



## COMUNE DI MODENA

**N. 757/2023 Registro Deliberazioni di Giunta**

**DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE  
SEDUTA DEL 19/12/2023**

L'anno 2023 il giorno 19 del mese di dicembre alle ore 11:50 nella Residenza Comunale di Modena, si è riunita la Giunta Comunale.

Hanno partecipato alla seduta:

MUZZARELLI GIAN CARLO	Sindaco	Presente
CAVAZZA GIANPIETRO	Vice-Sindaco	Presente
PINELLI ROBERTA		Presente
VANDELLI ANNA MARIA		Presente
FILIPPI ALESSANDRA		Presente
BARACCHI GRAZIA		Presente
SAGLIANO CARMELA		Presente
BOSI ANDREA		Assente
FERRARI LUDOVICA CARLA		Presente
BORTOLAMASI ANDREA		Presente

Assenti Giustificati: Bosi Andrea.

Assiste il Segretario Generale DI MATTEO MARIA.

Il Presidente pone in trattazione il seguente

**OGGETTO n. 757**

**PIANO DI RECUPERO (P. DI R.) N. 1/2023 RELATIVO AL COMPARTO EDIFICATORIO DENOMINATO "RECUPERO ABITATIVO DEL COMPLESSO IMMOBILIARE ISTITUTO ORSOLINE MISSIONARIE DEL SACRO CUORE" ZONA ELEMENTARE N. 3009 AREA 03-02, POSTO TRA VIA GANACETO, VIA DELLA CERCA, VIA FONTANELLI - IDENTIFICAZIONE CATASTALE: FOGLIO 124, MAPPALI: 93 (PARTE)-96-97-98-99. APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 35 DELLA L.R. 20/2000 E ART. 4 DELLA L.R. 24/2017**

## LA GIUNTA COMUNALE

### Premesso:

- che l'Assemblea Legislativa della Regione Emilia-Romagna ha approvato la Legge Regionale 21 dicembre 2017 n. 24 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", che ha abrogato e sostituito sia la legge regionale 24 marzo 2000 n. 20 sia la legge regionale 3 luglio 1998 n. 19, e ha previsto all'art. 3, comma 1, l'obbligo per i Comuni di procedere all'adeguamento della pianificazione urbanistica vigente, ai principi fondamentali ivi previsti, entro termini perentori per l'avvio del relativo processo e per la sua conclusione;
- che in particolare, l'articolo 3 della Legge Urbanistica Regionale, per i Comuni (tra questi, il Comune di Modena) dotati degli strumenti urbanistici previsti dalla legge regionale 20/2000, ha previsto un periodo transitorio, funzionale alla elaborazione e alla approvazione del Piano Urbanistico generale (PUG), periodo che si è articolato in due fasi: una prima fase di tre anni, che si è conclusa il 1 gennaio 2021, entro la quale doveva essere formalmente avviato l'iter di adozione del nuovo strumento; una seconda fase di due anni, che si concluderà il 01 gennaio 2023, entro la quale il Piano Urbanistico generale (PUG) dovrà essere approvato;
- che, successivamente, la Legge Regionale n. 3 del 2020 ha prorogato i termini predetti rispettivamente al 1/1/2022 e al 1/1/2024 (precedentemente era il 01/01/2023), modificando pertanto il termine previsto per l'assunzione della proposta del nuovo Piano Urbanistico Generale (PUG) e il termine per completare il processo di approvazione del PUG e il termine relativo al periodo transitorio;
- che il Comune di Modena ha avviato l'elaborazione della variante generale diretta al rinnovo complessivo degli strumenti di pianificazione e all'approvazione del PUG e che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 46 del 22/06/2023, ai sensi dell'art. 46 della LR 24/2017, ha definitivamente approvato il Piano Urbanistico Generale (PUG) entrato in vigore dal 02/08/2023 con la pubblicazione dell'avviso di avvenuta approvazione sul BURERT n. 220 del 02/08/2023 periodico (parte seconda);
- che il nuovo Piano Urbanistico Generale è stato precedentemente adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 78 del 22/12/2022 ed assunto con deliberazione di Consiglio Comunale n. 86 del 29/12/2021 e, già a decorrere dalla data di assunzione si sono applicate le misure di salvaguardia come previsto dall'art. 27 della L.R. 24/2017 e come disciplinato dagli artt. 7.1-7.2-7.3 delle norme "DU1", Parte VII, "Norme Transitorie" del Piano;

### Premesso inoltre:

- che con deliberazione di giunta comunale n. 235 del 24/05/2022 è stata autorizzata la presentazione del piano di recupero, relativo al comparto edificatorio n. 382 denominato "recupero abitativo del complesso immobiliare istituto orsoline missionarie del sacro cuore"- zona elementare n. 3009 area 03-02, posto tra via Ganaceto, via della cerca, via Fontanelli- identificazione catastale: foglio 124, mappali: 93(parte)-96-97-98-99 la cui richiesta è stata presentata in data 04 aprile 2022 e acquisita agli atti del settore al prot.n. 114283/2022;

### Dato atto:

- che in data 08/05/2023 la società M & G IMMOBILIARE Srl ha presentato, acquisito agli atti del

Settore al prot. n. 173977/2023, il Piano di Recupero (P. di R.) di iniziativa privata denominato "Istituto Orsoline Missionarie del Sacro Cuore di Gesù"; Il progetto definitivo è stato acquisito agli atti al numero pratica P. di R. n. 1/2023;

- che in data 21/06/2023 è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna telematico (BURERT) n. 164 del 21/06/2023 periodico Parte Seconda l'avviso di avvenuto deposito del Piano di recupero (P. di R.) n. 1/2023 relativo al comparto denominato "Recupero abitativo del complesso immobiliare Istituto Orsoline Missionarie del Sacro Cuore"- zona elementare n. 3009 area 03-02 e contestualmente con comunicazione prot. n. 234544 del 21/06/2023 è stata indetta la conferenza di servizi decisoria ex art. 14, comma 2, L 241/90, in forma semplificata e modalità asincrona ai sensi dell'art. 14 bis della legge 241/90, al fine di acquisire tutte le autorizzazioni, intese, concessioni, licenze, pareri, concerti, nulla osta e assensi, comunque denominati, necessari per l'approvazione del piano sopracitato;

- che agli Enti convocati in conferenza è stato trasmesso l'intero progetto ed è stato richiesto di rendere le determinazioni di propria competenza riguardanti la decisione oggetto della Conferenza di Servizi in termini di assenso o dissenso, fornite dei requisiti disposti dal co. 3 dell'art. 14 – bis della l.n. 241 del 1990;

- che contestualmente alla comunicazione di indizione della Conferenza di Servizi, il Comune di Modena ha provveduto, altresì, ad ottemperare agli obblighi di pubblicità, trasparenza e partecipazione, previsti dall'art 35 della legge 20/2000 e art. 4 della LR 24/2017:

= gli elaborati del Piano di Recupero nonché l'Avviso di Deposito sono stati pubblicati digitalmente all'Albo Pretorio online (Atti del Comune di Modena), sito istituzionale del Comune di Modena, sito liberamente consultabile e visionabili, per 60 giorni consecutivi, a decorrere dal 21/06/2023 e, pertanto, fino al 21/08/2023, nonché depositati presso la sede del Comune di Modena, Settore Pianificazione e Gestione del Territorio, Ufficio Pianificazione, Convenzioni PUA e Accordi PPP, 3° piano, Via Santi 60, Modena;

= il Piano di recupero e il relativo Avviso, sono altresì pubblicati sul sito internet del Comune di Modena nella sezione "Amministrazione Trasparente – Pianificazione e governo del Territorio”;

durante il periodo di deposito non sono pervenute osservazioni, come reso noto alle Amministrazioni coinvolte, con nota prot. n. 312428 del 22/08/2023.

Per l'approvazione del progetto, il Settore scrivente, ha convocato, invitando a prendere parte ai lavori della conferenza i seguenti soggetti:

- PROVINCIA DI MODENA  
= Servizio Programmazione Urbanistica, scolastica e trasporti
- AUSL MODENA – Dipartimento di Sanità pubblica c/o Centro Servizi Modena
- ARPAE – Sede provinciale di Modena
- ARPAE SAC
- SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LA CITTÀ METROPOLITANA DI BOLOGNA E LE PROVINCE DI MODENA, REGGIO EMILIA E FERRARA  
= Sezione Archeologia
- SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LA CITTÀ METROPOLITANA DI BOLOGNA E LE PROVINCE DI MODENA, REGGIO EMILIA E FERRARA

- = Sezione beni architettonici-paesaggistici
- HERA S.p.a. e INRETE Distribuzione Energia SPA - Servizio Acqua Gas Servizio Illuminazione Pubblica Servizio Energia Elettrica,
- COMANDO MILITARE ESERCITO EMILIA ROMAGNA SM – Ufficio Personale, Logistica e Servitù Militari
- COMANDO TRASPORTI E MATERIALI – Reparto Trasporti – Ufficio Movimenti e Trasporti
- ESERCITO EMILIA-ROMAGNA – Comando VI Reparto Infrastrutture Ufficio Demanio e Servitù Militari
- COMANDO DELLE FORZE OPERATIVE NORD – Ufficio Demanio e Servitù Militari
- COMANDO MARITTIMO NORD – Ufficio Demanio
- AERONAUTICA MILITARE COMANDO I^ REGIONE AEREA – Reparto Territorio e Patrimonio
- COMANDO PER LE OPERAZIONI DI RETE – REPARTO C4
- COMANDO LEGIONE CARABINIERI EMILIA ROMAGNA
- COMUNE DI MODENA
  - = Settore Pianificazione e Gestione del Territorio
  - = Settore Ambiente, Mobilità, Attività economiche e Sportelli unici
  - = Settore Risorse Finanziarie e Patrimoniali
  - = Settore Lavori Pubblici e Manutenzione della Città
  - = Settore Cultura -Museo Civico Archeologico Etnologico
- Società M & G Immobiliare Srl, in qualità di soggetto attuatore.

Dato atto inoltre:

- che scaduto in data 05/10/2023 il termine entro il quale le amministrazioni coinvolte dovevano rendere le proprie determinazioni relative alla decisione oggetto della conferenza ed avendo acquisito atti di assenso con prescrizioni, ai fini dell'esame contestuale degli interessi coinvolti, in considerazione della particolare complessità degli stessi, la Amministrazione ha convocato una conferenza di servizi simultanea ai sensi dell'art. 14-ter della L 241/90;

- che nel corso della Conferenza di servizi, sono pervenuti i seguenti pareri:

- La PROVINCIA DI MODENA, con atto del Presidente n. 192 del 26/10/2023 ha sollevato osservazioni ai sensi dell'art.35 LR20/2000 ed ha disposto il rispetto delle prescrizioni contenute nell'istruttoria tecnica prot. 37705 del 25/10/2023 in merito al Piano di Recupero di iniziativa privata denominato "Recupero abitativo del Complesso Immobiliare Istituto Orsoline Missionarie del Sacro Cuore" del Comune di Modena.
- COMUNE DI MODENA – Settore Ambiente, Mobilità, Attività Economiche e Sportelli Unici – Servizio Verde e Transizione Ecologica – Ufficio Impatto Ambientale = Parere favorevole, acquisito agli atti dello scrivente Settore al prot. n. 247637 del 29/06/2023;
- SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LA CITTÀ METROPOLITANA DI BOLOGNA E LE PROVINCE DI MODENA, REGGIO EMILIA E FERRARA = Parere di massima favorevole, acquisito agli atti dello scrivente Settore al prot. n. 173201 del 08/05/2023 e prot. 373701 del 02/10/2023 ed inoltre i pareri del 23/12/2022 con prot. 33326 (soprintendenza) e del 02/05/2023 con prot. 2894 (soprintendenza);
- COMANDO INTERREGIONALE MARITTIMO NORD – Ufficio Infrastrutture e Demanio = Nulla osta, acquisito agli atti dello scrivente Settore al prot. n. 272123 del 13/07/2023;

- AERONAUTICA MILITARE – COMANDO 1^ REGIONE AEREA =Nulla osta, acquisito agli atti dello scrivente Settore al prot. n. 302236 del 08/08/2023;
- AUSL MODENA – DIPARTIMENTO DI SANITÀ PUBBLICA – Servizio Igiene Pubblica = Parere favorevole con prescrizione, acquisito agli atti dello scrivente Settore al prot. n. 348871 del 14/09/2023;
- COMANDO MILITARE ESERCITO “EMILIA ROMAGNA” - SM – Ufficio Personale, Logistico e Servitù Militari = Nulla osta, acquisito agli atti dello scrivente Settore al prot. n. 358582 del 21/09/2023;
- COMUNE DI MODENA – Settore Ambiente, Mobilità, Attività Economiche e Sportelli Unici – Ufficio Mobilità, Traffico e Urbanizzazioni = Parere favorevole, acquisito agli atti dello scrivente Settore al prot. n. 371170 del 28/09/2023;
- HERA - INRETE Distribuzione Energia S.p.A. = Parere favorevole condizionato, acquisito agli atti dello scrivente Settore al prot. n. 378701 del 05/10/2023;  
ARPAE = Parere favorevole con prescrizioni, acquisito agli atti dello scrivente Settore al prot. n. 378014 del 05/10/2023;

- che, a conclusione della conferenza di servizi (terza seduta), è stata predisposta la Determinazione motivata di conclusione positiva della conferenza di servizi prot. n. 484601 del 15/12/2023, trasmessa successivamente agli enti chiamati in Conferenza;

- che la Provincia di Modena con Atto del Presidente n. 192 del 26/10/2023, ha ritenuto che il Piano Urbanistico Attuativo non debba comportare successivi approfondimenti tecnici ai sensi del D.Lgs. n. 152/2006 e che pertanto possa essere escluso dalla successiva fase di Valutazione Ambientale Strategica;

