

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

- società **COOP ESTENSE soc. coop.** con sede in Modena, via Virgilio 20, P.I. 00162660369, nella persona del sig. Mirco Dondi, nato a Bondeno (FE) il 02.08.51 - Codice fiscale: DND MRC 51M02 A965W - domiciliato per la carica in via Virgilio 20, Modena in qualità di Legale rappresentante;

- società **COOPROCON BUILDING s.r.l.** con sede in Pavullo nel Frignano (MO), via Giardini Sud n° 52, P.I. 03366280364, nella persona del sig. Bazzani Sergio, nato a Pavullo nel Frignano (Mo) il 27/03/54, residente a Pavullo nel Frignano (Mo), in via Mazzola 29, Codice Fiscale BZZSRG54C27G393U, in qualità di Presidente e Legale rappresentante;

- sig. **MACCAFERRI Tiziano** nato in Belgio il 10/07/1952, residente in Castelfranco Emilia, frazione Piumazzo, via Medaglie d'Oro 10 - Codice Fiscale MCCTZN52L10Z103D;

P R E M E S S O C H E

- **COOP ESTENSE** è proprietaria di alcuni terreni siti a Piumazzo e censiti al NCT del Comune di Castelfranco Emilia, rispettivamente al Fg. 109, Mapp.li 613, 615 e 618; la ditta **COOPROCON BUILDING s.r.l.** è proprietaria dei terreni identificati catastalmente al Fg. 109 Mapp.li 415 e 416 e Fg. 107, mapp. 234;

- a tali appezzamenti si aggiunge l'area identificata al Fg. 109 Mapp. 665-666, di proprietà **Maccaferri Tiziano**, della superficie catastale di mq. **3.488**;

- i terreni precedentemente descritti erano classificati dal previgente PRG in: 'Zona agricola normale di tipo II' (AGR 3/2) (Zona omogenea E, art. VI.6.10 delle NTA del PRG);

- 'Parcheggi di interesse comune' (categoria G2);

- i terreni suddetti, di proprietà Coop Estense e Cooprocon Building srl, risultano destinati dallo strumento urbanistico vigente, PSC approvato, come segue: “Ambito del Territorio Urbanizzabile”, “AN – Ambiti per i nuovi insediamenti n. 73”, cui è riconosciuta una capacità edificatoria massima pari a 10.400 mq a cui si aggiunge potenzialità edificatoria attribuita per la riconversione del fabbricato adibito a pubblico spettacolo;
- 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.);
- 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 Coop Estense e Cooprocon Building in data 14.4.10 prot. 12260 - 14.5.10 prot. 16011 – 31.10.09 prot. 33364 hanno presentato richieste di inserimento nel POC (fase B) ;
- la proprietà Maccaferri Tiziano in data 06.5.2010 prot. 14827 ha presentato 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;
- le proprietà Coop Estense e Coopcon Building in data 7.5.2011 prot. n. 1807 hanno presentato un atto d'obbligo contenente i seguenti impegni:
- a) *a seguito dell'approvazione del PUA, a permutare alla pari e senza conguaglio l'area per il parcheggio pubblico posto a nord del comparto con l'area di cui al Fg. 109 Mapp. 289;*
 - b) *a cedere a titolo gratuito le aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria a verde pubblico e parcheggi pubblici, per un totale di mq. 12.737 mq circa, preventivamente individuate a catasto al Fg. 109 Mapp. 415 (p), 416 (p), 613 (p), 615(p), 618 (p); Fg. 107 mapp. 234 (p);*
 - c) *a corrispondere il Contributo di Sostenibilità totale correlato agli interventi previsti per l'ambito 73, pari ad Euro 935.680,00 e comprensivi di cessione di aree per l'adeguamento della viabilità esistente e per la realizzazione di un centro civico, per un totale di circa 168.230,00 €;*
 - d) *a realizzare le opere di urbanizzazione e/o sistemazione urbanistica di aree pubbliche per un ammontare complessivo pari ad Euro 767.450,00, 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 fase di attuazione del primo stralcio dell'intervento (comparto A+sub-comparto B1) potranno essere realizzate unicamente le opere di urbanizzazione generale e le opere di urbanizzazione interne al sub-comparto A e B1. La realizzazione della rotatoria su via delle Grazie, essendo funzionale al comparto B1, sarà da realizzarsi contestualmente a questo. Le opere di urbanizzazione interne al sub-comparto B2 potranno invece essere attuate in fase di realizzazione del sub-comparto B2.*
 - e) *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 prevista nel sub.comparto B2 (pari al 20% della Sc realizzata).*
 - f) *a presentare entro 3 mesi dalla sottoscrizione del presente atto la richiesta di autorizzazione a presentare il PUA (per il comparto A e il sub-comparto residenziale B1)¹ per*

