

**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

- **Orsi Flaviano**, nato a Cento (FE) il 12/05/26 residente a Bologna – Via Riva di Reno 45 - Codice Fiscale RSOFVN26E12C469Z;
- **Orsi Claudia**, nata a Bologna il 10/08/53, residente a Bologna - Via Riva di Reno 45 - Codice Fiscale RSOCLD53M50A944Q;
- **Orsi Enrica**, nata a Bologna il 29/04/65, residente a Monzuno (BO) – Viale Bertocchi 1, Codice Fiscale RSONRC65D69A944S;

**P R E M E S S O   C H E**

- i sigg. Orsi Flaviano, Orsi Claudia e Orsi Enrica, nella suddette qualità, sono proprietari di un immobile censito al NCT del Comune di Castelfranco Emilia, al Fg. 64 Mapp. 494-496-498 della superficie catastale di mq. 60.766, , suddiviso in:
  - parte Ovest di cui al Fg. 64 Mapp. 494-496-498 (p), per una superficie catastale pari a 28.817 mq ca;
  - parte Est di cui al Fg. 64 Mapp. 498 (p), per una superficie catastale pari a 31.949 mq ca;
- gli immobili precedentemente descritti erano classificati dal previgente PRG in zona *E* “Agricola di rispetto dell’abitato” (Agr. 2), di cui all’art. VI - 6.09 delle NTA del PRG;
- i terreni suddetti risultano destinati dallo strumento urbanistico vigente, PSC approvato, come segue: “Ambito del Territorio Urbanizzabile”, “AN – Ambiti per i nuovi insediamenti n. 51 - nuovo residenziale Bramante Castiglione”, Sub-ambito 51.3, cui è riconosciuta una capacità edificatoria totale pari a 22.000 mq di SC, di cui 15.000 mq a destinazione residenziale e 7.000 mq a destinazione commerciale e terziaria, (SCHEDA D’AMBITO AN. 51.3);
- 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.);
- per i terreni sopra citati il P.S.C. prevede in particolare:

- la realizzazione del nuovo centro parrocchiale del Capoluogo con annesso centro sportivo con le caratteristiche degli attuali impianti del centro Don Roncagli di Via Circondaria Sud che andranno dismessi per l'ampliamento del centro commerciale Le Magnolie
  - la realizzazione di un nuovo spazio pubblico a piazza in corrispondenza della nuova chiesa, quale spazio urbano di forte richiamo rispetto al sistema commerciale presente nelle vicinanze;
  - l'integrazione tra il nuovo edificato, il sistema del verde, gli attrattori collettivi e commerciali, il Centro Storico del capoluogo attraverso una rete di percorsi ciclopedonali interconnessi tra loro;
  - la definizione di massima del tracciato e dello standard funzionale di un asse viario di collegamento fra la via Emilia e la via Loda, rete viaria primaria di distribuzione del nuovo quartiere, ed elemento strutturante del sistema insediativo e delle dotazioni dell'ambito; incluse le relative pertinenze pedonali, ciclabili e di arredo, con funzione di promozione della mobilità ciclopedonale e della sicurezza stradale;
  - la strutturazione di una rete interconnessa di percorsi ciclabili e pedonali diffusa, per collegare in modo capillare il tessuto urbano di nuova formazione, con funzione di promozione della mobilità ciclopedonale e creazione di nuovi percorsi primari di collegamento con le polarità urbane degli ambiti urbani consolidati adiacenti (centro storico e relativa polarità commerciale, parchi, attrezzature di servizio, strutture commerciali isolate, ecc.);
  - la realizzazione di una dorsale principale di acque bianche che si estenderà lungo il nuovo asse viario urbano fino a recapitare, dopo la laminazione, nel canale di bonifica Muzza;
- 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;
  - le proprietà in data 29.9.09 prot. 29768 – 30.9.09 prot. 29915 – prot. 30.10.09 prot. 33239 – 17.5.10 prot. 16167 hanno presentato delle richieste 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 di pianificazione 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;
- le proprietà interessate dal presente accordo in data 31.10.2009, prot. 33362 hanno presentato un atto d'obbligo contenente i seguenti obblighi, assunti da parte della stessa proprietà:
  - *a fronte dell'assegnazione di diritti edificatori assegnati al **Comparto B**, destinato a usi residenziali, commerciali e terziari per una SC totale pari a 11.500 mq, così suddivisi:*
    - 10.500 mq di SC a destinazione residenziale, di cui una quota per edilizia residenziale sociale (ERS) (pari al 20% della SC, corrispondente a 2.100 mq);
    - 300 mq di SC a destinazione commerciale (commercio di vicinato);
    - 700 mq di SC a destinazione terziaria;
  - *cessione totale/parziale alla Amministrazione Comunale delle aree qui di seguito indicate:*
    - 1) Area per Attrezzature di interesse Comune del Comparto A, per complessivi mq 28.817 ca di superficie, individuata catastalmente al Fg. 64 mappale 494-496 e Fg. 64 mappale 498 (p);
    - 2) Piazza Pubblica che interessa la porzione nord-ovest del Sub-Comparto B1, per complessivi mq 2.173 ca di superficie, individuata catastalmente al Fg. 64 mappale 498 (p) ;
    - 3) Viabilità Pubblica Asse Bramante a nord del Sub-Comparto B1, necessaria alla realizzazione della porzione di nuova viabilità dell'asse Bramante; individuate catastalmente al Fg. 64 mapp. 498 (p) per complessivi mq 986 ca;
    - 4) Viabilità pubblica Asse Piscina a ovest del Comparto B, necessaria all'adeguamento della viabilità che conduce alla Piscina Comunale; individuate catastalmente al Fg. 64 mapp. 498(p), per complessivi mq 737 ca;
    - 5) Area per rotatoria Asse Bramante-Piscina a nord-ovest del Sub-Comparto B1, necessaria alla realizzazione della rotatoria fra l'Asse Bramante e la viabilità che conduce alla Piscina Comunale; individuate catastalmente al Fg. 64 mapp. 498(p), per complessivi mq 333 ca;*per un ammontare complessivo pari ad Euro 2.277.865,00 a titolo di versamento parziale del contributo di sostenibilità, il quale risulta per un ammontare complessivo pari ad Euro 2.546.700,00<sup>1</sup> (in qualità di contributo di sostenibilità correlato agli interventi previsti dal POC, per le opere e le aree indicate nell' "Allegato 2 – Planimetria con individuazione delle aree di cessione");*

