

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

- **Società Agricola Solarolo s.s.** con sede in Via Cassola di Sopra n°51/A, Loc. Cavazzona - Castelfranco Emilia (MO) – P.Iva n° 00423100379 – nella persona del sig. PELLONI ATHOS, nato a BOLOGNA il 21/11/1949, residente a Castelfranco Emilia (MO) in Via Emilia Est n° 192, Codice Fiscale PLLTHS49S21A944I, in qualità di Legale Rappresentante;
- società **Nuova Immobiliare s.r.l.** con sede in Castelfranco Emilia, via Garagnani 38, partita IVA 01940820366, nella persona della sig.ra Merighi Maria Grazia, nata a Castelfranco Emilia il 24.10.1955, residente a Castelfranco Emilia in via Larga 16, Codice Fiscale MRGMGR55R64C107Y, in qualità di Amm.re Unico;
- società **Immobiliare Case Nuove s.r.l.** con sede in Castelfranco Emilia, via Garagnani 38, partita IVA 02096880360, nella persona del sig. Chierici Fabrizio, nato a Modena il 14 gennaio 1967, residente a Castelfranco Emilia in via Larga 14, Codice Fiscale CHRFRZ67A14F257T, in qualità di legale rappresentante;

P R E M E S S O C H E

- la società Nuova Immobiliare srl è proprietaria di un immobile censito al NCEU del Comune di Castelfranco Emilia, al Fg.121 Mapp. 33 sub 24 e sub 25 di superficie catastale complessiva di mq. 2304 e che la società Immobiliare Case Nuove srl è proprietaria di un immobile censito al NCT del Comune di Castelfranco Emilia, al Fg. 88 Mapp. 365 della superficie di mq. 2.605;
- l'immobile precedentemente descritto per la Nuova Immobiliare s.r.l. era classificato dal previgente PRG in zona di ristrutturazione urbanistica RU4 mentre quello della Immobiliare Case Nuove srl ad agricolo di rispetto dell'abitato A2;
- la soc. Agricola Solarolo s.s. è proprietaria di immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Castelfranco Emilia (MO) come segue:
 - foglio 88 - mappali 45, 46, 47, 48, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440;

- gli immobili precedentemente descritti erano classificati dal previgente PRG in “zona agricola di rispetto dell’abitato - A2”;
- 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 di proprietà Nuova Immobiliare srl risultano destinati dallo strumento urbanistico vigente, PSC approvato, in ambito 46AD dotazioni Centro Storico e in ambito 1AS; i terreni di proprietà Immobiliare Case Nuove s.r.l. sono in ambito 104AN – Nuovo residenziale Cavazzona; i terreni di proprietà soc. Agricola Solarolo s.s. sono parzialmente in ambito AN 104 e una parte dei mappali, corrispondenti ad una striscia di circa mq. 6.500, risulta in AVP163 ambito di valore paesaggistico del territorio rurale;
- il Comune di Castelfranco Emilia è proprietario di terreni identificati catastalmente al Foglio 88, mappali 366, 441 e 442, che risultano destinati dallo strumento urbanistico vigente, PSC approvato, in ambito 104 AN - Nuovo residenziale Cavazzona e parte in AVP163 ambito di valore paesaggistico del territorio rurale;
- 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 Nuova Immobiliare srl in data 20.10.09 prot. n. 32023 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 Nuova Immobiliare srl e la società Immobiliare Case Nuove srl in data 7.5.11 prot. 15806 hanno presentato un atto d'obbligo contenente i seguenti impegni:
- a) *a permutare alla pari e senza conguaglio l'area di mq. 2.304 circa, preventivamente individuata a catasto al Fg.121 Mapp. 33 sub 24-25 (considerata la vicinanza alla linea ferroviaria Milano-Bologna e, comunque, da meglio individuare a seguito di frazionamento catastale) con l'area di proprietà comunale e di altro soggetto attuatore (società agricola Solarolo s.s.) preventivamente individuata al Fg. 88 Mapp. 365-366-437(parte)-438(parte)-439(parte)-440-441(parte)-442 di complessivi mq. 13.200 circa (da accertarsi in sede di frazionamento catastale), che preveda un'area U di verde pubblico in eccesso, con un'eccedenza di una superficie da computarsi, a semplice richiesta, nel calcolo dell' U dell'ambito Solarolo s.s.;*
 - b) *a realizzare opere di urbanizzazione delle aree cedute per un ammontare complessivo pari ad Euro 62.400,00 e la barriera acustica a protezione della linea ferroviaria Milano-Bologna pari a Euro 121.680,00 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;*
 - c) *a realizzare, in applicazione dei citati Criteri approvati dalla G.C. in data 13.04.2010, una quota di Edilizia Residenziale Sociale (ERS), almeno pari al 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;*
 - d) *a presentare entro 5 anni dalla sottoscrizione del presente atto un PUA per una SC di mq. 2.974 redatto nel rispetto di tutte le norme, i requisiti e le prescrizioni vigenti;*
 - e) *alla contestuale stipula di una convenzione attuativa con l'AC in cui verranno precisati:*
 - le opere ed impianti da realizzare per la realizzazione in solido del proprio sub ambito a Cavazzona, fermo restando che sono esentate dalla partecipazione alla esecuzione completa delle opere di urbanizzazione della restante porzione di ambito;*
 - 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;*
 - f) *a prestare garanzia dell'obbligo degli adempimenti individuati nella convenzione attuativa a mezzo di fidejussione bancaria di adeguato importo;*
- la soc. Agricola Solarolo s.s. in data 9.5.11 prot. 15936 ha presentato un atto d'obbligo contenente i seguenti impegni:

g) a cedere al Comune di Castelfranco Emilia al prezzo di 60 €/mq, un totale di circa mq 6500+678 di terreno costituito dalle aree di proprietà individuate al N.C.E.U. del Comune medesimo al Foglio n°88 – mappali n°437(parte), 438, 439(parte) e 440, come identificati con precisione negli elaborati allegati, e della partecipazione al 40% della realizzazione di una rotatoria all'incrocio tra la Via Emilia Est e Via dei Cantastorie per un valore complessivo di 159.330 € in qualità di contributo di sostenibilità;

h) a presentare entro n°5 anni dalla sottoscrizione del presente atto un PUA redatto nel rispetto di tutte le norme, i requisiti e le prescrizioni vigenti, per una superficie pari a 2.500 mq. di SC a destinazione commerciale (con M/P medio piccole strutture di vendita del settore alimentare) e pari a 1.218 mq. di SC a destinazione residenziale – PRIMO STRALCIO da realizzarsi nell'ambito del presente POC;

i) 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;

j) a prestare garanzia dell'obbligo degli adempimenti individuati nella convenzione attuativa a mezzo di fideiussione 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;
- in data 1.6.2011 prot. 19289 è stato avviato un procedimento espropriativo a carico della Nuova Immobiliare srl;
- in data 1.6.2011 prot. 19205 è stato avviato un procedimento espropriativo a carico della soc. Agricola Solarolo s.s.;
- 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.....

- 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 3.8.11 prot. 26758 è stata avanzata dalle proprietà Nuova Immobiliare srl e la società Immobiliare Case Nuove un’osservazione alla seconda Variante al POC;
- in data 24.6.2013 prot. 22067 e in data 4.7.2013 prot. 23460 le proprietà Nuova Immobiliare srl e la società Immobiliare Case Nuove hanno presentato due osservazioni fuori termine alla seconda Variante al POC;
- in data 6.12.11 prot. 40684 e in data 6.6.12 prot. 17157 sono state avanzate dalla proprietà soc. Agricola Solarolo s.s. delle osservazioni alla seconda Variante al POC;
- in data 20.6.2013 prot. 21726 la proprietà soc. Agricola Solarolo s.s. ha presentato un’osservazione fuori termine alla seconda Variante al POC;
- 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

LA PROPRIETA’ soc. **AGRICOLA SOLAROLO s.s.** per sé, successori ed aventi causa, dichiara 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 **€ 590.010,00**;
- 3) **cedere**, contestualmente alla stipula della presente convenzione, a titolo gratuito e quale quota parte del contributo di sostenibilità, a favore dell’Amministrazione Comunale, **aree per complessivi mq. 7.642**, (distinte catastalmente al Foglio 88, Mappali 437 (p) 438 (p) 439 (p) e 440, meglio descritte nello schema di assetto urbanistico allegato B) necessarie all’attuazione del sub ambito 2, prendendo atto della valutazione di congruità espressa dall’Agenzia del Territorio con prot. 2 del 2.1.2013;

