



## COMUNE DI MODENA

### N. 552/2023 Registro Deliberazioni di Giunta

#### DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE SEDUTA DEL 17/10/2023

L'anno 2023 il giorno 17 del mese di ottobre alle ore 12:30 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 in videocollegamento
PINELLI ROBERTA		Presente
VANDELLI ANNA MARIA		Presente
FILIPPI ALESSANDRA		Presente
LUCA' MORANDI ANNA MARIA		Assente
BARACCHI GRAZIA		Presente
BOSI ANDREA		Presente
FERRARI LUDOVICA CARLA		Presente
BORTOLAMASI ANDREA		Presente

Assenti Giustificati: Luca' Morandi.

Assiste il Segretario Generale DI MATTEO MARIA.

Il Presidente pone in trattazione il seguente

#### OGGETTO n. 552

**APPROVAZIONE DELLE SPECIFICAZIONI ALLO SCHEMA DI AVVISO PUBBLICO  
PER LA RACCOLTA DI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE AVANZATE DA SOGGETTI  
PRIVATI E PUBBLICI APPROVATO CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO  
COMUNALE N. 49/2023 - APPROVAZIONE DIRITTI DI SEGRETERIA**

## LA GIUNTA COMUNALE

Premesso:

- che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 46 del 22/06/2023 il Piano urbanistico generale (PUG) è stato definitivamente approvato ed è 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 con deliberazione del Consiglio comunale n. 49 del 22/06/2023 si è provveduto all'approvazione del Documento di indirizzo per la “Definizione degli obiettivi prioritari ai fini della presentazione e valutazione di manifestazioni di interesse per la prima gestione attuativa del PUG vigente ai sensi dell'art. 38 della lr 24/2017” e dello “Schema di Avviso pubblico” per raccogliere le manifestazioni di interesse;

Richiamato in particolare art. 38 della LR 24/2017 che al comma 1 recita: “Il Comune, nel rispetto dei principi di imparzialità, trasparenza e parità di trattamento dei privati, può promuovere la presentazione di proposte di accordi operativi attraverso la pubblicazione periodica di avvisi pubblici di manifestazione di interesse, nei quali esplicita gli obiettivi prioritari da perseguire nell'attuazione delle previsioni del PUG.”;

Considerato:

- che l'Accordo Operativo (AO) è il principale strumento negoziale e attuativo per le trasformazioni complesse di iniziativa privata attraverso cui perseguire gli obiettivi e le azioni indicate negli elaborati ST - Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale;
- che per favorire la presentazione di Accordi Operativi l'Amministrazione Comunale ha definito il Documento di indirizzo e il conseguente Avviso Pubblico per la presentazione delle Manifestazioni di Interesse (MI), quale strumento cardine per raggiungere gli obiettivi e finalità delineati all'interno della Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale;

Valutato:

- che le Manifestazioni di Interesse dovranno essere coerenti alle strategie e azioni delineate dal PUG e alle progettualità pubbliche su cui l'Amministrazione Comunale sta investendo. A tal fine, verranno valutate e prioritariamente selezionate, le proposte che contribuiscono ad attuare la Strategia del PUG in termini di rigenerazione urbana e sviluppo sostenibile, inclusivo ed innovativo della città;
- che il suddetto Documento di Indirizzo, in conformità ai principi di legalità, imparzialità e trasparenza, individua, dunque, i criteri di priorità, i requisiti e i limiti in base ai quali valutare la rispondenza all'interesse pubblico delle Manifestazioni di Interesse avanzate da soggetti privati e pubblici, ai fini della successiva presentazione di proposte di Accordo Operativo;
- che saranno ammesse alla successiva fase di presentazione di Accordi Operativi, ai sensi del comma 3 art. 38 della LR 24/2017, le proposte di Manifestazioni di Interesse ritenute conformi e coerenti ai criteri dell'Avviso pubblico predisposto nella cornice di riferimento del sopracitato Documento;

Dato atto che l'amministrazione comunale intende procedere alla pubblicazione dell'Avviso pubblico per dare avvio alla fase di presentazione delle manifestazione di interesse;

Valutato che prima della pubblicazione dell'Avviso pubblico è necessario apportare delle specificazioni al testo, precisando che le stesse si riferiscono ad aspetti di dettaglio di natura operativa, che non vanno in alcun modo ad alterare i criteri di priorità, i requisiti e i limiti, approvati dal Consiglio Comunale, in base ai quali valutare la rispondenza all'interesse pubblico delle Manifestazioni di Interesse avanzate da soggetti privati e pubblici;

Dato atto che le specificazioni riguardano gli articoli: - 7.3. Relazione tecnica descrittiva; - 7.3.4 Relazione economico-finanziaria e - Art.12. Allegati;

Ritenuto pertanto di approvare il testo dell'Avviso pubblico con le specificazioni che sono state introdotte ai soli articoli sopra individuati e poche altre correzioni conseguenti nella numerazione dell'articolato dell'Avviso che per il resto rimane inalterato;

Dato atto inoltre che l'art. 149 del D.Lgs n. 267 del 18.08.2000, Testo Unico delle Leggi sull'ordinamento degli Enti Locali, fissa i principi dell'autonomia finanziaria degli Enti Locali attribuendo agli stessi le tasse, i diritti, le tariffe e i corrispettivi sui servizi di propria competenza e la facoltà di determinare, per i servizi pubblici, le tariffe o i corrispettivi a carico degli utenti, anche in modo non generalizzato;

Richiamata la propria precedente deliberazione n. 804 del 30/12/2022, con la quale si approvavano le tariffe, le rette ed i prezzi di alcuni servizi comunali, con le relative decorrenze e durata, per l'anno 2023;

Valutato che si ritiene necessario e opportuno fissare in € 1.500,00 (miljecinquecento/0); l'importo dei diritti di segreteria da versare all'atto della presentazione della manifestazione di interessi;

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

Visto l'atto di nomina del Sindaco prot. 497708 del 30/12/2022 con il quale si dispone la conferma dell'ing. Maria Sergio quale Dirigente Responsabile del Settore Pianificazione e gestione del territorio ai sensi della normativa vigente e dell'art. 75 dello Statuto dell'Ente;

Visto il parere favorevole della Dirigente Responsabile del Settore Pianificazione e gestione del territorio, ing. Sergio Maria, 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.;

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 e di approvare le specificazioni apportate allo schema di Avviso pubblico, per la raccolta di manifestazioni approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 49/2023, contenute nell' AVVISO allegato al presente atto e che ne costituisce parte integrante e sostanziale;
- 2) di approvare, con efficacia dall'esecutività del presente atto, per la presentazione delle manifestazioni di interesse di cui al punto precedente, i diritti di segreteria pari a euro 1.500,00 (miljecinquecento/00) fuori campo IVA.

Inoltre

**LA GIUNTA COMUNALE**

Considerata l'imminenza della pubblicazione dell'avviso pubblico di cui all'oggetto;

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



COMUNE DI MODENA

Settore Pianificazione e Gestione del Territorio

parte 1 di 2

**Manifestazione di interesse, ai sensi dell'art. 38 LR n. 24/2017, funzionale alla acquisizione di proposte per la prima gestione attuativa del PUG**

*\*appendice alla Relazione finanziaria da presentare con l'istanza*

**INFORMAZIONI GENERALI**

Proprietario

Operatore economico

Localizzazione intervento

Codice intervento:

 a cura dell'amministrazione

Dati di progetto proposti

Ster mq

% ERS

St mq  SLV mq

Totale alloggi  n.

in cessione calmierata  n.

in locazione per anni  n.

in locazione per anni  n.

in locazione con PFV  n.

alloggi temporanei (ACT)  n.

residenze temporanee (RCT)  n.

Data

timbro e firma dell'OE



COMUNE DI MODENA  
Settore Pianificazione e Gestione del Territorio

parte 2 di 2

Manifestazione di interesse, ai sensi dell'art. 38 LR n. 24/2017, funzionale alla acquisizione di proposte per la prima gestione attuativa del PUG

\*appendice alla Relazione finanziaria da presentare con l'istanza

### Modello economico - finanziario di sintesi

#### QUADRO ECONOMICO DI REALIZZAZIONE DELL'OPERA

COSTI DI REALIZZAZIONE	
Costo di costruzione	0,00
Spese tecniche*	0,00
Altre spese**	0,00
<b>TOTALE USCITE</b>	<b>0,00</b>

\* Le spese tecniche ammesse non possono superare il 9% del costo di costruzione tecnico

\*\* Le altre spese, afferenti all'acciaiamenti, polizze, oneri, etc., non possono superare il 7% dell'importo lavori e oneri per la sicurezza

#### CONTO ECONOMICO

RICAVI		COSTI	
Da canoni	0,00	Gestione amm.va	0,00
Da vendite	0,00	Accantonamento per M.O.	0,00
Da servizi	0,00	Morosità	0,00
Altro	0,00	Vacancy rate	0,00
Totale ricavi	0,00	Altri costi	0,00
<b>Margine lordo</b>		Total costi	0,00
<b>0,00</b>			

#### INDICATORI FINANZIARI SINTETICI DI PROGETTO

TIR	%	
VAN	€	

Data

timbro e firma dell'OE

**Schema di Convenzione Urbanistica  
per la realizzazione di opere di urbanizzazione  
a scomputo oneri**

**Schema di Convenzione Urbanistica  
per la trasformazione urbanistico-edilizia  
dell'area denominata "\_\_\_\_\_"  
Modena , Via \_\_\_\_\_  
identificata catastalmente al foglio \_\_\_\_\_ mappali: \_\_\_\_\_**

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

\_\_\_\_\_, in qualità di legale rappresentante della Società \_\_\_\_\_, partita IVA \_\_\_\_\_ proprietario di aree situate nel Comune, comprese nell'area di intervento denominata " \_\_\_\_\_", identificate catastalmente al foglio \_\_\_\_\_, mappali: \_\_\_\_\_, per brevità di seguito denominato "**PropONENTE**" o "**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 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.46/2023 ha approvato il nuovo il Piano Urbanistico Generale (PUG), ai sensi dell'art. 46, comma 1 della LR 24/2017, precedentemente adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 78 del 22/12/2022 e assunto con deliberazione di Consiglio Comunale n. 86 del 29/12/2021;

**DATO ATTO:**

3. che in data \_\_\_\_\_ il soggetto attuatore ha presentato \_\_\_\_\_ (PdC Convenzionato- AO- art. 53 LR24/2017) n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ acquisito agli atti del Settore al prot.n. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ per la trasformazione urbanistico-edilizia dell'area denominata " \_\_\_\_\_" e identificata catastalmente al foglio \_\_\_\_\_ mappali \_\_\_\_\_ ;
4. che la proposta progettuale prevede la<sup>1</sup> \_\_\_\_\_
5. che la suddetta area di intervento è disciplinata dal Piano Urbanistico Generale (PUG) come segue: \_\_\_\_\_

**VISTO E RICHIAMATO:**

.....  
<sup>1</sup> Descrizione dettagliata dell'intervento.

## CONSIDERATO :

6. che nella sopraesposta proposta progettuale si prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria di importo inferiore alla soglia di rilevanza comunitaria;
7. che ai sensi dell'art. 28 della legge n. 1150/1942 il soggetto attuatore deve cedere gratuitamente all'amministrazione comunale le aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e, una volta realizzate anche le opere, che verranno prese in carico dall'amministrazione comunale;
8. che con deliberazione di Consiglio Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ è stato autorizzata la stipula dell'Accordo Operativo, stipulato successivamente in data \_\_\_\_\_ a ministero Notaio \_\_\_\_\_ Rep. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_, regolarmente registrato e trascritto;
9. che l'avviso di avvenuta stipula è stato pubblicato sul BURERT n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ e copia integrale dell'accordo dalla medesima data è stata pubblicata sul sito istituzionale dell'amministrazione comunale nella sezione "amministrazione trasparente-pianificazione e governo del territorio";

(oppure)

10. che con deliberazione di Consiglio Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ è stato approvato il presente schema di convenzione urbanistica;

## VALUTATO:

11. che con il presente atto, si procedere a formalizzare, ai sensi dell'art. 28 della legge n. 1150 del 14.8.1942, dell'art. 28bis del DPR 380/2001, dell'art. 19bis della LR 15/2013, della LR24/2017, del Regolamento Edilizio (RE) e della Norme di PUG, le obbligazioni da assumersi da parte dei proprietari per l'attuazione dell'area in questione, per il quale si fa espresso richiamo ai relativi elaborati costitutivi del sopracitato progetto;

## 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 dirigenziali e/o certificativi.
3. In caso di **alienazione parziale** delle aree oggetto della convenzione urbanistica, gli obblighi assunti dal soggetto attuatore si trasferiscono anche agli aventi causa, salvo diverse ed espresse clausole (**alienazione frazionata**) contenute nella presente convenzione e, in particolare, l'art. 2, 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**<sup>2</sup> delle aree oggetto della presente convenzione urbanistica, gli obblighi da esso assunti si trasferiscono agli aventi causa, senza il permanere della responsabilità solidale.
5. Il soggetto attuatore potrà procedere all'**alienazione unitaria e globale** delle aree, oggetto della

<sup>2</sup> Vendita dell'intera area oggetto di trasformazione urbanistico-edilizia

presente convenzione urbanistica, solo su espressa autorizzazione rilasciata dall'Amministrazione Comunale in accoglimento di apposita istanza del soggetto attuatore, correlata della relazione economico-finanziaria (ex art. 38 co.3, lettera c) della LR24/2011) e successivamente all'acquisizione dell'informativa antimafia non interdittiva ex art. 84, comma 3 e art. 91 del D.Lgs 159/2011.

6. Per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel settore edilizio, l'amministrazione comunale, deve richiedere prima della stipula della presente convenzione urbanistica l'informativa antimafia non interdittiva ex art. 91 del D.Lgs 159/2011, relativa al soggetto attuatore, proponente la trasformazione dell'area.

