



# COMUNE DI MODENA

**N. 30/2023 Registro Deliberazioni di Consiglio**

## **DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SEDUTA DEL 18/05/2023**

L'anno duemilaventitre in Modena il giorno diciotto del mese di maggio (18/05/2023) alle ore 15:20, regolarmente convocato, si è riunito il Consiglio Comunale in seduta pubblica per la trattazione degli oggetti iscritti all'ordine del giorno (1° convocazione)

Hanno partecipato alla seduta:

MUZZARELLI GIAN CARLO	Sindaco	SI	GIORDANI ANDREA	SI
POGGI FABIO	Presidente	SI	GUADAGNINI IRENE	SI
PRAMPOLINI STEFANO	Vice-Presidente	SI	LENZINI DIEGO	SI
AIME PAOLA		SI	MANENTI ENRICA	SI
BALDINI ANTONIO		NO	MANICARDI STEFANO	SI
BERGONZONI MARA		SI	MORETTI BARBARA	SI
BERTOLDI GIOVANNI		SI	PARISI KATIA	SI
BIGNARDI ALBERTO		SI	REGGIANI VITTORIO	SI
BOSI ALBERTO		SI	ROSSINI ELISA	SI
CARPENTIERI ANTONIO		SI	SANTORO LUIGIA	SI
CARRIERO VINCENZA		SI	SCARPA CAMILLA	SI
CONNOLA LUCIA		SI	SILINGARDI GIOVANNI	NO
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	SI		

Ha partecipato il Segretario Generale del Comune DI MATTEO MARIA.

Il Presidente POGGI FABIO pone in trattazione il seguente

### **OGGETTO n. 30**

**PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO N. 3363/2021 PER LA TRASFORMAZIONE URBANISTICO EDILIZIA DELL'AREA IDENTIFICATA CATASTALMENTE AL FOGLIO 105, MAPPALI: 64 E 65, POSTA IN MODENA TRA VIA EMILIO PO', VIA RINALDI, VIA BIONDO - ZONA ELEMENTARE N. 1342 - AREA 01. APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA EX ART. 19 BIS DELLA LR 15/2013 E ART. 28 BIS DEL DPR 380/2001 - CUP D91B23000200007**

Relatore: Assessora Vandelli

OMISSIS

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

Consiglieri presenti in aula al momento del voto: 28

Consiglieri votanti: 26

Favorevoli      26: i consiglieri Aime, Bergonzoni, Bertoldi, Bignardi, Bosi, Carpentieri, Carriero, Connola, Di Padova, Forghieri, Franchini, Giacobazzi, Guadagnini, Lenzini, Manicardi, Moretti, Parisi, Poggi, Prampolini, Reggiani, Rossini, Scarpa, Stella, Trianni, Venturelli ed il Sindaco Muzzarelli

Astenuti        2: i consiglieri Giordani, Manenti

Risultano assenti i consiglieri Baldini, De Maio, Fasano, Santoro, Silingardi.

## 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 LR 20/2000, ai sensi dell'art. 43, comma 5, della legge regionale richiamata, con le procedure di cui all'art. 15 della LR 47/1978 e successive modificazioni, precedentemente adottata con propria deliberazione n. 20 del 7/4/2003, stabilendo quali previsioni del piano vigente costituiscono il Piano Strutturale Comunale (PSC), il Piano Operativo Comunale (POC) ed il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE);

- che l'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna ha approvato la Legge Regionale 21 dicembre 2017 . 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 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, 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, 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 03/08/2021 la proprietà dell'area identificata catastalmente al foglio 105, mappali: 64 e 65, situata tra viale Emilio Po e via Tommaso Rinaldi, ha presentato richiesta di permesso di Costruire convenzionato n. 3363/2021 per la trasformazione urbanistico edilizia della suddetta area, identificata alla Zona Elementare n. 1342 Area 01;