Visto inoltre:

- che il Piano Particolareggiato di recupero è stato sottoposto alla Commissione Qualità architettonica e il paesaggio in data 27/10/2023 con parere favorevole , così come riportato nel verbale n. 36/2023;

- che in data 24/08/2023 prot. n. 320139 è stato richiesto l'espressione del parere di competenza ai sensi dell'art. 5 del Regolamento di prima attuazione della partecipazione territoriale al Quartiere 1 Centro storico, non pervenuto e pertanto si procede in assenza;

Considerato che relativamente ai pareri/nulla osta e atti di assenso comunque denominati, di cui sopra, il Comune adegua il Piano ovvero si esprime sugli stessi con motivazioni puntuali e circostanziate, come riportato nella "determinazione di conclusione positiva della conferenza di servizi", allegata e parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;

Ritenuto pertanto:

- di provvedere all'approvazione, ai sensi dell'art. 35 della Legge Regionale 20/2000 e art. 4 della L.R. 24/2017, del Piano di recupero, relativo al comparto edificatorio n. 382 denominato "recupero abitativo del complesso immobiliare istituto orsoline missionarie del sacro cuore"- zona elementare n. 3009 area 03-02, posto tra via Ganaceto, via Della Cerca, via Fontanelli- identificazione catastale: foglio 124, mappali: 93(parte)-96-97-98-99, costituito dagli elaborati allegati e parte integrante e sostanziale del presente atto e così di seguito elencati:

## PR.1 RELAZIONE FOTOGRAFICA

PR.2 RELAZIONE STORICA

Contenente l'analisi dell'accrescimento storico-tipologico del complesso immobiliare

PR.3 ELABORATI GRAFICI DI STATO DI FATTO

PR.3.0 PIANTA PIANO TERRA – AREA ESTERNA

PR.3.1 PIANTA PIANO PRIMO

PR.3.2 PIANTA PIANO SECONDO

PR.3.3 PIANTA PIANO TERZO

PR.3.4 PIANTA PIANO QUARTO

PR.3.5 PIANTA PIANO QUINTO

PR.3.6 PIANTA COPERTURA

PR.3.7 PROSPETTI – SEZIONI

PR.3.8 PROSPETTI – SEZIONI

PR.3.9 ANALISI MATERICA

PR.4 RELAZIONE TECNICA DEL PROGETTO DI RECUPERO

PR.5 ELABORATI GRAFICI DEL PROGETTO DI RECUPERO

PR.5.S PIANTA PIANO INTERRATO

PR.5.0 PIANTA PIANO TERRA – AREA ESTERNA

PR.5.1 PIANTA PIANO PRIMO

PR.5.2 PIANTA PIANO SECONDO

PR.5.3 PIANTA PIANO TERZO

PR.5.4 PIANTA PIANO QUARTO

PR.5.5 PIANTA PIANO QUINTO

PR.5.6 PIANTA COPERTURA

PR.5.7 PROSPETTI – SEZIONI

PR.5.8 PROSPETTI – SEZIONI

PR.5.9 RENDER E FOTOINSERIMENTI DI PROGETTO

PR.5.10 SCHEMA INDICATIVO TIPOLOGIE ABITATIVE 2

PR.6 SINOSI DEGLI INTERVENTI

PR.6.0 PIANTA PIANO T – 1°-2°-3°

PR.6.1 PIANTA P4°-5°

PR.7 RELAZIONI SPECIALISTICHE

PR.7.0 ANALISI DEL VERDE ESISTENTE E PROPOSTA DI PROGETTO

PR.7.1 AUTORIZZAZIONE SCAVO ARCHEOLOGICO PREVENTIVO

PR.7.2 RELAZIONE GEOLOGICA

PR.7.3a RETI E SOTTOSERVIZI ESISTENTI

PR.7.3b RETI E SOTTOSERVIZI DI PROGETTO

PR.7.4 RELAZIONE SUL CLIMA ACUSTICO PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI  
NORMATIVA DI PIANO DI RECUPERO

~ CU - SCHEMA DI CONVENZIONE E RELATIVI ALLEGATI

~ NT - NORME URBANISTICHE ED EDILIZIE PER LA BUONA ESECUZIONE DEL PIANO

~ EC - ESTRATTO CATASTALE

~ SU - STRALCIO DELLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE E DELLE RELATIVE  
NORME DI ATTUAZIONE

Richiamato l'art. 5 comma 13 lettera b) del D.L. n. 70/2011 convertito nella L. n. 106/11, il quale prevede il passaggio della competenza all'approvazione dei Piani urbanistici attuativi (PUA) conformi al Piano dal Consiglio Comunale alla Giunta Comunale;

Visti, altresì, in particolare la proposta del Responsabile del Procedimento, conservata agli atti del settore;

Richiamati:

- l'art. 48 del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.;
- la L.R. 20/2000;
- la L.R. 24/2017;

Vista la disposizione del Sindaco di attribuzione e definizione degli incarichi dirigenziali, prot. n. 326240 del 30/08/2023, con la quale viene nominato l'ing. Guido Calvarese Dirigente Responsabile del Servizio Promozione del Riuso e della Rigenerazione Urbana e Politiche Abitative;

Vista l'assegnazione di funzioni, disposta dalla Dirigente Responsabile del Settore Ing. Maria Sergio con l'atto di delega prot. n. 336799 del 06/09/2023, nei confronti del Dirigente Responsabile del Servizio Promozione del Riuso e della Rigenerazione Urbana e Politiche abitative, ing. Guido Calvarese;

Visto il parere favorevole del Dirigente Responsabile del Servizio Promozione del Riuso e della Rigenerazione Urbana e Politiche Abitative, ing. Guido Calvarese, espresso in ordine alla regolarità tecnica, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.;

Acquisito il visto di congruità della Dirigente Responsabile del Settore Pianificazione e gestione del territorio, ing. Maria Sergio, ai sensi degli artt. 24 e 25 del Regolamento di Organizzazione dell'Ente;

Visto il parere favorevole del Ragioniere Capo, dott.ssa Stefania Storti, espresso in merito alla regolarità contabile ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000, T.U. Ordinamento EE.LL.;

Ad unanimità di voti favorevoli espressi in forma palese;

### D e l i b e r a

1) di prendere atto, per le motivazioni espresse in premessa e qui integralmente richiamate, la “determinazione motivata di conclusione positiva della conferenza di servizi” relativa al Piano di recupero, relativo al comparto edificatorio n. 382 denominato "recupero abitativo del complesso immobiliare istituto orsoline missionarie del sacro cuore"- zona elementare n. 3009 area 03-02, posto tra via Ganaceto, via Della Cerca, via Fontanelli- identificazione catastale: foglio 124, mappali: 93(parte)-96-97-98-99.

2) di considerare la “determinazione motivata di conclusione positiva della conferenza di servizi” parte integrante e sostanziale delle Norme tecniche di attuazione;

3) di approvare, per le motivazioni espresse in premessa e qui integralmente richiamate, ai sensi dell'art. 35 della Legge Regionale 20/2000 e art. 4 della L.R. 24/2017 il Piano di recupero, relativo al comparto edificatorio n. 382 denominato "recupero abitativo del complesso immobiliare istituto orsoline missionarie del sacro cuore"- zona elementare n. 3009 area 03-02, posto tra via Ganaceto, via Della Cerca, via Fontanelli- identificazione catastale: foglio 124, mappali: 93(parte)-96-97-98-99. costituito dagli elaborati allegati e parte integrante del presente atto e così di seguito elencati:

PR.1 RELAZIONE FOTOGRAFICA

PR.2 RELAZIONE STORICA

Contenente l'analisi dell'accrescimento storico-tipologico del complesso immobiliare

PR.3 ELABORATI GRAFICI DI STATO DI FATTO

PR.3.0 PIANTA PIANO TERRA – AREA ESTERNA

PR.3.1 PIANTA PIANO PRIMO

PR.3.2 PIANTA PIANO SECONDO

PR.3.3 PIANTA PIANO TERZO

PR.3.4 PIANTA PIANO QUARTO

PR.3.5 PIANTA PIANO QUINTO

PR.3.6 PIANTA COPERTURA

PR.3.7 PROSPETTI – SEZIONI

PR.3.8 PROSPETTI – SEZIONI

PR.3.9 ANALISI MATERICA

PR.4 RELAZIONE TECNICA DEL PROGETTO DI RECUPERO

PR.5 ELABORATI GRAFICI DEL PROGETTO DI RECUPERO

PR.5.S PIANTA PIANO INTERRATO

PR.5.0 PIANTA PIANO TERRA – AREA ESTERNA

PR.5.1 PIANTA PIANO PRIMO

PR.5.2 PIANTA PIANO SECONDO

PR.5.3 PIANTA PIANO TERZO

PR.5.4 PIANTA PIANO QUARTO

PR.5.5 PIANTA PIANO QUINTO

PR.5.6 PIANTA COPERTURA

PR.5.7 PROSPETTI – SEZIONI

PR.5.8 PROSPETTI – SEZIONI

PR.5.9 RENDER E FOTOINSERIMENTI DI PROGETTO

PR.5.10 SCHEMA INDICATIVO TIPOLOGIE ABITATIVE 2

PR.6 SINOSI DEGLI INTERVENTI

PR.6.0 PIANTA PIANO T – 1°-2°-3°

PR.6.1 PIANTA P4°-5°

PR.7 RELAZIONI SPECIALISTICHE

PR.7.0 ANALISI DEL VERDE ESISTENTE E PROPOSTA DI PROGETTO

PR.7.1 AUTORIZZAZIONE SCAVO ARCHEOLOGICO PREVENTIVO

PR.7.2 RELAZIONE GEOLOGICA

PR.7.3a RETI E SOTTOSERVIZI ESISTENTI

PR.7.3b RETI E SOTTOSERVIZI DI PROGETTO

PR.7.4 RELAZIONE SUL CLIMA ACUSTICO PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI  
NORMATIVA DI PIANO DI RECUPERO

⌌ CU - SCHEMA DI CONVENZIONE E RELATIVI ALLEGATI

⌌ NT - NORME URBANISTICHE ED EDILIZIE PER LA BUONA ESECUZIONE DEL PIANO

⌌ EC - ESTRATTO CATASTALE

⌌ SU - STRALCIO DELLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE E DELLE RELATIVE  
NORME DI ATTUAZIONE

4) Di dare atto:

- che alla stipula della convenzione urbanistica, assieme al Comune interverranno i legali rappresentanti della Società M & G immobiliare srl e dell' Istituto Orsoline Missionarie Sacro Cuore;



- che la gestione del procedimento relativo alla stipula della suddetta convenzione, ai sensi dell'art. 74 dello Statuto, compete al Settore Pianificazione e gestione del territorio e che alla stipula del suddetto atto interverrà il dirigente Responsabile del Servizio promozione del riuso e della rigenerazione urbana e politiche abitative, ing. Guido Calvarese, o altro Dirigente incaricato;

- che sono state verificate eventuali relazioni di parentela o affinità sussistenti tra i titolari, gli amministratori e/o legali rappresentanti, soci e dipendenti con poteri decisionali dell'impresa/ente/cooperativa e il Dirigente e/o dipendente dell'amministrazione, responsabili del presente procedimento, con esito negativo, non sussistendone;

Inoltre

#### LA GIUNTA COMUNALE

Stante l'urgenza di procedere alla stipula della convenzione urbanistica;

Visto l'art. 134 c. 4 del D.Lgs. n. 267/2000, T.U. Ordinamento EE.LL.;

Ad unanimità di voti favorevoli espressi in forma palese;

#### D e l i b e r a

Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile.

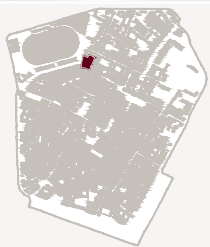
Letto, approvato e sottoscritto con firma digitale:

Il Sindaco

MUZZARELLI GIAN CARLO

Il Segretario Generale

DI MATTEO MARIA



# RECUPERO URBANO E RIGENERAZIONE DELLA CITTA' STORICA: RIQUALIFICAZIONE DEGLI SPAZI E RINNOVAMENTO EDILIZIO

Riconsegna di spazi polifunzionali all'abitare - Recupero di contenitori vuoti e dismessi  
Riqualificazione del Patrimonio Edilizio Testimoniale



COMUNE DI MODENA

## Piano di Recupero per Restauro e Risanamento Conservativo

COMPLESSO IMMOBILIARE - ISTITUTO ORSOLINE MISSIONARIE DEL SACRO CUORE  
Modena - Via Ganaceto, 97-99-101 - Via Della Cerca, 41-43 - Via Fontanelli, 33-35

Soggetto Proponente: Istituto Orsoline Missionarie del Sacro Cuore - M&G Immobiliare s.r.l.

