



# COMUNE DI MODENA

N. 32/2023 Registro Deliberazioni di Consiglio

## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SEDUTA DEL 25/05/2023

L'anno duemilaventitre in Modena il giorno venticinque del mese di maggio (25/05/2023) alle ore 15:15, regolarmente convocato, si è riunito il Consiglio Comunale in seduta pubblica per la trattazione degli oggetti iscritti all'ordine del giorno (1° convocazione)

Hanno partecipato alla seduta:

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

E gli Assessori:

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

Ha partecipato il Segretario Generale del Comune DI MATTEO MARIA.

---

Il Presidente POGGI FABIO pone in trattazione il seguente

### OGGETTO n. 32

**PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO N. 2626/2020, PER LA TRASFORMAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA DELL'AREA, LOCALIZZATA IN MODENA, IN VIA TACITO N.40, ZONA ELEMENTARE N.1620 AREA 01. APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA EX ART. 19 BIS DELLA L.R. 15/2013 E ART. 28 BIS DEL D.P.R. 380/2001.**

Relatore: Assessora Vandelli

## OMISSIONIS

Non registrando richieste d'intervento da parte dei consiglieri, il Presidente sottopone a votazione palese, con procedimento elettronico, la sotto riportata proposta di deliberazione, che il Consiglio comunale approva con il seguente esito:

Consiglieri presenti in aula al momento del voto: 27

Consiglieri votanti: 27

Favorevoli 27: i consiglieri Aime, Baldini, Bergonzoni, Bertoldi, Bignardi, Bosi, Carpentieri, Carriero, Connola, Di Padova, Forghieri, Franchini, Giordani, Guadagnini, Lenzini, Manenti, Moretti, Poggi, Prampolini, Reggiani, Rossini, Santoro, Scarpa, Silingardi, Stella, Trianni e Venturelli.

Risultano assenti i consiglieri De Maio, Fasano, Giacobazzi, Manicardi, Parisi ed il Sindaco Mazzarelli.

## ““IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso:

- che con propria deliberazione di Consiglio Comunale n. 93 del 22/12/2003 è stata approvata la variante al Piano Regolatore Generale (PRG) di adeguamento alla L.R. 20/2000, ai sensi dell'art. 43, comma 5, della legge regionale richiamata, con le procedure di cui all'art. 15 della L.R. 47/1978 e successive modificazioni, precedentemente adottata con propria deliberazione n. 20 del 7/4/2003, stabilendo quali previsioni del piano vigente costituiscono il Piano Strutturale Comunale (PSC), il Piano Operativo Comunale (POC) ed il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE);
- che l'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna ha approvato la Legge Regionale 21 dicembre 2017 n. 24 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", che ha abrogato e sostituito sia la L.R. n. 20/2000 sia la L.R. n. 19/1998, 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, stabilisce che i Comuni debbano avviare detto processo di rinnovo della pianificazione urbanistica, entro il termine di quattro anni dalla data di entrata in vigore della medesima legge (avvenuta il 1° gennaio 2018), e concludere l'iter approvativo del nuovo piano nei due anni successivi;
- che il Comune di Modena ha avviato l'elaborazione della variante generale diretta al rinnovo complessivo degli strumenti di pianificazione e all'approvazione del PUG e che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 78 del 22/12/2022 ha adottato il Piano Urbanistico Generale (PUG), ai sensi dell'art. 46, comma 1 della L.R. 24/2017, precedentemente assunto con deliberazione di Consiglio Comunale n. 86 del 29/12/2021;
- che a decorrere dalla data di adozione del Piano, così come già determinato in fase di assunzione,

si applicano le misure di salvaguardia come previsto dall'art. 27 della L.R. 24/2017 e come disciplinato all'art. 7.2 "Salvaguardia a seguito dell'adozione del Pug" delle norme del Piano, fino all'emersione del relativo provvedimento di approvazione, che di seguito si riporta:

"Art. 7.2 -Salvaguardia a seguito dell'adozione del Pug"

"1. I titoli abilitativi per l'attuazione con intervento diretto (Permesso di costruire, SCIA o CILA), presentati prima della data di approvazione del Regolamento Edilizio e completi di tutti i documenti necessari, possono essere rilasciati secondo le disposizioni vigenti al momento della presentazione dell'istanza edilizia.

2.I Permessi di Costruire convenzionati, i PUA (PP, Pl, PEEP, PdR ecc.) e gli altri strumenti attuativi comunque denominati presentati prima della data di esecutività della delibera di adozione del PUG e completi della documentazione necessaria possono essere approvati secondo le disposizioni vigenti al momento della presentazione della relativa istanza. Le relative convenzioni urbanistiche dovranno essere stipulate entro tre mesi dalla data della loro approvazione, decorso infruttuosamente il termine gli interventi dovranno adeguarsi alla disciplina del PUG. I PUA pubblici e relative varianti, adottate prima della data di cui sopra, possono procedere con l'approvazione secondo le disposizioni vigenti al momento dell'adozione dello stesso PUA o relativa variante.

3. Ai titoli abilitativi e strumenti attuativi di cui alla Delibera di Indirizzo di cui alla DCC n. 92 del 2018 presentati entro i termini fissati per il transitorio si applicano le misure di cui ai commi precedenti.

4.I procedimenti speciali, comunque denominati, presentati prima della data di esecutività della delibera di adozione del PUG e completi della documentazione necessaria possono essere approvati e rilasciati secondo le disposizioni vigenti al momento della presentazione della relativa istanza.

5. A decorrere della data di approvazione del Regolamento Edilizio, per tutti i casi non disciplinati, dai commi precedenti è richiesta la doppia conformità ai sensi dell'art. 27 della LR 27/2024.

Al fine di agevolare la transizione dal PRG '89 al nuovo PUG le istanze per il rilascio di titoli abilitativi, PdC convenzionati, Accordi Operativi, e altri strumenti attuativi comunque denominati, presentate nel periodo di salvaguardia di cui al presente articolo, in conformità alla sola disciplina del PUG possono essere istruite sospendendo il rilascio fino alla data di pubblicazione sul BURERT dell'avviso di approvazione dello stesso";

Visto:

- che in data 28/09/2020, p.g. n. 244259, la società Finedis srl, in qualità di proprietaria, ha presentato una richiesta di permesso di costruire convenzionato n. 2626/2020, avente ad oggetto "permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 14.1 c 5 del RUE per fusione e il frazionamento di unità immobiliari ad uso produttivo con cambio di destinazione d'uso di n.1 unità ad ufficio per insediamento di associazione di categoria e centro di formazione professionale" sull'unità immobiliare ubicata in Modena (MO), via Tacito n.40;

- che gli immobili in cui verrà realizzato l'intervento sono identificati nel Catasto Fabbricati del Comune di Modena al FOGLIO 65, MAPPALE 448, SUBALTERNI 5-4; FOGLIO 65, MAPPALE 466, SUBALTERNO 8; FOGLIO 65, MAPPALE 906; di proprietà della società richiedente;

