



# COMUNE DI MODENA

## N. 53/2022 Registro Deliberazioni di Consiglio

### DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SEDUTA DEL 29/09/2022

L'anno duemilaventidue in Modena il giorno ventinove del mese di settembre ( 29/09/2022 ) alle ore 15:20 , regolarmente convocato, si è riunito il Consiglio Comunale in seduta pubblica per la trattazione degli oggetti iscritti all'ordine del giorno (1° convocazione)

Hanno partecipato alla seduta:

MUZZARELLI GIAN CARLO	Sindaco	SI	GIORDANI ANDREA	SI
POGGI FABIO	Presidente	SI	GUADAGNINI IRENE	SI
PRAMPOLINI STEFANO	Vice-Presidente	SI	LENZINI DIEGO	SI
AIME PAOLA		SI	MANENTI ENRICA	NO
BALDINI ANTONIO		NO	MANICARDI STEFANO	SI
BERGONZONI MARA		SI	MORETTI BARBARA	SI
BERTOLDI GIOVANNI		SI	PARISI KATIA	SI
BIGNARDI ALBERTO		SI	REGGIANI VITTORIO	SI
BOSI ALBERTO		SI	ROSSINI ELISA	SI
CARPENTIERI ANTONIO		SI	SANTORO LUIGIA	SI
CARRIERO VINCENZA		SI	SCARPA CAMILLA	NO
CONNOLA LUCIA		SI	SILINGARDI GIOVANNI	SI
DE MAIO BEATRICE		SI	STELLA VINCENZO WALTER	SI
DI PADOVA FEDERICA		SI	TRIANNI FEDERICO	SI
FASANO TOMMASO		SI	VENTURELLI FEDERICA	SI
FORGHIERI MARCO		SI		
FRANCHINI ILARIA		SI		
GIACOBazzi PIERGIULIO		NO		

E gli Assessori:

CAVAZZA GIANPIETRO	SI	FILIPPI ALESSANDRA	NO
BARACCHI GRAZIA	SI	LUCA' MORANDI ANNA MARIA	NO
BORTOLAMASI ANDREA	NO	PINELLI ROBERTA	NO
BOSI ANDREA	SI	VANDELLI ANNA MARIA	SI
FERRARI LUDOVICA CARLA	SI		

Ha partecipato il Segretario Generale del Comune DI MATTEO MARIA.

Il Presidente POGGI FABIO pone in trattazione il seguente

### OGGETTO n. 53

**ADOZIONE DI PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA IN  
VARIANTE AL PIANO OPERATIVO COMUNALE (POC) E AL REGOLAMENTO  
URBANISTICO EDILIZIO (RUE), COMPARTO DENOMINATO "EX MERCATO  
BESTIAME"- ZONA ELEMENTARE N. 880, AREE 01 E 04, POSTO IN MODENA TRA  
STRADA CANALETTO SUD, VIALE DEL MERCATO E VIALE MARCELLO FINZI**

Relatore: Assessora Vandelli

## OMISSIS

Concluso il dibattito, il Presidente sottopone a votazione palese, con procedimento elettronico, la sotto riportata proposta di deliberazione, che il Consiglio comunale approva con il seguente esito:

Consiglieri presenti in aula al momento del voto: 23

Consiglieri votanti: 20

Favorevoli	20:	i consiglieri Aime, Bergonzoni, Carpentieri, Carriero, Connola, Di Padova, Fasano, Forghieri, Franchini, Giordani, Guadagnini, Lenzini, Manicardi, Parisi, Poggi, Reggiani, Rossini, Silingardi, Stella e Venturelli.
Astenuti	3:	i consiglieri Bertoldi, Moretti e Prampolini.

Risultano assenti i consiglieri Baldini, Bignardi, Bosi, De Maio, Giacobazzi, Manenti, Santoro, Scarpa, Trianni ed il Sindaco Muzzarelli.

### ““IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso:

- che la Legge Regionale 24 marzo 2000 n. 20 “Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio” ha ridefinito la disciplina e l'uso del territorio determinando un nuovo livello della pianificazione regionale, provinciale e comunale; in particolare gli artt. 28, 29, 30 e 31 della stessa Legge hanno identificato i seguenti strumenti di pianificazione urbanistica comunale: Piano Strutturale Comunale (PSC), Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), Piano Operativo Comunale (POC) e Piani Urbanistici Attuativi (PUA);

- che con propria deliberazione n. 93 del 22/12/2003 è stata approvata la variante al Piano Regolatore Generale (PRG) di adeguamento alla L.R. 20/2000, ai sensi dell'art. 43, comma 5, della Legge regionale richiamata, con le procedure di cui all'art. 15 della L.R. 47/1978 e successive modificazioni, precedentemente adottata con propria deliberazione n. 20 del 7/4/2003, stabilendo quali previsioni del piano vigente costituiscono il Piano Strutturale Comunale (PSC), il Piano Operativo Comunale (POC) ed il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE);

- 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 integralmente sia la L.R. n. 20/2000 sia la L.R. n. 19/1998, e ha previsto all'art. 3, comma 1, l'obbligo per i Comuni di procedere all'adeguamento della pianificazione urbanistica vigente ai principi fondamentali ivi previsti, entro termini perentori per l'avvio del relativo processo e per la sua conclusione;

- che tra gli obiettivi primari della L.R. n. 24/2017 c'è la previsione di pervenire al completo rinnovo della pianificazione urbanistica comunale, con la predisposizione e approvazione di un nuovo piano urbanistico, denominato Piano Urbanistico Generale (PUG), diretto a disciplinare e promuovere il riuso del patrimonio edilizio esistente e la rigenerazione urbana del territorio urbanizzato e a ridurre drasticamente il consumo di suolo;

- che per perseguire tale obiettivo primario, l'art. 3 della L.R. n. 24/2017, come modificato dalla

L.R. 31 luglio 2020 n. 3, stabilisce che i Comuni debbano avviare detto processo di rinnovo della pianificazione urbanistica, entro il termine di quattro anni dalla data di entrata in vigore della medesima Legge (avvenuta il 1° gennaio 2018), e concludere l'iter approvativo del nuovo piano nei due anni successivi;

- che la Legge urbanistica regionale prevede, dunque, un periodo transitorio, correlato al processo di elaborazione e di approvazione del PUG, che si articola in due fasi:

= una prima fase, conclusasi il 1° gennaio 2022, entro la quale doveva essere formalmente avviato l'iter approvativo del nuovo strumento urbanistico;

= una seconda fase, che si concluderà il 1° gennaio 2024, entro la quale il PUG deve essere approvato;

Premesso inoltre:

- che l'art. 4 della L.R. 24/2017 consente ai Comuni, contemporaneamente alla predisposizione e approvazione del PUG, di dare parziale attuazione agli strumenti urbanistici vigenti, approvati in attuazione delle Leggi regionali previgenti (PSC, POC e RUE), e di apportare varianti specifiche ai medesimi strumenti;

- che anche queste attività si devono svolgere entro i termini perentori che definiscono le due fasi in cui si articola il periodo transitorio della L.R. n. 24/2017, in quanto:

= nel corso della prima fase di quattro anni, che si è conclusa il 1° gennaio 2022, l'art. 4 della L.R. n. 24/2017 consente di predisporre e di avviare l'iter approvativo di detti strumenti attuativi e varianti specifiche ai piani urbanistici vigenti;

= nel corso della seconda fase di due anni, che si conclude il 1° gennaio 2024, l'art. 4 della L.R. n. 24/2017 richiede di completare il processo di approvazione del PUG e fissa il termine entro il quale gli accordi operativi e gli altri strumenti attuativi consentiti nel periodo transitorio devono pervenire alla loro stipula o approvazione e al relativo convenzionamento;

Dato atto:

- 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 di Consiglio Comunale n. 86 del 29/12/2021, ai sensi dell'art. 3 e art. 45, comma 2 e art. 27 comma 2 della Legge Regionale n. 24/2017 ha assunto la proposta di Piano, completa di tutti gli elaborati costitutivi nei termini di Legge;

Considerato:

- che l'art. 4, comma 2, della L.R. 24/2017 recita: “Allo scopo di selezionare una parte delle previsioni del PSC cui dare immediata attuazione ai sensi del comma 1, il Consiglio Comunale assume un'apposita Delibera di Indirizzo con la quale stabilisce...i criteri di priorità, i requisiti e i limiti in base ai quali valutare la rispondenza all'interesse pubblico delle proposte di accordo operativo avanzate dai soggetti interessati”;

- che, inoltre, il comma 3 dell'art. 4, per assicurare l'imparzialità e trasparenza delle scelte operate dalla delibera di indirizzo, prescrive ai Comuni che intendano avvalersi di tale disciplina speciale, di pubblicare preventivamente un Avviso Pubblico per acquisire manifestazioni di interesse dei privati;

- che l'obiettivo primario individuato e perseguito dall'articolata disciplina definita dall'articolo 4

della L. R. n. 24/2017 è, per molti versi, analogo a quello perseguito attraverso le misure di salvaguardia: evitare che l'attuazione di strumenti in essere, ma prossimi al superamento per effetto della nuova pianificazione (nel nostro caso, per effetto di una nuova pianificazione derivante da una nuova disciplina legislativa) possa vanificare, quantomeno parzialmente, gli obiettivi da questa individuati;

- che l'articolo 4, comma 4, della L.R. n. 24/2017, nel dettare le regole per la attuazione degli strumenti urbanistici vigenti, prevede che entro il termine perentorio per l'avvio del procedimento di approvazione del Piano Urbanistico Generale (PUG) possano “essere adottati i seguenti atti e può essere completato il procedimento di approvazione degli stessi avviato prima della data di entrata in vigore della presente Legge: a) le varianti specifiche alla pianificazione urbanistica vigente, tra cui le varianti di adeguamento a previsioni cogenti contenute in Leggi o piani generali o settoriali; b) i piani attuativi dei piani regolatori comunali vigenti, anche in variante...; c) i Piani urbanistici attuativi (PUA), di iniziativa pubblica o privata, di cui all'articolo 31 della Legge Regionale n. 20 del 2000; d) i Programmi di riqualificazione urbana (PRU), di cui alla Legge Regionale 3 luglio 1998, n. 19 (Norme in materia di riqualificazione urbana); e) gli atti negoziali e i procedimenti speciali di approvazione di progetti che comportano l'effetto di variante agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica”;

- che l'area oggetto di intervento, denominata “EX MERCATO BESTIAME” è stata inserita nella prima parte, Volume I, della Programmazione degli interventi per la fase transitoria, di cui alla Delibera di Indirizzo della L. R. n. 24/2017, Allegato A, capitolo 2.4 “Gli interventi per la città pubblica e di interesse pubblico”, specificato nel capitolo 2.4.4 “Variante al Piano Particolareggiato dell'Ex Mercato Bestiame”, approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 92/2018;

- che, pertanto, in attesa della definizione del nuovo Piano Urbanistico Generale, l'Amministrazione Comunale ha avviato la progettualità della suddetta area, inserendola nella programmazione della fase transitoria quale attuazione dei piani urbanistici vigenti;

- che l'area oggetto di intervento, ai sensi dell'art. 32 comma 2 lettera a) e b) è individuata all'interno del perimetro del territorio urbanizzato e che in combinato disposto con l'art. 4 della L.R. 24/2017, tali aree non sono da computare altresì nella quota massima del consumo di suolo disciplinato dall'art. 6 “Quota complessiva del consumo di suolo ammissibile” della L.R. n. 24/2017;

- che pertanto tale intervento risulta coerente con l'obiettivo del consumo di suolo a saldo zero di cui agli artt. 5 e 6 della Legge regionale 24/2017;

Dato atto:

- che, ripercorrendo la storia del piano, in data 2/4/1999, è stato sottoscritto, ai sensi della L.R. n. 30/1996, l'Accordo di Programma Speciale d'Area, con il quale sono state stabilite le modalità e i programmi di utilizzo dei finanziamenti erogati con deliberazione di Giunta Regionale n. 54 del 13/7/1999, tra i quali sono ricompresi, anche quelli per le demolizioni nel comparto “Mercato Bestiame”;

- che il Comune di Modena con deliberazione del Consiglio Comunale n. 55 del 12/4/1999 ha approvato un Programma di Riqualificazione Urbana (PRU), come definito dal D.M. LL.PP. 21/12/1994 e s.m., con valore anche di Programma Speciale d'Area, già localizzato con deliberazione della Giunta Regionale n. 358/1997, ai sensi della L. R. n. 30/1995, in variante al PRG vigente, ai sensi dell'art. 14 della L.R. n. 47/1978 e s.m., variante approvata con deliberazione della Giunta Provinciale n. 311 del 18/5/1999;

- che il predetto Programma di Riqualificazione Urbana ha per obiettivo il recupero, la trasformazione e la riqualificazione di aree produttive dismesse e da dismettere, collocate

nell'ambito della cosiddetta Fascia Ferroviaria Quadrante Nord;

- che la Regione Emilia-Romagna, con deliberazione consiliare n. 88 del 8/11/2000, ha approvato i criteri per la ripartizione dei fondi di cui alla L.R. n. 19/1998, assegnando al Comune di Modena un finanziamento di € 5.471.860,85, per i comparti Mercato Bestiame e Consorzio Agrario, per la realizzazione di opere di risanamento e demolizioni nel comparto Mercato Bestiame e per interventi di edilizia agevolata in entrambi i comparti e che per accettazione del finanziamento è stato sottoscritto il 26/1/2000, un Protocollo d'intesa tra Regione e Comune;

- che in data 30/6/2003 è stato stipulato, tra Comune di Modena, Regione Emilia-Romagna, soggetti attuatori privati, beneficiari del contributo regionale, l'Accordo di Programma di cui alla L.R. n. 19/1998, contenente l'assunzione dei reciproci impegni ed obblighi, i relativi finanziamenti e le modalità di ripartizione degli oneri tra i soggetti partecipanti, per l'attuazione del PRU;

Dato atto inoltre:

- che con propria deliberazione n. 46 del 15/4/2004, esecutiva ai sensi di Legge, è stato approvato il Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica relativo al comparto denominato "Ex Mercato Bestiame", precedentemente adottato con propria deliberazione n. 24 del 25/3/2002;

Visto:

- che con proprie deliberazioni n. 132 del 20/12/2004 e n. 94 del 15/12/2005 sono state rispettivamente approvate le Varianti al PSC-POC e al RUE, che non hanno modificato le previsioni dell'area oggetto di intervento;

- che in data 19/04/2005, con deliberazione di Giunta Comunale n. 222, è stato approvato il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione a carico del Comune di Modena del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica "Ex Mercato Bestiame" nell'ambito del programma di riqualificazione urbana;

- che in data 10/07/2008, con deliberazione di Giunta Comunale n. 420, è stata approvata la Variante al progetto definitivo sopracitato, delle opere di urbanizzazione a carico del Comune di Modena del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica "Ex Mercato Bestiame";

- che in data 10/07/2008, con deliberazione di Giunta Comunale n. 421, è stata approvata la "Convenzione urbanistica per l'attuazione delle opere di urbanizzazione primaria afferenti le unità di attuazione di intervento privato" (Stralcio A e Stralcio B), stipulata successivamente in data 01/08/2008 a ministero notaio dr. Enrico Spagnoli, rep. 69.680/16.704, regolarmente registrata e trascritta;

che in data 10/07/2008, con deliberazione di Giunta Comunale n. 422, è stata approvata la "Convenzione urbanistica per l'attuazione delle opere di urbanizzazione primaria di interesse dell'intero comparto", stipulata successivamente in data 01/08/2008, a ministero notaio dr. Enrico Spagnoli, rep. 69.681/16.705, regolarmente registrata e trascritta;

Visto inoltre:

- che con propria deliberazione n. 39 del 14/06/2010, esecutiva ai sensi di legge, è stata approvata la Variante al Piano particolareggiato di iniziativa pubblica "Ex Mercato Bestiame" in Variante al Piano Operativo Comunale (POC), precedentemente adottata con delibera di Consiglio comunale n. 24 del 25/3/2002;

- che con deliberazione di Giunta Comunale n. 481 del 24/08/2010, è stata approvata la convenzione urbanistica ad integrazione della Convenzione urbanistica rep. 69.680/16.704 del

01/08/2008, stipulata successivamente in data 08/10/2010, a ministero notaio dr. Enrico Spagnoli, rep. 72.206/18.651, regolarmente registrata e trascritta per l'attuazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (integrative) afferenti l'unità di attuazione 2 e la realizzazione delle attrezzature e spazi collettivi;

Considerato:

- che i Piani particolareggiati, approvati sulla base della normativa vigente in materia, disciplinano e conformano gli interventi edilizi e le opere pubbliche di urbanizzazione primaria e secondaria, secondo le modalità e termini previsti dalle apposite convenzioni urbanistiche sottoscritte dai proprietari delle aree interessate ed il Comune;

- che, l'art.28 della legge urbanistica n.1150/1942 e ss.mm.ii stabilisce che:“L'autorizzazione comunale è subordinata alla stipula di una convenzione, da trascriversi a cura del proprietario, che preveda:

1) la cessione gratuita entro termini prestabiliti delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, precisate dall'articolo 4 della legge 29 settembre 1964, n. 847, nonché la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria nei limiti di cui al successivo n. 2;

2) l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative alla lottizzazione o di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; la quota è determinata in proporzione all'entità e alle caratteristiche degli insediamenti delle lottizzazioni;

3) i termini non superiori ai dieci anni entro i quali deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di cui al precedente paragrafo;

4) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione. La convenzione deve essere approvata con deliberazione consiliare nei modi e forme di Legge.”;

- che l'art. 16 della L.1150/1942, al comma 5, disciplina che “con Decreto di approvazione sono decise le operazioni e sono fissati il tempo, non maggiore di 10 anni, entro il quale il piano particolareggiato dovrà essere attuato e i termini entro cui dovranno essere compiute le relative espropriazioni”;

- che le sopracitate proprie deliberazioni n. 46/2004 e 39/2010, hanno stabilito che l'attuazione del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, sarebbe dovuta avvenire entro 10 anni dalla data di pubblicazione dell'Avviso di approvazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna (B.U.R.E.R.T.) n. 66 il 26/05/2004;

- che il suddetto Piano Particolareggiato risulta attuato solo in parte;

Considerato inoltre:

- che l'art. 30, comma 3bis, della Legge 9 agosto 2013, n. 98 di conversione, con modificazioni, del Decreto Legge 21 giugno 2013, n.69 (D.L. del Fare) ha previsto che “il termine di validità nonché il termine di inizio e fine lavori nell'ambito delle convenzioni di lottizzazione di cui all'art.28 della Legge 17 agosto 1942, n.1150, ovvero degli accordi similari comunque nominati dalla legislazione regionale, stipulati sino al 31/12/2012, sono prorogati di tre anni.”;

- che l'art.10, comma 4 bis del D.L.76/2020, coordinato con la legge di conversione 11 settembre 2020, n. 120, ha stabilito che: “Il termine di validità nonché i termini di inizio e fine lavori previsti dalle convenzioni di lottizzazione di cui all'articolo 28 della Legge 17 agosto 1942, n. 1150, dagli accordi similari comunque denominati dalla legislazione regionale, nonché i termini dei relativi

piani attuativi e di qualunque altro atto ad essi propedeutico, formatisi al 31 dicembre 2020, sono prorogati di tre anni.

che la presente disposizione si applica anche ai diversi termini delle convenzioni di lottizzazione di cui all'articolo 28 della Legge 17 agosto 1942, n. 1150, o degli accordi similari comunque denominati dalla legislazione regionale nonché dei relativi piani attuativi che hanno usufruito della proroga di cui all'articolo 30, comma 3 -bis, del decreto-Legge 21 giugno 2013, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla Legge 9 agosto 2013, n. 98”;

- che pertanto le convenzioni urbanistiche suesposte, hanno in parte usufruito delle proroghe sopra descritte, prorogando pertanto l'efficacia del Piano stesso;

- che il suddetto Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica è attualmente scaduto per decorso del decennio di validità, ma ai sensi dell' art. 17 della L. n.1150 del 1942, le aree e i fabbricati posti all'interno del piano non restano prive di regolamentazione urbanistica, in quanto rimane fermo a tempo indeterminato l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dal piano stesso;

Dato atto inoltre:

- che l'art. 1, comma 974, della Legge 28 dicembre 2015 n. 208 (Legge di Stabilità 2016) ha istituito il “Programma straordinario di intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie delle città metropolitane e dei comuni capoluogo di provincia e della città di Aosta” finalizzato alla “realizzazione di interventi urgenti per la rigenerazione delle aree urbane degradate attraverso la promozione di progetti di miglioramento della qualità del decoro urbano, di manutenzione, riuso e rifunzionalizzazione delle aree pubbliche e delle strutture edilizie esistenti rivolti all'accrescimento della sicurezza territoriale e della capacità di resilienza urbana, al potenziamento delle prestazioni urbane anche con riferimento alla mobilità sostenibile, allo sviluppo di pratiche, come quelle del terzo settore e del servizio civile, per l'inclusione sociale e per la realizzazione di nuovi modelli di welfare metropolitano, anche con riferimento all'adeguamento delle infrastrutture destinate ai servizi sociali e culturali, educativi e didattici, nonché alle attività culturali ed educative promosse da soggetti pubblici e privati”;

- che in ragione delle previsioni normative di cui alla Legge di Stabilità 2016, il Presidente del Consiglio dei Ministri, con D.P.C.M. 25 maggio 2016, ha approvato il “Bando con il quale sono state definite le modalità e la procedura di presentazione dei progetti per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie delle città metropolitane, dei comuni capoluogo di provincia e della città di Aosta” (di seguito, “il Bando”), fissando il termine per la presentazione delle candidature alla data del 30 agosto 2016;

- che l'obiettivo del bando era quello di selezionare progetti per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie delle città metropolitane, dei comuni capoluogo di provincia e della città di Aosta;

- che il bando ha previsto che, nell'individuazione degli interventi da candidare, gli enti favoriscano “la più ampia partecipazione all'attuazione dei progetti da parte di altri soggetti pubblici e privati”;

- che verificata la sussistenza dei presupposti e dei requisiti per poter candidare progetti per la riqualificazione urbana e la sicurezza nell'ambito della procedura definita dal Bando, il Comune ha dato corso alle opportune iniziative per la presentazione della istanza di partecipazione, reputando l'acquisizione di dette risorse di importanza strategica per il sostegno alle politiche dell'Ente, con riguardo particolare ai fondamentali obiettivi: (i) rilancio degli investimenti (con particolare attenzione alla sostenibilità ambientale e sociale); (ii) equilibrato e corretto utilizzo del territorio, evitando il consumo di nuovo suolo e favorendo la riqualificazione e la gestione dell'esistente; (iii) promozione e innovazione del sistema di welfare locale; (iv) sicurezza della città e dei cittadini, facendo ricorso ad un equilibrato mix di politiche di prevenzione, di contrasto, di inclusione e

favorendo la partecipazione dei cittadini alle scelte, anche attraverso l'utilizzo di forme innovative di consultazione;

- che in data 25/08/2016, con deliberazione di Giunta Comunale n. 429, esecutiva ai sensi di legge, L'Amministrazione Comunale ha approvato il programma di intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza della periferia Nord della Città di Modena- Fascia Ferroviaria;

- che in data 29 agosto 2016 è stato trasmesso alla Presidenza del Consiglio dei Ministri, con le modalità e nei termini previsti dal bando, il progetto sopra descritto, come da documentazione agli atti della Direzione Generale;

- che tra le principali iniziative di recupero dell'esistente perseguite dal Comune, si colloca il contesto a Nord del centro storico di Modena, oltre la linea ferroviaria storica Milano - Bologna, sino al tracciato della tangenziale, area nella quale si è sviluppata, da inizio '900, un'ampia periferia a ridosso delle prime strutture industriali (oggi dismesse). Da diversi anni, l'Amministrazione Comunale investe nel riuso e nella rigenerazione di tali aree urbane, attivando programmi d'intervento e progetti di infrastrutturazione, di miglioramento della qualità, per contrastare fenomeni di degrado fisico, per promuovere inclusione sociale e per innovare modelli di welfare che rappresentano una delle eccellenze del territorio. Il progetto complessivo di riqualificazione, recupero, rifunzionalizzazione e rigenerazione ha, però, risentito degli effetti della crisi economica generale e locale, con particolare riguardo al settore delle costruzioni, e ha incontrato, nel tempo, importanti difficoltà, tali da renderlo a tutt'oggi parzialmente incompiuto;

- che il Comune, in particolare, ha considerato:

= che nell'area di cui all'oggetto, gli interventi possono presentare un livello di attrattività in grado di mobilitare cofinanziamenti di privati, generare occupazione, qualificare e rafforzare il sistema della città pubblica, potenziare la rete della mobilità sostenibile, realizzare nuovi servizi ed integrare l'offerta esistente, sperimentare azioni di accompagnamento sociale/welfare innovativo;

= che il quadro progettuale sviluppato nel tempo dal Comune e dai soggetti privati ha generato un parco progetti sull'area, tale da assicurare tempestività nella realizzazione degli interventi;

= che l'area Nord della Città di Modena - Fascia ferroviaria presenta le caratteristiche per essere la sede su cui realizzare i progetti di riqualificazione da candidare al finanziamento pubblico;

- che con deliberazione della Giunta Comunale n. 429 del 25 agosto 2016 avente ad oggetto "Proposta per il programma di interventi per la Riqualificazione urbana e la sicurezza della periferia Nord della città di Modena - Fascia Ferroviaria" il Comune di Modena, tra il resto:

= ha approvato il programma di interventi per la riqualificazione urbana e la sicurezza dell'Area Nord della Città di Modena - Fascia ferroviaria con il relativo piano finanziario per un ammontare di euro 59.031.548,00, che saranno finanziati con risorse comunali o di altri soggetti pubblici e privati;

= ha dato atto che gli interventi in progetto perseguono obiettivi di “superamento della sostanziale frattura tra Centro Storico e Zona Nord, rappresentata dalla linea ferroviaria, in un'ottica di interconnessione e permeabilità” di “riqualificazione e potenziamento della mobilità sostenibile (con particolare attenzione alla sicurezza stradale) e ciclopeditone che riconnetta i principali servizi e funzioni pubbliche previste dal progetto (servizi socio sanitari, scuole, parchi, ecc.) e delle zone 30”, di “sistemazione e riqualificazione degli spazi pubblici di interesse generale presenti nel comparto, per mettere a sistema e qualificare una rete di città pubblica in grado di connettere le attrezzature pubbliche e private, che assolvono funzioni di interesse pubblico, sia esistenti che di progetto”;

= ha dato atto che il programma prevede il coinvolgimento (e relativo eventuale apporto finanziario) anche di privati per quanto riguarda la realizzazione della rotatoria nell'intersezione via del Mercato - strada Canaletto sud e il collegamento ciclopedonale tra il comparto ex Mercato Bestiame e il sottopassaggio della stazione ferroviaria, nell'ambito del Piano Urbanistico Attuativo denominato "Ex Consorzio Agrario - Zona Elementare n. 891 - Area 03";

- che il Comune, con atto in data 29 agosto 2016, prot. 124586/2016, ha trasmesso alla Presidenza del Consiglio dei Ministri il Programma di Interventi approvato con la deliberazione di Giunta Comunale n. 429 del 25 agosto 2016, Programma di interventi che si è collocato al sesto posto su centoventi progetti candidati nella graduatoria del Programma straordinario di interventi per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie, approvata con D.P.C.M. 6 dicembre 2016;

- che in relazione all'importanza del programma, all'estensione dell'area, alla commistione fra spazi di pertinenza pubblica e piani particolareggiati di iniziativa privata, all'epoca, in corso di attuazione nonché all'urgenza con cui è necessario procedere è stata avviata, con deliberazione di Giunta Comunale n. 101 del 28/02/2017, un'indagine esplorativa con l'obiettivo di coordinare e valorizzare, nel contesto urbano di riferimento, il "parco progetti" proposto dall'Amministrazione comunale e finanziato dalla Presidenza del Consiglio dei Ministri ed è stato individuando il "Masterplan" quale strumento idoneo per proporre un riordino funzionale e morfologico del quadrante interessato;

- che il Comune, con deliberazione di Consiglio Comunale 25 maggio 2017 n. 45, ha approvato il "Masterplan per il riordino funzionale e morfologico dell'area urbana della Periferia Nord della Città - Fascia Ferroviaria" che esplicita i diversi interventi e le relative successive fasi procedurali da porre in essere, dando atto che gli interventi di opere pubbliche oggetto della delibera rivestono carattere di rilevante e prioritario interesse pubblico, in quanto opere contenute nel programma straordinario di intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie finanziate dal DPCM del 06 dicembre 2016;

Visto inoltre:

- che, alla luce di quanto sopra, con propria deliberazione n. 44 del 04/04/2019, l'Amministrazione comunale ha adottato una Variante al Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica al comparto denominato "Ex Mercato Bestiame" Zona Elementare n. 880 Area 01 per la sua attuazione in conformità a quanto approvato con il "Programma per la riqualificazione urbana e la sicurezza della periferia Nord della città - fascia ferroviaria" approvato con DPCM del 06/12/2016 sopracitato e con gli indirizzi contenuti nel "Masterplan per il riordino funzionale e morfologico dell'area urbana della Periferia Nord della Città - Fascia ferroviaria";

- che successivamente l'art. 1, comma 437, della Legge 27 dicembre 2019 n. 160, ha istituito il "Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare" (di seguito denominato 'PINQuA' ovvero 'Programma'), promosso per concorrere alla riduzione del disagio abitativo e alla rigenerazione, in un'ottica di innovazione e sostenibilità (green), di tessuti e ambiti urbani particolarmente degradati, carenti di servizi e non dotati di adeguato equipaggiamento infrastrutturale;

- che con il Decreto interministeriale del 16 settembre 2020 n. 395, sono stati messi a disposizione del PINQuA, 853,81 milioni di euro, prevedendo il 16 marzo 2021 quale termine per trasmettere al Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti le proposte di candidatura degli interventi da porre a finanziamento;

- che il Decreto direttoriale del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 17 novembre 2020 n. 15870, ha ulteriormente definito modalità e tempi di presentazione delle proposte nell'ambito del PINQuA;

