

CONVENZIONE

AI SENSI DELL'ARTICOLO 120 DEL DECRETO LEGISLATIVO N.267/2000

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilanove, il giorno ventinove del mese di maggio;

29 maggio 2009;

in Cesena, nel mio Studio, in via Martiri della Libertà 1;

avanti a me dottor PAOLO GIUNCHI, Notaio in Cesena, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Forlì e Rimini, con sede in Forlì;

sono presenti i signori:

- GUALDI dottor GABRIELE, nato in Cesena il giorno 30 gennaio 1957 ed ivi domiciliato per la carica presso la Residenza Municipale, codice fiscale GLD GRL 57A30 C573I,

il quale interviene in questo atto non in proprio, ma esclusivamente per conto ed in rappresentanza del:

- COMUNE DI CESENA,

codice fiscale 00143280402,

nella sua qualità di dirigente del settore Risorse patrimoniali e tributarie del medesimo,

per dare esecuzione alla deliberazione del Consiglio Comunale numero 109 del 10 luglio 2008, esecutiva ai sensi di legge;

- PREGER architetto EDOARDO, nato in Roma il giorno 24 aprile 1947, residente in Cesena, via Certaldo n.591, codice fiscale PRG DRD 47D24 H501Z,

il quale interviene in questo atto non in proprio, ma nella sua qualità di Amministratore unico della:

- "NOVELLO S.P.A.-Società di Trasformazione Urbana", numero 03752730402 di codice fiscale e di iscrizione nel Registro delle Imprese della Provincia di Forlì-Cesena, con sede legale in Cesena, piazza del Popolo

con capitale sociale di Euro 150.000 (centocinquantamila);

comparenti della cui identità personale e suddette qualifiche io Notaio sono certo, che dichiarano di saper leggere e scrivere e di non aver richiesto la presenza dei testimoni a questo atto.

PREMESSO

. che il COMUNE DI CESENA ha promosso la costituzione della detta società di trasformazione urbana (in seguito indicata per brevità S.T.U.) ai sensi dell'articolo 120 del decreto legislativo n. 267/2000, denominata "NOVELLO S.P.A.-Società di Trasformazione Urbana", per l'attuazione delle previsioni urbanistiche di cui al P.R.U. (Programma di Riqualificazione Urbana) denominato "Il Nodo intermodale ferro-gomma" di Cesena di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale n.68 del 12 aprile 2006, nonché per la progettazione, realizzazione e commercializzazione di quanto previ-

- sto nel citato P.R.U., ivi comprese tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria comunque necessarie per la sua completa attuazione;
- . che il Comune, in esecuzione della citata delibera, ha indetto, con bando spedito per la pubblicazione il 16 agosto 2007, un concorso internazionale di idee, a procedura ristretta, con preselezione curriculare, al fine di procedere all'affidamento della progettazione dello strumento urbanistico attuativo per la Riqualficazione delle denominate "Aree lungo ferrovia e sopra secante", oggetto di Studio di Fattibilità;
  - . che in ragione della complessità degli interventi, del loro rilievo con riferimento al territorio comunale individuato ed alle procedure necessarie per conseguire le opportune modifiche degli strumenti urbanistici, nonché della opportunità - già manifestata nel citato Studio di Fattibilità - di utilizzare la detta società, già nella fase di perfezionamento del necessario strumento urbanistico attuativo, quale soggetto operativo del Comune;
  - . che, in relazione a tale preminente iniziale funzione, la società è stata costituita con unico socio il Comune;
  - . che, conseguita l'efficacia urbanistica attuativa del Programma di Riqualficazione Urbana, la società attiverà le necessarie procedure di evidenza pubblica per la selezione dei suoi soci privati secondo i criteri che saranno previamente individuati dal Comune di Cesena, assumendo quindi pienamente le funzioni di soggetto attuatore delle previsioni urbanistiche oggetto del citato Programma;
  - . che la presente Convenzione, allorché la società si aprirà al capitale privato, sarà sostituita da altra Convenzione, che risulterà parte integrante del Bando per la procedura di selezione dei soci privati, nella quale saranno precisati e descritti gli interventi che la società dovrà progettare ed eseguire e le condizioni alle quali la società sarà tenuta ad operare nella progettazione e nell'esecuzione di detti interventi;
  - . che la società è stata costituita con mio atto del 26 luglio 2008 numero 160.357/56.152 di Repertorio, registrato a Cesena il 31 luglio 2008 al n.7747 serie 1/T ed iscritta al Registro Imprese di Forlì - Cesena al n. 03752730402;
  - . rilevato che l'oggetto della società è così determinato:
    - "a. l'attuazione delle previsioni urbanistiche di cui al P.R.U. (Programma di Riqualficazione Urbana) denominato "Il Nodo intermodale ferro-gomma" di Cesena di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale n.68 del 12 aprile 2006;
    - b. la progettazione, realizzazione e commercializzazione di quanto previsto nel citato P.R.U. denominato "Il Nodo intermodale ferro-gomma" di Cesena, ivi comprese tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria comunque necessarie per la completa attuazione dello stesso P.R.U.A tali fini la Società potrà:
    - a. svolgere attività di progettazione e pianificazione urbanistica;

