



## COMUNE DI MODENA

**N. 346/2024 Registro Deliberazioni di Giunta**

**DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE  
SEDUTA DEL 06/06/2024**

L'anno 2024 il giorno 6 del mese di giugno alle ore 9:45 nella Residenza Comunale di Modena, si è riunita la Giunta Comunale.

La presente seduta si è svolta anche in modalità videoconferenza, ai sensi del "Regolamento per lo svolgimento in modalità telematica della Giunta comunale" approvato con deliberazione di Giunta n. 117 del 29/03/2022.

Hanno partecipato alla seduta:

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

Assenti Giustificati: Vandelli, Filippi e Bortolamasi.

Assiste il Segretario Generale DI MATTEO MARIA.

Il Presidente pone in trattazione il seguente

**OGGETTO n. 346**

**PROPOSTA DI MODIFICA AL PROGETTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO "AREA NUOVA ESTENSE -VACIGLIO ZONA ELEMENTARE 30, AREA 04"- VIA MORANE - TANGENZIALE NUOVA ESTENSE"**

## 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, l'obbligo per i Comuni di procedere all'adeguamento della pianificazione urbanistica vigente, ai principi fondamentali ivi previsti, entro termini perentori;
- che il Comune di Modena ha avviato l'elaborazione del nuovo Piano urbanistico generale (PUG) e che con deliberazione del Consiglio comunale n. 46 del 22/06/2023, ai sensi dell'art. 46 della L.R. 24/2017, ha approvato il Piano Urbanistico Generale (PUG) entrato in vigore dal 2/08/2023 con la pubblicazione dell'avviso di avvenuta approvazione sul BURERT n. 220 del 2/08/2023 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;

### Premesso, inoltre:

- che con propria deliberazione n. 543 del 4/11/2014 è stato approvato il Piano Particolareggiato di Iniziativa privata n. 1838/2012, denominato "Area Nuova Estense - Vaciglio - Zona Elementare n. 30, Area 04" e la relativa convenzione urbanistica;
- che con propria deliberazione n. 69 del 26/02/2016, esecutiva ai sensi di legge, sono state approvate alcune modifiche e integrazioni alla suddetta convenzione urbanistica, stipulata in data 8/04/2016, tra il Comune di Modena e la società Modena estense S.p.a., con atto a ministero Notaio Paolo Vincenzi, rep. 275278/43516, registrato a Carpi (MO) il 4/05/2016 n. 2967 serie 1T e Trascritto a Modena il 4/05/2016 ai nn. 7281-7282;
- che con propria deliberazione n. 278 del 12/06/2018 si è approvata la variante n. 2466/2016 al suddetto Piano particolareggiato di iniziativa privata n.1838/2012, denominato Area Nuova estense -Vaciglio - Zona Elementare 30, area 04 - via Morane - tangenziale Nuova estense;
- che in data 26/07/2018, con atto a ministero Notaio Paolo Vincenzi, rep. 281405/47384, registrato a Carpi (MO) il 7/08/2018 n. 6334 serie 1T e trascritto a Modena il 7/08/2018 ai nn. 16290-16291 particolare, è stata stipulata la convenzione relativa alla variante n. 2466/2016 al Piano particolareggiato in oggetto;

Visto che il comparto in oggetto, localizzato nell'area compresa tra la tangenziale Nuova Estense, via Morane e via Vaciglio, prevede la realizzazione di nuovi alloggi, sia di edilizia libera, sia di edilizia convenzionata e di social housing, nonché di aree verdi, spazi pubblici e percorsi ciclopeditoni;

### Rilevato:

- che il soggetto attuatore, con la stipula della Convenzione urbanistica, si è obbligato ai sensi degli artt. 2 e 3, ad affidare i lavori di realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1), delle dotazioni a carattere generale e delle attrezzature e spazi collettivi

(U2), ai sensi del D.Lgs. n.163/2006;

- che, ai sensi del comma 6, dell'art. 3 bis, della convenzione urbanistica, rubricato "Modalità e tempi di esecuzione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, delle attrezzature e spazi collettivi, delle dotazioni ecologico ambientali e delle dotazioni territoriali a carattere generale *"[...] eventuali modificazioni ai percorsi o alle caratteristiche delle opere di urbanizzazione richieste in corso d'opera dal Comune attraverso l'Ufficio tecnico comunale (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 del soggetto attuatore, risulterà non superiore al 15% del costo necessario alla realizzazione delle opere, come da progetto approvato"*;

ed ancora al comma 7: *"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;*

*= 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";*

Dato atto che per la corretta realizzazione delle opere di urbanizzazione per la trasformazione urbanistico-edilizia del suddetto comparto, il Comune di Modena, a seguito di istanza, ha, pertanto, rilasciato i seguenti titoli abilitativi:

1) Permesso di Costruire num. 2790/2018 del 01/03/2019 avente ad oggetto "Esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria nell'ambito del comparto area Nuova estense - Vaciglio" e relative varianti; SCIA num. 2184 del 07/08/2020 avente ad oggetto opere di variante a opere di urbanizzazione primaria, ed in particolare, l'inserimento di un capolinea per la linea 4, in corrispondenza della strada di ingresso al comparto, così come richiesto dall'Amministrazione comunale, in accordo con l'Agenzia per la mobilità di Modena (aMO), nonché un intervento di deviazione rete SNAM su via Morane, e modifiche ai servizi a rete e ai percorsi ciclopedonali verso via Lazio e via Tignale del Garda; Permesso di costruire num. 6421 del 29/11/2022 avente ad oggetto "Opere di completamento nell'ambito nuova estense zona Vaciglio al PDC 2790/2018";

2) Permesso di Costruire num. 2899/2018 del 28/02/2019 "Opere di urbanizzazione fuori comparto Piano particolareggiato Vaciglio - Realizzazione di rotatoria tra via Toscana, via Liguria e strada Morane" e variante SCIA num. 2286 del 24/07/2019 avente ad oggetto "VARIANTE OPERE DI URBANIZZAZIONE COMPARTO MORANE/VACIGLIO R ROTATORIA VIA LIGURIA/VIA MORANE/VIA TOSCANA";

3) Permesso di Costruire num. 2900 del 25/09/2018 avente ad oggetto "OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA DA REALIZZARE NELL'AMBITO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA "VIA MORANE E TANGENZIALE NUOVA ESTENSE";

Considerato:

- che con la presentazione dei suddetti titoli abilitativi e relative varianti il soggetto attuatore ha soddisfatto, nel corso dei lavori, alcune richieste dell'Amministrazione comunale per un importo complessivo di euro 238.392,00 che hanno comportato una modifica del costo complessivo delle opere comunque inferiore al 5% del valore delle medesime (pari ad euro 247.100,00) e in particolare: la realizzazione del capolinea Bus - Vaciglio (SCIA 2286/2019 e PDC 6421/2022 per

un totale di euro 34.392,00) e opere idrauliche resesi necessarie per il consolidamento del canale San Pietro ( SCIA 2286/2019 per un totale di euro 204.000,00);

- che, così come disciplinato dall'art. 3 bis della convenzione urbanistica, il soggetto attuatore si è impegnato a soddisfare le suddette richieste a propria totale cura e spese;

- che pertanto, alla luce di quanto sopra, permane ancora una quota pari alla differenza tra i succitati importi (247.100 - 238.392) pari ad euro 8.708,00, a disposizione dell'amministrazione comunale per eventuali ulteriori richieste di modifiche delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento, da realizzarsi a totale cura e spese del soggetto attuatore;

Considerato, inoltre:

- che, nel corso dell'esecuzione dei lavori, anche a seguito di incontri di partecipazione, l'amministrazione Comunale ritiene necessario operare due ulteriori integrazioni alle opere di urbanizzazione che sono state oggetto di approfondimenti progettuali come di seguito in estrema sintesi descritte:

- 1) opere di calmierazione della velocità mediante attraversamento pedonale rialzato con adeguamento della sosta e ricucitura dei percorsi pedonali per un importo pari a euro 19.500,00;
- 2) attrezzatura sportiva consistente nella realizzazione di area dedicata alla pallacanestro (metà campo basket) per importo complessivo pari a euro 20.000,00;

- che tali opere dovranno essere realizzate previa presentazione di idoneo titolo abilitativo in variante al titolo principale e che in tale fase saranno sottoposte a puntuali verifiche tecniche dei relativi uffici, mediante l'espressione dei pareri di competenza;

Rilevato che tali modifiche risultano di indubbio interesse pubblico in quanto mirano a migliorare la sicurezza stradale, rallentando il transito dei veicoli, e a migliorare l'offerta locale di attrezzature sportive di uso pubblico;

Rilevato inoltre che tali opere dovranno essere realizzate per un importo pari ad euro 8.708,00 a totale cura e spese del soggetto attuatore, mentre il restante importo pari ad euro 30.792,00 verrà riconosciuto al soggetto attuatore tramite scomputo degli oneri di urbanizzazione relativi alla futura realizzazione delle palazzine residenziali in edilizia libera.

