

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

- **l'Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero** dell'Arcidiocesi di Bologna nella persona del presidente Mons. Pier Paolo Brandani, nato a Bologna il 27.07.1942 residente per la carica in Via Dante n. 26 - Bologna - che interviene nel presente atto non in proprio bensì a nome, per conto e in legale rappresentanza dell'Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero - C. F. 92009910370;
- il sig. **Borsarini Carlo Alberto**, nato a Castelfranco Emilia il 21.10.1969, residente a Castelfranco Emilia in Piazza Garibaldi n.24, C.F. BRSCRL32D14C107R;
- la sig.ra **Borsarini Anna**, nata a Castelfranco Emilia il 13.02.1938 residente a Castelfranco Emilia via Tiziano Vecellio 31 - C.F. BRSNNA38B53C107E
- la sig.ra **Borsarini Nuvola**, nata a Castelfranco Emilia il 08.09.1981 residente a Castelfranco Emilia via C.so Martiri 76 - C.F. BRSNVL81P48C107Y
- la sig.ra **Borsarini Marisa**, nata a Castelfranco Emilia il 20.02.1942 residente a Castelfranco Emilia via via Ponchielli 9 - C.F. BRSMRS42B60C107A
- la sig.ra **Mausoli Loredana**, nata a Calderara di Reno il 28.06.1946 residente a Castelfranco Emilia via C.so Martiri 76 - C.F. MSLLDN46H68B399K

P R E M E S S O C H E

- l'Istituto Diocesano è proprietario di un'area censita al NCT del Comune di Castelfranco Emilia, al Fg. 67 Mapp. 20, 527(ex 21, 22, 23, 24), 25, 82, 83parte, 84, 87parte, 324, 326, 327, 349 della superficie catastale complessiva di mq. 39.430 (interni all'ambito AN55) ed al Fg. 68 Mapp. 478, 479 della superficie catastale complessiva di 9.066 mq. (interni all' ambito AD5.4);
- i signori Borsarini Carlo Alberto, Anna, Nuvola, Marisa e Mausoli Loredana sono proprietari di un'area censita al NCT del Comune di Castelfranco Emilia al Fg. 67 Mapp. 81, 214, 215, 216 della superficie catastale complessiva di 6.441 mq (interni all'ambito AN55) ed al Fg. 68 Mapp. 477 di 7.070 mq (interno all'ambito AD5.4);

- 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.);
- i terreni suddetti risultano destinati dallo strumento urbanistico vigente, PSC approvato, come segue: quanto ai terreni al Foglio 67 "Ambito n. 55 Capoluogo – nuovo residenziale Muzza Corona", mentre quelli al Foglio 68 sono destinati ad "area AD 5.4 ambito specializzato per dotazioni collettive esistenti e di nuovo insediamento";
- 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;
- le proprietà in data 6.4.2010 prot. 11236 e in data 2.11.2009 prot. 33458 hanno presentato richieste 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;
- le proprietà in data 19.4.2011 prot. n. 13722 hanno presentato un atto d'obbligo contenente i seguenti obblighi:
 - a) *cessione a titolo gratuito dell'area di mq. 16.136 individuata a catasto al Fg. 68 Mapp.477-478-479;*
 - b) *realizzazione opere di urbanizzazione, cessione aree extra standard e/o sistemazione urbanistica delle aree cedute per un ammontare complessivo pari ad Euro 1.326.564 a titolo di contributo di sostenibilità, ed 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, impegno a corrispondere all'Amministrazione Comunale la cifra equivalente all'ammontare delle opere non realizzate, fermo restando l'importo complessivo quantificato in Euro 1.326.564;*
 - c) *realizzazione, in applicazione dei citati Criteri approvati dalla G.C. in data 13.04.2010, di 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.*
 - d) *presentazione di un PUA per una SC come sopra specificata redatto nel rispetto di tutte le norme, i requisiti e le prescrizioni vigenti;*
 - e) *stipula di una convenzione attuativa con l'AC in cui verranno precisati:*
 - *le opere e impianti da realizzare;*
 - *le ubicazione degli stessi;*
 - *tempi e modi della loro realizzazione;*
 - *garanzia per il rispetto degli impegni assunti;*
 - *tempi e modi per il trasferimento al Comune della proprietà di quanto da realizzare;*
 - f) *prestazione 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 dai proponenti;
- in data 1.6.2011 prot. 19277 è stato avviato un procedimento espropriativo a carico dell'Istituto diocesano per il Sostentamento del Clero ;
- in data 1.6.2011 prot. 19214 è stato avviato un procedimento espropriativo a carico dei sigg. Borsarini Carlo Alberto, Anna, Nuvola, Marisa, Mausolei Loredana;
- 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 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;
- è stata inoltrata richiesta di valutazione di congruità all'Agenzia del Territorio di Modena;
- sono pervenute n. 37 osservazioni e successive fuori termine;
- in data 6.8.11 prot. 27216 e 16.8.12 prot. 25392 la proprietà Istituto diocesano per il sostentamento del Clero ha presentato osservazioni alla seconda variante al POC 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 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;
- 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

