



COMUNE DI MODENA

N. 212/2024 Registro Deliberazioni di Giunta

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE SEDUTA DEL 30/04/2024

L'anno 2024 il giorno 30 del mese di aprile alle ore 14:30 nella Residenza Comunale di Modena, si è riunita la Giunta Comunale.

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

Hanno partecipato alla seduta:

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

Assenti Giustificati: Cavazza, Vandelli e Sagliano.

Assiste il Segretario Generale DI MATTEO MARIA.

Il Presidente pone in trattazione il seguente

OGGETTO n. 212

PROPOSTA DI MODIFICA ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DI CUI AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 3493/2021, RELATIVO ALL'AMPLIAMENTO DEL POLO LOGISTICO CONAD NORD OVEST, NELL'AREA COMPRESA TRA VIA CANALETTO SUD, VIA FINZI, LA TANGENZIALE NORD GIOSUÈ CARDUCCI E VIA GEROSA

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso:

- che l'Assemblea Legislativa della Regione Emilia-Romagna ha approvato la Legge Regionale 21 dicembre 2017 n. 24 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", che ha abrogato e sostituito sia la Legge Regionale 24 marzo 2000 n. 20 sia la Legge Regionale 3 luglio 1998 n. 19, e ha previsto all'art. 3, l'obbligo per i Comuni di procedere all'adeguamento della pianificazione urbanistica vigente, ai principi fondamentali ivi previsti, entro termini perentori;
- che il Comune di Modena con deliberazione del Consiglio Comunale n. 46 del 22/06/2023, ai sensi dell'art. 46 della L.R. n.24/2017, ha approvato il Piano Urbanistico Generale (PUG) entrato in vigore dal 2/08/2023 con la pubblicazione dell'avviso di avvenuta approvazione sul BURERT n. 220 del 2/08/2023 periodico (parte seconda);
- che il nuovo Piano Urbanistico Generale è stato precedentemente adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 78 del 22/12/2022 ed assunto con deliberazione di Consiglio Comunale n. 86 del 29/12/2021;

Richiamata la deliberazione di Consiglio comunale n. 26 del 20/04/2023 che ha, tra le altre cose:

- preso atto della determinazione motivata di conclusione positiva della conferenza di servizi, assunta in data 28 marzo 2023 ed acquisita agli atti del settore al prot. 116190 del 28/03/2023, che ha approvato il progetto, nell'ambito del Procedimento Unico ex art. 53 L.R. n.24/2017, volto alla trasformazione urbanistico edilizia delle Aree 01 e 02 della Zona Elementare 932, per la ristrutturazione di fabbricati adibiti all'esercizio di impresa, con effetto di Variante agli strumenti urbanistici del Comune di Modena- Permesso di Costruire n. 3493/2021;

- ratificato, l'assenso prestato dal rappresentante del Comune di Modena nella determinazione conclusiva della Conferenza di servizi, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 53 comma 5 della L.R. n. 24/2017, all'approvazione degli elaborati di Variante agli strumenti urbanistici comunali;

-approvato, tutti gli elaborati, completi e tempo per tempo integrati, del progetto definitivo relativi al Procedimento Unico ex art. 53 comma 1, lett. b), della legge regionale n. 24/2017, Permesso di Costruire n. 3493/2021;

- approvato lo schema di convenzione urbanistica;

Richiamata inoltre la Determinazione Dirigenziale n. 1516 del 28/06/2023 alla quale integralmente si rimanda;

Visto:

- che il suddetto progetto di rinnovamento del polo “Conad Nord Ovest” prevede l'ampliamento e la riqualificazione del Centro logistico attuale, realizzato negli anni '80, per riconvertirlo a polo dei prodotti freschi. L'area oggetto di risistemazione complessiva è localizzata nel Comune di Modena, nell'area delimitata ad ovest da via Canaletto Sud, ad est da via Finzi, a nord dalla Tangenziale Nord Giosuè Carducci tra le uscite n.9 e n.8, a sud da via Gerosa;

