



## COMUNE DI MODENA

**N. 382/2023 Registro Deliberazioni di Giunta**

**DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE  
SEDUTA DEL 25/07/2023**

L'anno 2023 il giorno 25 del mese di luglio alle ore 11:40 nella Residenza Comunale di Modena, si è riunita la Giunta Comunale.

Hanno partecipato alla seduta:

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

Assenti Giustificati: Bortolamasi.

Assiste il Segretario Generale DI MATTEO MARIA.

Il Presidente pone in trattazione il seguente

**OGGETTO n. 382**

**ACCORDO AI SENSI DELL'ART. 11 DELLA LEGGE 241/1990 PER LA TRASFORMAZIONE URBANISTICO EDILIZIA DELL'AREA RICOMPRESA NELLA ZONA ELEMENTARE N. 280 AREA N. 01 E AREA N. 11, VIA GIARDINI, IDENTIFICATA CATASTALMENTE AL FOGLIO 198, MAPPALI: 306-307-308-309-312. APPROVAZIONE**

## LA GIUNTA COMUNALE

Premesso:

- che la società Cesa è proprietaria di un'area identificata catastalmente al Fg. 198, mapp. 306, 307, 308, 309, 312, posta in Modena - Via Giardini, con consistenza catastale pari a 16.417,82 mq (d'ora in poi anche, per brevità: "area di intervento" o "comparto");

- che per la trasformazione urbanistico edilizia della suddetta aree, il Comune di Modena e Cesa, hanno stipulato in data 10/10/2011 a Ministero dott.ssa Maria Teresa Severini Rep. 84037 un Accordo ex art.18 della LR 20/2000, avente ad oggetto "Accordo ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000 e s.m. - Aree destinate a residenza e ad attrezzature e spazi collettivi per servizi di interesse collettivo ubicate in comune di Modena e ricomprese nella Z.E. n. 280 Area 01 e AREA 06P., poste in prossimità di via Giardini ed identificate catastalmente al Fg. 198 Mappali n. 306-307-308-309-312" precedentemente approvato con delibera di Giunta Comunale n. 399 del 12/7/2011;

- che il sopracitato accordo prevedeva, attraverso una specifica variante urbanistica, la cessione dell'attuale Area 11, per 3.124 mq, da destinarsi a attrezzature e spazi collettivi per servizi di interesse collettivo (ex zona G) previa demolizione dei fabbricati esistenti, a fronte del trasferimento della relativa capacità insediativa (n. 4 abitazioni, corrispondenti a 300 mq di SU residenziale) nell'adiacente Area 01, della medesima Proprietà; sulla stessa Area 01 si prevedeva inoltre l'aumento del numero delle abitazioni ammissibili (da 30 a 40) senza incremento di Superficie utile (SU = a mq. 3600), verso la corresponsione di un contributo, nella forma della monetizzazione, calcolato secondo quanto stabilito dall'Allegato A, art. 2.3, pt. 2 ("Modalità di calcolo degli incrementi di valore di cui all'art. 14.1 del POC") del "Regolamento contenente i criteri e le modalità applicative dell'art. 14.1 del Testo coordinato delle norme di PSC-POC-RUE", pari a € 151.328,25;

- che, successivamente con deliberazione di Consiglio comunale n. 51 del 15/07/2013 è stata approvata la variante agli strumenti urbanistici comunali (POC-RUE) con valore ed effetti di Piano urbanistico attuativo e relativa convenzione urbanistica, precedentemente adottati con deliberazione di Consiglio comunale n. 52 del 24/09/2012, che ha recepito le previsioni di assetto del territorio disciplinate con il sopracitato accordo;

- che pertanto, l' area oggetto di intervento è stata disciplinata dalla suddetta variante nel seguente modo: II- Ambito urbano Consolidato: b- Aree di consolidamento di zone residenziali e miste; Zona elementare n. 280, Ex Zona Territoriale Omogenea: F

Area 01 disciplinata dal RUE: Disciplinata da Piano particolareggiato. Approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 51 del 15/7/2013.

Destinazioni ammesse: A/0 E/3 E/4 E/9 G/4 G/6

Altezza Massima per Residenza :4 p+pt

Altezza Massima per Servizi di Interesse Collettivo : 1 p+pt

Capacità insediativa per residenza : 44 abitazioni;

Superficie fondiaria minima per servizi di interesse collettivi : 2375 mq;

Area 11 disciplinata dal POC:

L'area e' destinata a Servizi di Interesse Collettivo. Si rinvia all'accordo ai sensi dell'art. 18 L.R. n. 20/2000 stipulato tra il Comune e il proprietario dell'area in data 10/10/2011 rep. n. 84037/2011, ed approvato con delibera di Giunta Comunale n. 399 del 12/07/2011.

L'Area fa parte del Patrimonio di Aree Pubbliche  
Destinazioni ammesse : B/3 C/4 E/3 E/4 E/9 G/1 G/4 G/6  
Altezza Massima per Servizi di Interesse Collettivo: 3 p+pt;

- che il suddetto intervento, nel corso degli anni, per la grave crisi economica che ha colpito il settore dell'edilizia prima e per la pandemia dovuta a COVID-19 poi, non ha trovato attuazione;

Dato atto:

- che l'Assemblea Legislativa della Regione Emilia-Romagna ha approvato la Legge Regionale 21 dicembre 2017 n. 24 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", che ha abrogato e sostituito sia la 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 dell'esistente 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, ha stabilito 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 e concludere l'iter approvativo del nuovo piano nei due anni successivi;

- che il Comune di Modena ha avviato l'elaborazione della variante generale diretta al rinnovo complessivo degli strumenti di pianificazione e con deliberazione del Consiglio Comunale n.46/2023 , ai sensi dell'art. 46 della LR 24/2017, ha approvato il nuovo Piano Urbanistico Generale (PUG), precedentemente adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 78 del 22/12/2022 e assunto con deliberazione di Consiglio Comunale n. 86 del 29/12/2021;

- che, come previsto dalla L.R. 24/2017, l'Amministrazione comunale, nel corso del periodo transitorio, ha approvato la "Delibera di Indirizzo" Volume I e Volume II rispettivamente con deliberazione di Consiglio Comunale n. 92/2018, e n. 13/2019, definendo il quadro della programmazione, gli interventi da attuare, nonché ha fissato le linee di indirizzo del nuovo PUG; periodo transitorio, prorogato di un anno con successiva deliberazione di Consiglio Comunale n. 6 del 25/02/2021;

- che, come disciplinato dalla L.R. 24/2017, per assicurare l'imparzialità e trasparenza delle scelte operate dalla delibera di indirizzo, il Comune che si è avvalso di tale disciplina speciale, ha pubblicato preventivamente un Avviso Pubblico, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 46 del 28/06/2018 per acquisire manifestazioni di interesse dei privati;

- che l'area oggetto di intervento è stata catalogata nella scheda AR41, dell'allegato A - ricognizione Aree oggetto di procedure negoziate, approvato con deliberazione di Consiglio comunale n. 46/2018, ma che per la stessa non è stata presentata alcuna manifestazione di interesse e pertanto l'intervento non è stato inserito nella programmazione definita dalla delibera di indirizzo per la fase transitoria;

Visto:

- che in data 26/10/2021, acquisita agli atti del Settore al prot. n. 324492 del 27/10/2021 e successivamente in data 11/07/2022 prot. n. 255524, la Società Cesa ha presentato una prima istanza volta alla conclusione e sottoscrizione di apposito accordo procedimentale ai sensi dell'art. 11 L. n. 241/1990, manifestando la volontà di procedere con l'attuazione del comparto. Tale proposta, tempo per tempo integrata, in estrema sintesi si può così riassumere:

i) realizzazione di n. 36 alloggi (per una superficie utile (SU) di mq. 3900 ed una superficie totale (ST) stimata pari a mq. 4200- altezza massima 4p +pt);

ii) cessioni delle aree di urbanizzazione (area G pari a mq. 3124, U2 pari a mq. 2727,81, U1 pari a mq. 961,96) previa demolizione degli attuali fabbricati (ex caserma) dismessi e in totale stato di degrado;

iii) progettazione e realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento strettamente funzionali all'attuazione del comparto (U1) a scomputo totale/parziale degli oneri di urbanizzazione primaria;

iv) progettazione e realizzazione dell'infrastruttura per l'urbanizzazione dell'insediamento esterna al comparto e non strettamente funzionali all'intervento (in seguito denominata anche solo "infrastruttura stradale e rotatorie fuori comparto" o "opera pubblica") a cura e spese del soggetto attuatore (no scomputo oneri);

v) corresponsione del contributo, nella forma della monetizzazione, pari a € 151.328,25;

vi) applicazione della valutazione del beneficio pubblico delle trasformazioni;

ed inoltre, anche se non strettamente legata al comparto:

vii) attuazione dell'area, di proprietà Cesa, posta all'interno del Comparto Ex Mercato Bestiame, in conformità al Piano e relativa convezione urbanistica;

Considerato:

- che la suddetta proposta prevede un assetto urbanistico analogo alla disciplina prevista nell'area dal piano particolareggiato, sia in termini di cessioni, accessibilità e localizzazione degli standard urbanistici, ma con modifiche in senso migliorativo, in particolare della componente relativa alla parte privata residenziale formata da quattro (n. 4 ) edifici. Difatti:

a) la Superficie utile massima è quella prevista anche dal Piano urbanistico attuativo, approvato, pari a 3.900 mq in cui però vengono collocati solo 36 alloggi, anziché i 44 possibili secondo la normativa vigente, con un decremento del carico urbanistico;

b) relativamente alle Opere di urbanizzazioni primarie l'intervento propone, in coerenza con il precedente Piano, un parcheggio da realizzare a Nord della residenza, in continuità alle aree di urbanizzazione secondaria (U2) e di cessione extrastandard, con ingresso ed uscita "alla mano" direttamente dalla Via Giardini;

- che la proposta progettuale si caratterizza per la qualità e sostenibilità ambientale, proponendo un intervento moderno e innovativo, incentrato sulle nuove esigenze di spazio e di benessere, con la

previsione di spazi pedonali, comuni, di verde, utilizzabili come luoghi di socializzazione; inoltre sono previste unità abitative di dimensioni adeguate e soluzioni sostenibili, tra cui l'introduzione di spazi coperti in ogni edificio per le dotazioni relative alle biciclette, per gli ambienti di servizio, ed in generale soluzioni tecnologiche per l'ottenimento di organismi edilizi con requisiti prestazionali elevati;

- che la proposta consentirà inoltre la realizzazione, a totale cura e spese del soggetto attuatore, di importanti opere viarie, non strettamente funzionali all'intervento, ma di rilevante interesse per la comunità modenese, consistente nel prolungamento di Stradello San Giuliano fino all'intersezione con via Giardini e realizzazione di apposita rotatoria;

- che l'opera pubblica verrà realizzata su aree identificate catastalmente al foglio 197, mappali: 27 parte-28 parte-30 parte-3 parte-42 parte-64 parte-67 parte-68 parte-69 parte-70 parte-71 parte-74 parte-165 parte-210 parte-237 parte-342 parte-343 parte-344 parte-345 parte-346 parte-391 parte; e al foglio 198, mappali: 296 parte-299 parte-301 parte-309 parte-310 parte-311 parte-312 parte-411 parte-412 parte-413 parte-414 parte;

Dato atto che con l'approvazione del nuovo Piano Urbanistico Generale (PUG), efficace dalla data di pubblicazione sul BURERT dell'avviso di avvenuta approvazione, l'area oggetto di intervento è disciplinata dal nuovo PUG (DU2.3 Carta della trasformabilità) come segue:

- Tessuto CQ2 - di buona o discreta qualità insediativa (area oggetto di intervento residenziale);

- Città da rigenerare - edifici/complessi dismessi o sottoutilizzati (area oggetto di intervento residenziale);

- Tessuto TR1 - rurale periurbano (area sede della nuova infrastruttura stradale);

Considerato inoltre:

- che l'infrastruttura per l'urbanizzazione dell'insediamento, non strettamente funzionale all'intervento, da realizzarsi fuori comparto, è un intervento di raccordo tra stradello S. Giuliano e via Giardini e si colloca all'interno di un complesso scenario di trasformazioni infrastrutturali che interesseranno l'intero quadrante Sud della città di Modena, finalizzate ad incrementare l'efficienza della rete viaria per il traffico veicolare privato a larga scala, oltre che a migliorare le interferenze tra la viabilità e le infrastrutture ferroviarie;

- che nella porzione di territorio collocata verso Sud - Est rispetto all'intervento in oggetto si configura la previsione del prolungamento di via Falcone e via Argiolas fino al sistema di Complanare e Complanarina, allo scopo di garantire una ottimizzazione dell'uso della tangenziale come efficace anello di distribuzione meridionale della città;

- che in relazione al collegamento ferroviario tra Modena e Sassuolo, a Nord - Est del comparto interessato dal nuovo raccordo sono previsti interventi finalizzati a risolvere il nodo critico mediante la realizzazione di un sottopasso lungo strada Panni;

- che a seguito ed in relazione alla nuova configurazione prevista per strada Panni, si propongono ulteriori interventi atti a calmierare la velocità del traffico, ad offrire un'alternativa alla percorrenza del sottopasso e a potenziare la mobilità sostenibile, ad esempio mediante la realizzazione del collegamento tra la Parrocchia San Giuliano e la chiesa Santa Rita a Nord, inserita nel tessuto edificato residenziale a sinistra del Parco Amendola;

#### Rilevato:

- che in seguito all'analisi delle criticità dell'area e alla valutazione di diverse ipotesi possibili, oltre che al confronto con i cittadini, l'Amministrazione ha individuato nella realizzazione della viabilità di collegamento tra via Giardini e stradello S. Giuliano la migliore soluzione per garantire l'accessibilità del contesto, flussi viabilistici scorrevoli e una rete infrastrutturale ottimizzata e completa;

- che l'infrastruttura stradale e rotatorie fuori comparto, nuova viabilità di raccordo, può considerarsi composta da tre elementi principali:

= una rotatoria su via Giardini all'altezza di via dello Zodiaco, già presente nelle previsioni di PUMS tra gli interventi a medio - lungo termine;

= il tracciato stradale vero e proprio, comprensivo di percorso ciclabile del marciapiede pedonale e delle carreggiate, con sinuosità regolate dalla normativa e un innesto verso l'area in corso di trasformazione collocata a Nord del nuovo asse;

= una rotatoria all'incrocio tra Stradello S. Giuliano e strada Chiesa Saliceta S. Giuliano, posizionata in modo da garantire la continuità del percorso ciclabile con quello esistente verso Sud - Est e attraversamenti in sicurezza;

- che collocandosi in un contesto agricolo di interesse ambientale e di identità storico culturale, in adiacenza ad un corridoio della rete ecologica da progettare e del canale Formigine, il tracciato stradale sarà circondato da entrambi i lati da interventi di mitigazione ambientale e di corretto inserimento nel contesto;

Rilevato inoltre che l'opera pubblica relativa all'infrastruttura stradale verrà realizzata con l'approvazione dell'Accordo Operativo ex art. 38 LR 24/2017 che prevederà l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e la dichiarazione di pubblica utilità, a totale cura e spese del soggetto attuatore;

#### Valutato:

- che nel corso del procedimento e nelle more della presentazione dell'Accordo Operativo da parte del Soggetto attuatore, il Comune valuterà e avvierà con i proprietari, se possibile, quanto necessario per addivenire, in luogo di esproprio, alla cessione bonaria delle aree interessate dalla realizzazione dell'opera pubblica;

- che in tal caso, se acquisite bonariamente le aree oggetto di esproprio, l'Amministrazione comunale valuterà assieme al Soggetto attuatore l'utilizzo di uno strumento attuativo semplificato per la realizzazione dell'intervento (permesso di costruire convenzionato, ecc );

Valutato, inoltre, il prioritario interesse pubblico alla realizzazione dell'intervento di opere pubbliche finalizzate ad incrementare l'efficienza della rete viaria per il traffico veicolare privato e un indubbio interesse pubblico relativo alla riqualificazione e valorizzazione dell'area oggetto di intervento, oggi in stato di abbandono e degrado;

Visto:

- che le parti, a conclusione del procedimento avviato e recependo, tempo per tempo, gli esiti del confronto e delle condivisioni di cui ai punti precedenti, hanno predisposto la traccia preliminare di un Atto di Accordo ai sensi degli articoli 11 della Legge 07 agosto 1990 n. 241 nonché i relativi allegati, che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto;
- che il Comune ha sottoposto alle altre Parti la traccia di cui al precedente punto e i relativi allegati, ricevendo da queste dichiarazione di assenso per quanto attiene sia i contenuti che il testo;
- che l'art. 11 della Legge 241/1990 consente all'Amministrazione procedente, in accoglimento di osservazioni e proposte presentate dai soggetti interessati, di concludere, senza pregiudizio dei diritti dei terzi, e in ogni caso nel perseguimento del pubblico interesse, accordi con gli interessati al fine di determinare il contenuto discrezionale del provvedimento finale ovvero in sostituzione di questo;
- che sussistano pertanto le condizioni per la conclusione di un Atto di Accordo ai sensi degli articoli 11 della legge 07 agosto 1990 n. 241 tra la Società Cesa e il Comune di Modena avente ad oggetto principale la determinazione del contenuto e l'assunzione dei rispettivi impegni individuati come funzionali all'attuazione dell'intervento di riqualificazione e rigenerazione urbana dell'area oggetto di intervento, denominata "Residenziale Cesa -Via Giardini", nonché delle opere pubbliche e private;
- che la stipulazione dell'atto di accordo deve avvenire nella forma dell'atto pubblico, che sarà registrato a cura e spese del soggetto attuatore;

Ritenuto pertanto di doverlo approvare;

Su proposta del responsabile del procedimento;

Richiamati:

- Legge 241/1990;
- D.Lgs. 267/2000;
- DPR 380/2001;
- L.R. 20/2000;
- L.R. 15/2013;
- L.R. 24/2017;
- l'art. 48 del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.;

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

Visto il parere favorevole della Dirigente Responsabile del Settore Pianificazione e gestione del territorio, ing. Sergio Maria, espresso in ordine alla regolarità tecnica, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.;

