

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 (MO), Cod. Fisc. e P. IVA : 00172960361,

e

- **GRANFRUTTA TRENTI DI BACCOLINI PAOLO E C. snc**, con sede a Castelfranco Emilia – Via Cassola di Sopra n. 4 – C.F. n. 01373220365 - nella persona del sig. Paolo Baccolini, nato a Modena (Mo) il 18/09/1972 e residente a Castelfranco Emilia – via Cassola di Sopra n. 2B – C.F. BCCPLA72P18F257W - in qualità di legale rappresentante della **proprietà promittente la vendita**;
- **ALDROVANDI ANSELMO**, nato a Castelfranco Emilia il 08/02/1940, C.F. LDRNLM40B08C107N, residente a Castelfranco Emilia in via Einaudi n. 14, in qualità di **promissario acquirente**;

P R E M E S S O C H E

- la ditta Granfrutta Trenti di Baccolini Paolo e C. snc è proprietaria promittente la vendita di un immobile censito al NCT del Comune di Castelfranco Emilia, al Fg. 102 Mapp. 88 parte, 89 parte, 91 parte, 95, 147 della superficie catastale di mq. 20.368;
- il sig. Aldrovandi Anselmo è promissario acquirente degli immobili di proprietà Granfrutta Trenti di Baccolini Paolo e c. snc;
- il Comune di Castelfranco Emilia è proprietario di un immobile catastalmente identificato al Fg. 102 Mapp. 175parte;
- gli immobili precedentemente descritti – di proprietà Granfrutta Trenti di Baccolini Paolo e C. snc - erano classificati dal previgente PRG in zona agricola;
- 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 urbanizzabile di tipo residenziale 74AN;

- 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 delle aree catastalmente identificate al Fg. 102 Mapp. 88parte, 89parte, 91parte, 95, 147, ditta Granfrutta Trenti di Baccolini Paolo e C. snc in data 27.2.10 prot. 6807 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 Granfrutta Trenti di Baccolini Paolo e C. snc in data 10.5.11 prot. 16021 ha presentato un atto d'obbligo contenente i seguenti impegni:

- *cedere un'area di mq. 2730 circa, da frazionarsi successivamente, ad un prezzo di € 80,00 al mq per un importo complessivo pari ad € 218.400,00;*
 - *cedere al Comune di Castelfranco Emilia mq. 396 di diritti edificatori e residenziali al prezzo di € 350,00 al mq. per un importo complessivo pari ad € 138.600,00;*
 - *realizzare opere di urbanizzazione e/o sistemazione urbanistica delle aree cedute (realizzazione nuovo tratto del canale Finaletto e di una quota pari ad un terzo della rotatoria su via Piumazzo) per un ammontare complessivo pari ad Euro 400.000,00 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: a corrispondere all'Amministrazione Comunale la cifra equivalente all'ammontare delle opere non realizzate, fermo restando l'importo complessivo quantificato in Euro 757.000,00;*
 - *presentare entro 5 anni dalla sottoscrizione del presente atto un PUA per una SC di mq. 3.805 redatto nel rispetto di tutte le norme, i requisiti e le prescrizioni vigenti;*
 - *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 prevista nel sub.comparto B2 (pari al 20% della Sc realizzata);*
 - *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;*
 - *prestare 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;
 - in data 1.6.2011 prot. 19265 è stato avviato un procedimento espropriativo a carico della ditta Granfrutta Trenti di Baccolini Paolo e C. snc ;
 - 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;
- sono pervenute n. 37 osservazioni;
- in data 5.8.11 prot. 27042 la proprietà ha presentato un'osservazione alla seconda variante al POC;
- 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 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 **€ 757.000,00** esso dovrà garantire:
 - a) l'attuazione di **opere di urbanizzazione secondaria**, per un ammontare complessivo pari ad € 400.000,00, relative a:
 - a.1) realizzazione di nuovo tratto del canale Finaletto (tratto di competenza come risultante da atto unilaterale d'obbligo Repertorio n. 20 del 22.5.13);
 - a.2) realizzazione della rotatoria su via Piumazzo;
 - a.3) contributo per la realizzazione del collegamento fognario tra la rete di S.Cesario S.P. e quella di Castelfranco Emilia, in attuazione del protocollo d'intesa tra HERA spa, comune di S.Cesario S.P. e comune di Castelfranco Emilia.
 - b) la cessione **al patrimonio comunale** contestualmente alla stipula della presente convenzione di un'area urbanizzata di mq. 2.730 circa, del valore di € 80,00 al mq. per un importo complessivo pari ad € 218.400,00;