- che il Programma è finalizzato nello specifico:

= alla riqualificazione e riorganizzazione del patrimonio destinato all'edilizia residenziale sociale e all'incremento dello stesso;

= alla rifunionalizzazione di aree, spazi e immobili pubblici e privati, anche attraverso la rigenerazione del tessuto urbano e socioeconomico e l'uso temporaneo;

= al miglioramento dell'accessibilità e della sicurezza dei luoghi urbani, della dotazione di servizi e delle infrastrutture urbano-locali;

= alla rigenerazione di aree e spazi già costruiti, soprattutto ad alta tensione abitativa, incrementando la qualità ambientale e migliorando la resilienza ai cambiamenti climatici, anche attraverso l'uso di operazioni di densificazione;

= all'individuazione e all'utilizzo di modelli e strumenti innovativi di gestione, inclusione sociale e welfare urbano nonché di processi partecipativi, anche finalizzati all'autocostruzione;

- che la Città di Modena rientrando a pieno titolo tra i soggetti che possono candidare progetti nell'ambito del PINQuA e che il ricorso alle risorse stanziato dal PINQuA è di importanza strategica per il sostegno alle politiche del Comune di Modena, che ha tra i suoi obiettivi fondamentali:

= il rilancio degli investimenti, con particolare attenzione alle politiche abitative, alla sostenibilità ambientale e sociale;

= l'equilibrato e corretto utilizzo del territorio, evitando il consumo di nuovo suolo e favorendo riqualificazione e gestione dell'esistente;

= la promozione e l'innovazione del sistema di welfare locale;

= la sicurezza della città e dei cittadini, facendo ricorso ad un equilibrato mix di politiche di prevenzione, di contrasto e di inclusione, e favorendo la partecipazione dei cittadini alle scelte, anche attraverso l'utilizzo di forme innovative di consultazione;

Richiamata la deliberazione di Giunta Comunale n. 91 del 09/03/2021, con la quale l'Amministrazione Comunale ha approvato la proposta progettuale "Modena. Abitare dopo la pandemia: la città nel quartiere" e il relativo piano finanziario di complessivi euro 36.135.781,22;

Dato atto:

- che tra le suddette proposte progettuali candidate, volte alla riqualificazione dell'ampia fascia urbana dell'area Nord della Città, ve ne sono tre, rispettivamente identificate ai numeri: 11-12-13, che riguardano interventi posti all'interno del comparto denominato "Ex Mercato Bestiame";

- che la proposta progettuale n. 11 "Parco dell'inclusività" si concentra sulle aree scoperte del Comparto ex Mercato bestiame, e gli spazi pubblici, posti all'aperto, tra gli edificandi Uffici pubblici, Social Housing, abitazioni di edilizia convenzionata e libera, che avvolgono e attraversano questi nuovi fabbricati, sono stati studiati per offrire lo stesso livello di varietà e inclusività, anche in connessione con le altre funzioni pubbliche presenti nell'area: le scuole, la sede delle associazioni dedicate al sostegno e disabilità, i nuovi laboratori universitari e il Centro per l'impiego che si andranno a insediare a Sud del comparto;

- che gli spazi all'aperto offriranno ampie aree verdi interconnesse, capaci di generare continuità

ambientale e mitigazione dell'isola di calore, che in alcuni punti si specializzano per ospitare: 1) un healthy garden, recinato e protetto ma sempre accessibile, destinato al supporto terapeutico; 2) un Community Garden, posto nel cuore dell'insediamento residenziale, progettato, gestito e mantenuto dalla stessa comunità di residenti; 3) una Serra di Quartiere, luogo di aggregazione, utilizzabile per attività didattiche ed eventi culturali legati al food e agli stili di vita sani; 4) un Playground per tutti, con spazi e arredi idonei ad attività intergenerazionali, realizzata anche per l'utilizzo di persone con disabilità motorie e cognitive; 5) un'area per sport all'aperto, con una pista di skateboard e altri sport urbani;

- che la proposta progettuale n. 12 "Spazio al lavoro (Hub di scambio intermodale e piazza" prevede una piazza verde, luogo di ritrovo e aggregazione su cui prospetta il nuovo centro per l'impiego e della Casa delle idee digitali e un Hab verde di scambio intermodale; La prima area sarà una piazza verde in quanto caratterizzata prevalentemente da elementi di manto erboso in piena terra, ad alto valore di permeabilità, intervallati da alberature di media grandezza e percorsi pedonali, di colore chiaro per limitare l'assorbimento di calore; La seconda integra un parcheggio alberato destinato ad ospitare gli stalli richiesti dalle funzioni pubbliche presenti, con un deposito protetto per biciclette e monopattini elettrici, dotato di punti di ricarica, ciclofficina self-service, mobility smart station per la diffusione di informazioni sul trasporto pubblico, l'attesa di taxi e servizi di trasporto condiviso etc etc;

- che la proposta progettuale n. 13 "riqualificazione dell'immobile ex stallino e sua trasformazione in nuova sede del Centro per l'impiego" prevede la riqualificazione dell'immobile denominato Ex stallini, testimonianza dell'architettura degli anni 50 e alla sua trasformazione in nuova sede del Centro per l'impiego; Oltre alle zone per l'accesso dell'utenza e agli uffici, saranno realizzati spazi funzionali alle diverse attività e un'area sarà destinata agli archivi dell'Agenzia Regionale per il lavoro;

Considerato:

- che nel corso degli ultimi due anni la preesistente crisi economica che ha colpito soprattutto il settore dell'edilizia è stata ulteriormente aggravata dall'evento pandemico da Covid-19, il quale ha assunto carattere di rilevanza mondiale per i livelli di diffusività e gravità raggiunti ed ha costretto il Governo italiano a dichiarare lo stato di emergenza nazionale per il contenimento dell'epidemia dal febbraio del 2020, prorogandolo in seguito con diversi provvedimenti fino al 2022;

- che la sovrapposizione dei suddetti eventi ha causato il rallentamento e talora il blocco totale delle attività economiche e produttive anche nel territorio comunale contribuendo grandemente a frenare l'attuazione di programmi e progetti edilizi in corso di attuazione;

Viste:

- l'istanza del 30/06/2021 di proposta novativa per l'attuazione del comparto denominata "Ex Mercato Bestiame" da parte del soggetto attuatore e proprietari dell'UNITA' N. 2, acquisita agli atti del Settore Pianificazione e sostenibilità urbana al prot.192255/2021, successivamente acquisita nuovamente al prot. 370753 del 02/12/2021;

- l'istanza del 22/04/2022 di proposta novativa per l'attuazione del comparto denominata "Ex Mercato Bestiame" da parte del soggetto attuatore e proprietario dell'UNITA' N. 1, acquisita agli atti del Settore Pianificazione e sostenibilità urbana al prot.142771/2022;

Richiamato:

- l'Ordine del Giorno n. 63 del 23/09/2021 approvato in Consiglio comunale e avente per oggetto "Fragilità e non autosufficienza dopo la pandemia: nell'ambito del pug e delle strategie di

rigenerazione urbana, implementare e innovare la capacità di risposta del sistema integrato modenese rispetto ai bisogni della popolazione anziana, dei giovani e delle famiglie", con il quale si invita il Sindaco e la Giunta Comunale ad "aggiornare urgentemente la verifica complessiva della mappa dei fabbisogni in materia di servizi socio-sanitari rivolti alla popolazione anziana (partendo dalla non-autosufficienza), verificando dove e in che modo la pandemia abbia inciso maggiormente e di aggiornare il Consiglio Comunale sui dati raccolti;

- a proseguire l'attuazione degli indirizzi già espressi dal Consiglio Comunale in merito al potenziamento dell'offerta in materia di non-autosufficienza, con l'obiettivo di una dotazione di strutture diffuse in modo omogeneo nel territorio comunale, assumendo a riferimento la rigenerazione e i rioni, anche in forma aggregata;
- implementare l'offerta di servizi e strutture territoriali rivolti alla popolazione anziana e alle categorie colpite da fragilità, disabilità e vulnerabilità gravi, legate ai profondi cambiamenti sociali indotti dalla pandemia, sfruttando al meglio tutte le opportunità offerte dal modello integrato tra pubblico e privato, attuando anche le nuove normative del Codice del Terzo Settore, sentite le parti sociali in un coordinamento costante e strutturato;
- attivare nuove tipologie di offerta sul fronte dei servizi di welfare per giovani e nuove famiglie, verificando innanzitutto se le soluzioni ipotizzate nei diversi programmi di rigenerazione urbana pre-pandemici risultino ancora aggiornate alle esigenze attuali e alla domanda di medio e lungo periodo;
- coordinare queste politiche sociali con il lavoro in corso sul nuovo Piano Urbanistico Generale, da concludersi entro il 2022 utilizzando i diversi strumenti e le procedure consentite vigenti."

Considerato:

- che l'Amministrazione comunale, alla luce di quanto suddetto, intende procedere alla integrale approvazione del nuovo Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, stante il lungo tempo trascorso dalla sua approvazione, al fine di procedere ad una valutazione attuale ed aggiornata degli interessi pubblici e privati coinvolti, scelta che, a seguito della scadenza del termine decennale di validità del Piano, deve ritenersi rimessa alle valutazioni discrezionali dell'Amministrazione comunale, che intende sfruttare;
- che le previsioni di un piano particolareggiato devono avere una determinata e certa durata temporale, con conseguente scadenza di validità del piano medesimo, al fine di garantire l'adeguatezza e rispondenza di tali previsioni agli interessi pubblici e privati riferiti al periodo di validità del piano, con la conseguente e ragionevole necessità che dopo un certo periodo di tempo (10 anni) si debba necessariamente procedere ad una rivalutazione di tali interessi pubblici e privati coinvolti nelle scelte urbanistiche in questione;

Considerato inoltre:

- che l'Amministrazione comunale intende procedere a una nuova pianificazione del comparto denominato "Ex Mercato Bestiame" andando a modificare (variare) l'assetto urbanistico precedentemente adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 44 del 04/04/2019;

Visti e integralmente richiamati:

- la circolare dell'assessore dei trasporti, reti infrastrutturali materiali e immateriali, programmazione territoriale e agenda digitale prot. n. 0179478 del 14 marzo 2018, recante "Prime indicazioni applicative della nuova legge urbanistica regionale (L.R. 24/2017)";
- l'Atto di coordinamento tecnico, ai sensi dell'art. 49 della LR 21 dicembre 2017 n. 24, in merito agli effetti della conclusione della prima fase del periodo transitorio previsto dagli articoli 3 e 4 della medesima L.R. n. 24 del 2017, approvato con delibera di Giunta Regionale n. 1956 del 22/11/2021;

Valutato:

- che a decorrere dal 1 gennaio 2022 (termine di conclusione della prima fase del periodo transitorio previsto dalla Legge regionale n. 24/2017), tenuto conto che l'amministrazione comunale ha provveduto all'avvio dell'iter di approvazione del nuovo PUG, avendo assunto il nuovo Piano (PUG) con deliberazione di Consiglio Comunale n. 86 del 29/12/2021, il Comune ha la possibilità di predisporre ed avviare l'iter approvativo degli strumenti urbanistici diretti a dare attuazione ad una parte delle previsioni della pianificazione urbanistica vigente, nonché di apportare quelle variazioni specifiche della medesima pianificazione vigente che risultino necessarie per la loro immediata esecuzione;

- che, come appare evidente, dalla lettura della legge urbanistica e dall'atto di coordinamento sopracitato, l'obiettivo della L.R. n. 24/2017 è quello di stabilire un periodo transitorio (composto da due fasi aventi durata perentoria), nel corso del quale assicurare il passaggio alla nuova pianificazione urbanistica, fondata sul riuso e sulla rigenerazione urbana e sul consumo di suolo a saldo zero, richiedendosi ai Comuni:

= nella prima fase del periodo transitorio, di procedere parallelamente alla predisposizione e avvio dell'iter approvativo del PUG e alla selezione e attuazione di parti della precedente pianificazione generale, anche attraverso le eventuali varianti specifiche risultate necessarie;

= nella seconda fase del periodo transitorio, di procedere, parallelamente all'approvazione del PUG, al completamento dell'iter approvativo di dette varianti agli strumenti di pianificazione formati con la legislazione previgente; all'approvazione e al convenzionamento dei piani attuativi;

- che pertanto, alla luce di quanto sopra, il presente procedimento di approvazione del Piano particolareggiato di iniziativa denominato "Ex Mercato Bestiame" rientra nel periodo transitorio disciplinato dalla legge regionale n. 24/2017 e potrà essere approvato ai sensi della legge regionale n. 20/2000;

Ritenuto pertanto:

- di provvedere all'adozione, ai sensi degli articoli 22 comma 1, lettera b) e 35 della Legge Regionale 20/2000, del Piano particolareggiato di iniziativa Pubblica, in variante al Piano Operativo Comunale (POC) e al Regolamento Urbanistico edilizio (RUE), relativo al comparto denominato "EX MERCATO BESTIAME", posto in Modena tra strada Canaletto Sud, viale del Mercato viale Marcello Finzi, costituito dagli elaborati allegati e parte integrante e sostanziale del presente atto e così di seguito elencati:

= A1- Schema di Convenzione Unità n.1;

= A2 Schema di Convenzione Unità n.2;

= B- Inquadramento generale: Stralcio PSC POC RUE vigente, avola dei vincoli, Assetto urbano;

= C -Stralcio dello strumento urbanistico - Variante al POC;

= D-Stato di Fatto planimetrico altimetrico Estratto catastale con elenco delle proprietà Rilievo del verde;

= E-Stato di attuazione opere di urbanizzazione;

= F-Relazione storica e Documentazione fotografica;

= G-Planimetria di progetto Contestualizzazione dell'intervento;

- = G1-Planimetria con regime normativo delle aree;
- = G2-Planimetria tecnica di progetto;
- = H-Planivolumetrico e Profili di progetto;
- = I-Relazione Tecnica del Progetto del verde;
- = J1-Schema degli impianti tecnici: Rete idrica e gas;
- = J2-Schema degli impianti tecnici: Rete fognaria;
- = J3-Schema degli impianti tecnici: Rete elettrica;
- = J4-Schema degli impianti tecnici: Rete teleriscaldamento;
- = J5- Schema degli impianti tecnici: Rete telecomunicazioni;
- = J6-Scheda Idraulica;
- = K-Schema degli impianti tecnici: Rete illuminazione pubblica e raccolta TARSU;
- = L-Norme urbanistiche e edilizie;
- = M-Valutazione previsionale del clima acustico;
- = N-Relazione illustrativa;
- = O-Relazione geologica e analisi geotecnica del terreno;
- = P-VALSAT - Variante di PUA e POC - Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità alla VAS;
- = Q-Verifica preventiva di interesse archeologico;
- = R-Relazione del soddisfacimento delle esigenze energetiche;
- che i soggetti attuatori hanno prestato adesione ai patti convenzionali avendo siglato per accettazione lo schema di convenzione urbanistica posto agli atti del Settore Pianificazione e sostenibilità urbana;
- che non sussistono i presupposti per l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio, essendo le aree del comparto, in parte in proprietà del Comune di Modena e in parte in proprietà di soggetti privati che assumeranno il ruolo di soggetti attuatori;
- che si provvederà ad attivare le procedure di pubblicità previste dall'art. 35, comma 1, della Legge Regionale n. 20/2000 e s.m.;
- che il Piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica, denominato "Ex Mercato Bestiame", adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 44 del 04/04/2019 è integralmente sostituito dal presente atto ed elaborati e pertanto verrà archiviato;

Su proposta della Giunta Comunale;

Visti:

- TU n. 267/2000 e s.m. e i
- Legge 241/1990 e s. m. e i.
- LR 20/2000 e s. m. e i.
- LR 24/2017 e s. m. e i.

Visti gli elaborati progettuali relativi al Piano particolareggiato, acquisiti al protocollo n.346365 del 15/09/2022 del Settore Pianificazione e sostenibilità urbana;

Richiamato l'art. 42 del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.;

Visto l'atto di nomina prot. 313445 del 23/10/2019 con il quale il Sindaco ha conferito all'ing. Michele Tropea l'incarico di Dirigente Responsabile del Servizio Progetti urbani complessi e politiche abitative;

Vista la disposizione di delega prot. 326722/2019 della Dirigente Responsabile del Settore Pianificazione e sostenibilità urbana ing. Maria Sergio nei confronti del Dirigente Responsabile del Servizio Progetti urbani complessi e politiche abitative, ing. Michele Tropea;

Visto il parere favorevole del Dirigente Responsabile del Servizio progetti urbani complessi e politiche abitative, ing. Michele Tropea, 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 di congruità espresso dalla Dirigente Responsabile del Settore Pianificazione e sostenibilità urbana, ing. Maria Sergio;

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.;

Dato atto che la presente proposta è stata sottoposta all'esame della commissione consiliare competente nella seduta del 27/09/2022;

## D e l i b e r a

1) di dichiarare la sussistenza di prioritario interesse pubblico, per tutte le motivazioni descritte in premessa e qui integralmente richiamate, all'attuazione del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica denominato "EX MERCATO BESTIAME" in variante al Piano Operativo Comunale (POC) e al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), secondo quanto definito dagli elaborati di cui ai successivi punti del presente dispositivo;

2) di adottare, per le motivazioni espresse in premessa richiamandole integralmente, ai sensi dell'art. 22 comma 1, lettera b) e art. 35 della Legge Regionale 20/2000 il Piano particolareggiato di iniziativa pubblica denominato "EX MERCATO BESTIAME", in variante al Piano Operativo Comunale (POC) e al Regolamento Urbanistico edilizio (RUE), posto in Modena tra strada Canaletto Sud, viale del Mercato e viale Marcello Finzi, costituita dagli elaborati allegati e parte integrante del presente atto e così di seguito elencati:

- A1- Schema di Convenzione Unità n.1
- A2 Schema di Convenzione Unità n.2

- B-Inquadramento generale: Stralcio PSC POC RUE vigente, avola dei vincoli, Assetto urbano;
- C-Stralcio dello strumento urbanistico - Variante al POC;
- D - Stato di Fatto planimetrico altimetrico Estratto catastale con elenco delle proprietà Rilievo del verde;
- E-Stato di attuazione opere di urbanizzazione;
- F-Relazione storica e Documentazione fotografica;
- G-Planimetria di progetto Contestualizzazione dell'intervento;
- G1-Planimetria con regime normativo delle aree;
- G2-Planimetria tecnica di progetto;
- H-Planivolumetrico e Profili di progetto;
- I-Relazione Tecnica del Progetto del verde;
- J1-Schema degli impianti tecnici: Rete idrica e gas;
- J2-Schema degli impianti tecnici: Rete fognaria;
- J3-Schema degli impianti tecnici: Rete elettrica;
- J4-Schema degli impianti tecnici: Rete teleriscaldamento;
- J5- Schema degli impianti tecnici: Rete telecomunicazioni;
- J6-Scheda Idraulica;
- K-Schema degli impianti tecnici: Rete illuminazione pubblica e raccolta TARSU;
- L-Norme urbanistiche e edilizie;
- M-Valutazione previsionale del clima acustico;
- N-Relazione illustrativa;
- O-Relazione geologica e analisi geotecnica del terreno;
- P-VALSAT - Variante di PUA e POC - Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità alla VAS;
- Q-Verifica preventiva di interesse archeologico;
- R-Relazione del soddisfacimento delle esigenze energetiche;

3) che si provvederà ad attivare le procedure di pubblicità previste dall'art. 35, comma 1, della Legge Regionale n. 20/2000 e s.m.;

4) che il Piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica, denominato "Ex Mercato Bestiame",

adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 44 del 04/04/2019 è integralmente sostituito dal presente atto ed elaborati e pertanto verrà archiviato.

Del che si è redatto il presente verbale, letto e sottoscritto con firma digitale

Il Presidente  
POGGI FABIO

Il Segretario Generale  
DI MATTEO MARIA



Comune  
di Modena

# PUA

PIANO

PARTICOLAREGGIATO

di iniziativa pubblica

## EX MERCATO

## BESTIAME

Zona Elementare 880 aree 01-04

tav **A1**

**SCHEMA DI CONVENZIONE**

**UNITA' n. 1**

**Assessorato Urbanistica, Pianificazione per lo sviluppo  
sostenibile, Politiche abitative**

**Dirigente**

**Settore Pianificazione e Sostenibilità Urbana**

Ing. Maria Sergio

**Dirigente**

**Servizio Progetti Urbani Complessi e Politiche Abitative**

Ing. Michele Tropea

**Servizio progetti Complessi e Politiche Abitative  
Gruppo di lavoro**

**Gruppo di Progettazione:**

Ing. Filippo Bonazzi

Geom. Nilva Bulgarelli

Arch. Lorenzo Gaio Gastaldello

Arch. Giovanna Palazzi (fino al 10/01/22)

Arch. Andrea Reggianini

Dott.ssa Silvia Sitton

Arch. Isabella Turchi

**Elaborazioni grafiche:**

Istrutt. Tecnico Elena Alietti

Istrutt. Tecnico Anna Tavoni





**CONVENZIONE URBANISTICA**  
**PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA DENOMINATO EX MERCATO**  
**BESTIAME ZONA ELEMENTARE 880 AREA 01- AREA 04**  
**UNITA' N. 1**

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 di **UNIONCASA**, proprietario di aree  
situate nel comune, comprese nel Piano urbanistico attuativo: Piano particolareggiato "Ex Mercato  
Bestiame", identificate catastalmente al foglio: \_\_\_\_\_, mappali: \_\_\_\_\_, di seguito  
denominato "**Soggetto attuatore UNITÀ 1**";

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

che la Legge Regionale 24 marzo 2000 n. 20 "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio" ha ridefinito la disciplina e l'uso del territorio determinando un nuovo livello della pianificazione regionale, provinciale e comunale; in particolare gli artt. 28, 29, 30 e 31 della stessa legge hanno identificato i seguenti strumenti di pianificazione urbanistica comunale: Piano Strutturale Comunale (PSC), Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), Piano Operativo Comunale (POC) e Piani Urbanistici Attuativi (PUA);

che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 93 del 22/12/2003 è stata approvata la variante al Piano Regolatore Generale (PRG) di adeguamento alla LR 20/2000, ai sensi dell'art. 43, comma 5, della legge regionale richiamata, con le procedure di cui all'art. 15 della LR 47/1978 e successive modificazioni, precedentemente adottata con propria deliberazione n. 20 del 7/4/2003, stabilendo quali previsioni del piano vigente costituiscono il Piano Strutturale Comunale (PSC), il Piano Operativo Comunale (POC) ed il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE);

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 integralmente sia la legge regionale 24 marzo 2000 n. 20 sia la legge regionale 3 luglio 1998 n. 19, e ha previsto all'art. 3, comma 1, l'obbligo per i Comuni di procedere all'adeguamento della pianificazione urbanistica vigente, ai principi fondamentali ivi previsti, entro termini perentori per l'avvio del relativo processo e per la sua conclusione;

che 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 di Consiglio Comunale n. 86 del 29/12/2021, ai sensi dell'art. 3 e art. 45, comma 2 e art. 27 comma 2 della Legge Regionale n. 24/2017 ha assunto la proposta di Piano, completa di tutti gli elaborati costitutivi;

che in particolare, l'articolo 3 della Legge Urbanistica Regionale, per i Comuni (tra questi, il Comune di Modena) dotati degli strumenti urbanistici previsti dalla legge regionale 20/2000, prevede un periodo transitorio, funzionale alla elaborazione e alla approvazione del Piano Urbanistico generale (PUG), periodo che si articola in due fasi: una prima fase di tre anni, che si concluderà il 1 gennaio 2021, entro la quale dovrà essere formalmente avviato l'iter di adozione del nuovo strumento; una seconda fase di due anni, che si concluderà il 01 gennaio 2023, entro la quale il Piano Urbanistico generale (PUG) dovrà essere approvato;

che, successivamente, la Legge Regionale n. 3 del 2020 ha prorogato i termini predetti rispettivamente al 1/1/2022 e al 1/1/2024, modificando pertanto il termine previsto per l'assunzione della proposta del nuovo Piano Urbanistico Generale (PUG) e il termine per completare il processo di approvazione del PUG e il termine entro il quale gli accordi operativi e gli altri strumenti attuativi consentiti nel periodo transitorio devono pervenire alla loro stipula o approvazione e al relativo convenzionamento;

che nel corso del periodo transitorio durante il quale i Comuni sono chiamati a predisporre e approvare il Piano Urbanistico generale (PUG), oltre alla ordinaria possibilità di portare ad esecuzione una parte della pianificazione vigente, la L.R. 24/2017 consente ai Comuni di individuare una parte delle previsioni del piano vigente da attuare con percorsi procedurali più celeri, cioè attraverso la stipula di accordi operativi, ovvero il rilascio di permessi di costruire convenzionati, in quanto prioritari rispetto alle esigenze della comunità;

che l'art. 4, comma 2, della nuova Legge Regionale, recita: "Allo scopo di selezionare una parte delle previsioni del PSC cui dare immediata attuazione ai sensi del comma 1, "il Consiglio Comunale assume un'apposita Delibera di Indirizzo con la quale stabilisce...i criteri di priorità, i requisiti e i limiti in base ai quali valutare la rispondenza all'interesse pubblico delle proposte di accordo operativo avanzate dai soggetti interessati";

che, inoltre, il comma 3, dell'art. 4, per assicurare l'imparzialità e trasparenza delle scelte operate dalla delibera di indirizzo, prescrive, ai Comuni che intendano avvalersi di tale disciplina speciale, di pubblicare preventivamente un Avviso Pubblico per acquisire manifestazioni di interesse dei privati;

che l'obiettivo primario individuato e perseguito dall'articolata disciplina definita dall'articolo 4 della Legge Regionale 24/2017 è, per molti versi, analogo a quello perseguito attraverso le misure di salvaguardia: evitare che l'attuazione di strumenti in essere, ma prossimi al superamento per effetto della nuova pianificazione (nel nostro caso, per effetto di una nuova pianificazione derivante da una nuova disciplina legislativa) possa vanificare, quantomeno parzialmente, gli obiettivi da questa individuati;

che l'articolo 4, comma 4, della legge regionale 24/2017, nel dettare le regole per la attuazione degli strumenti urbanistici vigenti, prevede durante il periodo transitorio, che entro il termine perentorio per l'avvio del procedimento di approvazione del Piano Urbanistico Generale (PUG) (3 anni a decorrere dal 1 gennaio 2018) possano "essere adottati i seguenti atti e può essere completato il procedimento di approvazione degli stessi avviato prima della data di entrata in vigore della presente legge: a) le varianti specifiche alla pianificazione urbanistica vigente, tra cui le varianti di adeguamento a previsioni cogenti contenute in leggi o piani generali o settoriali; b) i piani attuativi dei piani regolatori comunali vigenti, anche in variante...; c) i Piani urbanistici attuativi (PUA), di iniziativa pubblica o privata, di cui all'articolo 31 della legge regionale n. 20 del 2000; d) i Programmi di riqualificazione urbana (PRU), di cui alla legge regionale 3 luglio 1998, n. 19 (Norme in materia di riqualificazione urbana); e) gli atti negoziali e i procedimenti speciali di approvazione di progetti che comportano l'effetto di variante agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica";

che la circolare regionale prot. PG/2018/179478 del 14/3/2018, ha dettato le "prime indicazioni operative della nuova legge urbanistica";

che l'area oggetto di intervento è stata inserita nella prima parte, Volume I, della Programmazione degli interventi per la fase transitoria, di cui alla Delibera di Indirizzo della Legge Regionale n. 24/2017, Allegato A, capitolo 2.4 "Gli interventi per la città pubblica e di interesse pubblico", specificato nel capitolo 2.4.4 "Variante al Piano Particolareggiato dell'Ex Mercato Bestiame", approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 92/2018;

che in attesa della definizione del nuovo Piano Urbanistico Generale l'Amministrazione Comunale ha avviato la progettualità della suddetta area, inserendola nella programmazione della fase transitoria quale attuazione dei piani urbanistici vigenti;

che il comma 7, dell'art. 6 "Quota complessiva del consumo di suolo ammissibile" della legge regionale n. 24/2017 recita: "Non sono computate altresì nella quota massima di cui al comma 1 le aree utilizzate per l'attuazione delle previsioni dei piani urbanistici vigenti, ai sensi dell'articolo 4".

che pertanto tale intervento risulta coerente con l'obiettivo del consumo di suolo a saldo zero di cui all'artt. 5 e 6 della legge regionale 24/2017;

#### PREMESSO INOLTRE:

che il Comune di Modena con deliberazione del Consiglio Comunale n. 55 del 12/4/1999 ha approvato un Programma di Riqualificazione Urbana (PRU), come definito dal D.M. LL.PP. 21/12/1994 e s.m., con valore anche di Programma Speciale d'Area, già localizzato con deliberazione della Giunta Regionale n. 358/1997, ai sensi della legge regionale n. 30/1995, in variante al PRG vigente, ai sensi dell'art. 14 della legge regionale n. 47/1978 e s.m., variante approvata con deliberazione della Giunta Provinciale n. 311 del 18/5/1999;

che il predetto Programma di Riqualificazione Urbana ha per obiettivo il recupero, la trasformazione e la riqualificazione di aree produttive dismesse e da dismettere, collocate nell'ambito della cosiddetta Fascia Ferroviaria Quadrante Nord;

che, in data 2/4/1999, è stato sottoscritto, ai sensi della L.R. n. 30/1996, l'Accordo di Programma Speciale d'area, con il quale sono state stabilite le modalità e i programmi di utilizzo dei finanziamenti erogati con deliberazione di Giunta Regionale n. 54 del 13/7/1999, tra i quali sono ricompresi, anche quelli per le demolizioni nel comparto "Mercato Bestiame";

che la Regione Emilia Romagna, con deliberazione consiliare n. 88 del 8/11/2000, ha approvato i criteri per la ripartizione dei fondi di cui alla L.R. n. 19/1998, assegnando al Comune di Modena un finanziamento di € 5.471.860,85, per i comparti Mercato Bestiame e Consorzio Agrario, per la realizzazione di opere di risanamento e demolizioni nel comparto Mercato Bestiame e per interventi di edilizia agevolata in entrambi i comparti e che per accettazione del finanziamento è stato sottoscritto il 26/1/2000, un Protocollo d'intesa tra Regione e Comune;

che in data 30/6/2003 è stato stipulato, tra Comune di Modena, Regione Emilia Romagna, soggetti attuatori privati, beneficiari del contributo regionale, l'Accordo di Programma di cui alla L.R. n. 19/1998, contenente l'assunzione dei reciproci impegni ed obblighi, i relativi finanziamenti e le modalità di ripartizione degli oneri tra i soggetti partecipanti, per l'attuazione del PRU;

che il Comune di Modena con provvedimento prot. gen. n. 138134/05 del 19/10/2005, ha nominato il Responsabile del Procedimento del Programma di riqualificazione urbana "ex Mercato Bestiame", il quale presiede la Conferenza di Programma ed esercita, altresì, la vigilanza sull'attuazione del PRU;

che i soggetti attuatori privati hanno prestato idonee garanzie per l'esatto adempimento delle obbligazioni assunte con l'Accordo di programma, nei modi e nei tempi previsti nel predetto accordo e nella normativa regionale di riferimento;