Visto il parere favorevole del Dirigente del Servizio Finanze, Economato e Organismi partecipati, dott. Davide Manelli, espresso in merito alla regolarità contabile ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL., come da disposizione prot. 323908 del 04.11.2019;

Ad unanimità di voti favorevoli espressi in forma palese;

### D e l i b e r a

per le motivazioni citate in premessa e qui integralmente richiamate:

1) di approvare l'Atto di accordo procedimentale ai sensi dell'art. 11 della L. 241/1990, relativo al comparto denominato "Residenziale Cesa - Via Giardini", oggetto di trasformazione urbanistico-edilizia posto in Modena via Giardini, catastalmente identificato al Fg. 198, mapp. 306, 307, 308, 309, 312, Area 01 e Area 11 della Zona Elementare 280, che unitamente agli elaborati A, B, C, ed D formano parte integrante e sostanziale del presente atto;

2) di dare atto:

- che la stipulazione dell'Accordo deve avvenire in forma di atto pubblico, che sarà registrato a cura e spese del soggetto attuatore (società Cesa Costruzioni srl), così come ogni altra spesa inerente e dipendente;

- che alla stipulazione dell'Accordo con il Comune, interverrà, in qualità di proprietario delle aree e soggetto attuatore, il legale rappresentante delle Società Cesa Costruzioni SRL, con sede in Milano, Via Quintino Sella ,3, PI: 01982540369;

- che la gestione del procedimento relativo all'Accordo, ai sensi dell'art. 74 dello Statuto compete al Settore Pianificazione e gestione del territorio e che alla stipula del suddetto atto interverrà il dirigente Responsabile del Settore, ing. Maria Sergio o altro dirigente delegato;

3) di dare atto, inoltre, che sono state verificate eventuali relazioni di parentela o affinità sussistenti tra i titolari, gli amministratori, i soci e i dipendenti degli stessi soggetti e i dirigenti e i dipendenti dell'Amministrazione di cui al presente procedimento, con esito negativo, non sussistendone;

4) di dare atto, infine, che si darà corso agli obblighi di pubblicazione previsti dal D.Lgs. 14 marzo 2013, n. 33 "Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle Pubbliche Amministrazioni".



Letto, approvato e sottoscritto con firma digitale:

Il Sindaco  
MUZZARELLI GIAN CARLO

Il Segretario Generale  
DI MATTEO MARIA

**ACCORDO PROCEDIMENTALE**  
**AI SENSI DELL'ART. 11 DELLA LEGGE N. 241/1990**  
**COMPARTO DENOMINATO "RESIDENZIALE CESA - VIA GIARDINI"**

**TRA**

**Comune di Modena**, con sede in 41121 Modena (MO) alla piazza Grande n. 16, codice fiscale e partita IVA 00221940364, indirizzo di posta elettronica certificata - PEC comune.modena@cert.comune.modena.it, agente in persona della dott.ssa \_\_\_\_\_, nato/a a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, domiciliato per la carica presso la sede dell'Ente che rappresenta, autorizzato alla sottoscrizione del presente atto in virtù di deliberazione \_\_\_\_\_ e delega del Sindaco prot. \_\_\_\_\_ agli atti del Comune e da aversi qui per integralmente richiamata e trascritta, nel seguito del presente atto indicato anche come "*Comune*",

**E**

**Società Cesa Costruzioni S.r.l.** con sede in Modena, Via Prampolini n. 55 (C.F. e P.IVA 01982540369) in persona del legale rappresentante sig. \_\_\_\_\_, domiciliato per la carica presso la sede della società che rappresenta, alla sottoscrizione del presente atto autorizzato in forza dei poteri conferitigli con \_\_\_\_\_, nel seguito del presente atto indicata anche come "*Cesa*" o "*Soggetto attuatore*",

**PREMESSO CHE:**

1. che la società Cesa è proprietaria di un'area identificata catastalmente al Fg. 198, mapp. 306, 307, 308, 309, 312, posta in Modena - Via Giardini, con consistenza catastale pari a 16.417,82 mq (d'ora in poi anche, per brevità: "area di intervento" o "comparto");
2. che per la trasformazione urbanistico edilizia della suddetta aree, il Comune di Modena e Cesa, hanno stipulato in data 10/10/2011 a Ministero dott.ssa Maria Teresa Severini Rep. 84037 un Accordo ex art.18 della LR 20/2000, avente ad oggetto "Accordo ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000 e s.m. – Aree destinate a residenza e ad attrezzature e spazi collettivi per servizi di interesse collettivo ubicate in comune di Modena e ricomprese nella Z.E. n. 280 Area 01 e AREA 06P., poste in prossimità di via Giardini ed identificate catastalmente al Fg. 198 Mappali n. 306-307-308-309-312" precedentemente approvato con delibera di Giunta Comunale n. 399 del 12/7/2011; il tutto meglio rappresentato nell'elaborato grafico **ALLEGATO A: elenco proprietà catastali**;
3. che il sopracitato accordo prevedeva, attraverso una specifica variante urbanistica, la cessione dell'attuale Area 11, per 3.124 mq, da destinarsi a attrezzature e spazi collettivi per servizi di interesse collettivo (ex zona G) previa demolizione dei fabbricati esistenti, a fronte del trasferimento della relativa capacità insediativa (n. 4 abitazioni, corrispondenti a 300 mq di SU residenziale) nell'adiacente Area 01, della medesima Proprietà; sulla stessa Area 01 si prevedeva inoltre l'aumento del numero delle abitazioni ammissibili (da 30 a 40) senza incremento di Superficie utile (SU = a mq. 3600), verso la corresponsione di un contributo, nella forma della monetizzazione, calcolato secondo quanto stabilito dall'Allegato A, art. 2.3,

pt. 2 (“Modalità di calcolo degli incrementi di valore di cui all’art. 14.1 del POC”) del “Regolamento contenente i criteri e le modalità applicative dell’art. 14.1 del Testo coordinato delle norme di PSC-POC-RUE”, pari a € 151.328,25;

4. che, successivamente con deliberazione di Consiglio comunale n. 51 del 15/07/2013 è stata approvata la variante agli strumenti urbanistici comunali (POC-RUE) con valore ed effetti di Piano urbanistico attuativo e relativa convenzione urbanistica, precedentemente adottati con deliberazione di Consiglio comunale n. 52 del 24/09/2012, che ha recepito le previsioni di assetto del territorio disciplinate con il sopracitato accordo;
5. che pertanto, l' area oggetto di intervento è stata disciplinata dalla suddetta variante nel seguente modo: II- Ambito urbano Consolidato: b- Aree di consolidamento di zone residenziali e miste; Zona elementare n. 280, Ex Zona Territoriale Omogenea : F

**Area 01** disciplinata dal RUE: Disciplinata da Piano particolareggiato. Approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 51 del 15/7/2013.

Destinazioni ammesse : A/0 E/3 E/4 E/9 G/4 G/6

Altezza Massima per Residenza :4 p+pt

Altezza Massima per Servizi di Interesse Collettivo : 1 p+pt

Capacità insediativa per residenza : 44 abitazioni;

Superficie fondiaria minima per servizi di interesse collettivi : 2375 mq;

**Area 11** disciplinata dal POC:

L'area e' destinata a Servizi di Interesse Collettivo. Si rinvia all'accordo ai sensi dell'art. 18 L.R. n. 20/2000 stipulato tra il Comune e il proprietario dell'area in data 10/10/2011 rep. n. 84037/2011, ed approvato con delibera di Giunta Comunale n. 399 del 12/07/2011.

L'Area fa parte del Patrimonio di Aree Pubbliche

Destinazioni ammesse : B/3 C/4 E/3 E/4 E/9 G/1 G/4 G/6

Altezza Massima per Servizi di Interesse Collettivo : 3 p+pt

6. che il suddetto intervento, nel corso degli anni, per la grave crisi economica che ha colpito il settore dell'edilizia prima e per la pandemia dovuta a COVID-19 poi, non ha trovato attuazione;

PREMESSO INOLTRE:

7. che l'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna ha approvato la Legge Regionale 21 dicembre 2017 n. 24 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", che ha abrogato e sostituito sia la 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;
8. 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 dell'esistente e a ridurre drasticamente il consumo di suolo;

9. 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, ha stabilito 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 e concludere l'iter approvativo del nuovo piano nei due anni successivi;
10. che il Comune di Modena ha avviato l'elaborazione della variante generale diretta al rinnovo complessivo degli strumenti di pianificazione e, con deliberazione di Consiglio Comunale n.46/2023 ha approvato il nuovo Piano Urbanistico Generale (PUG); Tale piano è l'esito di un processo che si può sintetizzare con il richiamo alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 78 del 22/12/2022 che ha adottato il Piano Urbanistico Generale (PUG), ai sensi dell'art. 46, comma 1 della LR 24/2017, precedentemente assunto con deliberazione di Consiglio Comunale n. 86 del 29/12/2021;

DATO ATTO:

11. che, come previsto dalla stessa legge, l'Amministrazione comunale, nel corso del periodo transitorio, ha approvato la "Delibera di Indirizzo" Volume I e Volume II rispettivamente con deliberazione di Consiglio Comunale n. 92/2018, e n. 13/2019, definendo il quadro della programmazione, gli interventi da attuare, nonché ha fissato le linee di indirizzo del nuovo PUG; periodo transitorio, prorogato di un anno con successiva deliberazione di Consiglio Comunale n. 6 del 25/02/2021;
12. che, come disciplinato dalla LR 24/2017, per assicurare l'imparzialità e trasparenza delle scelte operate dalla delibera di indirizzo, il Comune che si è avvalso di tale disciplina speciale, ha pubblicato preventivamente un Avviso Pubblico, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 46 del 28/06/2018 per acquisire manifestazioni di interesse dei privati;
13. che l'area oggetto di intervento è stata catalogata nella scheda AR41, dell'allegato A - ricognizione Aree oggetto di procedure negoziate, approvato con deliberazione di Consiglio comunale n. 46/2018, ma che per la stessa non è stata presentata alcuna manifestazione di interesse e pertanto l'intervento non è stato inserito nella programmazione definita dalla delibera di indirizzo per la fase transitoria;

VISTO:

14. che in data 26/10/2021, acquisita agli atti del Settore al prot. n.324492 del 27/10/2021 e successivamente in data 11/07/2022 prot. 255524, Cesa ha presentato una prima istanza volta alla conclusione e sottoscrizione di apposito accordo procedimentale ai sensi dell'art. 11 L. n. 241/1990, manifestando la volontà di procedere con l'attuazione del comparto. Tale proposta, tempo per tempo integrata, in estrema sintesi si può così riassumere:
  - i) **realizzazione** di n. 36 alloggi (per una superficie utile (SU) di mq. 3900 ed una superficie totale (ST) stimata pari a mq. 4200- altezza massima 4p +pt);
  - ii) **cessioni** delle aree di urbanizzazione (area G pari a mq. 3124, U2 pari a mq. 2727,81, U1 pari a mq. 961,96) previa demolizione degli attuali fabbricati (ex caserma) dismessi e in totale stato di degrado;

iii) **progettazione e realizzazione** delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento strettamente funzionali all'attuazione del comparto (U1) **a scomputo totale/parziale degli oneri di urbanizzazione primaria;**

iv) **progettazione e realizzazione** dell'infrastruttura per l'urbanizzazione dell'insediamento esterna al comparto e non strettamente funzionali all'intervento (in seguito denominata anche solo "infrastruttura stradale e rotatorie fuori comparto" o "opera pubblica") **a cura e spese del soggetto attuatore** (no scomputo oneri);

v) **corresponsione** del contributo, nella forma della monetizzazione, pari a € 151.328,25;

vi) **applicazione** della valutazione del beneficio pubblico delle trasformazioni;

ed inoltre, anche se non strettamente legata al comparto:

vii) **attuazione** dell'area, di proprietà Cesa, posta all'interno del Comparto Ex Mercato Bestiame, in conformità al Piano e relativa convezione urbanistica;

CONSIDERATO:

15. che la suddetta proposta prevede un assetto urbanistico analogo alla disciplina prevista nell'area dal piano particolareggiato, sia in termini di cessioni, accessibilità e localizzazione degli standard urbanistici, ma con modifiche in senso migliorativo, in particolare della componente relativa alla parte privata residenziale formata da quattro (n. 4 ) edifici. Difatti:

**a)** la Superficie utile massima è quella prevista anche dal Piano urbanistico attuativo, approvato, pari a 3.900 mq in cui però vengono collocati solo 36 alloggi, anziché i 44 possibili secondo la normativa vigente, con un decremento del carico urbanistico;

**b)** relativamente alle Opere di urbanizzazioni primarie l'intervento propone, in coerenza con il precedente Piano, un parcheggio da realizzare a Nord della residenza, in continuità alle aree di urbanizzazione secondaria (U2) e di cessione extrastandard, con ingresso ed uscita "alla mano" direttamente dalla Via Giardini;

16. che la proposta progettuale si caratterizza per la qualità e sostenibilità ambientale, proponendo un intervento moderno e innovativo, incentrato sulle nuove esigenze di spazio e di benessere; verranno previsti spazi pedonali, comuni, di verde, utilizzabili come luoghi di socializzazione; verranno previste unità abitative di dimensioni adeguate e soluzioni sostenibili, tra cui l'introduzione di spazi coperti in ogni edificio per le dotazioni relative alle biciclette, per gli ambienti di servizio, ed in generale soluzioni tecnologiche per l'ottenimento di organismi edilizi con requisiti prestazionali elevati;

17. che la proposta consentirà inoltre la realizzazione di importanti opere viarie, non strettamente funzionali all'intervento, ma di rilevante interesse per la comunità modenese, consistente nel prolungamento di Stradello San Giuliano fino all'intersezione con Via Giardini e realizzazione di apposita rotatoria;

DATO ATTO:

18. che l'area oggetto di intervento è disciplinata dal nuovo PUG (DU2.3 Carta della trasformabilità) come segue:

= Tessuto CQ2 – di buona o discreta qualità insediativa ( area oggetto di intervento residenziale);

=Città da rigenerare – edifici/complessi dismessi o sottoutilizzati (area oggetto di intervento residenziale);

=Tessuto TR1 – rurale periurbano (area sede della nuova infrastruttura stradale);

#### CONSIDERATO INOLTRE:

19. che l'infrastruttura per l'urbanizzazione dell'insediamento, non strettamente funzionale all'intervento, da realizzarsi fuori comparto, è un intervento di raccordo tra stradello S. Giuliano e via Giardini e si colloca all'interno di un complesso scenario di trasformazioni infrastrutturali che interesseranno l'intero quadrante Sud della città di Modena, finalizzate ad incrementare l'efficienza della rete viaria per il traffico veicolare privato a larga scala, oltre che a migliorare le interferenze tra la viabilità e le infrastrutture ferroviarie;
20. che nella porzione di territorio collocata verso Sud – Est rispetto all'intervento in oggetto si configura la previsione del prolungamento di via Falcone e via Argiolas fino al sistema di Complanare e Complanarina, allo scopo di garantire una ottimizzazione dell'uso della tangenziale come efficace anello di distribuzione meridionale della città;
21. che in relazione al collegamento ferroviario tra Modena e Sassuolo, a Nord – Est del comparto interessato dal nuovo raccordo sono previsti interventi finalizzati a risolvere il nodo critico mediante la realizzazione di un sottopasso lungo strada Panni;
22. che a seguito ed in relazione alla nuova configurazione prevista per strada Panni, si propongono ulteriori interventi atti a calmierare la velocità del traffico, ad offrire un'alternativa alla percorrenza del sottopasso e a potenziare la mobilità sostenibile, ad esempio mediante la realizzazione del collegamento tra la Parrocchia San Giuliano e la chiesa Santa Rita a Nord, inserita nel tessuto edificato residenziale a sinistra del Parco Amendola;

#### RILEVATO:

23. che in seguito all'analisi delle criticità dell'area e alla valutazione di diverse ipotesi possibili, oltre che al confronto con i cittadini, l'Amministrazione ha individuato nella realizzazione della viabilità di collegamento tra via Giardini e stradello S. Giuliano la migliore soluzione per garantire l'accessibilità del contesto, flussi viabilistici scorrevoli e una rete infrastrutturale ottimizzata e completa;
24. che **l'infrastruttura stradale e rotatorie fuori comparto**, nuova viabilità di raccordo, come schematizzato nell'elaborato **ALLEGATO C**, può considerarsi composta da tre elementi principali:
  - =una rotatoria su via Giardini all'altezza di via dello Zodiaco, già presente nelle previsioni di PUMS tra gli interventi a medio – lungo termine;
  - =il tracciato stradale vero e proprio, comprensivo di percorso ciclabile del marciapiede pedonale e delle carreggiate, con sinuosità regolate dalla normativa e un innesto verso l'area in corso di trasformazione collocata a Nord del nuovo asse;
  - =una rotatoria all'incrocio tra Stradello S. Giuliano e strada Chiesa Saliceta S. Giuliano, posizionata in modo da garantire la continuità del percorso ciclabile con quello esistente verso Sud – Est e attraversamenti in sicurezza;

25. che collocandosi in un contesto agricolo di interesse ambientale e di identità storico culturale, in adiacenza ad un corridoio della rete ecologica da progettare e del canale Formigine, il tracciato stradale sarà circondato da entrambi i lati da interventi di mitigazione ambientale e di corretto inserimento nel contesto;

RILEVATO INOLTRE:

26. che l'opera pubblica relativa all'infrastruttura stradale verrà realizzata con l'approvazione dell'Accordo Operativo ex art. 38 LR 24/2017 che prevederà l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e la dichiarazione di pubblica utilità;
27. che la localizzazione dell'opera pubblica verrà realizzata su aree identificate catastalmente **al foglio 197**, mappali: 27 parte- 28parte-30parte-3parte-42parte-64parte-67parte-68parte-69parte-70parte-71parte-74parte-165parte-210parte-237parte-342parte-343parte-344parte-345parte-346parte-391parte; e **al foglio 198**, mappali: 296parte-299parte-301parte-309parte-310parte-311parte-312parte-411parte-412parte-413parte-414parte;
28. che il Comune o il soggetto proponente, predisporrà un allegato con l'indicazione delle aree interessate dai vincoli espropriativi e i nominativi di coloro che risultino proprietari delle stesse secondo le risultanze dei registri catastali;

RICHIAMATO:

29. l'art. 30 della Legge regionale 24/2017 che al comma 1, definisce che *"Allo scopo di semplificare la pianificazione urbanistica comunale e valorizzare i processi negoziali nella definizione della fase operativa degli interventi, la pianificazione urbanistica comunale si articola in:*
- a) un unico Piano urbanistico generale (PUG), che stabilisce la disciplina di competenza comunale sull'uso e la trasformazione del territorio, con particolare riguardo ai processi di riuso e di rigenerazione urbana;*
- b) gli accordi operativi e i piani attuativi di iniziativa pubblica con i quali, in conformità al PUG, l'amministrazione comunale attribuisce i diritti edificatori, stabilisce la disciplina di dettaglio delle trasformazioni e definisce il contributo delle stesse alla realizzazione degli obiettivi stabiliti dalla strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale. Gli accordi operativi e i piani attuativi di iniziativa pubblica sostituiscono ogni piano urbanistico operativo e attuativo di iniziativa pubblica e privata, comunque denominato, previsto dalla legislazione vigente.[,...]"*
30. l'art. Art. 38 *"Accordi operativi e piani attuativi di iniziativa pubblica"* della LR 24/2017 il quale al comma 1 rubrica: *"Le previsioni del PUG relative al riuso e alla rigenerazione del territorio urbanizzato e alle nuove urbanizzazioni si attuano principalmente attraverso accordi operativi, fatte salve le trasformazioni soggette ad intervento diretto. [...]"*
31. l'art. 28-bis rubricato *"Permesso di costruire Convenzionato"* del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, portante Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, il quale recita:
- "1. Qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, è possibile il rilascio di un permesso di costruire convenzionato.*

*2. La convenzione, approvata con delibera del consiglio comunale, salva diversa previsione regionale, specifica gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio, il quale resta la fonte di regolamento degli interessi. [...]”;*

32. l'art. 19-bis, rubricato “Permesso di costruire convenzionato”, della legge regionale n. 15/2013, disciplina quanto segue:

*“1. Qualora le esigenze di urbanizzazione stabilite dalla pianificazione urbanistica vigente possano essere soddisfatte in conformità alla disciplina in materia di governo del territorio con una modalità semplificata, è possibile il rilascio di un permesso di costruire convenzionato, quando lo strumento urbanistico generale stabilisca la disciplina di dettaglio degli interventi e ne valuti compiutamente gli effetti ambientali e territoriali.*

*2. La convenzione, approvata con delibera del consiglio comunale, specifica gli obblighi funzionali alla contestuale realizzazione delle dotazioni territoriali, delle infrastrutture per la mobilità, delle reti e dei servizi pubblici, delle dotazioni ecologiche e ambientali e delle misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale, prescritti dal piano vigente ovvero oggetto di precedenti atti negoziali. [...].*

*7. Per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel settore edilizio, il Comune acquisisce l'informazione antimafia di cui all' articolo 84, comma 3, del decreto legislativo n. 159 del 2011 con riferimento ai soggetti che richiedono il rilascio di permessi di costruire convenzionati. La convenzione deve riportare una clausola risolutiva secondo la quale, in caso di informazione antimafia interdittiva, il Comune procede alla immediata risoluzione della stessa”;*

VALUTATO:

33. che nel corso del procedimento e nelle more della presentazione dell'Accordo Operativo da parte del Soggetto attuatore, il Comune valuterà e avvierà con i proprietari, se possibile, quanto necessario per addivenire, in luogo di esproprio, alla cessione bonaria delle aree interessate dalla realizzazione dell'opera pubblica;
34. che in tal caso, se acquisite bonariamente le aree oggetto di esproprio, l'Amministrazione comunale valuterà assieme al Soggetto attuatore l'utilizzo di uno strumento attuativo semplificato per la realizzazione dell'intervento (permesso di costruire convenzionato, ecc );

VALUTATO INOLTRE:

35. il prioritario interesse pubblico alla realizzazione dell'intervento di opere pubbliche finalizzate ad incrementare l'efficienza della rete viaria per il traffico veicolare privato;
36. che vi è un indubbio interesse pubblico relativo alla riqualificazione e valorizzazione dell'area oggetto di intervento, oggi in stato di abbandono e degrado;

CONSIDERATO:

37. che le parti, a conclusione del procedimento avviato e recependo, tempo per tempo, gli esiti del confronto e delle condivisioni di cui ai punti precedenti, hanno predisposto la traccia preliminare di un Atto di Accordo ai sensi degli articoli 11 della legge 07 agosto 1990 n. 241 nonché i relativi allegati;



38. che il Comune ha sottoposto alle altre Parti la traccia di cui al precedente punto e i relativi allegati, ricevendo da queste dichiarazione di assenso per quanto attiene sia i contenuti che il testo;
39. che l'art. 11 della Legge 241/1990 consente all'amministrazione procedente, in accoglimento di osservazioni e proposte presentate dai soggetti interessati, di concludere, senza pregiudizio dei diritti dei terzi, e in ogni caso nel perseguimento del pubblico interesse, accordi con gli interessati al fine di determinare il contenuto discrezionale del provvedimento finale ovvero in sostituzione di questo;
40. che sussistano pertanto le condizioni per la conclusione di un Atto di Accordo ai sensi degli articoli 11 della legge 07 agosto 1990 n. 241 tra la Società Cesa e il Comune di Modena avente ad oggetto principale la determinazione del contenuto e l'assunzione dei rispettivi impegni individuati come funzionali all'attuazione dell'intervento di riqualificazione e rigenerazione urbana dell'area oggetto di intervento, denominata "Residenziale Cesa -Via Giardini", nonché delle opere pubbliche e private;

Tutto ciò premesso, fra i predetti comparenti, come ut supra rappresentati si

**conviene e si sottoscrive**

**il seguente Accordo ex art. 11 della Legge 241/90**

#### **Art. 1 - Premesse.**

1. Le premesse e gli atti in esse richiamati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Accordo (di seguito richiamato con il termine "Accordo") e s'intendono quindi integralmente riportati;

#### **Articolo 2 – Natura e finalità dell'Accordo**

1. Il presente atto si pone l'obiettivo di condividere le finalità manifestate da Cesa, con propria istanza, di attivazione del procedimento di Accordo, ai sensi dell'art. 11 della L 241/90, per la riqualificazione, rigenerazione e valorizzazione urbana del comparto di cui trattasi, in zona residenziale di pregio urbanistico ed edilizio, orientata alla sostenibilità ambientale, con la cessione delle dotazioni territoriali, l'adeguamento delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento strettamente funzionali alla trasformazione urbanistica-edilizia del comparto, nonché la realizzazione di una opera pubblica, fuori comparto, di prioritario interesse per l'Amministrazione comunale;
2. Il presente atto, dunque, si configura come atto propedeutico volto a governare il processo di trasformazione urbanistico-edilizia del comparto che si definirà in maniera più puntuale con la stesura e presentazione, da parte di Cesa, di uno specifico Accordo Operativo ex art. 38 della LR 24/2017 la cui approvazione comporterà l'apposizione dei vincoli preordinati all'esproprio e la dichiarazione di pubblica utilità, per la realizzazione di un'opera pubblica, nonché la contestuale approvazione del progetto definitivo/esecutivo dell'opera stessa.
3. La proposta di Accordo Operativo dovrà essere conforme, oltre al presente atto, agli obiettivi del PUG e alla legislazione generale e speciale vigente, dovrà attuare le strategie per la qualità

urbana ed ecologico-ambientale del PUG e dovrà concorrere alla crescita e qualificazione della Città pubblica.

### Articolo 3 – Descrizione dell'intervento oggetto dell'Accordo

1. L'area del comparto oggetto di trasformazione urbanistico-edilizia è individuata graficamente nell'elaborato **ALLEGATO B** : inquadramento planimetrico, di proprietà di Cesa, posta in Modena, via Giardini, catastalmente identificate al Fg. 198, mapp. 306, 307, 308, 309, 312, corrispondenti in parte all'**Area 01** e in parte all'**Area 11 – Zona Elementare 280** e prevede, in estrema sintesi:
  - i) **realizzazione** di n. 36 alloggi (per una superficie utile (SU) di mq. 3900 ed una superficie totale (ST) stimata pari a mq. 4200- altezza massima 4p +pt);
  - ii) **cessioni** delle aree di urbanizzazione (area G pari a mq. 3124, U2 pari a mq. 2727,81, U1 pari a mq. 961,96) previa demolizione degli attuali fabbricati (ex caserma) dismessi e in totale stato di degrado. **ALLEGATO D**
  - iii) **progettazione e realizzazione** delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento strettamente funzionali all'attuazione del comparto (U1) **a scomputo totale/parziale degli oneri di urbanizzazione primaria;**
  - iv) **progettazione e realizzazione** delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento esterna al comparto e non strettamente funzionali all'intervento (in seguito denominata anche solo "infrastruttura stradale e roatorie fuori comparto" o "opera pubblica") **a totale cura e spese del soggetto attuatore;**
  - v) **corresponsione** del contributo, nella forma della monetizzazione, pari a € 151.328,25;
  - vi) **applicazione** della valutazione del beneficio pubblico delle trasformazioni;
2. L'accordo disciplina le modalità di attuazione dell'intervento, mediante la presentazione di un Accordo Operativo ex art. 38 della LR 24/2017 la cui approvazione comporterà l'apposizione dei vincoli preordinati all'esproprio e la dichiarazione di pubblica utilità per la realizzazione dell'infrastruttura stradale e delle roatorie fuori comparto, nonché la contestuale approvazione dell'opera pubblica stessa, la cui realizzazione dovrà avvenire a totale cura e spese del soggetto attuatore;
3. Le parti danno atto che nel corso dell'istruttoria dell'Accordo Operativo, nella stesura del progetto definitivo per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e nella definizione delle aree oggetto di cessione (aree di U1 e U2), potranno essere apportate modifiche concordate tra le parti, o con gli enti chiamati ad esprimersi, pertanto gli allegati costituiscono riferimento di massima dell'Accordo.