- che il progetto prevede le necessarie opere di ristrutturazione e miglioramento energetico delle unità immobiliari che si andranno a realizzare oltre a rimodulare e riorganizzare le aree pertinenziali, fronte fabbricato e identificate al foglio 65, mapp. 448, sub 4 e foglio 65, mapp.497;

- che verranno inoltre realizzate le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento funzionali alla trasformazione urbanistico edilizia dell'intera area, oggetto di intervento;

Dato atto che il suddetto immobile è ricompreso nella Zona Elementare (ZE) N.1620, Area 01 della Normativa Coordinata delle Zone Elementari di PSC-POC-RUE, classificata come segue:  
VI AMBITO POLIFUNZIONALE; a - aree con funzioni o insediamenti complessi ad elevata

specializzazione; Zona Elementare N. 1620; Ex zona territoriale omogenea: D  
Area 01 disciplinata dal RUE: Disciplinata da Piano particolareggiato. Adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 546 del 26/7/71 e Convenzione urbanistica stipulata il 29/12/76 aggiornato con delibera di Giunta Comunale n. 1484 del 14/12/99 e Convenzione urbanistica stipulata il 15/02/2000. E' ammesso l'insediamento di medie strutture di vendita; Settori merceologici ammessi: Non alimentare.

Dato atto inoltre:

- che l'art 14.1, comma 5, del testo coordinato delle norme di PSC-POC-RUE stabilisce quanto segue: "Le modifiche di destinazioni d'uso proposte dal privato proprietario tra quelle ammesse dalla disciplina di zona di cui al Capo XVI delle presenti norme sono assentibili attraverso Permesso di Costruire convenzionato e previa valutazione di compatibilità urbanistico-ambientale";

- che, l'art. 28 bis del Decreto del Presidente della Repubblica 06 giugno 2001, n. 380 (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), 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.

3. Sono, in particolare, soggetti alla stipula di convenzione:

- a) la cessione di aree anche al fine dell'utilizzo di diritti edificatori;
- b) la realizzazione di opere di urbanizzazione....;
- c) le caratteristiche morfologiche degli interventi;
- d) la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale.

4. La convenzione può prevedere modalità di attuazione per stralci funzionali, cui si collegano gli oneri e le opere di urbanizzazione da eseguire e le relative garanzie.

5. Il termine di validità del permesso di costruire convenzionato può essere modulato in relazione agli stralci funzionali previsti dalla convenzione.

6. Il procedimento di formazione del permesso di costruire convenzionato è quello previsto dal Capo II del Titolo II della presente parte. Alla convenzione si applica altresì la disciplina dell'articolo 11 della legge 7 agosto 1990, n. 241".

- che, ai sensi dell'art. 19 bis della L.R. Emilia-Romagna n. 15/2013, aggiunto da art. 15 L.R. 29 dicembre 2020, n. 14, si stabilisce 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.

3. La convenzione stabilisce inoltre: a) il progetto urbano, con il quale viene puntualmente rappresentato l'assetto urbanistico ed edilizio dell'ambito territoriale interessato, le caratteristiche morfologiche e planivolumetriche degli interventi; b) il cronoprogramma degli interventi, con la determinazione del termine perentorio entro il quale si darà inizio ai lavori e le modalità di realizzazione degli stessi; c) le garanzie finanziarie che il privato si impegna a prestare, per assicurare la realizzazione e cessione al Comune delle opere pubbliche oggetto degli obblighi

assunti in convenzione.

4. La convenzione può prevedere modalità di attuazione per stralci funzionali, cui si collegano la quota di contributo di costruzione da versare e le opere di urbanizzazione da eseguire e le relative garanzie. In tale ipotesi, il termine di validità del permesso di costruire convenzionato può essere modulato in relazione agli stralci funzionali previsti dalla convenzione, per un ammontare complessivo non superiore ai cinque anni.

5. Il Consiglio comunale, con apposita delibera, può stabilire criteri uniformi in merito alla definizione dei contenuti delle convenzioni attuative del presente articolo, conferendo la competenza all'approvazione di ciascuna convenzione alla Giunta comunale o al responsabile dell'Ufficio di piano, in coerenza con le previsioni dello Statuto comunale.

6. Il procedimento di rilascio del permesso di costruire convenzionato è quello previsto dall'articolo 18. Alla convenzione si applica altresì la disciplina dell'articolo 11 della legge n. 241 del 1990.

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";

Considerato:

- che la proposta di intervento è di indubbio interesse pubblico, in quanto prevede la sostituzione di uffici "dismessi" di un'attività produttiva, con la sede di un Centro di formazione professionale, accreditato dalla Regione Emilia-Romagna, rappresentando, pertanto, un intervento di pubblica utilità, in quanto attività inquadrabile come un servizio alla persona;

- che il progetto prevede altresì la realizzazione di interventi che saranno volti all'eliminazione delle barriere architettoniche, allo sfruttamento delle energie rinnovabili e alla promozione della mobilità green;

Valutato:

- che la convenzione urbanistica predisposta e allegata al presente atto quale parte integrante e sostanziale, risulta completa di tutte le prescrizioni, clausole e garanzie volte ad assicurare la buona realizzazione dell'intervento edilizio;

- che il soggetto attuatore, ha prestato adesione ai patti convenzionali, avendo siglato, per accettazione, lo schema di convenzione urbanistica posto agli atti del Settore Pianificazione e Gestione del territorio;

- che è necessario procedere all'approvazione e successiva stipulazione della convenzione urbanistica tra Comune e soggetto attuatore;

Ritenuto pertanto di doverlo approvare;

Visto l'art. 28 bis del DPR 380/2001;

Richiamato l'art. 42 del TU. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.;

Viste:

- la Legge Regionale n 15/2013

- la Legge Regionale n. 19/2008

- la Legge Regionale n. 24/2017;

Visto il verbale conclusivo della Conferenza dei servizi prot.n. 180738 del 12/05/2023;

Vista la disposizione del Sindaco prot. n. 406940 del 26 ottobre 2022, con la quale è stato conferito all'arch. Corrado Gianferrari l'incarico di Dirigente del Servizio Trasformazioni Edilizie dal 1.11.2022, ai sensi della normativa vigente, e dell'art. 75 dello Statuto del Comune;

Vista la delega del Dirigente Responsabile del Settore Pianificazione e Gestione del territorio, ing. Maria Sergio prot. 414424 del 3/11/2022, nei confronti del Dirigente Responsabile del Servizio Trasformazioni edilizie, arch. Corrado Gianferrari;

Visto il parere favorevole del Dirigente Responsabile del Servizio Trasformazioni Edilizie, arch. Corrado Gianferrari, 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.;

Acquisito il visto di congruità del Dirigente del Settore Pianificazione e Gestione del territorio, ing. Maria Sergio, ai sensi degli artt. 24 e 25 del Regolamento di Organizzazione dell'Ente;

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

Dato atto che la presente proposta è stata sottoposta all'esame della commissione consiliare competente nella seduta del 16/05/2023;

### D e l i b e r a

- di procedere, per le motivazioni espresse in premessa e qui integralmente richiamate, all'approvazione dello schema di convenzione urbanistica, allegato e parte integrante e sostanziale del presente atto, relativo al Permesso di costruire convenzionato n. 2626/2020, per la trasformazione urbanistico edilizia dell'area, localizzata in Modena, in via Tacito n.40, Zona Elementare n.1620 area 01;

- di dare atto:

= che alla stipulazione della convenzione con il Comune interverrà il legale rappresentante della società Finedis srl, in qualità di proprietario dell'area, oggetto di intervento;

= che la gestione del procedimento relativo alla stipula della suddetta convenzione, 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 Servizio Trasformazioni edilizie, arch. Corrado Gianferrari, o altro Dirigente delegato;

- di dare altresì atto 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.””