**(OPERE sotto la soglia di rilevanza comunitaria)**

**ART. 2**

**OBBLIGAZIONI IN ORDINE ALLA REALIZZAZIONE DELLE INFRASTRUTTURE PER  
L'URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI E ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI  
( a scomputo oneri con valore delle opere sotto la soglia di rilevanza comunitaria)**

1. Ai sensi dell'art. 28 della legge n. 1150 del 14.8.1942, della legge Regionale n. 24/2017, dell'art. 28 bis del DPR 380/2001, dell'art. 19 bis della LR 15/2013, in quanto cumulativamente il costo delle opere di urbanizzazione primaria e il costo delle opere di urbanizzazione secondaria è inferiore alla soglia di rilevanza comunitaria, **il soggetto attuatore si obbliga**:

**A)** a cedere gratuitamente al Comune, all'atto della stipula della presente convenzione, tutte le aree necessarie per la realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento e delle attrezzature e spazi collettivi.

Tali aree sono indicate nell'allegata planimetria (**ALLEGATO** “Aree oggetto di Cessione” -Aree di U1 + U2 da Cedere);

**B)** a realizzare direttamente, se in possesso dei requisiti di qualificazione ad eseguire lavori pubblici, oppure a far realizzare tramite propria impresa esecutrice in possesso dei suddetti requisiti, 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, tutte le **infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (opere di urbanizzazione primaria-U1)** in quanto opere strettamente funzionali all'attuazione dell'area oggetto di intervento, a scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione primaria, trattandosi di opere di importo inferiore alla soglia di rilevanza comunitaria, come emerge dalla relazione illustrativa (**ALLEGATO** “Quadro economico”) e una volta realizzate a cederle gratuitamente all'Amministrazione Comunale;

**C)** a far realizzare, da impresa selezionata mediante procedura negoziata, 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.4 e art. 50 del D.lgs 36/2023 e comunque nel rispetto della normativa vigente in materia di opere pubbliche, **le attrezzature e spazi collettivi (opere di urbanizzazione secondaria-U2)** a scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione secondaria, trattandosi di opere di importo inferiore alla soglia di rilevanza comunitaria, come emerge dalla relazione illustrativa (**ALLEGATO** “Quadro economico”) e una volta realizzate a cederle gratuitamente all'Amministrazione Comunale; Il soggetto attuatore, assume la qualifica di Stazione Appaltante. In alternativa alla procedura negoziata è sempre possibile affidare i lavori mediante procedura aperta o ristretta.

1. **Costituiscono infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1):**  
**(descrizione delle opere....)**

- a) strade residenziali, piazze, piste pedonali e ciclabili;
- b) spazi di sosta o di parcheggio;
- c) fognature;
- d) rete idrica;
- e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;

- f) pubblica illuminazione;
- g) spazi di verde attrezzato;
- h) impianti cimiteriali;

2. **Costituiscono attrezzature e spazi collettivi (U2):**

- a) asili nidi e scuole materne;
- b) scuole dell'obbligo;
- c) strutture complesse per l'istruzione superiore dell'obbligo;
- d) mercati di quartiere,
- e) chiese e altri edifici per i servizi religiosi;
- f) impianti sportivi di quartiere,
- g) centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie;
- h) aree verdi di quartiere;

3. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, di cui sopra, sono indicate nell'allegata planimetria (**ALLEGATO \_\_\_\_\_**) e meglio definite nel relativo progetto definitivo/esecutivo di cui al \_\_\_\_\_.
4. Le opere di cui sopra, purchè strettamente funzionali all'intervento, possono essere realizzate anche esternamente al perimetro dell'area di intervento e poste su aree di proprietà comunale. Tali aree se di proprietà comunale verranno messe a disposizione del soggetto attuatore, tramite verbale di consegna del Servizio Patrimonio.
5. Il soggetto attuatore realizzerà le opere di cui sopra 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 opere di che trattasi saranno realizzate sotto la sorveglianza dell'Ufficio Tecnico Comunale (UTC) e di HERA s.p.a.
9. E' facoltà del Comune contribuire alla realizzazione degli allacciamenti di cui sopra ove tali opere, oltre che servire l'area di intervento (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;
10. Il soggetto attuatore è altresì obbligato:
  - A) ripristinare, al termine del programma edilizio, le infrastrutture per l'urbanizzazione esistenti ed eventualmente danneggiate nel corso dei lavori;
  - B) predisporre, contestualmente alla realizzazione delle altre infrastrutture per l'urbanizzazione, le canalizzazioni relative alle reti e sottoservizi, quando le stesse siano previste su aree da cedere o in proprietà al Comune;
  - C) 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 finiti 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.

**[(OPPURE -OPERE pari o sopra la soglia di rilevanza comunitaria)]**

**ART. 2**

**OBBLIGAZIONI IN ORDINE ALLA REALIZZAZIONE DELLE INFRASTRUTTURE PER  
L'URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI E ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI  
(a scomputo oneri con valore delle opere, cumulativamente pari o superiore alla soglia di rilevanza  
comunitaria)**

1. Ai sensi dell'art. 28 della legge n. 1150 del 14.8.1942, della legge Regionale n. 24/2017, dell'art. 28 bis del DPR 380/2001, dell'art. 19 bis della LR 15/2013, **il soggetto attuatore si obbliga**:

**A)** a cedere gratuitamente al Comune, all'atto della stipula della presente convenzione, tutte le aree necessarie per la realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento e delle attrezzature e spazi collettivi.

Tali aree sono indicate nell'allegata planimetria **(ALLEGATO\_\_ "Aree oggetto di Cessione"** -Aree di U1 + U2 da Cedere);

**B)** a far realizzare da impresa selezionata mediante procedura ad evidenza pubblica, aperta o ristretta, ai sensi del D.Lgs 36/2023 **le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (opere di urbanizzazione primaria-U1) e le attrezzature e spazi collettivi (opere di urbanizzazione secondaria-U2)** trattandosi di opere il cui importo cumulativo pari o superiore alla soglia di rilevanza comunitaria, come emerge dalla relazione illustrativa **(ALLEGATO  
"Quadro economico")** e una volta realizzate a cederle gratuitamente all'Amministrazione Comunale;

**descrizione delle Opere...**

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, di cui sopra, sono indicate nell'allegata planimetria **(ALLEGATO\_\_\_\_\_)** e meglio definite nel relativo progetto definitivo/esecutivo di cui al \_\_\_\_\_ (AO, PdC convenzionato, art. 53 LR24/2017).

Le opere di cui sopra, purché strettamente funzionali all'intervento, possono essere realizzate anche esternamente al perimetro dell'area di intervento e poste su aree di proprietà comunale. Tali aree se di proprietà comunale verranno messe a disposizione del soggetto attuatore, tramite verbale di consegna del Servizio Patrimonio.

Il soggetto attuatore realizzerà le opere di cui sopra sotto la sua personale e completa responsabilità, tramite il proprio appaltatore.

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.

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.

Le opere di che trattasi saranno realizzate sotto la sorveglianza dell'Ufficio Tecnico Comunale (UTC) e di HERA s.p.a.

E' facoltà del Comune contribuire alla realizzazione degli allacciamenti di cui sopra ove tali opere, oltre che servire l'area di intervento (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;

Il soggetto attuatore è altresì obbligato:

**A)** ripristinare, al termine del programma edilizio, le infrastrutture per l'urbanizzazione esistenti ed eventualmente danneggiate nel corso dei lavori;

**B)** predisporre, contestualmente alla realizzazione delle altre infrastrutture per l'urbanizzazione, le canalizzazioni relative alle reti e sottoservizi, quando le stesse siano previste su aree da cedere o in

proprietà al Comune;

C)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 finiti 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, E DELLE ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI

1. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, di cui alla presente convenzione urbanistica sono indipendenti dal programma triennale delle opere pubbliche e dovranno essere realizzate a scomputo degli oneri e secondo le modalità e tempi di attuazione previsti dallo strumento attuativo e dalla presente convenzione urbanistica;
2. Le caratteristiche tecniche e progettuali delle opere di cui all'oggetto risultano definite nel progetto definitivo/esecutivo. Tale progetto è concordato e vistato da HERA s.p.a. sia per quanto riguarda gli impianti a rete e gli scarichi fognari, nonché con eventuali altri Enti interessati.
3. Il progetto contiene un elaborato con la rappresentazione delle aree destinate a verde e un'adeguata relazione esplicativa; inoltre è stato redatto uno specifico programma di manutenzione di tali aree, concordato con il Settore Ambiente.
4. 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 del soggetto attuatore, risulterà non superiore al 15% del costo necessario alla realizzazione delle opere, come da progetto approvato.
5. 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%, si impegna a soddisfare le richieste del Comune, senza ulteriore scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e/o secondaria (U1 ed **eventuali U2**);
  - = Nel caso in cui le modifiche comportino un onere superiore al 5% e comunque fino al 15%, 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).
6. Per quanto attiene le varianti in corso d'opera esse devono essere sempre preventivamente quantificate, concordate e autorizzate dal Comune e assoggettate, qualora configuri 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.
7. La realizzazione di tutte le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento e delle attrezzature e spazi collettivi dovrà essere correlata all'attuazione del programma edilizio, nel rispetto del crono-programma allegato al progetto (**ALLEGATO** \_\_\_\_\_ **cronoprogramma**)
8. A seguito dell'ultimazione di ogni singolo stralcio attuativo (sub-comparto) se previsto 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.
9. 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 dei soggetti attuatori. I soggetti attuatori dovranno 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 dei contratti pubblici.

10. 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 redigersì processo verbale a norma di legge o report riepilogativo.
11. 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.
12. Il soggetto attuatore è tenuto a comunicare, sull'apposita modulistica, la data di inizio lavori, concordando altresì, con l'UTC, Ufficio urbanizzazioni, le modalità di comunicazione delle date di inizio delle singole principali lavorazioni, che devono pervenire in tempo utile affinché possano predisporsi 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.
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 edilizio e rispettando la normativa vigente in materia.
14. Il soggetto attuatore si 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 relativo regolamento di esecuzione ed attuazione attualmente in vigore. 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.
16. Per tutto quanto non previsto si applicano le disposizioni del Codice dei contratti pubblici e normativa vigente in materia.

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

1. Per quanto concerne il verde condominiale privato, il soggetto attuatore dovrà attrezzare, a propria cura e spese, le aree a verde in conformità alle prescrizioni del progetto attuativo, del progetto delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) e delle attrezzature e spazi collettivi (U2).

2. Le aree da destinare a verde dovranno risultare ultimate al completamento del programma edilizio generale, ovvero al completamento di ogni singolo stralcio funzionale o singolo lotto d'intervento e comunque prima della presentazione della segnalazione certificata di conformità edilizia ed agibilità. Eventuali ritardi nella piantumazione, per esigenze stagionali, potranno essere consentiti dietro rilascio di congrua garanzia.
3. Per quanto attiene al verde pubblico 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) le aree per le per attrezzature e spazi collettivi;
  - c) 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;
  - d) 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;
  - e) 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

### **AFFIDAMENTO DEI LAVORI DI REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA DA PARTE DEI SOGGETTI ATTUATORI**

1. Il soggetto attuatore potrà realizzare direttamente, se in possesso dei requisiti di qualificazione ad eseguire lavori pubblici oppure a far realizzare tramite propria impresa esecutrice in possesso dei suddetti requisiti, come consentito dall'art. 16, comma 2 bis, DPR n. 380/2001 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) in quanto opere strettamente funzionali all'attuazione dell'area oggetto di intervento;

**( e /oppure)**

2. Al soggetto attuatore che assumono il ruolo e le funzioni di stazione appaltante, ai sensi dell'art. 2 della presente convenzione urbanistica, si applicano tutte le norme del D.lgs. n. 36/2023 e s.m.i inerenti le fasi della scelta del contraente, dell'aggiudicazione e della stipula del contratto.
3. L'aggiudicatario del contratto di appalto eseguirà le opere con corrispettivo a carico del soggetto attuatore con cui stipulerà il relativo contratto, del quale dovrà essere parte integrante la presente convenzione urbanistica.
4. A fini di verifica e controllo, il soggetto attuatore dovrà comunicare tempestivamente al Comune, l'avvenuta nomina, ai sensi e per gli effetti di cui al D.lgs. n. 36/2023 del Responsabile Unico del Procedimento (RUP), nonché consegnare la documentazione comprovante l'avvenuto espletamento della procedura di scelta del contraente, aggiudicazione e stipula del contratto, dalla quale emerge altresì l'avvenuta verifica dei requisiti dell'impresa aggiudicataria, nonché della non sussistenza delle cause di incompatibilità del medesimo codice degli appalti. 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. Per tutto quanto non previsto nella presente convenzione, ai soggetti attuatori, in quanto stazione appaltante, si applicano la normativa vigente in materia di opere pubbliche.

## ART. 6

### **CONDIZIONI PER IL RITIRO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE PER LA REALIZZAZIONE**

## DELLE INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI E DELLE ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI

1. Il ritiro del/i permesso/i di costruire delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento e delle attrezzature e spazi collettivi, è subordinato:  
**A)** alla stipula della presente convenzione urbanistica, che dovrà avvenire entro e non oltre sei (6) mesi dall'efficacia dello strumento attuativo (data di pubblicazione sul BURERT dell'avviso di avvenuta stipula del presente Accordo);  
[ (oppure- pdc convenzionato)  
**A)** alla stipula della presente convenzione urbanistica, che dovrà avvenire entro e non oltre 6 mesi dall'efficacia della delibera di approvazione della presente convenzione urbanistica);]  
**B)** alla fornitura di apposita garanzia fideiussoria bancaria o assicurativa (in ambito nazionale), 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, secondaria) e delle opere a verde pubblico o di uso pubblico e loro manutenzione ed attecchimento, come risultante dai computi metrici estimativi dei progetti definitivi/esecutivi presentati per il rilascio del/i permesso/i di costruire.
2. E' facoltà del Comune, su richiesta di parte, stabilire che siano prestate più fideiussioni in relazione alle opere di urbanizzazione previste nei singoli stralci di intervento.
3. **La suddetta fideiussione dovrà essere depositata alla stipula della presente convenzione urbanistica.**
4. 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 difformità 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.
5. La garanzia dovrà essere incondizionata e prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escusione 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.
6. La costituita garanzia verrà ridotta, tramite comunicazione scritta del Comune, a seguito di collaudo provvisorio e di presa in carico delle opere (o certificato di regolare esecuzione), 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.
7. Il rimanente importo (20%), verrà svincolato, tramite comunicazione scritta del Comune, e a collaudo definitivo e presa in carico di tutte le opere ( e comunque dopo due anni dalla presentazione del certificato di regolare esecuzione).
8. 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. 36/2023 e s.m.i e nel relativo regolamento di esecuzione e attuazione.