### Articolo 4 – Impegni delle Parti.

1. **Il Soggetto attuatore** si impegna a presentare **entro 90 giorni** dalla sottoscrizione del presente atto la proposta di Accordo Operativo ex art. 38 della LR 24/2017, così come sopraesposta, completa di tutti gli elaborati, definiti dalla legge urbanistica regionale e dal Regolamento Edilizio e comprensiva del progetto definitivo/esecutivo di opera pubblica per la realizzazione dell'infrastruttura stradale fuori comparto;

2. **Il soggetto attuatore**, una volta divenuto efficace l'Accordo Operativo ex art. 38, comma 14 della LR 24/2017, tra le altre, **si obbliga**:

A) **a cedere gratuitamente al Comune, all'atto della stipula della convenzione urbanistica**, allegata all'Accordo Operativo, tutte le aree necessarie per la realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento e delle attrezzature e spazi collettivi : area G pari a mq. 3124, U2 pari a mq. 2727,81, U1 pari a mq. 961,96, previa demolizione degli attuali fabbricati (ex caserma) dismessi e in totale stato di degrado; **ALLEGATO D**

B) **a progettare e realizzare direttamente**, se in possesso dei requisiti di qualificazione ad eseguire lavori pubblici oppure **a far realizzare** tramite propria impresa esecutrice in possesso dei suddetti requisiti, come consentito dall'art. 13 comma 7 - Allegato I.12 , art. 5, decreto legislativo n. 36/2023 (Codice dei contratti pubblici) e dall'art. 16, comma 2 bis, DPR n. 380/2001 e comunque nel rispetto della normativa vigente in materia di opere pubbliche, **tutte le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento** (opere di urbanizzazione primaria-U1) **strettamente funzionali all'attuazione dell'area oggetto di intervento, a scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione primaria, ALLEGATO C** trattandosi di opere di importo inferiore alla soglia di rilevanza comunitaria, e una volta realizzate a cederle gratuitamente all'Amministrazione Comunale;

C) **a progettare e far realizzare**, da impresa selezionata mediante procedura negoziata, ai sensi dell'art. 13, comma 7 - Allegato I.12, art. 4, decreto legislativo n. 36/2023 (Codice dei contratti pubblici) e comunque nel rispetto della normativa vigente in materia di opere pubbliche, **l'infrastruttura per l'urbanizzazione dell'insediamento fuori comparto** e non strettamente funzionale alla trasformazione urbanistico edilizia dell'area **(Opera Pubblica) a sua cura e spese, ALLEGATO C**, trattandosi di opere di importo inferiore alla soglia di rilevanza comunitaria e una volta realizzate a cederle gratuitamente all'Amministrazione Comunale; Il soggetto attuatore assume la qualifica di Stazione Appaltante.

L'ente competente a cui farà carico il procedimento di esproprio è il Comune di Modena.

D) **a versare** alla sottoscrizione delle Convenzione urbanistica la corresponsione del contributo, nella forma della monetizzazione, **pari a € 151.328,25;**

E) **ad accettare** l'applicazione della valutazione del beneficio pubblico delle trasformazioni;

3. Il tutto sarà meglio disciplinato nell'apposita convenzione urbanistica, che dovrà essere conforme alle disposizioni del presente atto e normativa vigente in materia.
4. **Il Comune di Modena** si impegna ad istruire la proposta di Accordo Operativo ex art. 38 della LR 24/2017, completa di tutti gli elaborati di cui alla Legge regionale e al Regolamento Edilizio, e comprensiva del progetto definitivo/esecutivo di opera pubblica per la realizzazione dell'infrastruttura stradale fuori comparto, nel rispetto della normativa vigente e a sottoporla per l'autorizzazione alla stipula al Consiglio Comunale.
5. La proposta di Accordo Operativo dovrà essere conforme agli obiettivi del PUG e alla legislazione generale e speciale vigente, dovrà attuare le strategie per la qualità urbana ed ecologico- ambientale e dovrà concorrere alla crescita e qualificazione della Città pubblica.
6. Le parti danno atto che la presentazione della Segnalazione certificata di conformità edilizia ed agibilità (SCCEA), per ogni singolo edificio, posto all'interno del comparto è subordinata, tra le altre, alla realizzazione di tutte le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento

strettamente funzionali funzionali al fabbricato (U1), comprese la viabilità di accesso e i parcheggi pertinenziali e pubblici.

7. La presentazione della SCCEA non è invece subordinata alla completa realizzazione dell'opera pubblica, in quanto l'infrastruttura per l'urbanizzazione dell'insediamento fuori comparto non è strettamente funzionale alla trasformazione urbanistico edilizia dell'area. La corretta realizzazione di quest'opera verrà garantita dalla presentazione di apposita garanzia fideiussoria bancaria o assicurativa. Il tutto sarà meglio disciplinato nell'apposita convenzione urbanistica, che dovrà essere conforme alle disposizioni del presente atto e alla normativa vigente in materia.
8. Le parti danno atto che nel corso del procedimento, nelle more della presentazione dell'Accordo Operativa da parte del Soggetto attuatore, il Comune potrà valutare e avviare con i proprietari, se possibile, quanto necessario per addivenire, in luogo di esproprio, alla cessione bonaria delle aree interessate dalla realizzazione dell'opera pubblica. In tal caso, se l'Amministrazione comunale, dovesse acquisire bonariamente le aree oggetto di esproprio, valuterà assieme al Soggetto attuatore l'utilizzo di uno strumenti attuativo semplificato per la realizzazione dell'intervento.

#### **Art. 5 – Registrazione e trascrizione. Spese e oneri fiscali**

1. Il presente Accordo redatto nella forma dell'atto pubblico sarà registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Modena, integralmente in tutti i suoi articoli.
2. Tutte le spese inerenti e conseguenti alla stipulazione del presente Accordo, comprese le imposte e tasse, principali ed accessorie, sono a carico di CESA srl, che indicherà altresì i professionisti incaricati.
3. Il proponente CESA S.r.l. dovrà sostenere anche le spese relative ai diritti di segreteria da versare al Comune di Modena pari a euro 2.000,00 (duemila,00 euro);
4. Nessun ulteriore onere, compresa l'eventuale IVA esposta in fattura, potrà essere posta a carico dell'Amministrazione comunale.

#### **Art. 6 - Clausola risolutiva**

1. La sottoscritta impresa (CESA SRL) 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 del presente atto, informazioni antimafia interdittive di cui agli artt. 84 e 91 del d. lgs. n. 159/2011.

#### **Art 7 – Controversie**

1. Tutte le controversie che possono insorgere in merito alla interpretazione od esecuzione del presente Accordo saranno riservate in via esclusiva alla giurisdizione del TAR Emilia Romagna sede di Bologna.

#### **Art. 8 – Disposizioni finali.**

1. 1. Per quanto non previsto dal presente Accordo si rinvia alla vigente disciplina generale prevista dall'articolo 11 della L. n. 241/1990 e le norme del Codice civile, in materia di obbligazioni e contratti, in quanto compatibili.