## NORMATIVA DI PIANO DI RECUPERO SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA

ARCHITETTO  
CATERINA  
BOLDRINI

viale A. Corassori 24  
M o d e n a  
tel 059 345 707

copia informatica per consultazione

PR CU

**CONVENZIONE URBANISTICA**  
**PER L'ATTUAZIONE DEL COMPARTO EDIFICATORIO PIANO DI RECUPERO N.**  
**1/2023 DENOMINATO "RECUPERO ABITATIVO DEL COMPLESSO**  
**IMMOBILIARE ISTITUTO ORSOLINE MISSIONARIE DEL SACRO CUORE"- ZONA**  
**ELEMENTARE N. 3009 AREA 03-02**

L'anno \_\_\_\_\_ il giorno \_\_\_\_\_ il mese \_\_\_\_\_, avanti a me  
----- sono comparsi i signori :

\_\_\_\_\_ che qui interviene in nome e per conto del **Comune di Modena**, denominato di seguito Comune, come da deliberazione \_\_\_\_\_, per brevità di seguito denominato "**Comune**";

e

Sig.ra \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, residente a \_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_ - CF \_\_\_\_\_ in qualità di Legale Rappresentante dell'ISTITUTO ORSOLINE MISSIONARIE DEL SACRO CUORE con sede in Parma via Orsoline n° 2, proprietario di aree situate nel Comune, comprese nell'area di intervento denominata "COMPARTO ORSOLINE", identificate catastalmente al foglio 124, mappali: 97-93 (PARTE), per brevità di seguito denominato "**proprietario**";

e

Sig. \_\_\_\_\_, in qualità di legale rappresentante della Società M&G srl, promissario acquirente di aree situate nel Comune, comprese nell'area di intervento denominata "COMPARTO ORSOLINE", identificate catastalmente al foglio 124, mappali: 97-93 (PARTE), per brevità di seguito denominato "**Soggetto attuatore**";

**P R E M E S S O**

1. che l'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna ha approvato la Legge Regionale 21 dicembre 2017 n. 24 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", che ha abrogato e sostituito sia la legge regionale 24 marzo 2000 n. 20 sia la legge regionale 3 luglio 1998 n. 19, e ha previsto all'art. 3, comma 1, l'obbligo per i Comuni di procedere all'adeguamento della pianificazione urbanistica vigente, ai principi fondamentali ivi previsti, entro termini perentori per l'avvio del relativo processo e per la sua conclusione;
2. che in particolare, l'articolo 3 della Legge Urbanistica Regionale, per i Comuni (tra questi, il Comune di Modena) dotati degli strumenti urbanistici previsti dalla legge regionale 20/2000, ha previsto un periodo transitorio, funzionale alla elaborazione e alla approvazione del Piano Urbanistico generale (PUG), periodo che si è articolato in due fasi: una prima fase di tre anni, che si è conclusa il 1 gennaio 2021, entro la quale doveva

essere formalmente avviato l'iter di adozione del nuovo strumento; una seconda fase di due anni, che si concluderà il 01 gennaio 2023, entro la quale il Piano Urbanistico generale (PUG) dovrà essere approvato;

3. che, successivamente, la Legge Regionale n. 3 del 2020 ha prorogato i termini predetti rispettivamente al 1/1/2022 e al 1/1/2024 (precedentemente era il 01/01/2023), modificando pertanto il termine previsto per l'assunzione della proposta del nuovo Piano Urbanistico Generale (PUG) e il termine per completare il processo di approvazione del PUG e il termine relativo al periodo transitorio;
4. che il Comune di Modena ha avviato l'elaborazione della variante generale diretta al rinnovo complessivo degli strumenti di pianificazione e all'approvazione del PUG e che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 46 del 22/06/2023, ai sensi dell'art. 46 della LR 24/2017, ha definitivamente approvato il Piano Urbanistico Generale (PUG) entrato in vigore dal 02/08/2023 con la pubblicazione dell'avviso di avvenuta approvazione sul BURERT n. 220 periodico (parte seconda);
5. che il nuovo Piano Urbanistico Generale è stato precedentemente adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 78 del 22/12/2022 ed assunto con deliberazione di Consiglio Comunale n. 86 del 29/12/2021 e, già a decorrere dalla data di assunzione si sono applicate le misure di salvaguardia come previsto dall'art. 27 della L.R. 24/2017 e come disciplinato dagli artt. 7.1-7.2-7.3 delle norme "DU1", Parte VII, "Norme Transitorie" del Piano;

VISTO:

6. che l'area di intervento/gli immobili oggetto di intervento, così come riportato nella deliberazione della Giunta Comunale n. 235 del 24/05/2022 relativa all'autorizzazione alla formazione e presentazione del piano particolareggiato di iniziativa privata, è identificata al nuovo catasto terreni del Comune di Modena, al foglio 124 mappali 93 PARTE-96-97-98-99, tra Via Ganaceto, Via della Cerca e Via Fontanelli, ed avente una superficie di mq. 4875,00
7. che il Piano Regolatore Generale (PRG) Vigente individua l'area oggetto di intervento come segue: Ambito - I - Centri Storici, Zona Elementare n.3009 - area 03 e 02, Ex Zona Territoriale Omogenea: A;
8. che con atto a ministero notaio \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ Istituto Orsoline Missionarie Sacro Cuore e Società M & G immobiliare srl hanno sottoscritto un preliminare di vendita dell'area di intervento di cui al presente atto;
9. che in data 08/05/2023 la società M & G IMMOBILIARE Srl ha presentato, acquisito agli atti del Settore al prot. n. 173977/2023, il Piano di Recupero (P. di R.) di iniziativa privata denominato "Istituto Orsoline Missionarie del Sacro Cuore di Gesù"; Il progetto definitivo è stato acquisito agli atti al numero pratica P. di R. n. 1/2023;
10. che in data \_\_\_\_\_ on deliberazione di Giunta Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ il progetto di Piano di Recupero per intervenire sull'area/sugli immobili sopraccitati è stato approvato.

## CONSIDERATO:

11. che occorre ora procedere a formalizzare in apposita convenzione urbanistica, ai sensi dell'art. 28 della legge n. 1150 del 14.8.1942 e s.m., della L.R. 20/2000, dell'art. A – 26 della legge regionale n. 20/2000, della L.R. 24/2017 e del Testo Coordinato di norme di PSC POC RUE, le obbligazioni da assumersi da parte del soggetto attuatore per l'attuazione del piano urbanistico attuativo in questione, per il quale si fa espresso richiamo ai relativi elaborati costitutivi di cui al progetto PdR n. 01/2023;

## SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

### CAPO I

#### ART. 1

#### DISPOSIZIONE PRELIMINARE E OBBLIGO GENERALE

1. Tutte le premesse fanno parte integrante e sostanziale della presente convenzione urbanistica.
2. **Il soggetto attuatore** assume gli oneri e gli obblighi che seguono, fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, che saranno attestati con appositi atti deliberativi e/o certificativi.
3. In caso di **alienazione parziale** delle aree oggetto della convenzione urbanistica, gli obblighi assunti dal soggetto attuatore si trasferiscono agli aventi causa, salvo diverse ed espresse clausole contenute nella presente convenzione e, in particolare, l'art. 1, comma 1, del Capo II. Il soggetto attuatore rimane tuttavia obbligato in solido con i successori ed aventi causa, per tutto quanto specificato nei patti della presente convenzione urbanistica.
4. Solo qualora il soggetto attuatore proceda **all'alienazione unitaria e globale** delle aree oggetto della presente convenzione urbanistica, gli obblighi da esso assunti si trasferiscono agli aventi causa, senza il permanere della responsabilità solidale.
5. I presenti obblighi convenzionali non potranno essere trasferiti a terzi (alienazione parziale, unitaria e globale) in assenza di espressa autorizzazione rilasciata dall'Amministrazione Comunale in accoglimento di apposita istanza del soggetto attuatore, successivamente all'acquisizione dell'informativa antimafia non interdittiva ex art. 91 del D.Lgs 159/2011.
6. la stipula della presente convenzione è condizionata all'acquisizione dell'informativa antimafia non interdittiva ex art. 91 del D.Lgs 159/2011. Nelle more dell'acquisizione dell'informazione antimafia, la convenzione urbanistica deve riportare una clausola risolutiva secondo la quale, in caso di informazione antimafia interdittiva, il Comune procede alla risoluzione della convenzione nei confronti dei destinatari del provvedimento prefettizio;
7. In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dal soggetto attuatore non possono essere ridotte o estinte, se non dopo che l'avente causa abbia eventualmente prestato, a sua volta, idonee garanzie in sostituzione.
8. Costituiscono parte integrante e sostanziale della presente Convenzione i seguenti allegati:

Allegato A - Assetto proprietari;

Allegato B- Aree di urbanizzazione da cedere gratuitamente all'amministrazione comunale;

Allegato C - Identificazione stralci attuativi - Cronoprogramma;

Allegato D - Quadro economico delle previsioni di spesa opere di Urbanizzazione;

## **ART. 2**

### **OBBLIGAZIONI IN ORDINE ALLA REALIZZAZIONE DELLE INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTO (U1)**

1. Ai sensi dell'art. 28 della legge n. 1150 del 14.8.1942 e s.m., dell'art. A - 26 della Legge Regionale 20/2000 e art. 4 della legge Regionale n. 24/2017, art. 28 bis del dpr 380/2001 e art. 19 bis della LR 15/2013, il soggetto attuatore, come meglio identificata nell'allegato **ALLEGATO D** alla presente convenzione, si obbliga:

A) a realizzare direttamente, se in possesso dei requisiti di qualificazione ad eseguire lavori pubblici, oppure a realizzare direttamente tramite propria impresa esecutrice, come consentito dall'art. 16, comma 2 bis, DPR n. 380/2001 e dal nuovo Codice dei Contratti Pubblici, entrato in vigore al 01 luglio 2023, con particolare riferimento all'art. 13, c.7 - Allegato I.12. art.5 del D.lgs 36/2023 e comunque nel rispetto della normativa vigente in materia di opere pubbliche tutte le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (opere di urbanizzazione primaria – U1) strettamente funzionali all'attuazione del comparto, **a scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione primaria, trattandosi di opere di importo inferiore alla soglia di rilevanza comunitaria**, come emerge dall'**ALLEGATO D** "Previsione di spesa per le opere di urbanizzazione primaria, secondarie" e una volta realizzate a cederle gratuitamente all'Amministrazione Comunale;

2. L'importo complessivo, stimato, delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1), è pari a euro 15.237,53 così come espresso nell' **ALLEGATO D**;

Costituiscono opere di Urbanizzazione primaria la realizzazione del marciapiede posto perimetro del fabbricato;

3. Costituiscono genericamente opere di U1:
  - gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua;
  - la pubblica illuminazione, la rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, di gas, teleriscaldamento ed altre forme di energia;
  - gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni; cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazione;
  - le sottostazioni e le centraline delle reti tecnologiche;
  - gli altri allacciamenti ai pubblici servizi non aventi carattere generale, ma al diretto servizio dell'insediamento;
  - la rete fognante per lo smaltimento delle acque bianche e nere possibilmente in reti separate, gli impianti di depurazione e smaltimento e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche, le vasche di laminazione;

- gli spazi attrezzati e gli impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi;
  - le strade di distribuzione e di servizio e relativi svincoli, le piazze, gli spazi e i percorsi pedonali e ciclabili attrezzati, le piste ciclabili, le fermate e le stazioni del sistema dei trasporti collettivi ed i parcheggi pubblici, al diretto servizio dell'insediamento, con il relativo verde di arredo e protezione;
  - il verde di arredo e di protezione degli spazi pubblici;
  - le strutture sotterranee polifunzionali (nelle aree di nuovo insediamento, e quando previste dal Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo, secondo la Direttiva del Ministero Lavori pubblici del 3 marzo 1999);
4. Rientrano tra le opere di cui sopra anche quelle da realizzare all'esterno del perimetro del comparto, in quanto trattasi di opere funzionalmente connesse al comparto di intervento, su aree di proprietà comunale, che a tal fine verranno messe a disposizione del soggetto attuatore, tramite verbale di consegna del Servizio Patrimonio.
  5. Il soggetto attuatore realizzerà le opere sotto la sua personale e completa responsabilità, tramite il proprio appaltatore.
  6. La manutenzione e la conservazione delle aree, ancorché di proprietà comunale, resta a carico del soggetto attuatore fino all'approvazione del collaudo e della presa in consegna delle opere da parte del Comune.
  7. Il soggetto attuatore si obbliga a tenere indenne il Comune da ogni e qualsivoglia responsabilità per danni a terzi e a tal fine dovrà stipulare apposite polizze assicurative.
  8. Le aree e le opere di cui sopra sono indicate nell'allegata planimetria **ALLEGATO B** e verranno meglio definite nel relativo progetto esecutivo per il quale dovrà essere rilasciato il permesso di costruire o altro titolo abilitativo (SCIA)
  9. Le opere di che trattasi saranno realizzate sotto la sorveglianza dell'Ufficio Tecnico Comunale (UTC);
  10. E' facoltà del Comune contribuire eventualmente alla realizzazione degli allacciamenti di cui sopra, ove tali opere, oltre che servire il comparto, possano rivestire carattere di più generale utilità, rendendo possibile l'allacciamento al servizio di altri interventi edificatori, pubblici o privati, preesistenti o di progetto;
  11. Il soggetto attuatore è altresì obbligato:
    - A) a ripristinare, al termine del programma edilizio, le infrastrutture per l'urbanizzazione esistenti ed eventualmente danneggiate nel corso dei lavori;
    - B) a predisporre, contestualmente alla realizzazione delle altre infrastrutture per l'urbanizzazione, le canalizzazioni relative alla rete reti, quando le stesse siano previste su aree da cedere al Comune;
    - C) a riconoscere al Comune la facoltà di consentire l'allacciamento alle infrastrutture per l'urbanizzazione ed alle reti da realizzare nell'ambito della presente convenzione anche a finitimi interventi edificatori. Ciò per esigenze di esercizio e di funzionalità dei servizi complessivamente previsti, potendosi procedere a tali allacciamenti anche prima che le opere siano prese in consegna dal Comune o da HERA s.p.a.