- che l'ampliamento è reso possibile dal recupero della contigua area ove è presente l'ex stabilimento Civ&Civ, oggi dismesso e che la presente proposta di ampliamento non prevede consumo di suolo, in quanto mira a riqualificare un'area urbanizzata ed attualmente dismessa e in stato di abbandono, includendo, in via preliminare, la demolizione di tutti i fabbricati su area CIV&CIV, la realizzazione di una nuova viabilità di accesso all'area da via Finzi e una ricomposizione fondiaria dell'area di proprietà Parmareggio, alla quale verrà annessa la restante porzione dell'area CIV&CIV, non oggetto di intervento;

Dato atto:

- che la suddetta convenzione urbanistica è stata stipulata in data 30/06/2023, a Ministero Notaio dott.ssa Daniela Cenni, rep. n. 46918 - racc. 30026, registrata a Bologna il 3/07/2023 al n. 29800 serie 1T, e trascritta a Modena il 4/07/2023 al n. gen. 19487 e n. part. 14121 e disciplina le obbligazioni da assunte da parte dei soggetti attuatori e dei proprietari per l'attuazione dell'area in oggetto;

- che il Permesso di Costruire n. 3493/2021 è stato rilasciato in data 13/07/2023 con prot. 271571 e che in data 10/10/2023 sono iniziati i lavori, come da comunicazione dell'11/10/2023 prot. 384991, posta agli atti del settore;

Considerato:

- che il soggetto attuatore con la stipula della Convenzione urbanistica si è obbligato a realizzare direttamente, se in possesso dei requisiti di qualificazione ad eseguire lavori pubblici, oppure tramite propria impresa esecutrice in possesso dei suddetti requisiti, come consentito dall'art. 16, comma 2 bis, D.P.R. n. 380/2001 e dal Codice dei contratti pubblici e comunque nel rispetto della normativa vigente in materia di opere pubbliche, tutte le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento a scomputo totale degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nonché dei contributi per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi "D" e per la sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche "S" (Allegato 0 "Quadro economico") e una volta realizzate a cederle gratuitamente all'Amministrazione Comunale;

- che il comma 1, quarto capoverso, dell'art. 3 della suddetta convenzione urbanistica rubricato: "Modalità e tempi di esecuzione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento" disciplina che: "[...] 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";

- che il successivo comma 2, primo capoverso, dell'art. 3, disciplina che: "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% (cinque per cento), si impegna a soddisfare le richieste del Comune, senza alcuno scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e/o secondaria (U1 e U2);

= nel caso in cui le modifiche comportino un onere superiore al 5% (cinque per cento) e comunque fino al 15% (quindici per cento), si impegna a soddisfare le richieste del Comune, dietro

riconoscimento dello scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (U1 e U2). [...]".

- che, così come disciplinato dalla convenzione, per quanto attiene le varianti in corso d'opera alle opere di urbanizzazione, esse devono essere sempre preventivamente quantificate, concordate e autorizzate dal Comune e assoggettate, qualora configurino una fattispecie di variazione rilevante dal punto di vista edilizio-urbanistico, a permesso di costruire o SCIA di variante. Sono fatte salve le fattispecie di cui all'art. 22, comma 3, della L.R. n.15/2013;

Considerato inoltre:

- che, come esplicitato all'art. 11, rubricato: "Prescrizioni e condizioni per la corretta realizzazione dell'intervento - monetizzazione parcheggi pubblici e ciclabile" della convenzione in argomento, il soggetto attuatore, vista l'eliminazione del percorso ciclo-pedonale all'interno del parco di via Norvegia, ha corrisposto, al momento della stipula dell'atto, al Comune di Modena, una monetizzazione pari a euro 57.980,20 (cinquantasettemilanovecentottanta virgola venti). Intervento inserito nel piano investimenti INT-2024-144-00;

- che la suddetta monetizzazione verrà utilizzata per finanziare la riqualificazione della viabilità "Zona 30" del comparto residenziale, prospiciente il presente intervento e la riqualificazione della viabilità verrà progettata e, direttamente, realizzata dall'amministrazione comunale;