¹ Il sub-comparto B2 potrà essere attuato previo inserimento della previsione e del relativo carico insediativo in un successivo POC/Variante al POC; fermo restando l'impianto urbanistico edilizio fin da ora definito.

una SC massima di 6.770 mq a destinazione residenziale, 2.550 mq di SC a destinazione commerciale, redatto nel rispetto di tutte le norme, i requisiti e le prescrizioni vigenti;

g) 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;*
- nel rispetto dei contenuti del presente atto;*

h) a prestare garanzia dell'obbligo degli adempimenti individuati nella convenzione attuativa a mezzo di fidejussione bancaria e/o assicurativa di adeguato importo;

- la proprietà Maccaferri Tiziano in data 15.2.12 prot. n. 4803 ha presentato un atto d'obbligo contenente i seguenti impegni:
 - *cedere a titolo gratuito l'area di mq. 2.800,00 circa, preventivamente individuata al catasto al foglio 109 mappale 289 (parte);*
- 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 Coop Estense, Cooprocon Building e Maccaferri Tiziano;
- in data 1.6.11 prot. 19239 è stato avviato un procedimento espropriativo a carico della ditta Cooprocon Building;
- in data 1.6.11 prot. 19238 è stato avviato un procedimento espropriativo a carico della ditta Coop Estense;
- in conseguenza degli eventi sismici del 20 e 29 maggio 2012, la Regione Emilia-Romagna ha avviato procedure espropriative su parte dell'area di proprietà Cooprocon Building, individuata catastalmente al Foglio 107 mappale 234 parte, come meglio risultante dagli atti del procedimento relativo;
- 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 6.8.11 prot. 27232 – 15.10.11 prot. 34634 – 29.10.11 prot. 36328 e 21.11.11 prot. 38595 la proprietà Coop Estense e Coopron Building ha presentato osservazioni 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'Agazia 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'Agazia 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 PROPRIETÀ COOPROCON BUILDING si impegna a:

- 1) cedere all'Amministrazione Comunale, contestualmente alla stipula della presente convenzione, l'area di mq. 2.815 circa, distinta catastalmente al Foglio 107 Mappale 234 (parte), interessata da procedimento espropriativo avviato dalla Regione Emilia Romagna in seguito agli eventi sismici che hanno interessato il territorio del Comune di Castelfranco Emilia il 20 e 29 maggio 2012; la cessione del suddetto immobile comporterà un'operazione di permuta a pari prezzo attraverso il trasferimento a favore della società COOPROCON BUILDING del terreno urbanizzabile (St) di mq. 2.800 circa che l'Amministrazione Comunale acquisirà nell'ambito dei criteri perequativi caratterizzanti le previsioni urbanistiche della proprietà Maccaferri, anch'essa ricompresa all'interno dell'ambito AN 73; in attuazione della suddetta operazione di permuta a pari prezzo la società COOPROCON BUILDING srl rinuncerà espressamente alle indennità di esproprio dovute in relazione all'attività avviata dalla Regione Emilia Romagna relativamente a tale porzione di terreno sopra descritta;

LE PROPRIETÀ COOP ESTENSE E COOPROCON BUILDING per sè, successori ed aventi causa, dichiarano di accettare, in ordine al Piano Operativo Comunale di cui in premessa, le condizioni specificate nei seguenti patti:

- 2) 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;