## ART. 7

### 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 del RE, 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, il soggetto attuatore deve 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 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 (se presenti);
    - =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;
    - =la dichiarazione di conformità degli impianti ai sensi della normativa vigente, comprensive di tutti gli allegati obbligatori; dovranno essere comunque allegate le planimetrie e gli schemi degli impianti relativi allo stato di fatto a fine lavori, controfirmate dalla ditta esecutrice;
    - = i verbali di effettuazione di tutte le misure, prove, collaudi e certificazioni sugli impianti compilati secondo normativa vigente in materia;
  3. Trascorso il periodo di due anni dalla data di emissione del relativo certificato, il collaudo provvisorio diventerà automaticamente definitivo qualora, purché durante tale periodo (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 a cura e spese, a semplice richiesta scritta del Comune. Resta ferma la responsabilità del soggetto attuatore ai sensi dell’art.1669 del codice civile.
  4. Espletati i predetti adempimenti e dopo l’avvenuta presa in carico delle opere (con determinazione dirigenziale)<sup>3</sup> il Comune, libererà la garanzia con le modalità di cui al precedente art.6 e le prenderà in consegna, così come indicato nel progetto esecutivo delle medesime opere.
  5. Tutti gli impianti passeranno in gestione ai relativi enti gestori o amministrazione comunale (HERA s.p.a,....), che provvederanno alla relativa manutenzione.
  6. La presa in consegna di tali opere è comunque subordinata alla redazione di apposito verbale, redatto dall’Ufficio Urbanizzazioni del Comune di Modena, 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.
    - C)** che si potrà procedere con lo svincolo parziale (proporzionale) della fideiussione prestata.
  7. Il rilievo dei confini tra le aree pubbliche di urbanizzazione e i lotti privati per l’edificazione sarà a totale cura e spese dei soggetti attuatori; eventuali rettifiche o errori materiali ai frazionamenti delle aree pubbliche che il Comune prenderà in consegna e agli atti di rogito con i quali è stata trasferita la

<sup>3</sup> Se la cessione delle aree di urbanizzazione non avviene alla stipula del presente atto, le garanzie fideiussorie verranno liberate solo dopo la stipula dell’atto di cessione ; atto pubblico , regolamente registrato e trascritto.

proprietà al Comune saranno a totale carico dei soggetti attuatori;

8. Tutte le opere di che trattasi dovranno, in ogni caso, risultare complete e perfettamente funzionanti al momento dell'ultimazione del 100% degli edifici (compresi nello stralcio attuativo- subcomparto). Tale ultimazione e perfetto funzionamento costituisce condizione per la presentazione della Segnalazione certificata di conformità edilizia ed agibilità (SCCEA).
9. In caso di rifiuto, da parte della proprietà, dei successori e/o aventi causa, di 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.
10. Il Comune, su richiesta dei soggetti attuatori, 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. 8**

#### **CONDIZIONI PER IL RILASCIO E IL RITIRO DEI PERMESSI DI COSTRUIRE , PRESENTAZIONE DELLE SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI CONFORMITA' EDILIZIA ED AGIBILITA' DEGLI EDIFICI (SCCEA)**

1. Il provvedimento di rilascio del/ei Permesso/i di Costruire (Pdc) relativo agli edifici da realizzare all'interno del comparto o area di intervento deve contenere le seguenti condizioni:
  - A) obbligo, a carico del titolare del permesso di costruire, di ripristinare le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento esistenti, eventualmente danneggiate nel corso dei lavori;
  - B) divieto, a carico del titolare del permesso 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;
  - C).....
2. Il ritiro dei Permessi di Costruire, 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 e secondaria;
  - 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 ai sensi del successivo art. 13 comma 7 (se necessaria/richiesta).
  - D) al pagamento in unica soluzione o presentazione delle corrette garanzie fideiussioni relative al contributo di costruzione;
  - E).....
3. La presentazione della Segnalazione certificata di conformità edilizia ed agibilità (SCCEA), per ogni singolo edificio, 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.7 della presente convenzione;
  - E).....

#### **ART. 9**

#### **ATTUAZIONE PER STRALCI FUNZIONALI**

.....

### ART. 10

#### TERMINI PERENTORI PER LA PRESENTAZIONE DEI TITOLI ABILITATIVI, IL RITIRO DEI TITOLI ABILITATIVI E L'INIZIO DEI LAVORI.

1. La presentazione dei titoli abilitativi richiesti per l'attuazione del lotto n\_\_\_\_\_ del sub-comparto\_\_\_\_\_ deve avvenire entro e non oltre \_\_\_\_\_, così come disciplinato dal cronoprogramma.
2. .....
3. Il ritiro del permesso di costruire deve avvenire entro e non entro e non oltre 30 giorni dalla comunicazione di invito al rilascio del titolo stesso e comunque nel rispetto del cronoprogramma.
4. .....
5. Il mancato rispetto dei termini del cronoprogramma per la realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento e attrezzature e spazi collettivi comporterà l'escussione delle garanzie fideiussorie prestate
6. .....

### ART. 11

#### CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

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, i soggetti attuatori dovranno versare, al Comune, la differenza;

**B)** per quanto attiene gli **oneri di urbanizzazione secondaria** il soggetto attuatore si obbliga a far realizzare (come da normativa vigente) le attrezzature e spazi collettivi (U2) a scomputo totale o parziale di detti oneri. A fronte di eventuali maggiori costi delle opere suddette rispetto agli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti, nulla sarà dovuto dal Comune al soggetto attuatore; in caso di costi minori, il soggetto attuatore dovrà versare, al Comune, la differenza;

Lo scomputo degli oneri, dovrà essere calcolato dopo l'espletamento della gara di appalto e relativa aggiudicazione delle opere di urbanizzazione secondaria.

**C)** per quanto attiene al **costo di costruzione**, esso, deve essere integralmente corrisposto.

Il contributo di costruzione va calcolato 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).

**[(oppure- se si scomputano solo gli oneri di U1 per la realizzazione delle sole opere di U1)]**

**A)** per quanto attiene gli **oneri di urbanizzazione primaria (U1)** il soggetto attuatore si obbliga a 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, i soggetti attuatori dovranno versare, al Comune, la differenza;

**B)** per quanto attiene agli **oneri di urbanizzazione secondaria (U2) e al costo di costruzione**, essi, devono essere integralmente corrisposti.

Il contributo di costruzione va calcolato 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

[(oppure- se si scomputano gli oneri di U1 e U2 per la realizzazione delle sole opere di U1)

**A)** per quanto attiene gli **oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (U1 e U2)** 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 e secondaria dovuti, nulla sarà dovuto dal Comune ai soggetti attuatori; in caso di costi minori, i soggetti attuatori dovranno versare, al Comune, la differenza;

**B)** per quanto attiene al **costo di costruzione**, esso, deve essere integralmente corrisposto.

Il contributo di costruzione va calcolato 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).]

## **ART. 12** **CESSIONE GRATUITA DELLE DOTAZIONI**

1. Il soggetto attuatore deve reperire e cedere gratuitamente al Comune la dotazione di aree per attrezzature e spazi collettivi di urbanizzazione secondaria, ove espressamente prevista dalla disciplina di PUG. Qualora essa non sia prevista dalla disciplina di PRG o sia prevista solo parzialmente devono corrispondere le compensazioni finanziarie totali o parziali a conguaglio. Qualora la dotazione prevista dal PRG ecceda lo standard obbligatorio, sarà il Comune a corrispondere ai soggetti attuatori una compensazione finanziaria.
2. La dotazione di aree da destinare ad attrezzature e spazi collettivi per servizi di interesse collettivo (U2), da cedere a titolo gratuito, è quantificata dalla disciplina di PUG in mq. \_\_\_\_\_ e individuata catastalmente al foglio: \_\_\_\_\_ mappale: \_\_\_\_\_ e corrisponde allo standard obbligatorio di cui alla legge regionale.

[(Oppure)

Poiché la dotazione di aree indicata nella proposta progettuale è inferiore allo standard suddetto, è dovuta una compensazione finanziaria (monetizzazione), pari al corrispettivo dell'area ulteriormente necessaria per l'integrale reperimento dello standard. La superficie da cedere è individuata in mq. \_\_\_\_\_ e identificata catastalmente al foglio: \_\_\_\_\_, mappale: \_\_\_\_\_.

La monetizzazione è determinata in € \_\_\_\_\_. sulla base dei valori unitari della legge di esproprio o delle altre leggi vigenti, come da determinazione del collegio dei periti del Servizio Patrimonio del Comune, del \_\_\_\_\_ acquisto agli atti del settore Pianificazione al prot. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

Tale somma pari a euro \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) è stata versata dal soggetto attuatore al Comune in data \_\_\_\_\_ con Bonifico bancario n. \_\_\_\_\_ presso la Banca \_\_\_\_\_.]

## **ART. .....** **CLAUSOLE PARTICOLARI**

1. Manutenzione delle aree pubbliche o di uso pubblico - La manutenzione di tutte le aree ed opere pubbliche o di uso pubblico comprese nel comparto, avverrà a cura e spese dei soggetti attuatori, fino al momento in cui le opere e le aree stesse passeranno in carico al Comune.

2. Il soggetto attuatore si obbliga a realizzare \_\_\_\_\_ sul quale/sulla quale \_\_\_\_\_, dovrà essere costituita apposita servitù di uso pubblico. (EVENTUALE)

3. .....

**ART. ....  
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 e attrezzature e spazi collettivi 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.

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

1. La presente convenzione urbanistica, dovrà essere stipulata entro e non oltre sei (6) mesi dall'efficacia dello strumento urbanistico attuativo, avvenuta con la pubblicazione sul BURERT n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ dell'avviso di avvenuta approvazione, a pena di decadenza e perdita di efficacia dello Strumento Urbanistico Attuativo e avrà validità di 10 anni dalla suddetta data.

**ART. ....  
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, permute, imposte tutte, spese notarili, rettifica di errori materiali, frazionamenti, ecc ecc)

**ART. ....  
CLAUSOLA RISOLUTIVA**

1. La sottoscritta impresa 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  
CESSIONE DI AREE**

1. In esecuzione dell'art. ....

il soggetto attuatore cede gratuitamente al Comune di Modena, che acquista, la seguente consistenza

immobiliare:

=terreni senza sovrastanti fabbricati siti in Comune di Modena, Nuovo Catasto Terreni (o Nuovo Catasto Edilizio Urbano), Foglio: \_\_\_\_\_, Mappali: \_\_\_\_\_

2. Le aree sono cedute in stato di buona manutenzione, sistematiche a verde, recintate e prive di servitù e gravami di alcun genere. Ai soli fini fiscali è attribuito agli immobili suddetti ceduti gratuitamente un valore di Euro 51,65 (cinquantuno/65).
3. La proprietà rinuncia all'iscrizione di ipoteca legale, esonerando il Signor Direttore dell'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Modena da ogni e qualsivoglia responsabilità al riguardo.
4. Gli effetti attivi e passivi della cessione gratuita si intendono riferiti al momento della stipula della presente convenzione.
5. La proprietà garantisce la piena proprietà e la libera disponibilità delle aree suddette, nonché la loro completa libertà da ipoteche, vincoli, oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli e privilegi anche fiscali in genere e sono date e accettate nello stato di fatto e nella condizione di diritto in cui attualmente si trova con annessi, connessi, accessi e recessi, aderenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, azioni eventuali servitù attive e passive se e legalmente esistenti.
6. Il possesso, ad ogni effetto attivo e passivo, decorre da oggi stesso.
7. Ai sensi dell'art. 30 del DPR 6/06/2001, n. 380 e successive modificazioni ed integrazioni, si allega al presente atto il certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal Comune di Modena in data \_\_\_\_\_ prot. \_\_\_\_\_. Al riguardo il rappresentante del Comune di Modena dichiara che, dalla data di rilascio di detto certificato ad oggi, non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici relativi alle aree oggetto della presente convenzione.

**ART. .....**

**COSTITUZIONE DI SERVITÙ DI USO PUBBLICO SULL'IMMOBILE DA DESTINARE A  
PARCHEGGIO**

1. In esecuzione dell'art. \_\_\_\_\_, il soggetto attuatore  
oppure  
Il soggetto attuatore costituisce, a carico dell'area di sua proprietà, identificata all'Ufficio del Territorio di Modena al foglio \_\_\_\_\_ mappale \_\_\_\_\_, da destinarsi a parcheggio, servitù di uso pubblico a vantaggio del Comune.
2. Tale servitù è regolata dai seguenti patti e condizioni:
  - a. il soggetto attuatore conserva la proprietà dell'area, ma non potrà interferire in alcun modo sull'utilizzo pubblico del parcheggio, né diminuire l'uso della servitù o renderla più onerosa;
  - b. la servitù perdurerà fintanto che verrà mantenuto in essere il parcheggio;
  - c. l'utilizzo del parcheggio è consentito liberamente al pubblico;
  - d. la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'area rimane interamente a carico del soggetto attuatore;
  - e. l'area adibita a parcheggio deve essere adeguatamente illuminata, durante le ore notturne e di scarsa visibilità a cura e spese del soggetto attuatore;
  - f. i proprietari si obbligano a mantenere l'area in stato di sicurezza eliminando qualsiasi elemento di pericolo, che si venisse a creare a seguito dell'esercizio del parcheggio;
  - g. è a carico dei proprietari qualsiasi responsabilità per danni che potessero derivare a terzi a causa della costruzione, manutenzione ed esercizio del parcheggio;
  - h. la concessione della presente servitù è a titolo gratuito e pertanto nulla è dovuto dal Comune per essa;
  - i. le parti rinunciano all'iscrizione di ipoteca legale, esonerando il Direttore dell'Ufficio del

Territorio, Servizio di pubblicità immobiliare, da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo;

j. la presente servitù viene concessa con la limitazione che esso operi esclusivamente fino a quando, per modifica del Piano, o per motivi di ordine generale afferente l'interesse pubblico, il Comune non intenda modificarlo, o revocarlo. Nulla sarà riconosciuto la soggetto attuatore da parte del Comune di Modena, in caso di revoca o modifica.

k. per tutto quanto non previsto nel presente articolo valgono le norme del codice civile.

