



COMUNE DI DECIMOMANNU

Provincia di Cagliari

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Numero 113 del 20-11-14

ORIGINALE

Oggetto: PRESA D'ATTO NUOVI ACCORDI CONTENUTI NEL CONTRATTO PRELIMINARE DI CESSIONE TRA COMUNE DI DECIMOMANNU E FERROVIE DELLO STATO ITALIANO SPA.

L'anno duemilaquattordici il giorno venti del mese di novembre, in Decimomannu, solita sala delle adunanze, alle ore 12:15, si è riunita la Giunta Comunale nelle persone dei Signori:

MARONGIU ANNA PAOLA	SINDACO	P
CADEDU MONICA	VICE-SINDACO	P
ARGIOLAS ROSANNA	ASSESSORE	A
MAMELI MASSIMILIANO	ASSESSORE	A
TRUDU LEOPOLDO	ASSESSORE	P

Totale presenti n. 3 Totale assenti n. 2

Assiste alla seduta il Segretario Comunale Maria Benedetta Fadda

Assume la presidenza Anna Paola Marongiu in qualità di Sindaco.

LA GIUNTA COMUNALE

Esaminata la proposta n. 132 del 20/11/2014, predisposta dal Responsabile del Settore competente avente ad oggetto: "PRESA D'ATTO NUOVI ACCORDI CONTENUTI NEL CONTRATTO PRELIMINARE DI CESSIONE TRA COMUNE DI DECIMOMANNU E FERROVIE DELLO STATO ITALIANO SPA";

Premesso che:

- il comune di Decimomannu ha partecipato al bando POR Sardegna 2000-2006 "Progetti di Qualità 2005-2006" Asse V "Politiche per le aree urbane", la cui scadenza risultava fissata nel marzo 2006, mediante una proposta progettuale coordinata, attraverso un metaprogetto, con due analoghe iniziative in fase di predisposizione da parte delle Amministrazioni comunali di Elmas e Assemini, attraverso cui realizzare un asse attrezzato "poliurbano" di funzioni complesse che si basi anche sull'utilizzo delle stazioni passeggeri di proprietà RFI e delle aree limitrofe ad esse;
- nelle aree di cui al punto precedente l'Amministrazione comunale intendeva realizzare infrastrutture e servizi di pubblica utilità, con l'intenzione di inserire le iniziative nel Bando POR di cui sopra;
- con Deliberazione n. 41/1 del 30.09.2006 la Giunta Regionale della Sardegna ha stabilito la ripartizione delle risorse assegnate alla Regione Sardegna con Delibera CIPE n. 3 del 22.03.2006 prevedendo il finanziamento del progetto "La città lineare attorno alla linea metropolitana di superficie Decimomannu – Cagliari – Polo di Decimomannu";
- con Deliberazione n. 34/11 del 11.09.2007 la Giunta Regionale della Sardegna ha approvato una rimodulazione complessiva delle risorse suddette in virtù della quale è stato stanziato un importo complessivo di € 3.300.00,00 per il finanziamento del progetto "La città lineare attorno alla linea metropolitana di superficie Decimomannu – Cagliari – Polo di Decimomannu";
- il progetto di cui sopra ricomprende sia l'intervento "POLIS 27 – Policentro servizi" dell'importo complessivo di € 1.029.563,06 da realizzarsi su un'area di proprietà di RFI, relativa all'ex sedime ferroviario localizzata lungo Vico I San Giacomo, avente una superficie di circa 4.780 mq, comprensiva del tratto di Vico I San Giacomo prospiciente il lotto su cui verrà realizzato che l'intervento "POLIS 25 – Riqualificazione di Piazza Stazione (ora Piazza Giotto) dell'importo di 174.687,26 che interessa un'area già di uso pubblico di circa 770 mq;
- al fine di pianificare le modalità di trasferimento delle aree di ex sedime ferroviario dismesse da RFI all'interno del centro abitato di Decimomannu, in data 9.03.2006 veniva sottoscritta tra RFI ed il Comune di Decimomannu una Lettera di Intenti;
- detta Lettera prevedeva, tra l'altro, il trasferimento delle suddette aree di ex sedime ferroviario al Comune in cambio del riconoscimento, da parte dell'Amministrazione Comunale, del valore delle aree cedute sotto forma di nuova classificazione urbanistica di altre aree, sempre di proprietà di RFI, disponibili alla trasformazione urbanistica;
- in data 23.10.2008 il Comune di Decimomannu stipulava il protocollo di intesa con la Regione Autonoma della Sardegna – Assessorato Enti Locali, Finanze e Urbanistica – Direzione Generale della Pianificazione

Territoriale Urbanistica e della Vigilanza Edilizia per la realizzazione dei suddetti interventi POLIS 27 – Policentro servizi e POLIS 25 Riqualificazione Piazza Stazione;

