

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

- **Ditta Cremonini di Cremonini Ida Lucia & C. S.a.s** con sede in Castelfranco Emilia (Mo) Via Emilia Est n°175 - c.f. 01174660363
- **Sig.ra Cremonini Ida Lucia** nata a Modena il 30.11.1957 residente a Castelfranco Emilia (Mo) via Emilia Est n°173- c.f. CRM DLC 57S70 F257R
- **Sig. Cremonini Claudio** nato a Modena il 30.04.1954 residente a Castelfranco Emilia (Mo) via Cimitero 17- c.f. CRM CLD 54D30 F257F
- **Sig.ra Colombari Dirce** nata a San Cesario sul Panaro (Mo) il 21.03.1924 residente a Castelfranco Emilia (Mo) via Emilia Est n°173- c.f. CLM DRC 24C61 H794F

P R E M E S S O C H E

- la ditta Cremonini di Cremonini Ida Lucia & C. S.a.s, è proprietaria di un immobile censito al NC urbano del Comune di Castelfranco Emilia, al Fg. 88 Mapp.122 sub 1 e sub 2, 130, 131 e 191 della superficie catastale di mq. 11.364;
- i sigg. Cremonini Ida Lucia, Cremonini Claudio, Colombari Dirce sono proprietari di un immobile censito al NC Terreni del Comune di Castelfranco Emilia, al Fg. 88 Mappale n. 123, 124 della superficie catastale complessiva di mq. 7.360;
- 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 107 AR – frazione Cavazzona;
- 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 30.10.09 prot. n. 33211 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. 1468 ha presentato un atto d'obbligo contenente i seguenti impegni:
 - a) *a cedere a titolo gratuito l'area di mq. 5.206 circa che lo strumento destina a VERDE PUBBLICO, preventivamente individuata a catasto al Fg. 88 Mapp. 122 (parte) , 123 (parte), 124 (parte) 130 (parte);*
 - b) *a realizzare opere di urbanizzazione e/o sistemazione urbanistica delle aree cedute per un ammontare complessivo pari ad Euro 832.000/00 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. In alternativa, si impegna a corrispondere all'Amministrazione Comunale la cifra equivalente all'ammontare delle opere non realizzate, fermo restando l'importo complessivo quantificato in Euro 832.000/00

- c) a realizzare, in applicazione dei citati Criteri approvati dalla G.C. in data 13/04/2010, una quota di Edilizia Residenziale Sociale (ERS), 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 30 mesi dalla sottoscrizione del presente atto un PUA per una SC di mq. 7.550 Residenziali e mq. 1.800 Commerciali redatto nel rispetto di tutte le norme, i requisiti e le prescrizioni vigenti. Il termine può essere prorogato qualora il ritardo non dipenda dallo scrivente o aventi causa;*
 - e) contestualmente all'approvazione del PUA lo scrivente e aventi causa si obbligano alla stipula di una convenzione attuativa con l'AC in cui verranno precisati i seguenti elementi:*
 - 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;*
 - f) a prestare garanzia dell'obbligo degli adempimenti individuati nella convenzione attuativa del PUA 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;
 - in data 1.6.11 prot. 19235 e in data 7.6.2011 prot. 19706 è stato avviato un procedimento espropriativo a carico dei sigg. Cremonini Ida Lucia, Cremonini Claudio e Colombari Dirce;
 - 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 e successive fuori termine;
- in data 6.8.11 prot. 27226 la proprietà ha presentato un’osservazione 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

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 € 541.950,00 che dovrà garantire la realizzazione di attrezzature scolastiche, anche attraverso l'acquisizione di aree, dando atto altresì che in sede di convenzione di PUA tale importo potrà essere ridefinito in relazione alle proposte di convenzionamento con l'Amministrazione Comunale, relativamente alla realizzazione di edifici da destinare ad attività direzionali/finanziarie (U.12), commerciali al dettaglio di vicinato (U.4.1), artigianali di servizio (U.16.1), funzioni di servizio (culturali/ricreative U.29, sanitarie U.28 ed esercizi pubblici (U.7), per i quali il soggetto attuatore si impegni a venderli o locarli a prezzi e con modalità concordati con l'A.C. stessa, sulla base dei criteri indicati all'art. 8, comma 5 delle norme di POC; le metrature relative a questi edifici saranno, nelle ipotesi previste dal POC, esentate dalla determinazione del contributo di sostenibilità;
- 3) realizzare opere o cedere aree da destinare ad uso scolastico quale controvalore del sopra citato contributo di sostenibilità;
- 4) la cessione di aree dovrà avvenire entro il 31.12.2014, secondo una più esatta definizione e localizzazione funzionale al progetto dell'opera pubblica che verrà sviluppato dall'Amministrazione Comunale. Il valore delle aree sarà oggetto di specifica valutazione estimativa da parte dell'Agenzia delle Entrate.

- 5) 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, così come sarà specificato nel PUA;
- 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, 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 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 € 541.950,00, oltre al costo delle opere di urbanizzazione primaria contenute nel PUA; preso atto dell'avvenuta presentazione contestualmente alla stipula della presente di apposita fidejussione assicurativa di importo pari al valore complessivo di € 541.950,00.
- 10) destinare il 20% della S.C. residenziale prevista ad edilizia residenziale sociale, da convenzionare in sede di PUA nei termini previsti dal POC;
- 11) 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 AR 107 citate in premessa (St complessiva mq. 18.010) **diritti edificatori** pari a mq. **4.000 di SC a destinazione residenziale** – oltre a 450 mq. di SC derivanti dal recupero dell'edificio esistente al foglio 88, mappale 131 - e mq. **1.800 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;

- 3) a riconoscere, in sede di convenzionamento di PUA, la parziale riduzione del contributo di sostenibilità determinato, qualora, in attuazione di quanto previsto dalle norme di POC (art. 8, comma 5), il soggetto attuatore si renda disponibile a vendere e/o locare a prezzi e con modalità convenzionate con il Comune, porzioni di edifici da destinare ad attività direzionali/finanziarie (U.12), commerciali al dettaglio di vicinato (U.4.1), artigianali di servizio (U.16.1), funzioni di servizio (culturali/ricreative U.29, sanitarie U.28 ed esercizi pubblici (U.7);

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) 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 il rilascio dei permessi di costruire 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 PROPRIETARI

Ditta Cremonini di Cremonini Ida Lucia & C. S.a.s

Cremonini Ida Lucia

Cremonini Claudio

Colombari Dirce