**ART. 3**  
**MODALITÀ E TEMPI DI ESECUZIONE DELLE INFRASTRUTTURE PER**  
**L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO**

1. Le caratteristiche tecniche e progettuali delle opere di cui all'oggetto risulteranno definite nel progetto esecutivo, sulla base del quale sarà rilasciato il permesso di costruire o altro titolo abilitativo (SCIA) per la realizzazione delle stesse. Tale progetto dovrà risultare concordato e vistato da HERA s.p.a. sia per quanto riguarda l'idonea collocazione dei cassonetti di raccolta rifiuti, che per gli impianti a rete e gli scarichi fognari, nonché con eventuali altri Enti interessati.
2. Il progetto dovrà altresì contenere un elaborato con la rappresentazione delle eventuali aree destinate a verde e un'adeguata relazione esplicativa; dovrà altresì essere redatto, se ritenuto opportuno, uno specifico programma di manutenzione di tali aree, da concordare con il Settore Ambiente.
3. Eventuali modificazioni ai percorsi o alle caratteristiche delle opere di urbanizzazione richieste in corso d'opera dal Comune attraverso l'UTC per motivi di ordine generale, o per esigenze tecnologiche nel frattempo palesatesi, non si riterranno tali da costituire modifica alla presente convenzione qualora l'eventuale onere aggiuntivo, a carico dei soggetti attuatori, risulterà non superiore al 15% del costo necessario alla realizzazione delle opere, come da progetto approvato.
4. Il soggetto attuatore si impegna, pertanto, a soddisfare eventuali richieste del Comune in questo senso:
  - = Nel caso in cui le modifiche comportino un onere inferiore o pari al 5%, la proprietà si impegna a soddisfare le richieste del Comune, senza ulteriore scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e/o secondaria (U1 e U2 );
  - = Nel caso in cui le modifiche comportino un onere superiore al 5% e comunque fino al 15%, la proprietà si impegna a soddisfare le richieste del Comune, dietro riconoscimento di un ulteriore scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e se carenti, anche secondaria (U1 e U2).
5. Per quanto attiene le varianti in corso d'opera esse devono essere sempre preventivamente quantificate, concordate e autorizzate dal Comune e assoggettate, qualora configurino una fattispecie di variazione rilevante dal punto di vista edilizio-urbanistico, a permesso di costruire o SCIA di variante. Sono fatte salve le fattispecie di cui all'art. 22, comma 3, della LR 15/2013.
6. La realizzazione di tutte le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento dovrà essere correlata all'attuazione del programma edilizio, nel rispetto del crono-programma allegato alla presente **ALLEGATO C**.
7. A seguito dell'ultimazione di ogni singolo stralcio attuativo (se previsti) o comunque a seguito di ultimazione di ogni singolo lotto, dovrà essere eseguito il rilievo dei confini tra le aree pubbliche di urbanizzazione e i lotti privati per l'edificazione; *eventuali rettifiche ai frazionamenti e ai conseguenti atti di cessione con i quali è stata trasferita la proprietà al Comune delle aree pubbliche, saranno a totale carico dei soggetti attuatori.*
8. Prima dell'inizio dei lavori per la realizzazione delle opere di cui sopra, il Comune dovrà nominare uno o più tecnici collaudatori, con oneri a carico del soggetto attuatore. Il soggetto attuatore dovrà fornire, pertanto all'Ufficio tecnico comunale (UTC) una lista di tre nominativi idonei all'incarico di collaudatore e, tra questi, il Comune nominerà il collaudatore/i; Il collaudatore, dovrà dichiarare altresì l'inesistenza di cause di incompatibilità e la sua nomina dovrà essere conforme al Codice degli appalti.



9. Ferma restando la discrezionalità dell'organo di collaudo nell'approfondimento degli accertamenti, il collaudatore in corso d'opera dovrà fissare in ogni caso le visite di collaudo durante la fase delle lavorazioni degli scavi, delle fondazioni ed in generale delle lavorazioni non ispezionabili in sede di collaudo finale, o la cui verifica risulti complessa successivamente all'esecuzione. Di ogni visita di collaudo dovrà redigersi processo verbale a norma di legge o report riepilogativo.
10. Il soggetto attuatore dovrà altresì nominare, sempre prima dell'inizio dei lavori, con oneri a suo carico, e comunicandolo al Comune: il Direttore dei Lavori, da individuare tra i soggetti abilitati, il Responsabile dei lavori e il Coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione dei lavori, ai sensi della normativa vigente.
11. Il soggetto attuatore è tenuto a comunicare, sull'apposita modulistica, la data di inizio lavori, così come previsto dalla normativa vigente, concordando altresì, con l'UTC, le modalità di comunicazione delle date di inizio delle singole principali lavorazioni, che devono pervenire in tempo utile affinché possano predisporre i necessari controlli. Durante l'esecuzione dei suddetti lavori, infatti, il Comune eserciterà ogni tipo di controllo necessario o ritenuto opportuno al fine di garantire la corretta esecuzione delle opere.
12. Oltre a quanto sopra previsto dalla presente convenzione, dovrà essere effettuata la comunicazione di inizio lavori con l'indicazione dell'impresa esecutrice per la quale dovrà essere fornito il documento unico di regolarità contributiva e la restante documentazione secondo normativa vigente in materia. Analoga comunicazione dovrà essere effettuata per tutte le eventuali imprese subappaltatrici per le quali dovrà essere altresì comprovato il possesso della qualificazione per eseguire lavori pubblici, ai sensi del codice degli appalti e normativa vigente in materia.
13. Dovrà altresì essere installato, all'atto dell'inizio lavori e mantenuto in perfetta efficienza per tutta la loro durata, un cartello di cantiere con le caratteristiche di cui al Regolamento urbanistico edilizio e rispettando la normativa vigente in materia.
14. Il soggetto attuatore assume ogni responsabilità in ordine a danni di qualsiasi natura, diretti ed indiretti, causati a terzi, anche dipendenti o incaricati del Comune, o a cose, da propri dipendenti o da propri mezzi ed attrezzature o cause di forza maggiore durante tutta l'esecuzione dei lavori di tutte le opere di urbanizzazione e fino al collaudo e presa in consegna delle opere. All'uopo dovrà stipulare apposite polizze assicurative che tengano completamente indenne il Comune, così come stabilito dal codice degli appalti-D.Lgs. n. 36/2023. E' inoltre tenuto al rispetto di tutte le normative vigenti in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro, nonché ad ogni altra prescrizione in materia di sicurezza contro gli incendi e di sicurezza nei cantieri per tutta la durata delle opere. In particolare dovranno essere rispettate tutte le norme in materia di rispetto ambientale atte a ridurre i fattori di nocività e disturbo alla collettività, oltre che eventuali danni ed infortuni nei cantieri, nonché ogni altra norma inerente e pertinente.
15. Al Comune è riconosciuta la facoltà di richiedere l'anticipata realizzazione di una o più tra le precedentemente citate infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento, a causa dell'avanzata attuazione del programma edilizio o per esigenze tecniche più generali, quali l'allacciamento di altri edifici esistenti o già ultimati o per necessità di esercizio dei servizi a rete.

**ART. 4**  
**OBBLIGHI IN ORDINE ALLA SISTEMAZIONE DELLE AREE DESTINATE A**  
**VERDE**

1. Il soggetto attuatore dovrà attrezzare, a propria cura e spese, le aree a verde in conformità alle prescrizioni del progetto di piano particolareggiato e del progetto delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1).
2. Le aree da destinare a verde dovranno risultare ultimate al completamento del programma edilizio generale, ovvero al completamento di ogni singolo stralcio (se previsto) funzionale o singolo lotto d'intervento e comunque prima della presentazione della segnalazione certificata di conformità edilizia ed agibilità (anche parziale). Eventuali ritardi nella piantumazione, per esigenze stagionali, potranno essere consentiti dietro rilascio di congrua garanzia.
3. Per quanto attiene al verde pubblico (se presente) si applicano, in particolare, le clausole di seguito indicate:
  - a) rientrano nelle aree da destinare a verde pubblico tutte le aree per le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento, da acquisire al patrimonio comunale, così destinate, oltre ad aiuole e/o nuclei di verde a perimetrazione di piste ciclabili e spazi pedonali o di arredo della viabilità e dei parcheggi;
  - b) il relativo progetto deve contenere le tavole di rilievo e di progetto del verde pubblico, relazione esplicativa dettagliata che giustifichi le scelte progettuali in relazione al numero e alla qualità delle essenze utilizzate sulla base degli obiettivi di progetto, e tavola dei particolari costruttivi;
  - c) la piantumazione delle aree di che trattasi deve essere ultimata almeno un anno prima della presa in carico da parte del Comune, al fine di garantire un buon attecchimento di tutte le essenze. Le medesime aree devono essere dotate di adeguato impianto di irrigazione. Esse non potranno essere prese in consegna prima di un anno dalla messa a dimora del verde, restando a carico della proprietà la manutenzione finalizzata all'attecchimento per l'intero anno; i tappeti erbosi verranno invece presi in consegna dopo almeno uno sfalcio;
  - d) il soggetto attuatore si obbliga, fino al momento della suddetta presa in consegna, a provvedere ad una efficace manutenzione, a propria cura e spese, sulla base di uno specifico programma manutentivo, da concordarsi con il Settore Ambiente del Comune.

## **ART. 5**

### **CONDIZIONI PER IL RITIRO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE (O PRESENTAZIONE DI ALTRO TITOLO ABILITATIVO) PER LA REALIZZAZIONE DELLE INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI**

1. Il ritiro del permesso di costruire o altro titolo abilitativo per la realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento è subordinato:
  - A) alla stipula della presente convenzione urbanistica, che dovrà avvenire entro il 31/12/2023;
  - B) alla fornitura di apposita garanzia fideiussoria bancaria o assicurativa, ai sensi degli artt. 1944 e segg. del codice civile, di importo pari al costo complessivo di realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria e delle opere a verde pubblico o di uso pubblico (se presenti) e loro manutenzione ed attecchimento, come risultante dai computi metrici estimativi dei progetti esecutivi presentati per il rilascio o presentazione del titolo abilitativo (PdC/SCIA). E' facoltà del Comune stabilire che siano prestate più fideiussioni in relazione alle opere di urbanizzazione previste.La garanzia è prestata maggiorata del 5% per l'eventuale maggiore spesa sostenuta per il completamento dei lavori, per la realizzazione dei medesimi a regola d'arte, per eventuali

difficoltà e vizi delle opere da denunciarsi entro due anni dalla data del verbale di presa in carico, per il danneggiamento o la distruzione totale o parziale di impianti e opere preesistenti verificatasi nel corso dei lavori e a copertura altresì del corretto ripristino delle opere danneggiate o distrutte.

**Le garanzie dovranno essere incondizionate e prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia entro 15 giorni a semplice richiesta scritta del Comune, senza obbligo di messa in mora o preventiva diffida, ma con il solo rilievo dell'inadempimento.**

La costituita garanzia verrà ridotta, tramite comunicazione scritta del Comune, a seguito di collaudo provvisorio e di presa in carico delle opere, o a seguito di presa in carico anticipata di opere, nella misura massima del 80% dell'importo delle opere collaudate, con riferimento ai singoli stralci attuativi o singoli lotti attuati.

Il rimanente importo (20%), verrà svincolato, tramite comunicazione scritta del Comune, e a collaudo definitivo e presa in carico di tutte le opere.

2. Per tutto quanto non previsto sopra, dovranno applicarsi, per quanto compatibili, le norme in materia di cauzioni per i lavori pubblici contenute nel D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i. e nel relativo regolamento di esecuzione e attuazione.

## **ART. 6**

### **POTERI DI CONTROLLO DEL COMUNE E PRESA IN CONSEGNA DELLE INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO E DELLE ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI**

1. Il soggetto attuatore si obbliga a comunicare la data di fine lavori, nel rispetto delle norme vigenti in materia, specificando, in particolare, la data di ultimazione degli impianti eseguiti (rete di distribuzione di energia elettrica, gas, acqua, illuminazione pubblica ecc.).
2. A seguito delle comunicazioni di cui sopra, i soggetti attuatori devono inoltrare all'Ufficio tecnico Comunale (UTC):
  - = il collaudo tecnico delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento e delle attrezzature e spazi collettivi, ai sensi del D.lgs. n. 36/2023 della presente convenzione urbanistica;
  - = la planimetria di aggiornamento degli impianti realizzati con descrizione delle relative caratteristiche e stato finale dei lavori redatto e firmato dal direttore dei lavori.Tutte le opere citate sotto, se presenti, dovranno essere contabilizzate dividendo le diverse categorie di lavoro. In particolare saranno da evidenziarsi le opere relative a:
  - A) reti di media e bassa tensione, comprendendo anche le opere accessorie quali le cabine di trasformazione, gli scavi, ecc.,
  - B) reti e pozzetti per telecomunicazioni,
  - C) illuminazione pubblica, comprendenti pali, polifore, ecc.,
  - D) reti del gas,
  - E) fognature, vasche di laminazione ed opere connesse,
  - F) rete dell'acqua potabile,
  - G) opere stradali e marciapiedi,
  - H) verde, arredo urbano e barriere antirumore;