- b. svolgere attività immobiliari ed edificatorie in genere;
- c. acquistare, vendere, permutare, concedere in locazione, gestire e amministrare beni immobili di ogni natura, acquisire e vendere terreni edificabili e non;
- d. eseguire lottizzazioni ed urbanizzazioni;
- e. costruire, demolire, ristrutturare, ampliare e sopraelevare fabbricati pubblici e privati;
- f. assumere e conferire lavori e servizi;
- g. provvedere all'esecuzione di lavori, forniture, servizi e prestazioni di qualsiasi natura, anche mediante conferimento di appalti o incarichi a soci e/o a terzi, nel rispetto dei vincoli contrattuali e delle norme di legge;
- h. acquisire e trasferire diritti di qualsiasi natura, anche reali, su aree e immobili, e loro pertinenze ed accessori;
- i. svolgere qualsiasi altra attività attinente o affine a quella edilizia ed edificatoria.

La società, al fine di conseguire l'oggetto sociale, può acquisire le aree in proprietà, in affidamento, mediante mandato con rappresentanza o concessione o comunque può avere la disponibilità e la gestione delle aree e degli immobili oggetto delle finalità sociali.

La società può inoltre eseguire direttamente e/o indirettamente ogni altra operazione attinente o connessa all'oggetto sociale, ivi compreso lo studio, la progettazione, l'esecuzione e la realizzazione di impianti specifici.

La società può compiere qualsiasi operazione commerciale, mobiliare ed immobiliare, finanziaria, bancaria, locativa ed ipotecaria ritenuta necessaria ed utile per il conseguimento dell'oggetto sociale nel rispetto delle vigenti norme di legge.

La società può ricorrere a prestito, a credito industriale, a finanziamenti per opere pubbliche, a finanziamenti comunitari, contrarre mutui, richiedere fidi, scontare e sottoscrivere effetti. La società potrà altresì concedere a terzi, ma non nei confronti del pubblico, fideiussioni e garanzie reali o personali, di ogni tipo, nonché contrarre mutui ipotecari e finanziamenti in genere al solo fine del conseguimento dell'oggetto sociale ed in relazione e strumentalmente allo stesso nel pieno rispetto del Decreto Legislativo n. 385/1993 e di tutte le altre norme vigenti in materia.

La società uniforma le proprie attività ai principi di economicità, efficienza ed efficacia e può affidare a terzi singole attività o specifici servizi.";

. ritenuto che in adempimento degli obblighi di legge e di quanto disposto dalla relativa deliberazione è necessario procedere alla definizione dei rapporti tra il Comune e società.

Tutto ciò premesso, quale parte integrante e sostanziale di questo atto, si conviene e si stipula quanto segue:

#### ART. 1 - OGGETTO.

Alla società, nel rispetto delle competenze riservate dalla legge ad organi od uffici del Comune, tenuto conto della procedura di gara attivata con il Concorso Internazionale di idee di cui in preme-

sa e quale soggetto individuato per l'attuazione delle conseguenti trasformazioni urbane, è attribuita ogni funzione utile al conseguimento della piena e definitiva efficacia urbanistica del Programma di Riqualificazione Urbana relativo all'ambito denominato "Il Nodo intermodale ferro-gomma".

