



**Comune di Modena**

**Settore Risorse Finanziarie e Patrimoniali**

**Servizio Patrimonio e Tributi**

**Ufficio Patrimonio**

## **SCHEMA TECNICA**

**AREA A DESTINAZIONE RESIDENZIALE**

**POSTA IN VIA ARGOLAS**

**MODENA**

**luglio 2025**

### **PREZZO A BASE D'ASTA**

Valutato a corpo in relazione alla sola cessione dell'area. Il Collegio dei Periti del Comune di Modena ha valutato in data 08/07/2025 al fascicolo n. 4137, prot. 262724 del 09/17/2025, il valore da porre a base d'asta dell'immobile in oggetto in € 1.200.000,00 (Euro unmilione duecentomila/00).

### **INDIVIDUAZIONE CATASTALE**

L'area oggetto d'asta è individuata all'Agenzia delle Entrate della Provincia di Modena, Ufficio del Territorio, al Foglio 246, Mappali 342 e 338, di complessivi mq catastali 10.280.

### **PROVENIENZA**

Il terreno oggetto di cessione è pervenuto al Comune di Modena con Atto a ministero Dott. Menelao Bergamini, Segretario Generale del Comune di Modena Repertorio n. 43866 in data 02/04/1966, registrato a Modena in data 29/04/1966 al n. 1759 ed ivi trascritto in data 10/05/1966 al n. 4020 particolare.

### **DESTINAZIONE URBANISTICA**

Le aree in oggetto fanno parte del tessuto definito dal P.U.G. al Titolo V *Città da Qualificare* (CQ) artt. 3.7 e 3.8, tessuti prevalentemente residenziali *di buona o discreta qualità insediativa* (CQ2) art. 3.8.2 . L'assetto urbanistico individuato tramite schema progettuale vincolante con deliberazione di Giunta comunale n. 273 del 02/07/2025 che si richiama in allegato.

### **OBBLIGHI DELL'AGGIUDICATARIO E PRECISAZIONI**

- Le urbanizzazioni dovranno essere preventivamente concordate con l'Amministrazione Comunale e realizzate a cura e spese dell'aggiudicatario.
- Le aree saranno cedute nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutte le servitù di fatto esistenti; nel caso vi sia la necessità di modificare eventuali servitù per impianti a rete oggi esistenti ogni onere connesso alla modifica dei tracciati impiantistici o servitù sarà assunto dall'aggiudicatario.
- Resteranno inoltre a totale carico dell'aggiudicatario:
  - gli allacciamenti alle pubbliche reti;
  - gli oneri concessori così come previsti dalle vigenti norme;

- la rimozione, la bonifica e l'adeguato smaltimento di ogni materiale di sottofondo presente nelle aree oggetto di cessione, secondo le prescrizioni di legge;
- gli adempimenti tecnici e amministrativi necessari alla realizzazione delle opere;
- ogni eventuale altro onere, spesa ed incombenza dovuta per legge.

Si precisa che una eventuale diversa superficie riscontrata in sede di rilievo o frazionamento non comporterà variazione di prezzo, in quanto lo stesso è determinato a corpo e non a misura.

L'aggiudicatario potrà presentare al competente Settore comunale i progetti per l'attuazione dell'intervento solo successivamente alla stipula del rogito di compravendita.

## **ALLEGATI**

Si allegano, in via non esaustiva, i seguenti elaborati:

- Scheda allegata alla delibera di G.C. n. 273 del 02/07/2025
- Foto aeree con individuazione del lotto in oggetto;
- Estratto di mappa catastale
- Visure catastali



Comune di Modena

SETTORE PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO

Servizio Rigenerazione e Qualificazione della Città Pubblica e Strumenti Negoziati

### Scheda tecnica AREA VIA ARGIOLAS



#### 1 - INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Foglio 246

Mappale 342

#### 2 - INQUADRAMENTO E PARAMETRI URBANISTICI

Superficie Territoriale = 10127 mq

Strategia di prossimità dei rioni ST2.7\_Rione 20 Terzo PEEP:  
aree libere di proprietà comunale