#### DATO ATTO:

che con deliberazioni di Consiglio Comunale n. 132 del 20.12.2004 e n. 94 del 15/12/2005 sono state rispettivamente approvate le Varianti al PSC- POC e al RUE, che non hanno modificato le previsioni dell'area oggetto di intervento;

che in data 15/04/2004, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 46, esecutiva ai sensi di legge, è stato approvato il Piano particolareggiato di iniziativa pubblica relativo al comparto denominato "Mercato Bestiame", precedentemente adottato con propria deliberazione n. 24 del 25/3/2002;

che in data 10/07/2008, con deliberazione di Giunta Comunale n. 421, esecutiva ai sensi di legge, è stata approvata la "convenzione urbanistica per l'attuazione delle opere di urbanizzazione primaria afferenti le unità di attuazione di intervento privato" (Stralcio A e Stralcio B), stipulata successivamente in data 01/08/2008 a ministero notaio dr. Enrico Spagnoli, rep. 69.680/16.704, regolarmente registrata e trascritta;

che in data 10/07/2008, con deliberazione di Giunta Comunale n. 422, esecutiva ai sensi di legge, è stata approvata la “convenzione urbanistica per l'attuazione delle opere di urbanizzazione primaria di interesse dell'intero comparto”, stipulata successivamente in data 01/08/2008, a ministero notaio dr. Enrico Spagnoli, rep.69.681/16.705, regolarmente registrata e trascritta;

che in data 14/06/2010, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 39, esecutiva ai sensi di legge, è stata approvata la Variante al Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica “Mercato Bestiame” in Variante al Piano Operativo Comunale (POC), precedentemente adottata con delibera di Consiglio comunale n. 24 del 25/3/2002;

che in data 24/08/2010, con deliberazione di Giunta Comunale n. 481, è stata approvata la convenzione urbanistica ad integrazione della convenzione urbanistica rep. 69.680/16.704 del 01/08/2008, stipulata successivamente in data 08/10/2010, a ministero notaio dr. Enrico Spagnoli, rep. 72.206/18.651, regolarmente registrata e trascritta, per l'attuazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (integrative) afferenti l'unità di attuazione 2 e al realizzazione delle attrezzature e spazi collettivi;

che le aree ricomprese nelle predette unità di attuazione sono pervenute ai soggetti attuatori a seguito di asta pubblica avvenuta in data 21/3/2003 ed aggiudicazione approvata con determinazione dirigenziale del Dirigente Responsabile del Servizio Patrimonio n. 703 del 6/5/2003 e successivi atti pubblici, stipulati in data 10/6/2008, a ministero Notaio Enrico Spagnoli, rep. n. 69433/16508 e rep. n. 69434/16509;

che la società Agoracinque, in qualità di proprietario e soggetto attuatore dell'Unità 2 (ex stralcio B) ha presentato per la realizzazione di dette suddette opere di urbanizzazione primaria e di sua competenza di cui alla convenzione rep- 69.680/16.704 del 01/08/2008, Permesso di costruire n. 3154/2004, rilasciato in data 21/12/2004 e successivamente Permesso di costruire in Variante n. 2363/2009, rilasciato in data 17/11/2009, ed inoltre a garanzia della esecuzione delle suddette opere ha depositato polizza fideiussoria n. 41059868, rilasciata in data 22/12/2004 da Unipol UGF Assicurazioni di importo pari a Euro 531.256,00, successivamente integrata in data 22/12/2009 per un importo complessivo di euro 902.925,37;

che in data 28/02/2011 è stato rilasciato alla Società Agoracinque il Permesso di costruire n. 2054/2010, per la *“Realizzazione di opere di urbanizzazione aggiuntive afferenti l'unità di attuazione n.2 nell'ambito del piano particolareggiato di iniziativa pubblica del comparto denominato Ex mercato bestiame”* in conformità all'integrazione della convenzione urbanistica rep. 72.206/18.651 stipulata in data 08/10/2010, ed a garanzia della esecuzione delle suddette opere, la società, ha presentato idonea garanzia fideiussoria n.56733838 rilasciata da Unipol UGF assicurazione in data 03/05/2011, per un importo pari a euro 1.480.291,89;

che le società Cooperative; Cooperativa Abitcoop scarl, Cooperativa edificatrice Modena Casa srl, Cooperativa Edilizia Case Popolari Soc.a.r.l, e Cooperativa Unioncasa, in qualità di proprietario/i e soggetto/i attuatore/i, hanno presentato Permesso di costruire n. 3153/2004, rilasciato in data 24/12/2004 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di loro competenza di cui alla convenzione rep- 69.680/16.704 del 01/08/2008;

#### CONSIDERATO:

che i Piani particolareggiati, approvati sulla base della normativa vigente in materia, disciplinano e conformano gli interventi edilizi e le opere pubbliche di urbanizzazione primaria e secondaria, secondo le modalità e termini previsti dalle apposite convenzioni urbanistiche sottoscritte dai proprietari delle aree interessate ed il Comune;

che, l'art.28 della legge urbanistica n.1150/1942 e ss.mm.ii stabilisce che: *“L'autorizzazione comunale è subordinata alla stipula di una convenzione, da trascriversi a cura del proprietario, che preveda:*

- 1) la cessione gratuita entro termini prestabiliti delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, precisate dall'articolo 4 della legge 29 settembre 1964, n. 847, nonché la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria nei limiti di cui al successivo n. 2;
- 2) l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una

quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative alla lottizzazione o di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; la quota è determinata in proporzione all'entità e alle caratteristiche degli insediamenti delle lottizzazioni;

3) i termini non superiori ai dieci anni entro i quali deve essere ultimata la esecuzione delle opere di cui al precedente paragrafo;

4) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione; La convenzione deve essere approvata con deliberazione consiliare nei modi e forme di legge.”;

che l'art. 16 della L.1150/1942, al comma 5, disciplina che “con Decreto di approvazione sono decise le operazioni e sono fissati il tempo, non maggiore di 10 anni, entro il quale il piano particolareggiato dovrà essere attuato e i termini entro cui dovranno essere compiute le relative espropriazioni”;

che le sopracitate deliberazioni di Consiglio Comunale n. 46/2004 e 39/2010, hanno stabilito che l'attuazione del Piano Particolareggiato di iniziativa Pubblica, sarebbe dovuta avvenire entro 10 anni dalla data di pubblicazione dell'Avviso di approvazione sul BUR n. 66 il 26/05/2004;

che il suddetto Piano Particolareggiato, risulta attuato solo nelle Unità 6, in fase di completamento nelle Unità 1 e 5 e non attuato per il resto;

#### DATO ATTO:

che lo stato attuativo dell'unità 1(ex unità A) risulta attuato per i lotti 1a - 1b – 1c, mentre rimangono ancora da attuare i lotti 1d e 1e;

che le opere di urbanizzazione relative all'unità attuativa 1 (ex unità A), di competenza dei Soggetti attuatori dell'unità stessa, sono conseguentemente state quasi completamente ultimate e collaudate come si evince dall'**Allegato 1** alla convenzione, rimanendo ancora da realizzare le opere afferenti i lotti inattuati;

che parte delle opere di urbanizzazione, funzionali all'unità 1, sono comprese nell'area di intervento dell'unità 2.

che lo stato di avanzamento delle opere di urbanizzazione delle Unità 2 risulta dagli elaborati di Piano – TAV. E, parte delle quali sono state già collaudate (opere realizzate); in allegato estratto tavola E per le sole U1

#### DATO ATTO INOLTRE:

che l'art. 30, comma 3bis, della legge 9 agosto 2013, n.98 Conversione, con modificazioni, del decreto legge 21 giugno 2013, n.69 (D.L. del Fare) prevede che “il termine di validità nonché il termine di inizio e fine lavori nell'ambito delle convenzioni di lottizzazione di cui all'art.28 della legge 17 agosto 1942, n.1150, ovvero degli accordi similari comunque nominati dalla Legislazione regionale, stipulati sino al 31/12/2012, sono prorogati di tre anni.”;

che l'art.10, comma 4 bis del D.L.76/2020, coordinato con la legge di conversione 11 settembre 2020, n. 120, stabilisce che: *“Il termine di validità nonché i termini di inizio e fine lavori previsti dalle convenzioni di lottizzazione di cui all'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, dagli accordi similari comunque denominati dalla legislazione regionale, nonché i termini dei relativi piani attuativi e di qualunque altro atto ad essi propedeutico, formati al 31 dicembre 2020, sono prorogati di tre anni.*

*che la presente disposizione si applica anche ai diversi termini delle convenzioni di lottizzazione di cui all'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, o degli accordi similari comunque denominati dalla legislazione regionale nonché dei relativi piani attuativi che hanno usufruito della proroga di cui all'articolo 30, comma 3 -bis , del decreto-legge 21 giugno 2013, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 agosto 2013, n. 98 ”;*

che pertanto le convenzioni urbanistiche suesposte, hanno in parte usufruito delle proroghe sopra descritte;

che il suddetto Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica è attualmente scaduto per decorso del decennio di validità, ma, ai sensi dell' art. 17 della L. n.1150 del 1942, le aree e i fabbricati posti all' interno del piano non restano prive di regolamentazione urbanistica, in quanto rimane fermo a tempo indeterminato l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dal piano stesso;

#### VISTO:

che l'art. 1, comma 974, della legge 28 dicembre 2015 n. 208 (Legge di Stabilità 2016) ha istituito il *"Programma straordinario di intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie delle città metropolitane e dei comuni capoluogo di provincia e della città di Aosta"* finalizzato alla *"realizzazione di interventi urgenti per la rigenerazione delle aree urbane degradate attraverso la promozione di progetti di miglioramento della qualità del decoro urbano, di manutenzione, riuso e rifunzionalizzazione delle aree pubbliche e delle strutture edilizie esistenti rivolti all'accrescimento della sicurezza territoriale e della capacità di resilienza urbana, al potenziamento delle prestazioni urbane anche con riferimento alla mobilità sostenibile, allo sviluppo di pratiche, come quelle del terzo settore e del servizio civile, per l'inclusione sociale e per la realizzazione di nuovi modelli di welfare metropolitano, anche con riferimento all'adeguamento delle infrastrutture destinate ai servizi sociali e culturali, educativi e didattici, nonché alle attività culturali ed educative promosse da soggetti pubblici e privati"*;

che in ragione delle previsioni normative di cui alla Legge di Stabilità 2016, il Presidente del Consiglio dei Ministri, con D.P.C.M. 25 maggio 2016, ha approvato il *"Bando con il quale sono definiti le modalità e la procedura di presentazione dei progetti per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie delle città metropolitane, dei comuni capoluogo di provincia e della città di Aosta"* (di seguito, *"il Bando"*), fissando il termine per la presentazione delle candidature alla data del 30 agosto 2016;

che il Comune di Modena ha sottoscritto, in data 6 marzo 2017, con la Presidenza del Consiglio dei Ministri la convenzione per la realizzazione del *"Programma per la riqualificazione urbana e la sicurezza della periferia Nord della Città - Fascia Ferroviaria"*, precedentemente approvata con deliberazione di Giunta comunale n. 80/2017;

che verificata la sussistenza dei presupposti e dei requisiti per poter candidare progetti per la riqualificazione urbana e la sicurezza nell'ambito della procedura definita dal Bando, il Comune ha dato corso alle opportune iniziative per la presentazione della istanza di partecipazione, reputando l'acquisizione di dette risorse di importanza strategica per il sostegno alle politiche dell'Ente, con riguardo particolare ai fondamentali obiettivi: (i) rilancio degli investimenti (con particolare attenzione alla sostenibilità ambientale e sociale); (ii) equilibrato e corretto utilizzo del territorio, evitando il consumo di nuovo suolo e favorendo la riqualificazione e la gestione dell'esistente; (iii) promozione e innovazione del sistema di welfare locale; (iv) sicurezza della città e dei cittadini, facendo ricorso ad un equilibrato mix di politiche di prevenzione, di contrasto, di inclusione e favorendo la partecipazione dei cittadini alle scelte, anche attraverso l'utilizzo di forme innovative di consultazione;

che tra le principali iniziative di recupero dell'esistente perseguite dal Comune, si colloca il contesto a Nord del centro storico di Modena, oltre la linea ferroviaria storica Milano – Bologna, sino al tracciato della tangenziale, area nella quale si è sviluppata, da inizio '900, un'ampia periferia a ridosso delle prime strutture industriali (oggi dismesse). Da diversi anni, l'Amministrazione Comunale investe nel riuso e nella rigenerazione di tali aree urbane, attivando programmi d'intervento e progetti di infrastrutturazione, di miglioramento della qualità, per contrastare fenomeni di degrado fisico, per promuovere inclusione sociale e per innovare modelli di welfare che rappresentano una delle eccellenze del territorio. Il progetto complessivo di riqualificazione, recupero, rifunzionalizzazione e rigenerazione ha, però, risentito degli effetti della crisi economica generale e locale, con particolare riguardo al settore delle costruzioni, e ha incontrato, nel tempo, importanti difficoltà, tali da renderlo a tutt'oggi parzialmente incompiuto;

che il Comune, in particolare, ha considerato che:

=nell'area di cui all'oggetto, gli interventi possono presentare un livello di attrattività in grado di mobilitare

cofinanziamenti di privati, generare occupazione, qualificare e rafforzare il sistema della città pubblica, potenziare la rete della mobilità sostenibile, realizzare nuovi servizi ed integrare l'offerta esistente, sperimentare azioni di accompagnamento sociale/welfare innovativo;

= che il quadro progettuale sviluppato nel tempo dal Comune e dai soggetti privati ha generato un parco progetti sull'area, tale da assicurare tempestività nella realizzazione degli interventi;

= che l'area Nord della Città di Modena – Fascia ferroviaria presenta le caratteristiche per essere la sede su cui realizzare i progetti di riqualificazione da candidare al finanziamento pubblico;

che con deliberazione della Giunta Comunale n. 429 del 25 agosto 2016 avente ad oggetto "*Proposta per il programma di interventi per la Riqualificazione urbana e la sicurezza della periferia Nord della città di Modena - Fascia Ferroviaria*" il Comune di Modena, tra il resto:

=ha approvato il programma di interventi per la riqualificazione urbana e la sicurezza dell'Area Nord della Città di Modena – Fascia ferroviaria con il relativo piano finanziario per un ammontare di euro 59.031.548,00, che saranno finanziati con risorse comunali o di altri soggetti pubblici e privati;

=ha dato atto che gli interventi in progetto perseguono obiettivi di "*superamento della sostanziale frattura tra Centro Storico e Zona Nord, rappresentata dalla linea ferroviaria, in un'ottica di interconnessione e permeabilità*" di "*riqualificazione e potenziamento della mobilità sostenibile (con particolare attenzione alla sicurezza stradale) e ciclopeditone che riconnetta i principali servizi e funzioni pubbliche previste dal progetto (servizi socio sanitari, scuole, parchi, ecc.) e delle zone 30*", di "*sistemazione e riqualificazione degli spazi pubblici di interesse generale presenti nel comparto, per mettere a sistema e qualificare una rete di città pubblica in grado di connettere le attrezzature pubbliche e private, che assolvono funzioni di interesse pubblico, sia esistenti che di progetto*";

=ha dato atto che il programma prevede il coinvolgimento (e relativo eventuale apporto finanziario) anche di privati per quanto riguarda la realizzazione della rotatoria nell'intersezione via del Mercato - strada Canaletto sud e il collegamento ciclopeditone tra il comparto ex Mercato Bestiame e il sottopassaggio della stazione ferroviaria, nell'ambito dell'iniziativa in corso di istruttoria riferita all'approvazione del comparto denominato "Ex Consorzio Agrario – zona elementare 891 – area 03" su istanza della stessa proprietà";

che il Comune, con atto in data 29 agosto 2016, prot. 124586/2016, ha trasmesso alla Presidenza del Consiglio dei Ministri il Programma di Interventi approvato con la deliberazione di Giunta Comunale n. 429 del 25 agosto 2016, Programma di interventi che si è collocato al sesto posto su centoventi progetti candidati nella graduatoria del Programma straordinario di interventi per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie, approvata con D.P.C.M. 6 dicembre 2016;

che il Comune, con deliberazione di Consiglio Comunale 25 maggio 2017 n. 45, ha approvato il "Masterplan per il riordino funzionale e morfologico dell'area urbana della Periferia Nord della Città - Fascia Ferroviaria" che esplicita i diversi interventi e le relative successive fasi procedurali da porre in essere, dando atto che gli interventi di opere pubbliche oggetto della delibera rivestono carattere di rilevante e prioritario interesse pubblico, in quanto opere contenute nel programma straordinario di intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie finanziate dal DPCM del 06 dicembre 2016;

#### VISTO INOLTRE:

che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 44 del 04/04/2019, l'Amministrazione comunale ha adottato una Variante al Piano particolareggiato di iniziativa pubblica al comparto denominato "Mercato bestiame" Zona Elementare n. 880 Area 01;

che successivamente l'art. 1, comma 437, della Legge 27 dicembre 2019 n. 160, ha istituito il "Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare" (di seguito denominato 'PINQuA' ovvero 'Programma'), promosso per concorrere alla riduzione del disagio abitativo e alla rigenerazione, in un'ottica di innovazione e sostenibilità (green), di tessuti e ambiti urbani particolarmente degradati, carenti di servizi e non dotati di adeguato equipaggiamento infrastrutturale;

che con il Decreto interministeriale del 16 settembre 2020 n. 395, sono stati messi a disposizione del PINQuA, 853,81 milioni di euro, prevedendo il 16 marzo 2021 il termine per trasmettere al Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti le proposte di candidatura degli interventi da porre a finanziamento;

che il Decreto direttoriale del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 17 novembre 2020 n. 15870, ha ulteriormente definito modalità e tempi di presentazione delle proposte nell'ambito del PINQuA;

che il Programma è finalizzato nello specifico:

- = alla riqualificazione e riorganizzazione del patrimonio destinato all'edilizia residenziale sociale e all'incremento dello stesso;
- = alla rifunionalizzazione di aree, spazi e immobili pubblici e privati, anche attraverso la rigenerazione del tessuto urbano e socioeconomico e l'uso temporaneo;
- = al miglioramento dell'accessibilità e della sicurezza dei luoghi urbani, della dotazione di servizi e delle infrastrutture urbano-locali;
- = alla rigenerazione di aree e spazi già costruiti, soprattutto ad alta tensione abitativa, incrementando la qualità ambientale e migliorando la resilienza ai cambiamenti climatici, anche attraverso l'uso di operazioni di densificazione;
- = all'individuazione e all'utilizzo di modelli e strumenti innovativi di gestione, inclusione sociale e welfare urbano nonché di processi partecipativi, anche finalizzati all'autocostruzione;

che la Città di Modena rientrando a pieno titolo tra i soggetti che possono candidare progetti nell'ambito del PINQuA e che il ricorso alle risorse stanziare dal PINQuA è di importanza strategica per il sostegno alle politiche del Comune di Modena, che ha tra i suoi obiettivi fondamentali:

- = il rilancio degli investimenti, con particolare attenzione alle politiche abitative, alla sostenibilità ambientale e sociale;
- = l'equilibrato e corretto utilizzo del territorio, evitando il consumo di nuovo suolo e favorendo riqualificazione e gestione dell'esistente;
- = la promozione e l'innovazione del sistema di welfare locale;
- = la sicurezza della città e dei cittadini, facendo ricorso ad un equilibrato mix di politiche di prevenzione, di contrasto e di inclusione, e favorendo la partecipazione dei cittadini alle scelte, anche attraverso l'utilizzo di forme innovative di consultazione;

richiamata la deliberazione di Giunta Comunale n. 91 del 09/03/2021, con la quale l'Amministrazione Comunale ha approvato la proposta progettuale "Modena. Abitare dopo la pandemia: la città nel quartiere" e il relativo piano finanziario di complessivi euro 36.135.781,22;

che tra le suddette proposte progettuali candidate, volte alla riqualificazione dell'ampia fascia urbana dell'area Nord della Città, ve ne sono tre, rispettivamente identificate ai numeri: 11-12-13, che riguardano interventi posti all'interno del comparto denominato "Ex Mercato Bestiame";

che la proposta progettuale n. 11 "Parco dell'inclusività" si concentra sulle aree scoperte del Comparto ex Mercato bestiame, e gli spazi pubblici, posti all'aperto, tra gli edificandi Uffici pubblici, Social Housing, abitazioni di edilizia convenzionata e libera, che avvolgono e attraversano questi nuovi fabbricati, sono stati studiati per offrire lo stesso livello di varietà e inclusività, anche in connessione con le altre funzioni pubbliche presenti nell'area: le scuole, la sede delle associazioni dedicate al sostegno e disabilità, i nuovi laboratori universitari e il Centro per l'impiego che si andranno a insediare a Sud del comparto;

che gli spazi all'aperto offriranno ampie aree verdi interconnesse, capaci di generare continuità ambientale e mitigazione dell'isola di calore, che in alcuni punti si specializzano per ospitare: 1) un healthy garden, recinato e protetto ma sempre accessibile, destinato al supporto terapeutico; 2) un Mommunity Garden, posto nel cuore dell'insediamento residenziale, progettato, gestito e mantenuto dalla stessa comunità di residenti; 3) una Serra di Quartiere, luogo di aggregazione, utilizzabile per attività didattiche ed eventi culturali legati al food e agli stili di vita sani; 4) un Playground per tutti, con spazi e arredi idonei ad attività intergenerazionali, realizzata anche per l'utilizzo di persone con disabilità motorie e cognitive; 5) un area per sport all'aperto, con una pista di skateboard e altri sport urbani;

che la proposta progettuale n. 12 "Spazio al lavoro (Hub di scambio intermodale e piazza)" prevede una piazza verde, luogo di ritrovo e aggregazione su cui proporrà il nuovo centro per l'impiego e della Casa delle idee digitali e un Hab verde di scambio intermodale; La prima area sarà una piazza verde in quanto caratterizzata

prevalentemente da elementi di manto erboso in piena terra, ad alto valore di permeabilità, intervallati da alberature di media grandezza e percorsi pedonali, di colore chiaro per limitare l'assorbimento di calore; La seconda integra un parcheggio alberato destinato ad ospitare gli stalli richiesti dalle funzioni pubbliche presenti, con un deposito protetto per biciclette e monopattini elettrici, dotato di punti di ricarica, ciclofficina self-service, mobility smart station per la diffusione di informazioni sul trasporto pubblico, l'attesa di taxi e servizi di trasporto condiviso etc etc;

che la proposta progettuale n. 13 "riqualificazione dell'immobile ex stallino e sua trasformazione in nuova sede del Centro per l'impiego" prevede la riqualificazione dell'immobile denominato EX stallini, testimonianza dell'architettura degli anni 50 e alla sua trasformazione in nuova sede del centro per l'impiego; Oltre alle zone per l'accesso dell'utenza e agli uffici, saranno realizzati spazi funzionali alle diverse attività e un'area sarà destinata agli archivi dell'Agenzia Regionale per il lavoro;

#### VISTA

l'istanza del 22/04/2022 di proposta novativa per l'attuazione del comparto denominata "Ex Mercato Bestiame" da parte del soggetto attuatore dell'UNITA' N. 1 (Società Unioncasa), acquisita agli atti del Settore Pianificazione e sostenibilità urbana al prot. n.142771 del 22.04.22, integrata in data 29.06.22 con prot.n. 240167;

l'istanza del 29/06/2021 di proposta novativa per l'attuazione del comparto denominata "Ex Mercato Bestiame" da parte del soggetto attuatore dell'UNITA' N. 2 (Società Agoracinq), acquisita agli atti del Settore Pianificazione e sostenibilità urbana al prot. 370753 del 02/12/2021;

#### CONSIDERATO:

che l'Amministrazione comunale, alla luce dei sopracitati bandi pubblici a cui il Comune ha partecipato e nonostante le proroghe legali, intende procedere alla integrale approvazione del Piano particolareggiato di iniziativa Pubblica, stante il lungo tempo trascorso dalla sua approvazione, al fine di procedere ad una valutazione attuale ed aggiornata degli interessi pubblici e privati coinvolti, scelta che, a seguito della scadenza del termine decennale di validità del Piano, deve ritenersi rimessa alle valutazioni discrezionali dell'Amministrazione comunale, che intende sfruttare;

che le previsioni di un piano particolareggiato devono avere una determinata e certa durata temporale, con conseguente scadenza di validità del piano medesimo, al fine di garantire l'adequazione e rispondenza di tali previsioni agli interessi pubblici e privati riferiti al periodo di validità del piano, con la conseguente e ragionevole necessità che dopo un certo periodo di tempo (10 anni) si debba necessariamente procedere ad una rivalutazione di tali interessi pubblici e privati coinvolti nelle scelte urbanistiche in questione;

#### VALUTATO:

che occorre ora procedere a formalizzare in apposita convenzione urbanistica, ai sensi dell'art. 28 della legge n. 1150 del 14.8.1942 e s.m., dell'art. 26 della legge regionale n. 20/2000 e ss.mm., Legge Regionale 20/2000 e art. 4 della legge regionale 24/2014 e del Testo Coordinato di norme di PSC POC RUE, le obbligazioni da assumersi da parte del soggetto attuatore per l'attuazione dell'UNITA' n. 1 del Piano Urbanistico Attuativo in questione, per il quale si fa espresso richiamo ai relativi elaborati costitutivi ed eventuali successive varianti i cui principali contenuti sono di seguito riassunti;

#### SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

**CAPO I**  
**ART. 1**  
**DISPOSIZIONE PRELIMINARE E OBBLIGO GENERALE**

1. Tutte le premesse fanno parte integrante e sostanziale della presente convenzione urbanistica.
2. Il **soggetto attuatore** assume gli oneri e gli obblighi che seguono, fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, che saranno attestati con appositi atti deliberativi e/o certificativi.
3. I presenti obblighi convenzionali non potranno essere trasferiti a terzi in assenza di espressa autorizzazione rilasciata dall'Amministrazione Comunale in accoglimento di apposita istanza del soggetto attuatore, successivamente all'acquisizione dell'informativa antimafia non interdittiva ex art. 91 del D.Lgs 159/2011;
4. Per gli attuali proprietari ed eventuali aventi causa, la stipula della presente convenzione è condizionata all'acquisizione dell'informativa antimafia non interdittiva ex art. 91 del D.Lgs 159/2011;
5. In caso di trasferimento dei presenti obblighi convenzionali, le garanzie già prestate dal soggetto attuatore non potranno essere ridotte o estinte, se non dopo che l'avente causa abbia eventualmente prestato, a sua volta, idonee garanzie in sostituzione;

**ART. 2**  
**PRESA D'ATTO DELLO STATO DI FATTO DELLE INFRASTRUTTURE PER**  
**L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO (U1) E ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI**  
**(U2)**

1. Le parti danno atto che nel Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica denominato “Ex Mercato Bestiame”, l'attuazione delle urbanizzazioni, così come la realizzazione e l'attuazione dei singoli lotti residenziali, dell'unità 1 non risultano completamente attuate.
2. Le parti danno atto che nell'Elaborato di Piano TAV. E - Stato di attuazione opere di urbanizzazione è stato riportato lo stato di fatto dell'attuazione delle opere di urbanizzazione.
3. Il Soggetto Attuatore, si impegna a seguito della ripianificazione dell'area denominata “ Ex mercato Bestiame” e con la sottoscrizione della presente convenzione ad eseguire e completare, nel rispetto del crono-programma allegato e parte integrante del presente atto nonché nel rispetto dei termini riportati nell'articolato della presente convenzione tutte le opere di urbanizzazione a pena di escussione delle garanzie fideiussorie prestare.

**ART. 3**  
**OBBLIGAZIONI IN ORDINE ALLA REALIZZAZIONE DELLE INFRASTRUTTURE PER**  
**L'URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI (U1), DELLE DOTAZIONI ECOLOGICO**  
**AMBIENTALI E DELLE ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI (U2), DA PARTE DEL**  
**SOGGETTO ATTUATORE**

1. Ai sensi dell'art. 28 della legge n. 1150 del 14.8.1942 e s.m., dell'art. A - 26 della Legge Regionale 20/2000 e art. 4 della legge Regionale n. 24/2017, il soggetto attuatore, in attuazione dell'Unità n.1, come meglio identificata nell'allegato **ALLEGATO 1** alla presente convenzione, si obbliga:

**A)** a realizzare direttamente oppure a realizzare direttamente tramite propria impresa esecutrice, come consentito dall'art. 16, comma 2 bis, DPR n. 380/2001 e art. 36, comma 4, Codice dei contratti pubblici, **le eventuali infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (opere di urbanizzazione primaria – U1)** funzionali all'attuazione dell'unità n. 1, a scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione primaria, trattandosi di opere di importo inferiore alla soglia di rilevanza comunitaria, come emerge dall'**ALLEGATI 1 e 2** “Previsione di spesa per le opere di urbanizzazione primaria, secondarie” e a cederle gratuitamente, al

Comune, unitamente alle aree di sedime.