- che la proposta progettuale prevede la rigenerazione e la riqualificazione di un complesso immobiliare costituito da due lotti: il mappale 64, ex sede della pelletteria La Mudnesa S.n.c., e il mappale 65, sede con capannoni e magazzini di un'impresa di costruzioni, attraverso la demolizione dei fabbricati esistenti e la realizzazione di tre nuovi fabbricati, identificati come edificio A, B e C. Sono oggetto di questa richiesta di permesso di costruire solo gli edifici A e B posti all'incrocio tra via Rinaldi e viale Emilio Po. L'edificio C, all'incrocio tra via Rinaldi e via Nicolò Biondo sarà oggetto di una successiva richiesta di permesso di costruire;



- che verranno inoltre realizzate tutte le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento funzionali alla trasformazione urbanistico edilizia dell'intera area, oggetto di intervento;
- che il soggetto attuatore realizzerà a scomputo parziale degli oneri di urbanizzazione primaria, opere di urbanizzazione per un importo complessivo stimato in euro 51.472,12 e che per tale motivo è stato acquistato il Codice Unico di Progetto (CUP) D91B23000200007;

Dato atto:

- che la suddetta area, è disciplinata dal PRG vigente come segue:

Piano Strutturale Comunale; III - AMBITO DA RIQUALIFICARE; b - Aree di ricomposizione e riassetto; Zona Elementare n. 1342 Area 01:

Disciplinata da POC di riqualificazione urbana denominato POC MO.W approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 02 del 09/01/2014;

- 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 rigenerazione e la riqualificazione di un complesso immobiliare costituito da due lotti attigui, con sovrastanti fabbricati e la contestuale realizzazione di tutte le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento, strettamente funzionali alla trasformazione urbanistico edilizia dell'area;
- che l'intervento andrà a riqualificare, rigenerare e valorizzare un' area in uno stato di avanzato degrado;
- che il recupero di zone urbane dismesse costituisce uno dei prioritari obiettivi individuati dalla Legge Regionale 21 dicembre 2017 n. 24 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", tutelando peraltro ulteriori interessi pubblici correlati alla gestione del territorio quali: l'accrescimento della sicurezza territoriale e della capacità di resilienza urbana;

#### 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;

Visto il verbale conclusivo della Conferenza dei Servizi posto agli atti del Settore

Richiamato l'art. 42 del T.U. 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;

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 09/05/2023;

### 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. 3363/2021, presentato dalla proprietà dell'area identificata catastalmente al foglio 105, mappali: 64 e 65, per la trasformazione urbanistico edilizia dell'area, posta in Modena tra via Emilio Po', via Rinaldi, via Biondo - Zona Elementare n. 1342 – area 01;

- di dare atto:

= che alla stipulazione della convenzione con il Comune interverrà il legale rappresentante della società ARTOME S.r.l. 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



A

COMUNE DI MODENA

PROGETTO DI RIGENERAZIONE AREA VIA EMILIO PO - VIA RINALDI  
VILLAGGIO ARTIGIANO MODENA

PROPRIETA' : ARTOME S.R.L. - VIA AGNINI 401 - 41124 MODENA

APRILE  
2023

PROGETTO: PLANIMETRIA GENERALE CON INDIVIDUAZIONE DELLE AREE  
DA CEDERE AL COMUNE E DELLE AREE SULLE QUALI COSTITUIRE SERVITU'