3. gli elaborati grafici di tutti gli impianti eseguiti (elettrici, di sicurezza, antincendio, termici, di ricambio d'aria, idro-sanitari, fognari, trasmissione dati, ecc.), nonché dell'eseguito architettonico, con relativi particolari costruttivi, debitamente sottoscritti dall'Impresa esecutrice dei lavori, in formato informatico compatibile Autocad;
4. la dichiarazione di conformità degli impianti ai sensi della normativa vigente, comprensive di tutti gli allegati obbligatori; dovranno essere comunque allegati le planimetrie e gli schemi degli impianti relativi allo stato di fatto a fine lavori, controfirmate dalla ditta esecutrice;
5. i verbali di effettuazione di tutte le misure, prove, collaudi e certificazioni sugli impianti compilati secondo normativa vigente in materia;
6. trascorso il periodo di due anni dalla data di emissione del relativo certificato, il collaudo provvisorio diventerà automaticamente definitivo qualora, decorsi due anni dalla data della relativa emissione, non sia intervenuto l'atto formale di approvazione e, nel frattempo, il Comune non accerti e segnali eventuali difformità e vizi delle opere che il soggetto attuatore si obbliga fin da ora, con il presente atto, ad eliminare a propria cura e spese. Resta ferma la responsabilità del soggetto attuatore ai sensi dell'art.1669 del codice civile. Espletati i predetti adempimenti e dopo l'avvenuta presa in carico delle opere (con determinazione dirigenziale) il Comune, libererà la garanzia con le modalità di cui al precedente art. 5 e le prenderà in consegna, così come indicato nel progetto esecutivo delle medesime opere.
7. Tutti gli impianti passeranno in gestione ai relativi enti gestori (HERA s.p.a, HERA Luce, Telecom., che provvederanno alla relativa manutenzione.
8. La presa in consegna di tali opere è comunque subordinata alla redazione di apposito verbale nel quale si darà atto dell'avveramento delle seguenti condizioni:
  - A) che le opere relative siano realizzate completamente, regolarmente eseguite, collaudate funzionanti;
  - B) che le opere presentino carattere di pubblico interesse, al fine di essere incluse tra le proprietà comunali.
9. Il rilievo dei confini, se necessario, tra le aree pubbliche di urbanizzazione e i lotti privati per l'edificazione sarà a totale cura e spese dei soggetti attuatori;
10. eventuali rettifiche ai frazionamenti, se necessarie, delle aree pubbliche che il Comune prenderà in consegna e agli atti di rogito con i quali è stata trasferita la proprietà al Comune saranno a totale carico dei soggetti attuatori;
11. Tutte le opere di che trattasi dovranno, in ogni caso, risultare complete e perfettamente funzionanti al momento dell'ultimazione del 100% degli edifici. Tale ultimazione perfetto funzionamento costituisce condizione per la presentazione della Segnalazione certificata di conformità edilizia ed agibilità (SCCEA).
12. In caso di rifiuto, da parte della proprietà, dei successori e/o aventi causa, a realizzare le opere di cui il Comune avesse richiesto l'anticipata esecuzione, quest'ultimo ha diritto di utilizzare a tale fine, la somma versata quale garanzia.
13. Il Comune, su richiesta del soggetto attuatore, si riserva la facoltà di prendere in consegna anticipatamente parte delle opere di urbanizzazione previste, previa redazione di apposito verbale nel quale si dia atto della sicurezza e della funzionalità delle opere stesse; in tal caso verranno liberate, in proporzione, le garanzie prestate.

## **ART. 7**

### **CONDIZIONI PER IL RILASCIO E IL RITIRO DEI PERMESSI DI COSTRUIRE ( O PRESENTAZIONE DI ALTRO TITOLO ABILITATIVO) E PRESENTAZIONE DELLE**

## SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI CONFORMITA' EDILIZIA ED AGIBILITA' DEGLI EDIFICI (SCCEA)

1. I titoli abilitativi relativi agli edifici da realizzare all'interno del comparto di intervento devono contenere le seguenti condizioni:
  - A) obbligo, a carico del titolare di ripristinare le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento esistenti, eventualmente danneggiate nel corso dei lavori;
  - B) divieto, a carico del titolare di realizzare l'accantieramento su aree destinate alle infrastrutture per l'urbanizzazione (primaria, generale e secondaria); la possibilità di tale realizzazione dovrà essere concordata con l'UTC;
- Il ritiro dei permessi di costruire o la presentazione di altro titolo abilitativo, relativi agli edifici da realizzare all'interno del comparto di intervento, è subordinato:
  - A) all'avvenuto ritiro dei/del progetti/o delle opere di urbanizzazione primaria;
  - B) all'avvenuta presentazione del frazionamento, se necessario, del lotto di pertinenza dell'edificio oggetto del permesso di costruire;
  - C) alla presentazione di Relazione Energetica (se necessaria).La presentazione della Segnalazione certificata di conformità edilizia ed agibilità (SCCEA), per ogni singolo edificio (anche parziale), è subordinata:
  - A) all'esistenza e al perfetto funzionamento di rete fognante, acquedotto, energia elettrica in bassa tensione rete del gas e telefonica;
  - B) al ripristino di infrastrutture per l'urbanizzazione eventualmente danneggiate;
  - C) alla realizzazione di tutte le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1), funzionali al fabbricato, comprese la viabilità di accesso e i parcheggi pertinenziali e pubblici;
  - D) alla presentazione della documentazione di cui all'art.6 della presente convenzione;

### ART. 8 CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

1. Ai sensi degli articoli 29 e seguenti della L.R. 15/2013, il contributo di costruzione va corrisposto con le modalità e gli importi stabiliti dalle deliberazioni regionali e comunali, secondo quanto di seguito disciplinato:
  - A) per quanto attiene gli oneri di **urbanizzazione primaria**, il soggetto attuatore si obbliga a realizzare o a far realizzare (come da normativa vigente) le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) a scomputo totale o parziale di detti oneri. A fronte di eventuali maggiori costi delle opere suddette rispetto agli oneri di **urbanizzazione primaria** dovuti, nulla sarà dovuto dal Comune ai soggetti attuatori; in caso di costi minori, il soggetto attuatore dovrà versare, al Comune, la differenza;
  - B) gli **oneri di urbanizzazione secondari e il costo di costruzione** devono essere integralmente corrisposto sulla base delle normative regionali e delle deliberazioni comunali attuative (Delibera di Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna 20 dicembre 2018 n. 186, e delibera di Consiglio Comunale n. 69 in data 26 settembre 2019 approvata dal Consiglio Comunale del Comune di Modena in recepimento della DAL 186/2018 e relativa nota prot. n. 335923 del 28/12/2020 e successive integrazioni).

### ART. 9 SANZIONI

1. Oltre a quanto previsto dalla presente convenzione urbanistica, in caso di parziale o totale mancata attuazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento il Comune potrà concedere, per la relativa regolarizzazione, ulteriori 30 giorni calcolati dal termine previsto dal cronoprogramma e comunque entro il termine di validità delle presente convenzione, trascorsi i quali si procederà a far ultimare, correggere o realizzare quanto incompleto o mal eseguito, utilizzando la somma versata a garanzia e facendo gravare, sui soggetti attuatori, l'eventuale maggior spesa.
2. Allo stesso modo, si procede nel caso di carenze nella manutenzione delle aree da destinare a verde pubblico (se peresenti).

## **ART. 10 MONETIZZAZIONE PARCHEGGI PUBBLICI**

1. Il Soggetto Attuatore, vista la monetizzazione di n. 17 di parcheggi pubblici come da art. 24,4 del testo coordinato delle norme di PSC POC RUE, deve corrispondere al Comune una monetizzazione pari a € 68.0000,00 alla presentazione del primo titolo abilitativo.

## **ART. 11 STIPULA E VALIDITA' DELLA CONVENZIONE URBANISTICA**

1. La presente convenzione urbanistica ha validità di 10 anni a partire dall'efficacia del Piano.

## **ART. 12 SPESE**

1. Sono a carico del soggetto attuatore tutte le spese del presente atto, ed ogni altra spesa inerente e dipendente (es. atti di cessione, permuta, imposte tutte, spese notarili, rettifica di errori materiali, frazionamenti, ecc ecc)

## **ART. 12 CLAUSOLA RISOLUTIVA**

1. La sottoscritta impresa, soggetto attuatore, dichiara di conoscere e di accettare la clausola risolutiva espressa che prevede la risoluzione immediata ed automatica del contratto e la decadenza di eventuali titoli abilitativi presentati, qualora dovessero essere rilasciate dalla Prefettura, successivamente alla stipula della Convenzione urbanistica (presente atto), informazioni antimafia interdittive di cui agli artt. 84 e 91 del D.Lgs 159/2011.

## **CAPO II ART. 1**

### **OBBLIGHI REALI DA TRASCRIVERE NEI SUCCESSIVI ROGITI DI VENDITA**

1. Nel caso di **trasferimento frazionato** della proprietà degli immobili inclusi nel piano urbanistico attuativo di che trattasi a terzi, il soggetto attuatore/proprietà si obbliga a non trasferire le obbligazioni inerenti alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento, né a trasferire porzioni di aree sulle quali insistono

opere di urbanizzazione primaria realizzate in attuazione della presente convenzione e per le quali non siano ancora stati stipulati i rogiti di trasferimento delle aree al Comune.

2. Il soggetto attuatore/proprietà si obbliga altresì ad istituire a sua cura e spese e ad includere nei rogiti di vendita le eventuali servitù perpetue ed inamovibili, a favore degli enti preposti, relativamente ad elettrodotti, gasdotti, acquedotti ed altri servizi, che interessassero il comparto come infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento.
3. Nei rogiti di compravendita, le aree a verde di vicinato, se previste, dal piano e che saranno meglio localizzate e quantificate dai progetti esecutivi, dovranno essere alienate esclusivamente in comproprietà indivisa, secondo quote proporzionali alle superfici utili alienate, ad esclusione di quelle che il piano particolareggiato medesimo individua ad uso esclusivo degli edifici e quindi facenti parte delle loro aree di pertinenza ed eventualmente delimitate dalle recinzioni. I rogiti di compravendita dovranno inoltre contenere una clausola d'obbligo, a carico degli acquirenti, di provvedere a loro cura e spese alla conservazione e manutenzione delle aree a verde, secondo una ripartizione della spesa proporzionata alle quote parti di comproprietà.
4. In ogni atto di alienazione degli immobili inclusi nel piano di Recupero, che intervenga nel periodo di validità della presente convenzione, l'acquirente dovrà dichiarare:
  - A) di essere pienamente consapevole che l'immobile acquistato è soggetto al piano particolareggiato di recupero denominato " \_\_\_\_\_ " e relativa convenzione urbanistica rep\_\_\_/\_\_\_del\_\_\_;
  - B) di conoscere e accettare ogni e qualsiasi obbligo che competa alla parte acquirente nei confronti del Comune in ottemperanza alla presente convenzione urbanistica.

LETTO, CONFERMATO, SOTTOSCRITTO.

IL COMUNE DI MODENA

---

IL SOGGETTO ATTUATORE

---

LA PROPRIETA'

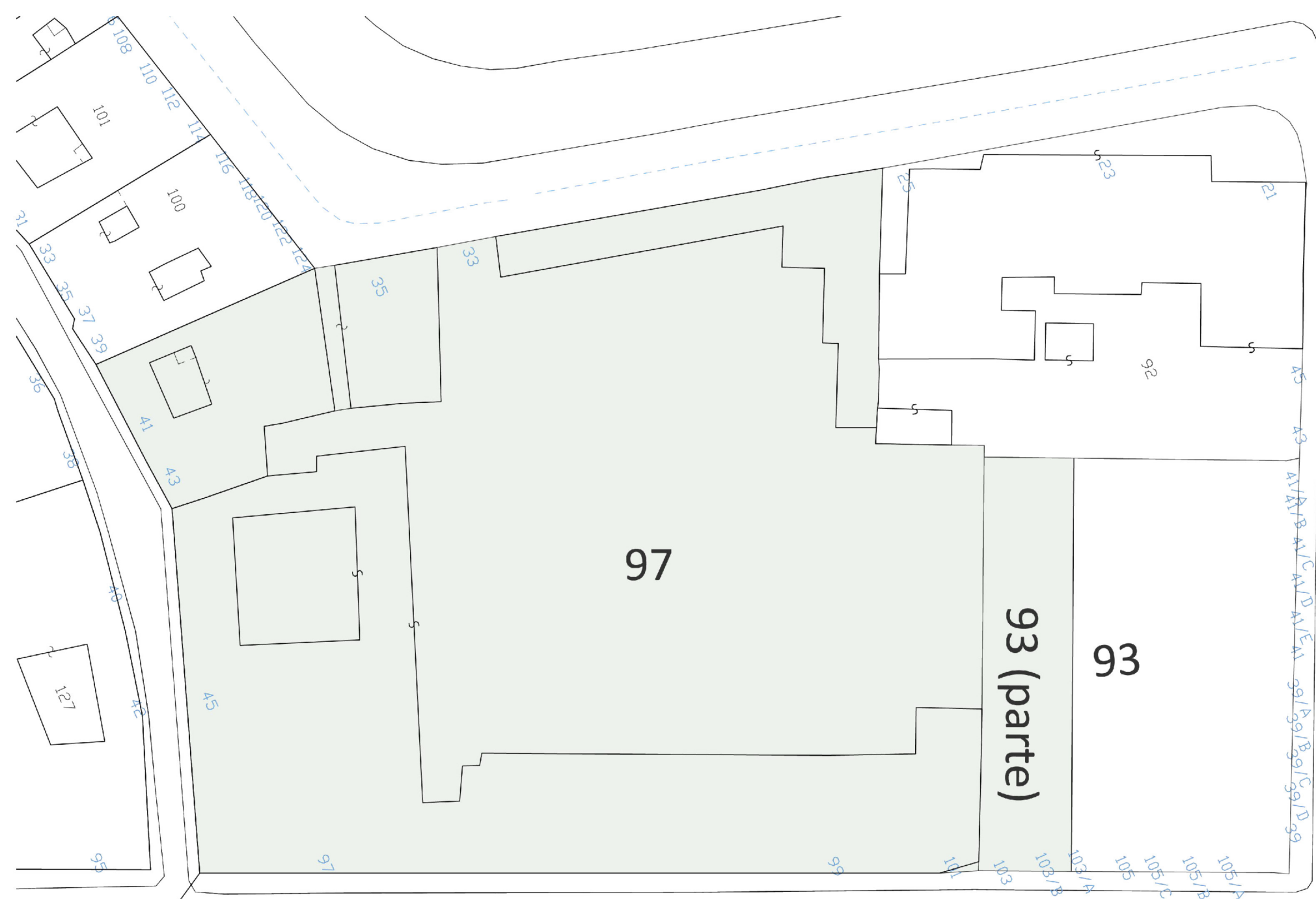
CAMILLO BENSO DI CAVOUR

GANACETO

93 (parte)

93

97



COMPLESSO IMMOBILIARE - ISTITUTO ORSOLINE MISSIONARIE DEL SACRO CUORE  
Modena - Via Ganaceto, 97-99-101 - Via Della Cerca, 41-43 - Via Fontanelli, 33-35

Soggetto Proponente: Istituto Orsoline Missionarie del Sacro Cuore - M&G Immobiliare s.r.l.