Preso atto:

- che, contestualmente all'adozione della delibera di Consiglio Comunale n. 26/2023, sono stati presentati, rispettivamente un Ordine del Giorno e una Mozione con i quali il Consiglio Comunale ha impegnato il Sindaco e la Giunta come meglio di seguito specificato:

= con l'Ordine del Giorno n. 21/2023 del 20/04/2023, prot. generale n. 149742/2023 ad oggetto "Indicazioni e vincoli per un progetto urbano complessivo dell'area compresa tra il villaggio Europa, polo logistico Conad, ex Pro Latte, parco vittime Utoya":

1. "Definire in tempi brevi un progetto urbano complessivo di verde pubblico, viabilità e parcheggi dell'area compresa tra il Villaggio Europa, via Finzi, via Canaletto e via Gerosa, su cui insistono sia il progetto del nuovo Polo Conad che quello futuro dell'ex Pro Latte;
2. impegnarsi affinché il progetto urbano sia inteso come prosecuzione del tessuto esistente e come occasione irripetibile di un suo arricchimento, soprattutto nella dotazione di verde pubblico, ed in particolare:
 - qualificare, potenziare e collegare tra loro le aree di verde pubblico da via Norvegia al Parco vittime di Utoya;
 - porsi l'obiettivo (anche realizzandolo in tempi diversi, compatibili con la progettazione del comparto ex Pro Latte e la definizione della sosta in quell'area) di desigillare e trasformare a verde pubblico l'intera area di parcheggio a raso adiacente agli orti e all'area Conad, inglobando anche parte del comparto dell'ex pro latte in un progetto di ampio verde pubblico a servizio del quartiere;
 - prevedere opere di mitigazione dell'inquinamento sonoro e ambientale causate dai nuovi insediamenti; ripensare la mobilità pedonale, ciclistica, veicolare dell'intera area con priorità alle forme di mobilità sostenibile;
 - contenere il consumo di suolo attraverso una ridefinizione della dotazione dei parcheggi a raso attraverso soluzioni tecniche alternative e sostenibili anche sotto il profilo della sicurezza e delle caratteristiche idrogeologiche della zona;

- prevedere a carico della proprietà la manutenzione del verde delle barriere di mitigazione, preferibilmente utilizzando acque meteoriche di recupero e annullare il limite temporale ad oggi previsto;
- attivare un “Laboratorio” di approfondimento e condivisione con i diversi soggetti interessati avviando un percorso di progettazione urbanistica partecipata che contribuisca a migliorare i piani di lavoro e di relazione individuale e collettiva”;

= con la Mozione, prot. generale n. 148340/2023 del 19/04/2023, avente ad oggetto “Insediamento nuovo polo Conad. Attivazione monitoraggio qualità dell'aria in zona Sacca”: “concordare urgentemente con ARPAE l'attivazione di una stazione di monitoraggio della qualità dell'aria nel quartiere Sacca, in vista dell'insediamento nell'area ex Civ&Civ, in modo da verificare l'impatto del nuovo Polo Conad e, viste le ipotizzate altre realizzazioni, nell'adiacente area ex Pro Latte, così da prendere eventuali provvedimenti previsti per legge o dal PAIR regionale”;

Preso atto infine:

- che l'area di intervento relativa al comparto denominato “Ex Pro Latte”, richiamata nei sopracitati Ordine del Giorno n. 21/2023 del 20/04/2023 e nella Mozione prot. generale n. 148340/2023, attigua all'area di intervento Conad, è stata oggetto di specifiche progettualità da parte dell'Amministrazione comunale che ha definito gli indirizzi programmatici relativi alla trasformazione urbanistico-edilizia del rione Sacca in relazione al contesto limitrofo di riferimento dell'area, consentendo l'ampliamento del Parco Vittime Innocenti di Utoya e la rigenerazione urbana di un'area da tempo dismessa;
- che la progettualità di cui al punto precedente è rappresentata nell'elaborato denominato "Modena città green - Documento di indirizzo per il nuovo parco vittime innocenti di Utoya" approvato con deliberazione di Consiglio comunale n. 25 del 4/04/2024;
- che nello specifico il documento declina e precisa le strategie del rione in relazione ad un ambito circoscritto come segue e meglio dettagliato nel documento stesso: i) dotazione ecologico ambientale e valore urbano; ii) centralità aggregative e spazi di socialità; iii) connessioni e mobilità lenta; iv) edilizia residenziale sociale; v) comfort e benessere urbano;