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

Il Presidente  
POGGI FABIO

Il Segretario Generale  
DI MATTEO MARIA

**CONVENZIONE URBANISTICA  
RELATIVA AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 2626/2020,  
IN VIA TACITO N°40, ZONA ELEMENTARE N.1620 AREA 01,  
IDENTIFICATO AL CATASTO DEL COMUNE DI MODENA AL FOGLIO 65, MAPPALE  
448, SUBALTERNI 5-4 FOGLIO 65, MAPPALE 466, SUBALTERNO 8 FOGLIO 65,  
MAPPALE 906**

L'anno 2023 il giorno \_\_\_\_\_ il mese \_\_\_\_\_, avanti a me .....  
----- sono comparsi i signori:

- \_\_\_\_\_ che qui interviene in nome e per conto del Comune di Modena, con sede in Modena (MO) - Piazza Grande 16, codice fiscale e partita iva 00221940364, indirizzo posta elettronica certificata - PEC [comune.modena@cert.comune.modena.it](mailto:comune.modena@cert.comune.modena.it), autorizzato alla sottoscrizione del presente atto in virtù di deliberazione del Consiglio Comunale del Comune di Modena \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, agli atti del Comune e da aversi qui per integralmente richiamata e trascritta, nel seguito del presente atto indicato anche, per brevità, come "Comune", da una parte,

E

Il Sig.\_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il\_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_ residente in \_\_\_\_\_, VIA \_\_\_\_\_ n°\_\_\_\_\_, che interviene in qualità di Legale Rappresentante della Società \_\_\_\_\_, proprietaria dell'immobile in epigrafe, di seguito denominato "Soggetto attuatore",

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

che l'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna ha approvato la Legge Regionale 21 dicembre 2017 n. 24 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", che ha abrogato e sostituito sia la legge regionale 24 marzo 2000 n. 20 sia la legge regionale 3 luglio 1998 n. 19, e ha previsto all'art. 3, comma 1, l'obbligo per i Comuni di procedere all'adeguamento della pianificazione urbanistica vigente, ai principi fondamentali ivi previsti, entro termini perentori per l'avvio del relativo processo e per la sua conclusione;

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

che, successivamente, la Legge Regionale n. 3 del 2020 ha prorogato i termini predetti rispettivamente al 1/1/2022 e al 1/1/2024, modificando pertanto il termine previsto per l'assunzione della proposta del nuovo Piano Urbanistico Generale (PUG) e il termine per completare il processo di approvazione del PUG e il termine entro il quale gli accordi operativi e gli altri strumenti

attuativi consentiti nel periodo transitorio devono pervenire alla loro stipula o approvazione e al relativo convenzionamento;

che il Comune di Modena ha avviato l'elaborazione della variante generale diretta al rinnovo complessivo degli strumenti di pianificazione e all'approvazione del PUG e che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 78 del 22/12/2022 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;

- che a decorrere dalla data di adozione del Piano e fino alla sua approvazione, così come già determinato in fase di assunzione, si applicano le misure di salvaguardia come previsto dall'art. 27 della L.R. 24/2017 e come disciplinato all'art. 7.2 "Salvaguardia a seguito dell'adozione del Pug" delle norme del Piano, fino all'emanazione del relativo provvedimento di approvazione:

*"Art. 7.2 -Salvaguardia a seguito dell'adozione del Pug"*

*1. I titoli abilitativi per l'attuazione con intervento diretto (Permesso di costruire, SCIA o CILA), presentati prima della data di approvazione del Regolamento Edilizio e completi di tutti i documenti necessari, possono essere rilasciati secondo le disposizioni vigenti al momento della presentazione dell'istanza edilizia.*

*2. I Permessi di Costruire convenzionati, i PUA (PP, Pl, PEEP, PdR ecc.) e gli altri strumenti attuativi comunque denominati presentati prima della data di esecutività della delibera di adozione del PUG e completi della documentazione necessaria possono essere approvati secondo le disposizioni vigenti al momento della presentazione della relativa istanza. Le relative convenzioni urbanistiche dovranno essere stipulate entro tre mesi dalla data della loro approvazione, decorso infruttuosamente il termine gli interventi dovranno adeguarsi alla disciplina del PUG. I PUA pubblici e relative varianti, adottate prima della data di cui sopra, possono procedere con l'approvazione secondo le disposizioni vigenti al momento dell'adozione dello stesso PUA o relativa variante.*

*3. Ai titoli abilitativi e strumenti attuativi di cui alla Delibera di Indirizzo di cui alla DCC n. 92 del 2018 presentati entro i termini fissati per il transitorio si applicano le misure di cui ai commi precedenti.*

*4. I procedimenti speciali, comunque denominati, presentati prima della data di esecutività della delibera di adozione del PUG e completi della documentazione necessaria possono essere approvati e rilasciati secondo le disposizioni vigenti al momento della presentazione della relativa istanza.*

*5. A decorrere della data di approvazione del Regolamento Edilizio, per tutti i casi non disciplinati, dai commi precedenti è richiesta la doppia conformità ai sensi dell'art. 27 della LR 27/2024.*

*Al fine di agevolare la transizione dal PRG '89 al nuovo PUG le istanze per il rilascio di titoli abilitativi, PdC convenzionati, Accordi Operativi, e altri strumenti attuativi comunque denominati, presentate nel periodo di salvaguardia di cui al presente articolo, in conformità alla sola disciplina del PUG possono essere istruite sospendendo il rilascio fino alla data di pubblicazione sul BURERT dell'avviso di approvazione dello stesso".*