Visti il T.U. n. 267/2000, la Legge n. 241/1990, la L.R. n. 24/2017, il D.Lgs. n. 152/2006 e la L.R. n. 15/2013;

Richiamato l'art. 48 del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.;

Vista la disposizione del Sindaco prot. n. 497708 del 30/12/2022 con la quale si conferisce l'incarico di Dirigente Responsabile del Settore Pianificazione e Gestione del Territorio all'ing. Maria Sergio, ai sensi della normativa vigente e dell'art. 75 dello Statuto dell'Ente;

Vista la disposizione del Sindaco prot. gen. n. 326240 del 30/08/2023 con la quale è stato conferito all'ing. Guido Calvarese l'incarico di Dirigente Responsabile del Servizio Promozione del Riuso e della Rigenerazione urbana e Politiche Abitative, con decorrenza dal 1/09/2023;

Vista la disposizione della Dirigente Responsabile del Settore Pianificazione e Gestione del Territorio prot. n. 336799 del 6/09/2023 avente ad oggetto "Delega di funzioni" nei confronti

dell'ing. Guido Calvarese, Dirigente Responsabile del Servizio Promozione del Riuso e della Rigenerazione urbana e Politiche abitative;

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

- di apportare, per le motivazioni riportate in premessa, le integrazioni al progetto delle opere di urbanizzazione relativo al Piano particolareggiato di iniziativa privata denominata "Area Nuova Estense -Vaciglio", previa presentazione di idoneo titolo abilitativo, come di seguito in estrema sintesi descritte:

1) opere di calmierazione della velocità mediante attraversamento pedonale rialzato con adeguamento della sosta e ricucitura dei percorsi pedonali per un importo pari a euro 19.500,00;

2) attrezzatura sportiva consistente nella realizzazione di area dedicata alla pallacanestro (metà campo basket) per importo complessivo pari a euro 20.000,00;

- di dare atto che le opere di cui al punto precedente dovranno essere realizzate per un importo pari a euro 8.708,00 a totale cura e spese del soggetto attuatore, mentre il restante importo pari a euro 30.792,00 verrà riconosciuto al soggetto attuatore tramite scomputo degli oneri di urbanizzazione relativi alla futura realizzazione delle palazzine residenziali in edilizia libera;

- di dare mandato ai competenti uffici comunali di richiedere al soggetto attuatore società Modena Estense S.p.a, di apportare e successivamente attuare, attraverso la presentazione di idonei titoli abilitativi le modifiche progettuali sopracitate;

- di dare atto, infine:

= che per l'acquisizione delle opere di urbanizzazione, con successiva determinazione dirigenziale del Settore saranno disposte le registrazioni di natura contabile e patrimoniale con assunzione dell'impegno di spesa con imputazione al capitolo 24227/0 "Contabilizzazione opere di urbanizzazione realizzate a scomputo oneri" - Missione 8 programma 1 - Urbanistica e assetto del Territorio - Pol/Prog. 192.19207 - e dell'accertamento al capitolo 4766/0 - Pdc 4.5.1.1.1. "Permessi a costruire";

= che con successiva disposizione di liquidazione a firma del Dirigente di Settore, si procederà alla contabilizzazione delle opere di urbanizzazione acquisite, emettendo contestualmente i relativi mandati e reversali.

Letto, approvato e sottoscritto con firma digitale:

Il Sindaco  
MUZZARELLI GIAN CARLO

Il Segretario Generale  
DI MATTEO MARIA



**COMUNE DI MODENA**

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

**OGGETTO:** PROPOSTA DI MODIFICA AL PROGETTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO "AREA NUOVA ESTENSE -VACIGLIO ZONA ELEMENTARE 30, AREA 04"- VIA MORANE - TANGENZIALE NUOVA ESTENSE"

Si esprime il parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica della presente proposta di deliberazione n. 2040/2024, 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, 05/06/2024

Sottoscritto dal Dirigente  
(CALVARESE GUIDO)  
con firma digitale



**COMUNE DI MODENA**

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

**OGGETTO:** PROPOSTA DI MODIFICA AL PROGETTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO "AREA NUOVA ESTENSE -VACIGLIO ZONA ELEMENTARE 30, AREA 04"- VIA MORANE - TANGENZIALE NUOVA ESTENSE"

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. 2040/2024.

Modena li, 05/06/2024

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





## **COMUNE DI MODENA**

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

**OGGETTO:** PROPOSTA DI MODIFICA AL PROGETTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO "AREA NUOVA ESTENSE -VACIGLIO ZONA ELEMENTARE 30, AREA 04"- VIA MORANE - TANGENZIALE NUOVA ESTENSE"

NON si attesta l'esistenza della copertura finanziaria della spesa relativa alla presente proposta di deliberazione n. 2040/2024, 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, 05/06/2024

Sottoscritto dal Dirigente  
(MANELLI DAVIDE)  
con firma digitale



## **COMUNE DI MODENA**

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

**OGGETTO:** PROPOSTA DI MODIFICA AL PROGETTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO "AREA NUOVA ESTENSE -VACIGLIO ZONA ELEMENTARE 30, AREA 04"- VIA MORANE - TANGENZIALE NUOVA ESTENSE"

Si esprime parere FAVOREVOLE in merito alla regolarita' contabile della presente proposta di deliberazione n. 2040/2024, ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.

Modena li, 05/06/2024

Sottoscritto dal Dirigente  
(STORTI STEFANIA)  
con firma digitale