- con determinazione del Responsabile del Settore Tecnico n. 335 del 24/04/2009 è stato affidato il servizio di progettazione definitiva, esecutiva, coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione, direzione lavori per l'intervento di "Policentro Servizi – Polis 27" alla ATI Ingegneri Riuniti SpA (Capogruppo), Ing. Maurizio Mascia, Geol. Mario Strinna, con sede in Via G. Pepe 15 a Modena, per l'importo complessivo di €. 103.407,10;
- con deliberazione della Giunta Comunale n. 154 del 20/10/2009 è stato approvato il progetto definitivo - esecutivo dei lavori di "Realizzazione Policentro Servizi – Polis 27" predisposto dall'ufficio tecnico comunale;
- con deliberazione della Giunta Comunale n. 159 del 30/10/2009 è stato approvato il progetto definitivo - esecutivo denominato "La Città lineare attorno alla linea metropolitana di superficie Decimomannu – Cagliari" intervento Polis 25 "Riqualificazione della Piazza Stazione";
- con determinazione del Responsabile del Settore Tecnico n. 820 del 28/10/2009 è stata indetta apposita gara d'appalto per l'affidamento dei lavori di "Realizzazione Policentro Servizi – Polis 27" ai sensi dell'art. 18 comma 1 lett. a) punto 2 della L.R. 7/08/2007 n. 5, e di approvazione del bando e del disciplinare di gara;
- con determinazione del Responsabile del Settore Tecnico n. 863 del 12/11/2009 è stata indetta apposita gara d'appalto per l'affidamento dei lavori di "Riqualificazione Piazza Stazione – Polis 25" ai sensi dell'art. 18 comma 1 lett. a) punto 2 della L.R. 7/08/2007 n. 5, e di approvazione del bando e del disciplinare di gara;
- con determinazione del Responsabile del Settore Tecnico n. 908 del 04/12/2009 è stato approvato il verbale di gara e aggiudicato i lavori di Realizzazione Policentro Servizi alla Ditta Costruzioni CISA S.r.l., con sede in Via Efisio Loni a Su Planu - Selargius;
- con determinazione del Responsabile del Settore Tecnico n. 981 del 23/11/2009 è stato approvato il verbale di gara e aggiudicato i lavori di "Riqualificazione Piazza Stazione" alla Ditta ICETECNOSERVICE di Caria Gianluigi con sede in Via Roma 140 a Serri;
- il Comune di Decimomannu ha pertanto avviato una serie di azioni finalizzate alla valorizzazione dell'ambito urbano al cui interno sono ricomprese aree di proprietà della società Ferrovie dello Stato Italiane, attraverso una variante al PUC (Piano Urbanistico Comunale), di cui alla Delibera di Giunta Regionale n. 41/1 del 30/9/2006 e delibera CIPE n°3 del 22/3/2006, ritenendo lo stesso ambito strategico per lo sviluppo e il futuro assetto di questa parte di città;
- in data 23 settembre 2010, è stato sottoscritto un Accordo di Programma tra il Comune di Decimomannu , RFI e FS Sistemi Urbani per la riqualificazione urbanistica delle aree relative all'ex sedime ferroviario di proprietà RFI che si allega al presente atto sotto la lett. B), i cui contenuti si intendono parte integrante della presente scrittura privata autenticata;
- che in data 22.10.2010 il Consiglio comunale, con deliberazione n. 38, ha ratificato l'Accordo di programma sopra menzionato contenente i seguenti impegni tra le parti :

•RFI, ora Ferrovie dello Stato Italiane, assumeva l'impegno di:

- consegnare anticipatamente le aree di cessione entro 30 gg dall'accordo, ossia il 23/10/2010, al fine di consentire al Comune di Decimomannu l'avvio degli interventi;
- trasferire al Comune di Decimomannu, con atto preliminare da sottoscrivere entro 120 gg dall'accordo, ossia entro il 23/01/2011, le aree degli interventi Polis 25 e Polis 27;
- formalizzare la cessione in proprietà delle due aree al Comune di Decimomannu entro tre mesi dall'approvazione della variazione di destinazione d'uso da parte della Regione Sardegna.

•Comune di Decimomannu assumeva l'impegno di:

- Ratificare l'Accordo in consiglio comunale entro 30 gg dalla sottoscrizione dello stesso;
- Variare la destinazione urbanistica delle aree già di RFI, oggi FSI, entro 24 mesi dalla sottoscrizione dell'accordo, ossia entro il 23/09/2012 (approvazione subordinata al parere positivo della Regione Sardegna);
- Fornire fidejussione bancaria dell'importo di € 595.000 a garanzia degli impegni presi nell'accordo;
- Acquisire in proprietà, a titolo gratuito, le due aree già di RFI, oggi di FSI, denominate Polis 25 e Polis 27 entro tre mesi dall'approvazione della Variante;
- Acquistare, a titolo oneroso, le due aree denominate Polis 25 e Polis 27 qualora lo stesso non avesse adempiuto negli aspetti di propria competenza entro termini e limiti temporali al valore già determinato di € 595.000;
- il 21 dicembre 2010, nelle more della definizione del nuovo assetto proprietario del bene, le parti convenivano di posporre la stipula del contratto preliminare, contrariamente a quanto stabilito in convenzione, a valle della stipula dell'accordo, RFI ha proceduto alla consegna anticipata delle aree concordate al Comune di Decimomannu con apposito verbale di consegna che si allega al presente atto sotto la lett. C), in occasione del quale il Comune di Decimomannu, a garanzia degli impegni assunti nell'Accordo di programma, ha fornito fidejussione bancaria dell'importo di € 595.000 con scadenza 31/12/2013, emessa dal Banco di Sardegna;
- il 21 settembre 2012 il Comune di Decimomannu, con la delibera CC n° 28, ha adottato la variante urbanistica inviandola alla Regione Sardegna per l'approvazione definitiva. Successivamente la Regione Sardegna, con nota n. 71379 del 18 dicembre 2012, portante la Determina n° 5620 del 18/12/2012 che si allega al presente atto sotto la lett. D), impartiva specifiche prescrizioni che il Comune di Decimomannu doveva recepire per ottenere l'approvazione definitiva della Variante;
- nelle more del recepimento delle prescrizioni impartite dalla Regione Sardegna ed essendo scaduta nel frattempo la predetta fidejussione, in attesa dell'approvazione regionale, è stata stipulata una nuova fidejussione con il Banco di Sardegna, n° 31055 del 17/12/2013 per il medesimo importo di euro 595.000,00, con scadenza 31/12/2014 che si allega al presente atto sotto la lett. E);

- la variante, finalizzata al recepimento delle prescrizioni impartite dalla R.A.S. con la Determina n° 5620 del 18/12/2012, è stata adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 22/07/2014, e trovasi ancora in corso di adozione definitiva nel rispetto dell'iter legislativo previsto dalla L.R. 45/1989;

Visto lo schema di contratto preliminare di cessione, che contiene patti non concordati all'interno dell'accordo di programma sottoscritto in data 23 settembre 2010;

Atteso che perché il Rappresentante dell'Ente, ing. Patrizia Saba, possa firmare in nome, per conto e nell'interesse dell'Ente medesimo gli stessi devono essere accettati formalmente dall'ente;

Considerato che i patti non precedentemente compresi nell'Accordo di programma sono i seguenti:

"In riferimento al Decreto Ministeriale n. 37 del 22 gennaio 2008 ed ai sensi di quanto previsto dagli articoli 1490, 1491 e 1497 c.c., la Società Ferrovie dello Stato Italiane non garantisce la conformità degli impianti esistenti nell'immobile oggetto del presente Atto. Pertanto, si conviene che all'atto del rogito non si allegherà allo stesso alcuna dichiarazione di conformità o di rispondenza degli impianti, di cui all'articolo 7 del citato D.M 37/2008 in quanto l'oggetto di cessione sono aree senza edifici dotati di impianti. Successivamente alla vendita, la parte acquirente si obbligherà entro sei mesi a rendere indipendenti le eventuali utenze (acqua, luce, gas, ecc...) qualora queste interferissero con la restante proprietà ferroviaria. La cura e le spese relative faranno esclusivo carico, per intero alla parte acquirente medesima.

In considerazione della vicinanza del compendio in esame alle attrezzature ferroviarie in esercizio, si rileva che le aree oggetto della presente vendita potrebbero presentare nel sottosuolo eventuali impianti/sottoservizi tutt'ora attivi.

Nell'atto di compravendita sarà inserita la seguente clausola: "Le parti convengono che, fermo quanto stabilito dall'art. 1487, 2° comma C.C., la responsabilità della parte venditrice in caso di evizione sia limitata esclusivamente al prezzo pagato con esclusione di ogni altro indennizzo; la parte acquirente espressamente accetta tale limitazione di garanzia". Il Comune prende atto che la Società venditrice non ha svolto indagini ambientali preliminari finalizzate ad accertare la presenza di eventuali passività ambientali a carico delle aree oggetto della vendita; conseguentemente, il Comune espressamente accetta che risultano a carico del soggetto acquirente tutti gli eventuali oneri e attività di bonifica ambientale previste dalla normativa vigente. Il Comune, pertanto, espressamente dichiara di sollevare l'alienante da qualsivoglia obbligo ovvero garanzia afferente le attività che si rendessero necessarie in relazione ad eventuali passività ambientali. La natura dell'immobile fa presupporre essere stato interessato da eventi bellici. Qualora necessaria, la bonifica bellica richiesta dalla tipologia di lavori, sarà a completa cura e spese dell'acquirente. Le parti come sopra costituite e rappresentate dichiarano e convengono espressamente che tutte le spese di gestione, manutenzione, ecc. degli immobili di cui al presente atto saranno posti a carico del Comune di Decimomannu, a far data dalla consegna materiale delle Aree."

