

**ACCORDO OPERATIVO AI SENSI DELL'ART.38 L.R.24/2017**  
**RIGENERAZIONE AD USO RESIDENZIALE DEL COMPARTO EX CASERME**  
 Via Giardini - Modena

**COMMITTENTE**

**CESA COSTRUZIONI S.r.l.**  
 Via Quintino Sella n.3  
 20121 Milano (MI)  
 C.F. e P.IVA 01982540369

**PROGETTISTI E CONSULENTI**

**COORDINAMENTO DI PROGETTO, PROGETTAZIONE URBANISTICA,  
 PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA**

**aTEAM Progetti Sostenibili**  
 Via Torre 5 - 41121 Modena  
 email: info@ateamprogetti.com  
 tel. +39 059 7114689  
 Arch. Lucia Bursi, Arch. Elena Fiocchi, Mirco Sileo



**CONSULENZA GEOLOGICA, IDRAULICA E SISMICA**

**Dott. Geol. Valeriano Franchi**  
 Viale Caduti in Guerra 1 - 41121 Modena  
 email: valerianofranchi@gmail.com  
 tel. +39 335 6611883

**PROGETTO DEL VERDE**

**Dott. Paolo Filetto**  
 email: paolovincenzo.filetto@gmail.com  
 tel. 339 5910874

**PROGETTAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE E OPERA PUBBLICA**

**Ingegneri Riuniti**  
 Via G. Pepe, 15 - 41126 Modena  
 e-mail: info@ingegneririuniti.it  
 Tel. 059.33.52.08 - Fax 059.33.32.21  
 OOUU: Dott. Ing. Federico Saldari, Dott.sa Ing. Erica Guasconi  
 Opere stradali: Dott. Ing. Lorenzo Ferrari, Dott. Ing. Davide Galliani



**CONSULENZA ACUSTICA, QUALITA' DELL'ARIA E MOBILITA'**

**Praxis Ambiente Srl**  
 Via Canaletto Centro 476/A - 41121 Modena  
 email: info@praxisambiente.it  
 tel. +39 059 454000  
 Dott. Carlo Odorici - Ing. Roberto Odorici



**CONSULENZA ARCHEOLOGICA**

**AR/S Archeosistemi S.C.**  
 Via Nove Martiri 11/A - Reggio Emilia (RE)  
 email: barbarasassi@archeosistemi.it  
 tel. +39 0522 532094  
 Dott.ssa Barbara Sassi



NOME FILE:		ELABORATO DA:	APPROVATO DA:	OGGETTO:
GIA_AO_PU_R01		LB	FB	Accordo Operativo ai sensi dell'art.38 L.R.24/2017 Rigenerazione ad uso residenziale del comparto Ex Caserme di Via Giardini
CARTELLA:		PROTOCOLLO:		TITOLO ELABORATO:
t:\work originale\archivio generale\148 zendo\2_via giardini\4 progetto\01_editabili\03_dwg\gia_impaginazione\cartigli		148		Proposta di accordo
REV.	DATA	NOTE		CODICE ELABORATO:
				GIA_AO_PU_R01
COLLABORATORI				SCALA:
				-
				DATA:
				03/05/2024



## ACCORDO OPERATIVO

AI SENSI DELL'ART. 38 DELLA LEGGE N. 24/2017

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 Direttrice Generale, 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*".

Si premette:

1. Con Delib. C.C. n. 46 del 22.06.2023 il Comune di Modena ha approvato il nuovo Piano Urbanistico Generale (PUG).
2. La società Cesa è proprietaria, nel Comune di Modena, di un'area identificata catastalmente al Fg. 198, mapp. 306, 307, 308, 309, 312 - Via Giardini, con consistenza catastale pari a mq. 16.417,82 mq (d'ora in poi, per brevità, anche "area di intervento" o "comparto").
3. In data 06/02/2024 il Comune di Modena e Cesa hanno sottoscritto un Accordo Procedimentale ai sensi dell'articolo 11 della Legge n. 241/1990 (Delib. G.M. n. 382 del 25.07.2023), propedeutico alla presentazione dell'Accordo Operativo ai sensi dell'articolo 38 della LR 24/2017, Accordo che si allega al presente atto sub lett. A) e che qui deve intendersi come integralmente richiamato e trascritto.
4. L'area oggetto di intervento è disciplinata nel 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).
5. La proposta progettuale si caratterizza per la qualità e sostenibilità ambientale, prevedendo un intervento che valorizza la realizzazione di spazi pedonali e di verde attrezzato quali luoghi di socializzazione; le unità abitative di dimensioni adeguate saranno tutte dotate di spazi coperti per le dotazioni relative alle biciclette, per gli ambienti di servizio, ed in generale per soluzioni tecnologiche che garantiscano la realizzazione di organismi edilizi con requisiti prestazionali elevati.
6. Nella prospettiva di un recupero delle attuali situazioni di degrado urbano è prevista, in aree che saranno oggetto di cessione gratuita in favore del Comune, la demolizione degli fabbricati esistenti (ex casema), dismessi ed attualmente in totale stato di abbandono e degrado.
7. In funzione del perseguimento dell'interesse pubblico, già compiutamente valutato e individuato, è prevista la realizzazione, da parte della proponente società Cesa e con oneri interamente a carico