#### **Art. 9 – Allegati**

1. Sono sottoscritti ed uniti a far parte integrante del presente i seguenti allegati:

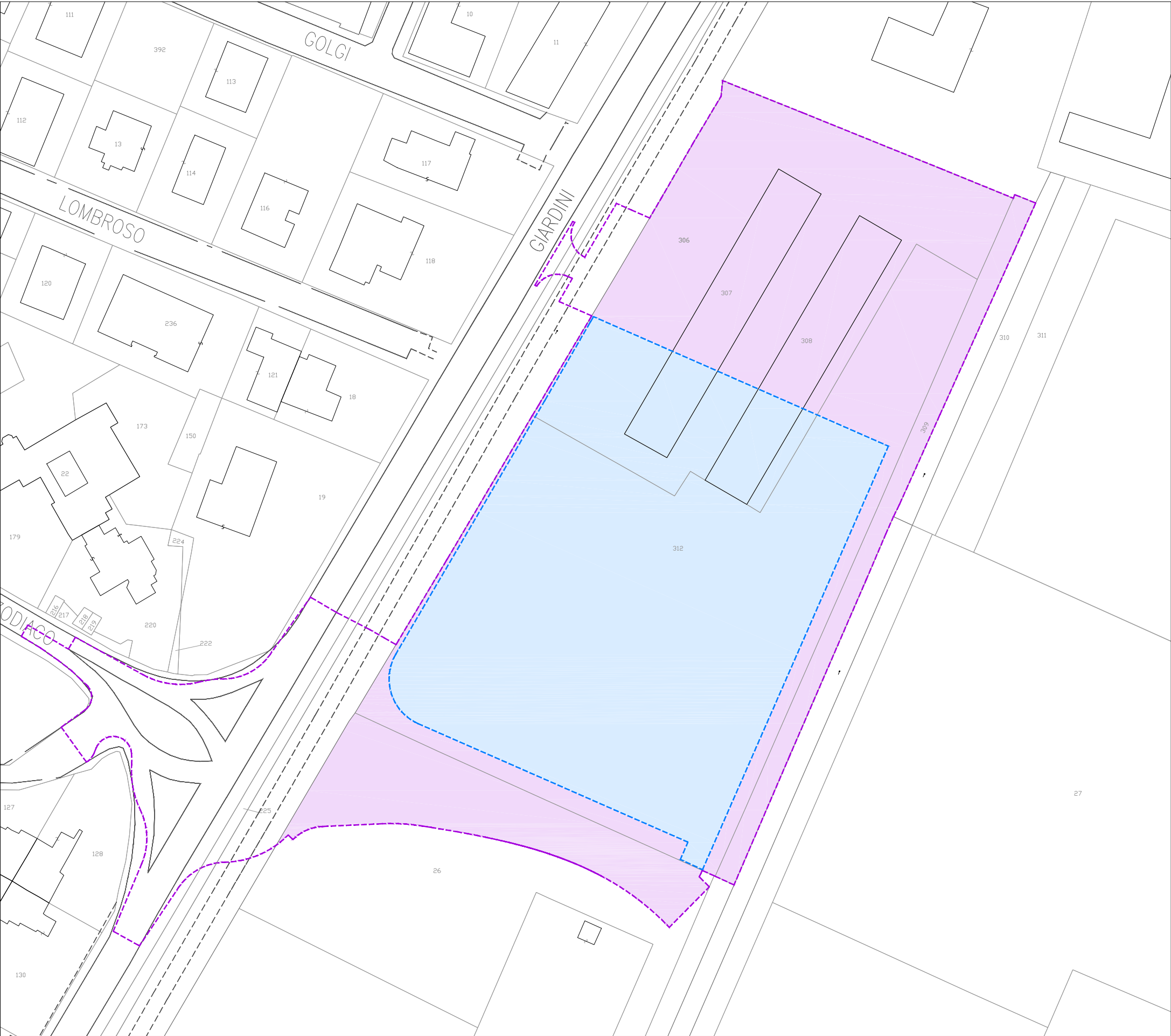
- **ALLEGATO A : Elenco proprietà catastali;**
- **ALLEGATO B : Inquadramento planimetrico;**
- **ALLEGATO C : Opere di Urbanizzazione**
- **ALLEGATO D : Aree oggetti di cessione**

Atto letto, approvato e sottoscritto.

Modena, 05 luglio 2023

La Società

Il Comune

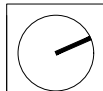
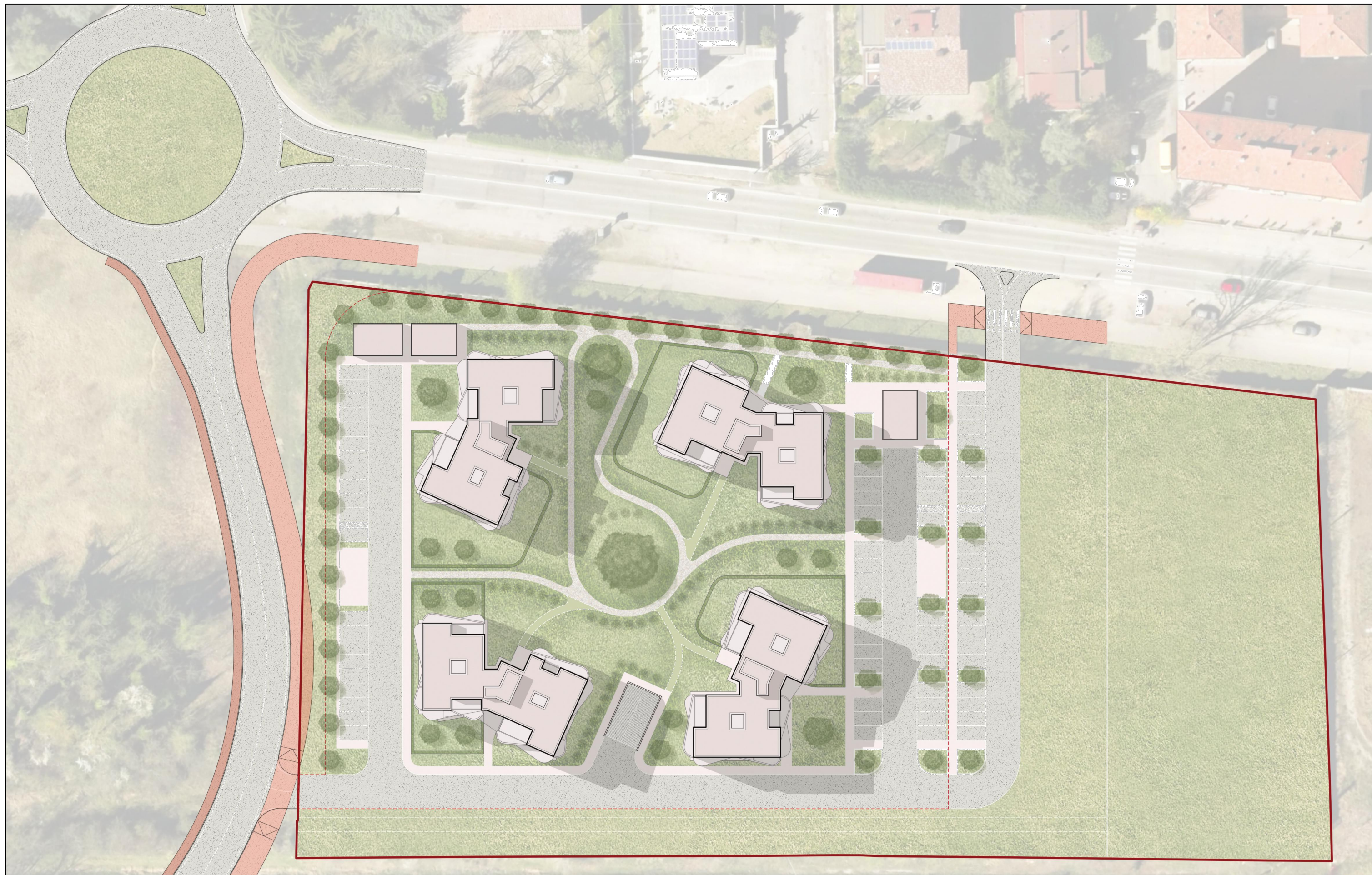


ELENCO PROPRIETA' CATASTALI

COMPARTO				
Foglio	Particella		Proprietà	Sup (mq)
198	306	P	CESA Srl	1134.70
198	307	P	CESA Srl	288.23
198	308	P	CESA Srl	315.62
198	312	P	CESA Srl	7541.44
TOTALE				9279.98

FUORI COMPARTO				
Foglio	Particella		Proprietà	Sup (mq)
197	26	P	Comune di Modena	1635.54
198	306	P	CESA Srl	3180.42
198	307	P	CESA Srl	616.91
198	308	P	CESA Srl	579.98
198	309	P	CESA Srl	896.24
198	312	P	CESA Srl	1863.63



