

**Elaborato relativo alle**  
**specifiche tecniche ed urbanistiche**

**AREA EDIFICABILE PARTE PRIVATA COMPARTO  
PEEP N° 15 VENTIMIGLIA - Z. E. N° 2220 - AREA 07**

**30 GIUGNO 2005**

**PREZZO A BASE D'ASTA: Euro 590.000,00**

Valutato a corpo, allo stato attuale di urbanizzazione del Comparto, in rapporto alla potenzialità edificatoria prevista ed al netto degli oneri posti a carico dell'Acquirente, con le aree di urbanizzazione (standard) pertinenti già trattenute nella proprietà comunale e quindi assolte rispetto alla cessione delle stesse al Comune di Modena per la porzione del sub comparto privato oggetto di cessione.

**UBICAZIONE E IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

Area edificabile posta in Modena, zona sud in prossimità di Via Pavia, compresa nella parte di intervento privato del Comparto Peep n° 15, Via Ventimiglia - Zona Elementare 2220 - area 07 parte - contraddistinta nello Schema Urbanistico, allegato 1) all'Accordo di Pianificazione del 20 febbraio 2004, con il lotto n° 1, area attualmente identificata presso l'Ufficio del Territorio di Modena al Foglio catastale n. 203, mappale 288, della superficie di mq. 930, area evidenziata con retinatura in colore rosso nella planimetria Allegato 1), giuste le risultanze del Tipo di Frazionamento prot. n° 62.076, approvato in data 1 febbraio 2005.

L'area risulta acquisita da parte del Comune di Modena sulla base dell'Accordo di Pianificazione sottoscritto in data 20 febbraio 2004, tra i proprietari delle aree comprese nel Comparto PEEP (parte pubblica e parte privata del PEEP n. 15 – Ventimiglia) con atto Notaio Silvio Vezzi, Repertorio n. 111600/16757, in data 27 maggio 2005, per una pertinente potenzialità di numero 6 alloggi.

Il Comune di Modena, all'interno del perimetro del medesimo sub comparto di iniziativa privata, risulta inoltre attualmente proprietario di alcune aree destinate alle urbanizzazioni del Comparto così catastalmente identificate al Foglio n. 203:

- mappale n. 299, della superficie catastale di mq. 520;
- mappale n. 300, della superficie catastale di mq. 188;
- mappale n. 306, della superficie catastale di mq. 572;

giuste le risultanze del Tipo di Frazionamento prot. n° 62.076 approvato in data 1 febbraio 2005.

Dette aree, che non sono oggetto della presente cessione, resteranno nella proprietà comunale come aree di standard del Sub Comparto dichiarando contestualmente assolte le cessioni obbligatorie pertinenti il lotto oggetto della cessione relative a :

- parcheggi pubblici di urbanizzazione generale;
- parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria;
- aree di urbanizzazione secondaria;
- strade, verde di arredo e percorsi urbani.

Le aree di urbanizzazione di proprietà comunale necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione del Comparto privato saranno poste nella disponibilità dell'Aggiudicatario con apposito verbale di consegna a seguito dell'avvenuta aggiudicazione ed ad avvenuta predisposizione ed approvazione del progetto unitario ed esecutivo delle opere di urbanizzazione di cui al patto e), Capo IV, punto 1) del citato Atto Notarile Rep. 111600/16757, del 27 maggio 2005, e saranno poi oggetto di successiva riconsegna al Comune ad avvenuto collaudo da parte dell'Amministrazione delle opere eseguite in ottemperanza alla prevista convenzione urbanistica. Tali opere di urbanizzazione saranno oggetto di apposita richiesta al Comune di Modena di permesso di costruzione convenzionato da presentarsi unitariamente con gli altri soggetti titolari delle aree edificabili e delle restanti aree di urbanizzazione del comparto di iniziativa privata.