Alla società è altresì attribuita la funzione di predisporre tutto quanto utile e necessario per addivenire, non appena conseguita la definitiva approvazione dello strumento urbanistico attuativo relativo al citato ambito, alla partecipazione dei privati alla società stessa, nel rispetto di quanto previsto dall'articolo 120 del decreto legislativo n. 267/2000. A tal fine competerà alla società anche l'eventuale partecipazione agli incontri ed alle conferenze istituzionali con gli enti pubblici coinvolti a qualunque titolo nel processo di trasformazione urbana.

#### ART. 2 - DURATA E RINNOVO.

La presente convenzione produrrà effetti dalla sua sottoscrizione fino alla sottoscrizione della nuova convenzione secondo quanto previsto nella premessa sotto la lettera f). Alla sottoscrizione della nuova convenzione le parti provvederanno in seguito all'aggiudicazione della selezione per la scelta dei soci privati e prima dell'iscrizione dei nuovi soci nel Registro delle Imprese.

Al fine di evitare interruzioni nella conduzione delle attività affidate alla S.T.U., le parti concordano che fino alla sottoscrizione della nuova convenzione si applichino le previsioni della presente convenzione.

#### ART. 3 - IMMOBILI TRASFERITI ALLA S.T.U. AI FINI DELLA REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE.

Potranno essere trasferiti alla S.T.U., in relazione alle esigenze emergenti con lo sviluppo della progettazione urbanistica, immobili di proprietà del Comune.

#### ART. 4 - PERSONALE DELLA S.T.U. E MEZZI FINANZIARI DI FUNZIONAMENTO.

Per garantire alla S.T.U. una struttura professionale adeguata ai compiti ad essi attribuiti nella prima fase, il Comune potrà comandare, ove necessario, presso la società propri dipendenti, secondo le modalità di legge.

La S.T.U. potrà provvedere a dotarsi, anche mediante collaborazioni esterne, delle professionalità necessarie, nel rispetto delle norme di legge vigenti. La S.T.U. si impegna comunque a non provvedere ad assunzioni a tempo indeterminato senza il preventivo consenso del Comune.

La S.T.U. è comunque tenuta a fornirsi di adeguata copertura assicurativa e al rispetto delle leggi in materia di lavoro e di previdenza sociale, pena la risoluzione della presente convenzione e la revoca delle attività. E' fatto salvo ogni danno che al Comune dovesse derivare dalla disattenzione degli obblighi di legge in materia.

Il Comune provvede altresì ad assicurare le risorse finanziarie necessarie al funzionamento della società nella sua prima fase e fino a quando il capitale sociale rimanga interamente sottoscritto dallo stesso Comune o da eventuali altri enti pubblici.

E' data facoltà al Comune di compensare quanto dovuto alla S.T.U. con i propri crediti liquidi verso lo stesso.

#### ART. 5 - OBBLIGHI DI INFORMAZIONE - ACCESSO AGLI ATTI DELLA S.T.U..

La missione della S.T.U. e lo stretto collegamento funzionale tra essa ed il Comune impone, a carico delle parti, un obbligo reciproco di condivisione di ogni informazione utile concernente l'attività di trasformazione. In particolare, il Comune terrà informata la S.T.U. in merito all'avanzamento ed ai contenuti del processo di trasformazione, ivi compresi quelli inerenti alla variazione degli strumenti urbanistici comunali e quelli attinenti ai rapporti interistituzionali. La S.T.U. dovrà a sua volta fornire adeguate e costanti informazioni in merito alla propria attività ed ai contatti professionali comunque inerenti la trasformazione.

La S.T.U. si impegna a rendere accessibili i propri atti ai soggetti e secondo le modalità indicate dagli articoli 22 e seguenti della legge n. 241 del 1990.

#### ART. 6 - OBBLIGHI DEL COMUNE.

Il Comune, nel legittimo rispetto delle proprie funzioni e dell'interesse della collettività, è tenuto ad assicurare alla S.T.U. le condizioni necessarie all'ottimale conduzione delle attività ad essa affidate. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 5, il Comune è tenuto a comunicare tempestivamente alla S.T.U. i propri progetti o i propri interventi che possano in qualche modo incidere sulla conduzione delle attività della società. In particolare, darà notizia dell'adozione dei provvedimenti di assetto e uso del territorio che possano determinare modificazioni nella gestione delle attività e dei servizi ovvero mutamenti delle condizioni degli stessi.