LE PROPRIETÀ per loro, successori ed aventi causa, 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 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;
- 2) accettare, con la sottoscrizione del presente atto, la stima dell'**indennità di esproprio** di **€484.080,00**, che è stata oggetto di valutazione di congruità da parte dell'Agenzia del Territorio di Modena prot. 2 del 2.1.2013;
- 3) **cedere** al Comune, contestualmente alla stipula della presente convenzione, a fronte del riconoscimento di indennità equivalente del valore di esproprio, l'area di mq. 16.136 individuata a catasto al Fg. 68 Mapp.477, 478, 479, come individuata nella scheda grafica allegata (all. B), salvo più esatta definizione in sede di specifico frazionamento;
- 4) progettare e a realizzare, a propria cura e spese le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento interne al comparto privato, in quanto necessarie al suo idoneo funzionamento, così come sarà specificato nel PUA;
- 5) redigere e a 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 rilascio di permesso di costruire e di redazione della relativa convenzione urbanistica;

- 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 entro 5 anni dall'approvazione del POC un PUA che preveda l'attuazione della SC assegnata, come sopra specificata, redatto nel rispetto di tutte le norme, i requisiti e le prescrizioni vigenti.

IL COMUNE SI OBBLIGA:

- 9) a compensare l'acquisizione delle aree attribuendo diritti edificatori per 1.257 mq. di SC residenziale, da localizzarsi nella porzione di ambito individuato catastalmente al foglio 67, Mappali 324 parte, 326, 327, 349 per un'estensione di circa 8.380 ;
- 10) a sottoporre al Consiglio Comunale per l'approvazione, entro 60 giorni dalla sottoscrizione del presente accordo, la variante al POC, ai sensi degli artt. 34 della LR 20/2000;

LE PARTI DANNO ATTO CHE :

- 11) il privato si obbliga a mantenere ferma la presente convenzione preliminare e la proposta ivi contenuta, debitamente siglati per accettazione dei relativi contenuti, fino alla stipula della convenzione urbanistica definitiva in sede di attuazione del PUA;
- 12) la presente convenzione preliminare è stipulata in forma di scrittura privata, da valere ad ogni effetto di legge;
- 13) 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;
- 14) le superfici indicate dal presente atto potranno subire variazioni di modesta entità in sede di frazionamento;
- 15) al presente atto si applicano, per quanto compatibili, le norme del codice civile in materia di contratti;

- 16) sono a carico del privato proprietario le spese per imposta di bollo, diritti di segreteria e registrazione del presente atto, quando dovute;
- 17) 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;
- 18) 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
ISTITUTO DIOCESANO per il sostentamento del clero

Borsarini Carlo Alberto

Borsarini Anna

Borsarini Nuvola

Borsarini Marisa

Mausoli Loredana