1:200

DGA

Arch. CLAUDIO DE GENNARO - Arch. CHIARA DE GENNARO

Via Farini, 12 - 41121 Modena tel. 059/239021 claudiodegennaro@libero.it

LEGENDA

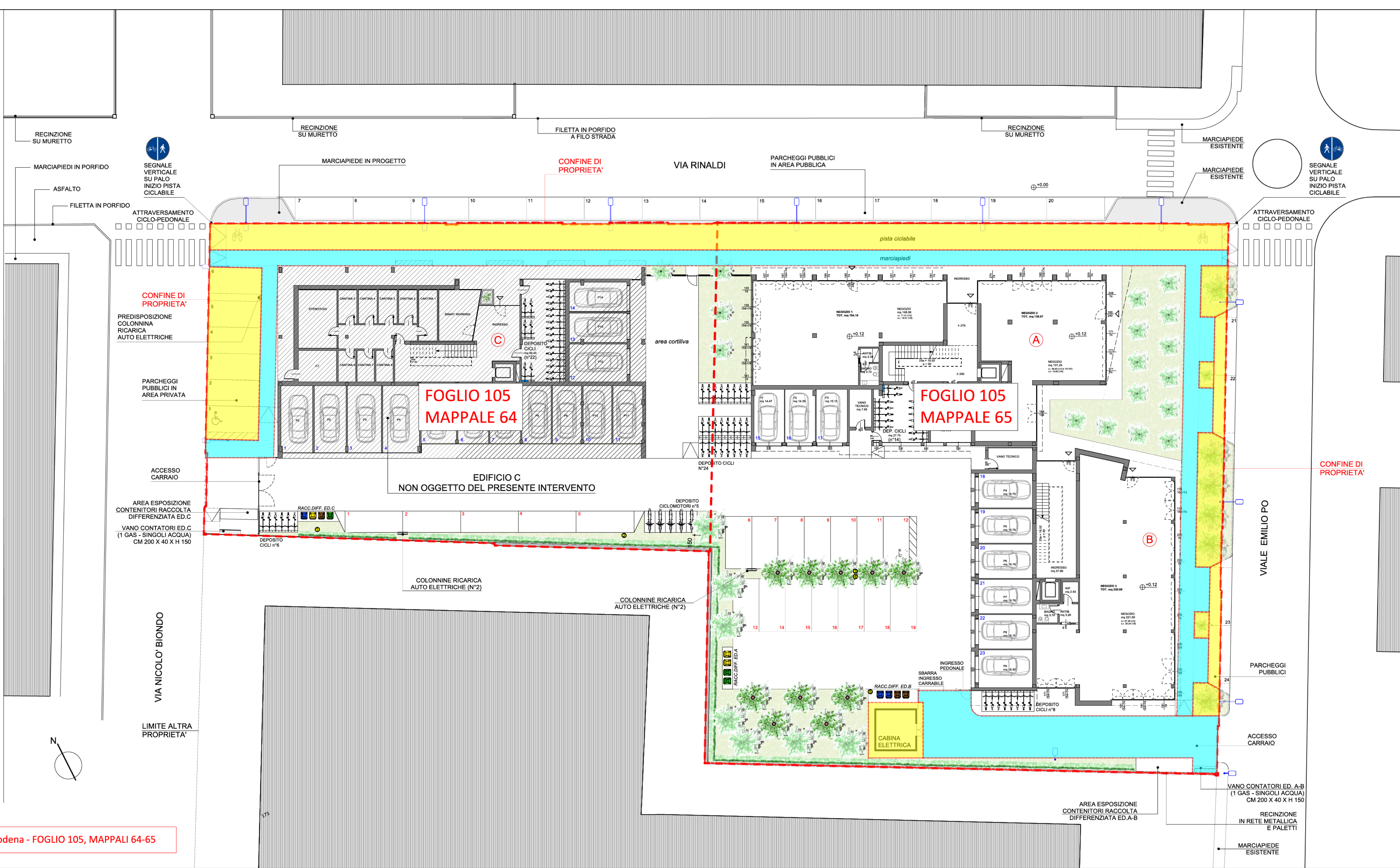
AREE DA CEDERE AL COMUNE

mq 434,95

AREE SULLE QUALI COSTITUIRE SERVITU'

mq 396,92

NCEU di Modena - FOGLIO 105, MAPPALI 64-65





C

COMUNE DI MODENA  
PROGETTO DI RIGENERAZIONE AREA VIALE EMILIO PO - VIA RINALDI  
VILLAGGIO ARTIGIANO MODENA  
PROPRIETA' : ARTOME S.R.L. - VIA AGNINI 401 - 41124 MODENA