ARCHITETTO  
CATERINA  
BOLDRINI  
viale A. Carassini 24  
Modena  
tel. 059 345 707  
c.boldrini@mgim.com

CU.A1

ALLEGATO A - CONVENZIONE URBANISTICA

ASSETTO PROPRIETARI - ESTRATTO DI MAPPA - FOGLIO 124 MODENA

Stato di Fatto

copia informatica per consultazione



PROPRIETA' IMMOBILIARI									
ISTITUTO ORSOLINE MISSIONARIE DEL SACRO CUORE MODENA - Via Ganaceto, 97-99-101 - Via Della Cerca, 41-43 - Via Fontanelli, 33-35 Fg 124 M.li 93-97									
FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	INDIRIZZO	ZONA CENS	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA	DESCRIZIONE
124	97	21	Via Ganaceto n.97 Piano T-1-2-3	-	-	-	-	-	BCNC - VANO SCALA
124	97	22	Via Ganaceto n.97 Piano T-1	-	-	-	-	-	BCNC - VANO SCALA
124	97	23	Via Ganaceto n.97 Piano T-1-2-3-4	-	-	-	-	-	BCNC - VANO SCALA
124	97	24	Via Ganaceto n.97 Piano T	-	-	-	-	-	BCNC - ANDRONE DI ACCESSO E AREA CORTILIZIA
124	97	25	Via Ganaceto n.97 Piano T-1-2-3	-	-	-	-	-	BCNC - VANO SCALA
124	97	26	Via Ganaceto n.97 Piano T-1	001	A10	7	15 vani	R.Euro: 4686,85	UFFICIO
124	97	27	Via Ganaceto n.97 Piano T-1-2-3-4	001	B01	2	5951 mc	R.Euro: 7990,94	CONVENTO
124	97	28	Via Ganaceto n.97 Piano T	001	B07	2	56 mc	R.Euro: 60,74	CAPPELLA NON DESTINATA AL CULTO PUBBLICO
124	97	29	Via Ganaceto n.97 Piano T	001	C02	6	17 mq	R.Euro: 89,55	LOCALE DI DEPOSITO
124	97	30	Via Ganaceto n.97 Piano T	001	C02	2	59 mq	R.Euro: 164,54	LOCALE DI DEPOSITO
124	97	31	Via Ganaceto n.97 Piano T	001	C02	2	17 mq	R.Euro: 47,41	LOCALE DI DEPOSITO
124	97	32	Via Ganaceto n.97 Piano T	001	C02	4	139 mq	R.Euro: 531,23	LOCALE DI DEPOSITO
124	97	33	Via Ganaceto n.97 Piano T-1-2	001	B01	2	7 mc	R.Euro: 9,40	CONVENTO
124	97	34	Via Ganaceto n.97 Piano T	001	C02	5	51 mq	R.Euro: 229,15	LOCALE DI DEPOSITO
124	97	35	Via Ganaceto n.97 Piano T	001	C02	5	78 mq	R.Euro: 350,47	LOCALE DI DEPOSITO
124	97	36	Via Ganaceto n.97 Piano T	001	C02	4	9 mq	R.Euro: 34,40	LOCALE DI DEPOSITO
124	97	37	Via Ganaceto n.97 Piano T	001	C02	4	121 mq	R.Euro: 462,44	LOCALE DI DEPOSITO
124	97	38	Via Ganaceto n.97 Piano T	001	C02	6	17 mq	R.Euro: 89,55	LOCALE DI DEPOSITO
124	97	39	Via Ganaceto n.97 Piano T	001	C02	6	32 mq	R.Euro: 168,57	LOCALE DI DEPOSITO
124	97	40	Via Ganaceto n.97 Piano T	001	C02	6	7mq	R.Euro: 36,88	CABINA ELETTRICA
124	97	41	Via Ganaceto n.97 Piano T	001	C02	4	139 mq	R.Euro: 531,23	LOCALE DI DEPOSITO
124	97	42	Via Ganaceto n.97 Piano T-1	001	B05	3	988 mc	R.Euro: 1785,91	SCUOLA
124	97	43	Via Ganaceto n.97 Piano 1	001	B05	2	1100 mc	R.Euro: 1704,31	SCUOLA
124	97	44	Via Ganaceto n.97 Piano 1	001	A10	7	1,5 vani	R.Euro: 468,68	UFFICIO
124	93	82	Via Ganaceto n.97 Piano 1-2-3-4-5	001	B01	2	4188 mc	R.Euro: 5623,60	CONVENTO
124	97	45							
124	97	46	Via Ganaceto n.97 Piano 1	001	C02	2	23 mq	R.Euro: 64,14	LOCALE DI DEPOSITO
124	97	47	Via Ganaceto n.97 Piano 2	001	B05	2	696 mc	R.Euro: 1078,36	SCUOLA
124	97	48	Via Ganaceto n.97 Piano 2	001	B05	2	773 mc	R.Euro: 1197,66	SCUOLA
124	97	49		001			898 mc	R.Euro: 1391,33	
124	97	50	Via Ganaceto n.97 Piano 3-4	001	B05	2	2800 mc	R.Euro: 4338,24	SCUOLA
124	97	51	Via Ganaceto n.97 Piano 3	001	B01	2	1324 mc	R.Euro: 1777,85	CONVENTO

# ALLEGATO A - CONVENZIONE URBANISTICA

ASSETTO PROPRIETARI - ELENCO IMMOBILI

Stato di Fatto

COMPLESSO IMMOBILIARE - ISTITUTO ORSOLINE MISSIONARIE DEL SACRO CUORE  
Modena - Via Ganaceto, 97-99-101 - Via Della Cerca, 41-43 - Via Fontanelli, 33-35

Soggetto Proponente: Istituto Orsoline Missionarie del Sacro Cuore - M&G Immobiliare s.r.l.

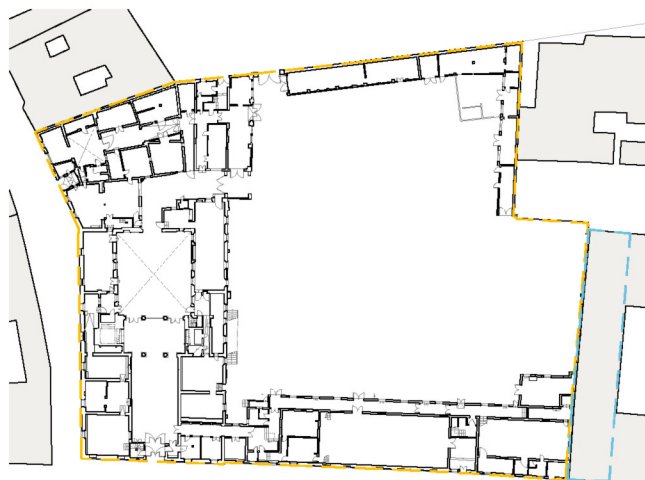
ARCHITETTO  
CATERINA  
BOLDRINI  
Viale A. Corasoni 24  
M o d e n a  
Tel. 059 345.707  
caterinaboldrini@gmail.com

CU.A2

# LEGENDA

 Proprietà Istituto Orsoline Missionarie del Sacro Cuore

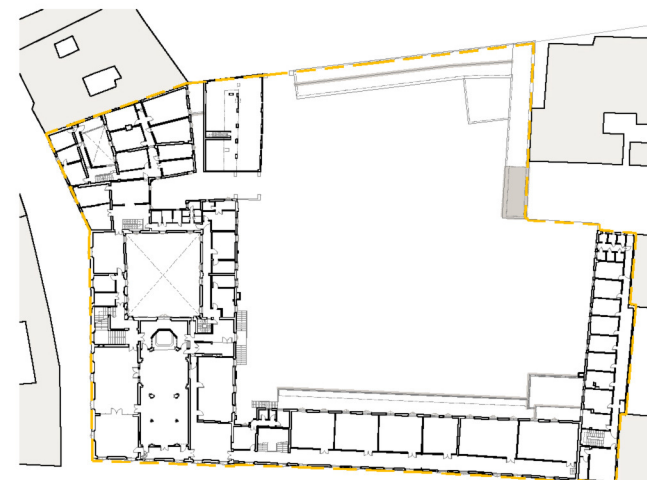
 Proiezione del Corpo E - Piano Terra - unità prive di accessi e affacci sul comparto



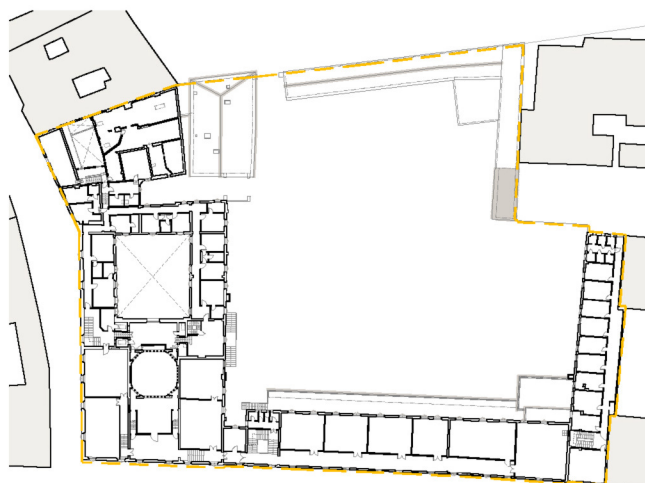
Piano Terra



Piano Primo



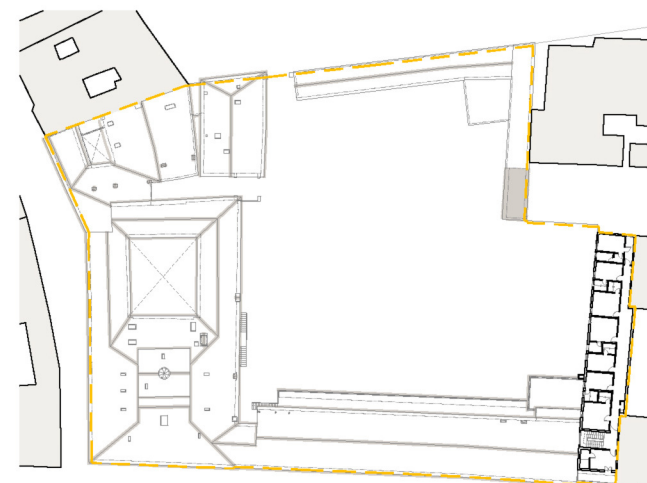
Piano Secondo



Piano Terzo



Piano Quarto



Piano Quinto



## ALLEGATO A - CONVENZIONE URBANISTICA

ASSETTO PROPRIETARI

Stato di Fatto

copia informatica per consultazione

COMPLESSO IMMOBILIARE - ISTITUTO ORSOLINE MISSIONARIE DEL SACRO CUORE

Modena - Via Ganaceto, 97-99-101 - Via Della Cerca, 41-43 - Via Fontanelli, 33-35

Soggetto Proponente: Istituto Orsoline Missionarie del Sacro Cuore - M&G Immobiliare s.r.l.

