

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

- ditta **PICCININI VASCO ED ANNIBALE DI PICCININI ANNIBALE & C. S.R.L.** in liquidazione con sede a Castelfranco Emilia in Via Emilia Est n°160 (P.IVA: 00214040362), nella persona della sig.ra **PICCININI MARA**, nata a Castelfranco Emilia (Mo) il 14/03/1963, residente a Castelfranco Emilia (MO) in via Aldo Moro n° 9 (CF: PCC MRA 63C54 C107I) in qualità di liquidatore;

P R E M E S S O C H E

- la ditta **PICCININI VASCO ED ANNIBALE DI PICCININI ANNIBALE & C. S.R.L.** in liquidazione è proprietaria di un immobile censito al NCT del Comune di Castelfranco Emilia, al Fg.84 Mappali 62 – 21 della superficie catastale di mq. 16.603;
- gli immobili precedentemente descritti erano classificati dal previgente PRG parte in zona per Attrezzature e Servizi Complementari (AS) – art. VI.3.02 delle norme del previgente PRG e parte in zona di Rispetto Stradale (S.1) – art. VI.2.03 delle norme del previgente PRG;
- 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 106 ARP** (Ambito di Riqualficazione a destinazione produttiva) – art. 66 delle norme di PSC;
- 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 18.3.11 prot. n. 9786 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 7.5.11 prot.15809 - 10.5.11 prot. 16042 ha presentato un atto d'obbligo contenente i seguenti impegni:
 - *realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione/sistemazione urbanistica per la messa in sicurezza delle immissioni sulla via Emilia, mediante l'eliminazione di tutti gli accessi carrabili sulla via Emilia e conseguente riqualificazione dell'intersezione con via Noce (con creazione di accessi all'ambito); la realizzazione della rete fognaria e conferimento dei reflui alle dorsali che recapitano al depuratore.*
 - *stipula di una convenzione attuativa con l'A.C. in cui verranno precisati:*
 1. *le opere e impianti da realizzare;*
 2. *le ubicazione degli stessi;*
 3. *tempi e modi della loro realizzazione;*
 4. *garanzia per il rispetto degli impegni assunti;*
 5. *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.....

C O N S I D E R A T O I N O L T R E C H E

- la Variante al POC è stata depositata presso la Segreteria Comunale per 60 gg. interi e consecutivi, dall'8.6.11 al 6.8.11, a libera visione di chiunque, come risulta dall'avviso del Responsabile del settore, pubblicato all'Albo Pretorio, sul quotidiano "Il Resto del Carlino" dell'8.6.11, sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna del'8.6.11, sul sito Internet del Comune e mediante manifesti affissi lungo le strade di maggior frequenza;
- si è proceduto ad inoltrare la richiesta di pareri agli enti competenti (ARPA, AUSL) nonché alla Provincia di Modena per gli adempimenti di propria competenza;
- sono pervenute n. 37 osservazioni;
- 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 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, 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 PUA o, in alternativa, a Permesso di costruire convenzionato. Qualora si opti per questa seconda ipotesi. Il Permesso di costruire sarà rilasciato solo una volta divenuta efficace la predetta variante e ad esso si applicheranno le norme urbanistiche ed edilizie vigenti al momento dell'approvazione;
- 2) dare inizio ai lavori entro il 30.6.2014 delle opere di urbanizzazione primaria e di sistemazione urbanistica per:
 - a. la messa in sicurezza delle immissioni sulla via Emilia, mediante l'eliminazione di tutti gli accessi carrabili sulla via Emilia e conseguente riqualificazione dell'intersezione con via Noce (con creazione di accessi all'ambito)
 - b. la realizzazione della rete fognaria e conferimento dei reflui alle dorsali che recapitano al depuratore;

Saranno considerati nel costo dell'intervento anche gli oneri di progettazione, di direzione lavori e sicurezza solo ed esclusivamente per la realizzazione della rete fognaria (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;

- 3) progettare e realizzare, a propria cura e spese le infrastrutture per la messa in sicurezza delle immissioni sulla via Emilia, come pure la realizzazione della rete fognaria, in quanto opere necessarie al funzionamento dell'attività, così come sarà specificato nel Permesso di costruire;
- 4) redigere e realizzare, a propria cura e spese, il progetto esecutivo delle eventuali opere di urbanizzazione primaria inerenti l'intervento 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 rilascio del permesso di costruire;
- 5) 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;
- 6) garantire la propria piena ed esclusiva proprietà e la libera disponibilità dell'area oggetto di intervento, nonché la sua completa libertà da ipoteche, tranne quelle in corso di cancellazione, vincoli, oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli e privilegi anche fiscali in genere;

IL COMUNE SI OBBLIGA:

- 1) 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 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) l'inizio dei lavori delle opere di realizzazione della condotta fognaria di cui al punto 2) degli impegni della proprietà, costituisce condizione e presupposto necessario per il rilascio dei permessi di costruire degli edifici;
- 5) al presente atto si applicano, per quanto compatibili, le norme del codice civile in materia di contratti;
 - 1) sono a carico del privato proprietario le spese per imposta di bollo, diritti di segreteria e registrazione del presente atto, quando dovute;
 - 6) 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;
 - 7) 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
ditta PICCININI VASCO ED ANNIBALE DI PICCININI ANNIBALE & C. S.R.L. in
liquidazione
