

**REP. n.            del**

**CONVENZIONE URBANISTICA PRELIMINARE**

Tra:

- **COMUNE DI CASTELFRANCO EMILIA (MO)**, in persona del sindaco pro-tempore Stefano Reggianini, nato a Modena il 29.11.71, domiciliato per la carica presso la sede municipale, che interviene nel presente atto non in proprio bensì a nome, per conto e in legale rappresentanza del Comune di Castelfranco Emilia (Ma), Cod. Fisc. e P. IV A : 00172960361,

e

- **Valdiserra Fausta**, nata a Castelfranco Emilia il 5.6.52 – domiciliata a Castelfranco Emilia – C.so martiri 178 – C.F. VLDFST52H45C107C
- **Greco Maria Luisa**, nata a Castelfranco Emilia il 23.7.39 e domiciliata a Castelfranco Emilia – via Dalla vacca 5 – C.F. GRCMLS39L63C107T

**P R E M E S S O   C H E**

- le sigg.re Valdiserra Fausta e Greco Maria Luisa sono proprietarie di immobili censiti al NCEU del comune di Castelfranco Emilia al Fg. 121 mapp. 415-416-417-418-419 e relativi subalterni, della superficie catastale di mq. 1.390;
- con deliberazioni consiliari n. 75 e 76 dell'8.4.09 sono stati approvati il Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.) ed il Piano Strutturale Comunale (P.S.C.);
- le aree delle signore Valdiserra Fausta e Greco Maria Luisa sopra elencate sono comprese dal PSC nel Sub ambito di Riqualificazione Urbana RU2 dell'ambito AS 1, area sottoposta a ristrutturazione urbanistica;
- il Comune di Castelfranco Emilia è proprietario dei terreni catastalmente identificati al Foglio 121, Mappali 420, 421, 422, 423, 425 e 427, compresi nel Comparto RU2 dell'ambito AS 1, area sottoposta a ristrutturazione urbanistica;
- il Comune per identificare preventivamente gli interventi da assoggettare al POC, degli ambiti previsti dal PSC, ha attivato procedure tese ad accertare la disponibilità dei soggetti privati ad intervenire nel quinquennio;
- con deliberazione di G.C. n. 121 del 14.7.09 si è proceduto all'approvazione del "BANDO DI CONSULTAZIONE PUBBLICA PER LA SELEZIONE DEGLI AMBITI TERRITORIALI DOVE ATTUARE IL PIANO OPERATIVO COMUNALE (P.O.C.) DI CASTELFRANCO EMILIA", pubblicato dall'1.8.09 a tutto il 31.10.09;
- l'avviso pubblico prevedeva 2 fasi:

- le candidature e le proposte dei soggetti di cui al Capo A) - AMBITI CONSOLIDATI AC SOGGETTI A P.O.C. in base al punto 3 dell'Intesa rilasciata dalla Provincia di Modena con Del.G.P.n.162 del 27/03/2009 - dovevano pervenire al Comune entro il giorno 30 Settembre 2009;
  - le candidature e le proposte dei soggetti di cui al Capo B) - AMBITI INDIVIDUATI DAL P.S.C. - dovevano pervenire al Comune entro il giorno 31 Ottobre 2009;
- la proprietà in data 30.9.09 prot. n. 29900 ha presentato una richiesta di inserimento nel POC (fase B) ;
- con deliberazioni di G.C. n. 77 del 13.4.2010, n. 167 del 21.9.2010, n. 22 del 22.2.11 e n. 45 del 29.3.2011 sono stati approvati ed integrati i criteri, linee guida e indirizzi per la redazione della Variante al POC;
- a partire da maggio 2010:
- tutte le proposte sono state esaminate, schedate e valutate in funzione della strategicità delle ipotesi pianificate in esse contenute;
  - sono state quindi escluse le proposte non coerenti con il PSC e selezionate quelle che avevano maggiori possibilità di concorrere, direttamente o indirettamente, a realizzare gli obiettivi prioritari definiti dall'Amministrazione;
  - sono stati convocati i singoli richiedenti delle proposte selezionate e i loro rispettivi tecnici ed illustrate le linee guida approvate dalla Giunta Comunale;
  - sono stati effettuati diversi incontri con i rappresentanti delle proposte selezionate per verificare l'esistenza dei presupposti per un accordo ex art. 18 L.R. 20/00;
  - sono stati definiti i parametri urbanistici e i contenuti del contributo di sostenibilità per le proposte che hanno maturato la volontà di partecipare alla formazione della Variante al POC in oggetto;
  - alla seconda fase di interlocuzione hanno partecipato numerose proprietà, attraverso proposte via via più definite; in alcuni casi invece le proprietà hanno rinunciato, non ravvisando le condizioni per attivare l'intervento urbanistico;
- la proprietà in data 11.5.11 prot. 16278 ha presentato un atto d'obbligo contenente i seguenti impegni, assunti da parte della stessa proprietà a fronte dell'attuazione di quanto previsto dal POC in fase di elaborazione, vale a dire dell'assegnazione da parte dell'Amministrazione comunale di diritti edificatori per complessivi mq. 1400 di SC oltre ai 2100 mq. di SC esistente (verificato il rilievo) a destinazione residenziale e commerciale, nei termini e alle condizioni definiti dal POC stesso:
- realizzare opere di urbanizzazione per un ammontare complessivo pari ad euro 735.500,00 a titolo di contributo di sostenibilità, in aggiunta rispetto agli oneri di urbanizzazione comunque dovuti ed alle cessioni di aree e alle realizzazioni di dotazioni nella misura prevista per gli interventi di nuova edificazione. In alternativa, si impegnava a corrispondere all'Amministrazione Comunale la cifra equivalente all'ammontare delle opere non realizzate, fermo restando l'importo complessivo quantificato in Euro 735.500,00 per la realizzazione di opere pubbliche nel centro storico;