APRILE  
2023

STRALCI ATTUATIVI

1:200



DGA

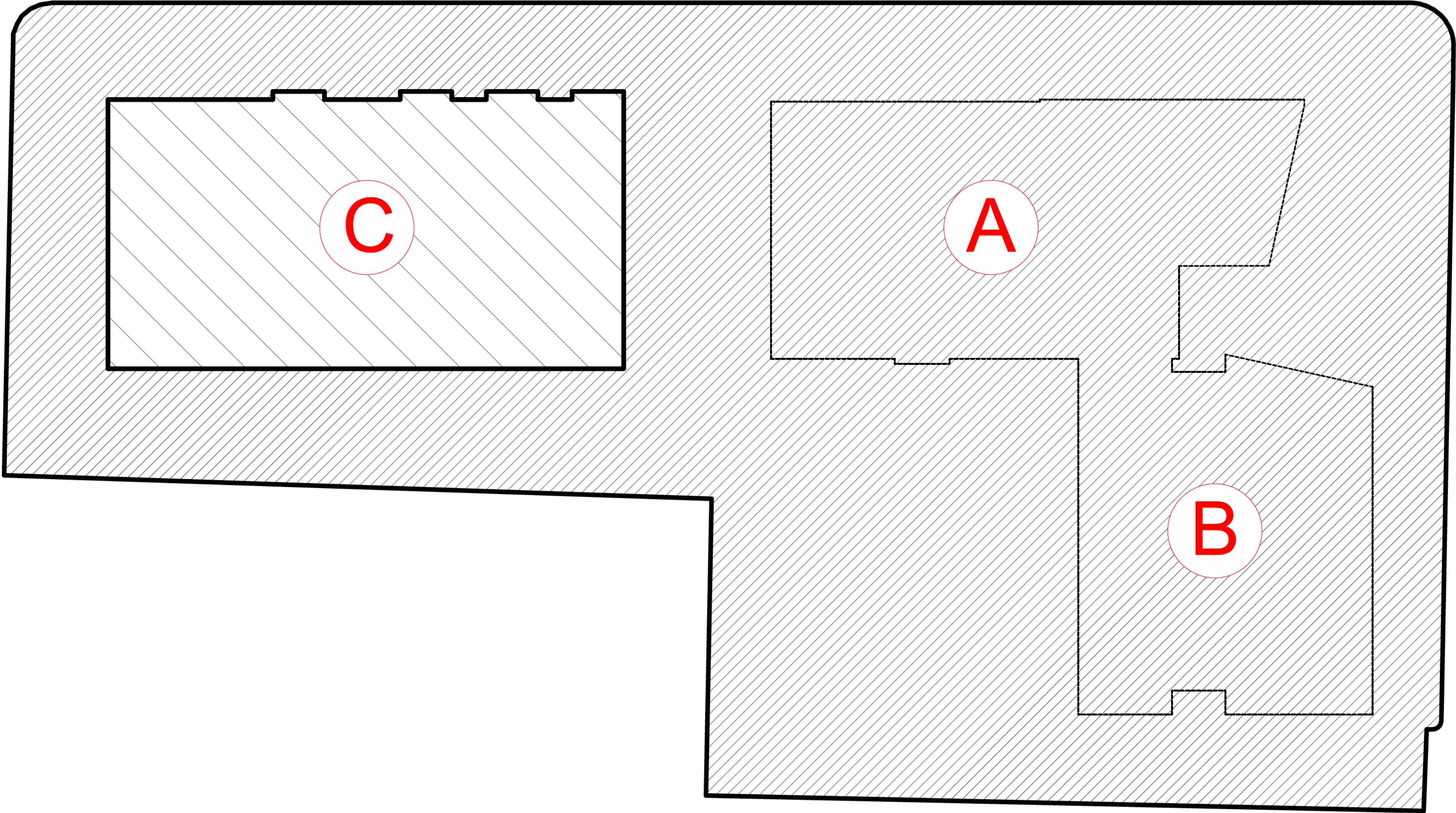
Arch. CLAUDIO DE GENNARO - Arch. CHIARA DE GENNARO