Rilevato:

- che l'area compresa tra la tangenziale Quasimodo, Via Finzi, Via Canaletto e Via Gerosa, pertanto, richiede una revisione della progettazione unitaria, coordinata e coerente con il documento di indirizzo per il nuovo Parco Vittime Innocenti di Utoya, con particolare riferimento alla viabilità, parcheggi e verde;
- che nell'ottemperanza di tali impegni, l'amministrazione comunale, in data 11/04/2024, ha incontrato il Comitato Villaggio Europa per definire eventuali modifiche alle opere di urbanizzazione in corso di realizzazione;
- che, successivamente al confronto, è stato predisposto uno studio e una proposta progettuale di modifiche delle Opere di Urbanizzazione, disciplinate ed approvate nel procedimento Unico citato in premessa, allegata e parte integrante e sostanziale del presente atto;
- che la suddetta proposta progettuale, da inviare al soggetto attuatore per la sua attuazione in variante al progetto rilasciato (PDC n. 3493/2021), in estrema sintesi prevede:

- = la valutazione della necessità dell'area attrezzata e delle strutture Fitness, le quali potrebbero essere realizzate durante la riqualificazione dell'area Ex Pro Latte nell'ampliamento del Parco Vittime Innocenti di Utøya;
- = la riqualificazione del percorso di accesso alla sede degli orti;
- = il miglioramento e l'armonizzazione del percorso ciclabile e pedonale, tramite la sua traslazione dal confine con la proprietà IMCO-Conad verso il parcheggio Ortì;
- = la desigillazione delle superfici impermeabili e la realizzazione di verde attrezzato per la protezione e l'ombreggiamento del percorso ciclabile e pedonale;
- = la riduzione del numero dei parcheggi pubblici per aumentare la superficie desigillata e sistemata a verde attrezzato;
- = il conseguente raccordo ciclabile tra i percorsi esistenti e in progetto con l'abbattimento delle barriere architettoniche;

Ritenuto pertanto necessario approvare la proposta di modifica delle opere di urbanizzazione di cui al Permesso di costruire n. 3493/2021, rilasciato in data 13/07/2023, allegata al presente atto quale parte integrante e sostanziale;

Visti:

- T.U. n. 267/2000;
- Legge n. 241/1990;
- L.R. n. 24/2017;
- D.Lgs. n. 152/2006;
- L.R. n. 15/2013;

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

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

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

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

Ad unanimità di voti favorevoli espressi in forma palese;

D e l i b e r a

- di approvare la proposta di modifica alle opere di urbanizzazione di cui al permesso di costruire n. 3493/2021, rilasciato in data 13/07/2023, con prot. n. 271571, come rappresentato nell'elaborato "Art. 53 L.R. 24/2017 - IMCO - CONAD Modifica alle opere di urbanizzazione", allegato al presente atto come parte integrante e sostanziale;

- di dare mandato ai competenti uffici comunali di richiedere al soggetto attuatore IMCO S.P.A., di apportare e successivamente attuare, attraverso la presentazione di idoneo titolo abilitativo le modifiche progettuali, nel rispetto del limite del 5%, di cui al punto precedente, in attuazione dell'art. 3, comma 2, della Convenzione urbanistica, stipulata in data 30/06/2023, a Ministero Notaio dott.ssa Daniela Cenni, rep. n. 46918 - racc. 30026, regolarmente registrata e trascritta;