DATO ATTO

- che in data 28/09/2020, p.g. n. 244259, la società Finedis srl, in qualità di proprietaria, ha presentato una richiesta di permesso di costruire convenzionato n. 2626/2020, avente ad oggetto "permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 14.1 c 5 del rue per fusione e il frazionamento di unità immobiliari ad uso produttivo con cambio di destinazione d'uso di n°1 unità

ad ufficio per insediamento di associazione di categoria e centro di formazione professionale” sull’unità immobiliare ubicata in Modena (MO), via Tacito n°40;

che gli immobili in cui verrà realizzato l’intervento sono identificati nel Catasto Fabbricati del Comune di Modena al FOGLIO 65, MAPPALE 448, SUBALTERNI 5-4; FOGLIO 65, MAPPALE 466, SUBALTERNO 8; FOGLIO 65, MAPPALE 906; di proprietà della società richiedente;

che il progetto prevede le necessarie opere di ristrutturazione e miglioramento energetico delle unità immobiliari che si andranno a realizzare oltre a rimodulare e riorganizzare le aree pertinenziali, fronte fabbricato e identificate al foglio 65, mapp. 448, sub 4 e foglio 65, mapp.497. La riorganizzazione degli spazi funzionali pertinenziali, meglio descritte nella tavola allegato A, comprendono:

REALIZZAZIONE DI N°3 POSTI AUTO PER DISABILI su Via Tacito, nell’area antistante al complesso immobiliare, di proprietà privata e destinata a parcheggio pubblico;

REALIZZAZIONE DI N°1 POSTO AUTO ROSA su Via Tacito, nell’area antistante al complesso immobiliare, di proprietà privata e destinata a parcheggio pubblico;

REALIZZAZIONE DI N° 2 POSTI DI RICARICA AUTO-MOTO, DUI CUI UNO DESTINATO A DISABILI nell’area interna al complesso immobiliare, di proprietà privata e destinata a parcheggio e carico/scarico;

REALIZZAZIONE DI STALLO PER RICARICA E-BIKE per n° 4 posti, nell’area coperta dal portico antistante il fabbricato, di proprietà privata;

REALIZZAZIONE DI STALLO PORTABICICLETTE per n° 10 posti, nell’area coperta dal portico antistante il fabbricato, di proprietà privata;

#### CONSIDERATO:

- che il suddetto immobile è ricompreso nella Zona Elementare (ZE) **N.1620, Area 01** della Normativa Coordinata delle Zone Elementari di PSC-POC-RUE, classificata come segue:

#### VI AMBITO POLIFUNZIONALE:

a - aree con funzioni o insediamenti complessi ad elevata specializzazione

Zona Elementare N. 1620

Ex zona territoriale omogenea: D

Area 01 disciplinata dal RUE:

Disciplinata da Piano particolareggiato. Adotatto con delibera di Consiglio Comunale n. 546 del 26/7/71 e Convenzione urbanistica stipulata il 29/12/76 aggiornato con delibera di Giunta Comunale n. 1484 del 14/12/99 e Convenzione urbanistica stipulata il 15/02/2000.

E' ammesso l'insediamento di medie strutture di vendita;

Settori merceologici ammessi: Non alimentare.

- che l'art 14.1 comma 5 del testo coordinato PSC-POC-RUE stabilisce quanto segue:

*Le modifiche di destinazioni d’uso proposte dal privato proprietario tra quelle ammesse dalla disciplina di zona di cui al Capo XVI delle presenti norme sono assentibili attraverso Permesso di Costruire convenzionato e previa valutazione di compatibilità urbanistico-ambientale;*

#### CONSIDERATO ALTRESÌ:

che, ai sensi dell’art. 28 bis del Decreto del Presidente della Repubblica 06 giugno 2001, n. 380 (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia):

*"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.

3. Sono, in particolare, soggetti alla stipula di convenzione:

a) la cessione di aree anche al fine dell'utilizzo di diritti edificatori;

b) la realizzazione di opere di urbanizzazione fermo restando quanto previsto dall'articolo 32, comma 1, lettera g), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163;

c) le caratteristiche morfologiche degli interventi;

d) la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale.

4. La convenzione può prevedere modalità di attuazione per stralci funzionali, cui si collegano gli oneri e le opere di urbanizzazione da eseguire e le relative garanzie.

5. Il termine di validità del permesso di costruire convenzionato può essere modulato in relazione agli stralci funzionali previsti dalla convenzione.

6. Il procedimento di formazione del permesso di costruire convenzionato è quello previsto dal Capo II del Titolo II della presente parte. Alla convenzione si applica altresì la disciplina dell'articolo 11 della legge 7 agosto 1990, n. 241."

- che, ai sensi dell'art. 19 bis della L.R. Emilia-Romagna n. 15/2013, aggiunto da art. 15 L.R. 29 dicembre 2020, n. 14, si stabilisce 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.

3. La convenzione stabilisce inoltre: a) il progetto urbano, con il quale viene puntualmente rappresentato l'assetto urbanistico ed edilizio dell'ambito territoriale interessato, le caratteristiche morfologiche e planivolumetriche degli interventi; b) il cronoprogramma degli interventi, con la determinazione del termine perentorio entro il quale si darà inizio ai lavori e le modalità di realizzazione degli stessi; c) le garanzie finanziarie che il privato si impegna a prestare, per assicurare la realizzazione e cessione al Comune delle opere pubbliche oggetto degli obblighi assunti in convenzione.

4. La convenzione può prevedere modalità di attuazione per stralci funzionali, cui si collegano la quota di contributo di costruzione da versare e le opere di urbanizzazione da eseguire e le relative garanzie. In tale ipotesi, il termine di validità del permesso di costruire convenzionato può essere modulato in relazione agli stralci funzionali previsti dalla convenzione, per un ammontare complessivo non superiore ai cinque anni.

5. Il Consiglio comunale, con apposita delibera, può stabilire criteri uniformi in merito alla definizione dei contenuti delle convenzioni attuative del presente articolo, conferendo la competenza all'approvazione di ciascuna convenzione alla Giunta comunale o al responsabile dell'Ufficio di piano, in coerenza con le previsioni dello Statuto comunale.

6. Il procedimento di rilascio del permesso di costruire convenzionato è quello previsto dall'articolo 18. Alla convenzione si applica altresì la disciplina dell'articolo 11 della legge n. 241 del 1990.

