

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. IVA : 00172960361,

e

- **TURA MARISA**, nata a Castelfranco Emilia (MO) il 22/12/1935 e residente a Castelfranco Emilia in Via Canale n° 1 - Codice Fiscale TRUMRS35T62C107L

P R E M E S S O C H E

- la sig.ra Tura Marisa è proprietaria degli immobili identificati: Fg. 66 Mapp. 405-406-20-319-321-322-324-326-378-379-380-381 della superficie catastale di mq. 68.753;
- gli immobili sopra descritti erano classificati dal previgente PRG in zona agricola normale tipo 2 e zona di rispetto stradale;
- 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.);
- gli immobili sopra citati risultano destinati dallo strumento urbanistico vigente, PSC approvato, come segue:
 - a) Parte dei mappali 20-326-380 : ambito 24 AC.c sub ambito 24.2, già compreso nelle previsioni del POC vigente;
 - b) Mappali 405-406-319-321-322-324-378-379-381 e parte dei mappali 20-326-380 : ambito 42 AND ;
- 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 2.11.09 prot. 33483 ha presentato richiesta di inserimento nel POC (fase A e 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;
 - con la deliberazione di C.C. n. 216 del 15.10.2010 di approvazione del P.O.C. è stata recepita una parte della proposta della proprietà Tura di inserimento nel POC relativa all'ambito consolidato 24 AC; tale proposta prevedeva la cessione all'Amministrazione Comunale delle seguenti aree:
 - Area di cessione prevista dal PSC per l'attivazione dell'Ambito 24.2 ma fisicamente inserita nell'Ambito 42 AND di mq 20.200 – Foglio 66 Mappali 319-322-378-379-381-326 (parte)- 324 (parte)
 - Ulteriore area di cessione per viabilità a servizio dell'Ambito 24.2 ma fisicamente inserita nell'Ambito 42 AND di mq 7.969 – Foglio 66 Mappali 380 (parte) - 20 (parte) - 326 (parte)
 - la proprietà in data 7.5.11 prot. 15808 ha presentato un atto d'obbligo contenente i seguenti impegni, assunti da parte della stessa proprietà:
 - cedere a titolo gratuito l'area di mq. 5.962 circa, preventivamente individuata a catasto al Fg. 66 su parte dei Mapp. 324 -326 ;

- presentare entro due anni dalla sottoscrizione del presente atto un PUA per una SC di mq. 240, oltre al recupero della superficie dei fabbricati esistenti di mq 762, eventualmente contestuale a quello già previsto per l'ambito AC.c 24.2. , redatto nel rispetto di tutte le norme, i requisiti e le prescrizioni vigenti;
 - 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 delle aree di cessione;
 - - prestare garanzia dell'obbligo degli adempimenti individuati nella convenzione attuativa a mezzo di fidejussione bancaria di adeguato importo;
- 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 dalla proponente;
 - in data 4.6.2011 prot. 19334 è stato avviato un procedimento espropriativo a carico della sig.ra Tura Marisa ;
 - 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'art. 30 della L.R. 20/00 al comma 11 dispone che:

“Al fine di favorire l'attuazione degli interventi di trasformazione, il POC può assegnare quote di edificabilità quale equo ristoro del sacrificio imposto ai proprietari con l'apposizione del vincolo di destinazione per le dotazioni territoriali o per le infrastrutture per la mobilità”
- l'Amministrazione Comunale persegue comunque 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.....”*

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;
- è stata inoltrata richiesta di valutazione di congruità all'Agenzia del Territorio di Modena;
- sono pervenute n. 37 osservazioni e successive fuori termine;
- la proprietà ha presentato in data 10.7.2013 prot. 24777 del 16.7.2013 un'osservazione fuori termine alla variante al POC;
- 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 2.1.2013 prot. 2 è pervenuta la valutazione di congruità da parte dell'Agenzia del Territorio di Modena;
- 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;
- in data 7.3.13 prot. 8306 la proprietà ha presentato una nota propedeutica alla sottoscrizione della convenzione;
- 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 e del parere espresso dall'Agenzia del Territorio in merito alla congruità economica, 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