Dato atto che sono stati resi, preventivamente, i seguenti pareri:

- PARERE DI REGOLARITA' TECNICA AMMINISTRATIVA (ai sensi dell'art. 2 del regolamento comunale sui controlli e artt. 49 e 147 del TUEL, come modificati dal d.l. n. 174/2012, convertito in l. n. 213/2012):

Il Responsabile del IV Settore Dott.ssa ing. Patrizia Saba, giusto Decreto Sindacale n. 9/2014, esprime parere favorevole sulla proposta n. 132 del 20.11.2014 attestandone la correttezza, la regolarità e la legittimità perché conforme alla normativa di settore e alle norme generali di buona amministrazione. Assicura, inoltre, la convenienza e l'idoneità dell'atto a perseguire gli obiettivi generali dell'Ente e quelli specifici di competenza assegnati.

- PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE E ATTESTAZIONE DI COPERTURA FINANZIARIA (ai sensi dell'art. 3 del regolamento comunale sui controlli e artt. 49 e 147 del TUEL, come modificati dal d.l. n. 174/2012, convertito in l. n. 213/2012):

Il Responsabile del III Settore, Dott. Mauro Dessì, giusto decreto sindacale n. 9/2014, esprime parere favorevole sulla proposta n. 132 del 20.11.2014 attestandone la regolarità e il rispetto dell'ordinamento contabile, delle norme di finanza pubblica, del regolamento di contabilità, la corretta imputazione, la disponibilità delle risorse, il presupposto giuridico, la conformità alle norme fiscali, l'assenza di riflessi diretti e/o indiretti pregiudizievoli finanziari, patrimoniali e di equilibrio di bilancio.

Visti gli artt. 48 e 134 del TUEL;

All'unanimità;

DELIBERA

Di prendere atto delle premesse che formano parte integrante e sostanziale del presente atto;

Di prendere atto dello schema di contratto preliminare di cessione, che contiene patti non concordati all'interno dell'accordo di programma sottoscritto in data 23 settembre 2010, che si allega al presente sotto la lettera A);

Di accettare formalmente i seguenti patti non precedentemente compresi nell'Accordo di programma:

"In riferimento al Decreto Ministeriale n. 37 del 22 gennaio 2008 ed ai sensi di quanto previsto dagli articoli 1490, 1491 e 1497 c.c., la Società Ferrovie dello Stato Italiane non garantisce la conformità degli impianti esistenti nell'immobile oggetto del presente Atto. Pertanto, si conviene che all'atto del rogito non si allegherà allo stesso alcuna dichiarazione di conformità o di rispondenza degli impianti, di cui all'articolo 7 del citato D.M 37/2008 in quanto l'oggetto di cessione sono aree senza edifici dotati di impianti. Successivamente alla vendita, la parte acquirente si obbligherà entro sei mesi a rendere indipendenti le eventuali utenze (acqua, luce, gas, ecc...) qualora queste interferissero con la restante proprietà ferroviaria. La cura e le spese relative faranno esclusivo carico, per intero alla parte acquirente medesima.

In considerazione della vicinanza del compendio in esame alle attrezzature ferroviarie in esercizio, si rileva che le aree oggetto della presente vendita potrebbero presentare nel sottosuolo eventuali impianti/sottoservizi tutt'ora attivi.

Nell'atto di compravendita sarà inserita la seguente clausola:" Le parti convengono che, fermo quanto stabilito dall'art. 1487, 2° comma C.C., la responsabilità della parte venditrice in caso di evizione sia limitata esclusivamente al prezzo pagato con esclusione di ogni altro indennizzo; la parte acquirente espressamente accetta tale limitazione di garanzia". Il Comune prende atto che la Società venditrice non ha svolto indagini ambientali preliminari finalizzate ad accettare la presenza di eventuali passività ambientali a carico delle aree oggetto della vendita; conseguentemente, il Comune espressamente accetta che risultano a carico del soggetto acquirente tutti gli eventuali oneri e attività di bonifica ambientale previste dalla normativa vigente. Il Comune, pertanto, espressamente dichiara di sollevare l'alienante da qualsivoglia obbligo ovvero garanzia afferente le attività che si rendessero necessarie in relazione ad eventuali passività ambientali. La natura dell'immobile fa presupporre essere stato interessato da eventi bellici. Qualora necessaria, la bonifica bellica richiesta dalla tipologia di lavori, sarà a completa cura e spese dell'acquirente. Le parti come sopra costituite e rappresentate dichiarano e convengono espressamente che tutte le spese di gestione, manutenzione, ecc. degli immobili di cui al presente atto saranno posti a carico del Comune di Decimomannu, a far data dalla consegna materiale delle Aree."