ARCHITETTO  
CATERINA  
BOLDRINI

Viale A. Caraccioli 24  
Modena  
Tel. 059-345.707  
c.boldrini@gmail.com

CU.A3



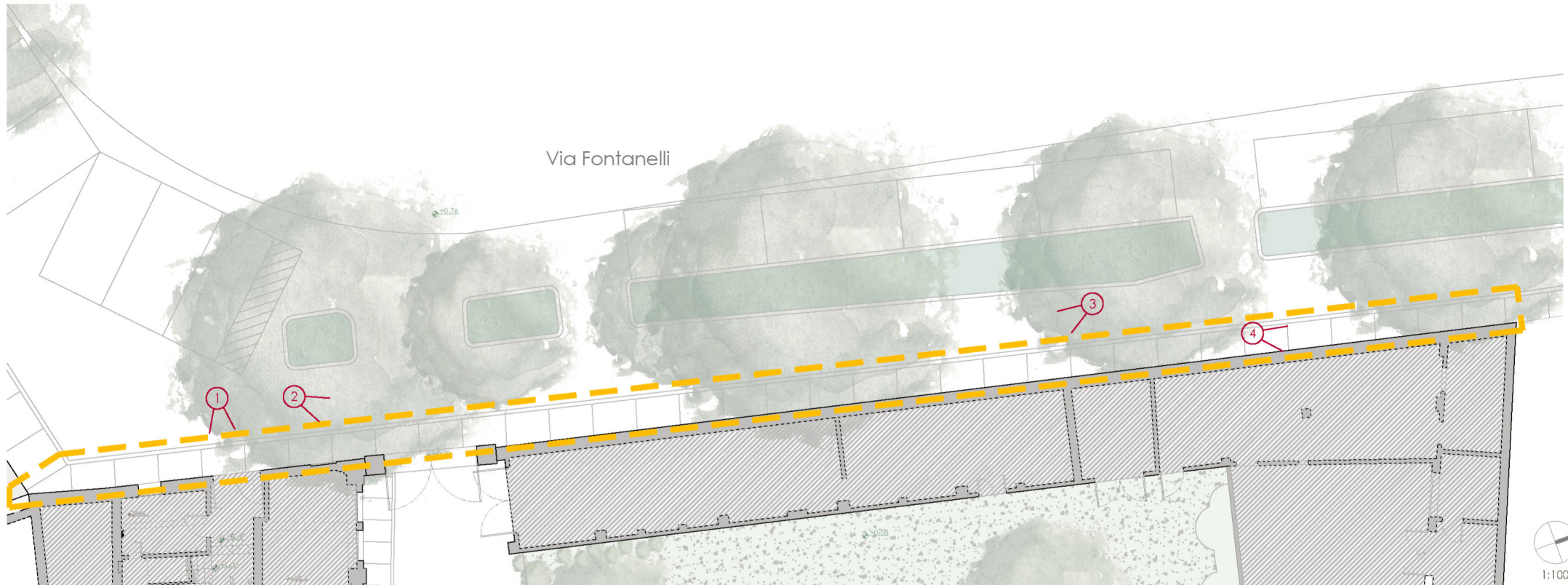


FOTO DEL MARCIAPIEDE ALLO STATO ATTUALE



FOTO ①



FOTO ②



FOTO ③



FOTO ④

**Legenda:**

-  Marciapiede esistente
-  Porzione di marciapiede oggetto di intervento

Caratteristiche marciapiede esistente:  
Marciapiede in battuto di cemento con graniglia a riquadri.  
Cordolo in cemento



**ALLEGATO B - CONVENZIONE URBANISTICA**

OPERE DI URBANIZZAZIONE DA REALIZZARE A CARICO DEL SOGGETTO ATTUATORE

Stato di Fatto

copia informatica per consultazione

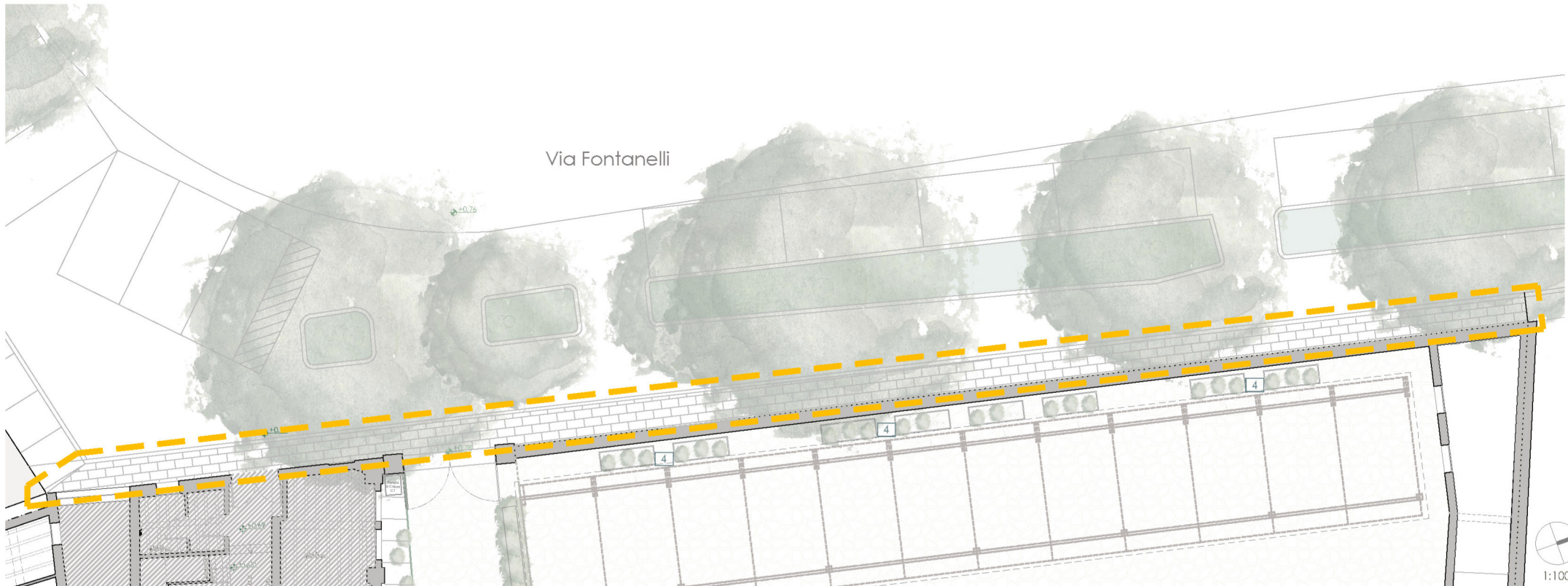
COMPLESSO IMMOBILIARE - ISTITUTO ORSOLINE MISSIONARIE DEL SACRO CUORE  
Modena - Via Ganaceto, 97-99-101 - Via Della Cerca, 41-43 - Via Fontanelli, 33-35

Soggetto Proponente: Istituto Orsoline Missionarie del Sacro Cuore - M&G Immobiliare s.r.l.

ARCHITETTO  
CATERINA  
BOLDRINI  
viale A. Caraccioli 24  
Modena  
tel. 059-345.707  
c.boldrini@unimore.it

CU.B1



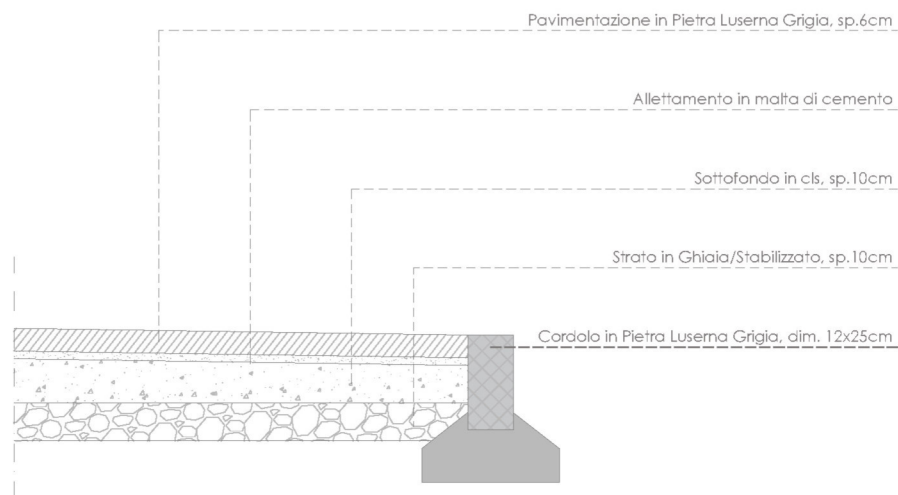


ESEMPIO



Realizzazione di marciapiede in Pietra Luserna Grigia con posa sfalsata, a correre

STRATIGRAFIA DI PROGETTO



Legenda:

-  Marciapiede in progetto
-  Porzione di marciapiede oggetto di intervento

Caratteristiche del marciapiede in progetto:

- Cordolo in Pietra Luserna Grigia di sezione rettangolare (dim. 12x25cm), con rifinico in calcestruzzo e giunti perfettamente sigillati con calata di pastina di cemento.
- Pavimentazione in pietra posata a correre (dimensione indicativa 25x50cm), di spessore minimo 6cm e stuccata nei giunti con cemento liquido (boiacca)
- Strato di allettamento con malta di cemento, spessore medio 3cm
- Formazione di fondazione per marciapiede comprendente sottofondo in calcestruzzo (a formazione della pendenza), su strato di ghiaia
- Pendenza longitudinale non superiore al 5% e pendenza trasversale non superiore al 1.5%
- Raccordi con le vicine pavimentazioni esistenti
- Marciapiede accessibile anche a persone disabili



## ALLEGATO B - CONVENZIONE URBANISTICA

OPERE DI URBANIZZAZIONE DA REALIZZARE A CARICO DEL SOGGETTO ATTUATORE

Stato di Progetto

COMPLESSO IMMOBILIARE - ISTITUTO ORSOLINE MISSIONARIE DEL SACRO CUORE

Modena - Via Ganaceto, 97-99-101 - Via Della Cerca, 41-43 - Via Fontanelli, 33-35

Soggetto Proponente: Istituto Orsoline Missionarie del Sacro Cuore - M&G Immobiliare s.r.l.

ARCHITETTO  
CATERINA  
BOLDRINI  
viale A. Caracciolo 24  
Modena  
tel. 059 345 707  
c.boldrini@unimore.it

CU.B2

CRONOPROGRAMMA DELLE LAVORAZIONI DI DEMOLIZIONE E RIFACIMENTO DEL MARCIAPIEDE DI VIA FONTANELLI

Fase - Attività	MESE 1				MESE 2				MESE 3			
	Settimana 1	Settimana 2	Settimana 3	Settimana 4	Settimana 5	Settimana 6	Settimana 7	Settimana 8	Settimana 9	Settimana 10	Settimana 11	Settimana 12
Allestimento cantiere su area pubblica di Via Fontanelli Recinzione - Accessi - Segnaletica												
Demolizione marciapiede e manufatti esistenti Compresa demolizione di eventuale sottofondo esistente												
Scavo di sbancamento												
Scavo a sezione obbligata												
Realizzazione cordolo in pietra												
Posa ghiaia/stabilizzato												
Sottofondo in calcestruzzo												
Allettamento in malta cementizia												
Posa pavimentazione												
Ripristino pavimentazioni adiacenti (asfalto pista ciclabile e marciapiedi in cemento e pallaadana)												
Smobilizzo cantiere												

# **COMPUTO METRICO**

**OGGETTO:** ALLEGATO D - CONVENZIONE URBANISTICA  
COMPLESSO IMMOBILIARE - ISTITUTO ORSOLINE MISSIONARIE  
DEL SACRO CUORE  
Rifacimento del marciapiede di Via Fontanelli

**COMMITTENTE:** Istituto Orsoline Missionarie del Sacro Cuore - M&G Immobiliare

Data, 17/04/2023

**IL TECNICO**  
Arch. Caterina Boldrini

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	D I M E N S I O N I				Quantità	I M P O R T I	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	R I P O R T O							
	<b>LAVORI A MISURA</b>							
	<b>ONERI DELLA SICUREZZA (SpCat 1)</b>							
	<b>Costi della Sicurezza (Cat 1)</b>							
1 F01.025.035. e	Elementi mobili per recinzioni e cancelli, compresa parte apribile, costituiti da montanti verticali e orizzontali in tubolare zincato diametro non inferiore a 42 mm, pannello inte ... ata dei lavori stessi, la rimozione a lavori ultimati: elemento mobile per recinzione m 3,5 x 2 - nolo per il primo mese delimitazione area di cantiere su Via Fontanelli		75,00			75,00		
	SOMMANO m					75,00	6,30	472,50
2 F01.025.035. f	Elementi mobili per recinzioni e cancelli, compresa parte apribile, costituiti da montanti verticali e orizzontali in tubolare zincato diametro non inferiore a 42 mm, pannello inte ... tessi, la rimozione a lavori ultimati: elemento mobile per recinzione m 3,5 x 2 - nolo per ogni mese successivo al primo per ulteriori due mesi Vedi voce n° 1 [m 75.00]	2,00				150,00		
	SOMMANO m					150,00	0,51	76,50
3 F01.031.015. a	Segnali stradali, per cantieri temporanei, con pittogrammi vari, conformi a quelli indicati nel Codice della strada, di forma quadrata, triangolare e tonda delle dimensioni di lato ... rimozione ed ogni altro onere per dare il lavoro finito a regola d'arte: per il primo mese lavorativo o frazione di esso n°2 cartelli "PEDONI SUL LATO OPPOSTO" da posizionare ad inizio e fine della recinzione					2,00		
	SOMMANO cad					2,00	15,56	31,12
4 F01.031.015. b	Segnali stradali, per cantieri temporanei, con pittogrammi vari, conformi a quelli indicati nel Codice della strada, di forma quadrata, triangolare e tonda delle dimensioni di lato ... ione ed ogni altro onere per dare il lavoro finito a regola d'arte: per ogni mese o frazione di esso successivo al primo per ulteriori due mesi Vedi voce n° 3 [cad 2.00]	2,00				4,00		
	SOMMANO cad					4,00	3,54	14,16
5 F01.028.045. e	Cartelli riportanti indicazioni associate di avvertimento, divieto e prescrizione, conformi al Dlgs 81/08, in lamiera di alluminio 5/10, con pellicola adesiva rifrangente; costo di utilizzo mensile: 600 x 400 mm n°1 cartello "DIVIETO ACCESSO AI NON ADDETTI AI LAVORI" da posizionare sulla recinzione di cantiere, per 3mesi di utilizzo					3,00		
	SOMMANO cad					3,00	0,71	2,13
6 F01.028.050	Posizionamento a parete o altri supporti verticali di cartelli di sicurezza, con adeguati sistemi di fissaggio					1,00		
	SOMMANO cad					1,00	6,78	6,78
	<b>OPERE EDILI (SpCat 2)</b>							
	<b>Demolizioni e Rimozioni (Cat 2)</b>							
7 C01.058.055. b	Demolizione di pavimentazioni di selciato, poste in malta o sabbia, compreso accatastamento del materiale di recupero nei luoghi indicati dalle committenti ovvero trasporto a disca ... stanza massima di 5 km, asporto del materiale di allettamento e pulizia del fondo: eseguito senza recupero del materiale demolizione marciapiede esistente		55,00	1,300		71,50		
	SOMMANO mq					71,50	3,97	283,86
	A R I P O R T A R E							887,05