Trasformabilità del territorio DU2:

Tessuti residenziali di buona o discreta qualità insediativa CQ2 – art. 3.8.2

Dotazioni territoriali e città in trasformazione DU4:

aree libere di proprietà comunale

Norme DU1:

Capacità edificatoria insediabile: art. 2.1, art. 2.4

Funzioni ammesse: art. 3.8 comma 3

Altezza massima: art. 3.8.2

Distanze: art. 3.3.4

RIE: art. 3.3.5

Strumento di attuazione: Accordo operativo art. 3.3.2

### **3 - DETERMINAZIONE INDICE DI SOSTENIBILITA' E VALUTAZIONE DEL BENEFICIO PUBBLICO PREDETERMINATA per funzione abitativa - a**

Ai sensi degli articoli 2.1 - Perequazione urbanistica e art. 2.4 - Valutazione del beneficio pubblico delle trasformazioni delle DU1 – Norme, si predeterminano i parametri urbanistici e le conseguenti opere pubbliche minime e necessarie per la relativa verifica della valutazione del beneficio pubblico, stabilendo un indice di sostenibilità consentito quale possibile capacità di edificazione e le relative dotazioni calcolate ai sensi della Tabella 6 delle DU1 – Norme al fine della verifica della coerenza con la Strategia del PUG.

**Interventi e prestazioni minime necessarie per rendere la trasformazione coerente alla Strategia per la qualità urbana ed ecologico – ambientale del PUG**

- Realizzazione di attraversamento ciclopedonale su via Contrada, necessario a collegare l'area di progetto al percorso ciclopedonale di progetto PUMS che ricongiungerà la ciclabile esistente di via Ragazzi del '99 a via Giuseppe Fava (viale Pio la Torre) per rendere accessibili le principali polarità del rione, il centro storico, e i nodi di scambio del trasporto pubblico
- Realizzazione di tratto ciclopedonale di collegamento tra pista ciclabile esistente su via Ragazzi del 99 ed attraversamento su via Contrada (lunghezza stimata 50 ml)
- Creazione di percorso pedonale e ciclabile che colleghi la rete esistente su via Ragazzi del 99 a via Argiolas da realizzarsi parallelamente al Fosso Archirola e passante per l'area di lottizzazione (di lunghezza stimata in circa 300 ml)
- Contributo alla forestazione urbana pari alla superficie fondiaria dell'intervento
- Sul lato Ovest del Terreno oggetto d'asta a confine con l'Ippodromo di Modena si dovranno concordare con i competenti uffici comunali le essenze vegetazionali ed il relativo sesto d'impianto, in considerazione anche delle eventuali preesistenze da salvaguardare

- Realizzazione di parco attrezzato e dotato di vialetti e panchine nell'area di cessione del comparto con area verde piantumata dotata di rain garden, area cani con fontana e area giochi bimbi, in attuazione delle richieste dotazioni territoriali (V+AD)

Resta inteso che in fase di progettazione definitiva-esecutiva eventuali modifiche degli interventi pubblici potranno essere rivalutate con gli uffici comunali fermo restando la quantità complessiva delle opere.

Con la compilazione della Valutazione del Beneficio Pubblico ai sensi dell'art. 2.4 delle DU1-Norme, dovranno essere selezionati gli ulteriori indicatori necessari al raggiungimento della quantità edificatoria predeterminata.

