rispettive residue obbligazioni già oggetto di:
 - a. Accordo di Programma in variante alla pianificazione territoriale ed urbanistica, relativo alla riqualificazione delle aree e degli stabili ex Nuit, area ex colonia CIF, area colonia Gioiosa, area

colonia San Vigilio, area colonia Prealpi, area via dei Mille, viale Sabotino, via Milano, via Venezia.” (di seguito anche l’“Accordo di Programma 1”);

- b. Accordo di Programma in variante alla pianificazione urbanistica ai sensi dell’art.9 della legge regionale n.19 del 3 luglio 1998, e dell’art.40 della Legge Regionale n.20 del 24 marzo 2000, stipulato in data 4 luglio 2012, per la realizzazione del programma integrato di promozione di edilizia residenziale sociale e di riqualificazione urbana della “*ex Colonia Prealpi*” del Comune di Cesenatico (di seguito anche l’“Accordo di Programma 2”; ed assieme all’Accordo di Programma 1 di cui alla precedente lett.a): gli “Accordi di Programma”);
 - c. Convenzione urbanistica stipulata in data 4 dicembre 2009 dal Segretario Generale del Comune di Cesenatico dott.^{ssa} Iris Gavani Trombetta, rep.n.6419 (di seguito anche la “Prima Convenzione”);
 - d. Convenzione per l’attuazione dell’Accordo di Programma denominato “*Ex nuit e parte delle Colonie di levante*”, stipulata in data 12 gennaio 2011 dal Segretario Generale del Comune di Cesenatico dott.^{ssa} Iris Gavani Trombetta, rep.n.6669 (di seguito anche la “Convenzione”; ed assieme agli Accordi ed alla Prima Convenzione: le “Pattuizioni”);
- anche in modifica e/o deroga implicita alle Pattuizioni, come segue:

Il Comune;

- i. si impegna approvare entro..... (tot mesi) .dalla sottoscrizione del presente Accordo, una Variante Urbanistica ex art.15 della L.R. n.47/1978 del P.R.G. attualmente in vigore, variante adottata con atto deliberativo immediatamente successivo alla deliberazione da parte del Consiglio del presente Accordo, variante che recepisce le modifiche pianificatorie col presente Accordo convenute tra le Parti anche in rettifica delle previsioni urbanistiche direttamente introdotte dai precedenti Accordi nella pianificazione urbanistica comunale, e – in particolare - estende a regime, ordinario e per il tempo infra previsto, le previsioni oggi convenzionate per le ex colonie CIF, Gioiosa, e San Vigilio, qui riconfermate e modificate con la destinazione delle ex Colonie San Vigilio, Gioiosa e CIF ad uso residenziale, prevedendo che si proceda con attuazione diretta con semplici titoli edilizi, separatamente ed autonomamente per ciascuna di esse con conferma anche dei progetti già approvati e dei relativi parametri: Superfici Utili, Superfici Commerciali, parcheggi privati. Tali previsioni (destinazione d’uso, parametri, superfici e contributo di costruzioni) rimarranno valide per un periodo di 5 (cinque) anni dalla sottoscrizione del presente Accordo ed entro tale periodo dovranno essere presentati i relativi titoli abilitativi, la cui ordinaria validità non potrà essere ulteriormente prorogata;
- ii. si impegna, mediante detta variante, a individuare l’area di via dei Mille come zona di completamento B1;
- iii. con specifico riferimento alla disciplina del contributo di costruzione degli interventi di cui al precedente punto i) si impegna a mantenere la perdurante validità in parte qua della Convenzione stipulata in data 12 gennaio 2011 dal Segretario Generale del Comune di Cesenatico dott.ssa Iris Gavagni Trombetta, rep.n.6669 anche ai sensi della DAL 186/2018 (punti 1.5.8 e 6.3.4.), con conseguente sottoposizione degli interventi al contributo di costruzione in precedenza vigente; gli interventi di cui al punto ii) saranno invece assoggettati al contributo di costruzione vigente al momento di richiesta dei titoli;
- iv. a prevedere che per la variante di cui al punto precedente non verrà corrisposto il contributo straordinario (CS), trattandosi di ridefinizione, anche in via transattiva, di precedenti previsioni urbanistiche ed essendosi di ciò tenuto conto nella determinazione del sinallagma delle rispettive obbligazioni del presente Accordo;
- v. accetta le opere eseguite dalla FinCarducci S.r.l. nello stato di fatto nel quale oggi si trovano, senza collaudi, prendendole in carico ed in consegna anche laddove il Curatore non riuscisse

a reperire relativa documentazione eventualmente mancante, con ogni eventuale vizio palese od anche occulto, senza pretendere dal Fallimento e/o ai suoi aventi causa né l'esecuzione di opere per il loro completamento, né qualsivoglia riparazione e/o nuova esecuzione e/o remissione in pristino e/o qualsivoglia intervento di qualsivoglia tipo per qualsivoglia completamento, incompletezza e/o per qualsivoglia vizio e/o difformità eventualmente rilevata, né alcuna assicurazione, né alcuna penale, né alcun risarcimento compensativo per quanto sopra, assumendosi ogni rischio anche di scoperta di vizi occulti, essendosi di ciò tenuto conto nella determinazione del sinallagma delle rispettive obbligazioni del presente accordo;