C) a realizzare, ai sensi dell'art. 36, commi 2 e 3, del D.Lgs 50/2016, e comunque in conformità al Codice dei contratti pubblici, **le attrezzature e spazi collettivi (opere di urbanizzazione secondaria – U2)** dell'unità n. 1, a scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione secondaria, trattandosi di opere di importo inferiore alla soglia di rilevanza comunitaria, come emerge dall' **ALLEGATI 1 e 2** “Previsione di spesa per le opere di urbanizzazione primaria, secondarie” e a cederle gratuitamente, al Comune, unitamente alle aree di sedime.

2. L'importo complessivo, stimato, delle infrastrutture per le attrezzature e spazi collettivi (U2) è pari a euro 30,000 così come espresso nell' **ALLEGATO 2**;

3. **Costituiscono infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1):**

Per infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (U1), si intendono gli impianti e le reti tecnologiche che assicurano la funzionalità e la qualità igienico sanitaria degli insediamenti. Ne fanno parte:

- gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua, nonché il potenziamento della rete anche fuori comparto ;
- la pubblica illuminazione, la rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, di gas, teleriscaldamento ed altre forme di energia;
- gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni, cavedi multi servizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazione;
- le sottostazioni e le centraline delle reti tecnologiche;
- gli altri allacciamenti ai pubblici servizi non aventi carattere generale, ma al diretto servizio dell'insediamento;
- la rete fognante per lo smaltimento delle acque bianche e nere possibilmente in reti separate, gli impianti di depurazione e smaltimento e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche, le vasche di laminazione;
- gli spazi attrezzati e gli impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi;
- le strade di distribuzione e di servizio, gli spazi e i percorsi pedonali e ciclabili attrezzati, le piste ciclabili, i parcheggi pubblici, al diretto servizio dell'insediamento, con il relativo verde di arredo e protezione;
- gli spazi di verde attrezzato;
- il verde di arredo e di protezione degli spazi pubblici;
- le strutture sotterranee polifunzionali (nelle aree di nuovo insediamento, e quando previste dal Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo, secondo la Direttiva del Ministero Lavori pubblici del 3 marzo 1999).

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

Gli immobili destinati a servizi di interesse collettivo per la realizzazione di opere, impianti e spazi attrezzati pubblici (U2), necessari per favorire il migliore sviluppo della comunità e per elevare la qualità della vita individuale e collettiva, costituiscono attrezzature e spazi collettivi. Le attrezzature e gli spazi collettivi di carattere comunale riguardano in particolare:

- l'istruzione;
- l'assistenza e i servizi sociali e igienico sanitari;
- la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile;
- le attività culturali, associative e politiche;
- il culto;
- gli spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive;
- gli altri spazi aperti di libera fruizione per usi pubblici collettivi;
- i parcheggi pubblici diversi da quelli al diretto servizio dell'insediamento (dotazione minima obbligatoria di cui all'art. 24.4 delle presenti norme) .

5. Le eventuali aree di proprietà comunale verranno messe a disposizione del Soggetto attuatore tramite verbale di consegna del Servizio Patrimonio.
6. Il soggetto attuatore realizzerà le opere sotto la sua personale e completa responsabilità, tramite il proprio appaltatore.
7. 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.
8. 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.
9. Le aree e le opere di cui sopra (U1 e U2) sono indicate nell'allegata planimetria (**ALLEGATO 1**) e verranno meglio definite nel/i relativo/i progetto/i esecutivo per il/i quale/i dovrà/anno essere rilasciato/i il/i Permesso/i di costruire.
10. Le opere di che trattasi saranno realizzate sotto la sorveglianza dell'Ufficio Tecnico Comunale (UTC) e di HERA s.p.a .
11. E' facoltà del Comune contribuire alla realizzazione degli allacciamenti di cui sopra, ove tali opere, oltre che servire il comparto, possano rivestire carattere di più generale utilità, rendendo possibile l'allacciamento al servizio di altri interventi edificatori, pubblici o privati, preesistenti o di progetto;
12. Il soggetto attuatore è altresì obbligato:
  - A) a ripristinare, al termine del programma edilizio, le infrastrutture per l'urbanizzazione esistenti ed eventualmente danneggiate nel corso dei lavori;
  - B) a predisporre, contestualmente alla realizzazione delle altre infrastrutture per l'urbanizzazione, le canalizzazioni relative alla rete di distribuzione delle comunicazioni e telecomunicazioni, quando le stesse siano previste su aree da cedere al Comune;
  - C) a riconoscere al Comune la facoltà di consentire l'allacciamento alle infrastrutture per l'urbanizzazione ed alle reti da realizzare nell'ambito della presente convenzione anche a finitimi interventi edificatori. Ciò per esigenze di esercizio e di funzionalità dei servizi complessivamente previsti, potendosi procedere a tali allacciamenti anche prima che le opere siano prese in consegna dal Comune o da HERA s.p.a.

#### **ART. 4**

#### **MODALITÀ E TEMPI DI ESECUZIONE DELLE DELLE INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI (U1), DELLE DOTAZIONI ECOLOGICO AMBIENTALI E DELLE ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI (U2) DA PARTE DEL SOGGETTO ATTUATORE**

1. Le caratteristiche tecniche e progettuali delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento, delle dotazioni ecologiche ambientali e delle attrezzature e spazi collettivi (U2), per l'attuazione dell'UNITA' n. 1, risulteranno definite e concordate nel/i progetto/i definitivo/i-esecutivo/i , sulla base del quale sarà/anno rilasciato/i il/i permesso/i di costruire per la realizzazione delle stesse. Tali progetti, dovranno risultare concordati e visti da HERA s.p.a. sia per l'idonea collocazione dei cassonetti di raccolta rifiuti, che per gli impianti a rete e gli scarichi fognari, nonché con eventuali altri Enti interessati (es. TELECOM Italia s.p.a). I progetti dovranno altresì contenere un elaborato con la rappresentazione delle aree destinate a verde e/o verde di arredo e un'adeguata relazione esplicativa; dovrà altresì essere redatto uno specifico programma di manutenzione di tali aree, da concordare con il Settore Ambiente del Comune.
2. 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.
3. Il soggetto attuatore si impegna, pertanto, a soddisfare eventuali richieste del Comune in questo senso:

= nel caso in cui le modifiche comportino un onere inferiore o pari al 5%, la proprietà si impegna a soddisfare le richieste del Comune, senza ulteriore scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria.

=nel caso in cui le modifiche comportino un onere superiore al 5% e comunque fino al 15%, la proprietà si impegna a soddisfare le richieste del Comune, dietro riconoscimento di un ulteriore scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e se carenti, anche secondaria.

4. La realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1), delle dotazioni ecologico.-ambientali e delle Attrezzature e spazi collettivi (U2) dovrà essere correlata all'attuazione del programma edilizio, nel rispetto del crono-programma;
5. Prima dell'inizio dei lavori per la realizzazione delle opere di cui sopra, il Comune dovrà nominare uno o più tecnici collaudatori, con oneri a carico del soggetto attuatore. La nomina del collaudatore potrà avvenire per ogni singola unità di intervento (Unità n.1 e Unità n.2) oppure i collaudatori potranno essere gli stessi per entrambe le unità di attuazione. Il soggetto attuatore dovranno fornire, pertanto all'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 alla normativa vigente in materia (Codice degli appalti e regolamento);
6. Ferma restando la discrezionalità dell'organo di collaudo nell'approfondimento degli accertamenti, il collaudatore in corso d'opera dovrà fissare in ogni caso le visite di collaudo durante la fase delle lavorazioni degli scavi, delle fondazioni ed in generale delle lavorazioni non ispezionabili in sede di collaudo finale, o la cui verifica risulti complessa successivamente all'esecuzione. Di ogni visita di collaudo dovrà redigersi processo verbale a norma dell'art. 194 del DPR n. 544/1999 e s.m. o report riepilogativo e comunque in osservanza della normativa vigente in materia.
7. 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 del D.lgs. n. 81/2008.
8. Il soggetto attuatore è tenuto a comunicare, sull'apposita modulistica, la data di inizio lavori, così come previsto dal Testo coordinato delle Norme di PSC POC RUE, concordando altresì, con l'UTC, le modalità di comunicazione delle date di inizio delle singole principali lavorazioni, che devono pervenire in tempo utile affinché possano predisporre i necessari controlli. Durante l'esecuzione dei suddetti lavori, infatti, il Comune eserciterà ogni tipo di controllo necessario o ritenuto opportuno al fine di garantire la corretta esecuzione delle opere.
9. Dovrà essere effettuata la comunicazione di inizio lavori con l'indicazione dell'impresa esecutrice per la quale dovrà essere fornita la documentazione comprovante i requisiti per eseguire lavori pubblici, ai sensi della normativa vigente in materia di opere pubbliche, il documento unico di regolarità contributiva e la restante documentazione di cui all'art. 90, comma 9, del D.lgs. n. 81/2008 e s.m. Dovranno essere comunicati altresì tutti i nominativi delle eventuali imprese subappaltatrici per le quali, oltre al documento unico di regolarità contributiva e alla restante documentazione di cui all'art. 90, comma 9, del D.lgs. n. 81/2008 e s.m., dovrà essere altresì prodotta la documentazione comprovante i requisiti per eseguire lavori pubblici, sempre ai sensi del codice degli appalti e normativa vigente in materia.
10. Dovrà altresì essere installato, all'atto dell'inizio lavori e mantenuto in perfetta efficienza per tutta la loro durata, un cartello di cantiere con le caratteristiche di cui al Regolamento urbanistico edilizio e secondo normativa vigente in materia.
11. 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 dovranno stipulare

apposite polizze assicurative che tengano completamente indenne il Comune, così come stabilito dal Codice degli Appalti e relativo regolamento di esecuzione ed attuazione ancora vigente.

12. E' inoltre tenuto al rispetto di tutte le normative 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.
13. Al Comune è riconosciuta la facoltà di richiedere l'anticipata realizzazione di una o più tra le precedentemente citate infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento, a causa dell'avanzata attuazione del programma edilizio o per esigenze tecniche più generali, quali l'allacciamento di altri edifici esistenti o già ultimati o per necessità di esercizio dei servizi a rete.

## **ART. 5**

### **CONDIZIONI PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE RELATIVE ALLE INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI (U1), DELLE DOTAZIONI ECOLOGICO AMBIENTALI E ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI (U2).**

1. L'esecuzione dei lavori di cui all'oggetto è subordinata:

**A)** alla stipula della presente convenzione urbanistica, che dovrà avvenire entro e non oltre sei (6) dall'entrata in vigore del Piano particolareggiato di iniziativa Pubblica denominato "Ex Mercato Bestiame" a pena di decadenza del Piano stesso;

**B)** alla fornitura di apposita garanzia fideiussoria bancaria o assicurativa, ai sensi degli artt. 1944 e segg. del codice civile, di importo pari al costo complessivo di realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione (dentro e fuori comparto se presenti): **infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) e delle opere a verde pubblico e/o di arredo o di uso pubblico e loro manutenzione ed attecchimento, delle dotazioni ecologico-ambientali e attrezzature e spazi collettivi (U2)**, come risultante dai computi metrici estimativi dei progetti esecutivi presentati per il rilascio del/i permesso/i di costruire. E' facoltà del Comune stabilire che siano prestate più fideiussioni in alle opere di urbanizzazione previste nei singoli stralci di intervento.

La garanzia è prestata maggiorata del **10%** per:

=per l'eventuale maggiore spesa sostenuta per il completamento dei lavori di urbanizzazione di cui sopra, 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;

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

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

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

Per tutto quanto non previsto sopra, dovranno applicarsi, per quanto compatibili, le norme in materia di cauzioni per i lavori pubblici contenute nel codice degli appalti e nel relativo regolamento di esecuzione e attuazione ancora vigente e comunque secondo normativa vigente in materia.

**C)** all'avvenuta presentazione del frazionamento (se necessario), inoltrato al Ministero delle Finanze- Ufficio

del Territorio di Modena, con l'identificazione delle aree per le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento, per attrezzature e spazi collettivi e dei lotti edificabili, coerentemente con il progetto di Piano particolareggiato di iniziativa pubblica.

**ART. 6**  
**POTERI DI CONTROLLO DEL COMUNE E PRESA IN**  
**CONSEGNA DELLE INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO**  
**(U1) DELLE DOTAZIONI ECOLOGICO AMBIENTALI E ATTREZZATURE E SPAZI**  
**COLLETTIVI (U2).**

1. Il soggetto attuatore si obbliga a comunicare la data di fine lavori, anche riferita ai singoli lotti dell'Unità 1, nel rispetto delle norme del regolamento edilizio vigente, 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'UTC:
  - il collaudo tecnico delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento, delle dotazioni ecologico – ambientali, delle attrezzature e spazi collettivi, ai sensi del D.lgs. n. 50/2016, e della presente convenzione;
  - 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:
    - reti di media e bassa tensione, comprendendo anche le opere accessorie quali le cabine di trasformazione, gli scavi, ecc.,
    - reti e pozzetti per telecomunicazioni,
    - illuminazione pubblica, comprendenti pali, polifore, ecc.,
    - reti del gas,
    - fognature, vasche di laminazione ed opere connesse,
    - rete dell'acqua potabile,
    - opere stradali e marciapiedi,
    - verde, arredo urbano e barriere antirumore;
    - 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 ed in n. 2 copie su carta ( se richieste dagli uffici);
    - la dichiarazione di conformità degli impianti ai sensi della normativa vigente in materia, comprensiva 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, a firma del legale rappresentante del soggetto attuatore ove richiesto.
  - eventuali rettifiche ai frazionamenti delle aree, saranno a totale carico dei soggetti attuatori;
3. Trascorso il periodo di due anni dalla data di emissione del relativo certificato, il collaudo provvisorio diventerà automaticamente definitivo qualora, decorsi due anni dalla data della relativa emissione, non sia intervenuto l'atto formale di approvazione e, nel frattempo, il Comune non accerti e segnali eventuali difformità e vizi delle opere che il soggetto attuatore si obbliga fin da ora, con il presente atto, ad eliminare a propria cura e spese. Resta ferma la responsabilità dei soggetti attuatori ai sensi dell'art.1669 del codice civile.
4. Espletati i predetti adempimenti e dopo la presa in carico delle opere di urbanizzazione (atto del Dirigente) e la stipula delle servitù di pubblico passaggio, il Comune, libererà la garanzia con le modalità di cui al precedente **art.5** e le prenderà in consegna, così come indicato nel progetto esecutivo delle medesime opere. Tutti gli impianti passeranno in gestione a HERA - IN RETE s.p.a.,(ed eventuali altri enti gestori) che provvederà alla relativa manutenzione.
5. La presa in consegna di tali opere è comunque subordinata alla redazione di apposito verbale nel quale si darà atto dell'avveramento delle seguenti condizioni:

- A) che le opere relative siano realizzate completamente, regolarmente eseguite, collaudate e funzionanti;  
B) che le opere presentino carattere di pubblico interesse, al fine di essere incluse tra le proprietà comunali.

6. Il rilievo dei confini tra le aree pubbliche di urbanizzazione e i lotti privati per l'edificazione sarà a totale cura e spese del soggetto attuatore;
7. eventuali rettifiche ai frazionamenti delle aree pubbliche che il Comune prenderà in consegna e agli atti di cessione con i quali è stata trasferita la proprietà al Comune saranno a totale carico del Soggetto Attuatore;
8. Tutte le opere di che trattasi dovranno, in ogni caso, risultare complete e perfettamente funzionanti al momento dell'ultimazione del 100% degli edifici. Tale ultimazione e perfetto funzionamento costituisce condizione per la presentazione della Segnalazione certificata di conformità edilizia ed agibilità degli edifici (SCCEA).
9. In caso di rifiuto, da parte del soggetto attuatore, dei successori e/o aventi causa, a realizzare le opere di cui il Comune avesse richiesto l'anticipata esecuzione, quest'ultimo ha diritto di utilizzare a tale fine, la somma versata quale garanzia.
10. Il Comune, su richiesta del soggetto attuatore, si riserva la facoltà di prendere in consegna anticipatamente parte delle opere di urbanizzazione previste, previa redazione di apposito verbale nel quale si dia atto della sicurezza e della funzionalità delle opere stesse; in tal caso verranno liberate, in proporzione, le garanzie prestate.

#### **ART. 7**

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

1. Il soggetto attuatore dovrà attrezzare, a propria cura e spese, le aree a verde in conformità alle prescrizioni del progetto di piano particolareggiato, e dei progetti esecutivi attuativi dell'unità 1;
2. Le aree da destinare a verde dovranno risultare ultimate al completamento del programma edilizio generale, ovvero al completamento di ogni singolo stralcio funzionale (Lotto) e comunque prima della presentazione della segnalazione di conformità edilizia ed agibilità. Eventuali ritardi nella piantumazione, per esigenze stagionali, potranno essere consentiti dietro rilascio di congrua garanzia.
3. Le aree destinate dal piano particolareggiato a verde di vicinato, sono assoggettate a quanto prevede l'art. 2, comma 3, del Titolo II della presente convenzione urbanistica.

#### **ART. 8**

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

1. I permessi di costruire relativi agli edifici da realizzare all'interno del comparto di intervento devono 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; la possibilità di tale realizzazione dovrà essere concordata con l'UTC;
2. **Il ritiro dei permessi di costruire, relativi agli edifici** da realizzare all'interno del comparto di intervento, è subordinato:  

A) all'avvenuta rilascio del permesso di costruire relativo al progetto delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento, delle attrezzature e spazi collettivi e delle dotazioni ecologico-ambientali della corrispondente unità attuativa ( Unità 1);

B) all'avvenuta presentazione del frazionamento, se necessario, del lotto di pertinenza dell'edificio

oggetto del permesso di costruire;

3. **La presentazione della Segnalazione certificata di conformità edilizia ed agibilità**, 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), dotazioni ecologico-ambientali e attrezzature e spazi collettivi (U2), funzionali ai fabbricati compresi nell'unità 1, nonché la viabilità di accesso e i parcheggi pubblici, funzionali all'Unità 1, ma compresi nello stralcio attuativo dell'unità 2 come da **ALLEGATO 1** della presente convenzione;

D) alla presentazione della documentazione di cui all'art. 6 della presente convenzione;

E) all'avvenuta costituzione di servitù di pubblico passaggio (come da successivo art. 16), regolarmente registrata e trascritta, sulle aree porticate, come da **ALLEGATO 1**, previste nel progetto definitivo/esecutivo di cui al permesso di costruire rilasciato e destinate a permanere di proprietà privata.

## ART.9

## RICOMPOSIZIONE FONDIARIA - EVENTUALI AREE OGGETTO DI PERMUTA

1. Il progetto del nuovo Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, apporta variazioni alla conformazione dei lotti residenziali, rispetto alle limitrofe aree pubbliche destinate a infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) e ad attrezzature e spazi collettivi (U2), già di proprietà Comunale.
2. Tale variazione planimetrica, mantiene inalterate le Superfici Fondiarie dei lotti, la relativa capacità edificatoria assegnata dal PUA, e le quantità complessive delle aree delle infrastrutture di proprietà comunale;
3. In ragione di tali modifiche, in esecuzione dell'art. 2 comma 1, lettera a) della presente Convenzione urbanistica il Comune di Modena e il Soggetto Attuatore e rispettivi proprietari, si impegnano, nell'eventualità in fase attuativa/esecutiva si verificasse ciò, a permutare gratuitamente le aree così come individuate nell'allegata planimetria [REDACTED] (**da definirsi con successivo atto**) entro e non oltre **6 (sei) mesi** dall'approvazione del Piano Urbanistico attuativo, a pena di decadenza del Piano e dei permessi di costruire rilasciati;
4. Per la permuta delle unità immobiliari e il trasferimento dell'unità immobiliare le parti attribuiscono un uguale valori pari a euro 51,65, in quanto aree destinate alla realizzazione di opere di urbanizzazione e ricomposizione fondiaria.
5. Si da atto che tali accorpamenti alle rispettive proprietà infatti, ricomposizione fondiaria, non alterano il valore degli immobili già posseduti, in quanto non viene modificata la capacità edificatoria dei singoli lotti né diminuiti gli standard urbanistici. Le presenti cessioni sono effettuate in funzione dell'attuazione del Piano Urbanistico e relativa convenzione urbanistica.
6. A garantire altresì, alla data della stipula dell'atto di cessione/permuta, la piena ed esclusiva proprietà e la libera disponibilità dell'area oggetto di promessa di cessione/permuta al Comune, nonché la sua completa libertà da vincoli, oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli e privilegi anche fiscali in genere.

## ART. 10

## CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

1. Ai sensi degli articoli 29 e seguenti della L.R. 15/2013, il **contributo di costruzione** va corrisposto con le modalità e gli importi stabiliti dalle deliberazioni regionali e comunali, secondo quanto di seguito disciplinato:

**A)** per quanto attiene gli **oneri di urbanizzazione primaria** il Soggetto Attuatore si obbliga a realizzare le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) a scomputo totale o parziale di detti oneri. A fronte di eventuali maggiori costi di dette opere nulla sarà dovuto dal Comune. A fronte invece di minori costi, il soggetto attuatore dovrà versare la differenza al Comune;

**B)** per quanto attiene gli **oneri di urbanizzazione secondaria**, il Soggetto Attuatore si obbliga a realizzare le Attrezzature e spazi collettivi (U2) a scomputo totale o parziale di detti oneri. A fronte di eventuali maggiori costi di dette opere nulla sarà dovuto dal Comune. A fronte invece di minori costi, il soggetto attuatore dovrà versare la differenza al Comune;

**C)** per quanto attiene il **costo di costruzione**, lo stesso deve essere integralmente corrisposto, dal soggetto attuatore o dai soggetti interventori (proprietari), secondo le normative regionali e le deliberazioni comunali attuative vigenti;

2. Il costo di costruzione non è invece dovuto per l'edilizia residenziale convenzionata. Si rinvia comunque alla convenzione ai sensi dell'art. 33 della L.R. 15/2013 e di cui all'art. 13 comma 1 della presente convenzione, da stipulare tra Comune e soggetto attuatore.

## **ART. 11 MONETIZZAZIONE PARCHEGGI PUBBLICI**

1. Il Soggetto Attuatore, vista la realizzazione di una quota dei parcheggi pertinenziali su area pubblica come da art. 24.2 c.10 del testo coordinato delle norme di PSC POC RUE, corrisponde al Comune un contributo una tantum per la loro manutenzione per un importo complessivo pari a € [redacted] (da definire).
2. Il Soggetto Attuatore dell' UNITA' N. 1, in ottemperanza a quanto suddetto, corrisponde contestualmente alla stipula della presente convenzione urbanistica, il contributo una tantum pari a euro [redacted], come da bonifico bancario [redacted] eseguito in data [redacted] tramite banca [redacted] al tesoriere del Comune di Modena.

## **ART.12 ATTUAZIONE PER STRALCI ATTUATIVI UNITA ATTUATIVE 1 E 2**

1. Le Unità attuative 1 e 2, possono essere attuate per stralci attuativi (lotti):

A) UNITA' attuativo n. 1 -  
foglio [redacted] mappali [redacted];  
Stralci Attuativi: 1d e 1e

B) UNITA' attuativo n. 2 -  
foglio [redacted] mappali [redacted];  
Stralci Attuativi: 2a- 2b-2c-2d;

2. L'attuazione delle Unità n.1 e n. 2 e dei rispettivi stralci attuativi possono essere tra di loro svincolati fermo restando il rispetto del crono-programma allegato alla convenzione (ALLEGATO 3) ;

A) Ogni stralcio attuativo deve provvedere alla corretta e completa realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, delle attrezzature e spazi collettivi, delle dotazioni ecologico ambientali nonché dei requisiti prestazionali funzionali agli immobili in esso contenuti necessarie alla autonoma funzionalità dello stralcio stesso.

B) In caso di opere utili e funzionali a più stralci limitrofi andrà garantita la loro esecuzione in modo da rispettare le tempistiche attuative delle singole unità.

Si pone in tale ottica il vincolo a carico dell'unità n. 2 di realizzare le opere necessarie e funzionali all'unità n.

1 e 4 con tempistiche concordate con il Comune e tra i soggetti attuatori stessi, purchè siano garantite le tempistiche del crono-programma di cui all' **ALLEGATO 3**. Tali obblighi sono assunti dal Soggetto Attuatore (SA) dell'unità 2 con convenzione urbanistica stipulata in data \_\_\_\_\_ a ministero notaio \_\_\_\_\_ rep \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ ;

La mancata attuazione entro 180 giorni dalla richiesta, è condizione sufficiente per escutere la garanzia fideiussoria prestata da parte del Comune di Modena.

3. Il progetto delle urbanizzazioni deve individuare le urbanizzazioni primarie, le attrezzature e spazi collettivi, le dotazioni territoriali ed ecologico ambientali nonché i requisiti prestazionali degli immobili da realizzare contestualmente all'attuazione edilizia di ogni singolo stralcio attuativo. Prima delle Segnalazione certificata di conformità edilizia ed agibilità delle unità immobiliari, di ogni singolo stralcio attuativo, tutte le opere di cui sopra dovranno risultare ultimate e funzionanti.
4. il tutto meglio identificato e specificato negli allegati alla convenzione: **ALLEGATI 1 e 3**

#### **ART. 13**

##### **CESSIONE GRATUITA DELLE AREE PER ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI (AREE DI U2)**

Le Parti danno atto che la dotazione di aree da destinare ad attrezzature e spazi collettivi per servizi di interesse collettivo, risultano soddisfatte e pertanto i soggetti attuatore non dovranno procedere con alcuna cessione di aree o loro monetizzazione.

#### **ART. 14**

##### **TEMPI PER L'ATTUAZIONE DEL SOCIAL HOUSING ED EDILIZIA CONVENZIONATA**

I soggetti attuatori si obbligano a realizzare gli alloggi con finanziamenti derivanti dal Bando Periferie o altri finanziamenti regionali e/o nazionali entro e non oltre 4 anni dalla stipula della presente convenzione urbanistica.

I soggetti attuatori, inoltre, si obbligano a realizzare gli alloggi di edilizia convenzionata oggetto e non di cofinanziamenti regionali e/o nazionali entro e non oltre 4 anni dalla stipula della presente convenzione urbanistica.

#### **ART. 15**

##### **SANZIONI- RISPETTO DEL CRONOPROGRAMMA ESCUSSIONE FIDEIUSSIONI**

1. Oltre a quanto previsto dalla presente convenzione urbanistica, in caso di parziale o totale mancata attuazione delle opere relative alle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento o non rispetto del Cronoprogramma relativo ad ogni singola opera e fase, il Comune potrà concedere, per la relativa regolarizzazione, ulteriori 30 giorni calcolati dal termine previsto dal cronoprogramma, trascorsi i quali procederà ad escutere progressivamente la relativa fideiussione e a far ultimare, correggere o realizzare quanto incompleto o mal eseguito, utilizzando la somma 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. 16**  
**CLAUSOLE PARTICOLARI**

1. **MANUTENZIONE DELLE AREE PUBBLICHE O DI USO PUBBLICO NONCHE' DELLE AREE PRIVATE**- La manutenzione di tutte le aree ed opere pubbliche o di uso pubblico comprese nell' UNITA' n. 1 , avverrà a cura e spese dei soggetti attuatori, fino al momento in cui le opere e le aree stesse passeranno in carico al Comune.

I soggetti Attuatori si impegnano, sin da ora, a garantire, nei tempi di transizione tra le realizzazione dei vari lotti sulle aree inattuate livelli di manutenzione, opere di sistemazione e sistemi di recinzione a chiusura dei lotti che garantiscano soddisfacenti livelli di qualità urbana, sia sotto il profilo estetico-funzionale, sia dal punto di vista igienico sanitario, sia per quanto riguarda la sicurezza urbana.

Dovranno, inoltre, essere rispettate le norme del TITOLO III – NETTEZZA E DECORO DEGLI SPAZI ED AREE PUBBLICHE, Art. 13 – Sicurezza e manutenzione degli edifici e delle aree del Nuovo Regolamento di Polizia Urbana approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 1 del 11 gennaio 2018 e successive integrazioni.

La manutenzione delle aree dovrà essere monitorata almeno una volta l'anno, con apposito report che gli attuatori trasmetteranno all'Amministrazione Comunale entro il 31 dicembre di ciascun anno solare.

I soggetti attuatori si obbliga, inoltre, ad estendere la previsione di cui al precedente comma anche sulle aree oggetto di cessione sino al momento dell'attuazione degli interventi sulle aree stesse.

2. **COSTITUZIONE SERVITU' DI PUBBLICO PASSAGGIO E DI USO PUBBLICO**

I soggetti attuatori si obbligano, a totale cura e spese, a stipulare prima della presentazione della segnalazione certificata di conformità edilizia ed agibilità la servitù di pubblico passaggio sulle aree porticate e marciapiedi, mentre per le aree destinate a parcheggi deve essere istituit servitù di uso pubblico, come meglio identificato nella planimetria allegata al presente atto quale **ALLEGATO 1**;

Le suddette servitù sono regolate dai seguenti patti:

A. il soggetto attuatore ed i suoi aventi causa conservano la proprietà dell'area, ma non potranno interferire in alcun modo sull'utilizzo pubblico dell'area stessa, né diminuire l'uso delle servitù o renderle più onerosa;

B. la manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree, compreso lo sgombero della neve, rimane interamente a carico del soggetto attuatore e/o aventi causa, che si obbligano altresì a mantenerle i stato di sicurezza, eliminando qualsiasi elemento di pericolo che si venisse a creare, segnalandolo efficacemente all'utenza esterna, ed illuminando adeguatamente le sole aree porticate durante le ore notturne e di scarsa visibilità, a propria cura e spese;

3. C. nessuna richiesta di indennizzo potrà essere formulata dalla proprietà, all'Amministrazione comunale, per eventuali danni agli interrati ed ai manufatti e agli impianti ricadenti nelle aree in questione, che derivasse dalla sistemazione e dall'uso delle aree gravate dalle presenti servitù, conseguenti alla non perfetta realizzazione delle opere di cui trattasi, o da danni derivanti dall'uso, anche improprio delle aree stesse;

D. e' a carico dei proprietari qualsiasi responsabilità per danni che potessero derivare a terzi a causa della realizzazione, manutenzione ed esercizio dei marciapiedi e dei parcheggi;

E. le servitù sono costituite a titolo gratuito in esecuzione di obbligo da convenzione e pertanto nulla il soggetto attuatore ed i suoi aventi causa hanno a che pretendere dal Comune di Modena per la costituzione delle stesse;

F. le servitù vengono costituite e perdureranno finché saranno mantenuti in essere i percorsi pedonali e le aree ad essi correlate, o fino a quando, per modifica del Piano Urbanistico Generale, o , per motivi di ordine generale afferenti l'interesse pubblico, il Comune di Modena non intenda modificarle o revocarle;

G. la parte costituente le servitù garantisce la piena proprietà e disponibilità delle unità immobiliari dalle stesse gravate, nonché la libertà delle unità immobiliari medesime da ipoteche, censi, livelli, privilegi anche di natura fiscale, trascrizioni pregiudizievoli e oneri reali in genere;

H. le parti rinunciano all'iscrizione di ipoteca legale, esonerando il direttore dell'ufficio del territorio di Modena, servizio di pubblicità immobiliare, da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo;

I. per tutto quanto non previsto nel presente atto, valgono le norme del Codice civile;

4. Le servitù dovranno essere recepite negli atti di accatastamento degli immobili interessati ed il

percorso pedonale identificato da specifico subalterno. La documentazione di fine lavori degli edifici dovrà essere adeguata in tal senso.