Via Farini, 12 - 41121

Modena

tel. 059/239021

claudiodegennaro@libero.it



EVIDENZA DEGLI STRALCI ATTUATIVI	
	STRALCIO I
	STRALCIO II



**CONVENZIONE URBANISTICA**  
**RELATIVA AL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO N. 3363/2021**  
**PER LA REALIZZAZIONE DI N. 3 EDIFICI E INFRASTRUTTURE PER LE**  
**URBANIZZAZIONI A DIRETTO SERVIZIO DELL'INTERO LOTTO DI**  
**INTERVENTO – VIA PO , VIA RINALDI, VIA BIONDO - ZONA ELEMENTARE**  
**N. 1342 – AREA 01 (MO),**

**CONVENZIONE URBANISTICA**

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

- \_\_\_\_\_ che qui interviene in nome e per conto del Comune di Modena, 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 ..... codice fiscale ....., residente a Modena Via ....., che interviene in qualità di legale rappresentante .....con sede legale in Modena, Via ....., numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Modena e codice fiscale ....., numero ....., proprietaria delle aree oggetto della presente convenzione, sito a Modena, via Emilio Po, via Rinaldi, Via Biondo, identificato catastalmente al Foglio 105 mapp.64-65- (da aggiornare con futuro frazionamento )

da qui in poi denominato per brevità **“Soggetto attuatore”**:

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

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, 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, PI, 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 03/08/2021 la proprietà dell'area identificata catastalmente al foglio 105, mappali: 64 e 65, ha presentato richiesta di permesso di Costruire convenzionato n. 3363/2021 per la trasformazione urbanistico edilizia della suddetta aree, identificata alla Zona Elementare n. 1342 Area 01;

che l'area è disciplinata dal PRG vigente come segue:

Piano Strutturale Comunale

III - AMBITO DA RIQUALIFICARE

b - Aree di ricomposizione e riassetto

Zona Elementare N 1342 Area 01:

L'assetto dell'area deve essere definito mediante Permesso di Costruire Convenzionato. Disciplinata da POC di riqualificazione urbana denominato POC MO.W approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 02 del 09/01/2014.

che la proposta progettuale, di ristrutturazione edilizia, complessivamente prevede la realizzazione di tre fabbricati, identificati come edificio A, B e C. Sono oggetto di questa richiesta di permesso di costruire solo gli edifici A e B posti all'incrocio tra via Rinaldi e viale Emilio Po. L'edificio C, all'incrocio tra via Rinaldi e via Nicolò Biondo sarà oggetto di una successiva richiesta di permesso di costruire;

che il progetto complessivo prevede la demolizione dei fabbricati esistenti e la realizzazione di:

- un edificio di 4 piani sul fronte strada di via RINALDI (**EDIFICIO A**);
- un edificio di 3 piani sul fronte strada di viale EMILIO PO (**EDIFICIO B**)
- un edificio di 4 piani sul fronte strada di via Rinaldi, all'incrocio con via Nicolò Biondo (**EDIFICIO C**) non oggetto della presente domanda di Permesso di Costruire;

che ai piani terra saranno localizzate le attività produttive/direzionali, le autorimesse pertinenziali, le cantine, gli stenditoi, gli spazi comuni, i vani tecnici. I piani superiori dell'edificio A e dell'edificio C avranno destinazione residenziale. Il primo e il secondo piano dell'edificio B avranno destinazione ufficio/ co-working;

che verranno inoltre realizzate tutte le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento funzionali alla trasformazione urbanistico edilizia dell'area;

Dato atto inoltre:

- 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), *"qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, è possibile il rilascio di un permesso di costruire convenzionato:*

*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.*

*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.";