- vi. rinuncia a pretendere dal Fallimento le obbligazioni non eseguite in base agli Accordi di Programma ed alla Convenzione (con conseguente abbandono del relativo cronoprogramma e dei vincoli correlati al rilascio delle agibilità degli interventi privati), nonché alle relative fidejussioni che non saranno più dovute né richieste, rinunciando altresì a qualsivoglia possibile correlato danno patito e/o patiendo per il loro mancato tempestivo adempimento, accettando le opere eseguite nello stato di fatto nel quale oggi si trovano, con ogni eventuale vizio palese od anche occulto, senza esecuzione previa dei collaudi, i quali verranno fatti a cura e spese dell'Amministrazione comunale che si fa carico di sostenere, senza rivalsa, eventuali costi e/o oneri necessari all'esecuzione di opere per il loro completamento, ad eventuali riparazione e/o nuova esecuzione e/o remissione in pristino e/o qualsivoglia intervento di qualsivoglia tipo, rinunciando altresì a chiedere al Privato e/o ai suoi aventi causa alcun risarcimento compensativo per quanto sopra, assumendosi ogni rischio anche di scoperta di vizi occulti, essendosi di ciò tenuto conto nella determinazione del sinallagma delle rispettive obbligazioni del presente Accordo, rinunciando correlativamente a qualsivoglia relativa domanda, formulata e/o formulanda, anche di insinuazione al passivo fallimentare;
- vii. rinuncia a richiedere al Fallimento e/o ai suoi aventi causa il contributo di cui all'Articolo 4 dell'Accordo di Programma 2 e gli adempimenti di cui all'Articolo 5 del medesimo, nonché qualsivoglia onere e/o obbligazione dallo stesso anche indirettamente previsto, essendosi di ciò già tenuto conto nella rideterminazione delle rispettive obbligazioni tra le Parti, rinunciando correlativamente a qualsivoglia relativa domanda, formulata e/o formulanda, anche di insinuazione al passivo fallimentare;
- viii. rinuncia a richiedere al Fallimento Fincarducci e/o ai suoi aventi causa qualsivoglia danno per il ritardato e mancato integrale completamento del progetto da realizzare sull'area della ex Colonia Prealpi in base all'Accordo di Programma 2, ed il mancato ottenimento dell'integrale contributo statale/regionale sulla base di esso originariamente assentito, rinunciando altresì ad esperire le azioni di cui agli Articoli 12 e 13 dell'Accordo di Programma 2, essendosi di ciò già tenuto conto nella rideterminazione delle rispettive obbligazioni tra le Parti, rinunciando correlativamente a qualsivoglia relativa domanda, formulata e/o formulanda, anche di insinuazione al passivo fallimentare;
- ix. attesta l'esaurimento dell'attività del Comitato di Vigilanza di cui alla Conferenza di Programma prevista all'Articolo 9 dell'Accordo di Programma 2, con conseguente scioglimento della medesima e del suo Comitato;
- x. accetta la cessione gratuita dell'area Ex Nuit conformemente a quanto infra previsto, area per la quale, per effetto del presente Accordo, riprenderanno efficacia le previsioni del previgente PRG, fino alla nuova disciplina per essa dettata dall'emanando PUG ;

B. Il Fallimento Fincarducci:

- i. rinuncia a qualsivoglia compenso e/o rimborso per la predisposizione del progetto e dei relativi elaborati tecnici da quest'ultima *in bonis* predisposti;

- ii. rinunzia a richiedere qualsivoglia compenso e/o rimborso e/o restituzione e/o scomputo, a qualunque titolo preteso (ivi compreso l'ingiustificato arricchimento) per le opere non complete e parziali realizzate in esecuzione dell'Accordo e cedute al Comune nello stato di fatto in cui si trovano, ivi compresi gli interventi parzialmente realizzati nell'area ex Nuit;
- iii. si impegna a cedere al Comune la disponibilità dell'area c.d. ex Nuit all'atto della sottoscrizione del presente Accordo con impegno a sottoscrivere il relativo atto di cessione davanti al Notaio entro e non oltre 6 mesi dalla sottoscrizione, con termine che le parti reputano essenziale.

Art. 3 – Clausole finali

1. L'efficacia del presente accordo è subordinata al puntuale adempimento degli obblighi previsti all'art. 2. Con il puntuale adempimento degli obblighi posti a carico delle parti dal presente accordo esse dichiarano di non aver più nulla da pretendere a qualunque titolo l'una dall'altra.
2. Tutte le controversie relative al presente accordo sono di competenza del Tribunale Amministrativo Regionale dell'Emilia-Romagna, sede di Bologna.