- 3) accettare, con la sottoscrizione del presente atto, la quantificazione del **contributo di sostenibilità**, a corpo, pari ad € **2.209.155,00**, che è stato oggetto di valutazione di congruità da parte dell'Agenzia del Territorio di Modena prot. 2 del 2.1.2013; il contributo di sostenibilità di € 2.209.155,00 dovrà concorrere alla realizzazione delle seguenti opere²:
 - a) la realizzazione di un collettore fognario per acque chiare separate dalle acque nere, di rilevanza generale, su via Delle Grazie;
 - b) la realizzazione di una rotatoria di diametro esterno di m. 32 su via Muzza Corona;
 - c) la realizzazione dell'allargamento ed adeguamento di Via Muzza Corona e via Delle Grazie nei tratti interessati dall'ambito 73AN e successiva cessione;
 - d) un contributo per la realizzazione del tratto fognario di collegamento 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, per un importo perequato alla potenzialità edificatoria dell'ambito;
 - e) la deviazione del canale di via Ghiarata per la parte territorialmente interessata da via del Beneficio e via delle Grazie;
 - f) la cessione al Comune di una quota dell'immobile attuale sede Coop della superficie di 150 – 200 mq. ca., come meglio definito in sede di progetto definitivo di frazionamento dell'unità immobiliare attualmente destinata ad uso commerciale al dettaglio, facendo riferimento a stima del valore di mercato che sarà definita dall'Agenzia delle Entrate e considerando anche le eventuali spese necessarie per opere di adeguamento tecnico e/o funzionale e altre spese tecniche (frazionamento), che dovranno essere scontate del 20% rispetto al tariffario degli ingegneri e architetti;

Le opere, il contributo e la cessione 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.

- 4) inoltrare istanza di autorizzazione alla presentazione del Piano Urbanistico Attuativo relativo all'ambito, anche per stralci, entro 3 mesi dalla data di approvazione della variante al Piano Operativo Comunale;
- 5) presentare richiesta di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo relativo all'ambito, anche per stralci, entro 6 mesi dal rilascio dell'Autorizzazione alla presentazione da parte del Comune;
- 6) dare inizio ai lavori delle opere di urbanizzazione secondaria sopra elencate ai punti a), b) c) ed e) entro 12 mesi dalla data della Delibera di approvazione del PUA;

² Anche qualora -in sede di sviluppo dei progetti a scala definitiva/esecutiva- si verificassero modifiche significative (aumenti) dei costi di realizzazione delle opere per cause esterne oggi non preventivabili, i soggetti attuatori saranno tenuti UNICAMENTE alla corresponsione della quota parte di contributo di sostenibilità dovuta alla firma della Convenzione e fino alla concorrenza massima del contributo di sostenibilità dovuto (in caso di superamento di tale valore, si dovranno trovare i necessari meccanismi compensativi: riduzione di standard di opere, stralcio di opere, ecc...).

- 7) le opere di cui alle lettere a) b) c) ed e) dovranno essere realizzate e cedute entro 18 mesi dalla data di approvazione del PUA, previa autorizzazione dell'intervento da parte del Comune;
- 8) il contributo di cui alla lettera d) 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, attuabile anche per stralci;
- 9) la cessione di cui alla lettera f) dovrà avvenire entro il 30.6.2016 previa autorizzazione del PUA relativo all'ambito da parte del Comune;
- 10) 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;
- 11) 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. La realizzazione di metà della rotatoria su Via delle Grazie e della parte della pista ciclabile lungo via delle Grazie, ad eccezione del tratto prospiciente il subambito AC 61.3, sono poste a carico dell'ambito AN73; le restanti parti di tali opere sono a carico del sub-ambito AC 61.3.
- 12) l'esecuzione delle opere/cessioni che costituiscono il contributo di sostenibilità di cui al punto 3) dovrà avvenire con il concorso di tutti i soggetti attuatori; qualora uno o più soggetti non partecipino, l'Amministrazione Comunale potrà attivare la procedura di escussione della specifica polizza fideiussoria posta a garanzia; in alternativa, l'esecuzione delle opere, in ragione della loro strategicità, potrà essere portata a compimento ponendola in carico anche a un solo soggetto attuatore, previo riconoscimento di scomputo del contributo di costruzione per la parte eccedente il contributo di sostenibilità di propria competenza; le modalità di esecuzione, di riconoscimento degli eventuali scomputi e gli addebiti a carico dei soggetti inadempienti saranno disciplinati nella specifica convenzione urbanistica di PUA;
- 13) 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;
- 14) 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;
- 15) 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 € 2.209.155,00, 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 del contributo di sostenibilità, a corpo, pari ad € 2.209.155,00)

