

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

- **Soc. S. Anna Immobiliare srl in liquidazione**, con sede a Modena – viale Vittorio Veneto 2- nella persona del sig. Ghidorzi Claudio, nato a Formigine il 14/01/1955, residente a Maranello (Modena), via Giuseppe Garibaldi n. 6), Codice Fiscale GHDCLD55A14D711K, in qualità di liquidatore - (P.I. 02831470360),

P R E M E S S O C H E

- la Soc. S. Anna Immobiliare srl in liquidazione è proprietaria di immobili censiti al NCEU del comune di Castelfranco Emilia al Fg. 59 Mapp. 8 della superficie catastale di mq. 23.416;
- l'immobile precedentemente descritto era classificato dal previgente PRG come Zona agricola di rispetto dell'abitato/Servizi pubblici di quartiere;
- 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 nuovo insediamento residenziale n° 84 An;
- 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 11.9.2009 prot. n. 28108 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 28.4.11 prot. 14695 ha presentato un atto d'obbligo contenente i seguenti impegni:
- *cessione a titolo gratuito l'area di mq. 8.975 circa, preventivamente individuata a catasto in parte al Fg. 59 Mapp. 8;*
 - *rispetto dei citati Criteri approvati dalla G.C. in data 13.04.2010, riconoscendo comunque che la quota di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) viene svolta attraverso l'assegnazione dei diritti edificatori pari a mq. 2'395 di SC residenziale a favore dell' A. C., per un quantitativo rispettoso del valore minimo richiesto dalla L.r. n.20/2000 (art. 7-bis e artt. A-6-bis e A-6-ter della L.R. n.20/2000 e ss. mm. e ii.) e dall'Allegato B ai Criteri citati;*
 - *presentazione entro 5 anni dalla sottoscrizione del presente atto, di un PUA per una SC di mq. 3.700 a destinazione residenziale e mq. 500 di SC a destinazione terziario/commerciale, redatto nel rispetto di tutte le norme, i requisiti e le prescrizioni vigenti;*
 - *stipula di una convenzione attuativa con l'A.C. in cui verranno precisati:*
 - *le opere e impianti da realizzare;*
 - *le ubicazioni 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;
- in data 6.8.11 prot. 27201 la proprietà ha presentato un’osservazione alla seconda variante al POC;
- sono pervenute n. 37 osservazioni;
- 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;
- 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 € **1.316.700,00**;
- 3) **cedere** gratuitamente all'Amministrazione contestualmente alla stipula della presente convenzione, quale contributo di sostenibilità, le **aree** di complessivi mq. 8.972 di superficie territoriale (S.T.) per la realizzazione di un comparto edificatorio residenziale pubblico, prendendo atto della valutazione di congruità espressa dall'Agenzia del Territorio con prot. 2 del 2.1.2013;
- 4) **accettare che i diritti edificatori** pari a mq. 2.395 di superficie complessiva (S.C.) a destinazione residenziale, 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 realizzare, a propria cura e spese le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento interne al sub ambito privato in quanto necessarie al suo idoneo funzionamento, come individuate nella scheda grafica allegata (all. B);
- 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 all'interno del sub ambito privato, 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) 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;
- 8) 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;
- 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 84 citate in premessa (St complessiva mq. 23.416) **diritti edificatori** pari a mq. 6.460 di SC a destinazione residenziale e mq. 500 di Snt a destinazione commercio di vicinato, di cui mq. 2.395 di SC ad uso residenziale rimarranno a favore dell'Amministrazione Comunale; per cui, alla ditta S. Anna srl in liquidazione verranno attribuiti diritti edificatori pari a mq. 4.065 di SC a destinazione residenziale e mq. 500 di Snt a destinazione commercio di vicinato;

- 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 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) la cessione delle aree al Comune e la costituzione delle servitù, come disciplinate nella presente convenzione preliminare, costituiscono condizione e presupposto necessario per la stipula della convenzione urbanistica e per il rilascio dei permessi di costruire delle opere di urbanizzazione e degli edifici;
- 6) 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;
- 7) al presente atto si applicano, per quanto compatibili, le norme del codice civile in materia di contratti;
- 8) sono a carico del privato proprietario le spese per imposta di bollo, diritti di segreteria e registrazione del presente atto, quando dovute;
- 9) 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;
- 10) 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

S.ANNA IMMOBILIARE SRL