- 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.
1. 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.
2. In caso di **alienazione parziale** (lotto di intervento- area di sedime) 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. 3, 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.
3. Solo qualora il soggetto attuatori 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.
4. 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.
5. 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.
6. 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;
7. Costituiscono parte integrante e sostanziale della presente Convenzione i seguenti allegati:

**Allegato A – Planimetria generale con individuazione delle aree private in cessione al comune di Modena (art. 2), le aree con servitù di uso pubblico e le aree pubbliche da consegnare per la realizzazione delle opere di urbanizzazione;**

**Allegato B - Quadro economico**

**Allegato C – Elaborati grafici con evidenza degli stralci attuativi**



## ART. 2

### OBBLIGAZIONI IN ORDINE ALLE INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI A PARZIALE SCOMPUTO ONERI DI U1 e U2

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 cedere gratuitamente al Comune, all'atto della stipula della presente convenzione, tutte le aree necessarie per le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento. Tali aree sono indicate nelle tavole di PDC n. 3363/2021 e nell'allegata planimetria (**ALLEGATO A**);

**B)** a costituire servitù di pubblico passaggio nel tratto di marciapiede previsto a ridosso degli edifici e caratterizzato dal passaggio dei sottoservizi strettamente funzionali all'intervento edilizio e sull'area di accesso alla cabina elettrica il tutto come meglio identificato nella planimetria (**ALLEGATO A**). La servitù sarà regolata dai seguenti patti e condizioni:

- il soggetto attuatore che concede la servitù conserva la proprietà dell'area ma non può interferire in alcun modo sull'utilizzo pubblico del marciapiede e dello stradello di accesso alla cabina elettrica e al lotto privato posto su via E.Po, né diminuire l'uso della servitù o renderla onerosa;
- la concessione della servitù perdura fintanto che verrà mantenuto in essere il marciapiede e la relativa destinazione urbanistica;
- l'utilizzo delle aree è consentito liberamente al pubblico;
- la collocazione della segnaletica orizzontale e verticale deve essere effettuata a carico del soggetto attuatore su indicazione del comune;
- l'onere di manutenzione (ordinaria e straordinaria) di tali aree rimane in carico al soggetto attuatore o avente causa, così come la manutenzione di urgenza, quali, gli interventi necessari alla messa in sicurezza delle aree;
- le aree devono essere adeguatamente illuminata durante le ore notturne e di scarsa visibilità e le relative spese sono a carico del soggetto attuatore o avente causa;
- è a carico del soggetto attuatore o avente causa qualsiasi responsabilità per danni che possano derivare a terzi a causa della costruzione. Manutenzione e esercizio delle aree;
- il soggetto attuatore dà atto che l'Amministrazione comunale non assume responsabilità alcuna per danni di qualsiasi natura a cose e persone accorsi nelle aree private oggetto della presente servitù e pertanto si impegna a stipulare idonea polizza assicurativa per responsabilità civile a copertura dei danni verso terzi con massimale unico inferiore a € 2.000.000,00 (diemilioni/00) per sinistro;

**C)** 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)**, in quanto opere strettamente funzionali all'attuazione dell'area oggetto di intervento, **a scomputo parziale degli oneri di urbanizzazione primaria (U1)**, trattandosi di opere di importo inferiore alla soglia di rilevanza comunitaria, come emerge dal quadro economico (**ALLEGATO B**) e una volta realizzate a cederle gratuitamente all'Amministrazione Comunale;