#### **ART. 17**

### **VALIDITA' DELLA CONVENZIONE URBANISTICA**

1. La presente convenzione urbanistica ha validità di 10 anni a partire dall'efficacia del Piano Particolareggiato di iniziativa Pubblica. La presente convenzione dovrà essere stipulata entro e non oltre sei mesi dall'efficacia del Piano.

#### **ART. 18**

### **SPESE**

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

#### **ART. 19**

### **CLAUSOLA RISOLUTIVA**

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

#### **CAPO II**

### **ART. 1**

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

1. I presenti obblighi convenzionali non potranno essere trasferiti a terzi in assenza di espressa autorizzazione rilasciata dall'amministrazione comunale in accoglimento di apposita istanza del soggetto attuatore, successivamente all'acquisizione dell'informativa antimafia non interdittiva ex art. 91 del D.Lgs 159/2011;
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 come infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento;
3. Nei rogiti di compravendita le aree a verde di vicinato previste dal piano particolareggiato, disciplinate dalla 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.
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 al piano particolareggiato di iniziativa **pubblica denominato Ex mercato Bestiame** e alla relativa convenzione urbanistica;  
B) di conoscere e accettare ogni e qualsiasi obbligo che compete alla parte acquirente nei confronti del Comune in ottemperanza alla presente convenzione urbanistica.

**LETTO, CONFERMATO, SOTTOSCRITTO.**

**IL COMUNE DI MODENA** \_\_\_\_\_

**IL SOGGETTO ATTUATORE** \_\_\_\_\_

**I PROPRIETARI** \_\_\_\_\_

*Allegati:*

1. *Individuazione Stralci attuativi - Urbanizzazioni primarie e Urbanizzazioni secondarie – Soggetti attuatori;*
2. *Previsione di spesa per le opere di urbanizzazione primaria, secondaria;*
3. *Crono programma;*
4. *Ricomposizione Fondiaria -Aree oggetto di Permuta – (DA DEFINIRE).*

ALLEGATO 1

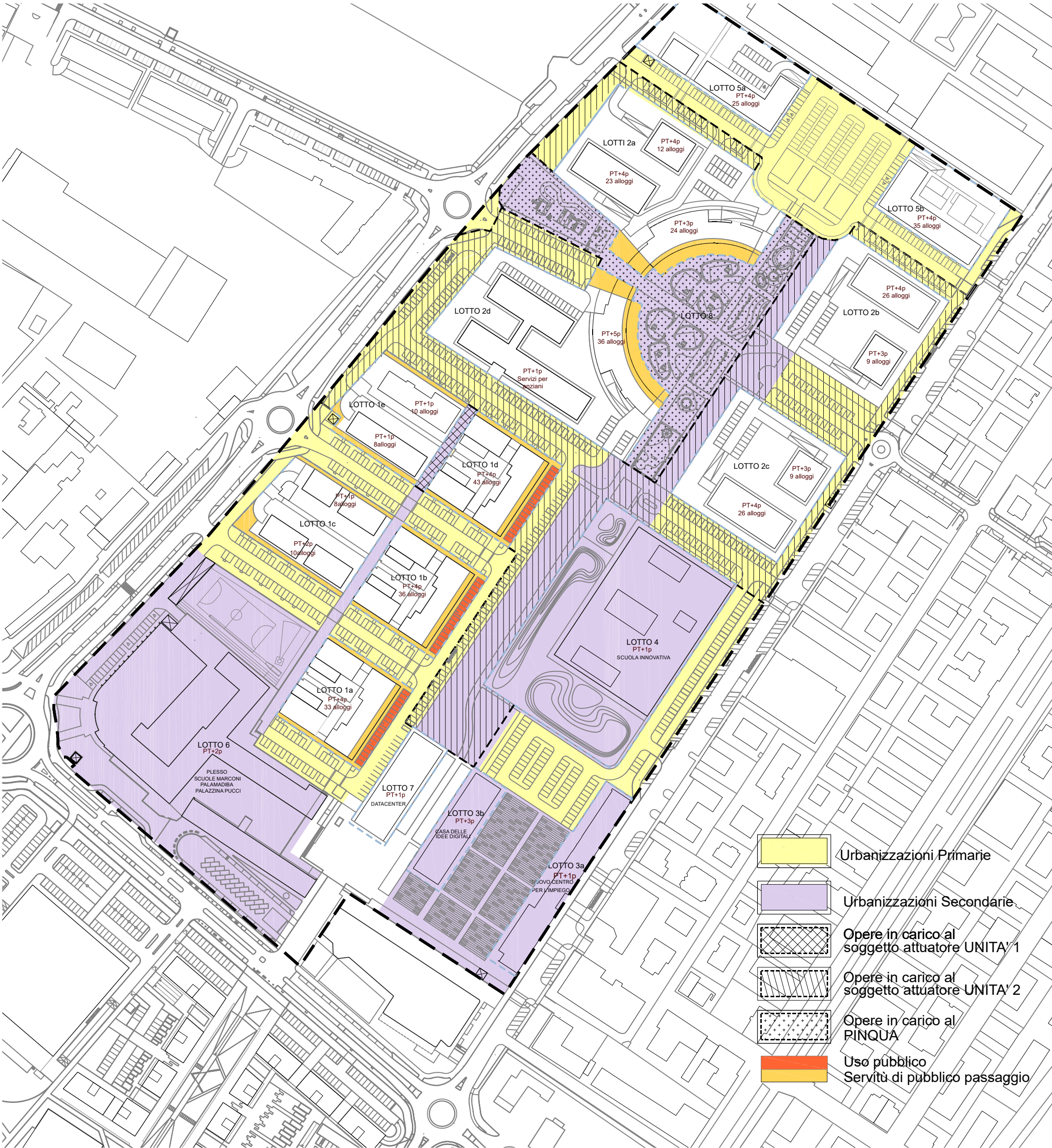
Individuazione Stralci attuativi

Urbanizzazioni primarie e Urbanizzazioni secondarie – Soggetti attuatori

PUA

DI INIZIATIVA PUBBLICA- EX MERCATO BESTIAME

Superficie Territoriale Mq 138.400



## ALLEGATO 2 - PREVISIONE DI SPESA

Il seguente quadro economico comprende:

- le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (opere di urbanizzazione primaria; – U1);
- le attrezzature e spazi collettivi (opere di urbanizzazione secondarie – U2);
- progetti pubblici attuativi del comparto. Opere attuate e/o in attuazione con finanziamenti pubblici.

Per quantificare il presumibile importo dei lavori si è risaliti al quadro economico contenuto nello strumento urbanistico vigente aggiornando le voci in base alle più attuali previsioni urbanistiche e edificatorie.

Voci di spesa			Dati	Interventi realizzati e/o in corso di realizzazione €	Interventi da realizzare €	Totali Urbanizzazioni da realizzare in capo ai SA privati
U1	Unità 1 e 2 e limitrofe	Opere da realizzare da parte dei SA della Unità 2	previsione di spesa Quadro economico fornito dai Soggetti Attuatori.	1.555.385,00  collaudo febb/2015 (Delibera di G.C. n.421/2008)	1.495.000,00	1.495.000,00
U2	Unità 1	Opere da realizzare da parte dei SA delle Unità 1	previsione di spesa Quadro economico fornito dai Soggetti Attuatori.		30.000,00	413.000,00
U2	Unità 2	Opere da realizzare da parte dei SA delle Unità 2	previsione di spesa Quadro economico fornito dai Soggetti Attuatori.		383.000,00	
Aree per attrezzature e spazi collettivi (U2)  progetti di opere pubblica attuativi delle unità 3,4,5,6,7,8  Opere con finanziamenti pubblici	Unità 8 e 3	PINQUA (11) Parco inclusività	* Previsione di spesa progetto PINQUA		(11) 1.552.515,00	
		(12) Hub - Scambio intermodale/piazza			(12) 802.515,00	
	Unità 7	Data Center	Progetto esecutivo data Center – Dato fornito dai Lavori pubblici		5.100.000,00	
	Unità 3	Nuovo Centro per l'impiego (ex Stallini) ID PINQuA 374	* Previsione di spesa progetto PINQUA		4.122.547,00	
		Casa delle Idee Digitali	Italia City Branding 2020		10.223.993,25	
	Unità 6	Plesso Scolastico Marconi	Delib. di G.C. n.666/2010	9.691.277,00		
		Palestra Comunale PalaMadiba	Delib. di G.C.. n.474/2013	4.696.316,00		
		Palazzina Pucci	Delib. di G.C.. n.1299/2002	2.257.000,00		
	Unità 4	Scuola Innovativa	Lavori Pubblici - Relazione con quadro economico.		6.770.000,00	
	Unità 5	Social Housing 5a		7.497.967,83		
		Social Housing 5b		10.207.404,00		
		Urbanizzazioni	Bando periferie	609.436,35		
TOTALE				36.514.786,18	30.479.570,25	1.908.000,00
TOTALE PREVISIONE DI SPESA OPERE PUBBLICHE				66.994.356,43		

\* Le opere relative alla proposta di intervento n. 11 "Parco dell'inclusività (CUP D91B21000930005), prevedono un costo stimato complessivo pari a euro 1.202.514,97, e verrà realizzata per un importo di euro 1.187.514,97 con i

finanziamento del Bando PiNQuA e per euro 15.000,00 con risorse comunali; nonchè un ulteriore contributo del soggetto attuatore dell'unità 2 di € 350.000 per un importo complessivo di **€1.552.515,00**

- La proposta di intervento n. 12 (ID PINQUA 354), "**Spazio al lavoro- Hub di Scambio intermodale e piazza**" (CUP D91B210009) prevede un costo stimato complessivo pari a euro **802.514,97** di cui 787.814,97 finanziamento Pinqua e 15.000,00 risorse comunale;

- La proposta di intervento n. 13 (ID PINQuA 374) "**Riqualificazione dell'immobile ex Stallini e sua tarsformazione in nuova sede del centro per l'impiego** " (CUP C998120000280001), prevede un coto stimato complessivo pari a euro **4.122.547,83** di cui 1.22.547,83 finanziamento Pinqua e 3.000.000,00 risorse di altri soggetti pubblici.

#### **NOTE**

UNITA 6 - Confermati importi adottati con delibera n. 44/2019

UNITA 7 - Confermati importi adottati con delibera n. 44/2019

## ALLEGATO 3

### CRONO-PROGRAMMA - ATTUAZIONE DELLE UNITA' N. 1 E N. 2

1. Stipula della convenzione urbanistica entro e non oltre sei mesi dall'efficacia del Piano.
2. La completa attuazione delle unità 1 e 2 dovrà avvenire entro e non oltre il anni dieci **(10) dalla stipula della presente convenzione;**
3. **TEMPI PER L'ATTUAZIONE DEL SOCIAL HOUSING ED EDILIZIA CONVENZIONATA**
  - Completa esecuzione degli alloggi con finanziamenti derivanti dal Bando Periferie o altri finanziamenti regionali e/o nazionali secondo gli atti di riferimento degli stessi e comunque entro e non oltre 3 anni dalla stipula della presente convenzione urbanistica.
  - Completa esecuzione degli alloggi di edilizia convenzionata, oggetto e non di cofinanziamenti regionali e/o nazionali secondo gli atti di riferimento degli stessi e comunque entro e non oltre 3 anni dalla stipula della presente convenzione urbanistica.
4. **TEMPI PER L'ATTUAZIONE DELL'EDILIZIA RESIDENZIALE LIBERA E DELLE FUNZIONI DI SERVIZIO COMPRESSE NEGLI STRALCI 1e-2d**
  - L'edilizia residenziale libera dovrà essere attuata entro 5 anni dalla stipula del presente atto;
  - Le funzioni di servizio presenti nell'unità 1e e 2d dovranno essere attuate entro 10 anni dalla stipula del presente atto.
5. Fermo restando i tempi attuativi indicati ai precedenti punti e dalla convenzione urbanistica, le Unità 1 e 2 devono rispettare le seguenti fasi attuative in ordine alla esecuzione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (U1), delle dotazioni ecologico ambientali e delle attrezzature e spazi collettivi (U2).

UNITA	Esecuzione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (U1) delle attrezzature e spazi collettivi (U2) e delle dotazioni ecologiche ambientali.
<b>UNITA 1</b> stralci 1d - 1e	tutte le opere di Urbanizzazione funzionali agli stralci; i parcheggi su via Triva con le relative reti e impianti; le reti dentro e fuori comparto necessari ad allacciare gli edifici;
<b>UNITA 2</b>  stralci: 2a-2 b-2c-2e	<ul style="list-style-type: none"><li>- tutte le opere di Urbanizzazione comprese nell'unità 2 funzionali agli stralci;</li><li>- <b>PP pubblici necessari e funzionali agli stralci</b> e la relativa viabilità di accesso con le relative reti e impianti;</li><li>- <b>la prosecuzione di via Triva</b> (e il suo completamento comprensivo dei parcheggi su strada) fino all'innesto con la viabilità del parcheggio a nord con le relative reti e impianti entro i termini di attuazione dell'unità 1 e/o dell'attuazione del primo stralcio attuativo dell'unità 2.</li><li>- <b>l'area verde pubblica</b> posta tra via Triva, la scuola innovativa a est e il data center (sud) e l'area PINQUA a nord; entro i termini di attuazione dell'unità 1 e/o dell'attuazione del primo stralcio attuativo dell'unità 2.</li><li><b>Realizzazione dei parcheggi e relative viabilità di accesso</b> e sotto-servizi posti a confine con le unità 1 e 4 in relazione ai tempi di attuazione delle unità 1 e 4.</li><li><b>la realizzazione del verde pubblico a confine con il parco Parco dell' inclusività (PINQUA)</b> contestualmente all'attuazione delle unità 2 b-c- e comunque entro il termine di attuazione del progetto pubblico PINQUA.</li></ul>

<b>Atto</b>	<b>termini</b>
Attuazione Piano	10 anni
Validità convenzione	10 anni
Stipula convenzione	Entro 6 mesi da efficacia del piano
Permute	Entro 6 mesi da stipula della convenzione
PdC Opere U1 e progetti edilizi	Entro 6 mesi da stipula della convenzione
Attuazione social housing ed edilizia convenzionata	+ 4 anni e sei mesi da efficacia del piano*
Attuazione progetti finanziati e OOU2	+ 4 anni e sei mesi da efficacia del piano*
Completa attuazione Unità 1	+ 10 anni
Completa attuazione Unità 2	+ 10 anni
Collaudo provvisorio	Fine lavori stralci attuativi
Collaudo definitivo	+ 2 anni da collaudo provvisorio

\* fatto salvo tempistiche attuative più ristrette indicate da bandi o programmi di finanziamento.



Comune  
di Modena

# PUA

PIANO

PARTICOLAREGGIATO

di iniziativa pubblica

## EX MERCATO

## BESTIAME

Zona Elementare 880 aree 01-04

tav **A2**

**SCHEMA DI CONVENZIONE**

**UNITA' n. 2**

**Assessorato Urbanistica, Pianificazione per lo sviluppo  
sostenibile, Politiche abitative**

**Dirigente**

**Settore Pianificazione e Sostenibilità Urbana**

Ing. Maria Sergio

**Dirigente**

**Servizio Progetti Urbani Complessi e Politiche Abitative**

Ing. Michele Tropea

**Servizio progetti Complessi e Politiche Abitative  
Gruppo di lavoro**

**Gruppo di Progettazione:**

Ing. Filippo Bonazzi

Geom. Nilva Bulgarelli

Arch. Lorenzo Gaio Gastaldello

Arch. Giovanna Palazzi (fino al 10/01/22)

Arch. Andrea Reggianini

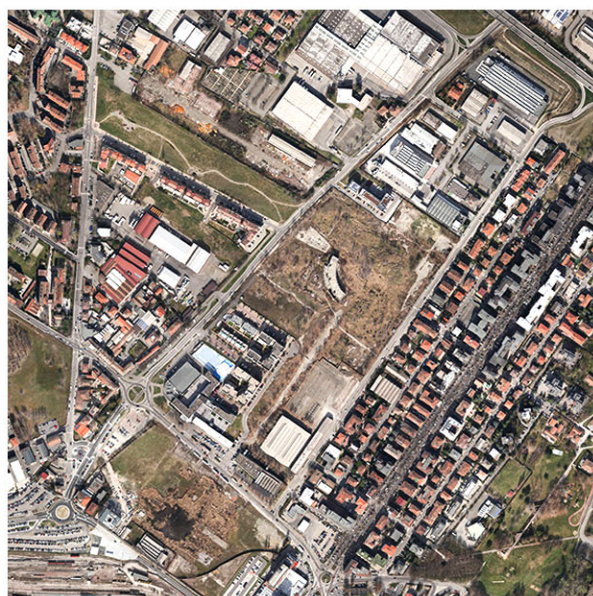
Dott.ssa Silvia Sitton

Arch. Isabella Turchi

**Elaborazioni grafiche:**

Istrutt. Tecnico Elena Alietti

Istrutt. Tecnico Anna Tavoni





**CONVENZIONE URBANISTICA**  
**PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA DENOMINATO EX MERCATO**  
**BESTIAME ZONA ELEMENTARE 880 AREA 01- AREA 04**  
**UNITA' N. 2**

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 \_\_\_\_\_, proprietario di aree situate nel Comune, comprese nel Piano urbanistico attuativo: Piano particolareggiato " Ex Mercato Bestiame", identificate catastalmente al foglio \_\_\_\_\_, mappali: \_\_\_\_\_, per brevità di seguito denominato " \_\_\_\_\_ " o "**Proprietario**";

E

\_\_\_\_\_ in qualità di legale rappresentante di \_\_\_\_\_ proprietario di aree situate nel comune, comprese nel Piano urbanistico attuativo: Piano particolareggiato " Ex Mercato Bestiame", identificate catastalmente al foglio: \_\_\_\_\_, mappali: \_\_\_\_\_ per brevità di seguito denominato " \_\_\_\_\_ " o "**Proprietario**";

E

\_\_\_\_\_, in qualità di legale rappresentante di \_\_\_\_\_, proprietario di aree situate nel comune, comprese nel Piano urbanistico attuativo: Piano particolareggiato " Ex Mercato Bestiame", identificate catastalmente al foglio: \_\_\_\_\_, mappali: \_\_\_\_\_, per brevità di seguito denominato " \_\_\_\_\_ " o "**Proprietario**";

E

\_\_\_\_\_, in qualità di legale rappresentante di **AGORACINQUE S.C. A R.L.**, proprietario di aree situate nel comune, comprese nel Piano urbanistico attuativo: Piano particolareggiato " Ex Mercato Bestiame", identificate catastalmente al foglio: \_\_\_\_\_, mappali: \_\_\_\_\_, di seguito denominato "**Soggetto attuatore UNITÀ 2**";

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

che la Legge Regionale 24 marzo 2000 n. 20 "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio" ha ridefinito la disciplina e l'uso del territorio determinando un nuovo livello della pianificazione regionale, provinciale e comunale; in particolare gli artt. 28, 29, 30 e 31 della stessa legge hanno identificato i seguenti strumenti di pianificazione urbanistica comunale: Piano Strutturale Comunale (PSC), Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), Piano Operativo Comunale (POC) e Piani Urbanistici Attuativi (PUA);

che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 93 del 22/12/2003 è stata approvata la variante al Piano Regolatore Generale (PRG) di adeguamento alla LR 20/2000, ai sensi dell'art. 43, comma 5, della legge regionale richiamata, con le procedure di cui all'art. 15 della LR 47/1978 e successive modificazioni, precedentemente adottata con propria deliberazione n. 20 del 7/4/2003, stabilendo quali previsioni del piano vigente costituiscono il Piano Strutturale Comunale (PSC), il Piano Operativo Comunale (POC) ed il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE);

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 integralmente sia la legge regionale 24 marzo 2000 n. 20 sia la legge regionale 3 luglio 1998 n. 19, e ha previsto all'art. 3, comma 1, l'obbligo per i Comuni di procedere all'adeguamento della pianificazione urbanistica vigente, ai principi fondamentali ivi previsti, entro termini perentori per l'avvio del relativo processo e per la sua conclusione;

che 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 di Consiglio Comunale n. 86 del 29/12/2021, ai sensi dell'art. 3 e art. 45, comma 2 e art. 27 comma 2 della Legge Regionale n. 24/2017 ha assunto la proposta di Piano, completa di tutti gli elaborati costitutivi;

che in particolare, l'articolo 3 della Legge Urbanistica Regionale, per i Comuni (tra questi, il Comune di Modena) dotati degli strumenti urbanistici previsti dalla legge regionale 20/2000, prevede un periodo transitorio, funzionale alla elaborazione e alla approvazione del Piano Urbanistico generale (PUG), periodo che si articola in due fasi: una prima fase di tre anni, che si concluderà il 1 gennaio 2021, entro la quale dovrà essere formalmente avviato l'iter di adozione del nuovo strumento; una seconda fase di due anni, che si concluderà il 01 gennaio 2023, entro la quale il Piano Urbanistico generale (PUG) dovrà essere approvato;

che, successivamente, la Legge Regionale n. 3 del 2020 ha prorogato i termini predetti rispettivamente al 1/1/2022 e al 1/1/2024, modificando pertanto il termine previsto per l'assunzione della proposta del nuovo Piano Urbanistico Generale (PUG) e il termine per completare il processo di approvazione del PUG e il termine entro il quale gli accordi operativi e gli altri strumenti attuativi consentiti nel periodo transitorio devono pervenire alla loro stipula o approvazione e al relativo convenzionamento;

che nel corso del periodo transitorio durante il quale i Comuni sono chiamati a predisporre e approvare il Piano Urbanistico generale (PUG), oltre alla ordinaria possibilità di portare ad esecuzione una parte della pianificazione vigente, la L.R. 24/2017 consente ai Comuni di individuare una parte delle previsioni del piano vigente da attuare con percorsi procedurali più celeri, cioè attraverso la stipula di accordi operativi, ovvero il rilascio di permessi di costruire convenzionati, in quanto prioritari rispetto alle esigenze della comunità;

che l'art. 4, comma 2, della nuova Legge Regionale, recita: "Allo scopo di selezionare una parte delle previsioni del PSC cui dare immediata attuazione ai sensi del comma 1, "il Consiglio Comunale assume un'apposita Delibera di Indirizzo con la quale stabilisce...i criteri di priorità, i requisiti e i limiti in base ai quali valutare la rispondenza all'interesse pubblico delle proposte di accordo operativo avanzate dai soggetti interessati";

che, inoltre, il comma 3, dell'art. 4, per assicurare l'imparzialità e trasparenza delle scelte operate dalla delibera di indirizzo, prescrive, ai Comuni che intendano avvalersi di tale disciplina speciale, di pubblicare preventivamente un Avviso Pubblico per acquisire manifestazioni di interesse dei privati;

che l'obiettivo primario individuato e perseguito dall'articolata disciplina definita dall'articolo 4 della Legge Regionale 24/2017 è, per molti versi, analogo a quello perseguito attraverso le misure di salvaguardia: evitare che l'attuazione di strumenti in essere, ma prossimi al superamento per effetto della nuova pianificazione (nel nostro caso, per effetto di una nuova pianificazione derivante da una nuova disciplina legislativa) possa vanificare, quantomeno parzialmente, gli obiettivi da questa individuati;

che l'articolo 4, comma 4, della legge regionale 24/2017, nel dettare le regole per la attuazione degli strumenti urbanistici vigenti, prevede durante il periodo transitorio, che entro il termine perentorio per l'avvio del procedimento di approvazione del Piano Urbanistico Generale (PUG) (3 anni a decorrere dal 1 gennaio 2018) possano "essere adottati i seguenti atti e può essere completato il procedimento di approvazione degli stessi avviato prima della data di entrata in vigore della presente legge: a) le varianti specifiche alla pianificazione urbanistica vigente, tra cui le varianti di adeguamento a previsioni cogenti contenute in leggi o piani generali o settoriali; b) i piani attuativi dei piani regolatori comunali vigenti, anche in variante...; c) i Piani urbanistici attuativi (PUA), di iniziativa pubblica o privata, di cui all'articolo 31 della legge regionale n. 20 del 2000; d) i Programmi di riqualificazione urbana (PRU), di cui alla legge regionale 3 luglio 1998, n. 19 (Norme in materia

di riqualificazione urbana); e) gli atti negoziali e i procedimenti speciali di approvazione di progetti che comportano l'effetto di variante agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica";

che la circolare regionale prot. PG/2018/179478 del 14/3/2018, ha dettato le "prime indicazioni operative della nuova legge urbanistica";

che l'area oggetto di intervento è stata inserita nella prima parte, Volume I, della Programmazione degli interventi per la fase transitoria, di cui alla Delibera di Indirizzo della Legge Regionale n. 24/2017, Allegato A, capitolo 2.4 "Gli interventi per la città pubblica e di interesse pubblico", specificato nel capitolo 2.4.4 "Variante al Piano Particolareggiato dell'Ex Mercato Bestiame", approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 92/2018;

che in attesa della definizione del nuovo Piano Urbanistico Generale l'Amministrazione Comunale ha avviato la progettualità della suddetta area, inserendola nella programmazione della fase transitoria quale attuazione dei piani urbanistici vigenti;

che il comma 7, dell'art. 6 "Quota complessiva del consumo di suolo ammissibile" della legge regionale n. 24/2017 recita: "Non sono computate altresì nella quota massima di cui al comma 1 le aree utilizzate per l'attuazione delle previsioni dei piani urbanistici vigenti, ai sensi dell'articolo 4".

che pertanto tale intervento risulta coerente con l'obiettivo del consumo di suolo a saldo zero di cui agli artt. 5 e 6 della legge regionale 24/2017;

#### PREMESSO INOLTRE:

che il Comune di Modena con deliberazione del Consiglio Comunale n. 55 del 12/4/1999 ha approvato un Programma di Riqualificazione Urbana (PRU), come definito dal D.M. LL.PP. 21/12/1994 e s.m., con valore anche di Programma Speciale d'Area, già localizzato con deliberazione della Giunta Regionale n. 358/1997, ai sensi della legge regionale n. 30/1995, in variante al PRG vigente, ai sensi dell'art. 14 della legge regionale n. 47/1978 e s.m., variante approvata con deliberazione della Giunta Provinciale n. 311 del 18/5/1999;

che il predetto Programma di Riqualificazione Urbana ha per obiettivo il recupero, la trasformazione e la riqualificazione di aree produttive dismesse e da dismettere, collocate nell'ambito della cosiddetta Fascia Ferroviaria Quadrante Nord;

che, in data 2/4/1999, è stato sottoscritto, ai sensi della L.R. n. 30/1996, l'Accordo di Programma Speciale d'area, con il quale sono state stabilite le modalità e i programmi di utilizzo dei finanziamenti erogati con deliberazione di Giunta Regionale n. 54 del 13/7/1999, tra i quali sono ricompresi, anche quelli per le demolizioni nel comparto "Mercato Bestiame";

che la Regione Emilia Romagna, con deliberazione consiliare n. 88 del 8/11/2000, ha approvato i criteri per la ripartizione dei fondi di cui alla L.R. n. 19/1998, assegnando al Comune di Modena un finanziamento di € 5.471.860,85, per i comparti Mercato Bestiame e Consorzio Agrario, per la realizzazione di opere di risanamento e demolizioni nel comparto Mercato Bestiame e per interventi di edilizia agevolata in entrambi i comparti e che per accettazione del finanziamento è stato sottoscritto il 26/1/2000, un Protocollo d'intesa tra Regione e Comune;

che in data 30/6/2003 è stato stipulato, tra Comune di Modena, Regione Emilia Romagna, soggetti attuatori privati, beneficiari del contributo regionale, l'Accordo di Programma di cui alla L.R. n. 19/1998, contenente l'assunzione dei reciproci impegni ed obblighi, i relativi finanziamenti e le modalità di ripartizione degli oneri tra i soggetti partecipanti, per l'attuazione del PRU;

che il Comune di Modena con provvedimento prot. gen. n. 138134/05 del 19/10/2005, ha nominato il Responsabile del Procedimento del Programma di riqualificazione urbana "ex Mercato Bestiame", il quale

presiede la Conferenza di Programma ed esercita, altresì, la vigilanza sull'attuazione del PRU;

che i soggetti attuatori privati hanno prestato idonee garanzie per l'esatto adempimento delle obbligazioni assunte con l'Accordo di programma, nei modi e nei tempi previsti nel predetto accordo e nella normativa regionale di riferimento;