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:

che occorra ora procedere a formalizzare, ai sensi dell'art. 28 della legge n. 1150 del 14.8.1942, dell'art. 28bis del DPR 380/2001, dell'art. 19bis della LR 15/2013, della LR24/2017, le obbligazioni da assumersi da parte dei proprietari per l'attuazione dell'area in questione, per il quale si fa espresso richiamo ai relativi elaborati costitutivi del sopracitato progetto;

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

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

1. Tutte le premesse fanno parte integrante e sostanziale della presente convenzione urbanistica.
2. Il soggetto attuatore assume gli oneri e gli obblighi che seguono, fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, che saranno attestati con appositi atti deliberativi e/o certificativi.
3. In caso di alienazione parziale (singolo lotto) delle aree oggetto della convenzione urbanistica, gli obblighi assunti dal soggetto attuatore si trasferiscono agli aventi causa, salvo diverse ed espresse clausole contenute nella presente convenzione e, in particolare, all'art. 2, comma 1, del Capo II. Il soggetto attuatore rimane tuttavia obbligato in solido con i successori ed aventi causa, per tutto quanto specificato nei patti della presente convenzione urbanistica.
4. Solo qualora il soggetto attuatore proceda all'alienazione unitaria e globale delle aree oggetto della presente convenzione urbanistica, gli obblighi da esso assunti si trasferiscono agli aventi causa, senza il permanere della responsabilità solidale.
5. Il soggetto attuatore potrà procedere all'alienazione parziale, unitaria o globale delle aree, oggetto della presente convenzione urbanistica, solo su espressa autorizzazione rilasciata dall'Amministrazione Comunale in accoglimento di apposita istanza del soggetto attuatore, correlata della relazione economico-finanziaria (ex art. 38 co.3, lettera c) della LR24/201) e successivamente all'acquisizione dell'informativa antimafia non interdittiva ex art. 84, comma 3 e art. 91 del D.Lgs 159/2011.
6. Il trasferimento totale o parziale della proprietà di cui alla presente Convenzione deve essere comunicato dall'alienante/proprietario o dai terzi al Comune, mediante trasmissione di copia dei relativi contratti entro 15 giorni dalla data di stipulazione dei contratti medesimi. Il presente onere di comunicazione cessa contestualmente all'integrale adempimento degli obblighi di cui alla presente Convenzione.
7. Per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel settore edilizio, l'amministrazione comunale, deve acquisire prima della stipula della presente convenzione urbanistica l'informativa antimafia non interdittiva ex art. 91 del D.Lgs 159/2011, relativa al soggetto attuatore, proponente la trasformazione dell'area. Nelle more

dell'acquisizione dell'informazione antimafia, la convenzione urbanistica deve riportare una clausola risolutiva secondo la quale, in caso di informazione antimafia interdittiva, il Comune procede alla risoluzione della convenzione nei confronti dei destinatari del provvedimento prefettizio;

## ART. 2

### **OBBLIGAZIONI IN ORDINE ALLA REALIZZAZIONE DELLE INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI**

1. Ai sensi dell'art. 28 della legge n. 1150 del 14.8.1942 e s.m., dell'art. A - 26 della Legge Regionale 20/2000, dell'art. 28bs del DPR 380/2001 e art. 19 bis della LR 15/2013 e LR 24/2017 e del Testo coordinato di Norme di PSC POC RUE, il soggetto attuatore si obbliga:  
  
A) a realizzare direttamente se in possesso dei requisiti di qualificazione ad eseguire lavori pubblici, oppure a far realizzare tramite propria impresa esecutrice in possesso dei suddetti requisiti, come consentito dall'art. 16, comma 2 bis, DPR n. 380/2001 e art. 36, comma 4, Codice dei contratti pubblici 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)**, trattandosi di opere di importo inferiore alla soglia di rilevanza comunitaria, come emerge dal quadro economico (**ALLEGATO B**) a propria totale cura e spese, e una volta realizzate, per le opere poste su aree pubbliche, a cederle gratuitamente all'Amministrazione Comunale:
  - l'abbattimento delle barriere architettoniche mediante la realizzazione di n°3 parcheggi dedicati ai portatori di disabilità, nell'area privata ad uso pubblico, destinata a parcheggio, su Via Tacito;
  - la realizzazione di n°1 parcheggio "Rosa" dedicato alle mamme in attesa, nell'area privata ad uso pubblico, destinata a parcheggio, su Via Tacito;
2. Le opere di cui sopra sono indicate nell'allegata planimetria (**ALLEGATO A**) e meglio definite nel relativo progetto esecutivo contenute nel Permesso di costruire n 2626/2020;
3. Le opere di urbanizzazione e di miglioramento degli standard ecologico ambientali , sono state stimate come da computo metrico estimativo allegato al Permesso di costruire n 2626/2020;
4. Le opere di cui sopra da realizzare nelle aree esterne all'unità immobiliare interessata dal permesso di costruire n. 2626/2020, che sono funzionalmente connesse all'intervento, verranno realizzate sull'area al foglio 65 mappale 448 sub 4-5, area privata e foglio 65 mappale 497, area privata ad uso pubblico, che a tal fine, in caso di necessità , verranno messe a disposizione del soggetto attuatore, tramite verbale di consegna del Settore Patrimonio.
5. Il soggetto attuatore realizzerà le opere sotto la sua personale e completa responsabilità, tramite il proprio appaltatore.
6. La manutenzione e la conservazione delle aree, ancorché di proprietà comunale o di uso pubblico, resta a carico del soggetto attuatore;

7. Il soggetto attuatore si obbliga a tenere indenne il Comune da ogni e qualsivoglia responsabilità per danni a terzi e a tal fine dovrà stipulare apposite polizze fidejussoria assicurative.
8. Le opere di che trattasi saranno realizzate sotto la sorveglianza dell'Ufficio Tecnico Comunale (UTC) in accordo con il soggetto gestore oggi HERA s.p.a.
9. Il soggetto attuatore è altresì obbligato:
  - A) a ripristinare, al termine del programma edilizio, le infrastrutture per l'urbanizzazione esistenti ed eventualmente danneggiate nel corso dei lavori;
  - B) a riconoscere al Comune la facoltà di consentire l'allacciamento alle infrastrutture per l'urbanizzazione ed alle reti da realizzare nell'ambito della presente convenzione anche a finiti interventi edificatori. Ciò per esigenze di esercizio e di funzionalità dei servizi complessivamente previsti, potendosi procedere a tali allacciamenti anche prima che le opere siano prese in consegna dal Comune o da HERA s.p.a.

### ART. 3

#### **MODALITÀ E TEMPI DI ESECUZIONE DELLE INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO**

1. Le caratteristiche tecniche e progettuali delle infrastrutture sono definite nel progetto esecutivo, contenuto nel permesso di costruire n. 2626/2020 e schematizzate nell'**ALLEGATO A** della presente convenzione;
2. Eventuali modificazioni ai percorsi o alle caratteristiche delle infrastrutture, 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 attuatori, risulterà non superiore al 15% del costo necessario alla realizzazione delle opere, come da progetto approvato.
3. Il soggetto attuatore si impegna, pertanto, a soddisfare eventuali richieste del Comune in questo senso:
  - = nel caso in cui le modifiche comportino un onere inferiore o pari al 5%, la proprietà si impegna a soddisfare le richieste del Comune, senza ulteriore scomputo degli oneri di urbanizzazione;
  - = nel caso in cui le modifiche comportino un onere superiore al 5% e comunque fino al 15%, la proprietà si impegna a soddisfare le richieste del Comune, dietro riconoscimento di uno scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria.
4. Il soggetto attuatore dovrà altresì nominare, sempre prima dell'inizio dei lavori, con oneri a suo carico, e comunicandolo al Comune: il Direttore dei Lavori, da individuare tra i soggetti abilitati, il Responsabile dei lavori e il Coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione dei lavori, ai sensi del D.lgs. n. 81/2008.
5. Il soggetto attuatore è tenuto a comunicare, sull'apposita modulistica, la data di inizio lavori, così come previsto dal Testo coordinato delle Norme di PSC POC RUE e dalla LR 15/2013, concordando altresì, con l'UTC, le modalità di comunicazione delle date di inizio

delle singole principali lavorazioni, che devono pervenire in tempo utile affinché possano predisporvi i necessari controlli. Durante l'esecuzione dei suddetti lavori, infatti, il Comune eserciterà ogni tipo di controllo necessario o ritenuto opportuno al fine di garantire la corretta esecuzione delle opere.

