

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

- **Bellei Marco**, nato a Modena il 29.7.56 ed ivi residente in via Villa d'Oro 31/9, C.F. BLLMRC56L29F257L
- **PERTEC srl**, con sede a Modena – strada Gherbella 191 – C.F. / P.IVA 02486670363 – nella persona del sig. **Perati Umberto**, nato a Modena il 6.1.69 - in qualità di Amministratore Unico;
- **Solieri Matteo**, nato a Modena il 27.3.70 ed ivi residente in via Rossini 330 – C.F. SLRMTT70C27F257T;
- **Solieri Gloria**, nata a Modena il 4.5.71 e residente a Modena - via Pelusia 32– C.F. SLRGLR71E44F257A
- **Mandarini Luciana**, nata a Carpi il 2.6.49 e residente a Modena – via Leonardo da Vinci 99 – C.F. MNDLCN49H42B819X
- **Bonfiglioli Marco**, nato a Modena il 23.12.75 e residente a Modena – via Tignale del Garda 49 – C.F. BNFMR75T23F257V
- **Bonfiglioli Enrico**, nato a Modena il 26.4.77 e residente a Modena – via Leonardo da Vinci 99 – C.F. BNFNRC77D26F257Z;
- **Bonfiglioli Simonetta**, nata a Castelfranco Emilia il 28.6.42 e residente a Modena - via Codroipo 22 – C.F. BNFSNT42H68C107Z
- **ALFA IMMOBILIARE srl**, con sede a Modena – strada Gherbella 191 – C.F. / P.IVA 02775420363 nella persona del sig. **Perati Vasco**, nato a Modena il 10.9.46 - - in qualità di Amministratore Unico;

P R E M E S S O C H E

- risultano interessate dal presente accordo le seguenti proprietà:

	Proprietà	Fg.	Mapp.	mq.
A	Bellei Marco – PERTEC Srl (Perati Umberto) - Solieri Matteo - Solieri Gloria – Mandarini Luciana, Bonfiglioli Marco, Bonfiglioli Enrico, Bonfiglioli Simonetta –	50	162-163-164-165-166-167-168	49.168
B	ALFA IMMOBILIARE SRL (Perati Vasco)	50	172	3.410

- 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 catastalmente distinti al Foglio n. 50, mappali 162-163-164-165-166-167 e 168 ricadono nell'ambito per dotazioni di nuovo insediamento 29 AND;
- i terreni catastalmente distinti al Foglio n. 50, mappale 172 ricade nell'ambito consolidato a destinazione residenziale AC.c 15;
- per i terreni sopra citati il P.S.C. prevede un ambito territoriale classificato : “Ambito per dotazioni di nuovo insediamento” AND n. 29 e AC.c 15;
- 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 29.9.09 prot. 29768 – prot. 30.10.09 prot. 33239 – hanno presentato delle 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 di pianificazione 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 interessate dal presente accordo in data 19.4.11 prot. 13723 hanno presentato un atto d'obbligo contenente i seguenti obblighi, assunti da parte della stessa proprietà a fronte dell'attuazione di quanto previsto dal POC in fase di elaborazione, vale a dire dell'assegnazione da parte dell'Amministrazione comunale di diritti edificatori per complessivi mq. 6325 (5.725 mq. privati + 600 mq pubblici) di SC a destinazione residenziale, oltre a 2400 mq. di SC a destinazione commerciale (oltre al riconoscimento di diritti edificatori relativi a fabbricati esistenti), nei termini e alle condizioni definiti dal POC stesso:
 - a cedere a titolo gratuito l'area di mq. 149.355 circa, oltre mq. 1.500 di sf urbanizzata, salvo più esatta definizione in sede di specifico frazionamento;
 - a realizzare opere di urbanizzazione e/o sistemazione urbanistica delle aree cedute per un ammontare complessivo pari ad euro 75.557,00 a titolo di contributo di sostenibilità, in aggiunta rispetto agli oneri di urbanizzazione comunque dovuti; lo standard di verde pubblico relativo al comparto edificatorio è soddisfatto dalle cessioni di aree di cui sopra; per detto comparto non sono previste quote da riservare ad E.R.S.;
 - a presentare entro 1 anno dalla sottoscrizione del presente atto un PUA (o più PUA) per una SC di mq. 6.325 mq residenziali (5.725 mq. privati + 600 mq pubblici) e 2400 mq. a destinazione commerciale per M-P strutture alimentari-non alimentari redatto nel rispetto di tutte le norme, i requisiti e le prescrizioni vigenti; in sede di PUA è riconosciuta alle proprietà Corradini e Alfa srl la possibilità di trasferire nell'ambito AND29 una quota dei diritti edificatori a destinazione residenziale derivante dall'attuazione dell'Ambito urbano consolidato 15Ac.c, adiacente l'area di intervento;