#### ART. .....

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

1. Nel caso di trasferimento frazionato della proprietà degli immobili inclusi nell'area di intervento, di che trattasi, a terzi, il soggetto attuatore si obbliga a non trasferire le obbligazioni inerenti alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (dotazioni territoriali a carattere generale e attrezzature e spazi collettivi), né a trasferire porzioni di aree sulle quali insistono opere di urbanizzazione primaria o generale o secondaria realizzate in attuazione della presente convenzione e per le quali non siano ancora stati stipulati i rogiti di rettifica dei trasferimenti delle aree al Comune, a suo tempo effettuati.
2. Il soggetto attuatore si obbliga altresì ad istituire a sua cura e spese e ad includere nei rogiti di vendita le servitù perpetue ed inamovibili, a favore degli enti preposti, relativamente ad elettrodotti, gasdotti, acquedotti ed altri servizi, che interessassero il comparto, area di intervento come infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (EVENTUALE) ed in particolare la servitù di uso pubblico/di pubblico passaggio su .....di cui al precedente art. 12, comma xx.
3. Nei rogiti di compravendita le aree a verde privato previste dallo strumento attuativo, disciplinate dall'art. 4 del Titolo I, della presente convenzione urbanistica, 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. (SOLO NEGLI INTERVENTI RESIDENZIALI)
4. In ogni atto di alienazione dell'immobile in oggetto, che intervenga nel periodo di validità della presente convenzione urbanistica, l'acquirente dovrà dichiarare:
  - A) di essere pienamente consapevole che l'immobile acquistato è soggetto allo strumento .....e alla relativa convenzione urbanistica;
  - 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

---

### Tabella di sintesi della proposta

Nome intervento	
-----------------	--

Superficie Territoriale (mq)	
------------------------------	--

Indice raggiunto come esito della Valutazione del Beneficio Pubblico	
Quantità edificatorie (mq)	

(rif. Fogli di calcolo allegati)

Dotazioni											
	Infrastrutture per l'urbanizzazione		Attrezzature e spazi collettivi					Parcheggi pertinenziali Pr1		Parcheggi pertinenziali Pr2	
	Parcheggi pubblici P1	Parcheggi pubblici P2	Spazi attrezzati V								
	mq	posti auto	mq	posti auto	mq	mq	descrizione	mq	posti auto	mq	posti auto
Funzione ...											
Funzione ...											
Funzione ...											
Funzione ...											

Area di cessione									
(rif. Planimetria allegata)									
Superficie (mq)	Descrizione								

Opere aggiuntive, connesse alla valutazione del beneficio pubblico									
(rif. Fogli di calcolo allegati)									
Superficie (mq) (se applicabile)	Descrizione intervento								

Permeabilità – Indice RIE	
(rif. Fogli di calcolo e planimetria allegata)	
Indice RIE stato di fatto – RIE 1 (se pertinente)	
Indice RIE stato di progetto – RIE 2	

**Tabella di sintesi della proposta**

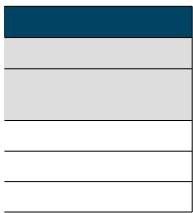
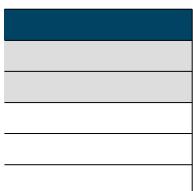
Nome intervento		
Superficie Territoriale (mq)		
Indice raggiunto come esito della Valutazione del Beneficio Pubblico	(rif. Fogli di calcolo allegati)	
Quantità edificatorie (mq)		

Dotazioni											
	Infrastrutture per l'urbanizzazione		Attrezzature e spazi collettivi			Parcheggi pertinenziali Pr1		Parcheggi pertinenziali Pr2		Altre dotazio	
	Parcheggi pubblici P1		Parcheggi pubblici di livello urbano P2	Spazi attrezzati V							
	mq	posti auto	mq	posti auto	mq	mq	posti auto	mq	posti auto	mq	desc
Funzione ...											
Funzione ...											
Funzione ...											
Funzione ...											

Area di cessione											
(rif. Planimetria allegata)											
Superficie (mq)	Descrizione										

Opere aggiuntive, connesse alla valutazione del beneficio pubblico											
(rif. Fogli di calcolo allegati)											
Superficie (mq) (se applicabile)	Descrizione intervento										

Permeabilità – Indice RIE	
(rif. Fogli di calcolo e planimetria allegata)	
Indice RIE stato di fatto – RIE 1 (se pertinente)	
Indice RIE stato di progetto – RIE 2	





**Comune di Modena**  
Settore Pianificazione e gestione del territorio

IL SOTTOSCRITTO \_\_\_\_\_  
NATO A \_\_\_\_\_ IL \_\_\_\_\_  
RESIDENTE A \_\_\_\_\_  
IN VIA \_\_\_\_\_ N. \_\_\_\_\_

IN QUALITA' DI RAPPRESENTANTE LEGALE O TITOLARE DI ALTRA FORMA DI RAPPRESENTANZA  
DELLA SEGUENTE PERSONA GIURIDICA: \_\_\_\_\_  
PARTITA IVA \_\_\_\_\_  
CON SEDE A \_\_\_\_\_ N. \_\_\_\_\_

**in relazione alla MANIFESTAZIONE D'INTERESSE ai sensi dell'articolo 38 della legge regionale 21 dicembre 2017 n. 24 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", funzionale alla acquisizione di proposte per la prima gestione attuativa del PUG vigente, da presentare sull'unità immobiliare posta in Modena, in**

VIA \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_  
contraddistinto al catasto al FOGLIO \_\_\_\_\_ MAPPALI \_\_\_\_\_

**consapevole della responsabilità penale, in caso di falsità in atti e di dichiarazione mendace, ai sensi degli articoli  
48 e 76 del DPR 28/12/2000 n. 445  
DICHIARA  
DI ESSERE LEGITTIMATO**

IN QUANTO<sup>1</sup> \_\_\_\_\_

**CONFERISCE PROCURA SPECIALE AL RAPPRESENTANTE COSI' INDIVIDUATO**

COGNOME E NOME \_\_\_\_\_  
NATO A \_\_\_\_\_ IL \_\_\_\_\_  
CODICE FISCALE \_\_\_\_\_ PARTITA IVA \_\_\_\_\_  
STUDIO/RESIDENZA A \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_  
IN VIA \_\_\_\_\_ N. \_\_\_\_\_  
ISCRITTO ALL'ORDINE/COLLEGIO DELLA PROVINCIA DI \_\_\_\_\_ AL N. \_\_\_\_\_

- **per presentare la manifestazione d'interesse che dichiara di aver visionato e di condividere nel contenuto;**
- **per ricevere e compiere tutti gli atti successivi alla presentazione, inerenti il procedimento avviato.**

Ai sensi dell'art. 38, comma 3, del DPR 28/12/2000 n. 445, alla presente autocertificazione viene allegata la copia digitale di un documento d'identità valido del sottoscrittore.

**E/ OPPURE**

**CONFERISCE PROCURA SPECIALE AL RAPPRESENTANTE COSI' INDIVIDUATO**

COGNOME E NOME \_\_\_\_\_  
NATO A \_\_\_\_\_ IL \_\_\_\_\_  
CODICE FISCALE \_\_\_\_\_

<sup>1</sup>Proprietario-Affittuario agrario-Superficie-Usufruttuario-Delegato con negozio giuridico-Enfiteuta, ecc ecc

IN QUALITA' DI RAPPRESENTANTE LEGALE DELLA SOCIETA' \_\_\_\_\_  
PARTITA IVA \_\_\_\_\_  
CON SEDE A \_\_\_\_\_ N. \_\_\_\_\_  
IN QUANTO<sup>2</sup> \_\_\_\_\_

- **per presentare la manifestazione d'interesse che dichiara di aver visionato e di condividere nel contenuto;**
- **per ricevere e compiere tutti gli atti successivi alla presentazione, inerenti il procedimento avviato.**

Ai sensi dell'art. 38, comma 3, del DPR 28/12/2000 n. 445, alla presente autocertificazione viene allegata la copia digitale di un documento d'identità valido del sottoscrittore.

MODENA. \_\_\_\_\_ firma \_\_\_\_\_

**PROCURA SPECIALE** – Durata, modalità di inoltro:

La procura è valida per tutta la durata del procedimento. E' sempre possibile la REVOCA DELLA PROCURA da parte del titolare del procedimento con comunicazione al

Settore pianificazione e gestione del territorio, del Comune di Modena, PEC : [pianificazione@cert.comune.modena.it](mailto:pianificazione@cert.comune.modena.it),

Nel caso di inoltro di pratica digitale, questa procura speciale deve essere firmata digitalmente, oppure con firma autografa, scansionata e firmata digitalmente dal procuratore, per attestare la conformità all'originale cartaceo.

**INFORMATIVA SULLA TUTELA DEI DATI PERSONALI:**

INFORMATIVA resa ai sensi degli articoli 13 del RGPD (Regolamento Generale Protezione Dati) 2016/679 La informiamo che: a) Il titolare del trattamento è il Comune di Modena. Con provvedimento del Sindaco n°313445/2019, l'Ing. Maria Sergio (sede via Santi 60 – e-mail [maria.sergio@comune.modena.it](mailto:maria.sergio@comune.modena.it) – telefono 059.2032273), è stato nominato titolare delle banche dati e del trattamento dei dati del settore Pianificazione e Sostenibilità urbana, in conformità ai principi dell'Ordinamento degli enti locali ed alle scelte fondamentali assunte dal Comune in materia organizzativa. b) il Responsabile della protezione dei dati (RPD) potrà essere contattato all'indirizzo di posta elettronica [responsabileprotezionedati@comune.modena.it](mailto:responsabileprotezionedati@comune.modena.it) o al numero 059.209367; c) i dati personali che La riguardano, dei quali entriamo in possesso, sono trattati da questo Ente ai sensi della base giuridica di interesse pubblico, per le seguenti finalità istituzionali: acquisizione e istruttoria delle manifestazioni di interesse e sulla base della normativa vigente in materia; d) il trattamento è improntato ai principi di correttezza, di liceità, di trasparenza e di tutela della Sua riservatezza e dei Suoi diritti. e) possono venire a conoscenza dei Suoi dati personali i dipendenti e i collaboratori, anche esterni, del titolare e i soggetti che forniscono servizi strumentali alle finalità di cui sopra (come, ad esempio, servizi tecnici). Tali soggetti agiscono in qualità di responsabili, autorizzati al trattamento e amministratori di sistemi. I Suoi dati personali non potranno essere comunicati ad altri soggetti pubblici e/o privati né verranno diffusi. f) i Suoi dati verranno conservati per il periodo necessario per la conclusione del procedimento, al termine del quale potranno essere conservati, con le modalità e nel rispetto delle disposizioni normative in materia, nel caso di ulteriori obblighi di conservazione previsti da disposizioni di legge o per finalità di archiviazione nel pubblico interesse, di ricerca scientifica o storica o a fini statistici. g) il conferimento dei dati personali è obbligatorio in quanto, in mancanza di esso, non sarà possibile dare inizio al procedimento. h) il trattamento dei Suoi dati personali avverrà con modalità informatiche e/o telematiche e/o cartacee, in modo da garantire la riservatezza e la sicurezza degli stessi. i) il trattamento dei Suoi dati personali non verrà trasferito a un paese terzo o a un'organizzazione internazionale. Lei potrà in qualsiasi momento, esercitare i Suoi diritti: – di accesso ai dati personali; – di ottenere la rettifica o la cancellazione degli stessi o la limitazione del trattamento che La riguardano; – di revocare il consenso, ove previsto; la revoca del consenso non pregiudica la liceità del trattamento basata sul consenso conferito prima della revoca; – alla portabilità dei dati, ove previsto; – di opporsi al trattamento; – di proporre reclamo all'Autorità di controllo (Garante Privacy).

<sup>2</sup>OPERATORE ECONOMICO



## Comune di Modena

Settore Pianificazione e gestione del territorio

(Modello di Domanda)

### AVVISO PUBBLICO

**PER LA PRESENTAZIONE DI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE AI SENSI DELL'ARTICOLO 38 DELLA LEGGE REGIONALE 21 DICEMBRE 2017 N. 24 "DISCIPLINA REGIONALE SULLA TUTELA E L'USO DEL TERRITORIO", FUNZIONALE ALL'ACQUISIZIONE DI PROPOSTE PER LA PRIMA GESTIONE ATTUATIVA DEL PUG VIGENTE.**

(fascicolo \_\_\_\_\_ classifica 06.02)

Marca da Bollo

Alla cortese attenzione  
della Dirigente Responsabile del Settore  
PEC : [pianificazione@cert.comune.modena.it](mailto:pianificazione@cert.comune.modena.it)

Il/La sottoscritto/a .....

Nato/a a ..... il.....

residente a .....

in via .....

codice fiscale ..... nella sua qualità di:

λ unico proprietario;

λ comproprietario per la quota di ..... unitamente ai signori:

.....

λ legale rappresentante dell'impresa .....  
numero e data di iscrizione al registro delle imprese CCIAA: .....

## **CONGIUNTAMENTE**

al sottoscritto.....  
nato a.....il.....  
residente a .....,  
in via .....,  
codice fiscale .....,  
nella sua qualità di legale rappresentante dell'impresa (operatore economico).....  
numero e data di iscrizione al registro delle imprese CCIAA.....

*in riferimento all'Avviso indicato in oggetto  
e ciascuno per il proprio ambito di responsabilità, presentano  
DOMANDA DI PARTECIPAZIONE*

### In riferimento all'immobile

- identificativi catastali .....
  - indirizzo.....