#### DATO ATTO:

che con deliberazioni di Consiglio Comunale n. 132 del 20.12.2004 e n. 94 del 15/12/2005 sono state rispettivamente approvate le Varianti al PSC- POC e al RUE, che non hanno modificato le previsioni dell'area oggetto di intervento;

che in data 15/04/2004, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 46, esecutiva ai sensi di legge, è stato approvato il Piano particolareggiato di iniziativa pubblica relativo al comparto denominato "Mercato Bestiame", precedentemente adottato con propria deliberazione n. 24 del 25/3/2002;

che in data 10/07/2008, con deliberazione di Giunta Comunale n. 421, esecutiva ai sensi di legge, è stata approvata la "convenzione urbanistica per l'attuazione delle opere di urbanizzazione primaria afferenti le unità di attuazione di intervento privato" (Stralcio A e Stralcio B), stipulata successivamente in data 01/08/2008 a ministero notaio dr. Enrico Spagnoli, rep. 69.680/16.704, regolarmente registrata e trascritta;

che in data 10/07/2008, con deliberazione di Giunta Comunale n. 422, esecutiva ai sensi di legge, è stata approvata la "convenzione urbanistica per l'attuazione delle opere di urbanizzazione primaria di interesse dell'intero comparto", stipulata successivamente in data 01/08/2008, a ministero notaio dr. Enrico Spagnoli, rep. 69.681/16.705, regolarmente registrata e trascritta;

che in data 14/06/2010, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 39, esecutiva ai sensi di legge, è stata approvata la Variante al Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica "Mercato Bestiame" in Variante al Piano Operativo Comunale (POC), precedentemente adottata con delibera di Consiglio comunale n. 24 del 25/3/2002;

che in data 24/08/2010, con deliberazione di Giunta Comunale n. 481, è stata approvata la convenzione urbanistica ad integrazione della convenzione urbanistica rep. 69.680/16.704 del 01/08/2008, stipulata successivamente in data 08/10/2010, a ministero notaio dr. Enrico Spagnoli, rep. 72.206/18.651, regolarmente registrata e trascritta, per l'attuazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (integrative) afferenti l'unità di attuazione 2 e al realizzazione delle attrezzature e spazi collettivi;

che le aree ricomprese nelle predette unità di attuazione sono pervenute ai soggetti attuatori a seguito di asta pubblica avvenuta in data 21/3/2003 ed aggiudicazione approvata con determinazione dirigenziale del Dirigente Responsabile del Servizio Patrimonio n. 703 del 6/5/2003 e successivi atti pubblici, stipulati in data 10/6/2008, a ministero Notaio Enrico Spagnoli, rep. n. 69433/16508 e rep. n. 69434/16509;

che la società Agoracinque, in qualità di proprietario e soggetto attuatore ha presentato per la realizzazione di dette suddette opere di urbanizzazione primaria e di sua competenza di cui alla convenzione rep- 69.680/16.704 del 01/08/2008, Permesso di costruire n. 3154/2004, rilasciato in data 21/12/2004 e successivamente Permesso di costruire in Variante n. 2363/2009, rilasciato in data 17/11/2009, ed inoltre a garanzia della esecuzione delle suddette opere ha depositato polizza fideiussoria n. 41059868, rilasciata in data 22/12/2004 da Unipol UGF Assicurazioni di importo pari a Euro 531.256,00, successivamente integrata in data 22/12/2009 per un importo complessivo di euro 902.925,37;

che in data 28/02/2011 è stato rilasciato alla Società Agoracinque il Permesso di costruire n. 2054/2010, per la *"Realizzazione di opere di urbanizzazione aggiuntive afferenti l'unità di attuazione n.2 nell'ambito del piano particolareggiato di iniziativa pubblica del comparto denominato Ex mercato bestiame"* in conformità all'integrazione della convenzione urbanistica rep. 72.206/18.651 stipulata in data 08/10/2010, ed a garanzia della esecuzione delle suddette opere, la società, ha presentato idonea garanzia fideiussoria n.56733838 rilasciata da Unipol UGF assicurazione in data 03/05/2011, per un importo paria a euro 1.480.291,89;

che inoltre per l'attuazione delle opere di urbanizzazione di interesse dell'intero comparto, di cui alla convenzione urbanistica rep.69.681/16.705 del 01/08/2008, la società Agoracinque, ha presentato Permesso di costruire n. 2811/2008, rilasciato in data 06/04/2009 ed a garanzia della esecuzione delle stesse, ha depositato polizza fideiussoria n.53468782, rilasciata in data 24/06/2009 da Unipol UGF Assicurazioni di importo pari a euro 5.091.738, 00;

#### CONSIDERATO:

che i Piani particolareggiati, approvati sulla base della normativa vigente in materia, disciplinano e conformano gli interventi edilizi e le opere pubbliche di urbanizzazione primaria e secondaria, secondo le modalità e termini previsti dalle apposite convenzioni urbanistiche sottoscritte dai proprietari delle aree interessate ed il Comune;

che, l'art.28 della legge urbanistica n.1150/1942 e ss.mm.ii stabilisce che: *“L'autorizzazione comunale è subordinata alla stipula di una convenzione, da trascriversi a cura del proprietario, che preveda:*

- 1) la cessione gratuita entro termini prestabiliti delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, precisate dall'articolo 4 della legge 29 settembre 1964, n. 847, nonché la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria nei limiti di cui al successivo n. 2;
- 2) l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative alla lottizzazione o di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; la quota è determinata in proporzione all'entità e alle caratteristiche degli insediamenti delle lottizzazioni;
- 3) i termini non superiori ai dieci anni entro i quali deve essere ultimata la esecuzione delle opere di cui al precedente paragrafo;
- 4) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione; La convenzione deve essere approvata con deliberazione consiliare nei modi e forme di legge.”;

che l'art. 16 della L.1150/1942, al comma 5, disciplina che “con Decreto di approvazione sono decise le operazioni e sono fissati il tempo, non maggiore di 10 anni, entro il quale il piano particolareggiato dovrà essere attuato e i termini entro cui dovranno essere compiute le relative espropriazioni”;

che le sopracitate deliberazioni di Consiglio Comunale n. 46/2004 e 39/2010, hanno stabilito che l'attuazione del Piano Particolareggiato di iniziativa Pubblica, sarebbe dovuta avvenire entro 10 anni dalla data di pubblicazione dell'Avviso di approvazione sul BUR n. 66 il 26/05/2004;

che il suddetto Piano Particolareggiato, risulta attuato solo nelle Unità 6, in fase di completamento nelle Unità 1 e 5 e non attuato per il resto;

#### DATO ATTO:

che la Società Agoracinque, nonostante abbia presentata comunicazione di inizio lavori per tutti i sopracitati Permessi di costruire, ha proceduto poi con estrema lentezza all'esecuzione delle opere e ha richiesto e beneficiato, a tal fine, di proroghe per il completamento dei lavori stessi; ad oggi, agli atti del settore, non sono pervenute comunicazioni di fine lavori con relativa documentazione allegata;

che lo stato di avanzamento delle opere di urbanizzazione delle Unità 2 risulta dagli elaborati di Piano – TAV. E, parte delle quali sono state già collaudate (opere realizzate); in allegato estratto tavola E per le sole U1

che l'Amministrazione Comunale, al fine di completare le opere previste, ed in particolare delle opere che risultano necessarie ed imprescindibili per garantire la salubrità e la sicurezza degli edifici già realizzati e dei lotti in fase di completamento, operazione che riveste il carattere di pubblico interesse, ha comunicato con lettere prot. 72958/2019 alla Società Agoracinque e all'Assicurazione UnipolSai di aver intenzione di dar corso all'avvio del procedimento per l'escussione delle garanzie prestate con polizza n. 41059868, rilasciata in data 22/12/2004 da Unipol Assicurazioni SPA di importo pari a Euro 531.256,00, successivamente integrata in data 22/12/2009 per un importo complessivo di euro 902.925,37; garanzia fideiussoria n.56733838 rilasciata da Unipol assicurazioni Spa in data 03/05/2011, per un importo pari a euro 1.480.291,89; polizza fideiussoria

DATO ATTO INOLTRE:

che l'art. 30, comma 3bis, della legge 9 agosto 2013, n.98 Conversione, con modificazioni, del decreto legge 21 giugno 2013, n.69 (D.L. del Fare) prevede che "il termine di validità nonché il termine di inizio e fine lavori nell'ambito delle convenzioni di lottizzazione di cui all'art.28 della legge 17 agosto 1942, n.1150, ovvero degli accordi similari comunque nominati dalla Legislazione regionale, stipulati sino al 31/12/2012, sono prorogati di tre anni.";

che l'art.10, comma 4 bis del D.L.76/2020, coordinato con la legge di conversione 11 settembre 2020, n. 120, stabilisce che: *"Il termine di validità nonché i termini di inizio e fine lavori previsti dalle convenzioni di lottizzazione di cui all'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, dagli accordi similari comunque denominati dalla legislazione regionale, nonché i termini dei relativi piani attuativi e di qualunque altro atto ad essi propedeutico, formati al 31 dicembre 2020, sono prorogati di tre anni.*

*che la presente disposizione si applica anche ai diversi termini delle convenzioni di lottizzazione di cui all'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, o degli accordi similari comunque denominati dalla legislazione regionale nonché dei relativi piani attuativi che hanno usufruito della proroga di cui all'articolo 30, comma 3 -bis , del decreto-legge 21 giugno 2013, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 agosto 2013, n. 98 ";*

che pertanto le convenzioni urbanistiche suesposte, hanno in parte usufruito delle proroghe sopra descritte;

che il suddetto Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica è attualmente scaduto per decorso del decennio di validità, ma, ai sensi dell' art. 17 della L. n.1150 del 1942, le aree e i fabbricati posti all' interno del piano non restano prive di regolamentazione urbanistica, in quanto rimane fermo a tempo indeterminato l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dal piano stesso;

VISTO:

che l'art. 1, comma 974, della legge 28 dicembre 2015 n. 208 (Legge di Stabilità 2016) ha istituito il *"Programma straordinario di intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie delle città metropolitane e dei comuni capoluogo di provincia e della città di Aosta"* finalizzato alla *"realizzazione di interventi urgenti per la rigenerazione delle aree urbane degradate attraverso la promozione di progetti di miglioramento della qualità del decoro urbano, di manutenzione, riuso e rifunzionalizzazione delle aree pubbliche e delle strutture edilizie esistenti rivolti all'accrescimento della sicurezza territoriale e della capacità di resilienza urbana, al potenziamento delle prestazioni urbane anche con riferimento alla mobilità sostenibile, allo sviluppo di pratiche, come quelle del terzo settore e del servizio civile, per l'inclusione sociale e per la realizzazione di nuovi modelli di welfare metropolitano, anche con riferimento all'adeguamento delle infrastrutture destinate ai servizi sociali e culturali, educativi e didattici, nonché alle attività culturali ed educative promosse da soggetti pubblici e privati"*;

che in ragione delle previsioni normative di cui alla Legge di Stabilità 2016, il Presidente del Consiglio dei Ministri, con D.P.C.M. 25 maggio 2016, ha approvato il *"Bando con il quale sono definiti le modalità e la procedura di presentazione dei progetti per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie delle città metropolitane, dei comuni capoluogo di provincia e della città di Aosta"* (di seguito, *"il Bando"*), fissando il termine per la presentazione delle candidature alla data del 30 agosto 2016;

che il Comune di Modena ha sottoscritto, in data 6 marzo 2017, con la Presidenza del Consiglio dei Ministri la convenzione per la realizzazione del *"Programma per la riqualificazione urbana e la sicurezza della periferia Nord della Città - Fascia Ferroviaria"*, precedentemente approvata con deliberazione di Giunta comunale n. 80/2017;

che verificata la sussistenza dei presupposti e dei requisiti per poter candidare progetti per la riqualificazione urbana e la sicurezza nell'ambito della procedura definita dal Bando, il Comune ha dato corso

alle opportune iniziative per la presentazione della istanza di partecipazione, reputando l'acquisizione di dette risorse di importanza strategica per il sostegno alle politiche dell'Ente, con riguardo particolare ai fondamentali obiettivi: (i) rilancio degli investimenti (con particolare attenzione alla sostenibilità ambientale e sociale); (ii) equilibrato e corretto utilizzo del territorio, evitando il consumo di nuovo suolo e favorendo la riqualificazione e la gestione dell'esistente; (iii) promozione e innovazione del sistema di welfare locale; (iv) sicurezza della città e dei cittadini, facendo ricorso ad un equilibrato mix di politiche di prevenzione, di contrasto, di inclusione e favorendo la partecipazione dei cittadini alle scelte, anche attraverso l'utilizzo di forme innovative di consultazione;

che tra le principali iniziative di recupero dell'esistente perseguite dal Comune, si colloca il contesto a Nord del centro storico di Modena, oltre la linea ferroviaria storica Milano – Bologna, sino al tracciato della tangenziale, area nella quale si è sviluppata, da inizio '900, un'ampia periferia a ridosso delle prime strutture industriali (oggi dismesse). Da diversi anni, l'Amministrazione Comunale investe nel riuso e nella rigenerazione di tali aree urbane, attivando programmi d'intervento e progetti di infrastrutturazione, di miglioramento della qualità, per contrastare fenomeni di degrado fisico, per promuovere inclusione sociale e per innovare modelli di welfare che rappresentano una delle eccellenze del territorio. Il progetto complessivo di riqualificazione, recupero, rifunzionalizzazione e rigenerazione ha, però, risentito degli effetti della crisi economica generale e locale, con particolare riguardo al settore delle costruzioni, e ha incontrato, nel tempo, importanti difficoltà, tali da renderlo a tutt'oggi parzialmente incompiuto;

che il Comune, in particolare, ha considerato che:

=nell'area di cui all'oggetto, gli interventi possono presentare un livello di attrattività in grado di mobilitare cofinanziamenti di privati, generare occupazione, qualificare e rafforzare il sistema della città pubblica, potenziare la rete della mobilità sostenibile, realizzare nuovi servizi ed integrare l'offerta esistente, sperimentare azioni di accompagnamento sociale/welfare innovativo;

= che il quadro progettuale sviluppato nel tempo dal Comune e dai soggetti privati ha generato un parco progetti sull'area, tale da assicurare tempestività nella realizzazione degli interventi;

= che l'area Nord della Città di Modena – Fascia ferroviaria presenta le caratteristiche per essere la sede su cui realizzare i progetti di riqualificazione da candidare al finanziamento pubblico;

che con deliberazione della Giunta Comunale n. 429 del 25 agosto 2016 avente ad oggetto "*Proposta per il programma di interventi per la Riqualificazione urbana e la sicurezza della periferia Nord della città di Modena - Fascia Ferroviaria*" il Comune di Modena, tra il resto:

=ha approvato il programma di interventi per la riqualificazione urbana e la sicurezza dell'Area Nord della Città di Modena – Fascia ferroviaria con il relativo piano finanziario per un ammontare di euro 59.031.548,00, che saranno finanziati con risorse comunali o di altri soggetti pubblici e privati;

=ha dato atto che gli interventi in progetto perseguono obiettivi di "*superamento della sostanziale frattura tra Centro Storico e Zona Nord, rappresentata dalla linea ferroviaria, in un'ottica di interconnessione e permeabilità*" di "*riqualificazione e potenziamento della mobilità sostenibile (con particolare attenzione alla sicurezza stradale) e ciclopedonale che riconnetta i principali servizi e funzioni pubbliche previste dal progetto (servizi socio sanitari, scuole, parchi, ecc.) e delle zone 30*", di "*sistemazione e riqualificazione degli spazi pubblici di interesse generale presenti nel comparto, per mettere a sistema e qualificare una rete di città pubblica in grado di connettere le attrezzature pubbliche e private, che assolvono funzioni di interesse pubblico, sia esistenti che di progetto*";

=ha dato atto che il programma prevede il coinvolgimento (e relativo eventuale apporto finanziario) anche di privati per quanto riguarda la realizzazione della rotatoria nell'intersezione via del Mercato - strada Canaletto sud e il collegamento ciclopedonale tra il comparto ex Mercato Bestiame e il sottopassaggio della stazione ferroviaria, nell'ambito dell'iniziativa in corso di istruttoria riferita all'approvazione del comparto denominato "Ex Consorzio Agrario – zona elementare 891 – area 03" su istanza della stessa proprietà";

che il Comune, con atto in data 29 agosto 2016, prot. 124586/2016, ha trasmesso alla Presidenza del Consiglio dei Ministri il Programma di Interventi approvato con la deliberazione di Giunta Comunale n. 429 del 25 agosto 2016, Programma di interventi che si è collocato al sesto posto su centoventi progetti candidati nella graduatoria del Programma straordinario di interventi per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie, approvata con D.P.C.M. 6 dicembre 2016;

che il Comune, con deliberazione di Consiglio Comunale 25 maggio 2017 n. 45, ha approvato il "Masterplan per il riordino funzionale e morfologico dell'area urbana della Periferia Nord della Città - Fascia Ferroviaria" che esplicita i diversi interventi e le relative successive fasi procedurali da porre in essere, dando atto che gli interventi di opere pubbliche oggetto della delibera rivestono carattere di rilevante e prioritario interesse pubblico, in quanto opere contenute nel programma straordinario di intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie finanziate dal DPCM del 06 dicembre 2016;

VISTO INOLTRE:

che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 44 del 04/04/2019, l'Amministrazione comunale ha adottato una Variante al Piano particolareggiato di iniziativa pubblica al comparto denominato "Mercato bestiame" Zona Elementare n. 880 Area 01;

che successivamente l'art. 1, comma 437, della Legge 27 dicembre 2019 n. 160, ha istituito il "Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare" (di seguito denominato 'PINQuA' ovvero 'Programma'), promosso per concorrere alla riduzione del disagio abitativo e alla rigenerazione, in un'ottica di innovazione e sostenibilità (green), di tessuti e ambiti urbani particolarmente degradati, carenti di servizi e non dotati di adeguato equipaggiamento infrastrutturale;

che con il Decreto interministeriale del 16 settembre 2020 n. 395, sono stati messi a disposizione del PINQuA, 853,81 milioni di euro, prevedendo il 16 marzo 2021 il termine per trasmesse al Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti le proposte di candidatura degli interventi da porre a finanziamento;

che il Decreto direttoriale del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 17 novembre 2020 n. 15870, ha ulteriormente definito modalità e tempi di presentazione delle proposte nell'ambito del PINQuA;

che il Programma è finalizzato nello specifico:

- = alla riqualificazione e riorganizzazione del patrimonio destinato all'edilizia residenziale sociale e all'incremento dello stesso;
- = alla rifunionalizzazione di aree, spazi e immobili pubblici e privati, anche attraverso la rigenerazione del tessuto urbano e socioeconomico e l'uso temporaneo;
- = al miglioramento dell'accessibilità e della sicurezza dei luoghi urbani, della dotazione di servizi e delle infrastrutture urbano-locali;
- = alla rigenerazione di aree e spazi già costruiti, soprattutto ad alta tensione abitativa, incrementando la qualità ambientale e migliorando la resilienza ai cambiamenti climatici, anche attraverso l'uso di operazioni di densificazione;
- = all'individuazione e all'utilizzo di modelli e strumenti innovativi di gestione, inclusione sociale e welfare urbano nonché di processi partecipativi, anche finalizzati all'autocostruzione;

che la Città di Modena rientrando a pieno titolo tra i soggetti che possono candidare progetti nell'ambito del PINQuA e che il ricorso alle risorse stanziato dal PINQuA è di importanza strategica per il sostegno alle politiche del Comune di Modena, che ha tra i suoi obiettivi fondamentali:

- = il rilancio degli investimenti, con particolare attenzione alle politiche abitative, alla sostenibilità ambientale e sociale;
- = l'equilibrato e corretto utilizzo del territorio, evitando il consumo di nuovo suolo e favorendo riqualificazione e gestione dell'esistente;
- = la promozione e l'innovazione del sistema di welfare locale;
- = la sicurezza della città e dei cittadini, facendo ricorso ad un equilibrato mix di politiche di prevenzione, di contrasto e di inclusione, e favorendo la partecipazione dei cittadini alle scelte, anche attraverso l'utilizzo di forme innovative di consultazione;

richiamata la deliberazione di Giunta Comunale n. 91 del 09/03/2021, con la quale l'Amministrazione Comunale ha approvato la proposta progettuale "Modena. Abitare dopo la pandemia: la città nel quartiere" e il relativo piano finanziario di complessivi euro 36.135.781,22;

che tra le suddette proposte progettuali candidate, volte alla riqualificazione dell'ampia fascia urbana dell'area Nord della Città, ve ne sono tre, rispettivamente identificate ai numeri: 11-12-13, che riguardano interventi posti all'interno del comparto denominato "Ex Mercato Bestiame";

che la proposta progettuale n. 11 "Parco dell'inclusività" si concentra sulle aree scoperte del Comparto ex Mercato bestiame, e gli spazi pubblici, posti all'aperto, tra gli edificandi Uffici pubblici, Social Housing, abitazioni di edilizia convenzionata e libera, che avvolgono e attraversano questi nuovi fabbricati, sono stati studiati per offrire lo stesso livello di varietà e inclusività, anche in connessione con le altre funzioni pubbliche presenti nell'area: le scuole, la sede delle associazioni dedicate al sostegno e disabilità, i nuovi laboratori universitari e il Centro per l'impiego che si andranno a insediare a Sud del comparto;

che gli spazi all'aperto offriranno ampie aree verdi interconnesse, capaci di generare continuità ambientale e mitigazione dell'isola di calore, che in alcuni punti si specializzano per ospitare: 1) un healthy garden, recinato e protetto ma sempre accessibile, destinato al supporto terapeutico; 2) un Community Garden, posto nel cuore dell'insediamento residenziale, progettato, gestito e mantenuto dalla stessa comunità di residenti; 3) una Serra di Quartiere, luogo di aggregazione, utilizzabile per attività didattiche ed eventi culturali legati al food e agli stili di vita sani; 4) un Playground per tutti, con spazi e arredi idonei ad attività intergenerazionali, realizzata anche per l'utilizzo di persone con disabilità motorie e cognitive; 5) un'area per sport all'aperto, con una pista di skateboard e altri sport urbani;

che la proposta progettuale n. 12 "Spazio al lavoro (Hub di scambio intermodale e piazza" prevede una piazza verde, luogo di ritrovo e aggregazione su cui proporrà il nuovo centro per l'impiego e della Casa delle idee digitali e un Hab verde di scambio intermodale; La prima area sarà una piazza verde in quanto caratterizzata prevalentemente da elementi di manto erboso in piena terra, ad alto valore di permeabilità, intervallati da alberature di media grandezza e percorsi pedonali, di colore chiaro per limitare l'assorbimento di calore; La seconda integra un parcheggio alberato destinato ad ospitare gli stalli richiesti dalle funzioni pubbliche presenti, con un deposito protetto per biciclette e monopattini elettrici, dotato di punti di ricarica, ciclofficina self-service, mobility smart station per la diffusione di informazioni sul trasporto pubblico, l'attesa di taxi e servizi di trasporto condiviso etc etc;

che la proposta progettuale n. 13 "Riqualificazione dell'immobile ex stallino e sua trasformazione in nuova sede del Centro per l'impiego" prevede la riqualificazione dell'immobile denominato EX stallini, testimonianza dell'architettura degli anni 50 e alla sua trasformazione in nuova sede del centro per l'impiego; Oltre alle zone per l'accesso dell'utenza e agli uffici, saranno realizzati spazi funzionali alle diverse attività e un'area sarà destinata agli archivi dell'Agenzia Regionale per il lavoro;

## VISTA

l'istanza del 29/06/2021 di proposta novativa per l'attuazione del comparto denominata "Ex Mercato Bestiame" da parte del soggetto attuatore dell'UNITA' N. 2 (Società Agoracinq), acquisita agli atti del Settore Pianificazione e sostenibilità urbana al prot. 370753 del 02/12/2021;

l'istanza del 22/04/2022 di proposta novativa per l'attuazione del comparto denominata "Ex Mercato Bestiame" da parte del soggetto attuatore dell'UNITA' N. 1 (Società Unioncasa), acquisita agli atti del Settore Pianificazione e sostenibilità urbana al prot. 142771 del 22.04.22, integrata in data 29.06.22 con prot. n. 0240167;

## CONSIDERATO:

che l'Amministrazione comunale, alla luce dei sopracitati bandi pubblici a cui il Comune ha partecipato e nonostante le proroghe legali, intende procedere alla integrale approvazione del Piano particolareggiato di iniziativa Pubblica, stante il lungo tempo trascorso dalla sua approvazione, al fine di procedere ad una valutazione attuale ed aggiornata degli interessi pubblici e privati coinvolti, scelta che, a seguito della scadenza del termine decennale di validità del Piano, deve ritenersi rimessa alle valutazioni discrezionali dell'Amministrazione comunale, che intende sfruttare;

che le previsioni di un piano particolareggiato devono avere una determinata e certa durata temporale, con conseguente scadenza di validità del piano medesimo, al fine di garantire l'adeguatezza e rispondenza di tali previsioni agli interessi pubblici e privati riferiti al periodo di validità del piano, con la conseguente e ragionevole necessità che dopo un certo periodo di tempo (10 anni) si debba necessariamente procedere ad una rivalutazione di tali interessi pubblici e privati coinvolti nelle scelte urbanistiche in questione;

#### VALUTATO:

che occorre ora procedere a formalizzare in apposita convenzione urbanistica, ai sensi dell'art. 28 della legge n. 1150 del 14.8.1942 e s.m, dell'art. A 26 della legge regionale n. 20/2000 e ss.mm. , Legge Regionale 20/2000 e art. 4 della legge regionale 24/2014 e del Testo Coordinato di norme di PSC POC RUE, le obbligazioni da assumersi da parte del soggetto attuatore per l'attuazione dell'UNITA' n. 2 del Piano Urbanistico Attuativo in questione, per il quale si fa espresso richiamo ai relativi elaborati costitutivi ed eventuali successive varianti i cui principali contenuti sono di seguito riassunti;

### SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

#### CAPO I

##### ART. 1

#### DISPOSIZIONE PRELIMINARE E OBBLIGO GENERALE

1. Tutte le premesse fanno parte integrante e sostanziale della presente convenzione urbanistica.
2. Il **soggetto attuatore** assume gli oneri e gli obblighi che seguono, fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, che saranno attestati con appositi atti deliberativi e/o certificativi.
3. I presenti obblighi convenzionali non potranno essere trasferiti a terzi in assenza di espressa autorizzazione rilasciata dall'Amministrazione Comunale in accoglimento di apposita istanza del soggetto attuatore, successivamente all'acquisizione dell'informativa antimafia non interdittiva ex art. 91 del D.Lgs 159/2011;
4. Per gli attuali proprietari ed eventuali aventi causa, la stipula della presente convenzione è condizionata all'acquisizione dell'informativa antimafia non interdittiva ex art. 91 del D.Lgs 159/2011;
5. In caso di trasferimento dei presenti obblighi convenzionali, le garanzie già prestate dal soggetto attuatore non potranno essere ridotte o estinte, se non dopo che l'avente causa abbia eventualmente prestato, a sua volta, idonee garanzie in sostituzione;

##### ART. 2

#### PRESA D'ATTO DELLO STATO DI FATTO DELLE INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO (U1) E ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI (U2)

1. Le parti danno atto che nel Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica denominato “Ex Mercato Bestiame”, l'attuazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (urbanizzazioni primaria-U1) e attrezzature e spazi collettivi (urbanizzazione secondaria – U2), così come la realizzazione e l'attuazione dei singoli lotti residenziali, non risultano completamente attuate.
2. Le parti danno atto che nell'Elaborato di Piano TAV. E - Stato di attuazione opere di urbanizzazione è stato riportato lo stato di fatto dell'attuazione delle opere di urbanizzazione.
3. Il Soggetto Attuatore, si impegna a seguito della ripianificazione dell'area denominata “Ex mercato Bestiame” e con la sottoscrizione della presente convenzione ad eseguire e completare, nel rispetto del cronoprogramma allegato e parte integrante del presente atto nonché nel rispetto dei termini riportati nell'articolato della presente convenzione tutte le opere di urbanizzazione a pena di escussione delle

garanzie fideiussorie prestare.

### ART. 3

#### **OBBLIGAZIONI IN ORDINE ALLA REALIZZAZIONE DELLE INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI (U1), DELLE DOTAZIONI ECOLOGICO AMBIENTALI E DELLE ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI (U2), DA PARTE DEL SOGGETTO ATTUATORE**

1. Ai sensi dell'art. 28 della legge n. 1150 del 14.8.1942 e s.m., dell'art. A - 26 della Legge Regionale 20/2000 e art. 4 della legge Regionale n. 24/2017, il soggetto attuatore, in attuazione dell'Unità n. 2, come meglio identificata nell'allegato **ALLEGATO 1** alla presente convenzione, si obbliga:

**A) a cedere e a permutare**, gratuitamente ai sensi del successivo art.11, al e con il Comune tutte le **aree necessarie per le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento e delle attrezzature e spazi collettivi** entro e non oltre 6 (sei) mesi dalla stipula delle presente convenzione, a pena di decadenza del Piano stesso e dei permessi di costruire rilasciati. Tali aree sono indicate nell'allegata planimetria (**ALLEGATO 1**);

**B) a realizzare direttamente oppure a realizzare direttamente tramite propria impresa esecutrice**, come consentito dall'art. 16, comma 2 bis, DPR n. 380/2001 e art. 36, comma 4, Codice dei contratti pubblici, tutte le **infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (opere di urbanizzazione primaria – U1)** funzionali all'attuazione dell'unità n. 2, a scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione primaria, trattandosi di opere di importo inferiore alla soglia di rilevanza comunitaria, come emerge dall'**ALLEGATO 2** "Previsione di spesa per le opere di urbanizzazione primaria, secondarie" e a cederle gratuitamente, al Comune, unitamente alle aree di sedime.

**C) a realizzare**, ai sensi dell'art. 36, commi 2 e 3, del D.Lgs 50/2016, e comunque in conformità al Codice dei contratti pubblici, le **attrezzature e spazi collettivi (opere di urbanizzazione secondaria – U2)** dell'unità n. 2, a scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione secondaria, trattandosi di opere di importo inferiore alla soglia di rilevanza comunitaria, come emerge dall'**ALLEGATO 2** "Previsione di spesa per le opere di urbanizzazione primaria, secondarie" e a cederle gratuitamente, al Comune, unitamente alle aree di sedime.