6. Dovrà essere effettuata la comunicazione di inizio lavori con l'indicazione dell'impresa esecutrice per la quale dovrà essere fornita la documentazione comprovante i requisiti per eseguire lavori pubblici, ai sensi della normativa vigente in materia di opere pubbliche, il documento unico di regolarità contributiva e la restante documentazione di cui all'art. 90, comma 9, del D.lgs. n. 81/2008 e s.m. Dovranno essere comunicati altresì tutti i nominativi delle eventuali imprese subappaltatrici per le quali, oltre al documento unico di regolarità contributiva e alla restante documentazione di cui all'art. 90, comma 9, del D.lgs. n. 81/2008 e s.m., dovrà essere altresì prodotta la documentazione comprovante i requisiti per eseguire lavori pubblici, sempre ai sensi del codice degli appalti e normativa vigente in materia
7. Dovrà altresì essere installato, all'atto dell'inizio lavori e mantenuto in perfetta efficienza per tutta la loro durata, un cartello di cantiere con le caratteristiche di cui al Testo coordinato delle Norme di PSC POC RUE e secondo normativa vigente in materia.
8. Il soggetto attuatore assume ogni responsabilità in ordine a danni di qualsiasi natura, diretti ed indiretti, causati a terzi, anche dipendenti o incaricati del Comune, o a cose, da propri dipendenti o da propri mezzi ed attrezzature o cause di forza maggiore durante tutta l'esecuzione dei lavori di tutte le opere di urbanizzazione e fino al collaudo e presa in consegna delle opere. All'uopo dovrà stipulare apposite polizze assicurative che tengano completamente indenne il Comune, così come stabilito dal Codice degli Appalti e relativo regolamento di esecuzione ed attuazione ancora vigente.
9. È inoltre tenuto al rispetto di tutte le normative in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro, nonché ad ogni altra prescrizione in materia di sicurezza contro gli incendi e di sicurezza nei cantieri per tutta la durata delle opere. In particolare dovranno essere rispettate tutte le norme in materia di rispetto ambientale atte a ridurre i fattori di nocività e disturbo alla collettività, oltre che eventuali danni ed infortuni nei cantieri, nonché ogni altra norma inerente e pertinente.

## ART. 5 CONDIZIONI PER IL RITIRO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

### 1. Il ritiro del **permesso di costruire n. 2626/2020** è subordinato:

- A)** alla stipula della presente convenzione urbanistica che dovrà avvenire entro e non oltre sei (6) mesi dalla esecutività della delibera di Consiglio Comunale di approvazione del presente atto;
- B)** alla fornitura di apposita garanzia fideiussoria bancaria o assicurativa, ai sensi degli artt. 1944 e segg. del codice civile, di importo pari al costo complessivo di realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria come risultante dai computi metrici estimativi dei progetti esecutivi presentati per il rilascio del permesso di costruire.

### 2. La garanzia è prestata maggiorata del 5% per l'eventuale maggiore spesa sostenuta per il completamento dei lavori, per la realizzazione dei medesimi a regola d'arte, per eventuali

difformità e vizi delle opere da denunciarsi entro due anni dalla data del verbale di presa in carico, per il danneggiamento o la distruzione totale o parziale di impianti e opere preesistenti verificatisi nel corso dei lavori e a copertura altresì del corretto ripristino delle opere danneggiate o distrutte.

3. **La suddetta fideiussione dovrà essere depositata alla stipula della presente convenzione urbanistica.**
4. Le garanzie dovranno essere incondizionate e prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escusione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia entro 15 giorni a semplice richiesta scritta del Comune, senza obbligo di messa in mora o preventiva diffida, ma con il solo rilievo dell'inadempimento.
5. La costituita garanzia verrà ridotta, tramite comunicazione scritta del Comune, a seguito di collaudo provvisorio e di presa in carico delle opere, o a seguito di presa in carico anticipata di opere, nella misura massima del 80% dell'importo delle opere collaudate.
6. Il rimanente importo (20%), verrà svincolato, tramite comunicazione scritta del Comune, e a collaudo definitivo e presa in carico di tutte le opere;
7. Per tutto quanto non previsto sopra, dovranno applicarsi, per quanto compatibili, le norme in materia di cauzioni per i lavori pubblici contenute nel D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i e nel relativo regolamento di esecuzione e attuazione.

## ART. 6

### POTERI DI CONTROLLO DEL COMUNE SULLE OPERE E INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO

1. Il soggetto attuatore si obbliga a comunicare la data di fine lavori, nel rispetto delle leggi e norme del regolamento edilizio vigente, specificando, in particolare, la data di ultimazione degli impianti eseguiti (rete di distribuzione di energia elettrica, gas, acqua, illuminazione pubblica ecc.).
2. A seguito delle comunicazioni di cui sopra, il soggetto attuatore deve inoltrare all'UTC:
  - le verifiche tecniche e certificazioni delle opere e delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento della presente convenzione;
  - la planimetria di aggiornamento degli impianti realizzati con descrizione delle relative caratteristiche e stato finale dei lavori redatto e firmato dal direttore dei lavori.
  - la dichiarazione di conformità degli impianti ai sensi della normativa vigente in materia, comprensive di tutti gli allegati obbligatori; dovranno essere comunque allegati le planimetrie e gli schemi degli impianti relativi allo stato di fatto a fine lavori, controfirmate dalla ditta esecutrice;
  - i verbali di effettuazione di tutte le misure, prove, collaudi e certificazioni sugli impianti, a firma del legale rappresentante soggetto attuatore ove richiesto.
3. Trascorso il periodo di due anni dalla data di emissione del relativo certificato, il collaudo provvisorio diventerà automaticamente definitivo qualora, decorsi due anni dalla data della relativa emissione, non sia intervenuto l'atto formale di approvazione e, nel frattempo, il Comune non accerti e segnali eventuali difformità e vizi delle opere che il soggetto attuatore si obbliga fin da ora, con il presente atto, ad eliminare a propria cura e spese. Resta ferma la responsabilità del soggetto attuatore ai sensi dell'art.1669 del codice civile. Espletati i predetti adempimenti e dopo l'avvenuta presa in carico delle

opere (con determinazione dirigenziale) il Comune, libererà la garanzia con le modalità di cui al precedente art. 5 e le prenderà in consegna, così come indicato nel progetto esecutivo delle medesime opere.