Di demandare al Responsabile del IV Settore la sottoscrizione dello schema di contratto accettato formalmente con il presente atto;

Di dare atto che il presente provvedimento verrà pubblicato sul sito web "Amministrazione Trasparente" nella sezione corrispondente e nei tempi richiesti, ai sensi dell'allegato del D.Lgs. n. 33/2013;

Di dichiarare la deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 del D.lgs. 267/2000.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO
Anna Paola Marongiu

IL SEGRETARIO COMUNALE
Maria Benedetta Fadda

PARERI FAVOREVOLI ESPRESSI AI SENSI DEL D.LGS. N. 267/2000

REGOLARITA' TECNICA
Il Responsabile Del Iv Settore
Saba Patrizia

REGOLARITA' CONTABILE
Il Responsabile Settore Finanziario
Dessi Mauro

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Si dichiara che la presente Deliberazione verrà affissa all'Albo Pretorio del Comune per quindici giorni consecutivi dal giorno 21/11/2014 al 06/12/2014 ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 30 – comma 1, della L.R. n. 38/1994 e ss.mm.ii..

IL SEGRETARIO COMUNALE
Maria Benedetta Fadda

DICHIARAZIONE DI ESECUTIVITA'

- a seguito di pubblicazione all'Albo Pretorio di questo Comune dal **21/11/2014 al 06/12/2014** (ai sensi dell'art. 134, comma 3, D. Lgs.vo n° 267/2000).
- a seguito di dichiarazione di immediata eseguibilità (ai sensi dell'art. 134, comma 4, D. Lgs.vo n° 267/2000).

IL SEGRETARIO COMUNALE
Maria Benedetta Fadda

REPUBBLICA ITALIANA

SCRITTURA PRIVATA:

CONTRATTO PRELIMINARE DI CESSIONE

Addì ventotto, del mese di ottobre, dell'anno duemilaquattordici, avanti a Dott.ssa Maria Benedetta Fadda, Segretario del Comune di Decimomannu che ne autenticherà le sottoscrizioni dei sottoscritti presenti :

- Dott. Annamaria Giammanco, nata a Palermo il 12/08/1967, C.F. GMMNMR67M52G273M, domiciliata per la sua carica di Procuratore di Ferservizi S.p.A., in Roma, Piazza della Croce Rossa n. 1, che dichiara di intervenire al presente atto in qualità di procuratore speciale della Società Ferrovie dello Stato Italiane S.p.A. con sede in Roma, Piazza della Croce Rossa n. 1 Capitale Sociale € 38.790.425.485,00 interamente versato con codice fiscale e iscrizione al registro delle imprese di Roma n. 06359501001, inscritta al R.E.A. della Camera di Commercio di Roma n. 960805 giusta procura speciale a rogito Notaio Castellini in Roma del 17.07.2007 Rep. 72165, Rog. 16192, registrato all'Agenzia delle Entrate Roma 1, il 26.07.2007 al n. 26407, che in copia autentica trovasi allegata al presente atto (allegato 1);
- Dott. Ing. Saba Patrizia, nata a S. Gavino Monreale il 17/07/1978, Responsabile del IV Settore del Comune di Decimomannu, che interviene nel presente atto in nome e per conto del Comune di Decimomannu che rappresenta, Codice Fiscale 80013450921, in forza del Decreto Sindacale n. 8 del 26.06.2014, adottato ai sensi degli articoli 50, 107 e 109 del testo Unico sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. n. 267/2000e ss.mm.ii., che seppur non materialmente allegato costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto e viene unitamente conservato;

PREMESSO

Che il Comune di Decimomannu ha avviato una serie di azioni finalizzate alla valorizzazione dell'ambito urbano al cui interno sono ricomprese aree di proprietà della società Ferrovie dello Stato Italiane, attraverso una variante al PUC (Piano Urbanistico Comunale), di cui alla Delibera di Giunta Regionale n. 41/1 del 30/9/2006 e delibera CIPE n°3 del 22/3/2006, ritenendo lo stesso ambito strategico per lo sviluppo e il futuro assetto di questa parte di città;

Che in data 23 settembre 2010, è stato sottoscritto un Accordo di Programma tra il Comune di Decimomannu , RFI e FS Sistemi Urbani per la riqualificazione urbanistica delle aree relative all'ex sedime ferroviario di proprietà RFI (allegato 2), i cui contenuti si intendono parte integrante del presente contratto di cessione e valorizzazione aree;

Che l'Accordo di Programma del 23 settembre 2010 prevedeva sostanzialmente quanto segue:

- la valorizzazione delle aree già di proprietà RFI, oggi di proprietà di Ferrovie dello Stato Italiane per effetto di atto di scissione societaria, di cui all'allegato grafico (allegato 3) per una superficie di 19.935 mq ricompresi nei Fogli 11, 14 e 15, (riferimenti aggiornati a seguito dell'attività catastale nel frattempo eseguita), come appresso specificato:

Ambito PUC	Foglio	Mappale	Sub	Superfici	Dest. Urb. Attuale	Dest. Urb. Finale	Totale mq
7	11	3272		3187	S	C	5.749
7	11	3283		1473	S	C	
7	11	2471		17	S	C	
7	11	3274		59	S	C	
7	11	3275		21	S	C	
7	11	3276		411	S	C	
7	11	3278		581	S	C	
13	11	3435		1403	S/B	B	2.691
13	14	1361		443	S/B	B	
13	14	1362		5	S/B	B	
13	14	322		840	S/B	B	

