

**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

**A.**

- **PATTAROZZI CARLA**, nata a Modena il 24/12/1950 e residente a San Cesario sul Panaro in via Emilia Est n.2278 - Codice Fiscale PTTCL50T64F257B;

**B.**

- **MALMUSI ADRIANO**, nato a Modena il 01/05/1943 e residente a Modena in via Poletti n. 12 - Codice Fiscale MLMDRN43E01F257U;
- **MALMUSI MARIA TERESA**, nata a Castelfranco Emilia il 26/09/1947 e residente a Modena in via Verdi n.51 - Codice Fiscale MLMMTR47P66C107T

**P R E M E S S O C H E**

- la sig.ra **PATTAROZZI CARLA**, è proprietaria di un terreno censito al NCT del Comune di Castelfranco Emilia, al Fg. 35 Mapp. 151(parte) della superficie catastale di circa mq. 16.700 (Sub-ambito A);
- i sigg.ri **MALMUSI ADRIANO** e **MALMUSI MARIA TERESA** sono comproprietari di un terreno con sovrastanti immobili, censito al NCT del Comune di Castelfranco Emilia, al Fg. 35 Mapp.li 196(parte),153,121,120,119,118,116 della superficie catastale di circa mq. 8.400 (Sub-Ambito B);
- le proprietà precedentemente descritte erano classificate 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.);
- i terreni sopra citati risultano destinati dallo strumento urbanistico vigente, PSC approvato, come segue: Ambito di Riqualificazione AR 96 Gaggio-Bottega Nuova;

- 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 28.10.09 prot. n. 32991 hanno 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;
- le proprietà in data 5.4.11 prot. 11819 hanno presentato un atto d'obbligo contenente i seguenti impegni:
  1. *cedere per la realizzazione della rotatoria tra la via Emilia e via Mavora, l'area di mq. 10.200 circa, di proprietà della Sig.ra PATTAROZZI CARLA, preventivamente individuata a catasto al Fg. 35 Mapp. 151(parte);*
  2. *realizzare opere di urbanizzazione e/o sistemazione urbanistica delle aree cedute per un ammontare complessivo pari ad Euro 484.600 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.*

*3. presentare entro 5 anni dalla sottoscrizione del presente atto un PUA per una SC di mq. 4.900 redatto nel rispetto di tutte le norme, i requisiti e le prescrizioni vigenti;*

*4. contestuale 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;*

*5. prestare garanzia dell'obbligo degli adempimenti individuati nella convenzione attuativa a mezzo di fidejussione di adeguato importo ciascuno per il proprio sub-ambito, (di tipo bancario per il sub-ambito A e di tipo assicurativo per il sub-ambito B);*

- 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;
- in data 1.6.2011 prot. 19295 è stato avviato un procedimento espropriativo a carico della sig.ra Pattarozzi Carla;
- 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;
- è stata inoltrata richiesta di valutazione di congruità all'Agenzia del Territorio di Modena;
- sono pervenute n. 37 osservazioni;
- in data 9.7.11 prot. 23685 le proprietà hanno presentato osservazione alla seconda Variante al POC;
- in data 22.6.13 con prot. 21899 la proprietà Pattarozzi Carla ha presentato un'osservazione fuori termine alla seconda Variante al POC;
- il Settore Pianificazione Economico-Territoriale ha provveduto a redigere osservazioni d'ufficio prot. n. 5381 del 14.2.13 e .....
- 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 9.7.11 prot. 23685 la proprietà ha presentato un'osservazione alla seconda variante al POC;
- 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

### Proprietà **A.**

La Proprietà **Pattarozzi Carla** - per essa, 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, contestualmente alla stipula della presente convenzione, a fronte del riconoscimento di indennità di esproprio, l'area di mq 10.250, identificata catastalmente al Foglio 35 Mappale 151 (parte);
- 2) accettare, con la sottoscrizione del presente atto, la stima dell'indennità di esproprio, pari ad € **133.250,00**;
- 3) 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 dovrà essere presentato entro 5 anni dall'approvazione del POC;
- 4) 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;
- 5) 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;
- 6) 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;]

## Proprietà **B**.

Le Proprietà **Malmusi Adriano** e **Malmusi Teresa** - 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:

- 7) 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 dovrà essere presentato entro un anno dall'approvazione del POC e ad esso si applicheranno le norme urbanistiche ed edilizie vigenti al momento dell'approvazione;
- 8) accettare, con la sottoscrizione del presente atto, la quantificazione del **contributo di sostenibilità**, a corpo, pari ad € **239.600**; il contributo dovrà garantire la compartecipazione all'esecuzione della rotatoria stradale prevista all'intersezione fra via Mavora e la S.S. 9 – via Emilia o la corresponsione di un contributo equivalente;
- 9) i lavori per la realizzazione della rotatoria o la corresponsione del contributo equivalente dovranno essere avviati entro tre anni dall'approvazione del PUA; 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; la fine lavori e la consegna delle aree dovrà avvenire entro un anno dal loro inizio, compatibilmente con i tempi di ottenimento delle necessarie autorizzazioni da parte di ANAS e salvo cause di forza maggiore;
- 10) redigere e realizzare, a propria cura e spese, il progetto esecutivo delle necessarie opere di urbanizzazione primaria 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;
- 11) 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;
- 12) 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 € 239.600, preso atto dell'avvenuta presentazione contestualmente alla stipula della presente di apposita fidejussione assicurativa di pari importo;

## **IL COMUNE SI OBBLIGA:**

### **Proprietà A.**

- 1) a compensare l'acquisizione delle aree attribuendo alle aree di Pattarozzi Carla diritti edificatori per 380 mq. di SC a destinazione residenziale;
- 2) 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

### **Proprietà B.**

- 1) ad attribuire alle aree di proprietà, Malmusi Adriano, Malmusi Maria Teresa **diritti edificatori** per mq. 2.500 così suddivisi:
  - 1.900 mq. di S.n.t. per usi commerciali, comprensivi di una **struttura di vendita non alimentare medio-piccola**
  - 600 mq. di Snt per usi terziari e direzionali.

A tali superfici si aggiunge la Sc residenziale esistente nell'edificio identificato al Foglio 35, Mappale 119, classificato Es.b dal PSC;

- 2) 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 :**

- 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 di 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) la cessione delle aree, come disciplinata nella presente convenzione preliminare, costituisce condizione e presupposto necessario per il rilascio dei permessi di costruire degli edifici;
- 6) al presente atto si applicano, per quanto compatibili, le norme del codice civile in materia di contratti;
- 7) sono a carico del privato proprietario le spese per imposta di bollo, diritti di segreteria e registrazione del presente atto, quando dovute;
- 8) 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;
- 9) 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**  
Pattarozzi Carla

---

Malmusi Adriano

---

Malmusi Maria Teresa

---