#### Dati:

Superficie Territoriale = 10127 mq

Indice di edificabilità predeterminato = 0,30

Superficie totale predeterminata per funzione abitativa= 3050 mq, di cui ERS minimo = 600 mq

Dotazioni territoriali= calcolate in base alla tabella 6

#### INDICAZIONE SCHEMATICA DELLE OPERE PUBBLICHE NEL PROGETTO GUIDA



#### 4 – OBBLIGHI E PRECISAZIONI

- Le urbanizzazioni dovranno essere preventivamente concordate con l'Amministrazione Comunale e realizzate a cura e spese dell'aggiudicatario.
- Le aree saranno cedute nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutte le servitù di fatto esistenti; nel caso vi sia la necessità di modificare eventuali servitù per impianti a rete oggi esistenti ogni onere connesso alla modifica dei tracciati impiantistici o servitù sarà assunto dall'aggiudicatario.
- Resteranno inoltre a totale carico dell'aggiudicatario:
  - gli allacciamenti alle pubbliche reti;
  - gli oneri concessori così come previsti dalle vigenti norme;
  - la rimozione, la bonifica e l'adeguato smaltimento di ogni materiale di sottofondo presente nelle aree oggetto di cessione, secondo le prescrizioni di legge;
  - gli adempimenti tecnici e amministrativi necessari alla realizzazione delle opere;
  - ogni eventuale altro onere, spesa ed incombenza dovuta per legge.

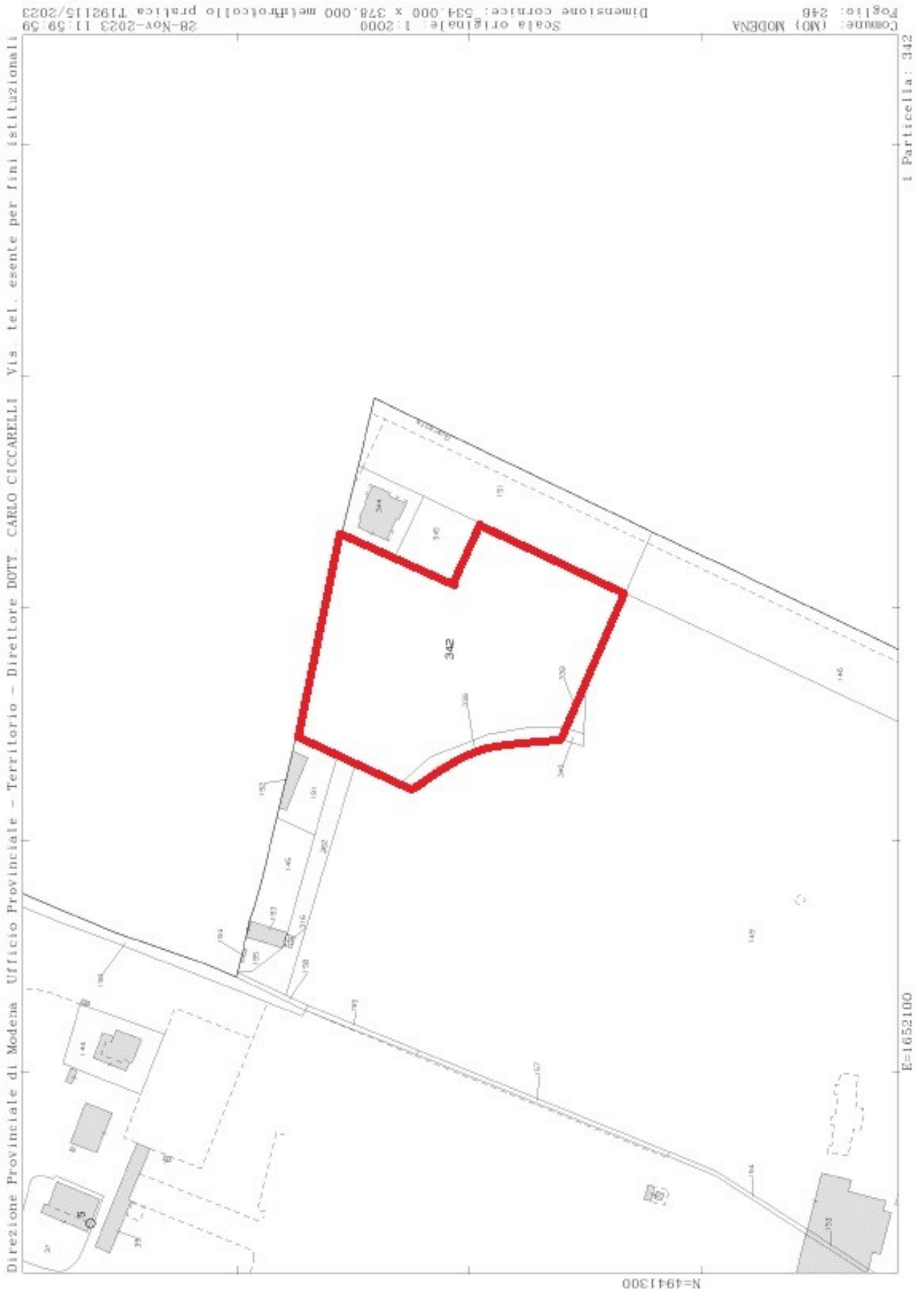
La Dirigente responsabile  
**BARBARA NEROZZI**