**(Firma di tutti i soggetti interessati)**

**SI ALLEGA**

### **(documentazione come da Avviso)**

**Comune di Modena**  
**Settore Pianificazione e Gestione del Territorio**

**AVVISO PUBBLICO**

di manifestazione di interesse, ai sensi dell'articolo 38 della legge regionale  
**21 dicembre 2017 n. 24 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio",**  
funzionale alla acquisizione di proposte per la prima gestione attuativa del  
**PUG vigente.**

><

**LA DIRIGENTE RESPONSABILE DEL SETTORE**  
**PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO**

**rende noto che**

in attuazione del disposto normativo nonché nel perseguitamento degli obiettivi  
definiti dal presente Avviso Pubblico e dal Documento di Indirizzo approvati con  
deliberazione del Consiglio Comunale n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_ ,

dal **██████████** per 90 giorni consecutivi e pertanto  
entro il termine del **██████████**

chiunque sia nel possesso dei requisiti di cui infra e sia portatore di interesse in tal senso, consapevole dei criteri di ammissibilità, delle priorità e dei limiti inerenti la valutazione dell'interesse pubblico avrà facoltà, nel rispetto delle forme e delle modalità indicate di presentare al Comune di Modena, una proposta, vincolante per il Proponente, volta alla attivazione del procedimento per la definizione dei contenuti e la successiva stipula di un Accordo Operativo, ai sensi dell'articolo 38 della legge regionale 21 dicembre 2017 n. 24, funzionale a dare attuazione ad interventi coerenti e conformi al Piano Urbanistico Generale (PUG) del Comune di Modena, e ciò sulla base del seguente

**DISCIPLINARE**

**ARTICOLO 1 – PREMESSE**

**1.1** In data 1 gennaio 2018 è entrata in vigore la legge regionale 21 dicembre 2017 n. 24 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio" (nel seguito anche "Legge"). La Legge ha abrogato esplicitamente, sostituendola, la

previgente disciplina urbanistica regionale (l.r. 24 marzo 2000 n. 20) e la disciplina in materia di riqualificazione urbana (l.r. 3 luglio 1998 n. 20).

- 1.2** La Legge introduce novità rilevanti in merito a principi, regole e strumenti per la pianificazione urbanistica. Il principale obiettivo riguarda la cessazione del percorso di progressiva espansione urbana delle città in nome della rigenerazione urbana e della riqualificazione degli edifici, associate all'adeguamento sismico degli immobili, al sostegno alle imprese (anche attraverso la semplificazione delle procedure, in caso di investimenti tesi alla crescita e allo sviluppo), alla tutela del territorio agricolo. Scopo primario è quello di anticipare l'obiettivo del consumo di suolo a saldo zero fissato per il 2050 dal settimo Programma di azione ambientale dell'Unione Europea, prevedendo, a tal fine, che il nuovo consumo di suolo debba essere contenuto entro il 3% del territorio urbanizzato, secondo la definizione di questo dettata della Legge.
- 1.3** Nel perseguitamento di questi obiettivi, la Legge ha ridefinito la disciplina e l'uso del territorio, determinando un nuovo apparato di strumenti di pianificazione regionale, provinciale e comunale, ognuno con obiettivi diversificati. A livello comunale è individuato nel Piano Urbanistico Generale (PUG) lo strumento di governo delle trasformazioni urbane e territoriali, con contenuti sia strategici, sia strutturali. Il PUG è lo strumento di pianificazione riferito all'intero territorio comunale (articolo 31 della Legge) orientato prioritariamente alla rigenerazione del territorio urbanizzato, alla riduzione del consumo di suolo e alla sostenibilità ambientale e territoriale degli usi e delle trasformazioni. Oggetto principale del PUG è la disciplina del sistema insediativo esistente ricompreso nel perimetro del territorio urbanizzato, così come definito dall'art. 32 della Legge. Una delle principali innovazioni introdotte dalla Legge riguarda proprio il regime differenziato degli interventi di riuso e di rigenerazione che agiscono all'interno del territorio urbanizzato, interventi promossi attraverso un insieme di agevolazioni non concesse alla nuova urbanizzazione.
- 1.4** Si supera definitivamente, l'urbanistica articolata sui "retini" e sull'indice fondiario quali parametri quantitativi per governare la trasformazione delle aree già edificate, attribuendo centralità alla qualità progettuale e alla fattibilità degli interventi da valutare e attuare tramite gli Accordi operativi (art. 38 della Legge). Lo stesso principio viene proposto anche per gli interventi ordinari, la cui disciplina si fonda sulla manutenzione qualitativa dell'esistente piuttosto che sulla possibilità di attribuire incrementi edilizi diffusi e

genericamente localizzati nei tessuti urbanizzati. Una trasformazione così radicale della disciplina e, dunque, della prassi urbanistica tradizionali, presenta vantaggi evidenti per la comunità, ma presenta anche una difficoltà che l'esperienza già dimostra essere non piccola, quella di dover modificare e adeguare mentalità e abitudini consolidate per il governo della città e del territorio, in particolare di quello urbanizzato.

- 1.5** L'art. 30 della LR 24/2017 per semplificare la pianificazione urbanistica e valorizzare i processi negoziali nella definizione della fase operativa degli interventi, articola la pianificazione comunale in:
- “a) un unico Piano urbanistico Generale (PUG), che stabilisce la disciplina di competenza comunale sull'uso e la trasformazione del territorio, con particolare riguardo ai processi di riuso e di rigenerazione urbana;
- b) gli accordi operativi e i piani attuativi di iniziativa pubblica con i quali, in conformità al PUG, l'amministrazione comunale attribuisce i diritti edificatori, stabilisce la disciplina di dettaglio delle trasformazioni e definisce il contributo delle stesse alla realizzazione degli obiettivi stabiliti dalla strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale...”
- 1.6** Il nuovo PUG del Comune di Modena è stato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 46 in data 22/06/2023, ai sensi dell'art. 46 comma 10 della LR 24/2017 il PUG è in vigore alla data di pubblicazione sul BURERT dell'avviso di avvenuta approvazione, in data 02 agosto 2023. A decorrere dall'entrata in vigore del Piano sono abrogati i previgenti strumenti di pianificazione.

## **ARTICOLO 2. FINALITÀ DELL'AVVISO E STRATEGIA PER LA QUALITÀ URBANA ED ECOLOGICA AMBIENTALE DEL PUG DI MODENA**

- 2.1** Il PUG, attraverso la Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale (Strategia), persegue l'obiettivo di rafforzare l'attrattività e la competitività dei centri urbani e del territorio, elevandone la qualità insediativa ed ambientale tramite la crescita e qualificazione dei servizi e delle reti tecnologiche; l'incremento quantitativo e qualitativo degli spazi pubblici; la valorizzazione del patrimonio identitario, culturale e paesaggistico; il miglioramento delle componenti ambientali; lo sviluppo della mobilità sostenibile; il miglioramento del benessere ambientale e l'incremento della resilienza del sistema abitativo rispetto ai fenomeni del cambiamento climatico e agli eventi sismici.

- 2.2** Il PUG assume cinque strategie per il futuro che traducono l'idea di città a cui si aspira e guidano le scelte del Piano; esse prevedono ciascuna quattro traguardi principali, ovvero i venti obiettivi, i quali sono perseguiti attraverso una serie di azioni specifiche mirate a ridurre la vulnerabilità ed incrementare la resilienza della città e del suo territorio, nonché innalzare l'attrattività e la competitività. La Strategia, e le relative azioni, sono compiutamente rappresentati negli elaborati che compongono uno dei 5 "grandi" capitoli del PUG di Modena: "ST1 Modena 2050, il futuro è adesso" e "ST2.7 - la strategia di prossimità dei rioni" rispettivamente per la scala urbana-territoriale e la scala di prossimità.
- 2.3** La prima strategia **Modena città green, sana e antifragile** risponde ai cambiamenti climatici promuovendo la conoscenza e la cultura ambientale salvaguardando la biodiversità vegetale e animale attraverso la realizzazione dei corridoi ecologici, adeguando le norme del costruire per favorire la resilienza ai cambiamenti climatici e il miglioramento del comfort urbano e garantendo la coerenza tra e vincoli e pianificazione del territorio.
- 2.4** Il territorio modenese è ricco di risorse naturali ma anche molto e delle risorse naturali, ma anche fragile, con un grande sistema idraulico da governare e differenti questioni da gestire anche in ragione dei recenti sconvolgimenti ambientali dovuti al cambiamento climatico.
- 2.5** La seconda **strategia Modena città snodo globale e interconnessa** prende le mosse dal riconoscimento della città come realtà europea grazie alla storia di successo in diversi campi come l'economia, welfare, lavoro, cultura, che hanno sviluppato eccellenze riconosciute a livello globale. Gli obiettivi da perseguire per affermare il carattere dinamico, intraprendente ed europeo della città sono: valorizzare la corona Nord dei distretti produttivi; rafforzare il sistema infrastrutturale e scala territoriale, favorire le sinergie per l'innovazione e la transizione digitale e implementare le tecnologie a servizio della Smart City. Sul sostegno alla qualificazione ecologico ambientale delle infrastrutture si concentra in particolare l'azione 2.a.2 del PUG che orienta le aree produttive verso le caratteristiche delle APEA (aree produttive ecologicamente attrezzate) anche incrementando la qualità degli spazi aperti e favorendo il desealing.
- 2.6** La terza strategia **Modena città che valorizza i suoi paesaggi** si propone di sostenere l'attrattività della città storica attraverso azioni di tutela attiva, coniugando la residenzialità e la vocazione turistica dell'area centrale e realizzando una cerniera tra questa e la prima periferia. Per quanto riguarda

il paesaggio rurale e periurbano sempre più antropizzato e frammentato (esito di un processo antropico e dinamico che tende a dividere ambienti originariamente naturali in più frammenti) il Piano si prefigge di riconoscere e mettere in luce i caratteri identitari allo scopo di consolidare l'immagine storico testimoniale (città storica, filiere della produzione agricola, fluviale e delle vie d'acqua) e definire l'immagine inedita (paesaggi del recupero, del rimboschimento e della rinaturalazione). Altro obiettivo è l'integrazione e la connessione dei tracciati esistenti di ciclabili con le ciclovie europee, strutturando una rete che valorizzi la cultura e l'arte e valorizzando le eccellenze del territorio.

**2.7** La quarta strategia **Modena città di opportunità e inclusiva** si fonda sull'articolato sistema di spazi pubblici che compone la città e sull'efficiente sistema del welfare modenese. La città pubblica è costituita da un ricco patrimonio di servizi pubblici, aree verdi e spazi per la mobilità sostenibile che rappresenta la città delle pari opportunità per tutti i cittadini; il welfare modenese si esprime attraverso le eccellenze del servizio sanitario, il sistema educativo e l'offerta rappresentativa dell'edilizia sociale.

Ogni intervento dovrà quindi contribuire a realizzare una città più inclusiva aumentando la qualità dell'offerta di welfare e degli spazi destinati ai servizi, caratterizzando offerte abitative differenti per le specifiche esigenze della cittadinanza al fine di ridurre l'impatto sociale e sostenere l'inclusione, accrescendo l'accessibilità fisica, la percorribilità e la fruibilità dei servizi tramite il potenziamento della mobilità dolce e lo sviluppo dei nodi intermodali ed infine recuperando gli edifici dismessi o sottoutilizzati per servizi e funzioni sociali.

**2.8** La quinta e ultima strategia **Modena città dei 38 rioni rigenerati** si occupa della rigenerazione urbana dell'esistente quale obiettivo prioritario e prospettiva per il nuovo Piano Urbanistico, essa non va intesa solo come uno strumento per limitare il consumo di suolo, ma come condizione necessaria per rendere Modena una città di qualità, in evoluzione e in equilibrio con il proprio ambiente e territorio. Dentro al limite del territorio urbanizzato dovranno essere governate le trasformazioni più complesse dei compatti non ancora completati o irrisolti, ma anche sostenute e incentivate la rigenerazione minuta e diffusa della città esistente, e infine dovranno essere riconosciute quelle parti di città dismesse in cui investire e progettare la città del domani.

**2.9** Infine, le strategie ed i relativi obiettivi ed azioni sono declinati sul territorio articolandosi secondo due dimensioni:

- la dimensione urbana e territoriale: ambito per cui il PUG opera attraverso i sistemi funzionali, rappresentazioni strategiche e ideogrammatiche basate sui capisaldi della struttura insediativa, il cui fine è quello di definire le condizioni e le opportunità per le scelte operative con valenza territoriale;
- la dimensione locale: ambito per cui il PUG definisce le indicazioni per qualità urbana ed ecologico-ambientale operando alla scala dei rioni cittadini.

Tali obiettivi si traducono nel limitare e comprimere l'espansione, ricavare l'offerta nell'esistente da rigenerare, concentrare l'offerta all'interno delle parti in grande trasformazione, sensibilizzare ed incentivare la rigenerazione urbana ed edilizia, riconoscere i luoghi da densificare.

**2.10** Le progettualità di trasformazione della città esistente sono soggette all'innovativa metodologia di **Valutazione del beneficio pubblico** prevista dal Piano e alla **Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale (ValsAT)** che costituisce parte integrante del procedimento di adozione e approvazione dei piani coniugando la valutazione degli impatti ambientali con quella degli altri effetti di natura territoriale (compresi quelli sociali).

**2.11** Per assicurare l'imparzialità e la trasparenza nell'attuazione del PUG ai sensi dell'art. 38 la Legge prevede che: "Il Comune, nel rispetto dei principi di imparzialità, trasparenza e parità di trattamento dei privati, può promuovere la presentazione di proposte di accordi operativi attraverso la pubblicazione periodica di avvisi pubblici di manifestazione di interesse, nei quali esplicita gli obiettivi prioritari da perseguire nell'attuazione delle previsioni del PUG."

**2.12** Il Comune di Modena, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 49 in data 22/06/2023 da aversi qui per integralmente trascritta e richiamata, intendendo cogliere l'opportunità offerta dalla Legge, ha approvato il Documento di indirizzo: "Definizione degli obiettivi prioritari ai fini della presentazione e valutazione di manifestazioni di interesse per la prima gestione attuativa del PUG vigente ai sensi dell'art. 38 della lr 24/2017"

**2.13** L'Amministrazione intende non soltanto programmare gli interventi da attuare con celerità nel primo periodo ma, anche, in una più generale prospettiva, richiamare, definire e fissare indirizzi e priorità funzionali ad incentivare la riqualificazione e la rigenerazione della città esistente, declinando gli orientamenti per il governo delle trasformazioni del territorio approvati con il

PUG. In quest'ottica elementi atti ad orientare le successive azioni, ferme le determinazioni finali che verranno assunte, son i seguenti:

**2.13.1 Non prevedere nuovi interventi in espansione rispetto al Territorio Urbanizzato (TU).**

**2.13.2 La riqualificazione urbana di aree già urbanizzate ed insediate dimesse o in via di dismissione.** Il riferimento è alle iniziative complesse che consentono di proseguire gli investimenti sui Programmi di recupero e, contestualmente, di promuovere una più diffusa attività di riqualificazione della città consolidata. L'obiettivo è quello di sostenere la trasformazione urbana dell'esistente non soltanto attraverso le architetture di qualità, il rinnovo del patrimonio edilizio, il contenimento del consumo energetico, l'insonorizzazione, la sicurezza antismisma, ma, più in generale, anche attraverso: la rigenerazione dei quartieri e delle frazioni; la valorizzazione degli spazi pubblici e di ricreazione; il potenziamento della dotazione di spazi pubblici e privati destinati a servizi di interesse pubblico; il potenziamento delle infrastrutture per la mobilità. Alla riqualificazione urbana è attribuito, quindi, un significato più ampio rispetto a quello della semplice trasformazione fisica dei luoghi, ponendo al centro la qualità delle relazioni tra le persone. Con questi riferimenti particolare rilevanza assume il rapporto tra la qualità urbana e la sua capacità di favorire e sostenere relazioni sociali, sviluppare convivenza, garantire sicurezza urbana, prevenire il degrado o forme di illegalità.