4. La presa in consegna di tali opere è comunque subordinata alla redazione di apposito verbale nel quale si darà atto dell'avveramento delle seguenti condizioni:
  - A) che le opere relative siano realizzate completamente, regolarmente eseguite, collaudate funzionanti;
  - B) che le opere presentino carattere di pubblico interesse, al fine di essere incluse tra le proprietà comunali.
5. Tutte le opere di che trattasi dovranno, in ogni caso, risultare complete e perfettamente funzionanti al momento dell'ultimazione del 100% dell'intervento di cui al PDC. Tale ultimazione perfetto funzionamento costituisce condizione per la presentazione della Segnalazione certificata di conformità edilizia ed agibilità (SCCEA).
6. In caso di rifiuto, da parte della proprietà, dei successori e/o aventi causa, a realizzare le opere di cui il Comune avesse richiesto l'anticipata esecuzione, quest'ultimo ha diritto di utilizzare a tale fine, la somma versata quale garanzia.
7. Il Comune, su richiesta del soggetto attuatore, si riserva la facoltà di prendere in consegna anticipatamente parte delle opere di urbanizzazione previste, previa redazione di apposito verbale nel quale si dia atto della sicurezza e della funzionalità delle opere stesse; in tal caso verranno liberate, in proporzione, le garanzie prestate.

## ART. 7

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

1. Il permesso di costruire N. 2626/2020 deve contenere le seguenti condizioni:
  - A) obbligo, a carico del titolare del permesso di costruire, di ripristinare le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento esistenti, eventualmente danneggiate nel corso dei lavori;
  - B) divieto, a carico del titolare del permesso di realizzare l'accantieramento su aree destinate alle infrastrutture per l'urbanizzazione; la possibilità di tale realizzazione dovrà essere concordata con l'UTC;
2. La presentazione della Segnalazione certificata di conformità edilizia ed agibilità (SCCEA) è subordinata:
  - A) all'esistenza e al perfetto funzionamento delle reti tecnologiche previste in progetto di cui al PDC 2626/2020;
  - B) al ripristino di infrastrutture per l'urbanizzazione eventualmente danneggiate;
  - C) alla realizzazione completa delle opere previste in progetto di cui al PDC 2626/2020;
  - D) alla presentazione della documentazione di cui all'art.6 della presente convenzione;
3. La presentazione di eventuali variazioni essenziali al progetto approvato dovranno essere conformi al Piano urbanistico generale (PUG) vigente al momento della presentazione della pratica edilizia;

**ART.8**  
**CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

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

**A)** per quanto attiene agli **oneri urbanizzazione primaria (U1), urbanizzazione secondaria (U2) e al costo di costruzione**, essi, **devono essere integralmente corrisposti**. Il contributo di costruzione va calcolato sulla base delle normative regionali e delle deliberazioni comunali attuative (delibera di Consiglio Comunale n. 69 in data 26 settembre 2019 approvata in recepimento della DAL 186/2018 e relativa nota prot. n. 335923 del 28/12/2020).

**ART. 9**  
**SANZIONI**

1. Oltre a quanto previsto dalla presente convenzione urbanistica, in caso di parziale o totale mancata attuazione delle infrastrutture, il Comune potrà concedere, per la relativa regolarizzazione, ulteriori 180 giorni calcolati dal termine previsto per il permesso di costruire n. 2626/2020 e comunque entro il termine di cui al successivo art.10, trascorsi i quali si procederà a far ultimare, correggere o realizzare quanto incompleto o mal eseguito, utilizzando la somma versata a garanzia e facendo gravare, sui soggetti attuatori, l'eventuale maggior spesa.

**ART. 10**  
**VALIDITA' DELLA CONVENZIONE URBANISTICA**

1. La presente convenzione urbanistica ha validità di 5 anni dalla data di efficacia della delibera di approvazione delle convenzioni urbanistiche.
2. A seguito della mancata stipula della convenzione urbanistica nei termini suddetti l'area dovrà essere attuata in conformità allo strumento urbanistico vigente al momento della presentazione del nuovo titolo abilitativo.

**ART. 11**  
**SPESE**

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

**ART. 12**  
**CLAUSOLA RISOLUTIVA**

1. La sottoscritta impresa dichiara di conoscere e di accettare la clausola risolutiva espressa che prevede la risoluzione immediata ed automatica del contratto e la decadenza di eventuali titoli abilitativi presentati, qualora dovessero essere rilasciate dalla Prefettura,

successivamente alla stipula della Convenzione urbanistica (presente atto), informazioni antimafia interdittive di cui agli artt. 84 e 91 del D.Lgs 159/2011.

## CAPO II

### ART. 1

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

1. Nel caso **di trasferimento frazionato** della proprietà degli immobili inclusi nelle aree interessate dal permesso di costruire 2626/2020 il soggetto attuatore si obbliga a non trasferire le obbligazioni inerenti alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento, né a trasferire (eventuali) porzioni di aree sulle quali insistono le opere previste nel permesso di costruire di cui sopra e realizzate in attuazione della presente convenzione o di atti in essere;
2. Il soggetto attuatore si obbliga altresì ad istituire a sua cura e spese e ad includere nei rogiti di vendita le eventuali servitù perpetue ed inamovibili, a favore degli enti preposti, relativamente ad elettrodotti, gasdotti, acquedotti ed altri servizi, che interessassero il comparto come infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento;
3. In ogni atto di alienazione dell'immobile in oggetto, che intervenga nel periodo di validità della presente convenzione urbanistica, l'acquirente dovrà dichiarare:
  - A) di essere pienamente consapevole che l'immobile acquistato è soggetto al permesso di costruire convenzionato n. 2626/2020 e alla relativa convenzione urbanistica;
  - B) di conoscere e accettare ogni e qualsiasi obbligo che competa alla parte acquirente nei confronti del Comune in ottemperanza alla presente convenzione urbanistica.

