

**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

- **Bacchi Reggiani Giovanni**, nato a Bologna il 27/04/1936, residente a Bologna in P.zza dell'Unità n° 6, Codice Fiscale BCCGNN36D27A944P;

- **Bacchi Reggiani Maurizio**, nato a Bologna il 06/04/1967, residente a San Lazzaro di Savena in Via Croata n° 13, Codice Fiscale BCCMRZ67D06A944A;

- **Bacchi Reggiani Stefano**, nato a Bologna il 13/05/1962, residente a Castenaso in Via Ca' Belfiore n° 11, Codice Fiscale BCCSFN62E13A944P;

- **Degli Esposti Franco**, nato a Montevoglio il 10/11/1931, residente a Castelfranco Emilia in Via Emilio Po n° 32, Codice Fiscale DGLFNC31S10F659I;

- **Degli Esposti Renato**, nato a Castello di Serravalle il 16/11/1924 residente a Castelfranco Emilia in Via Castiglione n° 201/a, Codice Fiscale DGLRNT24S16C191R;

- **Degli Esposti Villiam**, nato a San Cesario S/P il 14/08/1953, residente a Castelfranco Emilia in Via Tabacchi n° 9, Codice Fiscale DGLVLM53M14H794K;

- **Evangelisti Angela**, nata a Castelfranco Emilia il 04/06/1938, residente a Castelfranco Emilia in Corso Martiri n° 354, Codice Fiscale VNGNGL38H44C107L ;

- **Iseppi Lorenzo**, nato a Castelfranco Emilia il 25/08/1967, residente a Castelfranco Emilia in Via Porretto n° 24/A, Codice Fiscale SPPLNZ67M25C107E;

- **Iseppi Roberta**, nata a Castelfranco Emilia il 05/09/1969, residente a San Cesario S/P in Via Loda n° 583, Codice Fiscale SPPRRT69P45C107H;

- **Rimondi Iolanda**, nata ad Anzola dell'Emilia il 30/11/1927, residente a Castelfranco Emilia in Via Castiglione n° 201/a, Codice Fiscale RMNLND27S70A324U;

- **Valentini Tosca**, nata a Modena il 26/09/1930, residente a Castelfranco Emilia in Via Botticelli n° 15, Codice Fiscale VLNTSC30P66F257H;

## P R E M E S S O   C H E

- il sig. Bacchi Reggiani Giovanni è proprietario per 2/4 di un immobile censito al NCT del Comune di Castelfranco Emilia, al Fg. 66 Mapp. 327-330-333-336-341 della superficie catastale di mq. 7924 ed è proprietario per 1/8 di un immobile censito al NCT del Comune di Castelfranco Emilia, al Fg. 66 Mapp. 412-413 e al catasto fabbricati del medesimo comune al Foglio 66, con i mappali 416, subb 1, 2 e 3, della superficie catastale di mq. 9020;
- il sig. Bacchi Reggiani Maurizio è proprietario per 1/4 di un immobile censito al NCT del Comune di Castelfranco Emilia, al Fg. 66 Mapp. 327-330-333-336-341 della superficie catastale di mq. 7.924, ed è proprietario per 1/8 di un immobile censito al NCT del Comune di Castelfranco Emilia, al Fg. 66 Mapp. 412-413 e al catasto fabbricati del medesimo comune al Foglio 66, con i mappali 416, subb 1, 2 e 3, della superficie catastale di mq. 9020;
- il sig. Bacchi Reggiani Stefano è proprietario per 1/4 di un immobile censito al NCT del Comune di Castelfranco Emilia, al Fg. 66 Mapp. 327-330-333-336-341 della superficie catastale di mq. 7924;
- il sig. Degli Esposti Franco è proprietario di un immobile censito al NCT del Comune di Castelfranco Emilia, al Fg. 66 Mapp. 109-273-274 della superficie catastale di mq. 9020;
- il sig. Degli Esposti Renato è proprietario di un immobile censito al NCT del Comune di Castelfranco Emilia, al Fg. 66 Mapp. 104-105-106 della superficie catastale di mq. 9019, e proprietario per 1/2 di un immobile censito al NCT del Comune di Castelfranco Emilia, al Fg. 66 Mapp. 345-103 della superficie catastale di mq. 13296;
- il sig. Degli Esposti Villiam è proprietario per 3/8 di un immobile censito al NCT del Comune di Castelfranco Emilia, al Fg. 66 Mapp. 412-413 e al catasto fabbricati del medesimo comune al Foglio 66, con i mappali 416, subb 1, 2 e 3, della superficie catastale di mq. 9020;
- la sig.ra Evangelisti Angela, nella suddetta qualità, è proprietaria per 1/3 di un immobile censito al NCT del Comune di Castelfranco Emilia, al Fg. 66 Mapp. 100 della superficie catastale di mq. 3160;
- il sig. Iseppi Lorenzo è proprietario per 1/3 di un immobile censito al NCT del Comune di Castelfranco Emilia, al Fg. 66 Mapp. 100 della superficie catastale di mq. 3160;
- la sig.ra Iseppi Roberta è proprietaria per 1/3 di un immobile censito al NCT del Comune di Castelfranco Emilia, al Fg. 66 Mapp. 100 della superficie catastale di mq. 3160;
- la sig.ra Rimondi Iolanda, nella suddetta qualità, è proprietaria per 1/2 di un immobile censito al NCT del Comune di Castelfranco Emilia, al Fg. 66 Mapp. 345-103 della superficie catastale di mq. 13296;
- la sig.ra Valentini Tosca è proprietaria per 3/8 di un immobile censito al NCT del Comune di Castelfranco Emilia, al Fg. 66 Mapp. 412-413 e al catasto fabbricati del medesimo comune al Foglio 66, con i mappali 416, subb 1, 2 e 3, della superficie catastale di mq. 9020;
- gli immobili precedentemente descritti erano classificati dal previgente PRG in zone produttive agricole tipo E;