- a realizzare, in applicazione dei citati Criteri approvati dalla G.C. in data 13.04.2010, una quota di Edilizia Residenziale Sociale (ERS), almeno pari al valore minimo richiesto dalla L.R.n.20/2000 (art. 7-bis e artt. A-6-bis e A-6-ter della L.R.n.20/2000 e ss.mm. e ii.) e dall'Allegato B ai Criteri citati.
  - a presentare entro 2 anni dalla sottoscrizione del presente atto un PUA per una SC di mq. 3.500,30 redatto nel rispetto di tutte le norme, i requisiti e le prescrizioni vigenti;
  - alla contestuale stipula di una convenzione attuativa con l'AC in cui verranno precisati:
    - a) le opere e impianti da realizzare;
    - b) le ubicazione degli stessi;
    - c) tempi e modi della loro realizzazione;
    - d) garanzia per il rispetto degli impegni assunti;
    - e) tempi e modi per il trasferimento al Comune della proprietà di quanto da realizzare;
  - a prestare garanzia dell'obbligo degli adempimenti individuati nella convenzione attuativa a mezzo di fidejussione assicurativa di importo pari ad € 772.120,00;
- con deliberazione di C.C. n. 216 del 15.10.2010 è stato approvato il primo P.O.C. di Castelfranco Emilia;
  - con deliberazione di C.C. n. 94 del 12.5.2011 è stata adottata la seconda variante al P.O.C. di Castelfranco Emilia, attualmente in regime di salvaguardia ai sensi dell'art. 12 della LR 20/2000, la quale recepisce i contenuti dell'atto unilaterale d'obbligo sottoscritto dai proponenti;
  - con deliberazione di C.C. n. .... è stata approvata la bozza di convenzione urbanistica preliminare con i soggetti interessati;

## C O N S I D E R A T O C H E

- l'Amministrazione Comunale persegue innanzitutto l'obiettivo di cui all'art. 6 comma 2 della L.R. 20/00:
 

*“ Al fine di assicurare la sostenibilità ambientale e territoriale, la pianificazione territoriale e urbanistica può subordinare l'attuazione degli interventi di trasformazione:*

  - a) *alla contestuale realizzazione di interventi di mitigazione degli impatti negativi o di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, di attrezzature e spazi collettivi, di dotazioni ecologiche e ambientali, di infrastrutture per la mobilità; .....omissis.....”*
- l'Amministrazione Comunale persegue inoltre l'obiettivo di cui all'art. 7bis della L.R. 20/00, come meglio esplicitato dall'art. A-6 bis dell'allegato alla stessa legge, di concorso alla realizzazione delle politiche di edilizia residenziale sociale;