della stessa, di una infrastruttura viaria, esterna al comparto, funzionale al raccordo tra stradello San Giuliano e via Giardini, che si colloca all'interno di un complesso scenario di trasformazioni infrastrutturali che interesseranno l'intero quadrante Sud della città, finalizzate ad incrementare l'efficienza della rete viaria per il traffico privato a larga scala, oltre che a migliorare le interferenze tra la viabilità e le infrastrutture ferroviarie. Intervento coerente e complementare con 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, nonché a favorire, in relazione alla nuova configurazione prevista per strada Panni, 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.

8. 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;
9. Tra gli elaborati presentati per l'Accordo operativo è stato incluso il PROGETTO DEFINITIVO dell'infrastruttura stradale 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.
10. L' Accordo Operativo prevederà l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e la dichiarazione di pubblica utilità;

Richiamato:

-l'art. 30 delle legge regionale 24/2017 che, al comma 1, prevede 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.[,....]"*

-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. [...]".

Considerato:

-l'interesse pubblico relativo alla riqualificazione e valorizzazione dell'area oggetto di intervento, oggi in stato di abbandono e degrado;

-il prioritario interesse pubblico alla realizzazione della infrastruttura pubblica funzionale a incrementare l'efficienza della rete viaria per il traffico veicolare privato;

Preso atto:

che CESA relativamente alle aree di sua proprietà ha presentato al Comune di Modena una proposta di Accordo Operativo ex art. 38 della L.R. E.R. n. 24 del 21.12.2017, caratterizzata dalle seguenti fasi:

- Consegna Accordo Operativo a mezzo PEC in data-----prot. ----- del -----;
- Accoglimento proposta Accordo con D.G.C. n. ---- del -----;
- Consegna integrazione Accordo a mezzo PEC in data ....., prot. .... del -----;
- Che il CUAV della Provincia di Modena in data ..... ha espresso parere in merito all'Accordo operativo
- Che con Deliberazione n – de ----- il consiglio comunale di Modena ha approvato l'Accordo Operativo
- che nel contesto sopra descritto le Parti hanno elaborato la presente proposta di ACCORDO OPERATIVO, di seguito Allegato, che prevede, oltre alla progettazione dell'assetto urbanistico ed edilizio dell'area, la definizione delle dotazioni territoriali, delle infrastrutture e dei servizi pubblici

correlati all'intervento che gli attuatori si impegnano a realizzare.

Dato atto:

che l'art. 38 "Accordi operativi e piani attuativi di iniziativa pubblica" della L.R. 24/2017 prevede:

- che gli accordi operativi hanno il valore e gli effetti dei piani urbanistici attuativi e sono soggetti, prima della loro stipula alle forme di pubblicità, controllo e valutazione stabilito all'articolo 38 della LR 24/2017, ai sensi dell'Articolo 11 comma 3 della Legge 241 del 1990;
- che la proposta di accordo operative, ai sensi del comma 3 dell'articolo 38 della LR 24/2017, deve avere i seguenti contenuti:
  - a) il progetto urbano, con il quale viene puntualmente rappresentato l'assetto urbanistico ed edilizio dell'ambito territoriale interessato, comprensivo, assieme agli interventi di interesse privato, sia delle dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici correlati all'intervento che il privato si impegna a realizzare, in conformità alle previsioni della strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale, sia delle eventuali misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale e dotazioni ecologiche e ambientali stabilite ai sensi degli articoli 20 e 21;
  - b) la convenzione urbanistica, nella quale sono definiti gli obblighi funzionali al soddisfacimento dell'interesse pubblico assunti dal privato, il cronoprogramma degli interventi e le garanzie finanziarie che il privato si impegna a prestare, per assicurare la realizzazione e cessione al Comune delle opere pubbliche previste dal progetto urbano di cui alla lettera a);
  - c) la relazione economico-finanziaria, che illustra analiticamente i valori economici degli interventi pubblici e privati programmati e che ne dimostra la fattibilità e la sostenibilità. La relazione è corredata delle idonee documentazioni per verificare la disponibilità di risorse finanziarie necessarie per la completa attuazione del programma di interventi o degli stralci funzionali in cui lo stesso eventualmente si articola;
  - d) il documento di Valsat dell'accordo operativo, di cui all'articolo 18, commi 2, 3 e 4, ovvero il rapporto preliminare nel caso di accordo operativo sottoposto a verifica di assoggettabilità ai sensi dell'articolo 39.