**2.13.3 La rigenerazione della città esistente.** Nell'obiettivo di consolidare e rendere più diffusa la pratica della riqualificazione urbana i criteri di priorità nella selezione delle proposte non hanno a riguardo soltanto i grandi progetti e i piani particolareggiati, ma anche iniziative che interessino in maniera più diffusa l'intero patrimonio edilizio ed urbanistico esistente, attraverso interventi che possano fungere da volano ad una qualificazione complessiva dei quartieri in cui sono inseriti.

**2.13.4 conseguimento della più elevata utilità pubblica attraverso il miglioramento della qualità delle dotazioni territoriali esistenti e il superamento delle situazioni di criticità e di mancata integrazione nel tessuto urbano nonché, più in generale, attraverso il potenziamento della città pubblica e delle infrastrutture per la mobilità pedonale e ciclabile di connessione**

**2.13.5 L'offerta di Edilizia Residenziale Sociale.** Il riferimento è agli interventi che contribuiscono efficacemente all'offerta di ERS (housing sociale, studentati, affitti a prezzi agevolati, co-housing, ecc) per dare attuazione ad una politica per la casa che risponda alle esigenze delle famiglie con un incremento e/o con il miglioramento del patrimonio edilizio messo a disposizione.

**2.13.6 La mobilità sostenibile.** L'Amministrazione Comunale ha assunto la mobilità sostenibile tra le azioni strategiche prioritarie al fine di rendere più efficiente il trasporto locale (pubblico e privato) nonché per dare concretezza al PUMS, alle strategie del PUG, agli obiettivi della città delle prossimità e la sua articolazione nelle “zona 30” per migliorare la qualità urbana e innalzare il livello di sicurezza dei quartieri urbani. L'investimento compiuto negli ultimi anni è stato indirizzato alla promozione di queste politiche, in riferimento all'approccio ai temi della mobilità (favorire l'utilizzo dei mezzi pubblici, incentivare l'utilizzo della bicicletta, ...), in termini di progettualità e investimenti per realizzare e/o riqualificare infrastrutture nella direzione indicata (realizzazione di percorsi ciclabili e loro messa in sicurezza, riqualificazione di piazze, ....).

**2.13.7 Livelli elevati di prestazioni ambientali e tecnologiche per i nuovi insediamenti.** La qualità della città è anche esito dei livelli di prestazione ecologico-ambientali raggiunti dai suoi insediamenti. Saranno da privilegiare perciò quegli interventi che ottimizzano le proprie prestazioni attraverso la combinazione di un mix di soluzioni quali, a titolo esemplificativo, la realizzazione di edifici efficienti dal punto di vista energetico, che producano tutta o parte del fabbisogno di energia da fonti rinnovabili o assimilate e che compensino la restante quota di CO2 emessa attraverso meccanismi compensativi quali la piantumazione di biomassa arborea, che contribuisce altresì al miglioramento del microclima e del comfort dei luoghi. Analogamente sarà data preferenza a interventi progettati che privilegiano modelli di efficientamento energetico, che minimizzano l'inquinamento acustico, che adottano idonee misure per favorire il risparmio idrico e/o lo smaltimento delle acque meteoriche, ecc. Tutti questi luoghi rappresentano occasioni per riprogettare lo spazio privato e quello pubblico e dare risposte ai bisogni abitativi.

**2.14** Con tali riferimenti la prima attuazione del PUG punta alla rigenerazione dei tessuti esistenti (sia residenziali che produttivi) e saranno considerate da premiare le seguenti azioni:

1. Il completamento e l'allineamento alle strategie del PUG delle iniziative di trasformazione già avviate e/o interrotte, premiando i compatti di attuazione da ultimare, complessivamente 7 ha;
2. Nuove iniziative di rigenerazione e di trasformazione: contenitori dismessi all'interno dei tessuti edificati e delle frazioni, complessi direzionali dismessi o sottoutilizzati, ecc.;
3. Nuove iniziative di rigenerazione del tessuto Villaggio artigiano ovest: recupero di complessi dismessi o in via di dismissione: fonderie cooperative, ex commerciale, ecc;

**2.15** La selezione degli interventi da programmare in attuazione non dovrà avere come esito la sommatoria di singole istanze, ma dovrà premiare le proposte che, nel loro insieme possano contribuire a comporre un disegno complessivo per il futuro della città di Modena, fondato sul contenimento del modello espansivo, e sull'innovazione per la rigenerazione dell'esistente.

**2.16** La programmazione dovrà implicare anche impegni dal punto di vista dell'attuazione delle proposte in tempi certi, ponendo la fattibilità economica-finanziaria come uno dei principali requisiti per partecipare.

**2.17** Attraverso il presente Avviso pubblico è perciò volontà dell'Amministrazione raccogliere manifestazioni di interesse che possano configurare, a partire da quanto previsto dalla pianificazione vigente, un quadro di interventi per il primo periodo di attuazione che sia coerente, sia con il perseguimento degli obiettivi di rigenerazione dell'esistente e di contenimento del consumo di suolo indicati dalla nuova Legge, sia con gli obiettivi e la Strategia fissati dall'Amministrazione comunale con l'approvazione del nuovo PUG sia con il tenore e la allocazione degli investimenti attuati e in corso.

**ARTICOLO 3. NON AMMISSIONE ALLA VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE. INDICAZIONI IN ORDINE ALLE PRIORITÀ DI INTERESSE PUBBLICO NELLA VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE. NATURA DELLE PROPOSTE. EFFETTIVA SOSTENIBILITÀ DELLE PROPOSTE.**

**3.1** L'Amministrazione comunale, **valuterà, nel primo periodo di validità del PUG, non congrue e non coerenti con i principi** e gli obiettivi definiti dalla legge regionale 24/2017 nonché con gli obiettivi e la Strategia per la qualità

ecologica ed ambientale del Piano, le proposte di attuazione di **interventi in espansione e dunque al di fuori del perimetro del Territorio Urbanizzato (TU)**, così come individuato ed approvato nel PUG all'elaborato DU2.2. Non sono pertanto ammessi a valutazione interventi proposti in espansione al di fuori del TU.

- 3.2** Verrà considerato **elemento positivo** ai fini della valutazione di rispondenza della attuazione all'interesse pubblico, la presenza dell'intervento oggetto di proposta all'interno del territorio urbanizzato come definito dalla legge regionale 24/2017.
- 3.3** Verranno considerati **elementi positivi** di natura prioritaria ai fini della valutazione di rispondenza della attuazione all'interesse pubblico, gli interventi di riuso e rigenerazione urbana, di qualificazione edilizia, di ristrutturazione urbanistica, di addensamento o sostituzione urbana e comunque gli interventi volti all'utilizzo e all'inserimento di elementi di qualità urbana in aree edificate e in ambiente costruito.
- 3.4** Verranno considerati **elementi positivi** gli interventi caratterizzati da una **elevata qualità ecologico ambientale** attraverso:
- la progettazione di misure per l'adattamento ai cambiamenti climatici, come bacini per la laminazione delle acque, rain gardens, opere di miglioramento idraulico, nonché progetti di greening urbano e desigillazione;
  - la riduzione della vulnerabilità dei beni e delle strutture esposte a rischio;
- 3.5** Verranno considerati **elementi positivi** gli interventi di **realizzazione di Edilizia Residenziale Sociale** (ERS) per dare attuazione ad una politica per la casa che risponda alle esigenze delle famiglie con un incremento e/o con il miglioramento del patrimonio edilizio messo a disposizione, in particolare attraverso:
- locazione a medio-lungo termine;
  - locazione con patto di futura vendita e/o vendita a prezzo calmierato.
- 3.6** Verranno considerati **elementi positivi** gli interventi che intrattengono relazioni sinergiche con le **opere pubbliche di prossima realizzazione** (riferimento al Programma triennale delle opere pubbliche, link

<https://www.comune.modena.it/amministrazione-trasparente/opere-pubbliche/programma-triennale-dei-lavori-pubblici>

- 3.7 Verranno considerati **elementi positivi** gli interventi che portano all'attuazione "piani attuativi" pregressi non realizzati;
- 3.8 Verranno considerati **elementi positivi** gli interventi che prevedono operazioni di rigenerazione tale da incidere sul contesto circostante;
- 3.9 Verranno considerati **elementi positivi** gli interventi che propongono servizi di prossimità e sviluppo della mobilità sostenibile in coerenza con il piano triennale delle OOPP e la Strategia per la qualità urbana ed ecologico ambientale rappresentata nell'elaborato ST2.7 " la strategia di prossimità dei rioni" del PUG.

**3.10 Le Manifestazioni di Interesse dovranno garantire:**

- la coerenza con le strategie del PUG sia in termini di tipologia di intervento, localizzazione e funzioni insediate; sia di contributo al perseguitamento degli obiettivi sopra elencati;
- la conformità alla disciplina, **elaborato DU1 Norme** in termini di capacità edificatoria, dotazioni e misure di compensazione e riequilibrio ambientale;
- il rispetto dei vincoli sovraordinati e comunali, elaborati VT- Vincoli e Tutele;

- 3.11 Un ulteriore condizione richiesta per la presentazione delle Manifestazioni di Interesse, così come previsto dalla LR 24/2017, è *l'operatività e la fattibilità economica finanziaria delle iniziative proposte per l'attuazione degli interventi*, al fine di procedere verso una programmazione in grado di fornire maggiori certezze in riferimento, non solo alle risorse pubbliche, ma soprattutto a quelle private, nonché ai contenuti ed alle tempistiche di attuazione.

- 3.12 La valutazione delle manifestazioni d'interesse dovrà tenere conto della **verifica di conformità al PUG e di coerenza alla Strategia attraverso il modello di valutazione allegato alla Valutazione del Beneficio Pubblico** (DU1 Norme).

Il modello di valutazione (art. 2.4 dell'elaborato DU1 Norme) per gli interventi complessi è articolato in due step:

**A** - Valutazione di coerenza, definisce se la proposta progettuale di riuso/rigenerazione o di nuova urbanizzazione può essere ammessa quale previsione trasformativa rispetto al PUG;

**B** - Valutazione di sostenibilità, stabilisce l'apporto della proposta progettuale alla produzione di dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici, dotazioni ecologiche ed ambientali, edilizia residenziale sociale e altri benefici pubblici.

- 3.13** La **Valutazione del Beneficio Pubblico (VBP)** non va intesa come un processo volto al calcolo di una misura quantitativa bensì come un supporto alla decisione, dunque utile strumento alla formazione di un giudizio complessivo.
- 3.14** Nell'ambito della istruttoria, da parte dell'Ufficio di Piano, delle singole proposte presentate verrà eseguita una valutazione preliminare rispetto alla analisi dei contenuti di merito delle proposte medesime, in ordine alla sussistenza di elementi oggettivi atti a dimostrare la capacità del Proponente di sostenere, economicamente, finanziariamente e imprenditorialmente l'intervento proposto, analisi che verrà condotta anche sulla base degli elementi rappresentati dal Proponente tramite la relazione di cui al capoverso 7.3.6 del comma 7.3 del successivo articolo 7.

#### **ARTICOLO 4 – PROCEDIMENTO.**

- 4.1** Mediante l'Avviso Pubblico il Comune di Modena intende promuovere la presentazione di proposte (nel seguito "*Proposte Preliminari*") inerenti le previsioni di cui ai precedenti articoli 2 e 3 che i soggetti privati proponenti (nel seguito "*Proponenti*") intendano attuare attraverso gli Accordi Operativi di cui all'articolo 38 della Legge Regionale n. 24/2017;
- 4.2** Le Proposte Preliminari, mentre sono vincolanti per i Proponenti in ordine alla volontà di attivare il percorso procedimentale funzionale alla definizione degli Accordi Operativi, costituiscono per il Comune apporti partecipativi al procedimento per l'attuazione delle previsioni del vigente strumento urbanistico.

La presentazione dell'Accordo Operativo è condizionata, per il privato, dall'approvazione della Proposta Preliminare (manifestazione di interesse) da parte dell'organo competente (Consiglio Comunale), che agisce nell'esercizio delle prerogative proprie della discrezionalità pubblica nella individuazione,

tra le scelte di pianificazione per le quali è prospettata l'attuazione, degli interventi da considerarsi strategici o comunque di prioritario pubblico interesse.

Saranno ammesse alla successiva fase di presentazione di Accordi Operativi, ai sensi del comma 3 art. 38 della LR 24/2017, le proposte di Manifestazioni di Interesse ritenute conformi e coerenti ai criteri del presente Avviso pubblico predisposto nella cornice di riferimento del Documento di indirizzo: *"Definizione degli obiettivi prioritari ai fini della presentazione e valutazione di manifestazioni di interesse per la prima gestione attuativa del PUG vigente, ai sensi dell'art. 38 della LR 24/2017"*.

La valutazione positiva della Manifestazione di Interesse (Proposte Preliminari) non definisce, tuttavia, alcun diritto per la definitiva approvazione dell'Accordo Operativo, né costituirà titolo per l'automatica attuazione, delle previsioni del PUG.