14	15	51	parte	7900	S/B	C	8.395
14	15	48	parte	495	G	C	
15	15	51	parte	3100	S	C	3.100

- la cessione gratuita al Comune di Decimomannu, in funzione della valorizzazione di cui sopra, delle due aree di RFI, evidenziate in giallo nell'allegato grafico (allegato 3), sulle quali era intenzione dell'Amministrazione comunale di effettuare due interventi: il primo, denominato Policentro servizi POLIS 25, area distinta in catasto Terreni al Foglio 11, particella 3279 di superficie complessiva pari a mq 1.259 circa; il secondo, denominato POLIS 27, distinto in catasto Terreni al foglio 11, particella 3437, di superficie pari a mq 4.171 circa e Foglio 14, Particella 1358 di superficie pari a circa mq 1.496 e, Catasto Urbano, foglio 11, Particella 3437, fabbricato di superficie mq 840 circa censito in categoria E03, per complessivi mq 5.667 circa.
- I due interventi impattano sulle aree come sopra identificate per una superficie complessiva di circa 6.926 mq.

Che nell'accordo i soggetti assumevano a suo tempo i seguenti impegni:

- RFI, ora Ferrovie dello Stato Italiane:
 - consegnare anticipatamente le aree entro 30 gg dall'accordo, ossia il 23/10/2010, al fine di consentire al Comune di Decimomannu l'avvio degli interventi;
 - trasferire al Comune di Decimomannu, con atto preliminare da sottoscrivere entro 120 gg dall'accordo, ossia entro il 23/01/2011, le aree degli interventi Polis 25 e Polis 27;
 - formalizzare la cessione in proprietà delle due aree al Comune di Decimomannu entro tre mesi dall'approvazione della variazione di destinazione d'uso da parte della Regione Sardegna.

- Comune di Decimomannu
 - Ratificare l'Accordo in consiglio comunale entro 30 gg dalla sottoscrizione dello stesso;
 - Variare la destinazione urbanistica delle aree già di RFI, oggi FSI, entro 24 mesi dalla sottoscrizione dell'accordo, ossia entro il 23/09/2012 (approvazione subordinata al parere positivo della Regione Sardegna);
 - Fornire fidejussione bancaria dell'importo di € 595.000 a garanzia degli impegni presi nell'accordo;
 - Acquisire in proprietà, a titolo gratuito, le due aree già di RFI, oggi di FSI, denominate Polis 25 e Polis 27 entro tre mesi dall'approvazione della Variante;
 - Acquistare, a titolo oneroso, le due aree denominate Polis 25 e Polis 27 qualora lo stesso non avesse adempiuto negli aspetti di propria competenza entro termini e limiti temporali al valore già determinato di € 595.000;

Che il 21 dicembre 2010, nelle more della definizione del nuovo assetto proprietario del bene, le parti convenivano di posporre la stipula del contratto preliminare, contrariamente a quanto stabilito in convenzione, a valle della stipula dell'accordo, RFI ha proceduto alla consegna anticipata delle aree concordate al Comune di Decimomannu con apposito verbale di consegna (allegato 4), in occasione del quale il Comune di Decimomannu, a garanzia degli impegni assunti nell'Accordo di programma, ha fornito fidejussione bancaria dell'importo di € 595.000 con scadenza 31/12/2013, emessa dal Banco di Sardegna (allegato 5);

Che il 2 luglio 2012, con il predetto atto di scissione societaria del 28 maggio 2012, tutte le aree oggetto dell'Accordo di Programma sono state trasferite dalla proprietà RFI a quella di FSI;

Che il 21 settembre 2012 il Comune di Decimomannu, con la delibera CC n° 28, ha adottato la variante urbanistica inviandola alla Regione Sardegna per l'approvazione

definitiva. Successivamente la Regione Sardegna, con nota n. 71379 del 18 dicembre 2012, portante la Determina n° 5620 del 18/12/2012 (allegato 6), impartiva specifiche prescrizioni che il Comune di Decimomannu doveva recepire per ottenere l'approvazione definitiva della Variante;

Che, nelle more del recepimento delle prescrizioni impartite dalla Regione Sardegna ed essendo scaduta nel frattempo la predetta fidejussione, in attesa dell'approvazione regionale, è stata stipulata una nuova fidejussione con il Banco di Sardegna, n°31055 del 17/12/2013 per il medesimo importo di euro 595.000,00, con scadenza 31/12/2014;

Che la variante, finalizzata al recepimento delle prescrizioni impartite dalla R.A.S. con la Determina n° 5620 del 18/12/2012, è ancora in corso di approvazione e risulta adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 22/07/2014;

Che le aree oggetto del Protocollo d'Intesa di cui sopra, sono individuate con frazionamento e accatastamento (allegato 7):

- cessione al Comune di Decimomannu dell'area di superficie complessiva pari a mq 1.259 circa, intervento denominato Policentro servizi POLIS 25, distinta in Catasto Terreni al Foglio 11, particella 3279;
- cessione al Comune di Decimomannu dell'area di superficie complessiva pari a mq 5.667 circa, intervento denominato POLIS 27, distinta in catasto Terreni al foglio 11, particella 3437 di superficie pari a mq 4.171 circa e Foglio 14, Particella 1358 di superficie pari a circa mq 1.496 e, Catasto Urbano, foglio 11, Particella 3437, fabbricato di superficie mq 840 circa censito in categoria E03;
- trasformazione della destinazione urbanistica delle aree definite dalla seguente tabella.