- 4) in alternativa a quanto previsto al punto 3 precedente, qualora ne sussistano le condizioni ed al fine di una economia del procedimento amministrativo, la società Agricola Solarolo s.s potrà cedere direttamente alla società Nuova Immobiliare srl le aree sopra citate in attuazione del meccanismo perequativo meglio descritto nella scheda normativa (all. A) operato fra le proprietà società Nuova Immobiliare s.r.l., società Agricola Solarolo s.s e l'Amministrazione Comunale;
- 5) **concorrere alle spese per la realizzazione della rotatoria** sulla Via Emilia angolo via dei Cantastorie in frazione Cavazzona, quale ulteriore quota parte del contributo di sostenibilità, **fino all'ammontare massimo di € 131.490,00** (si veda la scheda d'ambito All. A). I lavori dovranno iniziare entro il 31.12.2014 ed essere completati entro il 31.12.2015, compatibilmente con i tempi di rilascio delle relative autorizzazioni da parte di ANAS, e salvo cause di forza maggiore. 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;
- 6) 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);
- 7) 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;
- 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) 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;
- 10) 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 € 131.490,00** (opere relative al punto 5), preso atto dell'avvenuta presentazione contestualmente alla stipula della presente di apposita fidejussione assicurativa di pari importo;
- 11) a destinare il 20% della S.C. residenziale prevista ad edilizia residenziale sociale, da convenzionare in sede di PUA nei termini previsti dal POC;

- 12) a 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.

LA PROPRIETÀ società **NUOVA IMMOBILIARE s.r.l.** per sè, successori ed aventi causa, dichiara di accettare, in ordine al Piano Operativo Comunale di cui in premessa, le condizioni specificate nei seguenti patti:

- 13) 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;
- 14) **cedere gratuitamente** all'Amministrazione Comunale, contestualmente alla stipula della presente convenzione, le **aree di cui al Fg. 121 Mapp. 33 sub 24 e 25 parte**, oggetto di apposizione di vincolo preordinato all'esproprio;
- 15) **cedere inoltre gratuitamente**, contestualmente alle aree di cui al precedente punto 14), e previa acquisizione di certificato di regolare esecuzione da parte del direttore lavori delle opere esistenti, anche le aree destinate all'uso pubblico e mai cedute all'Amministrazione Comunale all'interno del Comparto di ristrutturazione urbanistica denominato Pasquinelli, corrispondenti alla **restante parte del mappale 33, sub 25** anch'esse oggetto di vincolo preordinato all'esproprio;
- 16) accettare, con la sottoscrizione del presente atto, la quantificazione dell'**indennità di esproprio** così determinata, come risulta da valutazione di congruità espressa dall'Agenzia del Territorio con prot. 2 del 2.1.2013:
- € **650.000** imputabili alle aree di cui al Foglio 121, Mappale 33, subb 24 e 25 parte (punto 14);
 - € **75.950** imputabili alle aree limitrofe alle precedenti, identificate catastalmente al Foglio 121, Mappale 33, sub 25 parte (punto 15);
- 17) progettare e realizzare, a propria cura e spese, per quanto attiene alla quota di propria competenza le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento interne al comparto privato in quanto necessarie al suo idoneo funzionamento;
- 18) redigere e realizzare, a propria cura e spese, per quanto attiene alla quota di propria competenza, 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;

- 19) corrispondere all'Amministrazione Comunale, per quanto attiene alla quota di propria competenza, 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;
- 20) 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;
- 21) 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;
- 22) mettere a disposizione, in solido con la società Immobiliare Case Nuove s.r.l., all'interno del sub ambito 2 (vedi scheda normativa d'ambito All. A), a favore del soggetto attuatore del sub ambito 1 (soc. Agricola Solarolo s.s.) un'area di mq. 1.442 a compensazione di minori dotazioni cedute all'interno del sub ambito 1.

LA PROPRIETA' società **IMMOBILIARE CASE NUOVE s.r.l.** per sé, successori ed aventi causa, dichiara di accettare, in ordine al Piano Operativo Comunale di cui in premessa, le condizioni specificate nei seguenti patti:

- 23) 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;
- 24) accettare, con la sottoscrizione del presente atto, la quantificazione del **contributo di sostenibilità**, a corpo, pari ad € **121.680,00**;
- 25) dare inizio ai lavori entro il 30.06.2014 delle opere di urbanizzazione secondaria di realizzazione della **barriera acustica a protezione dell'ambito AN 104** (compatibilmente con i tempi di ottenimento delle necessarie autorizzazioni da parte di R.F.I. e salvo cause di forza maggiore), nel rispetto delle prescrizioni urbanistiche e ambientali contenute nella scheda normativa di POC (All. A), quale quota parte del contributo di sostenibilità. 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 del manufatto dovrà avvenire entro il 30.06.2015;
- 26) progettare e realizzare, a propria cura e spese, per quanto attiene alla quota di propria competenza, le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento interne al comparto privato in quanto necessarie al suo idoneo funzionamento;

- 27) redigere e realizzare, a propria cura e spese, per quanto attiene alla quota di propria competenza, 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;
- 28) corrispondere all'Amministrazione Comunale, per quanto attiene alla quota di propria competenza, 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;
- 29) 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;
- 30) mettere a disposizione, in solido con la società Nuova Immobiliare s.r.l., all'interno del sub ambito 2 (vedi scheda normativa d'ambito All. A), a favore del soggetto attuatore del sub ambito 1 (soc. Agricola Solarolo s.s.) un'area di mq. 1.442 a compensazione di minori dotazioni cedute all'interno del sub ambito 1.