- 4.3 Le Proposte Preliminari presentate entro il termine fissato dal presente Avviso Pubblico verranno istruite dall'Ufficio di Piano e sottoposte al Consiglio Comunale accompagnate da una Relazione che ne illustrerà i contenuti, ponendoli in connessione con l'analisi degli ulteriori elementi rilevanti ai fini della deliberazione. Al termine dell'istruttoria, il Consiglio Comunale, approverà le proposte di ammissibilità delle Manifestazioni di Interesse in funzione del loro interesse pubblico stabilendo, nel caso, per ciascuna di esse, **eventuali condizionamenti e prescrizioni** in particolare, agli elementi che concorrono alla Valutazione del Beneficio Pubblico. **Tali prescrizioni saranno funzionali alla successiva fase attuativa.**
- 4.4 Sulla base dei criteri e delle indicazioni contenuti nel presente Avviso, nel Documento di Indirizzo e nella Delibera di Consiglio Comunale di approvazione delle Proposte Preliminari, il Comune attiverà i percorsi procedurali funzionali alla definizione e alla stipula degli Accordi Operativi, acquisendo, le Proposte di cui all'articolo 38 comma 3 della Legge e avviando la negoziazione di cui al comma 7 del medesimo articolo 38 della Legge. La Delibera di approvazione delle Proposte Preliminari, in ragione del contenuto delle stesse e dell'assetto dei pregressi atti negoziali intercorsi con l'Amministrazione, potrà definire percorsi diversi, rispetto all'Accordo Operativo per dettare le condizioni di attuazione degli interventi. Resta inteso che il presente Avviso Pubblico non costituisce offerta al pubblico e non impegna in alcun modo il Comune di Modena ad assumere, nella programmazione degli interventi da attuarsi, le Proposte Preliminari che

verranno presentate. La conduzione del procedimento nell'ambito del quale si inserisce il presente Avviso Pubblico è rimessa alla discrezionalità della Amministrazione Comunale, nei limiti definiti dalla legge, che adotterà la Delibera di approvazioni di tali proposte sulla base di proprie autonome valutazioni, senza che i Proponenti possano vantare diritti o aspettative di sorta in ordine al recepimento delle stesse.

- 4.5** Saranno oggetto di analisi prioritaria le manifestazioni di interesse che palesano l'impegno da parte dei proponenti di attivare percorsi di partecipazione per la definizione della proposta da presentare in esito al procedimento attivato col presente avviso. Nella manifestazione dovranno essere indicate modalità e risorse per lo svolgimento dei percorsi di cui sopra.

## **ARTICOLO 5 – REQUISITI PER LA PRESENTAZIONE DELLE PROPOSTE PRELIMINARI.**

- 5.1** Sono ammessi a presentare **Proposte Preliminari** ai sensi dell'articolo 38 comma 1 della Legge regionale 24/2017 nonché ai sensi del documento di indirizzi *"Definizione degli obiettivi prioritari ai fini della presentazione e valutazione di manifestazioni di interesse per la prima gestione attuativa del PUG vigente, ai sensi dell'art. 38 della lr 24/2017"* e del presente Avviso Pubblico :
- 5.1.1 i proprietari degli immobili e i titolari dei diritti reali di superficie o di usufrutto insistenti sugli immobili medesimi;
- 5.1.2 eventuali operatori economici, in rappresentanza dei proprietari o dei titolari di diritti reali di cui al precedente capoverso 5.1.1, interessati all'attuazione dagli ambiti.
- 5.2** Il Proponente può rappresentare la proprietà o il titolare di diritto reale di tutta o di parte dell'area interessata dalla Proposta Preliminare. In ogni caso gli elaborati a corredo della Proposta Preliminare dovranno evidenziare graficamente le diverse aree interessate, con indicazione esplicita delle porzioni relative a proprietà estranee alla proposta d'intervento, dimostrando altresì la fattibilità anche pro quota delle opere che costituiscono le invarianti strutturali e strategiche stabilite dai vigenti strumenti urbanistici per l'ambito complessivo, ferma la funzionalità delle stesse.
- 5.3** Le Proposte Preliminari possono essere presentate da persone fisiche o da persone giuridiche, sia pubbliche che private, singolarmente o riunite in

raggruppamento temporaneo (anche costituendo) fra di loro. Gli operatori associati, riuniti o raggruppati, devono indicare la denominazione e le qualifiche di ciascun componente nonché recare l'individuazione del mandatario che assumerà la qualità di capogruppo e intratterrà i rapporti con l'Amministrazione anche a nome dei mandanti.

## **ARTICOLO 6 – MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE PROPOSTE PRELIMINARI.**

- 6.1** La presentazione delle Proposte Preliminari dovrà avvenire entro e non oltre i termini indicati dal presente Avviso. Non verranno valutate proposte pervenute fuori termine.
- 6.2** La documentazione richiesta, in formato digitale (PDF/A), firmata digitalmente da tecnico abilitato e committente/proponente o dal solo tecnico abilitato munito di procura speciale, dovrà essere presentata/inviata, tramite posta elettronica certificata (PEC), all'indirizzo PEC del Settore Pianificazione e gestione del territorio: [pianificazione@cert.comune.modena.it](mailto:pianificazione@cert.comune.modena.it);
- 6.3** Tutte le Proposte Preliminari dovranno contenere nell'oggetto la dicitura "AVVISO PUBBLICO - Proposta Preliminare ai sensi dell'articolo 38 della Legge Regionale 24/2017 – Settore Pianificazione e Gestione del territorio". Resta inteso che il recapito delle Proposte Preliminari è ad esclusivo rischio del proponente. L'Amministrazione declina fin d'ora ogni responsabilità in ordine a disguidi di trasmissione telematici o di qualunque altra natura che impediscano il recapito della documentazione richiesta nei termini sopra riportati.

## **ARTICOLO 7 – DOCUMENTAZIONE RICHIESTA: DOMANDA DI PARTECIPAZIONE ED ELABORATI TECNICI.**

- 7.1** Ai fini della loro valutazione e selezione, tutte le Proposte Preliminari o Manifestazioni di Interesse dovranno contenere, a pena di improcedibilità, la seguente documentazione generale che identifica i Proponenti e il titolo che legittima la presentazione ai sensi del precedente articolo 5:
  - 7.1.1** domanda di partecipazione elaborata come da modello costituente **Allegato A** al presente Avviso Pubblico;
  - 7.1.2** nel caso di Proposta Preliminare formulata da più Proponenti, la stessa dovrà essere sottoscritta da tutti gli interessati e dovrà

- indicare il nominativo del mandatario con rappresentanza incaricato di intrattenere i rapporti con l'Amministrazione;
- 7.1.3 dichiarazione/i sostitutiva/e di atto notorio attestante la titolarità dei requisiti di cui al comma 5.1 dell'articolo 5, con allegata copia del documento di identità del/i soggetto/i Proponente/i;
- 7.1.4 stralcio di planimetria catastale dell'area oggetto della Proposta Preliminare e visure catastali aggiornate;
- 7.2 Nel caso di Proposta Preliminare presentata da operatori economici in rappresentanza dei proprietari o comunque dei titolari di diritti reali dovranno essere presentati oltre a quanto indicato al comma 7.1:
- 7.2.1 mandato in favore dell'operatore economico a rappresentare i proprietari o i titolari di diritti reali, rilasciato in forma scritta e debitamente sottoscritto dai medesimi proprietari o titolari di diritti reali;
- 7.2.2 dichiarazione sostitutiva di atto notorio con riferimento ai requisiti oggettivi e soggettivi del proprietario o del titolare di diritto reale.
- 7.3 Dovrà altresì essere presentata la seguente documentazione tecnica, a pena di improcedibilità, indispensabile ai fini della valutazione delle Proposte Preliminari, articolata in modo congruo rispetto alla complessità dell'intervento.
- 7.3.1 **Relazione tecnica descrittiva** contenente, in massimo 5 (cinque) cartelle in A4, la descrizione dell'intervento, esplicitando in particolare, anche se non in via esclusiva, l'inquadramento urbanistico, gli aspetti di interesse pubblico della proposta presentata, quali ad esempio, l'incremento di dotazioni territoriali, il miglioramento delle infrastrutture, il miglioramento delle condizioni di salubrità dell'ambiente urbano, così come gli aspetti relativi alla valorizzazione di risorse storico-culturali e ambientali presenti nell'area di intervento o nell'immediato intorno. La relazione dovrà, inoltre, esplicitare in che termini la proposta presentata risponda all'esigenza di contenimento del consumo di suolo, recuperando e/o conservando quanto più possibile suolo permeabile e, nel caso di insediamenti complessi, riferendosi a modelli insediativi eco-sostenibili. La relazione dovrà contenere anche una o più tabelle nelle quali vengano riportati i parametri urbanistici, edilizi e di sostenibilità dell'intervento proposto, corredate dai relativi calcoli, valutazioni e planimetrie:

- a) calcolo delle quantità edificatorie negli interventi di rigenerazione/riqualificazione nel territorio urbano derivanti dall'applicazione dei modelli del PUG e individuazione, nel caso di interventi residenziali, della quota da destinarsi ad ERS;
- b) valutazione del beneficio pubblico;
- c) quantificazione delle dotazioni territoriali, delle infrastrutture e delle opere aggiuntive che si intendono realizzare o cedere; tali dati quantitativi devono trovare riscontro in un'apposita planimetria illustrativa che, oltre ad individuare le opere, precisi le aree oggetto di cessione;
- d) calcolo dell'indice di riduzione dell'impatto edilizio - RIE, corredata dalla specifica planimetria;
- e) tabella di sintesi dei dati qualificanti la proposta.

Gli schemi ed i modelli per la determinazione e la presentazione dei dati sopracitati sono allegati quali parti integranti del presente Avviso o forniti come link alla versione editabile degli stessi e/o come rimando alle norme vigenti, ove già formalizzati all'interno del PUG o del Regolamento Edilizio.

**7.3.2 Progetto urbano**, con il quale viene puntualmente rappresentato l'assetto urbanistico ed edilizio dell'ambito territoriale interessato, comprensivo sia degli interventi privati, sia delle dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici che il privato si impegna a realizzare, in conformità alle previsioni della Strategia, sia delle eventuali misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale e dotazioni ecologiche e ambientali stabilite ai sensi degli articoli 20 e 21 della LR 24/2017; Deve contenere gli elaborato/i, nel quale vengano rappresentati in diverse scale sia la proposta di modifica dell'assetto esistente (preferibilmente in scala 1: 1.000), sia il suo inserimento nel tessuto urbano attraverso l'utilizzo di planimetrie (preferibilmente in scala 1: 5.000) e di simulazioni volumetriche (ad es. assonometrie) e/o rendering che possano rappresentare la modificazione dei luoghi, in particolare quando si tratta di spazi pubblici.

**7.3.3 Schema di convenzione urbanistica**, nel quale sono definiti gli obblighi funzionali al soddisfacimento dell'interesse pubblico assunti dal privato, il cronoprogramma degli interventi e le garanzie finanziarie che il privato si impegna a prestare, per assicurare la

realizzazione e cessione al Comune delle opere pubbliche previste;

- 7.3.4** **Relazione economico-finanziaria**, comprensiva del piano economico finanziario, che illustra analiticamente i valori economici degli interventi pubblici e privati programmati e che ne dimostra la fattibilità e la sostenibilità, redatta con riferimento ai contenuti dettagliati nel Regolamento Edilizio. Deve essere indicato il costo complessivo dell'intervento che evidensi le voci relative a: acquisizione degli immobili oggetto della proposta e eventuali capacità edificatorie; costi di costruzione relativi agli interventi privati; costi di costruzione relativi alle quote di edilizia residenziale sociale; contributo di costruzione (che comprende tutti gli oneri dovuti ai fini della trasformazione edilizia); opere di urbanizzazione (allacciamenti e infrastrutturazione in relazione a sottoservizi quali rete elettrica, acquedottistica, fognaria, di scolo e eventuale accumulo e trattamento delle acque meteoriche, ecc); contributo alla città pubblica: (eventuali riordini viabilistici, tratti stradali, pedonali e ciclabili, altri interventi di riqualificazione di spazi pubblici, ecc); spese tecniche, oneri di commercializzazione; oneri finanziari e assicurativi; varie e imprevisti. Deve essere indicato, inoltre, l'analisi dei ricavi complessivi dell'intervento: vendite, canoni, servizi, ecc. Deve essere indicata, inoltre, l'analisi dei ricavi complessivi dell'intervento: vendite, canoni, servizi, ecc. Con riferimento alle quote di edilizia residenziale sociale dovrà essere compilato il modello economico-finanziario di sintesi, quale appendice della relazione, allegato al presente avviso. La relazione è corredata dalle certificazioni camerali e da altre idonee documentazioni per verificare la disponibilità di risorse finanziarie necessarie per la completa attuazione del programma di interventi o degli stralci funzionali in cui lo stesso eventualmente si articola;
- 7.3.5** Una relazione contenente gli elementi di massima per la stesura del rapporto preliminare finalizzato alla verifica di assoggettabilità ai sensi dell'articolo 39 della LR 24/17.
- La relazione, di massimo 8 (otto) cartelle in A4, con la quale si dimostra la verifica della sostenibilità ambientale della proposta presentata, indicando non soltanto il rispetto delle condizioni poste dai vincoli e dalle tutele sovraordinate, ma anche esplicitando le modalità con le quali si intendono superare le criticità riscontrate,

con l'impegno al soddisfacimento di prestazioni di sostenibilità in relazione agli elementi ambientali interessati e al loro valore.

- 7.3.6** **Cronoprogramma** per l'attuazione degli interventi proposti, pubblici e privati.
- 7.4** All'atto della presentazione della domanda di partecipazione di cui al precedente comma 7.1 dovrà essere allegata **l'attestazione del versamento** di Euro 1.500,00 a titolo di diritti di segreteria e istruttori da effettuarsi nei seguenti modi: **(pagamento spontaneo** **link: \_\_\_\_\_)**

## **ARTICOLO 8. LINEE GUIDA PER LA VALUTAZIONE**

- 8.1** Le Proposte Preliminari o Manifestazioni di interesse presentate dovranno essere conformi alle previsioni del Piano, al Documento di indirizzo e al presente Avviso e complete della documentazione richiesta nei precedenti articoli. Dovranno, inoltre, rispettare le condizioni e i limiti imposti dalla normativa e dalla pianificazione sovraordinata.
- 8.2** La selezione delle Proposte Preliminari, nel contesto delle priorità di interesse pubblico di cui al precedente articolo 3, avverrà sulla base di una valutazione intersetoriale nell'ambito della quale verrà riservata particolare attenzione ad alcuni aspetti di seguito descritti in termini generali:
- 8.2.1** il conseguimento della più elevata utilità pubblica attraverso il miglioramento della qualità delle dotazioni territoriali esistenti e il superamento delle situazioni di criticità e di mancata integrazione nel tessuto urbano nonché, più in generale, attraverso il potenziamento della città pubblica e delle infrastrutture per la mobilità pedonale e ciclabile di connessione;
- 8.2.2** il grado di fattibilità delle Proposte Preliminari sia dal punto di vista economico-finanziario, sia in relazione ai tempi di esecuzione, con particolare riferimento alle dotazioni pubbliche;
- 8.2.3** la valorizzazione delle risorse ambientali e storico-culturali eventualmente presenti nel o relazionate all'ambito oggetto della proposta;
- 8.2.4** i livelli di qualità ambientale delle proposte a scala urbana e le misure adottate per ridurre la vulnerabilità dei beni e delle strutture esposte a rischio;
- 8.2.5** i livelli di qualità edilizia degli immobili e le prestazioni energetiche e di sicurezza garantiti.