LA PROPRIETÀ per sè, successori ed aventi causa, dichiara di accettare, in ordine al Piano Operativo Comunale di cui in premessa, le condizioni specificate nei seguenti patti:

1) cedere all'Amministrazione Comunale, a fronte del riconoscimento di indennità equivalente del valore di esproprio, le seguenti aree:

- Area di cessione di mq 5.962 – Foglio 66 Mappali 326 (parte) – 324 (parte)

Il controvalore della suddetta area della sig.ra Tura viene concordemente identificato in € 55.200,00.

- 2) realizzare la proposta progettuale in conformità alla scheda d'ambito 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;
- 3) 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 e di rilascio di permesso di costruire;
- 4) accettare, con la sottoscrizione del presente atto, la stima dell'indennità di esproprio, pari ad Euro 55.200,00, che è stata oggetto di valutazione di congruità da parte dell'Agenzia del Territorio di Modena prot. 2 del 2.1.2013;
- 5) accettare l'accollo dei costi relativi all'esecuzione e progettazione di opere di urbanizzazione secondaria, come da progetto autorizzato dall'Amministrazione Comunale, all'interno dell'area oggetto di esproprio destinata a verde pubblico. Le opere saranno costituite da un'area attrezzata per lo sgambamento cani, il cui inizio lavori sarà contestuale a quello delle alle opere di urbanizzazione previste per l'adiacente ambito 24.2 AC.c.; il completamento delle opere potrà avvenire entro il termine di validità della convenzione urbanistica relativa al PUA di questo sub ambito 24.2 AC.c ;
- 6) 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;
- 7) garantire la propria piena ed esclusiva proprietà e la libera disponibilità dell'area oggetto di promessa di cessione 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.

- 8) presentare in sede di stipula della convenzione urbanistica di PUA idonea garanzia a mezzo di fidejussione bancaria di primario istituto pari al 100% del valore dell'indennità di esproprio di € 55.200, oltre al costo delle opere di urbanizzazione primaria contenute nel PUA, preso atto dell'avvenuta presentazione contestualmente alla stipula della presente, di apposita fidejussione assicurativa di importo pari al valore complessivo dell'indennità di esproprio di € 55.200.

IL COMUNE SI OBBLIGA:

- 1) quale controvalore della cessione, ad attribuire all'area di proprietà Tura Marisa di via Loda (mapp. 20parte - 321 - 324parte - 326parte - 380parte - 405 - 406) mq. 240 di superficie complessiva ad uso commerciale e terziario (trasformazione attuativa con P.U.A.) oltre al recupero della superficie dei fabbricati esistenti di cui ai mapp. 405 - 406, di mq. 762, con i medesimi usi;
- 2) a sottoporre al Consiglio Comunale per l'approvazione, entro 60 giorni dalla sottoscrizione del presente accordo, la variante al POC, ai sensi dell'art. 34 della LR 20/2000;

LE PARTI DANNO ATTO CHE :

- 1) la presente convenzione preliminare è stipulata in forma di scrittura privata, da valere ad ogni effetto di legge;
- 2) la presente convenzione preliminare e la proposta ivi contenuta sono impegnativi 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 l'accordo diverrà impegnativo anche per il Comune;
- 3) le superfici indicate dal presente atto potranno subire variazioni di modesta entità in sede di frazionamento;
- 4) al presente atto si applicano, per quanto compatibili, le norme del codice civile in materia di contratti;
- 5) sono a carico del privato proprietario le spese per imposta di bollo, diritti di segreteria e registrazione del presente atto, quando necessarie;
- 6) 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, fermo restando che il privato potrà scegliere il notaio che dovrà procedere agli atti di stipula;
- 7) 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

IL PRIVATO PROPRIETARIO
Tura Marisa