## C O N S I D E R A T O I N O L T R E C H E

- la Variante al POC è stata depositata presso la Segreteria Comunale per 60 gg. interi e consecutivi, dall'8.6.11 al 6.8.11, a libera visione di chiunque, come risulta dall'avviso del Responsabile del settore pubblicato all'Albo Pretorio, sul quotidiano "Il Resto del Carlino" dell'8.6.11, sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna del'8.6.11, sul sito Internet del Comune e mediante manifesti affissi lungo le strade di maggior frequenza;
- si è proceduto ad inoltrare la richiesta di pareri agli enti competenti (ARPA, AUSL) nonché alla Provincia di Modena per gli adempimenti di propria competenza;
- sono pervenute n. 37 osservazioni e successive fuori termine;
- il Settore Pianificazione Economico-Territoriale ha provveduto a redigere osservazioni d'ufficio;
- in data 7.5.2012 prot. 13377 è pervenuto il parere ARPA;
- in data 23.7.2012 prot. 22725 è pervenuto il parere USL;
- in data 27.2.13 prot. 7387 è pervenuto il parere HERA;
- in data 12.3.13 la Provincia di Modena ha emesso la deliberazione di Giunta Provinciale n. 78;
- la ditta Oikos Ricerche srl ha prodotto la relazione di controdeduzioni;
- la scheda d'ambito e la scheda grafica adottate in sede di POC (elaborati A e B allegati alla deliberazione di C.C. n. 94 del 12.5.2011) a seguito dell'adeguamento alle riserve formulate dalla Provincia di Modena, dell'accoglimento delle osservazioni e dei pareri espressi dagli Enti, come rilevato dalla relazione di controdeduzioni a firma dell'Ing. Farina (Oikos srl), si sono modificate nei termini evidenziati dagli elaborati allegati alla presente convenzione (all. A scheda d'ambito e all. B scheda grafica);
- risulta opportuno ora procedere alla traduzione in apposita convenzione urbanistica preliminare rispetto al provvedimento finale di approvazione della seconda variante al POC delle obbligazioni da assumersi da parte dei proprietari per la conferma degli impegni assunti nell'atto unilaterale d'obbligo.

## C I Ò P R E M E S S O , S I C O N V I E N E

**LE PROPRIETÀ** per loro, successori ed aventi causa, o loro terzi attuatori, **DICHIARANO DI ACCETTARE**, in ordine al Piano Operativo Comunale di cui in premessa, le condizioni specificate nei seguenti patti:

- 1) realizzare la proposta progettuale in conformità alla scheda d'ambito all. B) sopra citata che sarà recepita dalla seconda variante al POC, meglio definita nel progetto da sottoporre a P.U.A., Il PUA sarà approvato solo una volta divenuta efficace la predetta

variante e ad esso si applicheranno le norme urbanistiche ed edilizie vigenti al momento dell'approvazione. Il PUA sarà composto di due stralci: il primo relativo alla nuova costruzione, il secondo (da iniziarsi solo dopo la fine lavori del primo) relativo al recupero dei fabbricati esistenti. La richiesta di approvazione del primo stralcio di PUA dovrà essere presentata entro un anno dall'approvazione della seconda variante al POC;

- 2) accettare, con la sottoscrizione del presente atto, la quantificazione del **contributo di sostenibilità**, a corpo, pari ad € **772.120,00**, come risulta dalla scheda normativa di POC (all. A);
- 3) accettare, con la sottoscrizione del presente atto, la stima del controvalore di Euro 715.000,00 da corrispondere all'Amministrazione comunale quale quota parte del contributo di sostenibilità, in cambio dei diritti edificatori di 1.430 mq. di SC derivanti dalle aree di proprietà pubblica di cui al Foglio 121, Mappali 420 (parte), 421, 422, 423, 425 e 427;
- 4) dare inizio ai lavori delle **opere di urbanizzazione secondaria di sistemazione del "Giardino dei Campanelli"** come da progetto esecutivo redatto dallo stesso soggetto attuatore, entro due anni dal rilascio del Permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione primaria relative al primo stralcio funzionale dell'ambito, da attuarsi con PUA (vedasi punto 1 precedente). Tali opere dovranno riguardare la sistemazione a piazza di circa 900 mq. di area (attualmente pavimentata con conglomerato bituminoso e destinata a parcheggio); saranno considerati nel costo dell'intervento (da definirsi in sede di PUA) anche gli oneri di progettazione, di direzione lavori e sicurezza (le spese tecniche dovranno essere scontate del 20% rispetto al tariffario degli ingegneri e architetti); gli oneri dovranno essere documentati attraverso apposito computo metrico estimativo redatto da un libero professionista abilitato sulla base del prezzario approvato dalla Giunta Regionale dell'Emilia Romagna in vigore al momento dell'approvazione del progetto esecutivo;
- 5) destinare la somma residua della spesa necessaria per la riqualificazione del Giardino dei Campanelli, ad opere di sistemazione di aree pubbliche poste all'interno del comparto di riqualificazione urbana oggetto di intervento. L'inizio dei lavori relativi a queste opere dovrà avvenire entro 5 anni dal rilascio del Permesso di costruire relativo alla opere di urbanizzazione primaria afferenti il primo stralcio di PUA;
- 6) concedere gratuitamente al Comune, su area privata sottostante la costruenda galleria di collegamento tra il giardino dei Campanelli e via Dalla Vacca, la **servitù perpetua di passaggio pedonale ad uso pubblico**. La proprietà si obbliga inoltre a garantire la servitù di passaggio a mezzi idonei qualora necessario.
- 7) redigere e realizzare, a propria cura e spese, il progetto esecutivo delle necessarie opere di urbanizzazione primaria e secondaria inerenti l'intervento urbanistico-edilizio proposto, secondo le modalità tecnico-progettuali indicate dai competenti uffici comunali, e a cedere tali opere e le relative aree di sedime così come saranno meglio definite in sede di approvazione del PUA e di redazione della relativa convenzione urbanistica e di rilascio di permesso di costruire;