- che la succitata proposta di modifica è coerente e recepisce le richieste avanzate dai consiglieri comunali con l'Ordine del Giorno n. 21/2023 del 20/04/2023, prot. generale n. 149742/2023, avente ad oggetto "Indicazioni e vincoli per un progetto urbano complessivo dell'area compresa tra il villaggio Europa, polo logistico Conad, ex Pro Latte, parco vittime di Utøya", e con la Mozione, prot. generale n. 148340/2023 del 19/04/2023, avente ad oggetto "Insediamento nuovo polo Conad. Attivazione monitoraggio qualità dell'aria in zona Sacca";

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

- che per l'acquisizione delle aree, con successiva determinazione dirigenziale del Settore saranno disposte le registrazioni di natura contabile e patrimoniale con assunzione dell'impegno di spesa con imputazione al capitolo 24319/0 "Acquisizione terreni agricoli, edificabili e nac a titolo gratuito (contabilizzazione) - Missione 1 programma 5 - Gestione dei beni demaniali e patrimoniali - Pol/Prog. 194.19404, e dell'accertamento al capitolo 4444/0 "contabilizzazioni per acquisizioni a titolo gratuito di aree, diritti di superficie e servitù in conto capitale";

- che con successiva disposizione di liquidazione a firma del Dirigente di Settore, si procederà alla contabilizzazione delle aree e delle opere di urbanizzazione acquisite a titolo gratuito, emettendo contestualmente i relativi mandati e reversali;

Inoltre

LA GIUNTA COMUNALE

Stante la necessità di procedere e attuare le modifiche progettuali previste dalla Convenzione;

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

Ad unanimità di voti favorevoli espressi in forma palese;