Ambito PUC	Foglio	Mappale	Sub	Superfici	Dest. Urb. Attuale	Dest. Urb. Finale	Totale mq
7	11	3272		3187	S	C	5749
7	11	3283		1473	S	C	
7	11	2471		17	S	C	
7	11	3274		59	S	C	
7	11	3275		21	S	C	
7	11	3276		411	S	C	
7	11	3278		581	S	C	
13	11	3435		1403	S/B	B	2691
13	14	1361		443	S/B	B	
13	14	1362		5	S/B	B	
13	14	322		840	S/B	B	
14	15	51	parte	7900	S/B	C	8395
14	15	48	parte	495	G	C	
15	15	51	parte	3100	S	C	3100

Tutto ciò premesso le parti come sopra costituite e individuate

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE

Le premesse costituiscono parte integrante del presente Contratto Preliminare.

La Società Ferrovie dello Stato Italiane S.p.A., come sopra costituita e rappresentata, si obbliga a cedere al Comune di Decimomannu che, come sopra costituito e rappresentato, si obbliga ad accettare la piena proprietà in cambio della valorizzazione di aree di proprietà Ferrovie dello Stato Italiane, costituita dai seguenti immobili siti in Comune di Decimomannu e precisamente:

- cessione al Comune di Decimomannu dell'area di superficie complessiva pari a mq 1.259 circa, intervento denominato Policentro servizi POLIS 25, distinta in catasto Terreni al Foglio 11, particella 3279;
- cessione al Comune di Decimomannu dell'area di superficie complessiva pari a mq 5.667 circa, intervento denominato POLIS 27, distinta in catasto Terreni al foglio 11, particella 3437 di superficie pari a mq 4.171 circa e Foglio 14, Particella 1358 di superficie pari a circa mq 1.496 e, Catasto Urbano, foglio 11,

Particella 3437, fabbricato di superficie mq 840 circa censito in categoria E03; per contro il Comune di Decimomannu si impegna ad ottenere la trasformazione delle destinazioni urbanistiche delle aree oggetto dell'accordo, ottenendo l'approvazione della variante urbanistica da parte della Regione Sardegna, per le seguenti aree in premessa.

L'Atto formale che farà sì che le aree siano considerate valorizzate, è l'approvazione da parte della Regione Sardegna della Variante Urbanistica e la sua relativa pubblicazione sul BURAS.

Nell'ipotesi di mancata approvazione di detta variante entro il 15 dicembre, FS provvederà ad escutere la fideiussione di cui alle premesse e il Comune verrà invitato alla stipula dell'Atto definitivo e come previsto dall'articolo 6 dell'Accordo di Programma del 23 settembre 2010; qualora la Regione Sardegna rendesse parere favorevole alla sola variazione da zona "S" a zona "C" delle aree di FS, il Comune acquisterà le aree previste in cessione a suo favore, garantendo comunque ad FS che l'incremento del valore fondiario complessivo ottenuto sia superiore al valore fondiario dell'area in cessione a suo favore.

Le aree oggetto del presente preliminare sono meglio individuate negli allegati 1a, 1b, 1c, 2 e 3.

Le parti come sopra rappresentate e costituite si riportano a tutto quanto previsto, concordato e sottoscritto nel più volte richiamato Accordo di Programma tra il Comune di Decimomannu e FS Sistemi Urbani, oggi sostituito da Ferrovie dello Stato Italiane s.p.a., e non diversamente disciplinato dal presente Preliminare, accordo che si intende far parte sostanziale del presente Atto.

Si conferma inoltre, come ben noto e confermato dalla parte acquirente, che gli immobili oggetto del presente preliminare non sono soggetti alla verifica dell'interesse culturale a cura del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, di cui all'art. 12 del D.L. n. 42 del 22.01.2004.

In conformità dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2000 n. 380, modificato ed integrato dal

D.lg. 27 dicembre 2002 n. 301, la Società venditrice, come sopra costituita e rappresentata, dichiara che il compendio oggetto di trattativa ha la destinazione urbanistica a “ZONA FERROVIARIA S2 (sf)” per gli immobili censiti al catasto ai Fogli 11 e 14.