### **DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA:**

- Disciplinata dal P.R.G. alla Zona Elementare n° 2220 - area 07, aggiornato con i contenuti dell'Accordo di Pianificazione intervenuto tra Amministrazione e Proprietari per la Zona Elementare 2220, definitivamente approvato con atto del Consiglio n. 132 del 20 dicembre 2004. Lo schema urbanistico dell'intera area è stato approvato dall'Amministrazione con atto della Giunta Comunale, n. 146, del 4 marzo 2004;
- Area compresa nel PEEP n. 15 "Via Ventimiglia" approvato con deliberazione del Consiglio Comunale, n. 76 del 15 aprile 1993, variato con deliberazione Consiglio Comunale n. 101 del 20 luglio 2000, oggetto di variante di specificazione (Art. 34 Legge 865/71) relativa alla Z.E. 2220 area 02 approvata con atto del Consiglio n. 32, del 23 maggio 2005, con inquadramento dell'area 07 relativa alla parte privata del PEEP;
- Area oggetto di Accordo di Pianificazione (ai sensi dell'Art. 18 della L. R. 20/2000) sottoscritto in data 20 febbraio 2004 tra i proprietari delle aree comprese nel PEEP (parte pubblica e parte privata) con relativi allegati 1), 2), 3), 4) e 5); approvato con delibera della Giunta Comunale n. 146 del 4 marzo 2004. L'allegato 1 all'accordo rappresenta lo schema urbanistico ed i relativi dati urbanistici ed edilizi dei comparti (area 02 ed area 07).
- Tra il Comune di Modena ed i Proprietari delle aree della parte privata del Peep n° 15, "Via Ventimiglia" è stato sottoscritto con atto Notaio Silvio Vezzi ", Rep. 111600/16757 in data 27 maggio 2005, ad oggetto "Convenzione di Pianificazione per l'Attuazione del Comparto PEEP n. 15 denominato Ventimiglia", regolante: i rapporti tra i proprietari, la ricomposizione delle proprietà fondiari in attuazione dell'Accordi di Pianificazione, il trasferimento di quote di edificabilità e gli impegni per la realizzazione del Comparto;
- Tutti gli atti sopra elencati si intendono qui espressamente richiamati nei loro contenuti e gli impegni relativi alla proprietà sono trasferiti all'acquirente del lotto in oggetto, per ogni

approfondimento necessario gli atti sopra richiamati sono depositati e sono visionabili presso l'Ufficio Tecnico del Servizio Patrimonio;

- Dati urbanistici dell'area oggetto di cessione:
  - Zona elementare 2220, area 07 parte;
  - Superficie Fondiaria mq. 930;
  - Numero massimo di alloggi 6;
  - Superficie Utile di pertinenza mq. 540;
  - Tipologia previste: a bassa densità, massimo 4P + PT:
    - edifici in linea da 4 – 5 – 6 alloggi;
    - edifici a schiera.
  - Residua porzione privata non di proprietà comunale dell'area 07 con potenzialità per la realizzazione di massimo 14 alloggi;
- Intervento previsto, per la parte di cui all'area 07, mediante richiesta al Comune di Modena di “permesso di costruire convenzionato”, anche mediante stralci funzionali se individuati negli elaborati di progetto per la realizzazione degli edifici. Le opere di urbanizzazione primaria sono da definirsi mediante specifico progetto unitario da redigersi in conformità allo strumento attuativo vigente mediante apposita convenzione urbanistica all'interno del “permesso di costruire convenzionato” relativo alle opere di urbanizzazione;
- L'intervento edificatorio avverrà secondo le prescrizioni contenute nel vigente PRG e:
  - nell'Accordo di Pianificazione sottoscritto in data 20 febbraio 2004 tra i proprietari;
  - nella Convenzione di Pianificazione per l'attuazione del Comparto, Rep. 111600/16757 in data 27 maggio 2005;
  - nella Variante di Specificazione del PEEP n. 15 del 23 maggio 2005;
- L'edificazione dovrà essere realizzata esclusivamente all'interno del perimetro individuato con retinatura in colore rosso nella planimetria Allegato 1).