IL COMUNE SI OBBLIGA:

- 31) ad attribuire alle aree di proprietà della **Società Agricola Solarolo s.s.** citate in premessa, inserite nell'ambito AN 104, diritti edificatori pari a 1.218 mq. di SC ad uso residenziale e 2.500 mq. di Snt con destinazione commerciale (SV < mq 1.500 per una struttura MP alimentare), da realizzarsi entro il sub ambito 1 dell'AN 104 (vedi allegato B – scheda grafica);
- 32) ad attribuire alle aree di proprietà **Nuova Immobiliare s.r.l.** citate al punto 14), inserite nell'ambito AD 46, quale indennità espropriativa, **per il valore di € 650.000, diritti edificatori** pari a 1.300 mq. di SC, da convertire nel rapporto 500 (Capoluogo) / 325 (Cavazzona) per un totale di **2.000 mq. di SC** residenziale, e da trasferire nel sub ambito 2 dell'AN 104 (vedi all. B);
- 33) ad assegnare alla proprietà **Nuova Immobiliare s.r.l.**, quale indennità espropriativa relativa alla cessione di ulteriori aree limitrofe all'AD 46, corrispondenti alla restante parte del mappale 33, sub 25 (punto 15), oggetto di procedura espropriativa, per il valore complessivo di **€ 75.950:**
 - **diritti edificatori** pari a 49 mq. di SC residenziale, da realizzarsi nel sub ambito 2 dell'AN 104 (vedi allegato B);

- **un terreno** di mq. 999 interno al sub ambito 2 dell'AN 104 (vedi allegato B);
- 34) a cedere, a favore della società **Nuova Immobiliare s.r.l.**, nell'ipotesi in cui ricorra la fattispecie descritta al punto 3) precedente, un terreno della superficie di mq. 7.642 – di cui 6.643 mq. imputabili alla creazione di parte della St del subambito 2 dell'AN 104 per il trasferimento dei diritti edificatori riconosciuti a Nuova Immobiliare derivanti dall'AD 46 (punto 14) e 999 mq. come St aggiuntiva a compensazione dell'indennizzo del valore espropriativo delle altre aree circostanti l'AD 46 (punto 15) richiamata al punto 35); tali aree sono distinte catastalmente al Foglio 88, Mappali 437 (p) 438 (p) 439 (p) e 440 interne al sub ambito 2;
- 35) ad attribuire alle aree di proprietà **Immobiliare Case Nuove s.r.l.** citate in premessa, inserite nell'ambito AN 104, diritti edificatori pari a 624 mq. di SC ad uso residenziale;
- 36) a consentire, dietro richiesta del soggetto attuatore del sub ambito 2, ed entro 180 giorni dalla richiesta medesima, operazioni di rettifica a compensazione di aree del confine di proprietà fra Comune di Castelfranco Emilia e Immobiliare Case Nuove, allo scopo di definire un migliore assetto urbanistico del sub ambito stesso;
- 37) ad acconsentire alla utilizzazione, ai soli fini urbanistici per il calcolo delle dotazioni necessarie alla realizzazione dei sub ambiti 1 e 2, dell'area di sua proprietà di mq. 2.988 di cui mq. 1.442 a favore del subambito 1 e mq. 1546 rimanenti a favore del subambito 2.
- 38) 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 :

- 39) il privato si obbliga a mantenere ferma la presente convenzione preliminare e la proposta ivi contenuta, debitamente siglate per accettazione dei relativi contenuti, per tutto il tempo necessario al Comune per la sua approvazione da parte dell'organo esecutivo;
- 40) la presente convenzione preliminare è stipulata in forma di scrittura privata, da valere ad ogni effetto di legge;
- 41) 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;
- 42) le superfici indicate dal presente atto potranno subire variazioni di modesta entità in sede di frazionamento;
- 43) la cessione delle aree, come disciplinata nella presente convenzione preliminare, costituisce condizione e presupposto necessario per il rilascio dei permessi di costruire degli edifici;

- 44) al presente atto si applicano, per quanto compatibili, le norme del codice civile in materia di contratti;
- 45) sono a carico del privato proprietario le spese per imposta di bollo, diritti di segreteria e registrazione del presente atto, quando dovute;
- 46) 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;
- 47) sono a carico degli attuali proprietari le spese e competenze per la redazione dei frazionamenti catastali delle aree;
- 48) 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
Nuova Immobiliare srl

Immobiliare Case Nuove srl

Soc. Agricola Solarolo s.s.