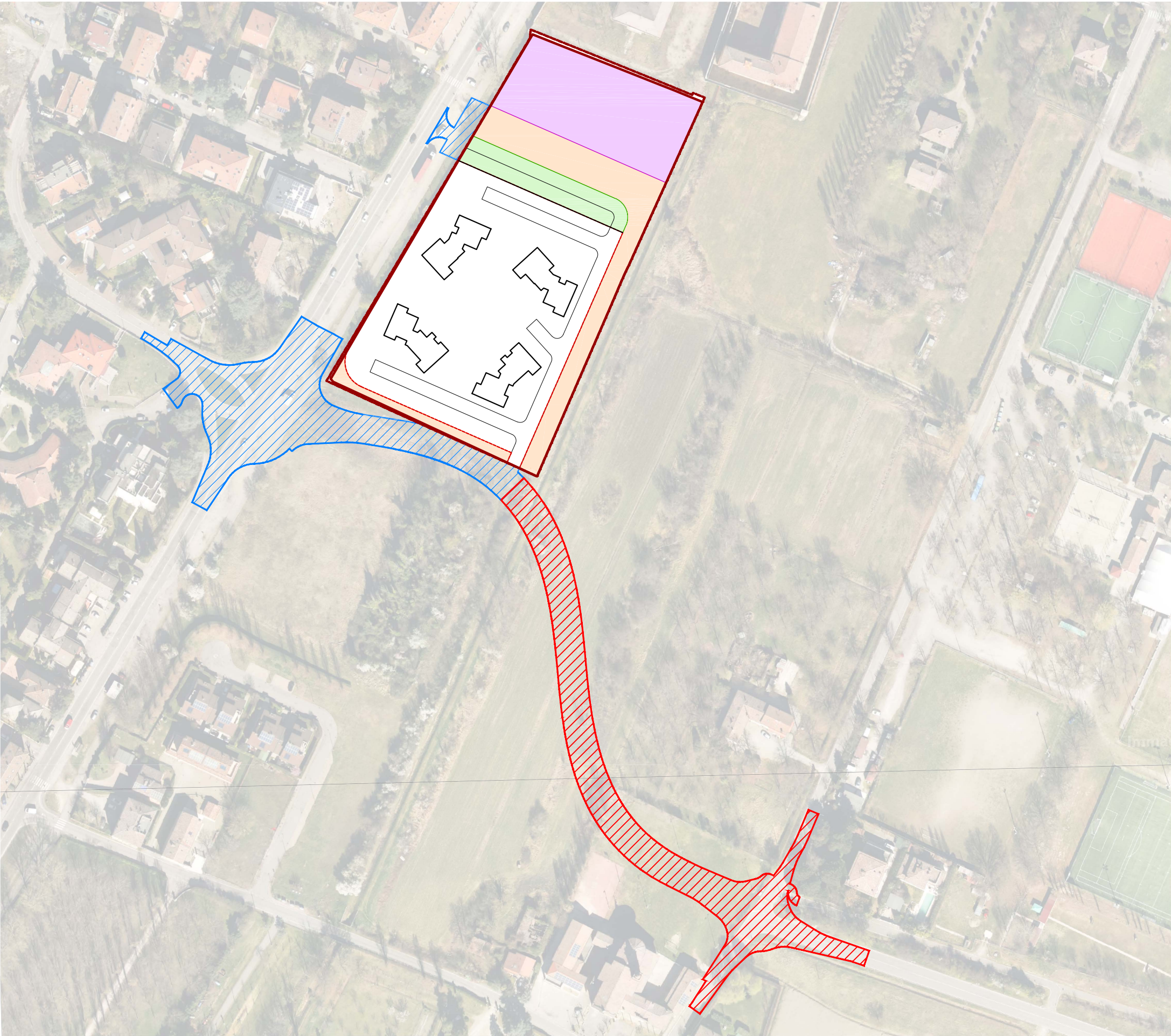


**NUOVO COMPARTO VIA GIARDINI**  
ACCORDO EX ART.11

**ALLEGATO B**  
INQUADRAMENTO PLANIMETRICO

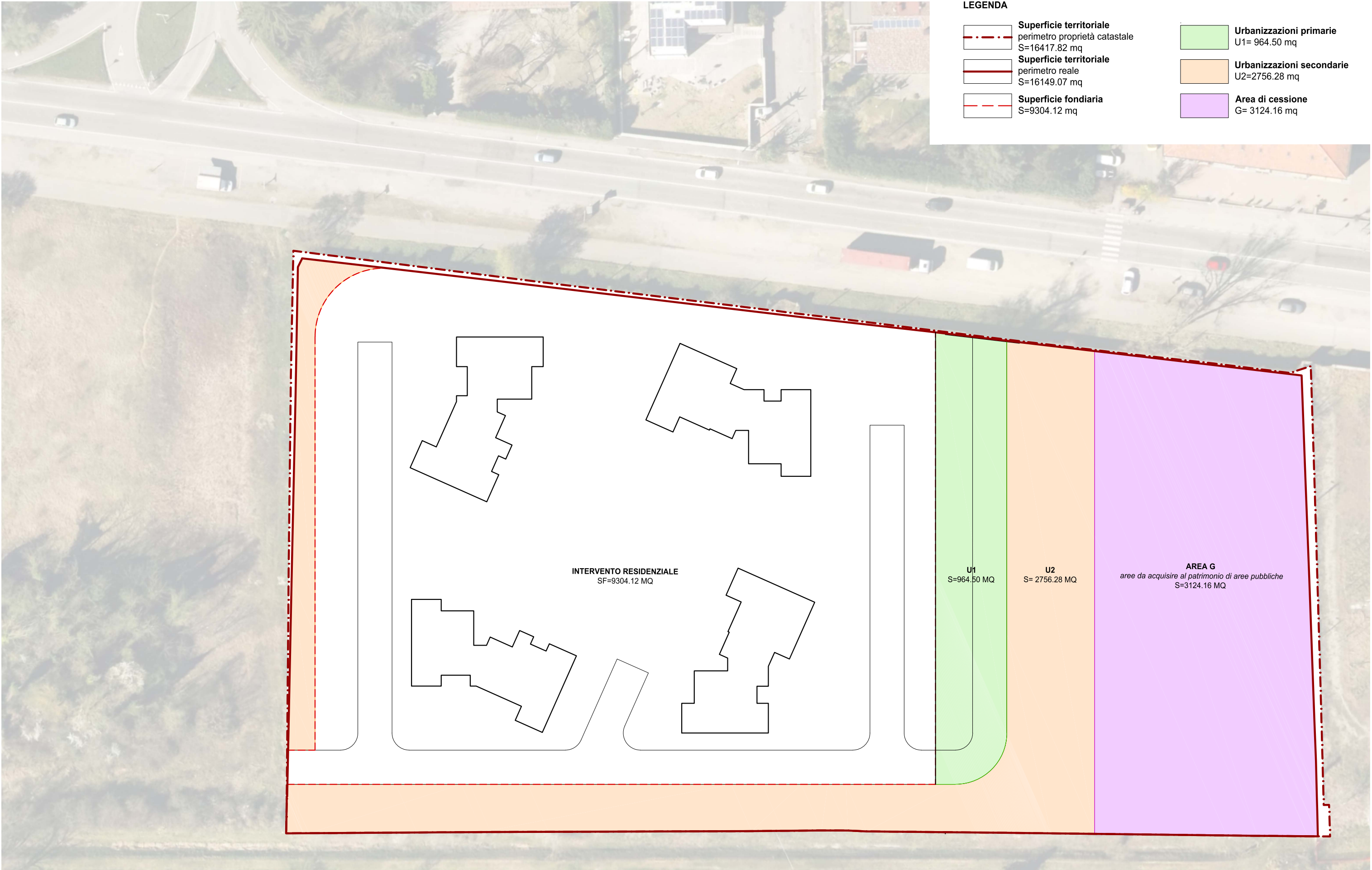
**B**





LEGENDA	
<div><div></div></div>	<b>Superficie territoriale</b> perimetro proprietà catastale S=16417.82 mq
<div><div></div></div>	<b>Superficie territoriale</b> perimetro reale S=16149.07 mq
<div><div></div></div>	<b>Superficie fondiaria</b> S=9304.12 mq
<div><div></div></div>	<b>Urbanizzazioni primarie</b> U1= 964.50 mq
<div><div></div></div>	<b>Urbanizzazioni secondarie</b> U2=2756.28 mq
<div><div></div></div>	<b>Area di cessione</b> G= 3124.16 mq
<div><div></div></div>	<b>Primo Stralcio</b> S=4722.21 mq
<div><div></div></div>	<b>Secondo stralcio</b> S=4623.64 mq







**COMUNE DI MODENA**

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

**OGGETTO:** ACCORDO AI SENSI DELL'ART. 11 DELLA LEGGE 241/1990 PER LA TRASFORMAZIONE URBANISTICO EDILIZIA DELL'AREA RICOMPRESA NELLA ZONA ELEMENTARE N. 280 AREA N. 01 E AREA N. 11, VIA GIARDINI, IDENTIFICATA CATASTALMENTE AL FOGLIO 198, MAPPALI: 306-307-308-309-312. APPROVAZIONE.

Si esprime il parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica della presente proposta di deliberazione n. 2619/2023, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.;

Modena li, 21/07/2023

Sottoscritto dal Dirigente  
(SERGIO MARIA)  
con firma digitale



**COMUNE DI MODENA**

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

**OGGETTO:** ACCORDO AI SENSI DELL'ART. 11 DELLA LEGGE 241/1990 PER LA TRASFORMAZIONE URBANISTICO EDILIZIA DELL'AREA RICOMPRESA NELLA ZONA ELEMENTARE N. 280 AREA N. 01 E AREA N. 11, VIA GIARDINI, IDENTIFICATA CATASTALMENTE AL FOGLIO 198, MAPPALI: 306-307-308-309-312. APPROVAZIONE.

NON si attesta l'esistenza della copertura finanziaria della spesa relativa alla presente proposta di deliberazione n. 2619/2023, ai sensi degli artt. 147 bis, comma 1, e 153, comma 5, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL., in quanto NON RICHIESTA.

Modena li, 24/07/2023

Sottoscritto dal Dirigente  
(MANELLI DAVIDE)  
con firma digitale



## **COMUNE DI MODENA**

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

**OGGETTO:** ACCORDO AI SENSI DELL'ART. 11 DELLA LEGGE 241/1990 PER LA TRASFORMAZIONE URBANISTICO EDILIZIA DELL'AREA RICOMPRESA NELLA ZONA ELEMENTARE N. 280 AREA N. 01 E AREA N. 11, VIA GIARDINI, IDENTIFICATA CATASTALMENTE AL FOGLIO 198, MAPPALI: 306-307-308-309-312. APPROVAZIONE.

Si esprime parere FAVOREVOLE in merito alla regolarita' contabile della presente proposta di deliberazione n. 2619/2023, ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.

Modena li, 24/07/2023

Sottoscritto dal Dirigente  
(MANELLI DAVIDE)  
con firma digitale