- alla contestuale stipula di una convenzione attuativa con l'Amministrazione Comunale 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 di quanto da realizzare;
- a prestare garanzia dell'obbligo degli adempimenti individuati nella convenzione attuativa a mezzo di fidejussione bancaria di primario istituto di adeguato importo – sufficiente a garantire il valore delle aree di cessione, il valore delle opere da realizzare ed i costi generali di acquisizione - entro un anno dall'approvazione della variante al POC;

Caratteristiche dell'intervento - Opere di interesse pubblico da realizzare	Acquisizione del 70% dell'intera superficie territoriale da destinare a parco urbano, a fronte dell'assegnazione di diritti edificatori da concentrare nel 30% dell'ambito.
Prescrizioni urbanistiche	Concentrazione dell'edificazione nella parte sud dell'ambito, ad integrazione dei tessuti esistenti; realizzazione del parco nella parte di ambito ceduta al Comune, e suo collegamento con le attrezzature verdi limitrofe esistenti.
Diritti edificatori assegnati e usi ammessi	SC = 5.725 mq. residenza (privato) SC = 600 mq. diritti edificatori residenziali comunali SC = 2.400 mq. commercio M-P strutture non alim. (SV = 1.600 mq.) SC = 1.360 mq. già assegnata nell'ambito AC.c15 comporta una SV per commercio M-P non alimentare di ulteriori 1.000 mq.
Idoneità urbanistica usi commerciali	Ambito idoneo per M-P strutture di vendita alimentari e non alimentari Una media struttura di vendita alimentare può essere attivata solo previo trasferimento di autorizzazione commerciale da un esercizio localizzato nel capoluogo, in localizzazione definita urbanisticamente non idonea dal 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;
- 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.....”*

- 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;

- in data 5.8.11 prot. 27159 la proprietà ha presentato un’osservazione alla previsione adottata dell’AND29 contenuta nella seconda variante al POC e ulteriori osservazioni fuori termine prot. 24311 del 11/07/2013 e prot. 24769 del 16/07/2013 e prot. 26202 del 30/07/2013;

- 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:

PROPRIETA' A.

Bellei Marco – PERTEC Srl (Perati Umberto) - Solieri Matteo - Solieri Gloria – Mandarini Luciana, Bonfiglioli Marco, Bonfiglioli Enrico, Bonfiglioli Simonetta.

- 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) **cedere all'Amministrazione Comunale**, contestualmente alla stipula della presente convenzione, a fronte del riconoscimento di diritti edificatori compensativi, un'area di mq

34.418 – identificata catastalmente al Fg 50 mappali 162, 163 (parte), 166 (parte), 167 (parte) e 168 (parte), come meglio identificata nella scheda grafica (All. B);

- 3) accettare, con la sottoscrizione del presente atto, la quantificazione de valore di mercato delle aree di cui al punto 2) in € **636.725,60**, che è stata oggetto di valutazione di congruità da parte dell’Agenzia del Territorio di Modena prot. 2 del 2.1.2013 e che verrà compensata dall’Amministrazione Comunale con l’assegnazione di diritti edificatori;
- 4) accettare, con la sottoscrizione del presente atto, la quantificazione del **contributo di sostenibilità** pari a € **47.275,80**, relativo all’assegnazione di diritti edificatori aggiuntivi rispetto a quelli compensativi previsti, pari a mq. 165,88 di Snt ad uso commerciale;
- 5) il contributo di cui al punto 4) precedente dovrà concorrere alla realizzazione delle seguenti attrezzature collettive, da realizzarsi sull’area da cedere all’Amministrazione Comunale descritta al precedente punto 3), da parte del soggetto attuatore, che risulta sin da ora autorizzato ad intervenire:

a. **campo da calcetto a 5 giocatori** per squadra con dimensioni di ml. 36,80 x 21,75 = mq 800,40 con rigatura di ml. 34,80 x 19,70 .

