

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

- società **Malcantone s.r.l.**, con sede in Magreta di Formigine (MO), via Strada Pederzona, n. 16/a, CF 02745170361, nella persona del Sig. Gabriele Malavasi, nato il 21 dicembre 1952 a Carpi (MO), C.F. MLVGRL52T21B819H in qualità di legale rappresentante ;

P R E M E S S O C H E

- la soc. Malcantone srl è proprietaria di immobili censiti al NCEU del Comune di Castelfranco Emilia al Foglio: 107, mappali: 33, 34, 52p, 55p, 56p, 57, 60, 313, 479p, 585p, 587, 588, 589, 590, 635 (ex 586), 646 (ex 58, 59); tale area, posta presso la frazione Piumazzo, nel territorio del comune di Castelfranco Emilia, ha una consistenza complessiva di 72.624 mq;
- i terreni precedentemente descritti erano classificati dal previgente PRG in zona agricola;
- 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 sopra descritte, collocate a sud della Via San Cesario e ad ovest della Via dell'Industria, nella frazione di Piumazzo, sono individuate dal vigente PSC come parte dell'ambito ANP 70 "Piumazzo nuovo produttivo" e, in parte, territorio rurale;
- 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 31.10.09 prot. n. 33365 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 12.4.11 prot. 12779 ha presentato un atto d'obbligo contenente i seguenti impegni:

1. realizzare un insieme organico di opere infrastrutturali che risultano supplementari rispetto a quelle di urbanizzazione e non effettuate a scemputo del contributo di costruzione, per un importo di 786.320,00 € (settecentoottantaseimilatrecentoventi/00 euro), corrispondente al contributo di sostenibilità (quota del concorso alla riqualificazione promossa dal POC attraverso cessione di aree e realizzazione di dotazioni territoriali). Tali opere corrispondono a:

- *cessione aree aggiuntive 18.970 mq x 7 € = 132.790,00 €*
- *pista ciclabile extracomparto = 79.000,00 €*
- *interventi sulla viabilità extracomparto = 574.530,00 €*

2. presentare al Comune il PUA, o strumento urbanistico attuativo comunque denominato, relativo all'intervento in parola entro il termine massimo di 5 anni dall'approvazione del POC ;

- 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 prot. 16278 dell'11.5.11;
- in data 1.6.2011 prot. 19285 è stato avviato un procedimento espropriativo a carico della ditta Malcantone srl ;
- 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.....

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;

- in data 28.7.2011 prot. 26049 la proprietà ha presentato un'osservazione alla seconda variante al POC;
- sono pervenute n. 37 osservazioni e successive fuori termine;
- in data 28.7.11 prot. 26049 la ditta Malcantone srl ha avanzato osservazione alla variante al POC e successive fuori termine;
- in data 25.6.13 prot. 22237 la ditta Malcantone srl ha presentato un'integrazione alla osservazione 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 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, integrativa del provvedimento finale di approvazione della seconda variante al POC, contenente le 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 quantificazione del **contributo di sostenibilità**, a corpo, pari ad € **648.000,00**; tale contributo garantire sarà primariamente destinato ai seguenti scopi:
- a) la realizzazione del tratto di viabilità da via San Cesario a via dell'Industria e della rotatoria di innesto di tale viabilità su via San Cesario;
 - b) la realizzazione a sud di un breve tratto di via della Tecnica per il collegamento del comparto alla viabilità esistente e di progetto (ambiti 65.1 e 65.2 del PSC);
 - c) un contributo per la realizzazione del tratto fognario di collegamento tra la rete di S.Cesario S.P. e quella di Castelfranco Emilia in attuazione del protocollo d'intesa tra Hera spa, Comune di S.Cesario S.P. e Comune di Castelfranco Emilia;
 - d) versamento all'Amministrazione dell'indennità per l'espropriazione delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di cui ai punti a) e b)

restando inteso che la proprietà sarà in ogni caso tenuta alla realizzazione di interventi e/o versamenti, i cui costi saranno stabiliti come al successivo punto 3, sino alla concorrenza dell'importo di 648.000 € e non oltre questo.

Le opere sopra elencate sono dovute a titolo di contributo di sostenibilità, e sono 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.

- 3) dare inizio ai lavori delle opere di urbanizzazione secondaria sopra elencate ai punti a) e b) entro tre mesi dalla consegna da parte del Comune alla Malcantone delle aree a ciò necessarie, e qualora sia già stato autorizzato dal comune il progetto delle stesse, redatto a cura e spese del privato, che sarà consegnato al Comune entro sei mesi dalla richiesta in tal senso; ; saranno considerati nel costo dell'intervento 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; l'ultimazione delle opere dovrà avvenire nei termini di validità della convenzione di PUA e comunque in relazione allo stato di avanzamento del programma. La viabilità provvisoria durante l'esecuzione dei lavori sarà concordata fra le parti al momento dell'avvio del cantiere in modo da individuare le soluzioni meno dispendiose, garantendo al contempo la sicurezza ed efficienza della circolazione stradale;
- 4) il contributo di cui alla lettera c) dovrà essere riconosciuto all'Ente Gestore del Servizio Idrico Integrato HERA contestualmente al rilascio del titolo edilizio abilitativo delle opere di urbanizzazione primaria afferenti il PUA relativo all'ambito, restando inteso che i lavori potranno iniziare una volta ritirato il permesso di costruire e versato il contributo in parola; eventuali ritardi nella realizzazione del depuratore da parte del soggetto gestore non pregiudicheranno l'ottenimento dell'agibilità o comunque l'utilizzo degli edifici realizzati come stabilito nell'apposito protocollo d'intesa;

- 5) progettare e realizzare, a propria cura e spese le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento interne ed esterne al comparto privato, in quanto necessarie al suo idoneo funzionamento, così come sarà specificato nel PUA;
- 6) 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 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;
- 7) corrispondere all'Amministrazione Comunale, in sede di rilascio dei permessi di costruire per i singoli edifici, la quota di contributo di costruzione relativa agli oneri di urbanizzazione secondaria, oltre al contributo afferente le opere di disinquinamento e sistemazione dei luoghi.
- 8) 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;
- 9) 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 del contributo di sostenibilità di € 648.000,00, 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 di € 648.000,00; la fidejussione sarà progressivamente svincolata una volta realizzate le opere o effettuati i versamenti di cui al punto 3) per gli importi relativi;
- 10) presentare entro 5 anni dall'approvazione del POC un PUA che preveda l'attuazione della SC assegnata, redatto nel rispetto di tutte le norme, i requisiti e le prescrizioni vigenti.

IL COMUNE SI OBBLIGA:

- 1) ad attribuire alle aree di proprietà Malcantone s.r.l. inserite nell'ambito ANP 70, 27.000 mq. di **diritti edificatori** a destinazione produttiva;
- 2) 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.

LE PARTI DANNO ATTO CHE :

- 1) il privato si obbliga a mantenere ferma la presente convenzione preliminare e la proposta ivi contenuta, debitamente siglati per accettazione dei relativi contenuti, per tutto il tempo necessario al Comune per la sua approvazione da parte dell'organo esecutivo;

- 2) la presente convenzione preliminare è stipulata in forma della scrittura privata, da valere ad ogni effetto di legge;
- 3) 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;
- 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 atti conseguenti l'attuazione della presente convenzione preliminare;
- 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

.....

IL PRIVATO PROPRIETARIO

MALCANTONE s.r.l.

.....