**LETTO, CONFERMATO, SOTTOSCRITTO.**

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

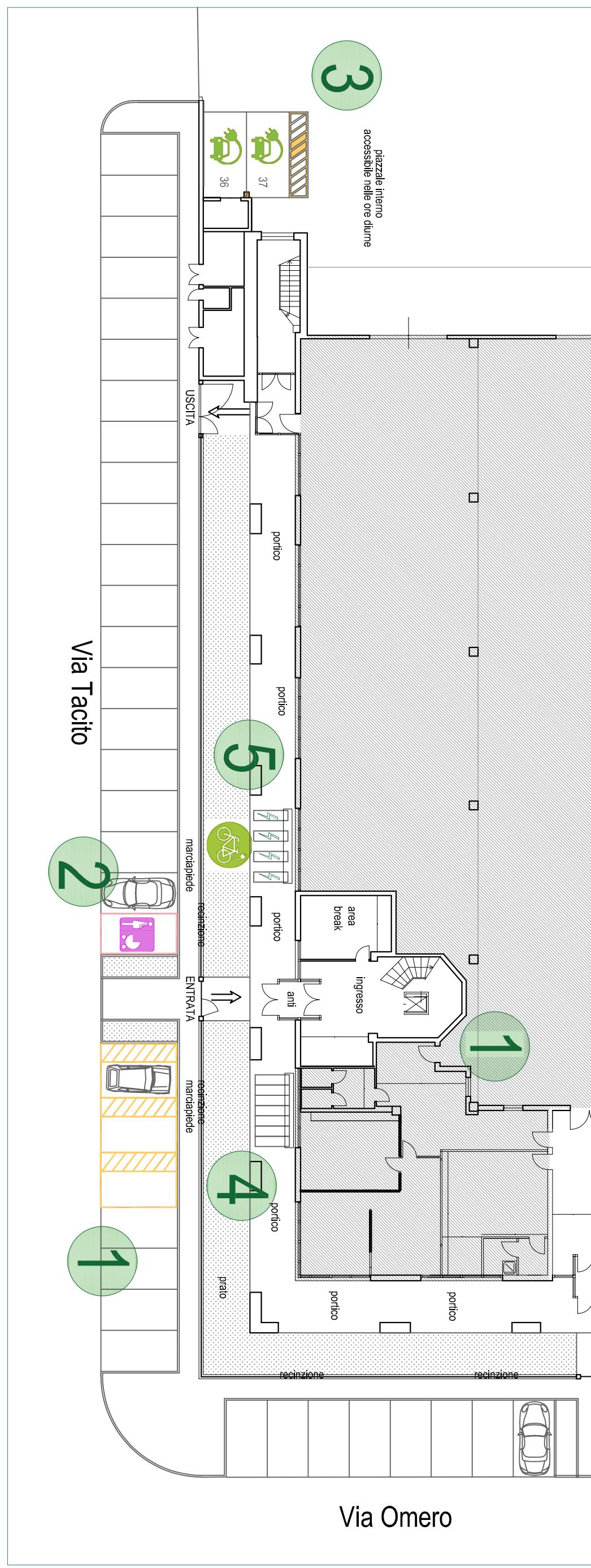
**IL SOGGETTO ATTUATORE** \_\_\_\_\_

**ALLEGATO B – QUADRO ECONOMICO -**  
**PDC 2626/2020**

	IMPORTI		
Opere di urbanizzazione NON a scomputo	940 €	DA NON SCOMPUTARE	fideiussione da presentare alla stipula della convenzione

# ALLEGATO A

## INTERVENTI DI PUBBLICA UTILITA'



### 1 ABBATTIMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE:

- realizzazione di n°3 posti auto disabili
- realizzazione di elevatore

**2**

### POSTI AUTO ROSA:

- realizzazione di n°1 posto auto rosa

**3**

### RICARICA VEICOLI ELETTRICI

- realizzazione di n°2 posti auto (n°1 accessibile da disabili) dotati di colonina di ricarica elettrica

**4**

### MOBILITA' GREEN:

- installazione di stalli per n°10 biciclette

**5**

### MOBILITA' GREEN:

- installazione di stalli per n°4 e-bike dotati di dispositivo di ricarica elettrica



COMUNE DI MODENA

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

**OGGETTO:** PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO N. 2626/2020, PER LA TRASFORMAZIONE URBANISTICO EDILIZIA DELL'AREA, LOCALIZZATA IN MODENA, IN VIA TACITO N°40, ZONA ELEMENTARE N.1620 AREA 01. APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA EX ART. 19 BIS DELLA LR 15/2013 E ART. 28 BIS DEL DPR 380/2001.

Si esprime il parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica della presente proposta di deliberazione n. 1576/2023, 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, 12/05/2023

Sottoscritto dal Dirigente  
(GIANFERRARI CORRADO)  
con firma digitale



COMUNE DI MODENA

**VISTO DI CONGRUITÀ  
SETTORE PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO**

**OGGETTO:** PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO N. 2626/2020, PER LA TRASFORMAZIONE URBANISTICO EDILIZIA DELL'AREA, LOCALIZZATA IN MODENA, IN VIA TACITO N°40, ZONA ELEMENTARE N.1620 AREA 01. APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA EX ART. 19 BIS DELLA LR 15/2013 E ART. 28 BIS DEL DPR 380/2001.

Ai sensi degli articoli 24 e 25 del Regolamento di Organizzazione dell'Ente, si appone il visto di congruità del Responsabile di Settore alla presente proposta di deliberazione n. 1576/2023.

Modena li, 12/05/2023

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



## COMUNE DI MODENA

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

**OGGETTO:** PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO N. 2626/2020, PER LA TRASFORMAZIONE URBANISTICO EDILIZIA DELL'AREA, LOCALIZZATA IN MODENA, IN VIA TACITO N°40, ZONA ELEMENTARE N.1620 AREA 01. APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA EX ART. 19 BIS DELLA LR 15/2013 E ART. 28 BIS DEL DPR 380/2001.

NON si attesta l'esistenza della copertura finanziaria della spesa relativa alla presente proposta di deliberazione n. 1576/2023, 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, 12/05/2023

Sottoscritto dal Dirigente  
(MANELLI DAVIDE)  
con firma digitale



**COMUNE DI MODENA**

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

**OGGETTO:** PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO N. 2626/2020, PER LA TRASFORMAZIONE URBANISTICO EDILIZIA DELL'AREA, LOCALIZZATA IN MODENA, IN VIA TACITO N°40, ZONA ELEMENTARE N.1620 AREA 01. APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA EX ART. 19 BIS DELLA LR 15/2013 E ART. 28 BIS DEL DPR 380/2001.

Si esprime parere FAVOREVOLE in merito alla regolarita' contabile della presente proposta di deliberazione n. 1576/2023, ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.

Modena li, 12/05/2023

Sottoscritto dal Dirigente  
(STORTI STEFANIA)  
con firma digitale



**COMUNE DI MODENA**

**ATTESTAZIONE DI AVVENUTA PUBBLICAZIONE**

**Registro Delibere di Consiglio n. 32 del 25/05/2023**

**OGGETTO : PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO N. 2626/2020, PER LA TRASFORMAZIONE URBANISTICO EDILIZIA DELL'AREA, LOCALIZZATA IN MODENA, IN VIA TACITO N°40, ZONA ELEMENTARE N.1620 AREA 01.**

**APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA EX ART. 19 BIS DELLA LR 15/2013 E ART. 28 BIS DEL DPR 380/2001.**

La presente Deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio di questo Comune per quindici giorni consecutivi a decorrere dal 31/05/2023 ed è divenuta esecutiva ai sensi dell'art. 134, comma 3, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL. dal 11/06/2023

Modena li, 16/06/2023

**Il SEGRETARIO GENERALE  
(DI MATTEO MARIA)  
con firma digitale**