2. Entreranno nello scomputo degli oneri, le sole per la realizzazione di un tratto di pista ciclabile in corrispondenza del fronte di Via Rinaldi e le opere relative alla realizzare della cabina elettrica, come da quadro economico (**ALLEGATO B**)
3. Le opere di urbanizzazione strettamente connesse all'intervento sono:
  - = realizzazione di passaggio pedonale su tutti i fronti dell'area, via E. Po, via Rinaldi e via Biondo, raccordandosi con i passaggi pedonale esistenti;
  - = realizzazione di tratto di pista ciclabile per l'intero tratto di via Rinaldi ;
  - = realizzazione di fascia verde piantumata sul tratto prospiciente via E. Po;
  - = realizzazione di posti auto pubblici su tutti i fronti dell'area con predisposizione di ricarica elettrica ;
  - = realizzazione di cabina elettrica con relativa corsia di accesso necessaria alla manutenzione del manufatto;
  - = adeguamento dell'illuminazione pubblica con implementazione e adeguamento di quella esistente ;
  - = adeguamento della segnaletica orizzontale e verticale negli spazi pubblici esistenti;
  - = adeguamento e realizzazione delle reti necessarie (idrica, elettrica, fognatura ecc.)
4. Costituiscono, inoltre e comunque, opere di U1:
  - == gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua;
  - == la pubblica illuminazione, la rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, di gas, teleriscaldamento ed altre forme di energia;
  - == gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni; cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazione;
  - == le sottostazioni e le centraline delle reti tecnologiche;
  - == gli altri allacciamenti ai pubblici servizi non aventi carattere generale, ma al diretto servizio dell'insediamento;
  - == la rete fognante per lo smaltimento delle acque bianche e nere in reti separate, gli impianti di depurazione e smaltimento e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche, le condutture di laminazione e le valvole dosatrici;
  - == gli spazi attrezzati e gli impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi;
  - == le strade di distribuzione e di servizio e relativi svincoli, gli spazi e i percorsi pedonali e ciclabili attrezzati, le piste ciclabili;
  - == i parcheggi pubblici, al diretto servizio dell'insediamento, con il relativo verde di arredo e protezione;
  - == la ri-asfaltatura /manutenzione dell'area stradale;
  - == il verde di arredo e di protezione degli spazi pubblici;
  - == le strutture sotterranee polifunzionali (nelle aree di nuovo insediamento, e quando previste dal Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo, secondo la Direttiva del Ministero Lavori pubblici del 3 marzo 1999);
5. Rientrano tra le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti anche le opere da realizzare all'esterno del perimetro dell'area di intervento su aree di proprietà comunale; Tutte le aree di proprietà comunale di cui al presente articolo verranno messe a disposizione del soggetto attuatore, tramite verbale di consegna del Servizio Patrimonio;
6. Le aree e le opere di cui sopra sono indicate negli **ALLEGATI A e B** e meglio definite negli elaborati progettuali di cui al Permesso di Costruire convenzionato n. 3363/2021;

7. Il soggetto attuatore realizzerà le opere di cui sopra sotto la sua personale e completa responsabilità, tramite il proprio appaltatore;
8. La manutenzione e la conservazione delle aree, ancorché di proprietà comunale, resta a carico del soggetto attuatore fino all'approvazione del collaudo e della presa in consegna delle opere da parte del Comune;
9. Il soggetto attuatore si obbliga a tenere indenne il Comune da ogni e qualsivoglia responsabilità per danni a terzi e a tal fine dovrà stipulare apposite polizze assicurative;
10. Le opere di che trattasi saranno realizzate sotto la sorveglianza dell'Ufficio Tecnico Comunale (UTC) e di HERA s.p.a.;
11. E' facoltà del Comune contribuire alla realizzazione degli allacciamenti di cui sopra, ove tali opere, oltre che servire il comparto, possano rivestire carattere di più generale utilità, rendendo possibile l'allacciamento al servizio di altri interventi edificatori, pubblici o privati, preesistenti o di progetto;
12. Il soggetto attuatore si obbliga :
  - a) a ripristinare, al termine del programma edilizio, opere od infrastrutture esistenti eventualmente danneggiate nel corso dei lavori;
  - b) a predisporre le canalizzazioni relative alla rete telefonica contestualmente alla realizzazione delle altre infrastrutture per l'urbanizzazione, quando le canalizzazioni stesse siano previste sulle aree destinate a divenire di proprietà comunale;
  - c) a riconoscere al Comune la facoltà di consentire l'allacciamento alle infrastrutture per l'urbanizzazione ed alle reti da realizzare nell'ambito della presente convenzione anche a finitimi interventi edificatori. Ciò per esigenze di esercizio e di funzionalità dei servizi complessivamente previsti, potendosi procedere a tali allacciamenti anche prima che le opere siano prese in carico 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 opere di cui all'oggetto risultano definite nel progetto esecutivo, allegato al Permesso di costruire n. 3363/2021;
2. Eventuali modificazioni ai percorsi o alle caratteristiche delle opere di urbanizzazione richieste in corso d'opera dal Comune attraverso l'UTC per motivi di ordine generale, o per esigenze tecnologiche nel frattempo palesatesi, non si riterranno tali da costituire modifica alla presente convenzione qualora l'eventuale onere aggiuntivo, a carico del soggetto attuatore, risulterà non superiore al 15% del costo necessario alla realizzazione delle opere, come da progetto approvato.
3. Il soggetto attuatore si impegna, pertanto, a soddisfare eventuali richieste del Comune in questo senso:
  - == Nel caso in cui le modifiche comportino un onere inferiore o pari al 5%, la proprietà si impegna a soddisfare le richieste del Comune, senza ulteriore scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e/o secondaria (U1);
  - == Nel caso in cui le modifiche comportino un onere superiore al 5% e comunque fino al 15%, la proprietà si impegna a soddisfare le richieste del Comune, dietro riconoscimento di