#### ART. 7 - CONTROLLO SULL'ANDAMENTO DELL'ATTIVITA' - TUTELA DELLA RISERVATEZZA DEI DATI E DELLE INFORMAZIONI.

Il Comune vigila sull'andamento dell'attività e dei servizi eventualmente affidati alla S.T.U., nonché sul rispetto delle condizioni di cui alla presente convenzione e agli atti del Consiglio comunali ed alle direttive legittimamente imposte nella prima fase alla società. Gli è concesso chiedere chiarimenti su questioni, tecniche ed organizzative.

Il Comune è comunque tenuto a mantenere riservati dati ed informazioni che si riferiscano all'organizzazione d'impresa della società.

Il Comune s'impegna altresì a non divulgare e altrimenti utilizzare dati ed informazioni di cui sia a conoscenza in ragione della sua posizione di socio e che, per legge, per la loro natura o per decisione degli organi della società, abbiano carattere riservato. Il Comune adotta tutte le misure necessarie a garantire il rispetto degli obblighi di riservatezza da parte dei propri rappresentanti negli organi sociali.

#### ART. 8 - RISOLUZIONE DELLA CONVENZIONE E REVOCA DELL'ATTIVITA' E DEI SERVIZI.

La risoluzione della convenzione non potrà aver luogo se non per gravi inadempimenti della S.T.U.. È fatto comunque salvo il risarcimento per i danni prodotti.

II Comune provvede alla revoca delle attività e dei servizi in tutte le ipotesi di risoluzione della convenzione.

#### ART. 9 - CONTROVERSIE.

Nel rispetto delle norme sulla giurisdizione ed in attuazione di quanto disposto dall'articolo 6, comma 2, della Legge 21 luglio 2000, n. 205, le parti concordano di devolvere ad arbitrato rituale di diritto tutte le controversie concernenti diritti soggettivi.

II collegio arbitrale è composto di tre persone. Le parti nominano ciascuna un arbitro. Ai due arbitri di nomina di parte è dato di scegliere il terzo arbitro con funzioni di presidente del collegio. In caso di disaccordo, provvede alla nomina del terzo arbitro il presidente del Tribunale di Forlì-Cesena. II collegio arbitrale osserva le norme del codice di procedura civile.

Rimane salva, per quanto applicabile alla presente convenzione la clausola arbitrale di cui all'articolo 35 dello statuto della S.T.U., ai sensi del decreto legislativo 17 gennaio 2003 n. 5.

#### ART. 10 - NORMA FINALE.

Le premesse e gli allegati debbono considerarsi parte integrante del presente contratto.

Ai fini e per gli effetti di cui all'articolo 1341 del Codice Civile, s'intendono lette, accettate ed espressamente sottoscritte le disposizioni di cui agli articoli:

- 2: durata e rinnovo;
- 8: risoluzione della convenzione e revoca dell'attività e dei servizi;
- 9: controversie

Le spese di questo atto, successive e dipendenti, sono a carico della "NOVELLO S.P.A.-Società di Trasformazione Urbana".

Si consente espressamente a me Notaio il trattamento dei dati personali relativi al presente atto, ai sensi e per gli effetti del decreto legislativo 30 giugno 2003 numero 196 e norme connesse; gli stessi potranno essere inseriti in banche dati, archivi informatici e sistemi telematici solo per fini connessi a quest'atto, dipendenti formalità ed effetti fiscali conseguenti.

E richiesto, ho ricevuto questo atto, scritto in parte da me e in parte con sistema elettronico da persona di mia fiducia e da me letto ai comparenti che lo hanno approvato.

Scritto su tre fogli non intercalati per nove pagine intere e quanto fin qui della presente.

F.ti: Edoardo Preger, Gabriele Gualdi

Sottoscritto alle ore dodici e minuti cinquantacinque

F.to: dr. Paolo Giunchi Notaio