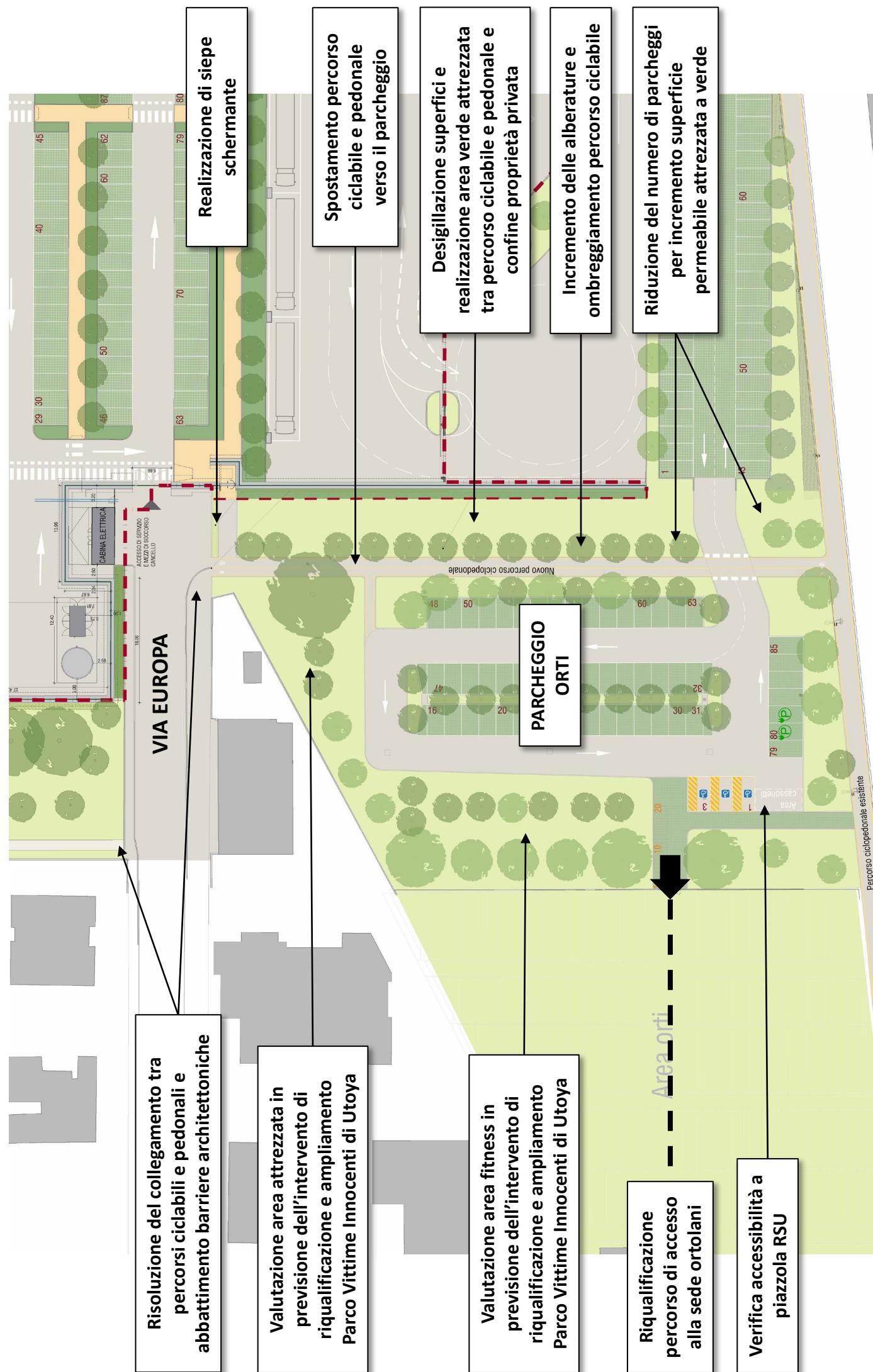
D e l i b e r a

Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile.

Letto, approvato e sottoscritto con firma digitale:

Il Sindaco
MUZZARELLI GIAN CARLO

Il Segretario Generale
DI MATTEO MARIA





COMUNE DI MODENA

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA SETTORE PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO

OGGETTO: PROPOSTA DI MODIFICA ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DI CUI AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 3493/2021, RELATIVO ALL'AMPLIAMENTO DEL POLO LOGISTICO CONAD NORD OVEST, NELL'AREA COMPRESA TRA VIA CANALETTO SUD, VIA FINZI, LA TANGENZIALE NORD GIOSUÈ CARDUCCI E VIA GEROSA

Si esprime il parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica della presente proposta di deliberazione n. 1481/2024, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.;

Modena li, 29/04/2024

Sottoscritto dal Dirigente
(SERGIO MARIA)
con firma digitale



COMUNE DI MODENA

ATTESTAZIONE DI COPERTURA FINANZIARIA Settore Risorse Finanziarie e Patrimoniali

OGGETTO: PROPOSTA DI MODIFICA ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DI CUI AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 3493/2021, RELATIVO ALL'AMPLIAMENTO DEL POLO LOGISTICO CONAD NORD OVEST, NELL'AREA COMPRESA TRA VIA CANALETTO SUD, VIA FINZI, LA TANGENZIALE NORD GIOSUÈ CARDUCCI E VIA GEROSA

NON si attesta l'esistenza della copertura finanziaria della spesa relativa alla presente proposta di deliberazione n. 1481/2024, ai sensi degli artt. 147 bis, comma 1, e 153, comma 5, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL., in quanto NON RICHIESTA.

Modena li, 29/04/2024

Sottoscritto dal Dirigente
(MANELLI DAVIDE)
con firma digitale



COMUNE DI MODENA

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE Settore Risorse Finanziarie e Patrimoniali

OGGETTO: PROPOSTA DI MODIFICA ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DI CUI AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 3493/2021, RELATIVO ALL'AMPLIAMENTO DEL POLO LOGISTICO CONAD NORD OVEST, NELL'AREA COMPRESA TRA VIA CANALETTO SUD, VIA FINZI, LA TANGENZIALE NORD GIOSUÈ CARDUCCI E VIA GEROSA

Si esprime parere FAVOREVOLE in merito alla regolarita' contabile della presente proposta di deliberazione n. 1481/2024, ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.

Modena li, 29/04/2024

Sottoscritto dal Dirigente
(STORTI STEFANIA)
con firma digitale