- *nonché realizzazione e cessione di aree per opere di urbanizzazione e sistemazione urbanistica in qualità di dotazioni territoriali che ottemperano agli standards minimi richiesti; ciò persegue l'obiettivo di realizzare: un nuovo centro parrocchiale con annessi campi sportivi (Comparto A); un'ampia piazza pubblica (Sub-Comparto B1) posta a ridosso della rotatoria Asse Bramante-Piscina, fra l'Area per la Parrocchia (Comparto A) e l'insediamento a prevalente carattere commerciale e terziario del Sub-Comparto B1; un insediamento a funzione mista comprendente quote di terziario e di commercio di vicinato (Sub-Comparto B1); tutti elementi a servizio del nuovo quartiere e del nuovo insediamento residenziale a bassa densità del Sub-Comparto B2. L' "Area per attrezzature di interesse comune" è destinata ad ospitare la realizzazione della nuova Sede Parrocchiale di quartiere (una Chiesa con annessa Sede Parrocchiale, palestra e Teatro), oltre ai campi sportivi parrocchiali. In particolare, per questi ultimi si tratta di una delocalizzazione rispetto ai campi sportivi posti in Via Turati, nell'ambito 30 APC.a di PSC, oggetto di intervento nell'ambito del PUA "Le Magnolie"*
- i sigg. Orsi Flaviano, Orsi Claudia e Orsi Enrica in quella sede dichiaravano di aver preso conoscenza ed accettavano le condizioni poste dall'Amministrazione Comunale per l'assegnazione dei diritti edificatori;
- i sigg. Orsi in quella sede si impegnavano a prestare garanzia dell'obbligo degli adempimenti individuati nella convenzione attuativa a mezzo di fidejussione bancaria di primario istituto di adeguato importo – sufficiente a garantire il valore delle aree di cessione, il valore delle opere da realizzare ed i costi generali di acquisizione - entro un anno dall'approvazione della variante al POC;
- 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. 19291 è stato avviato un procedimento espropriativo a carico dei sigg. Orsi Flaviano, Claudia ed Enrica ;
- con deliberazione di C.C. n. .... è stata approvata la bozza di convenzione urbanistica preliminare con i soggetti interessati;

### **CONSIDERATO CHE**

- 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 comunque 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;

### **CONSIDERATO INOLTRE CHE**

- 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. 27234 le proprietà hanno presentato un'osservazione alla seconda variante al POC e successive fuori termine;
- 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.