#### **VINCOLI DI EDIFICAZIONE - OPERE DI URBANIZZAZIONE - PRESCRIZIONI:**

- L'area verrà ceduta nello stato di fatto in cui attualmente si trova.
- L'acquirente subentrerà dalla data di aggiudicazione in tutti i diritti ed in tutte le obbligazioni spettanti al Comune di Modena per la realizzazione, in accordo con gli altri proprietari, della parte privata del Comparto n° 15, “Via Ventimiglia”, per la realizzazione e progettazione delle opere di urbanizzazione interne ed esterne al Comparto; senza che il Comune stesso debba intervenire nell'attuazione del Piano; ad eccezione che per gli oneri direttamente già assunti dallo stesso Comune.

- Resteranno conseguentemente, pro quota, a totale carico dell'Acquirente:
  - la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria interne ed esterne al Comparto PEEP come previste dai citati accordi ed atti di pianificazione;
  - la realizzazione di tutti gli allacciamenti alle pubbliche reti dei servizi;
  - la realizzazione della propria quota di parcheggi interni al lotto oggetto di cessione ;
  - gli oneri concessori così come previsti dalle vigenti norme. Sono espressamente esclusi a carico del Soggetto Attuatore gli oneri relativi a cessione di aree di urbanizzazione primaria e secondaria in quanto le aree pertinenti lo standard del lotto restano nella proprietà comunale;
  - Relativamente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione del Comparto (parte pubblica e parte privata) si richiamano di seguito le principali prescrizioni ed i relativi oneri: le opere di urbanizzazione del comparto saranno da eseguirsi unitamente ai concessionari dei lotti della parte pubblica congiuntamente ai proprietari della residua parte privata; il progetto e la realizzazione dei due comparti residenziali (pubblico e privato) deve avvenire in maniera unitaria e coordinata tra i soggetti attuatori dei due comparti, al fine di realizzare la migliore unitarietà ed omogeneità e la massima rapidità di attuazione degli interventi edilizi in programma. All'interno dell'intero Comparto inoltre dovranno essere perseguiti elementi di uniformità anche relativamente all'arredo urbano. Sono poste a carico dell'acquirente, pro quota, le opere di riorganizzazione viaria esterne al comparto, previste dagli atti di pianificazione, limitatamente al solo punto di accesso da Via Taggia ;
  - L'accesso all'intero comparto (parte pubblica e privata) viene previsto da Via Taggia, pro quota, vengono posti a carico dell'acquirente le opere relative alla risistemazione e rifunzionalizzazione del solo accesso al Comparto da Via Taggia (Limite sud ovest dell'area individuata in colore azzurro nella tavola G1 della Variante di specificazione al PEEP);
  - All'interno del comparto (parte pubblica e parteprivata) deve essere prevista una rete fognaria di tipo separato per le acque nere e le acque meteoriche con recapiti distinti; le prime saranno indirizzate al Cavo Minutara, anche con realizzazione di apposita vasca di laminazione interrata comune ai due comparti, le seconde saranno recapitate nella nuova Fossa del Tonno mediante opere specifiche di attraversamento (con eventuale sifone) del Cavo Minutara con spese, pro quota, poste a carico dell'aggiudicatario;
  - Tutte le spese relative alla progettazione ed all'attuazione delle urbanizzazioni del sub comparto, dalla data di aggiudicazione dell'asta, sono poste, pro quota, direttamente a carico dell'aggiudicatario così come le quote relative alle urbanizzazioni dell'intero comparto e le opere esterne ad esso connesse, dandosi comunque atto che le opere di

urbanizzazione relative alla parte privata del PEEP (area 07) restano comunque interamente a carico dei proprietari delle aree in questa comprese;

- L'Amministrazione Comunale conferisce sin da ora all'acquirente, a far tempo dall'avvenuta aggiudicazione, la legittimazione per la presentazione del "Permesso di Costruire Convenzionato" relativo alle opere di urbanizzazione pertinenti la parte privata di cui all'area 07;

#### **ALLEGATO**

- Allegato 1) - Planimetria dell'area oggetto di cessione;