- 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 54 AN, catastalmente distinto al foglio di mappa n° 66, mappali n° 105-106--412-413-416-109-273-274-327-330-333-336-341-345-100-103-104. Si precisa che il mappale 101, già edificato, di proprietà della sig.ra Pallotti Luigia non è parte della presente convenzione poiché la stessa proprietaria non ha aderito alla sottoscrizione della domanda per l'inserimento al POC datata 31/10/2009;
- 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 31.10.09 prot. n. 33345 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 13.4.11 prot. 12903 hanno presentato un atto d'obbligo contenente i seguenti obblighi:
  - a) *cessione a titolo gratuito di un'area di mq. 30.859 circa, preventivamente individuata a catasto al Fg. 66 Mapp. 105-106-107-412-413-109-273-274-333-336-341-104 parte-330 parte;*
  - b) *presentazione entro 5 anni dalla sottoscrizione del presente atto un PUA per una SC di mq. 5100 redatto nel rispetto di tutte le norme, i requisiti e le prescrizioni vigenti;*
  - c) *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;*
- *prestazione di 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;
- è stata inoltrata richiesta di valutazione di congruità all'Agenzia del Territorio di Modena;
- 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 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 13.7.11 prot. 23892 le proprietà hanno 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**

**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 € **1.768.800,00**, come risulta dalla scheda normativa di POC (all. A);
- 3) cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale **contestualmente alla sottoscrizione della presente convenzione**, quale quota parte del contributo di sostenibilità citato al punto 2), le aree per la realizzazione del sub ambito residenziale pubblico per complessivi mq. 23.030 di St, come identificate nella scheda grafica (all. B);
- 4) accettare che i diritti edificatori pari a mq. 2.800 di SC a destinazione residenziale, da attribuire al sub ambito residenziale pubblico, **contestualmente all'approvazione della variante 2 al POC**, rimangano a favore dell'Amministrazione Comunale quale quota parte del contributo di sostenibilità citato al punto 2),;
- 5) 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, come individuate nella scheda grafica allegata (all. B);
- 6) 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 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 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 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 alle aree incluse nell'ambito AN 54 citate in premessa (St complessiva mq. 31.439) diritti edificatori pari a mq. 7.000 di SC a destinazione residenziale e mq. 1.100

di Snt a destinazione commercio di vicinato, di cui mq. 2.800 di Sc ad uso residenziale rimarranno a favore dell'Amministrazione Comunale; per cui, ai soggetti proprietari delle aree verranno attribuiti diritti edificatori pari a mq. 4.200 di Sc a destinazione residenziale e mq. 1.100 di Snt a destinazione commercio di vicinato.

- 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, 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) gli obblighi relativi alla realizzazione di una quota di edilizia residenziale sociale pari al 20% della S.C. residenziale prevista, di cui all'art. 7bis della L.R. 20/00, come meglio esplicitato dall'art. A-6 bis dell'allegato alla stessa legge, saranno assolti da parte della pubblica amministrazione, attivando i relativi interventi all'interno del sub ambito pubblico;
- 5) le superfici indicate dal presente atto potranno subire variazioni di modesta entità in sede di frazionamento;
- 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

Bacchi Reggiani Giovanni

---

Bacchi Reggiani Maurizio

---

Bacchi Reggiani Stefano

---

Degli Esposti Franco

---

Degli Esposti Renato

---

Degli Esposti Villiam

---

Evangelisti Angela

---

Iseppi Lorenzo

---

Iseppi Roberta

---

Rimondi Iolanda

---

Valentini Tosca

---