In riferimento al Decreto Ministeriale n. 37 del 22 gennaio 2008 ed ai sensi di quanto previsto dagli articoli 1490, 1491 e 1497 c.c., la Società Ferrovie dello Stato Italiane non garantisce la conformità degli impianti esistenti nell'immobile oggetto del presente Atto. Pertanto, si conviene che all'atto del rogito non si allegherà allo stesso alcuna dichiarazione di conformità o di rispondenza degli impianti, di cui all'articolo 7 del citato D.M 37/2008 in quanto l'oggetto di cessione sono aree senza edifici dotati di impianti. Successivamente alla vendita, la parte acquirente si obbligherà entro sei mesi a rendere indipendenti le eventuali utenze (acqua, luce, gas, ecc...) qualora queste interferissero con la restante proprietà ferroviaria. La cura e le spese relative faranno esclusivo carico, per intero alla parte acquirente medesima.

In considerazione della vicinanza del compendio in esame alle attrezzature ferroviarie in esercizio, si rileva che le aree oggetto della presente vendita potrebbero presentare nel sottosuolo eventuali impianti/sottoservizi tutt'ora attivi.

Nell'atto di compravendita sarà inserita la seguente clausola: "Le parti convengono che, fermo quanto stabilito dall'art. 1487, 2° comma C.C., la responsabilità della parte venditrice in caso di evizione sia limitata esclusivamente al prezzo pagato con esclusione di ogni altro indennizzo; la parte acquirente espressamente accetta tale limitazione di garanzia". Il Comune prende atto che la Società venditrice non ha svolto indagini ambientali preliminari finalizzate ad accettare la presenza di eventuali passività ambientali a carico delle aree oggetto della vendita; conseguentemente, il Comune espressamente accetta che risultano a carico del soggetto acquirente tutti gli eventuali oneri e attività di bonifica ambientale previste dalla normativa vigente. Il Comune, pertanto, espressamente dichiara di sollevare l'alienante da qualsivoglia obbligo ovvero garanzia afferente le attività che si rendessero necessarie in relazione ad eventuali passività ambientali. La natura dell'immobile fa presupporre essere stato interessato da eventi

bellici. Qualora necessaria, la bonifica bellica richiesta dalla tipologia di lavori, sarà a completa cura e spese dell'acquirente. Le parti come sopra costituite e rappresentate dichiarano e convengono espressamente che tutte le spese di gestione, manutenzione, ecc. degli immobili di cui al presente atto saranno posti a carico del Comune di Decimomannu, a far data dalla consegna materiale delle Aree.

Le parti come sopra costituite e rappresentate, ai sensi del D.L. del 31 dicembre 1996, n. 669, convertito in legge 28 febbraio 1997, n. 30, chiedono espressamente che il presente preliminare venga registrato e trascritto ai sensi dell'art. 2645-bis del codice civile.

Le parti, come sopra costituite e rappresentate, dichiarano che per la stipula del presente preliminare di compravendita non si sono avvalsi dell'opera di mediazione di alcuna agenzia immobiliare.

Le parti consentono il trattamento dei loro dati personali ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. 30 giugno 2003 n. 196, gli stessi dati potranno essere inseriti in banche dati, archivi informatici e sistemi telematici solo per fini connessi al presente atto, dipendenti formalità ed effetti fiscali connessi.

Le parti come sopra costituite e rappresentate convengono, altresì, che le spese del presente atto, quelle del pubblico rogito e dipendenti, sono a carico del Comune di Decimomannu quale promissario acquirente.

La società venditrice, come sopra costituita e rappresentata, conferma che il suo domicilio fiscale è in Roma, Piazza della Croce Rossa, 1.

Il Comune di Decimomannu, come sopra costituito e rappresentato, conferma che il suo domicilio fiscale è in Piazza Municipio 1, Decimomannu.

Per il Comune di Decimomannu

Per Ferservizi S.P.A.

AUTENTICA DI FIRMA

Richiesto io sottoscritto Ufficiale Rogante del Comune di Decimomannu, a ciò autorizzato espressamente dall'art. 97 del Testo Unico sull'ordinamento degli Enti Locali, approvato con D. Lgs. n° 267/2000, certifico che i signori:

- il Dott. Ing. Patrizia Saba, nata a San Gavino Monreale il 17.07.1978, Responsabile del IV Settore, del Comune di Decimomannu, della cui identità personale, qualifica e poteri, io Ufficiale Rogante sono certo, per conoscenza personale;
- la Dott.ssa Annamaria Giammanco, nata a Palermo il 12/08/, procuratore speciale della Società Ferrovie dello Stato Italiane S.p.A., della cui identità personale, qualifica e poteri, io Ufficiale Rogante sono certo, a mezzo di procura notarile, allegata all'atto, e di documento di identità personale: -----

hanno sottoscritto a margine ed in calce l'atto che precede ed i relativi allegati alla mia vista e presenza, in Decimomannu nella casa comunale sita nella piazza Municipio, n° 1, il giorno 20 del mese di novembre dell'anno duemilaquattordici.

IL SEGRETARIO GENERALE

Dott.ssa Maria Benedetta Fadda