2. L'importo complessivo, stimato, delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) e della attrezzature e spazi collettivi (U2) è pari a euro 1.495.000 (U1) e euro 383.000 (U2) così come espresso nell' **ALLEGATO 2**;

3. **Costituiscono infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1):**

Per infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (U1), si intendono gli impianti e le reti tecnologiche che assicurano la funzionalità e la qualità igienico sanitaria degli insediamenti. Ne fanno parte:

- gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua, nonché il potenziamento della rete anche fuori comparto ;
- la pubblica illuminazione, la rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, di gas, teleriscaldamento ed altre forme di energia;
- gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni, cavedi multi servizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazione;
- le sottostazioni e le centraline delle reti tecnologiche;
- gli altri allacciamenti ai pubblici servizi non aventi carattere generale, ma al diretto servizio dell'insediamento;
- la rete fognante per lo smaltimento delle acque bianche e nere possibilmente in reti separate, gli impianti di depurazione e smaltimento e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche, le vasche di laminazione;
- gli spazi attrezzati e gli impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi;
- le strade di distribuzione e di servizio, gli spazi e i percorsi pedonali e ciclabili attrezzati, le piste ciclabili, i parcheggi pubblici, al diretto servizio dell'insediamento, con il relativo verde di arredo e protezione;
- gli spazi di verde attrezzato;

- il verde di arredo e di protezione degli spazi pubblici;
- le strutture sotterranee polifunzionali (nelle aree di nuovo insediamento, e quando previste dal Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo, secondo la Direttiva del Ministero Lavori pubblici del 3 marzo 1999).

4. Costituiscono attrezzature e spazi collettivi (U2):

Gli immobili destinati a servizi di interesse collettivo per la realizzazione di opere, impianti e spazi attrezzati pubblici (U2), necessari per favorire il migliore sviluppo della comunità e per elevare la qualità della vita individuale e collettiva, costituiscono attrezzature e spazi collettivi. Le attrezzature e gli spazi collettivi di carattere comunale riguardano in particolare:

- l'istruzione;
- l'assistenza e i servizi sociali e igienico sanitari;
- la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile;
- le attività culturali, associative e politiche;
- il culto;
- gli spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive;
- gli altri spazi aperti di libera fruizione per usi pubblici collettivi;
- i parcheggi pubblici diversi da quelli al diretto servizio dell'insediamento (dotazione minima obbligatoria di cui all'art. 24.4 delle presenti norme) .

5. Le aree di proprietà comunale verranno messe a disposizione del Soggetto attuatore tramite verbale di consegna del Servizio Patrimonio.
6. Rientrano tra le opere di cui sopra anche le opere da realizzare all'esterno del perimetro del comparto del piano particolareggiato, in quanto trattasi di opere funzionalmente connesse al comparto di intervento, e le opere comprese nel comparto ma esterne alla unità di attuazione, su aree di proprietà comunale, che a tal fine verranno messe a disposizione del soggetto attuatore, sempre, tramite verbale di consegna del Servizio Patrimonio, quali: la prosecuzione di via Triva (e il suo completamento) fino all'innesto con la viabilità del parcheggio a nord con le relative reti e impianti; l'area verde pubblica posta tra via Triva, la scuola innovativa a Est;
7. Il soggetto attuatore realizzerà le opere sotto la sua personale e completa responsabilità, tramite il proprio appaltatore.
8. 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.
9. 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.
10. Le aree e le opere di cui sopra (U1 e U2) sono indicate nell'allegata planimetria (**ALLEGATO 1**) e verranno meglio definite nel/i relativo/i progetto/i esecutivo per il/i quale/i dovrà/anno essere rilasciato/i il/i Permesso/i di costruire.
11. Le opere di che trattasi saranno realizzate sotto la sorveglianza dell'Ufficio Tecnico Comunale (UTC) e di HERA s.p.a .
12. E' facoltà del Comune contribuire alla realizzazione degli allacciamenti di cui sopra, ove tali opere, oltre che servire il comparto, possano rivestire carattere di più generale utilità, rendendo possibile l'allacciamento al servizio di altri interventi edificatori, pubblici o privati, preesistenti o di progetto;
13. Il soggetto attuatore è altresì obbligato:

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

B) a predisporre, contestualmente alla realizzazione delle altre infrastrutture per l'urbanizzazione, le canalizzazioni relative alla rete di distribuzione delle comunicazioni e telecomunicazioni, quando le stesse siano previste su aree da cedere al Comune;

C) a riconoscere al Comune la facoltà di consentire l'allacciamento alle infrastrutture per l'urbanizzazione ed alle reti da realizzare nell'ambito della presente convenzione anche a finitimi interventi edificatori. Ciò per esigenze di esercizio e di funzionalità dei servizi complessivamente previsti, potendosi procedere a tali allacciamenti anche prima che le opere siano prese in consegna dal Comune o da HERA s.p.a.

#### **ART. 4**

#### **MODALITÀ E TEMPI DI ESECUZIONE DELLE INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI (U1), DELLE DOTAZIONI ECOLOGICO AMBIENTALI E DELLE ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI (U2) DA PARTE DEL SOGGETTO ATTUATORE**

1. Le caratteristiche tecniche e progettuali delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento, delle dotazioni ecologiche ambientali e delle attrezzature e spazi collettivi (U2), per l'attuazione dell'UNITA' n. 2, risulteranno definite e concordate nel/i progetto/i definitivo/i-esecutivo/i, sulla base del quale sarà/anno rilasciato/i il/i permesso/i di costruire per la realizzazione delle stesse. Tali progetti, dovranno risultare concordati e visti da HERA s.p.a. sia per l'idonea collocazione dei cassonetti di raccolta rifiuti, che per gli impianti a rete e gli scarichi fognari, nonché con eventuali altri Enti interessati (es. TELECOM Italia s.p.a). I progetti dovranno altresì contenere un elaborato con la rappresentazione delle aree destinate a verde e/o verde di arredo e un'adeguata relazione esplicativa; dovrà altresì essere redatto uno specifico programma di manutenzione di tali aree, da concordare con il Settore Ambiente del Comune.
2. 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.
3. Il soggetto attuatore si impegna, pertanto, a soddisfare eventuali richieste del Comune in questo senso:  
= nel caso in cui le modifiche comportino un onere inferiore o pari al 5%, la proprietà si impegna a soddisfare le richieste del Comune, senza ulteriore scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria.  
= nel caso in cui le modifiche comportino un onere superiore al 5% e comunque fino al 15%, la proprietà si impegna a soddisfare le richieste del Comune, dietro riconoscimento di un ulteriore scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e se carenti, anche secondaria.
4. La realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1), delle dotazioni ecologico.-ambientali e delle Attrezzature e spazi collettivi (U2) dovrà essere correlata all'attuazione del programma edilizio, nel rispetto del crono-programma;
5. Prima dell'inizio dei lavori per la realizzazione delle opere di cui sopra, il Comune dovrà nominare uno o più tecnici collaudatori, con oneri a carico del soggetto attuatore. La nomina del collaudatore potrà avvenire per ogni singola unità di intervento (Unità n.1 e Unità n.2) oppure i collaudatore potranno essere gli stessi per entrambe le unità di attuazione. Il soggetto attuatore dovrà fornire, pertanto all'UTC una lista di tre nominativi idonei all'incarico di collaudatore e, tra questi, il Comune nominerà il collaudatore/i; **oppure** il soggetto attuatore, per garantire una continuità del controllo e collaudo delle opere, potrà fornire, all'UTC, il nominativo del tecnico, professionista incaricato per il collaudo delle opere di urbanizzazione parzialmente realizzate e il Comune nominerà il collaudatore/i. Il collaudatore, dovrà dichiarare altresì l'inesistenza di cause di incompatibilità e la sua nomina dovrà essere conforme alla normativa vigente in materia (Codice degli appalti e regolamento);
6. Ferma restando la discrezionalità dell'organo di collaudo nell'approfondimento degli accertamenti, il collaudatore in corso d'opera dovrà fissare in ogni caso le visite di collaudo durante la fase delle lavorazioni degli scavi, delle fondazioni ed in generale delle lavorazioni non ispezionabili in sede di collaudo finale, o la cui verifica risulti complessa successivamente all'esecuzione. Di ogni visita di

collaudo dovrà redigersi processo verbale a norma dell'art. 194 del DPR n. 544/1999 e s.m. o report riepilogativo e comunque in osservanza della normativa vigente in materia.

7. 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 del D.lgs. n. 81/2008.
8. Il soggetto attuatore è tenuto a comunicare, sull'apposita modulistica, la data di inizio lavori, così come previsto dal Testo coordinato delle Norme di PSC POC RUE, concordando altresì, con l'UTC, le modalità di comunicazione delle date di inizio delle singole principali lavorazioni, che devono pervenire in tempo utile affinché possano predisporre i necessari controlli. Durante l'esecuzione dei suddetti lavori, infatti, il Comune eserciterà ogni tipo di controllo necessario o ritenuto opportuno al fine di garantire la corretta esecuzione delle opere.
9. Dovrà essere effettuata la comunicazione di inizio lavori con l'indicazione dell'impresa esecutrice per la quale dovrà essere fornita la documentazione comprovante i requisiti per eseguire lavori pubblici, ai sensi della normativa vigente in materia di opere pubbliche, il documento unico di regolarità contributiva e la restante documentazione di cui all'art. 90, comma 9, del D.lgs. n. 81/2008 e s.m. Dovranno essere comunicati altresì tutti i nominativi delle eventuali imprese subappaltatrici per le quali, oltre al documento unico di regolarità contributiva e alla restante documentazione di cui all'art. 90, comma 9, del D.lgs. n. 81/2008 e s.m., dovrà essere altresì prodotta la documentazione comprovante i requisiti per eseguire lavori pubblici, sempre ai sensi del codice degli appalti e normativa vigente in materia.
10. Dovrà altresì essere installato, all'atto dell'inizio lavori e mantenuto in perfetta efficienza per tutta la loro durata, un cartello di cantiere con le caratteristiche di cui al Regolamento urbanistico edilizio e secondo normativa vigente in materia.
11. 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 dovranno stipulare apposite polizze assicurative che tengano completamente indenne il Comune, così come stabilito dal Codice degli Appalti e relativo regolamento di esecuzione ed attuazione ancora vigente.
12. E' inoltre tenuto al rispetto di tutte le normative 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.
13. Al Comune è riconosciuta la facoltà di richiedere l'anticipata realizzazione di una o più tra le precedentemente citate infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento, a causa dell'avanzata attuazione del programma edilizio o per esigenze tecniche più generali, quali l'allacciamento di altri edifici esistenti o già ultimati o per necessità di esercizio dei servizi a rete.

## **ART. 5**

### **OBBLIGAZIONI IN ORDINE ALLA REALIZZAZIONE DELLA PROPOSTA PROGETTUALE CANDIDATA AL PROGRAMMA INNOVATIVO NAZIONALE PER LA QUALITÀ DELL'ABITARE (PINQuA) N. 11 - (UNITÀ' 8) - AFFIDAMENTO DEI LAVORI DA PARTE DEL COMUNE DI MODENA.**

1. **Le proposte progettuali candidate, al PINQuA** (programma innovativo nazionale per la Qualità dell'Abitare), come illustrato nelle premesse della presente convenzione, volte alla riqualificazione

dell'ampia fascia urbana dell'area Nord della Città, sono tre, rispettivamente identificate ai numeri: 11-12-13, che riguardano interventi posti all'interno del comparto denominato "Ex Mercato Bestiame";

2. **La proposta progettuale n. 11 "Parco dell'inclusività"** si concentra sulle aree scoperte del Comparto ex Mercato bestiame, e gli spazi pubblici, posti all'aperto, tra gli edificandi Uffici pubblici, Social Housing, abitazioni di edilizia convenzionata e libera, che avvolgono e attraversano questi nuovi fabbricati, sono stati studiati per offrire lo stesso livello di varietà e inclusività, anche in connessione con le altre funzioni pubbliche presenti nell'area: le scuole, la sede delle associazioni dedicate al sostegno e disabilità, i nuovi laboratori universitari e il Centro per l'impiego che si andranno a insediare a Sud del comparto;
3. **Le opere relative alla proposta di intervento n. 11 "Parco dell'inclusività"** (CUP D91B21000930005), prevedono un costo stimato complessivo pari a euro 1.202.514,97, e verrà realizzata per un importo di euro 1.187.514,97 con il finanziamento del Bando PiNQuA e per euro 15.000,00 con risorse comunali;
4. Per garantire un ottimale coordinamento nella realizzazione delle opere di urbanizzazione e il rispetto dei termini nonché una progettazione unitaria, il Comune di Modena o altro soggetto delegato, in qualità di Stazione Appaltante, si obbliga ad affidare i lavori di realizzazione della proposta progettuale n. 11 "Parco inclusività", con le modalità di cui all'art. 36, comma 2 lettera d), del Codice dei contratti, in quanto lavori di importo pari o superiore a 1.000.000 di euro e inferiori alle soglie di cui all'art. 35 del D.Lgs 50/2016.
5. La proposta progettuale PINQuA n. 11 "Parco della Inclusività" verrà realizzata con finanziamenti pubblici e secondo le specifiche modalità individuate dall'art. 2 del decreto MEF dell'11 ottobre 2021, al quale integralmente si rimanda e da una quota di finanziamento da parte del Soggetto attuatore per un massimo di euro 350.000. Tale somma sarà meglio definita successivamente all'appalto delle opere e affidamento dei lavori.
6. La procedura di selezione del contraente viene effettuata sulla base del progetto esecutivo delle opere di cui si tratta, redatto, dal Comune di Modena o da altro soggetto, ai sensi del codice dei Contratti Pubblici e del Regolamento esecutivo e attuativo e validato ed approvato dall'Amministrazione Comunale (progetto esecutivo approvato con l'adozione di deliberazione di Giunta Comunale).
7. Al Comune di Modena o ad altro soggetto delegato, che assume il ruolo e le funzioni di stazione appaltante, si applicano tutte le norme del D.lgs. n. 50/2016 inerenti le fasi della scelta del contraente, dell'aggiudicazione e della stipula del contratto.
8. L'aggiudicatario del contratto di appalto eseguirà tutte le opere con corrispettivo a carico della stazione appaltante con cui stipulerà il relativo contratto, del quale dovrà essere parte integrante la presente convenzione urbanistica;
9. il soggetto attuatore **dell'UNITA' 2 , società Agoracinqe**, si impegna a versare a semplice richiesta scritta e contestualmente agli stati di avanzamento dei lavori la quota pari a Euro 350.000 (trecentocinquanta/00) per **la realizzazione dell'intervento n. 11 Parco dell'Inclusività**. Tale somma (euro 350.000) verrà scomputata dagli oneri di urbanizzazione secondaria e verrà garantita con apposita fidejussione bancaria/assicurativa.
10. Il mancato versamento della quota, entro e non oltre 15gg. dalla richiesta, comporterà l'escussione della garanzia fidejussoria prestata.

**ART. 6**  
**OBBLIGAZIONI IN ORDINE ALLA REALIZZAZIONE, DELLE PROPOSTE PROGETTUALI**  
**CANDIDATE AL PROGRAMMA INNOVATIVO NAZIONALE PER LA QUALITA'**  
**DELL'ABITARE (PINQuA) N. 12 E 13 - AFFIDAMENTO DEI LAVORI DA PARTE DEL COMUNE**  
**DI MODENA**

1. **Le proposte progettuali candidate, al PINQuA** (programma innovativo nazionale per la Qualità dell'Abitare) volte alla riqualificazione dell'ampia fascia urbana dell'area Nord della Città, sono tre, rispettivamente identificate ai numeri: 11-12-13, che riguardano interventi posti all'interno del comparto denominato "Ex Mercato Bestiame".
2. La proposta progettuale n. 12 "Spazio al lavoro (Hub di scambio intermodale e piazza" prevede una piazza verde, luogo di ritrovo e aggregazione su cui proporrà il nuovo centro per l'impiego e della Casa delle idee digitali e un Hub verde di scambio intermodale; La prima area sarà una piazza verde in quanto caratterizzata prevalentemente da elementi di manto erboso in piena terra, ad alto valore di permeabilità, intervallati da alberature di media grandezza e percorsi pedonali, di colore chiaro per limitare l'assorbimento del calore; La seconda integra un parcheggio alberato destinato ad ospitare gli stalli richiesti dalle funzioni pubbliche presenti, con un deposito protetto per biciclette e monopattini elettrici, dotato di punti di ricarica, ciclofficina self-service, mobility smart station per la diffusione di informazioni sul trasporto pubblico, l'attesa di taxi e servizi di trasporto condiviso etc etc.
3. La proposta progettuale n. 13 "riqualificazione dell'immobile ex stallino e sua trasformazione in nuova sede del Centro per l'impiego" prevede la riqualificazione dell'immobile denominato EX stallini, testimonianza dell'architettura degli anni 50 e alla sua trasformazione in nuova sede del centro per l'impiego; Oltre alle zone per l'accesso dell'utenza e agli uffici, saranno realizzati spazi funzionali alle diverse attività e un'area sarà destinata agli archivi dell'Agenzia Regionale per il lavoro.
4. La proposta di intervento n. 12 (ID PINQUA 354), "Spazio al lavoro- Hub di Scambio intermodale e piazza" (CUP D91B210009) prevede un costo stimato complessivo pari a euro 802.514,97 di cui 787.814,97 finanziamento Pinqua e 15.000,00 risorse comunale;
5. La proposta di intervento n. 13 (ID PINQuA 374) "Riqualificazione dell'immobile ex Stallini e sua trasformazione in nuova sede del centro per l'impiego " (CUP C998120000280001) , prevede un costo stimato complessivo pari a euro 4.122.547,83 di cui 1.22.547,83 finanziamento Pinqua e 3.000.000,00 risorse di altri soggetti pubblici;
6. Il Comune di Modena, si obbliga ad affidare i lavori delle Proposte progettuali n. 12 e 13, in conformità e con le modalità del Codice dei contratti pubblici e Regolamento di attuazione.
7. Il Comune di Modena, in qualità di soggetto beneficiario, finanzia la realizzazione delle opere con contributi erogati sulla base dell'importo ammesso a finanziamento secondo le specifiche modalità individuate dall'art. 2 del Decreto MEF dell'11 ottobre 2021, al quale integralmente si rinvia.

**ART. 7**  
**CONDIZIONI PER IL RITIRO DEI PERMESSI DI COSTRUIRE PER LA REALIZZAZIONE**  
**DELLE OPERE RELATIVE ALLE INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEGLI**  
**INSEDIAMENTI (U1), DELLE DOTAZIONI ECOLOGICO AMBIENTALI E ATTREZZATURE E**  
**SPAZI COLLETTIVI (U2).**

1. L'esecuzione dei lavori di cui all'oggetto è subordinata:

**A)** alla stipula della presente convenzione urbanistica, che dovrà avvenire entro e non oltre sei (6) dall'entrata in vigore del Piano particolareggiato di iniziativa Pubblica denominato "Ex Mercato Bestiame" a pena di decadenza del Piano stesso;

**B)** alla fornitura di apposita garanzia fideiussoria bancaria o assicurativa, ai sensi degli artt. 1944 e segg. del codice civile, di importo pari al costo complessivo di realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione (dentro e fuori comparto se presenti): **infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) e delle opere a verde pubblico e/o di arredo o di uso pubblico e loro manutenzione ed attecchimento, delle dotazioni ecologico-ambientali e attrezzature e spazi collettivi (U2), nonché per la quota di finanziamento pari a euro 350.000** (trecentocinquantamila/00) per la realizzazione dell'intervento n. 11 Parco dell'Inclusività, come risultante dai computi metrici estimativi dei progetti esecutivi presentati per il rilascio dei permessi di costruire. E' facoltà del Comune stabilire che siano prestate più fideiussioni in relazione alle opere di urbanizzazione previste nei singoli stralci di intervento.

La garanzia è prestata maggiorata del 10% per:

=eventuali difformità o vizi rilevati per le opere di urbanizzazione parzialmente realizzate in attuazione del precedente Piano urbanistico e meglio descritte e quantificate nella "Relazione stato di consistenza opere eseguite" del tecnico incaricato, posta agli atti del Settore – prot.           

=per l'eventuale maggiore spesa sostenuta per il completamento dei lavori di urbanizzazione di cui sopra, 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;

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

La costituita garanzia verrà ridotta, tramite comunicazione scritta del Comune, a seguito di collaudo provvisorio e di presa in carico delle opere, od 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.

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

Per tutto quanto non previsto sopra, dovranno applicarsi, per quanto compatibili, le norme in materia di cauzioni per i lavori pubblici contenute nel codice degli appalti e nel relativo regolamento di esecuzione e attuazione ancora vigente e comunque secondo normativa vigente in materia.

All'atto della consegna della suddetta garanzia fideiussoria il Comune di Modena si impegna a svincolare, tutte le polizze fideiussorie già depositate dalla stessa Società Agoracinqe menzionate ai punti 31),32) e 33) delle premesse della convenzione medesima.

**C)** all'avvenuta presentazione del frazionamento (se necessario), inoltrato al Ministero delle Finanze- Ufficio del Territorio di Modena, con l'identificazione delle aree per le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento, per attrezzature e spazi collettivi e dei lotti edificabili, coerentemente con il progetto di Piano particolareggiato di iniziativa pubblica.

## **ART. 8**

### **POTERI DI CONTROLLO DEL COMUNE E PRESA IN CONSEGNA DELLE INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO (U1) DELLE DOTAZIONI ECOLOGICO AMBIENTALI E ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI (U2).**

1. Il soggetto attuatore si obbliga a comunicare la data di fine lavori, anche riferita ai singoli stralci funzionali dell'Unità 2 (se presenti), nel rispetto delle norme del regolamento edilizio vigente, 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'UTC:

- il collaudo tecnico delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento, delle dotazioni ecologico – ambientali, ai sensi del D.lgs. n. 50/2016, e della presente convenzione;
- 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:
  - reti di media e bassa tensione, comprendendo anche le opere accessorie quali le cabine di trasformazione, gli scavi, ecc.,
  - reti e pozzetti per telecomunicazioni,
  - illuminazione pubblica, comprendenti pali, polifore, ecc.,
  - reti del gas,
  - fognature, vasche di laminazione ed opere connesse,
  - rete dell'acqua potabile,
  - opere stradali e marciapiedi,
  - verde, arredo urbano e barriere antirumore;
- 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 ed in n. 2 copie su carta ( se richieste dagli uffici);
- la dichiarazione di conformità degli impianti ai sensi della normativa vigente in materia, comprensiva 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, a firma del legale rappresentante del soggetto attuatore ove richiesto.
- eventuali rettifiche ai frazionamenti delle aree, saranno a totale carico dei soggetti attuatori;

3. Trascorso il periodo di due anni dalla data di emissione del relativo certificato, il collaudo provvisorio diventerà automaticamente definitivo qualora, decorsi due anni dalla data della relativa emissione, non sia intervenuto l'atto formale di approvazione e, nel frattempo, il Comune non accerti e segnali eventuali difformità e vizi delle opere che il soggetto attuatore si obbliga fin da ora, con il presente atto, ad eliminare a propria cura e spese. Resta ferma la responsabilità dei soggetti attuatori ai sensi dell'art.1669 del codice civile.

4. Espletati i predetti adempimenti e dopo la presa in carico delle opere di urbanizzazione (atto del Dirigente) e la stipula delle servitù di pubblico passaggio, il Comune, libererà la garanzia con le modalità di cui al precedente **art.7** e le prenderà in consegna, così come indicato nel progetto esecutivo delle medesime opere. Tutti gli impianti passeranno in gestione a HERA - IN RETE s.p.a.,(ed eventuali altri enti gestori) che provvederà alla relativa manutenzione.

5. La presa in consegna di tali opere è comunque subordinata alla redazione di apposito verbale nel quale si darà atto dell'avveramento delle seguenti condizioni:

A) che le opere relative siano realizzate completamente, regolarmente eseguite, collaudate e funzionanti;

B) che le opere presentino carattere di pubblico interesse, al fine di essere incluse tra le proprietà comunali.

6. Il rilievo dei confini tra le aree pubbliche di urbanizzazione e i lotti privati per l'edificazione sarà a totale cura e spese del soggetto attuatore;

7. eventuali rettifiche ai frazionamenti delle aree pubbliche che il Comune prenderà in consegna e agli atti di cessione con i quali è stata trasferita la proprietà al Comune saranno a totale carico del Soggetto Attuatore;

8. Tutte le opere di che trattasi dovranno, in ogni caso, risultare complete e perfettamente funzionanti al momento dell'ultimazione del 100% degli edifici. Tale ultimazione e perfetto funzionamento costituisce condizione per la presentazione della Segnalazione certificata di conformità edilizia ed agibilità degli edifici (SCCEA).

9. In caso di rifiuto, da parte del soggetto attuatore, dei successori e/o aventi causa, a realizzare le opere di cui il Comune avesse richiesto l'anticipata esecuzione, quest'ultimo ha diritto di utilizzare a tale fine, la somma versata quale garanzia.

10. Il Comune, su richiesta del soggetto attuatore, si riserva la facoltà di prendere in consegna

anticipatamente parte delle opere di urbanizzazione previste, previa redazione di apposito verbale nel quale si dia atto della sicurezza e della funzionalità delle opere stesse; in tal caso verranno liberate, in proporzione, le garanzie prestate.

#### **ART. 9**

### **OBBLIGHI IN ORDINE ALLA SISTEMAZIONE DELLE AREE DESTINATE A VERDE RICOMPRESSE NELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE: INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO , DOTAZIONI ECOLOGICO AMBIENTALI E ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI.**

1. Il soggetto attuatore dovrà attrezzare, a propria cura e spese, le aree a verde in conformità alle prescrizioni del progetto di piano particolareggiato, del progetto delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento delle dotazioni ecologico-ambientali e attrezzature e spazi collettivi e dei progetti definitivi/esecutivi di attuazione delle unità (o dei lotti), così come da elaborato di piano.
2. Le aree da destinare a verde dovranno risultare ultimate al completamento del programma edilizio generale, ovvero al completamento di ogni singolo stralcio funzionale e comunque prima della presentazione della segnalazione di conformità edilizia ed agibilità. Eventuali ritardi nella piantumazione, per esigenze stagionali, potranno essere consentiti dietro rilascio di congrua garanzia.
3. Le aree destinate dal piano particolareggiato a verde di vicinato, sono assoggettate a quanto prevede l'art. 2, comma 3, del Titolo II della presente convenzione urbanistica.
4. 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, , oltre ad aiuole e/o nuclei di verde a perimetrazione di piste ciclabili e spazi pedonali o di arredo della viabilità e dei parcheggi;

B) il relativo progetto deve contenere le tavole di rilievo e di progetto del verde pubblico, relazione esplicativa dettagliata che giustifichi le scelte progettuali in relazione al numero e alla qualità delle essenze utilizzate sulla base degli obiettivi di progetto, e tavola dei particolari costruttivi;

C) la piantumazione delle aree di che trattasi deve essere ultimata almeno un anno prima della presa in carico da parte del Comune, al fine di garantire un buon attecchimento di tutte le essenze. Le medesime aree devono essere dotate di adeguato impianto di irrigazione. Esse non potranno essere prese in consegna prima di un anno dalla messa a dimora del verde, restando a carico della proprietà la manutenzione finalizzata all'attecchimento per l'intero anno; i tappeti erbosi verranno invece presi in consegna dopo almeno uno sfalcio;

D) il soggetto attuatore si obbliga, fino al momento della suddetta presa in consegna, a provvedere ad una efficace manutenzione, a propria cura e spese, sulla base di uno specifico programma manutentivo, da concordarsi con il Settore Ambiente del Comune.

#### **ART. 10**

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

1. I permessi di costruire relativi agli edifici da realizzare all'interno del comparto di intervento devono 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; la possibilità di tale realizzazione dovrà essere concordata con l'UTC;
2. **Il ritiro dei permessi di costruire, relativi agli edifici da realizzare all'interno del comparto di intervento, è subordinato:**

- A) all'avvenuta rilascio del permesso di costruire relativo al progetto delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento e dotazioni ecologico-ambientali della corrispondente unità attuativa ( Unità 2);
- B) all'avvenuta rilascio del permesso di costruire relativo al progetto delle attrezzature e spazi collettivi della corrispondente unità attuativa ( Unità 2);
- C) all'avvenuta presentazione del frazionamento, se necessario, del lotto di pertinenza dell'edificio oggetto del permesso di costruire;

3. **La presentazione della Segnalazione certificata di conformità edilizia ed agibilità**, 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), dotazioni ecologico-ambientali e attrezzature e spazi collettivi (U2), funzionali al fabbricato comprese la viabilità di accesso e i parcheggi pertinenziali e pubblici, funzionali all'Unità n. 2 di intervento;
  - D) alla presentazione della documentazione di cui all'art.8 della presente convenzione;
- E) all'avvenuta costituzione di servitù di pubblico passaggio (come da successivo art. 18), regolarmente registrata e trascritta, sulle aree porticate, come da **ALLEGATO 1**, previste nel progetto definitivo/esecutivo di cui al permesso di costruire rilasciato e destinate a permanere di proprietà privata.

## ART.11 RICOMPOSIZIONE FONDARIA -AREE OGGETTO DI PERMUTA

1. Il progetto del nuovo Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, apporta variazioni alla conformazione dei lotti residenziali, rispetto alle limitrofe aree pubbliche destinate a infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) e ad attrezzature e spazi collettivi (U2), già di proprietà Comunale.
2. Tale variazione planimetrica, mantiene inalterate le Superfici Fondiarie dei lotti, la relativa capacità edificatoria assegnata dal PUA, e le quantità complessive delle aree delle infrastrutture di proprietà comunale;
3. In ragione di tali modifiche, in esecuzione dell'art. 2 comma 1, lettera a) della presente Convenzione urbanistica il Comune di Modena e il Soggetto Attuatore e rispettivi proprietari, si impegnano a permutare gratuitamente le aree così come individuate nell'allegata planimetria                      **(da definirsi con successivo atto)** entro e non oltre **6 (sei) mesi** dalla stipula della presente convenzione urbanistica, a pena di decadenza del Piano e dei permessi di costruire rilasciati;
4. Per la permuta delle unità immobiliari e il trasferimento dell'unità immobiliare le parti attribuiscono un uguale valori pari a euro 51,65, in quanto aree destinate alla realizzazione di opere di urbanizzazione e ricomposizione fondiaria.
5. Si da atto che tali accorpamenti alle rispettive proprietà infatti, ricomposizione fondiaria, non alterano il valore degli immobili già posseduti, in quanto non viene modificata la capacità edificatoria dei singoli lotti né diminuiti gli standard urbanistici. Le presenti cessioni sono effettuate in funzione dell'attuazione del Piano Urbanistico e relativa convenzione urbanistica.
6. A garantire altresì, alla data della stipula dell'atto di cessione/permuta, la piena ed esclusiva proprietà e la libera disponibilità dell'area oggetto di promessa di cessione/permuta al Comune, nonché la sua completa libertà da vincoli, oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli e privilegi anche fiscali in genere.