- 16) 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 20% della SC assegnata all'ambito;
- 17) 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 MACCAFERRI TIZIANO 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:

- 18) accettando l'assegnazione da parte dell'Amministrazione Comunale, di diritti edificatori pari a mq. 176 di SC ad uso residenziale nell'area identificata al Foglio 109, mappale 665 (parte), si impegna, a cedere all'Amministrazione Comunale l'area di mq. 2.800,00 circa (St da urbanizzare), individuata al catasto al foglio 109 mappale 665 (parte) e 666, contestualmente alla stipula della presente convenzione; tale area, sarà oggetto di permuta con l'area di cui al punto 1) dei patti assunti dalla proprietà Cooprocon Building srl.

IL COMUNE SI OBBLIGA:

- 19) ad attribuire alle aree di proprietà COOP ESTENSE soc. coop e COOPROCON BUILDING s.r.l. inserite nell'ambito 73 AN - oltre ai diritti edificatori riconosciuti come esistenti, pari a mq. 4.247 - diritti edificatori pari a:
 - mq. 6.770 di SC ad uso residenziale
 - mq. 2.235 di Snt a destinazione commerciale per strutture di vendita medio-piccole (SV max. 1500 mq.)
 - mq. 315 di Snt per commercio di vicinato e altri usi (pubblici esercizi e artigianato di servizio);
- 20) a riconoscere alla proprietà Maccaferri Tiziano diritti edificatori pari a mq. 176 di Sc ad uso residenziale da realizzare sulla Sf di mq 688 di cui al Foglio 109, Mappale 665 (parte), che potranno essere attuati attraverso intervento edilizio diretto.
- 21) ad effettuare una permuta a parità di prezzo con la ditta COOPROCON BUILDING s.r.l. in relazione alle seguenti aree:
 - proprietà COOPROCON BUILDING s.r.l.: mq. 2.815 di St distinta catastalmente al Foglio 109 mappale 234 (parte);
 - proprietà Maccaferri Tiziano: mq. 2.800 si St distinta catastalmente al Foglio 109 mappale 665 (parte) e 666; questo immobile sarà in disponibilità dell'Amministrazione Comunale in virtù della previsione urbanistica illustrata al precedente punto 15);
- 22) qualora una o più delle proprietà coinvolte nell'attuazione dell'ambito AN73 non diano corso agli interventi e/o non adempiano agli obblighi assunti, a garantire che Coop Estense possa in ogni caso realizzare l'intervento previsto, mediante individuazione di

uno specifico stralcio attuativo, senza modifiche dei reciproci impegni e della quota parte del contributo di sostenibilità dovuta.

- 23) 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;
- 24) a contenere i tempi relativi all'iter amministrativo di approvazione dei PUA, che in ogni caso dovranno essere approvati entro un anno dalla loro presentazione completa.

LE PARTI DANNO ATTO CHE :

- 25) 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;
- 26) la presente convenzione preliminare è stipulata in forma di scrittura privata, da valere ad ogni effetto di legge;
- 27) la presente convenzione preliminare e la proposta ivi contenuta sono impegnativi per i privati proprietari 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;
- 28) le superfici indicate dal presente atto potranno subire variazioni di modesta entità in sede di frazionamento;
- 29) la cessione delle aree, come disciplinata nella presente convenzione preliminare, costituisce condizione e presupposto necessario per il rilascio dei permessi di costruire degli edifici;
- 30) al presente atto si applicano, per quanto compatibili, le norme del codice civile in materia di contratti;
- 31) sono a carico del privato proprietario le spese per imposta di bollo, diritti di segreteria e registrazione del presente atto, quando dovute;
- 32) 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;
- 33) 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

COOP ESTENSE

COOPROCON BUILDING

MACCAFERRI TIZIANO