Il campo sarà realizzato mediante esecuzione di vespaio drenante a granulometria decrescente, opportunamente rullata e compattata al fine di ottenere una struttura uniformemente areata ed auto drenante , secondo gli standard qualitativi richiesti per i campi omologati. Il campo sarà dotato di:

- manto in erba sintetica tipo SportClassic HD 40+2 mm , composto da monofili bicolore resistenti ai raggi U.V. su supporto in polipropilene rivestito in gomma imputrescibile , con speciale trattamento ai raggi U.V., rigature larghezza cm. 8 in erba sintetica , intasamento stabilizzante in sabbia silicea, intasamento prestazionale con granuli di Fun Rubber, omologato, ecologico, atossico, non contenente composti aromatici, con omogenea distribuzione dei granuli mediante spazzolatura incrociata;
- porte da calcio a 5 in acciaio verniciato bianco , dimensioni regolamentari ml. 3,00 x 2,00 , complete di reti in nylon rinforzato annodato colore bianco;
- copertura realizzata con struttura reticolare in acciaio portante fissa, debitamente calcolata secondo le norme vigenti, comprensiva di distanziali, controventature, tirafondi di collegamento alle fondazioni, il tutto zincato per evitare costi di manutenzione;
- telone di copertura in tessuto poliestere,spalmato in PVC e bilaccato, con elevata stabilità ai raggi U.V. , trattato contro la formazione di funghi e muffe, doppio telo ventilato, tende laterali scorrevoli con guarnizione anti vento sul lato superiore, il tutto conforme alle normative vigenti;
- impianto elettrico e di illuminazione adeguati, con luci di emergenza, quadri elettrici, proiettori asimmetrici, ecc.,
- impianto di riscaldamento mediante installazione di generatore ad aria calda funzionante a gas metano, opportunamente dimensionato e dotato di tutti i dispositivi necessari per il corretto funzionamento e la conformità alle normative vigenti.

Saranno inoltre realizzate tutte le opere accessorie di preparazione dei sottofondi, fondazioni, cavidotti, polifore , messe a terra, allacciamenti, ecc. necessari per la realizzazione a regola d’arte della struttura;

- b. **struttura spogliatoio** in elementi prefabbricati modulari, già dimensionato per campo da calcio a 11, che sarà dotato di locali spogliatoi uomo/donna o ospiti/locali completi di docce, servizi igienici, locali accessori, locali per arbitro, locale primo soccorso, servizi igienici per il pubblico, ecc. , il tutto secondo le normative vigenti e compresi fondazioni, scavi, impianti e collegamento alle reti tecnologiche da realizzare nel comparto.

Saranno inoltre a carico del soggetto attuatore la progettazione, la direzione lavori, sicurezza, il progetto impianti tecnologici, la redazione della relazione geologica, i necessari collaudi , ed ogni altro onere relativo al completamento delle opere e la loro perfetta agibilità.

Il costo complessivo delle opere di cui ai punti a. e b. non potrà essere inferiore all'ammontare di € 270.000,00, come risultante da una prima sommaria stima dei costi formulata dal soggetto proponente. La definizione puntuale delle suddette opere sarà meglio specificata nel progetto esecutivo autorizzato dai competenti uffici comunali;