**ART. 12**  
**CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

1. Ai sensi degli articoli 29 e seguenti della L.R. 15/2013, il **contributo di costruzione** va corrisposto con le modalità e gli importi stabiliti dalle deliberazioni regionali e comunali, secondo quanto di seguito disciplinato:

**A)** per quanto attiene gli **oneri di urbanizzazione primaria** il Soggetto Attuatore si obbliga a realizzare le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) a scomputo totale o parziale di detti oneri. A fronte di eventuali maggiori costi di dette opere nulla sarà dovuto dal Comune. A fronte invece di minori costi, il soggetto attuatore dovrà versare la differenza al Comune;

**B)** per quanto attiene gli **oneri di urbanizzazione secondaria**, il Soggetto Attuatore si obbliga a realizzare le Attrezzature e spazi collettivi (U2) a scomputo totale o parziale di detti oneri. A fronte di eventuali maggiori costi di dette opere nulla sarà dovuto dal Comune. A fronte invece di minori costi, il soggetto attuatore dovrà versare la differenza al Comune;

**C)** per quanto attiene il **costo di costruzione**, lo stesso deve essere integralmente corrisposto, dal soggetto attuatore o dai soggetti interventori (proprietari), secondo le normative regionali e le deliberazioni comunali attuative vigenti;

**D)** il soggetto attuatore dell'UNITA' N. 2 si obbliga a contribuire per la somma massima di Euro 350.000 (trecentocinquantamila/00) alla realizzazione dell'intervento n. 11 Parco dell'Inclusività, a scomputo totale degli oneri di urbanizzazione secondaria;

2. Il costo di costruzione non è invece dovuto per l'edilizia residenziale convenzionata. Si rinvia comunque alla convenzione ai sensi dell'art. 33 della L.R. 15/2013 e di cui all'art. 13 comma 1 della presente convenzione, da stipulare tra Comune e soggetto attuatore.
3. Il costo delle opere da scomputare è quello risultante dal computo metrico finale e pertanto potranno essere necessari eventuali conguagli da definirsi successivamente e con riferimento ai singoli stralci attuativi. **Da tale comma è esclusa la quota massima di euro 350.000 (trecentocinquantamila/00) che non potrà subire alcuna variazione.**

**ART. 13**  
**MONETIZZAZIONE PARCHEGGI PUBBLICI**

1. Il Soggetto Attuatore, vista la realizzazione di una quota dei parcheggi pertinenziali su area pubblica come da art. 24.2 c.10 del testo coordinato delle norme di PSC POC RUE, corrisponde al Comune un contributo una tantum per la loro manutenzione per un importo complessivo pari a € [redacted] (da definire).
2. Il Soggetto Attuatore dell' UNITA' N. 2, in ottemperanza a quanto suddetto, corrisponde contestualmente alla stipula della presente convenzione urbanistica, il contributo una tantum pari a euro [redacted], come da bonifico bancario [redacted] eseguito in data [redacted] tramite banca [redacted] al tesoriere del Comune di Modena.

**ART.14**  
**ATTUAZIONE PER STRALCI ATTUATIVI**

1. Le Unità attuative 1 e 2, possono essere attuate per stralci attuativi:

A) UNITA' attuativo n. 1 -  
foglio \_\_\_\_\_ mappali \_\_\_\_\_;  
Stralci Attuativi: 1d e 1e

B) UNITA' attuativo n. 2 -  
foglio \_\_\_\_\_ mappali \_\_\_\_\_;  
Stralci Attuativi: 2a- 2b-2c-2d;

2. L'attuazione delle Unità n.1 e n. 2 e dei rispettivi stralci attuativi possono essere tra di loro svincolati fermo restando il rispetto del crono-programma allegato alla convenzione (ALLEGATO 3) ;

A) Ogni stralcio attuativo deve provvedere alla corretta e completa realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, delle dotazioni ecologico ambientali nonché dei requisiti prestazionali funzionali agli immobili in esso contenuti necessarie alla autonoma funzionalità dello stralcio stesso.

B) In caso di opere utili e funzionali a più stralci limitrofi andrà garantita la loro esecuzione in modo da rispettare le tempistiche attuative delle singole unità.

Si pone in tale ottica il vincolo a carico dell'unità n. 2 di realizzare le opere necessarie e funzionali all'unità n. 1 e 4 con tempistiche concordate con il comune e tra i soggetti attuatori stessi, purché siano garantite le tempistiche del crono-programma di cui all' ALLEGATO 3 .

La mancata attuazione entro 180 giorni dalla richiesta, è condizione sufficiente per escutere la garanzia fideiussoria prestata da parte del Comune di Modena.

3. Il progetto delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti deve individuare le urbanizzazioni primarie, le dotazioni territoriali ed ecologico ambientali nonché i requisiti prestazionali degli immobili da realizzare contestualmente all'attuazione edilizia di ogni singolo stralcio attuativo. Prima delle Segnalazione certificata di conformità edilizia ed agibilità delle unità immobiliari, di ogni singolo stralcio attuativo, tutte le opere di cui sopra dovranno risultare ultimate e funzionanti.
4. il tutto meglio identificato e specificato negli allegati alla convenzione: ALLEGATI 1 e 3

**ART. 15**  
**CESSIONE GRATUITA**  
**DELLE AREE PER ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI**  
**(AREE DI U2)**

Le Parti danno atto che la dotazione di aree da destinare ad attrezzature e spazi collettivi per servizi di interesse collettivo, risultano soddisfatte e pertanto i soggetti attuatore non dovranno procedere con alcuna cessione di aree o loro monetizzazione.

**ART. 16**  
**TEMPI PER L'ATTUAZIONE DEL SOCIAL HOUSING ED EDILIZIA CONVENZIONATA**

I soggetti attuatori si obbligano a realizzare gli alloggi con finanziamenti derivanti dal Bando Periferie o altri finanziamenti regionali e/o nazionali entro e non oltre 4 anni dalla stipula della presente convenzione urbanistica.

I soggetti attuatori, inoltre, si obbligano a realizzare gli alloggi di edilizia convenzionata oggetto e non di cofinanziamenti regionali e/o nazionali entro e non oltre 4 anni dalla stipula della presente convenzione urbanistica.

**ART. 17**  
**SANZIONI- RISPETTO DEL CRONOPROGRAMMA**  
**ESCUSSIONE FIDEIUSSIONI**

1. Oltre a quanto previsto dalla presente convenzione urbanistica, in caso di parziale o totale mancata attuazione delle opere relative alle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento o non rispetto del Cronoprogramma relativo ad ogni singola opera e fase, il Comune potrà concedere, per la relativa regolarizzazione, ulteriori 30 giorni calcolati dal termine previsto dal cronoprogramma, trascorsi i quali procederà ad escutere progressivamente la relativa fideiussione e a far ultimare, correggere o realizzare quanto incompleto o mal eseguito, utilizzando la somma 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. 18**  
**CLAUSOLE PARTICOLARI**

1. **MANUTENZIONE DELLE AREE PUBBLICHE O DI USO PUBBLICO NONCHE' DELLE AREE PRIVATE-** La manutenzione di tutte le aree ed opere pubbliche o di uso pubblico comprese nel comparto rispettivamente nelle UNITA' n. 1 e UNITA' n. 2, avverrà a cura e spese dei soggetti attuatori, fino al momento in cui le opere e le aree stesse passeranno in carico al Comune.

I soggetti Attuatori si impegnano, sin da ora, a garantire, nei tempi di transizione tra le realizzazioni dei vari stralci funzionali, sulle aree inattuate livelli di manutenzione, opere di sistemazione e sistemi di recinzione a chiusura dei lotti che garantiscano soddisfacenti livelli di qualità urbana, sia sotto il profilo estetico-funzionale, sia dal punto di vista igienico sanitario, sia per quanto riguarda la sicurezza urbana.

Dovranno, inoltre, essere rispettate le norme del TITOLO III – NETTEZZA E DECORO DEGLI SPAZI ED AREE PUBBLICHE, Art. 13 – Sicurezza e manutenzione degli edifici e delle aree del Nuovo Regolamento di Polizia Urbana approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 1 del 11 gennaio 2018 e successive integrazioni.

La manutenzione delle aree, dovrà essere monitorata almeno una volta l'anno, con apposito report che gli attuatori trasmetteranno all'Amministrazione Comunale entro il 31 dicembre di ciascun anno solare.

I soggetti attuatori si obbliga, inoltre, ad estendere la previsione di cui al precedente comma anche sulle aree oggetto di cessione sino al momento dell'attuazione degli interventi sulle aree stesse.

**2. COSTITUZIONE SERVITU' DI PUBBLICO PASSAGGIO**

I soggetti attuatori si obbligano, a totale cura e spese, a stipulare prima della presentazione della segnalazione certificata di conformità edilizia ed agibilità la servitù di pubblico passaggio sulle aree porticate e non, previste nel progetto di piano urbanistico attuativo e meglio definite nel/i progetto/i esecutivo/i di cui al permesso di costruire rilasciato e destinate a permanere di proprietà privata, regolarmente registrata e trascritta, con obbligo di manutenzione a carico dei proprietari del fabbricato posto all'interno del singolo lotto edificato, il tutto meglio definito nella planimetria Allegata (ALLEGATO 1);

La servitù di pubblico passaggio, dovrà contenere le seguenti condizioni:

A. il soggetto attuatore ed i suoi aventi causa conservano la proprietà dell'area, ma non potranno interferire in alcun modo sull'utilizzo pubblico dell'area stessa, né diminuire l'uso della servitù o renderla più onerosa;

B. la manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree, compreso lo sgombero della neve, rimane interamente a carico del soggetto attuatore e/o aventi causa, che si obbligano altresì a mantenerle in stato di sicurezza, eliminando qualsiasi elemento di pericolo che si venisse a creare, segnalandolo efficacemente all'utenza esterna, ed illuminando adeguatamente le sole aree porticate durante le ore notturne e di scarsa visibilità, a propria cura e spese;

C. nessuna richiesta di indennizzo potrà essere formulata dalla proprietà, all'Amministrazione comunale, per eventuali danni agli interrati ed ai manufatti e agli impianti ricadenti nelle aree in questione, che derivasse dalla sistemazione e dall'uso delle aree gravate dalla presente servitù, conseguenti alla non perfetta realizzazione delle opere di cui trattasi, o da danni derivanti dall'uso, anche improprio delle aree stesse;

D. e' a carico dei proprietari qualsiasi responsabilità per danni che potessero derivare a terzi a causa della realizzazione, manutenzione ed esercizio dei marciapiedi/portici;

E. la servitù è costituita a titolo gratuito in esecuzione di obbligo da convenzione e pertanto nulla il soggetto attuatore ed i suoi aventi causa hanno a che pretendere dal Comune di Modena per la costituzione delle stesse;

F. la servitù è costituita e perdurerà finché saranno mantenuti in essere i percorsi pedonali e le aree ad essi correlate, o fino a quando, per modifica del Piano Urbanistico Generale, o, per motivi di ordine generale afferenti l'interesse pubblico, il Comune di Modena non intenda modificarla o revocarla;

G. la parte costituente la servitù garantisce la piena proprietà e disponibilità delle unità immobiliari dalle stesse gravate, nonché la libertà delle unità immobiliari medesime da ipoteche, censi, livelli, privilegi anche di natura fiscale, trascrizioni pregiudizievoli e oneri reali in genere;

H. le parti rinunciano all'iscrizione di ipoteca legale, esonerando il direttore dell'ufficio del territorio di Modena, servizio di pubblicità immobiliare, da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo;

I. per tutto quanto non previsto nel presente atto, valgono le norme del Codice civile;

3. La servitù dovrà essere recepita negli atti di accatastamento degli immobili interessati ed il percorso pedonale identificato da specifico subalterno. La documentazione di fine lavori degli edifici dovrà essere adeguata in tal senso.

## **ART. 19**

### **VALIDITA' DELLA CONVENZIONE URBANISTICA**

1. La presente convenzione urbanistica ha validità di 10 anni a partire dall'efficacia del Piano Particolareggiato di iniziativa Pubblica. La presente convenzione dovrà essere stipulata entro e non oltre sei mesi dall'efficacia del Piano.

## **ART. 20**

### **SPESE**

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

## **ART. 21**

### **CLAUSOLA RISOLUTIVA**

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

## **CAPO II**

### **ART. 1**

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

1. I presenti obblighi convenzionali non potranno essere trasferiti a terzi in assenza di espressa autorizzazione rilasciata dall'amministrazione comunale in accoglimento di apposita istanza del soggetto attuatore, successivamente all'acquisizione dell'informativa antimafia non interdittiva ex art. 91 del D.Lgs 159/2011;
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 come infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento;
3. Nei rogiti di compravendita le aree a verde previste dal piano particolareggiato, disciplinate dalla 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.

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 al piano particolareggiato di iniziativa **pubblica denominato Ex mercato Bestiame** e alla relativa convenzione urbanistica;  
B) di conoscere e accettare ogni e qualsiasi obbligo che compete alla parte acquirente nei confronti del Comune in ottemperanza alla presente convenzione urbanistica.

**LETTO, CONFERMATO, SOTTOSCRITTO.**

**IL COMUNE DI MODENA** \_\_\_\_\_

**IL SOGGETTO ATTUATORE** \_\_\_\_\_

**I PROPRIETARI** \_\_\_\_\_

*Allegati:*

1. *Individuazione Stralci attuativi - Urbanizzazioni primarie e Urbanizzazioni secondarie – Soggetti attuatori;*
2. *Previsione di spesa per le opere di urbanizzazione primaria, secondaria;*
3. *Crono programma;*
4. *Ricomposizione Fondiaria -Aree oggetto di Permuta – (DA DEFINIRE).*

ALLEGATO 1

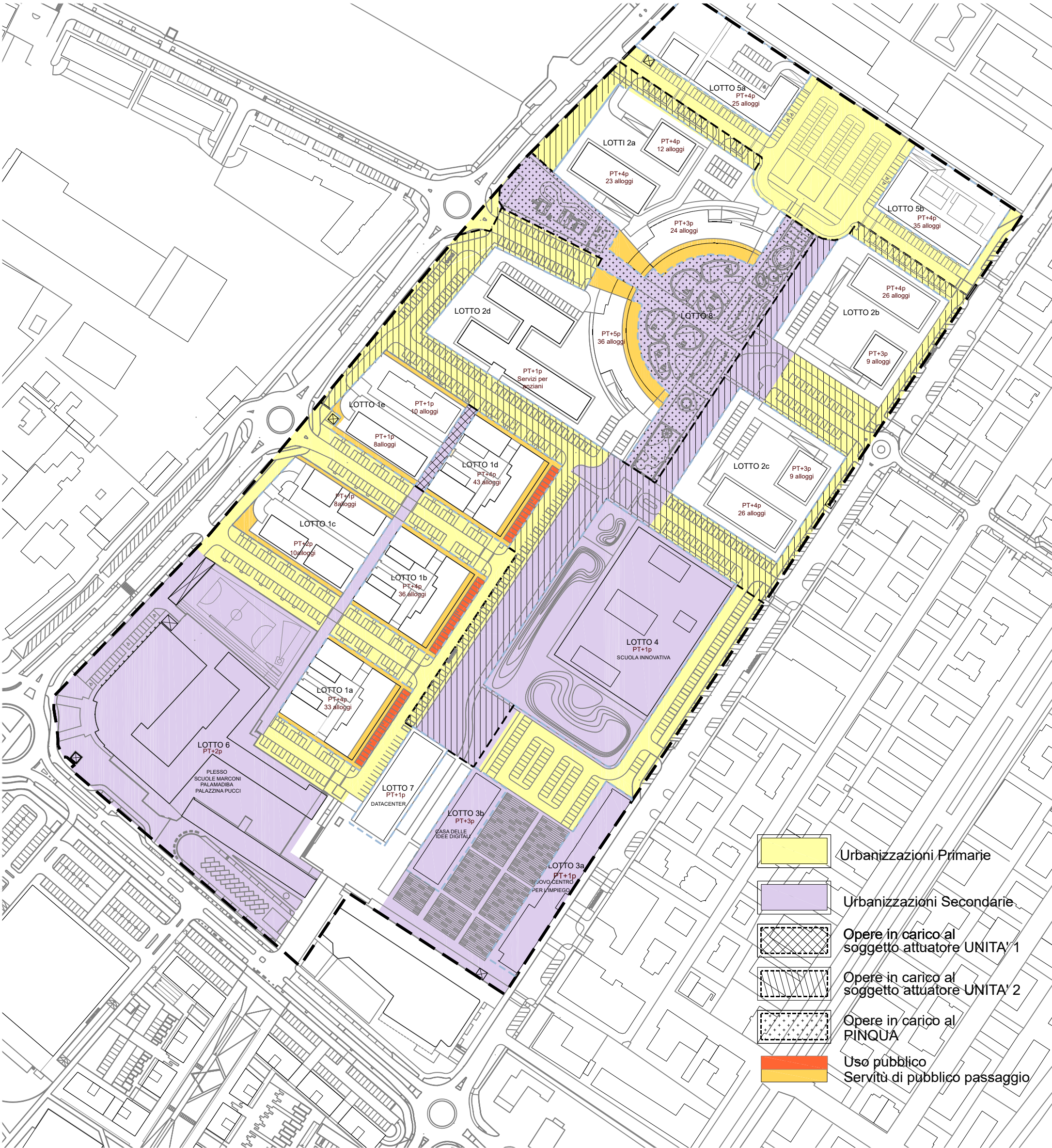
Individuazione Stralci attuativi

Urbanizzazioni primarie e Urbanizzazioni secondarie – Soggetti attuatori

PUA

DI INIZIATIVA PUBBLICA- EX MERCATO BESTIAME

Superficie Territoriale Mq 138.400



## ALLEGATO 2 - PREVISIONE DI SPESA

Il seguente quadro economico comprende:

- le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (opere di urbanizzazione primaria; – U1);
- le attrezzature e spazi collettivi (opere di urbanizzazione secondarie – U2);
- progetti pubblici attuativi del comparto. Opere attuate e/o in attuazione con finanziamenti pubblici.

Per quantificare il presumibile importo dei lavori si è risaliti al quadro economico contenuto nello strumento urbanistico vigente aggiornando le voci in base alle più attuali previsioni urbanistiche e edificatorie.

Voci di spesa			Dati	Interventi realizzati e/o in corso di realizzazione €	Interventi da realizzare €	Totali Urbanizzazioni da realizzare in capo ai SA privati
U1	Unità 1 e 2 e limitrofe	Opere da realizzare da parte dei SA della Unità 2	previsione di spesa Quadro economico fornito dai Soggetti Attuatori.	1.555.385,00  collaudo febb/2015 (Delibera di G.C. n.421/2008)	1.495.000,00	1.495.000,00
U2	Unità 1	Opere da realizzare da parte dei SA delle Unità 1	previsione di spesa Quadro economico fornito dai Soggetti Attuatori.		30.000,00	413.000,00
U2	Unità 2	Opere da realizzare da parte dei SA delle Unità 2	previsione di spesa Quadro economico fornito dai Soggetti Attuatori.		383.000,00	
Aree per attrezzature e spazi collettivi (U2)  progetti di opere pubblica attuativi delle unità 3,4,5,6,7,8  Opere con finanziamenti pubblici	Unità 8 e 3	PINQUA (11) Parco inclusività	* Previsione di spesa progetto PINQUA		(11) 1.552.515,00	
		(12) Hub - Scambio intermodale/piazza			(12) 802.515,00	
	Unità 7	Data Center	Progetto esecutivo data Center – Dato fornito dai Lavori pubblici		5.100.000,00	
	Unità 3	Nuovo Centro per l'impiego (ex Stallini) ID PINQuA 374	* Previsione di spesa progetto PINQUA		4.122.547,00	
		Casa delle Idee Digitali	Italia City Branding 2020		10.223.993,25	
	Unità 6	Plesso Scolastico Marconi	Delib. di G.C. n.666/2010	9.691.277,00		
		Palestra Comunale PalaMadiba	Delib. di G.C.. n.474/2013	4.696.316,00		
		Palazzina Pucci	Delib. di G.C.. n.1299/2002	2.257.000,00		
	Unità 4	Scuola Innovativa	Lavori Pubblici - Relazione con quadro economico.		6.770.000,00	
	Unità 5	Social Housing 5a		7.497.967,83		
		Social Housing 5b		10.207.404,00		
		Urbanizzazioni	Bando periferie	609.436,35		
TOTALE				36.514.786,18	30.479.570,25	1.908.000,00
TOTALE PREVISIONE DI SPESA OPERE PUBBLICHE				66.994.356,43		

\* Le opere relative alla proposta di intervento n. 11 "Parco dell'inclusività (CUP D91B21000930005), prevedono un costo stimato complessivo pari a euro 1.202.514,97, e verrà realizzata per un importo di euro 1.187.514,97 con i

finanziamento del Bando PiNQuA e per euro 15.000,00 con risorse comunali; nonchè un ulteriore contributo del soggetto attuatore dell'unità 2 di € 350.000 per un importo complessivo di **€1.552.515,00**

- La proposta di intervento n. 12 (ID PINQUA 354), "**Spazio al lavoro- Hub di Scambio intermodale e piazza**" (CUP D91B210009) prevede un costo stimato complessivo pari a euro **802.514,97** di cui 787.814,97 finanziamento Pinqua e 15.000,00 risorse comunale;

- La proposta di intervento n. 13 (ID PINQuA 374) "**Riqualificazione dell'immobile ex Stallini e sua tarsformazione in nuova sede del centro per l'impiego** " (CUP C998120000280001), prevede un coto stimato complessivo pari a euro **4.122.547,83** di cui 1.22.547,83 finanziamento Pinqua e 3.000.000,00 risorse di altri soggetti pubblici.

#### **NOTE**

UNITA 6 - Confermati importi adottati con delibera n. 44/2019

UNITA 7 - Confermati importi adottati con delibera n. 44/2019

## ALLEGATO 3

### CRONO-PROGRAMMA - ATTUAZIONE DELLE UNITA' N. 1 E N. 2

1. Stipula della convenzione urbanistica entro e non oltre sei mesi dall'efficacia del Piano.
2. La completa attuazione delle unità 1 e 2 dovrà avvenire entro e non oltre il anni dieci **(10) dalla stipula della presente convenzione;**
3. **TEMPI PER L'ATTUAZIONE DEL SOCIAL HOUSING ED EDILIZIA CONVENZIONATA**
  - Completa esecuzione degli alloggi con finanziamenti derivanti dal Bando Periferie o altri finanziamenti regionali e/o nazionali secondo gli atti di riferimento degli stessi e comunque entro e non oltre 3 anni dalla stipula della presente convenzione urbanistica.
  - Completa esecuzione degli alloggi di edilizia convenzionata, oggetto e non di cofinanziamenti regionali e/o nazionali secondo gli atti di riferimento degli stessi e comunque entro e non oltre 3 anni dalla stipula della presente convenzione urbanistica.
4. **TEMPI PER L'ATTUAZIONE DELL'EDILIZIA RESIDENZIALE LIBERA E DELLE FUNZIONI DI SERVIZIO COMPRESSE NEGLI STRALCI 1e-2d**
  - L'edilizia residenziale libera dovrà essere attuata entro 5 anni dalla stipula del presente atto;
  - Le funzioni di servizio presenti nell'unità 1e e 2d dovranno essere attuate entro 10 anni dalla stipula del presente atto.
5. Fermo restando i tempi attuativi indicati ai precedenti punti e dalla convenzione urbanistica, le Unità 1 e 2 devono rispettare le seguenti fasi attuative in ordine alla esecuzione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (U1), delle dotazioni ecologico ambientali e delle attrezzature e spazi collettivi (U2).

UNITA	Esecuzione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (U1) delle attrezzature e spazi collettivi (U2) e delle dotazioni ecologiche ambientali.
<b>UNITA 1</b> stralci 1d - 1e	tutte le opere di Urbanizzazione funzionali agli stralci; i parcheggi su via Triva con le relative reti e impianti; le reti dentro e fuori comparto necessari ad allacciare gli edifici;
<b>UNITA 2</b>  stralci: 2a-2 b-2c-2e	<ul style="list-style-type: none"><li>- tutte le opere di Urbanizzazione comprese nell'unità 2 funzionali agli stralci;</li><li>- <b>PP pubblici necessari e funzionali agli stralci</b> e la relativa viabilità di accesso con le relative reti e impianti;</li><li>- <b>la prosecuzione di via Triva</b> (e il suo completamento comprensivo dei parcheggi su strada) fino all'innesto con la viabilità del parcheggio a nord con le relative reti e impianti entro i termini di attuazione dell'unità 1 e/o dell'attuazione del primo stralcio attuativo dell'unità 2.</li><li>- <b>l'area verde pubblica</b> posta tra via Triva, la scuola innovativa a est e il data center (sud) e l'area PINQUA a nord; entro i termini di attuazione dell'unità 1 e/o dell'attuazione del primo stralcio attuativo dell'unità 2.</li><li><b>Realizzazione dei parcheggi e relative viabilità di accesso</b> e sotto-servizi posti a confine con le unità 1 e 4 in relazione ai tempi di attuazione delle unità 1 e 4.</li><li><b>la realizzazione del verde pubblico a confine con il parco Parco dell' inclusività (PINQUA)</b> contestualmente all'attuazione delle unità 2 b-c- e comunque entro il termine di attuazione del progetto pubblico PINQUA.</li></ul>

<b>Atto</b>	<b>termini</b>
Attuazione Piano	10 anni
Validità convenzione	10 anni
Stipula convenzione	Entro 6 mesi da efficacia del piano
Permute	Entro 6 mesi da stipula della convenzione
PdC Opere U1 e progetti edilizi	Entro 6 mesi da stipula della convenzione
Attuazione social housing ed edilizia convenzionata	+ 4 anni e sei mesi da efficacia del piano*
Attuazione progetti finanziati e OOU2	+ 4 anni e sei mesi da efficacia del piano*
Completa attuazione Unità 1	+ 10 anni
Completa attuazione Unità 2	+ 10 anni
Collaudo provvisorio	Fine lavori stralci attuativi
Collaudo definitivo	+ 2 anni da collaudo provvisorio

\* fatto salvo tempistiche attuative più ristrette indicate da bandi o programmi di finanziamento.



**COMUNE DI MODENA**

**PARERE DI REGOLARITA' TECNICA  
SETTORE PIANIFICAZIONE E SOSTENIBILITA' URBANA**

**OGGETTO:** ADOZIONE DI PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA IN VARIANTE AL PIANO OPERATIVO COMUNALE (POC) E AL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO (RUE), COMPARTO DENOMINATO "EX MERCATO BESTIAME"- ZONA ELEMENTARE N. 880, AREE 01 E 04, POSTO IN MODENA TRA STRADA CANALETTO SUD, VIALE DEL MERCATO E VIALE MARCELLO FINZI

Si esprime il parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica della presente proposta di deliberazione n. 3122/2022, 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, 22/09/2022

Sottoscritto dal Dirigente  
(TROPEA MICHELE)  
con firma digitale



**COMUNE DI MODENA**

**VISTO DI CONGRUITÀ  
SETTORE PIANIFICAZIONE E SOSTENIBILITÀ URBANA**

**OGGETTO:** ADOZIONE DI PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA IN VARIANTE AL PIANO OPERATIVO COMUNALE (POC) E AL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO (RUE), COMPARTO DENOMINATO "EX MERCATO BESTIAME"- ZONA ELEMENTARE N. 880, AREE 01 E 04, POSTO IN MODENA TRA STRADA CANALETTO SUD, VIALE DEL MERCATO E VIALE MARCELLO FINZI

Ai sensi degli articoli 24 e 25 del Regolamento di Organizzazione dell'Ente, si appone il visto di congruità del Responsabile di Settore alla presente proposta di deliberazione n. 3122/2022.

Modena li, 22/09/2022

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



## COMUNE DI MODENA

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

**OGGETTO:** ADOZIONE DI PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA IN VARIANTE AL PIANO OPERATIVO COMUNALE (POC) E AL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO (RUE), COMPARTO DENOMINATO "EX MERCATO BESTIAME"-ZONA ELEMENTARE N. 880, AREE 01 E 04, POSTO IN MODENA TRA STRADA CANALETTO SUD, VIALE DEL MERCATO E VIALE MARCELLO FINZI

NON si attesta l'esistenza della copertura finanziaria della spesa relativa alla presente proposta di deliberazione n. 3122/2022, 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, 22/09/2022

Sottoscritto dal Dirigente  
(MANELLI DAVIDE)  
con firma digitale



## **COMUNE DI MODENA**

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

**OGGETTO:** ADOZIONE DI PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA IN VARIANTE AL PIANO OPERATIVO COMUNALE (POC) E AL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO (RUE), COMPARTO DENOMINATO "EX MERCATO BESTIAME"-ZONA ELEMENTARE N. 880, AREE 01 E 04, POSTO IN MODENA TRA STRADA CANALETTO SUD, VIALE DEL MERCATO E VIALE MARCELLO FINZI

Si esprime parere FAVOREVOLE in merito alla regolarita' contabile della presente proposta di deliberazione n. 3122/2022, ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.

Modena li, 23/09/2022

Sottoscritto dal Dirigente  
(STORTI STEFANIA)  
con firma digitale