- c) che i **diritti edificatori** pari a mq. 396 di superficie complessiva (S.C.) a destinazione residenziale, del valore di € 350,00 al mq. per un importo complessivo pari ad € 138.600,00, rimangano a favore dell'Amministrazione Comunale, contestualmente all'approvazione della variante 2 al POC;

Le opere e le cessioni sopra elencate sono dovuti a titolo di contributo di sostenibilità, e sono 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;

- 3) dare inizio ai lavori delle opere di urbanizzazione secondaria sopra elencate ai punti a.1) e a.2) entro due anni dall'approvazione del PUA, il quale dovrà essere approvato entro i termini di validità del POC, come da progetto redatto a cura e spese del privato e autorizzato dal Comune; 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; l'ultimazione delle opere dovrà avvenire nei termini di validità della convenzione di PUA e comunque in relazione allo stato di avanzamento del programma;
- 4) il contributo di cui alla lettera a.3) dovrà essere riconosciuto all'Ente Gestore del Servizio Idrico Integrato HERA contestualmente al rilascio del titolo edilizio abilitativo delle opere di urbanizzazione primaria afferenti il PUA relativo all'ambito;
- 5) 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 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;
- 6) progettare e realizzare, a propria cura e spese le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento interne ed esterne al comparto privato, in quanto necessarie al suo idoneo funzionamento, così come sarà specificato nel PUA;
- 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 € 400.000,00, 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 € 400.000,00. (Il presente punto potrebbe essere integralmente sostituito – a scelta degli interessati – dalla presente frase: “preso atto dell'avvenuta presentazione contestualmente alla stipula della presente di apposita fidejussione bancaria di primario istituto pari al 100% del contributo di sostenibilità pari ad €400.000,00”)
- 10) realizzare, in applicazione dei citati Criteri approvati dalla G.C. in data 13.04.2010, una quota di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) pari al 20% della SC;
- 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:

- 12) ad attribuire all'area di proprietà Granfrutta Trenti di Baccolini Paolo e C. snc diritti edificatori per mq. 3.305 di S.C. di residenza e mq. 500 di S.n.t. per commercio di vicinato, di cui mq. 396 di SC ad uso residenziale rimarranno a favore dell'Amministrazione Comunale;
- 13) 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 :

- 14) 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;
- 15) la presente convenzione preliminare è stipulata in forma di scrittura privata, da valere ad ogni effetto di legge;
- 16) 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;
- 17) le superfici indicate dal presente atto potranno subire variazioni di modesta entità in sede di frazionamento; in particolare, in relazione alla cessione di superficie fondiaria di cui alla lettera b) del precedente punto 2), le parti sin d'ora decidono che potranno essere ammesse modifiche alla configurazione del lotto e questo potrà essere regolarizzato

attraverso permuta a parità di valore con spese di frazionamento e di stipula e oneri fiscali a carico del privato;

- 18) la cessione delle aree, come disciplinata nella presente convenzione preliminare, costituisce condizione e presupposto necessario per il rilascio dei permessi di costruire degli edifici;
- 19) al presente atto si applicano, per quanto compatibili, le norme del codice civile in materia di contratti;
- 20) sono a carico del privato proprietario le spese per imposta di bollo, diritti di segreteria e registrazione del presente atto, quando dovute;
- 21) 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;
- 22) 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 PROPRIETARIO PROMITTENTE LA VENDITA
Granfrutta Trenti di Baccolini Paolo e C. snc

IL PROMISSARIO ACQUIRENTE
Aldrovandi Anselmo