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	R I P O R T O							887,05
8 C01.058.090. c	Rimozione di cigli stradali, eseguita con mezzi meccanici, compreso accatastamento del materiale utile nell'ambito del cantiere ed ogni altro onere e magistero: per cigli in cemento demolizione cordolo marciapiede esistente  SOMMANO m		55,00			55,00 55,00	4,76	261,80
9 C01.058.035. a	Demolizione di sottofondo, eseguita con mezzi meccanici, compreso trasporto a discarica fino ad una distanza massima di 5 km: per sottofondi in scapoli di pietra demolizione sottofondo marciapiede (profondità 10cm stimata) Vedi voce n° 7 [mq 71.50]  SOMMANO mc				0,100	7,15 7,15	8,62	61,63
10 C01.001.005. a	Scavo di sbancamento effettuato con mezzi meccanici compresa la rimozione di arbusti e ceppaie e trovanti di dimensione non superiore a 0,25 mc, la profilatura delle pareti, la reg ... cantiere fino ad una distanza massima di 1.500 m: in rocce sciolte (argilla, sabbia, ghiaia, terreno vegetale e simili) scavo per formazione di strato in materiale stabilizzato sotto massetto nuovo marciapiede Vedi voce n° 7 [mq 71.50]  SOMMANO mc				0,100	7,15 7,15	5,24	37,47
11 C01.010.005. a	Trasporto a rifiuto o ad idoneo impianto di recupero di materiale proveniente da lavori di movimento terra effettuata con autocarri, con portata superiore a 50 q, compreso lo spand ... mc di volume effettivo di scavo per ogni km percorso sulla distanza tra cantiere e discarica: per trasporti fino a 10 km trasporto materiale proveniente dagli scavi da non riutilizzare per rinterro, stimati circa 10mc, distanza cava/impianto 10km stimata  SOMMANO mc/km	10,00			10,000	100,00 100,00	0,74	74,00
12 B01.061.005	Trasporto a discarica controllata secondo il DLgs 13 gennaio 2003, n. 36 dei materiali di risulta provenienti da demolizioni, previa caratterizzazione di base ai sensi del DM 27 se ... o di portata fino a 50 q, compresi carico, viaggio di andata e ritorno e scarico con esclusione degli oneri di discarica trasporto a discarica del cordolo esistente demolito  SOMMANO mc					1,50 1,50	49,31	73,97
13 01.07.A.01.A	Smaltimento cemento CER 170101, mattoni CER 170202, rottami di cemento CER 170107, rottami da demolizione CER 170904: fino a 3 tonn. smaltimento cordolo esistente  SOMMANO tonn.				1,500	1,50 1,50	13,00	19,50
Ricostruzioni (Cat 3)								
14 C01.019.025. a	Misto granulometrico stabilizzato fornito e posto in opera per fondazione stradale con legante naturale, materiali di apporto, vagliatura per raggiungere la idonea granulometria, a ... ndicato nel c.s.a., e quant'altro occorra per dare il lavoro finito a regola d'arte: misurato in opera dopo costipamento formazione di strato stabilizzato sotto massetto  SOMMANO mc		55,00	1,200	0,100	6,60 6,60	46,30	305,58
15 C01.019.015	Stabilizzazione di sottofondo mediante geotessile nontessuto realizzato al 100% in polipropilene a filamenti continui spunbonded (estrusione del polimero e trasformazione in geotes ... N ISO 12236), permeabilità verticale > 70 l/mqs (EN ISO 11058), marchiatura dei rotoli secondo la normativa EN ISO 10320		55,00	1,200		66,00		
	A R I P O R T A R E					66,00		1'721,00



Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	D I M E N S I O N I				Quantità	I M P O R T I	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	R I P O R T O					66,00		1'721,00
	SOMMANO mq					66,00	2,70	178,20
16 C01.037.005. a	Cigli per marciapiedi, in opera, compreso lo scavo e la sottostante fondazione delle dimensioni di 30 x 30 cm, in conglomerato di cemento tipo 32.5, ed ogni altro onere e magistero ... in granito grigio, a spacco naturale, retti con parti a vista bocciardate, lunghezza 100 cm: della sezione di 10 x 25 cm nuovo cordolo		55,00			55,00		
	SOMMANO m					55,00	57,45	3'159,75
17 C01.010.015	Rinterro di scavo eseguito a mano con materiale al bordo comprendente costipamento della terra e irrorazione di acqua rinterro laterale cordolo		55,00	0,100	0,250	1,38		
	SOMMANO mc					1,38	32,44	44,77
18 A03.007.010. e	Conglomerato cementizio preconfezionato a resistenza caratteristica per impieghi non strutturali, a norma UNI EN 206-1 e UNI 11104, con dimensione massima degli inerti pari a 31,5 ... , dopo idonea miscelazione, in autobetoniera franco cantiere, classe di resistenza a compressione: C20/25 (Rck 25 N/mmq)		55,00	1,200	0,100	6,60		
	SOMMANO mc					6,60	163,62	1'079,89
19 A03.013.010. b	Rete elettrosaldata a maglia quadra in acciaio di qualità B450C, prodotto da azienda in possesso di attestato di qualificazione rilasciato dal Servizio Tecnico Centrale della Presi ... 'opera conforme alle prescrizioni indicate nelle Norme Tecniche per le costruzioni, dei seguenti diametri: diametro 6 mm peso rete elettrosaldata fi6/20x20 = 2.22kg/mq		55,00	1,200	2,220	146,52		
	SOMMANO kg					146,52	2,23	326,74
20 A15.001.005	Massetto di sottofondo a base di legante idraulico a presa normale ed inerti di granulometria 0-8 mm, ad asciugamento veloce (quattro giorni) e a ritiro controllato, con resistenza a compressione 40 N/mmq (a 28 gg), pedonabile dopo 12 ore, dello spessore non inferiore a 4 cm massetto nuovo marciapiede		55,00	1,200		66,00		
	SOMMANO mq					66,00	23,59	1'556,94
21 C03.004.075. a	Pavimentazione con piastrelle di granito, dello spessore di 6 cm e peso 170 kg/mq, poste in opera con malta di sabbia e cemento tipo 32.5, su sottostante massetto di fondazione da ... regola d'arte: granito grigio, con superficie lavorata alla punta e coste a spacco, delle dimensioni di 40 x 60 ÷ 80 cm nuova pavimentazione in pietra di luserna grigia		55,00	1,200		66,00		
	SOMMANO mq					66,00	108,64	7'170,24
	Parziale LAVORI A MISURA euro							15'237,53
	T O T A L E euro							15'237,53
	----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----							
	A R I P O R T A R E							

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	IMPORTI
		TOTALE
	RIPORTO	
001 002	<div><div>Riepilogo SUPER CATEGORIE</div><div>ONERI DELLA SICUREZZA OPERE EDILI</div><div>Totale SUPER CATEGORIE euro</div></div>	<div>603,19 14'634,34  15'237,53</div>
	A RIPORTARE	

[illegible]

[illegible]

[illegible]

COMPARTO ORSOLINE												
ART. 4.4.1 PUG - DOTAZIONI TERRITORIALI												
STATO DI FATTO												
DESTINAZIONE		SUPERFICIE	P1	P2		V		AD		Pr1		
			INDICE	DOTAZIONE MINIMA	INDICE	DOTAZIONE MINIMA	INDICE	DOTAZIONE MINIMA	INDICE	DOTAZIONE MINIMA	INDICE	DOTAZIONE MINIMA
A	ISTITUTO SCOLASTICO-RELIGIOSO	8636	5/100mqST	431,82	50/100mqST	4318,16	40/100mqST	3454,53	10/100mqST	863,63	1ogni3,3 mqST	2617,07
				431,82		4318,16		3454,53		863,63		2617,07
STATO DI PROGETTO												
DESTINAZIONE		SUPERFICIE	P1	P2		V		AD		Pr1		
			INDICE	DOTAZIONE MINIMA	INDICE	DOTAZIONE MINIMA	INDICE	DOTAZIONE MINIMA	INDICE	DOTAZIONE MINIMA	INDICE	DOTAZIONE MINIMA
A	ABITAZIONE	8590	5/100mqST	429,507	12/100mqST	1030,82	33/100mqST	2834,75	15/100mqST	1288,52	1ogni3,3 mqST	2603,07
B	AUTORIMESSE (ASSIMILABILI A RESIDENZA) COMPRESA CORSIA CARRABILE	555	5/100mqST	27,7415 457,25	12/100mqST	66,58 1097,40	33/100mqST	183,09 3017,84	15/100mqST	83,22 1371,75	1ogni3,3 mqST	168,13 2771,20
	CARICO URBANISTICO	PG-SDF		25,43		-3220,76		-436,69		508,11		154,14

<b>QUADRO ECONOMICO</b> <b>"RECUPERO DEL COMPLESSO IMMOBILIARE ISTITUTO ORSOLINE MISSIONARIE DEL SACRO CUORE"</b>		
<b>Descrizione Onere</b>	<b>Oneri e spese</b>	<b>Compensazione/pagamento</b>
Oneri di Urbanizzazione Primaria (U1)	€ -	€ 15 237,53
Oneri di Urbanizzazione Secondaria (U2)	€ -	€ -
Costo di Costruzione (CC)	€ -	€ -
Monetizzazione parcheggi pubblici	€ -	€ -
<b>SOMMANO</b>	<b>€ -</b>	<b>€ 15 237,53</b>
<b>TOTALE DA CORRISPONDERE</b>		<b>-€ 15 237,53</b>



**COMUNE DI MODENA**

**PARERE DI REGOLARITA' TECNICA  
SETTORE PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO**

**OGGETTO:** PIANO DI RECUPERO (P. DI R.) N. 1/2023 RELATIVO AL COMPARTO EDIFICATORIO DENOMINATO "RECUPERO ABITATIVO DEL COMPLESSO IMMOBILIARE ISTITUTO ORSOLINE MISSIONARIE DEL SACRO CUORE" ZONA ELEMENTARE N. 3009 AREA 03-02, POSTO TRA VIA GANACETO, VIA DELLA CERCA, VIA FONTANELLI - IDENTIFICAZIONE CATASTALE: FOGLIO 124, MAPPALI: 93 (PARTE)-96-97-98-99. APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 35 DELLA L.R. 20/2000 E ART. 4 DELLA L.R. 24/2017

Si esprime il parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica della presente proposta di deliberazione n. 5367/2023, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.;

Modena li, 18/12/2023

Sottoscritto dal Dirigente  
(CALVARESE GUIDO)  
con firma digitale





**COMUNE DI MODENA**

**VISTO DI CONGRUITÀ  
SETTORE PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO**

**OGGETTO:** PIANO DI RECUPERO (P. DI R.) N. 1/2023 RELATIVO AL COMPARTO EDIFICATORIO DENOMINATO "RECUPERO ABITATIVO DEL COMPLESSO IMMOBILIARE ISTITUTO ORSOLINE MISSIONARIE DEL SACRO CUORE" ZONA ELEMENTARE N. 3009 AREA 03-02, POSTO TRA VIA GANACETO, VIA DELLA CERCA, VIA FONTANELLI - IDENTIFICAZIONE CATASTALE: FOGLIO 124, MAPPALI: 93 (PARTE)-96-97-98-99. APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 35 DELLA L.R. 20/2000 E ART. 4 DELLA L.R. 24/2017

Ai sensi degli articoli 24 e 25 del Regolamento di Organizzazione dell'Ente, si appone il visto di congruità del Responsabile di Settore alla presente proposta di deliberazione n. 5367/2023.

Modena li, 18/12/2023

Sottoscritto dal Responsabile di Settore  
(SERGIO MARIA)  
con firma digitale



## COMUNE DI MODENA

### ATTESTAZIONE DI COPERTURA FINANZIARIA Settore Risorse Finanziarie e Patrimoniali

**OGGETTO:** PIANO DI RECUPERO (P. DI R.) N. 1/2023 RELATIVO AL COMPARTO EDIFICATORIO DENOMINATO "RECUPERO ABITATIVO DEL COMPLESSO IMMOBILIARE ISTITUTO ORSOLINE MISSIONARIE DEL SACRO CUORE" ZONA ELEMENTARE N. 3009 AREA 03-02, POSTO TRA VIA GANACETO, VIA DELLA CERCA, VIA FONTANELLI - IDENTIFICAZIONE CATASTALE: FOGLIO 124, MAPPALI: 93 (PARTE)-96-97-98-99. APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 35 DELLA L.R. 20/2000 E ART. 4 DELLA L.R. 24/2017

NON si attesta l'esistenza della copertura finanziaria della spesa relativa alla presente proposta di deliberazione n. 5367/2023, ai sensi degli artt. 147 bis, comma 1, e 153, comma 5, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL., in quanto NON RICHIESTA.

Modena li, 18/12/2023

Sottoscritto dal Dirigente  
(MANELLI DAVIDE)  
con firma digitale



## **COMUNE DI MODENA**

### **PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE Settore Risorse Finanziarie e Patrimoniali**

**OGGETTO:** PIANO DI RECUPERO (P. DI R.) N. 1/2023 RELATIVO AL COMPARTO EDIFICATORIO DENOMINATO "RECUPERO ABITATIVO DEL COMPLESSO IMMOBILIARE ISTITUTO ORSOLINE MISSIONARIE DEL SACRO CUORE" ZONA ELEMENTARE N. 3009 AREA 03-02, POSTO TRA VIA GANACETO, VIA DELLA CERCA, VIA FONTANELLI - IDENTIFICAZIONE CATASTALE: FOGLIO 124, MAPPALI: 93 (PARTE)-96-97-98-99. APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 35 DELLA L.R. 20/2000 E ART. 4 DELLA L.R. 24/2017

Si esprime parere FAVOREVOLE in merito alla regolarita' contabile della presente proposta di deliberazione n. 5367/2023, ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.

Modena li, 18/12/2023

Sottoscritto dal Dirigente  
(STORTI STEFANIA)  
con firma digitale