- 8) corrispondere all'Amministrazione Comunale, in sede di rilascio dei permessi di costruire per i singoli edifici, oltre alla quota di contributo di costruzione relativa al costo di costruzione, anche gli oneri di urbanizzazione secondaria;
- 9) garantire la propria piena ed esclusiva proprietà e la libera disponibilità dell'area oggetto di promessa di cessione o di costituzione di servitù al Comune, nonché la sua completa libertà da ipoteche, tranne quelle in corso di cancellazione, vincoli, oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli e privilegi anche fiscali in genere;
- 10) presentare in sede di stipula della convenzione urbanistica di PUA, che dovrà essere stipulata non oltre 1 anno dall'approvazione del POC, idonea garanzia a mezzo di fidejussione bancaria di primario istituto pari al 100% del valore del contributo di sostenibilità di € 772.120,00, preso atto dell'avvenuta presentazione, contestualmente alla stipula della presente, di apposita fidejussione assicurativa di pari importo;
- 11) destinare il 20% della SC residenziale prevista, ad edilizia residenziale sociale, da convenzionare in sede di PUA nei termini previsti dal POC;
- 12) dividere l'intervento urbanistico in due stralci distinti, da realizzarsi in due momenti diversi, il primo dopo la presentazione fine lavori e l'ottenimento dell'abitabilità del primo;

#### **IL COMUNE SI OBBLIGA:**

- 1) a cedere 1.430 mq. di SC pubblica alle proprietà private, derivanti dalle aree di proprietà pubblica facenti parte del comparto RU2, in cambio di un controvalore di € 715.000,00, quale quota parte del contributo di sostenibilità;
- 2) a riconoscere diritti edificatori alla proprietà privata per mq. 216,0 di SC, oltre a mq 2.100,3 derivanti dal recupero e riconversione dei fabbricati esistenti;
- 3) a sottoporre al Consiglio Comunale per l'approvazione, entro 60 giorni dalla sottoscrizione della presente convenzione, la variante al POC, ai sensi degli artt. 34 della LR 20/2000, sulla base della scheda d'ambito e della scheda grafica allegate alla presente convenzione sotto le lettere A) e B);
- 4) individuare, entro e non oltre un anno dalla approvazione del POC, l'area idonea dove collocare la sede TAXI, attualmente sita in Piazza Curiel.

#### **LE PARTI DANNO ATTO CHE :**

- 1) il privato (o chi per esso, terzo attuatore) si obbliga a mantenere ferma la presente convenzione preliminare e la proposta ivi contenuta, debitamente siglata per accettazione dei relativi contenuti, fino alla stipula della convenzione urbanistica definitiva in sede di attuazione del PUA;
- 2) la presente convenzione preliminare è stipulata in forma di scrittura privata, da valere ad ogni effetto di legge;

- 3) la presente convenzione preliminare e la proposta ivi contenuta sono impegnative per il privato proprietario dalla data della sua sottoscrizione, pur essendo tale convenzione conclusa sotto condizione sospensiva del recepimento delle sue previsioni, da parte del Consiglio Comunale, tramite l'approvazione della variante al POC. Solo a decorrere da tale approvazione la convenzione diverrà impegnativo anche per il Comune;
- 4) le superfici indicate dal presente atto potranno subire variazioni di modesta entità in sede di frazionamento;
- 5) al presente atto si applicano, per quanto compatibili, le norme del Codice Civile in materia di contratti;
- 6) sono a carico del privato proprietario le spese per imposta di bollo, diritti di segreteria e registrazione del presente atto, quando dovute;
- 7) sono a carico del privato proprietario le spese di stipula e fiscali inerenti il presente atto e gli oneri di stipula e fiscali degli atti conseguenti l'attuazione della presente convenzione preliminare, precisando che il privato potrà scegliersi il notaio dove effettuare la stipula degli atti sottoposti a tale onere;
- 8) proroghe ai termini indicati agli articoli precedenti potranno essere concesse solo ed esclusivamente per cause di forza maggiore.

Costituiscono allegati del presente atto:

- A) scheda d'ambito modificata
- B) scheda grafica modificata

FIRMA

p. IL COMUNE DI CASTELFRANCO EMILIA  
IL SINDACO  
Reggianini Stefano

---

I PRIVATI PROPRIETARI

Valdiserra Fausta

---

Greco Maria Luisa

---