Tutto ciò premesso, fra i predetti componenti, come sopra rappresentati si

conviene e si sottoscrive

**il seguente Accordo ex art.38 della Legge Regionale 24/2017**

**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.

**Art. 2 – Descrizione dell'intervento oggetto dell'Accordo**

1. L'area del comparto oggetto di trasformazione urbanistico-edilizia è individuata graficamente nell'elaborato ----- : inquadramento planimetrico, di proprietà di Cesa, posta in Modena, via Giardini, catastalmente identificate al Fg. 198, mapp. 306, 307, 308, 309, 312, corrispondente a Tessuto CQ2 – di buona o discreta qualità insediativa e Città da rigenerare – edifici/complessi dismessi o sottoutilizzati, per la parte dell'area oggetto di intervento residenziale; e come Tessuto TR1 – rurale periurbano relativamente all'area sede della nuova infrastruttura stradale (i cui mappali sono identificati nello specifico elaborato -----) e prevede in sintesi
  - i) **realizzazione** di n. 36 alloggi (per una superficie utile (SU) di mq. 3.900 ed una superficie totale (ST) pari a mq. 9.124 a calcolata secondo le definizioni del nuovo PUG - altezza massima 4p +pt).
  - ii) cessioni delle aree per le DOTAZIONI TERRITORIALI (Art.4.3 delle DU1 del PUG) così articolate: infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (P1) pari a mq. 992,4; attrezzature e spazi collettivi (P2 e verde) e altre dotazioni pari a mq. 5.824,1; (TOT 6.816,5 mq) 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 delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento esterna al comparto e non strettamente funzionali all'intervento (in seguito denominata anche solo "infrastruttura stradale e rotonde 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'approvazione del presente Accordo Operativo ex art. 38 della LR 24/2017 comporterà l'apposizione dei vincoli preordinati all'esproprio e la dichiarazione di pubblica utilità per la realizzazione dell'infrastruttura stradale e delle rotatorie 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 a seguito dell'approvazione dell'Accordo operativo, nella stesura del progetto definitivo per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nella definizione delle aree oggetto di cessione (aree di U1 e U2) e nella redazione dei PDC delle opere private, potranno essere apportate modifiche ai contenuti degli elaborati allegati all'Accordo operativo per quanto consentito dalla disciplina attuativa.

### **Art.3 – Impegni delle Parti.**

1. 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 DOTAZIONI TERRITORIALI** (Art.4.3 delle DU1 del PUG) così articolate: infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (P1) pari a mq. 992,4; attrezzature e spazi collettivi pari a mq. 5.824,1; (TOT 6.816,53 mq) previa demolizione degli attuali fabbricati (ex caserma) dismessi e in totale stato di degrado.
- 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 scempro totale o parziale degli oneri di urbanizzazione primaria, trattandosi di opere di importo inferiore alla soglia di rilevanza comunitaria, come emerge dall'elaborato quadro economico e una volta realizzate a cederle gratuitamente all'Amministrazione Comunale; come rappresentate negli

elaborati dell'Accordo

- 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, trattandosi di opere di importo inferiore alla soglia di rilevanza comunitaria, come emerge dall'elaborato quadro economico e una volta realizzate a cederle gratuitamente all'Amministrazione Comunale; Il soggetto attuatore assume la qualifica di Stazione Appaltante, come rappresentate negli elaborati dell'Accordo. **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;
- 2 Il tutto sarà meglio disciplinato nell'apposita convenzione urbanistica, che dovrà essere conforme alle disposizioni del presente atto e normativa vigente in materia.
  - 3 Il Comune di Modena dà atto che la proposta di Accordo Operativo risulta conforme agli obiettivi del PUG e alla legislazione generale e speciale vigente, e attua le strategie per la qualità urbana ed ecologico- ambientale e e concorre alla crescita e qualificazione della Città pubblica.
  - 4 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 al fabbricato (U1), comprese la viabilità di accesso e i parcheggi pertinenziali e pubblici.
  - 5 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 come meglio disciplinato nell'apposita convenzione urbanistica parte integrante degli elaborati dell'Accordo Operativo.
  - 6 Le parti danno atto che per quanto previsto al precedente punto 6 l'accessibilità alle aree private sarà garantito o tramite parziale realizzazione dell'infrastruttura stradale o dall'accesso dalla via Giardini previsto per i parcheggi di U1 e indicato negli elaborati dell'Accordo.

#### **Art. 4 – Registrazione e trascrizione. Spese e oneri fiscali**

1. Il presente Accordo redatto nella forma dell'atto pubblico sarà registrato presso la 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. 5 - 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 6 – 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. 7 - Durata**

1. Il presente accordo ha una durata di dieci anni secondo le modalità di attuazione dettagliate nella convenzione urbanistica e dal cronoprogramma allegato.

#### **Art. 8 - Norme finali e giurisdizione**

1. Per quanto non esplicitamente previsto dal presente accordo, trovano applicazioni i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

#### **Art. 9 – Allegati**

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

ELENCO ELABORATI

Atto letto, approvato e sottoscritto.

Modena, -----

La Società

Il Comune