*(Sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 20 D.Lgs. n. 82/2005 e ss.mm.ii.)*

FOTO AEREE



# ESTRATTO DI MAPPA E VISURE CATASTALI



Catasto terreni  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al **24/07/2025**



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 24/07/2025**

**Dati identificativi:** Comune di **MODENA (F257) (MO)**

Foglio **246** Particella **338**

**Classamento:**

Particella con destinazione: **INCOLT STER**

Superficie: **368 m<sup>2</sup>**

**Ultimo atto di aggiornamento:** FRAZIONAMENTO del 15/09/2015 Pratica n. MO0129677 in atti dal 15/09/2015 presentato il 15/09/2015 (n. 129677.1/2015)

> **Dati identificativi**

Comune di **MODENA (F257) (MO)**

Foglio **246** Particella **338**

FRAZIONAMENTO del 15/09/2015 Pratica n. MO0129677 in atti dal 15/09/2015 presentato il 15/09/2015 (n. 129677.1/2015)

> **Dati di classamento**

Particella con destinazione: **INCOLT STER**

Superficie: **368 m<sup>2</sup>**

FRAZIONAMENTO del 15/09/2015 Pratica n. MO0129677 in atti dal 15/09/2015 presentato il 15/09/2015 (n. 129677.1/2015)

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. COMUNE DI MODENA (CF 00221940364)**

sede in MODENA (MO)

Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. FRAZIONAMENTO del 15/09/2015 Pratica n. MO0129677 in atti dal 15/09/2015 presentato il 15/09/2015 (n. 129677.1/2015)

Catasto terreni  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 24/07/2025



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 24/07/2025

**Dati identificativi:** Comune di MODENA (F257) (MO)

Foglio 246 Particella 342

**Classamento:**

Particella con destinazione: **INCOLT STER**

Superficie: **9.912 m<sup>2</sup>**

**Ultimo atto di aggiornamento:** TABELLA DI VARIAZIONE del 13/02/2017 Pratica n. MO0013954 in atti dal 20/02/2017 MOD.26R N.11418/17 (n. 11418.1/2017)

> **Dati identificativi**

Comune di MODENA (F257) (MO)

Foglio 246 Particella 342

FRAZIONAMENTO del 10/11/2016 Pratica n. MO0136010 in atti dal 10/11/2016 presentato il 09/11/2016 (n. 136010.1/2016)

**Annotazione di immobile:** V.Q. SU DICHIARAZIONE DI PARTE

> **Dati di classamento**

Particella con destinazione: **INCOLT STER**

Superficie: **9.912 m<sup>2</sup>**

TABELLA DI VARIAZIONE del 13/02/2017 Pratica n. MO0013954 in atti dal 20/02/2017 MOD.26R N.11418/17 (n. 11418.1/2017)

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. COMUNE DI MODENA (CF 00221940364)**

sede in MODENA (MO)

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. FRAZIONAMENTO del 10/11/2016 Pratica n. MO0136010 in atti dal 10/11/2016 presentato il 09/11/2016 (n. 136010.1/2016)