

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

- la **Ditta Costruzioni Sagittario Ftr srl**, con sede in via Dei Mille, 14 a Campogalliano (Mo) nella persona del sig. Paolo Bonaccini, nato a Modena (Mo) il 17/09/1972 residente a Strada Viazza di Ganaceto, 56 a Modena (Mo), Codice Fiscale BNCPLA72P14F257X in qualità di legale rappresentante ;

P R E M E S S O C H E

- la ditta Costruzioni Sagittario Ftr srl è proprietaria di un immobile censito al NCT del Comune di Castelfranco Emilia, al Fg. 39 Mapp. 120 sub.1 della superficie catastale di mq. 900;
- gli immobili precedentemente descritti erano classificati dal previgente PRG in zona di completamento industriale artigianale (P.3) (Zona D, DM 2/4/68);
- 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: ambito di riqualificazione AR117;
- 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. 33329 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 14.4.11 prot. 13085 ha presentato un atto d'obbligo contenente i seguenti impegni:

a) *a realizzare opere di urbanizzazione e/o sistemazione urbanistica delle aree cedute per un ammontare complessivo pari ad Euro 44.700,00 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: a corrispondere all'Amministrazione Comunale la cifra equivalente all'ammontare delle opere non realizzate, fermo restando l'importo complessivo quantificato in Euro 44.700,00;*

b) *a presentare entro 5 anni dalla sottoscrizione del presente atto un PUA per una SC di mq. 486 redatto nel rispetto di tutte le norme, i requisiti e le prescrizioni vigenti;*

c) *alla 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;*

d) *a 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 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 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 **quantificazione del contributo di sostenibilità**, a corpo, pari ad **€ 44.700,00**
- 3) concorrere alla realizzazione delle opere necessarie alla sistemazione dell’incrocio di via per Panzano - Strada Provinciale 14 e il completamento della ciclabile, compreso il raccordo del tratto di pista ciclabile di progetto con i tratti esistenti lungo via per Panzano e via Pioppa, su aree rese disponibili dall’Amministrazione comunale, fino al raggiungimento dell’importo massimo del contributo di sostenibilità definito al punto 2); i lavori relativi alle suddette opere dovranno essere realizzati entro un anno dall’inizio dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione, il cui titolo abilitativo edilizio dovrà essere richiesto contestualmente alla richiesta di approvazione del PUA;

- 4) le opere di cui al punto 3) precedente dovranno ammontare ad € 44.700,00, comprensivi degli oneri di progettazione, direzione lavori e sicurezza (le spese tecniche dovranno essere scontate del 20% rispetto al tariffario degli ingegneri e architetti), da documentare 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 approvato dalla Giunta Regionale dell'Emilia Romagna in vigore al momento dell'approvazione del progetto esecutivo;
- 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 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;
- 7) 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;
- 8) garantire la propria piena ed esclusiva proprietà e la libera disponibilità delle aree per le urbanizzazioni primarie, nonché la loro 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 € 44.700,00, 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 € 44.700,00;
- 10) destinare il 20% della S.C. residenziale prevista ad edilizia residenziale sociale, da convenzionare in sede di PUA nei termini previsti dal POC; in sede di PUA sarà possibile chiedere la monetizzazione di tale quota in misura corrispondente alla percentuale di riduzione rispetto ai prezzi di mercato, avendo come riferimento di massima:
 - per la vendita convenzionata, il rapporto di superficie convenzionata di 5:1
 - per l'affitto concordato, il rapporto di superficie convenzionata di 3,5:1
- 11) 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

- 1) ad attribuire all'area di proprietà Ditta Costruzioni Sagittario Ftr srl **diritti edificatori per mq. 486 di S.C.** ad uso residenziale;
- 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;
- 3) ad acquisire e/o rendere disponibili al soggetto attuatore privato, le aree esterne al comparto su cui realizzare le opere di urbanizzazione secondaria costituenti contributo di sostenibilità.

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;
- 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 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 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) la cessione delle aree, come disciplinata nella presente convenzione preliminare, costituisce condizione e presupposto necessario per il rilascio dei permessi di costruire degli edifici;
- 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;
- 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 PROPRIETARIO
Costruzioni Sagittario Ftr srl