### **CIÒ PREMESSO, SI CONVIENE**

**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) la proposta progettuale individuata per l'ambito AN 51.3 sarà realizzata in conformità alla scheda d'ambito sopra citata che sarà recepita dalla seconda variante al POC, meglio definita nel progetto da sottoporre a PUA di iniziativa Pubblica. 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; il PUA dovrà essere adottato ed approvato entro un anno dall'approvazione della variante 2 al POC;
- 2) entro un anno dall'approvazione del POC e prima dell'approvazione del PUA di iniziativa Pubblica, i soggetti attuatori dei sub-ambiti 51.2, 51.3, 54 dovranno realizzare in modo coordinato, proporzionalmente ai diritti edificatori assegnati, un'analisi finalizzata alla valutazione degli attuali impatti acustici e atmosferici derivanti dalla tangenziale, sviluppata a partire da misure di rumore correlate a dati di traffico reale rilevati per entrambi i sensi di marcia. Tale elaborato dovrà tenere conto sia dei futuri flussi di traffico della tangenziale che dei nuovi assetti viabilistici determinati dagli sviluppi urbanistici previsti.
- 3) le proprietà accettano, con la sottoscrizione del presente atto, la stima dell'indennità di esproprio pari ad € 2.241.492,00, che è stata oggetto di valutazione di congruità da parte dell'Agenzia del Territorio di Modena prot. 2 del 2.1.2013, a cui l'Amministrazione Comunale fa fronte con il riconoscimento di diritti edificatori di cui al punto 11 successivo;
- 4) le proprietà si impegnano a cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale, all'atto della sottoscrizione della convenzione di PUA di cui al precedente punto 2, quale opera di urbanizzazione secondaria, le seguenti aree distinte catastalmente al Foglio 64, Mappali 494, 496 e 498 parte, come meglio identificato nella scheda grafica, allegato B alla presente convenzione:
  - le aree per la realizzazione del centro sportivo e religioso (parte Ovest) per complessivi mq. 28.817;

- le aree necessarie all'adeguamento dell'attuale viabilità di accesso alla Piscina e le aree per la realizzazione di parte del nuovo asse attrezzato Bramante-Loda per complessivi mq. 2.056;
- 5) le proprietà si impegnano a concedere, a far tempo dalla data di sottoscrizione del presente atto, a favore del Comune di Castelfranco Emilia, o chi per esso, il possesso e/o detenzione delle aree di cui al precedente punto 4, ex art.20 comma 6 del T.U. Espropri, autorizzando sin da ora il Comune, o chi per esso, ad eseguire tutti i necessari interventi finalizzati alla realizzazione delle opere di interesse pubblico;
  - 6) le proprietà si impegnano a presentare, contestualmente alla stipula della presente convenzione, idonea garanzia a mezzo di polizza fidejussoria assicurativa, di validità annuale, pari al 100% del valore dell'indennità di esproprio di € 2.241.492,00. Si precisa che, qualora si verificassero ritardi imputabili all'Amministrazione Comunale nell'approvazione del PUA di iniziativa pubblica, non si potrà pretendere un prolungamento della durata della polizza fidejussoria; viceversa, se i ritardi fossero imputabili ai soggetti attuatori, sarà richiesto il prolungamento della durata della fidejussione a carico del privato.
  - 7) le proprietà si impegnano a progettare e a realizzare, a propria cura e spese le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento interne al comparto privato in quanto necessarie al suo idoneo funzionamento, come individuate nella scheda grafica allegata (all. B) e meglio precisato in sede di PUA;
  - 8) le proprietà si impegnano a redigere e a 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;
  - 9) le proprietà si impegnano a 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;
  - 10) le proprietà si impegnano a 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;
  - 11) le proprietà si impegnano a destinare il 20% della S.C. residenziale prevista ad edilizia residenziale sociale, da convenzionare in sede di PUA nei termini previsti dal POC;

#### **IL COMUNE SI OBBLIGA:**

- 12) ad assegnare al comparto Est diritti edificatori per complessivi mq. 9.178 mq. di SC a destinazione residenziale, 300 mq di SC a destinazione commerciale di vicinato e 700 mq

di SC a destinazione terziaria, nei termini e alle condizioni definiti dal POC stesso e dal presente Atto;

- 13) ad assegnare inoltre fino al limite massimo di 3.000 mq. di diritti edificatori per attività di interesse collettivo nel comparto Ovest, per il quale è prevista la cessione a favore dell'amministrazione comunale;
- 14) a sottoporre al Consiglio Comunale per l'approvazione, entro 60 giorni dalla sottoscrizione della presente convenzione, la variante al POC, ai sensi degli artt. 34 della LR 20/2000;

#### **LE PARTI DANNO ATTO CHE :**

- 15) il privato si obbliga a mantenere ferma la presente convenzione preliminare e la proposta ivi contenuta, debitamente siglati per accettazione dei relativi contenuti, fino alla stipula della convenzione urbanistica definitiva in sede di attuazione del PUA di iniziativa Pubblica;
- 16) la presente convenzione preliminare è stipulata in forma di scrittura privata, da valere ad ogni effetto di legge;
- 17) 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;
- 18) le superfici indicate dal presente atto potranno subire variazioni di modesta entità in sede di frazionamento;
- 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;
- 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:

- scheda d'ambito modificata
- scheda grafica modificata



FIRMA

p. IL COMUNE DI CASTELFRANCO EMILIA  
IL SINDACO  
Reggianini Stefano

---

I PRIVATI PROPRIETARI  
Orsi Flaviano

---

Orsi Claudia

---

Orsi Enrica

---

BOLZA