- 6) dare inizio ai lavori di cui al punto 5) entro il 31.05.2014, come da progetto redatto a cura e spese del privato e autorizzato dal Comune, compatibilmente con i tempi di rilascio del progetto stesso; tali opere non daranno luogo ad alcun diritto di scomputo oneri. 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;
- 7) progettare e realizzare, a propria cura e spese le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento interne al comparto privato, in quanto necessarie al suo idoneo funzionamento, la **rotatoria di intersezione con la via Emilia**, le opere di collegamento viario e infrastrutturali delle attrezzature sportive all'interno del parco pubblico da cedere all'Amministrazione Comunale, così come sarà specificato nel PUA;
- 8) 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 rilascio di permesso di costruire e di redazione della relativa convenzione urbanistica;
- 9) 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;
- 10) 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;

- 11) 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 € 270.000,00, preso atto dell'avvenuta presentazione contestualmente alla stipula della presente, di apposita fidejussione assicurativa di importo pari al 100% del valore del contributo di sostenibilità di € 270.000,00. (Il presente punto 12 può essere integralmente sostituito – a scelta degli interessati – dalla presente frase: “preso atto dell'avvenuta presentazione contestualmente alla stipula della presente, di apposita fidejussione bancaria di primario istituto pari al 100% del contributo di sostenibilità pari ad € 270.000,00”)
- 12) 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;

PROPRIETA' B.

ALFA IMMOBILIARE SRL

- 13) accetta la quantificazione del contributo di sostenibilità pari a € 16.500 conseguente al riconoscimento dell'idoneità urbanistica all'insediamento di struttura di vendita medio-piccola non alimentare relativa all'immobile catastalmente distinto al Foglio 50 Mappale 172 ricompreso in ambito urbano consolidato AC.c 15;
- 14) il contributo di cui al punto 13) dovrà concorrere alla realizzazione di attrezzature pubbliche nel parco, da realizzarsi sull'area da cedere all'Amministrazione Comunale descritta al precedente punto 2);
- 15) presentare entro 5 anni dall'approvazione del POC, idoneo titolo edilizio abilitativo che preveda l'attuazione della previsione di natura commerciale attribuita dal POC, secondo un progetto redatto nel rispetto di tutte le norme, i requisiti e le prescrizioni vigenti;
- 16) presentare in sede di stipula della presente convenzione di idonea garanzia a mezzo di fidejussione assicurativa di importo pari al 100% del valore del contributo di sostenibilità di € 16.500,00.

IL COMUNE SI OBBLIGA:

- 17) ad attribuire alle aree di proprietà Bellei Marco – PERTEC Srl (Perati Umberto) - Solieri Matteo - Solieri Gloria – Mandarini Luciana, Bonfiglioli Marco, Bonfiglioli Enrico, Bonfiglioli Simonetta catastalmente identificate al Foglio 50 Mappale 168 (parte), quale controvalore della cessione delle aree di cui al punto 3) ed a seguito del riconoscimento di ulteriore potenzialità edificatoria di cui al punto 4) le seguenti potenzialità edificatorie:

– **2.400 mq. di Snt ad uso commerciale** per medio-piccole strutture alimentari e non alimentari (di cui una di tipo alimentare), con strutture separate con superficie di vendita SV complessiva = 1.600 mq.

- 18) consentire il recupero della superficie esistente dei fabbricati distinti catastalmente al Foglio 50, mapp. 164 e 165, di mq. 180, da destinarsi ai seguenti usi: U.1 abitazione civile e/o U.7 pubblico esercizio;

- 19) ad attribuire l' idoneità urbanistica all' insediamento di struttura di vendita medio-piccola non alimentare avente una superficie di vendita massima $SV = mq\ 1.000$, relativa all' immobile catastalmente distinto al Foglio 50 Mappale 172 ricompreso in ambito urbano consolidato AC.c 15, a fronte di diritti edificatori già riconosciuti;
- 20) 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) 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;
- 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 la stipula della convenzione urbanistica definitiva e per il rilascio dei permessi di costruire delle opere di urbanizzazione e 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

Bellei Marco

.....

PERTEC Srl (Perati Umberto)

.....

Solieri Matteo

.....

Mandarini Luciana

.....

Bonfiglioli Marco

.....

Bonfiglioli Enrico

.....

Bonfiglioli Simonetta

.....

ALFA IMMOBILIARE SRL (Perati Vasco)

.....