## ARTICOLO 9. INDICAZIONI SPECIFICHE PER LA VALUTAZIONE

- 9.1** La valutazione e la conseguente selezione degli interventi sarà effettuata, sempre nel contesto delle priorità di interesse pubblico di cui al precedente articolo 3, dando applicazione ai seguenti criteri preferenziali e dando priorità alle Proposte Preliminari che l'Amministrazione intende promuovere e incentivare anche in relazione ai seguenti aspetti e/o prestazioni.
- 9.2** **La riqualificazione urbana di aree già urbanizzate ed insediate dimesse o in via di dismissione.** Il riferimento è alle iniziative complesse che consentono di proseguire gli investimenti sui Programmi di recupero e, contestualmente, di promuovere una più diffusa attività di riqualificazione della città consolidata. L'obiettivo è quello di sostenere la trasformazione urbana dell'esistente non soltanto attraverso le architetture di qualità, il rinnovo del patrimonio edilizio, il contenimento del consumo energetico, l'insonorizzazione, la sicurezza antisismica, ma, più in generale, anche attraverso: la rigenerazione dei quartieri e delle frazioni; la valorizzazione degli spazi pubblici e di ricreazione; il potenziamento della dotazione di spazi pubblici e privati destinati a servizi di interesse pubblico; il potenziamento delle infrastrutture per la mobilità. Alla riqualificazione urbana è attribuito, quindi, un significato più ampio rispetto a quello della semplice trasformazione fisica dei luoghi, ponendo al centro la qualità delle relazioni tra le persone. Con questi riferimenti particolare rilevanza assume il rapporto tra la qualità urbana e la sua capacità di favorire e sostenere relazioni sociali, sviluppare convivenza, garantire sicurezza urbana, prevenire il degrado o forme di illegalità.
- 9.3** **La rigenerazione della città esistente.** Nell'obiettivo di consolidare e rendere più diffusa la pratica della riqualificazione urbana i criteri di priorità nella selezione delle proposte non hanno a riguardo soltanto i grandi progetti e i piani particolareggiati, ma anche iniziative che interessino in maniera più diffusa l'intero patrimonio edilizio ed urbanistico esistente, attraverso interventi che possano fungere da volano ad una qualificazione complessiva dei quartieri in cui sono inseriti.
- 9.4** **L'offerta di Edilizia Residenziale Sociale.** Il riferimento è agli interventi che contribuiscono efficacemente all'offerta di ERS (housing sociale, affitti a prezzi agevolati, co-housing, ecc) per dare attuazione ad una politica per la

casa che risponda alle esigenze delle famiglie con un incremento e/o con il miglioramento del patrimonio edilizio messo a disposizione.

- 9.5 La mobilità sostenibile.** L'Amministrazione Comunale ha assunto la mobilità sostenibile tra le azioni strategiche prioritarie al fine di rendere più efficiente il trasporto locale (pubblico e privato) nonché per migliorare la qualità e innalzare il livello di sicurezza dei quartieri urbani. L'investimento compiuto negli ultimi anni è stato indirizzato alla promozione di queste politiche, proponendo un "salto" culturale, in riferimento all'approccio ai temi della mobilità (favorire l'utilizzo dei mezzi pubblici, incentivare l'utilizzo della bicicletta, ...), in termini di progettualità e investimenti per realizzare e/o riqualificare infrastrutture nella direzione indicata (realizzazione di percorsi ciclabili e loro messa in sicurezza, riqualificazione di piazze, ....).
- 9.6 La permeabilità dei suoli.** Per favorire la permeabilità dei suoli l'Amministrazione comunale intende privilegiare le Proposte Preliminari che garantiscano un adeguato indice di permeabilità in relazione alla superficie totale oggetto di intervento e non inferiore ad un incremento del 10% per interventi sull'esistente o del 20% per gli interventi su lotti liberi o in presenza di sostituzione edilizia. Tale percentuale è da intendersi come quantità di suolo permeabile in modo profondo con manto erboso, senza cioè la presenza di manufatti interrati. Nel caso di proposte di intervento sul territorio già urbanizzato in cui non sia possibile realizzare la quota di permeabilità, saranno valutate positivamente le Proposte Preliminari che propongono una equivalente desigillazione, anche parziale, dei suoli impermeabilizzati di aree pubbliche limitrofe all'area di intervento, per raggiungere il medesimo apporto in termini di valore ecologico ambientale.
- 9.7 Livelli elevati di prestazioni ambientali e tecnologiche per i nuovi insediamenti.** La qualità della città è anche esito dei livelli di prestazione ecologico-ambientali raggiunti dai suoi insediamenti. Saranno da privilegiare perciò quegli interventi che ottimizzano le proprie prestazioni attraverso la combinazione di un mix di soluzioni quali, a titolo esemplificativo, la realizzazione di edifici efficienti dal punto di vista energetico, che producano tutta o parte del fabbisogno di energia da fonti rinnovabili o assimilate e che compensino la restante quota di CO2 emessa attraverso meccanismi compensativi quali la piantumazione di biomassa arborea, che contribuisce altresì al miglioramento del microclima e del comfort dei luoghi.
- 9.8 L'efficienza energetica e il contenimento dell'emissione di gas-serra.** Analogamente sarà data preferenza a interventi progettati per recuperare il

più possibile, in forma “passiva”, l’energia necessaria a garantire le migliori prestazioni per i diversi usi finali (riscaldamento, raffrescamento, illuminazione ecc.), privilegiando prioritariamente sia il corretto orientamento degli edifici e l’attenta integrazione tra sito ed involucro, sia scelte di carattere tecnologico-impiantistico per la massimizzazione dell’efficienza energetica. Una valutazione positiva sarà data alle Proposte Preliminari che persegano l’utilizzo di materiali da costruzione con alti requisiti di biocompatibilità ed ecosostenibilità nel rispetto del riutilizzo e riciclaggio dei manufatti e materiali edili e con attenzione all’intero ciclo di vita dell’edificio, degli impianti e dei suoi componenti.

- 9.9 Livelli minimi di inquinamento acustico.** Nella programmazione del periodo transitorio saranno, inoltre, da privilegiare quelli interventi che, oltre a garantire il rispetto dei limiti stabiliti dalla Classificazione Acustica del territorio e dalle disposizioni nazionali e regionali in materia, propongono misure atte a migliorare il clima acustico del contesto e/o a risanare-contenere situazioni critiche con idonee misure di mitigazione.
- 9.10 Idonee misure per favorire il risparmio idrico e/o lo smaltimento delle acque meteoriche.** Saranno valutate positivamente Proposte Preliminari che prospettino la realizzazione di sistemi di stoccaggio dell’acqua meteorica proveniente dal dilavamento dei tetti e apposite reti di distribuzione per l’irrigazione delle aree verdi e per operazioni di pulizia e lavaggi stradali e altri usi non potabili con fonti alternative a quella acquedottistica. In particolare, modo nelle aree edificate da riqualificare, fermo restando il criterio dell’invarianza idraulica, assumeranno una priorità le proposte che persegono il principio di attenuazione idraulica, ossia la tendenziale riduzione della portata di piena del corpo idrico ricevente rispetto alla situazione antecedente l’intervento, sia attraverso la progettazione dell’assetto del suolo e degli edifici, sia attraverso la progettazione dei sistemi di raccolta delle acque. Altrettanto positivamente sarà valutata una progettazione attenta al tema delle acque di prima pioggia.
- 9.11** per quanto non specificato, si richiamano espressamente tutti i criteri di cui al precedente art. 3 del presente atto, al quale integralmente si rinvia;

## **ARTICOLO 10. RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO E CONTATTI**

- 10.1** Ai sensi della Legge n. 241/1990 la Responsabile del procedimento è l’arch. Simona Rotteglia, Responsabile dell’Ufficio di Piano- Settore Pianificazione e gestione del territorio del Comune di Modena.

- 10.2** La Dirigente Responsabile del Settore Pianificazione e Gestione del Territorio del Comune di Modena è la sottoscritta ing. Maria Sergio.
- 10.3** La Garante della Comunicazione e partecipazione è l'arch. Catia Rizzo
- 10.4** L'Amministrazione competente è il Comune di Modena.
- 10.5** La procedura istruttoria si concluderà entro 90 giorni dal termine previsto per la presentazione delle Proposte Preliminari.

#### **10.6 COME RICHIEDERE INFORMAZIONI**

Per informazioni è possibile rivolgersi alla segreteria del Settore Pianificazione e Gestione del territorio, all'indirizzo mail [segreteria.pianificazione@comune.modena.it](mailto:segreteria.pianificazione@comune.modena.it).

### **ARTICOLO 11. DISPOSIZIONI FINALI**

- 11.1** Le dichiarazioni mendaci, rese ai sensi del D.P.R. n. 445/2000, la falsità negli atti e l'uso di atti falsi saranno perseguiti ai sensi del Codice penale e delle leggi speciali in materia. Determineranno altresì la pronuncia di decadenza da qualsiasi beneficio eventualmente conseguente il provvedimento emanato su tali basi.
- 11.2** Per tutto quanto non espressamente previsto dal presente Avviso Pubblico si applicano le disposizioni di legge, statutarie e regolamentari vigenti.

### **Articolo 12. ALLEGATI**

- 12.1** Al presente Avviso Pubblico si allegano:
- Allegato A: modulo di domanda da compilare per presentare la propria manifestazione di interesse
- Allegato B: modello dichiarazione sostitutiva e procura;
- Allegato C: schema di tabella di sintesi dei dati qualificanti la proposta rispetto a esiti della valutazione del beneficio pubblico, quantità edificatorie, dotazioni, opere aggiuntive, aree di cessione, indice di Riduzione dell'Impatto Edilizio
- Allegato D : schema di convenzione
- Allegato E : Modello economico - finanziario di sintesi, appendice alla relazione economico finanziare di cui all'articolo 7.3.4.
- 12.2** Rimandi e link utili per la determinazione dei dati di cui agli allegati precedenti, nonché delle valutazioni e quantificazioni alla base degli stessi, da effettuarsi ai sensi delle norme di PUG e trasmettere integralmente all'interno della Relazione tecnica descrittiva della proposta:

- quantità edificatorie: devono essere calcolate e formalizzate ai sensi delle DU1 – Norme sulla base dei fogli di calcolo scaricabili al seguente link <https://www.comune.modena.it/servizi/catasto-urbanistica-edilizia/piano-urbanistico-generale/elaborati-2023/du-disciplina> alla voce “Tabelle per il calcolo delle quantità edificatorie”;
- dotazioni: devono essere calcolate ai sensi delle DU1 – Norme con riferimento ai minimi di cui all'art. 4.3 ed alla Tabella 6;
- valutazione del beneficio pubblico: deve essere applicata e formalizzata ai sensi delle DU1 – Norme sulla base delle tabelle scaricabili al seguente link <https://www.comune.modena.it/servizi/catasto-urbanistica-edilizia/piano-urbanistico-generale/elaborati-2023/du-disciplina> alla voce “Valutazione del beneficio pubblico”;
- indice di Riduzione dell'Impatto Edilizio – RIE: deve essere calcolato e formalizzato ai sensi del Regolamento Edilizio sulla base delle tabelle scaricabili al seguente link <https://www.comune.modena.it/servizi/catasto-urbanistica-edilizia/piano-urbanistico-generale/elaborati-2023/du-disciplina> alla voce “Indice RIE - Documenti per il calcolo da presentare con planimetria che individua le superfici” e accompagnato dalla relativa planimetria.

**12.3 Allegato E :** Modello economico - finanziario di sintesi, appendice alla Relazione economico-finanziaria di cui all'articolo 7.3.4

Modena, li \_\_\_\_\_

La Dirigente del  
Settore Pianificazione  
e Gestione del Territorio  
(dott. ing. Maria Sergio)



COMUNE DI MODENA

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

**OGGETTO:** APPROVAZIONE DELLE SPECIFICAZIONI ALLO SCHEMA DI AVVISO PUBBLICO PER LA RACCOLTA DI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE AVANZATE DA SOGGETTI PRIVATI E PUBBLICI APPROVATO CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 49/2023 - APPROVAZIONE DIRITTI DI SEGRETERIA.

Si esprime il parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica della presente proposta di deliberazione n. 3777/2023, 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, 13/10/2023

Sottoscritto dal Dirigente  
(SERGIO MARIA)  
con firma digitale



**COMUNE DI MODENA**

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

**OGGETTO:** APPROVAZIONE DELLE SPECIFICAZIONI ALLO SCHEMA DI AVVISO PUBBLICO PER LA RACCOLTA DI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE AVANZATE DA SOGGETTI PRIVATI E PUBBLICI APPROVATO CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 49/2023 - APPROVAZIONE DIRITTI DI SEGRETERIA.

NON si attesta l'esistenza della copertura finanziaria della spesa relativa alla presente proposta di deliberazione n. 3777/2023, 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, 13/10/2023

Sottoscritto dal Dirigente  
(MANELLI DAVIDE)  
con firma digitale



## COMUNE DI MODENA

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

**OGGETTO:** APPROVAZIONE DELLE SPECIFICAZIONI ALLO SCHEMA DI AVVISO PUBBLICO PER LA RACCOLTA DI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE AVANZATE DA SOGGETTI PRIVATI E PUBBLICI APPROVATO CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 49/2023 - APPROVAZIONE DIRITTI DI SEGRETERIA.

Si esprime parere FAVOREVOLE in merito alla regolarita' contabile della presente proposta di deliberazione n. 3777/2023, ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.

Modena li, 16/10/2023

Sottoscritto dal Dirigente  
(STORTI STEFANIA)  
con firma digitale