un ulteriore scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e se carenti anche gli oneri di urbanizzazione secondaria (U1 e U2);

4. La realizzazione di tutte le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento dovranno essere realizzate e cedute come stabilito dalla presente convenzione;
5. A seguito dell'ultimazione di ogni singolo stralcio attuativo (**ALLEGATO C**) o comunque a seguito di ultimazione di ogni singolo lotto, dovrà essere eseguito il rilievo dei confini tra le aree pubbliche di urbanizzazione e i lotti privati per l'edificazione; eventuali rettifiche ai frazionamenti e ai conseguenti atti di cessione con i quali è stata trasferita la proprietà al Comune delle aree pubbliche, saranno a totale carico del soggetto attuatore.
6. Prima dell'inizio dei lavori per la realizzazione delle opere di cui sopra, il Comune dovrà nominare uno o più tecnici collaudatori, con oneri a carico del soggetto attuatore. Il soggetto attuatore dovrà fornire, pertanto all'Ufficio tecnico comunale (UTC) una lista di tre nominativi idonei all'incarico di collaudatore e, tra questi, il Comune nominerà il collaudatore; Il collaudatore, dovrà dichiarare altresì l'inesistenza di cause di incompatibilità e la sua nomina dovrà essere conforme al Codice degli appalti;
7. Ferma restando la discrezionalità dell'organo di collaudo nell'approfondimento degli accertamenti, il collaudatore in corso d'opera dovrà fissare in ogni caso le visite di collaudo durante la fase delle lavorazioni degli scavi, delle fondazioni ed in generale delle lavorazioni non ispezionabili in sede di collaudo finale, o la cui verifica risulti complessa successivamente all'esecuzione. Di ogni visita di collaudo dovrà redigersi processo verbale a norma di legge o report riepilogativo.
8. 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 della normativa vigente.
9. Il soggetto attuatore è tenuto a comunicare, sull'apposita modulistica, la data di inizio lavori, così come previsto dal Testo coordinato delle Norme di PSC POC RUE, concordando altresì, con l'UTC. 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.
10. Oltre a quanto sopra previsto dalla presente convenzione, dovrà essere effettuata la comunicazione di inizio lavori con l'indicazione dell'impresa esecutrice per la quale dovrà essere fornito il documento unico di regolarità contributiva e la restante documentazione secondo normativa vigente in materia. Analoga comunicazione dovrà essere effettuata per tutte le eventuali imprese subappaltatrici per le quali dovrà essere altresì comprovato il possesso della qualificazione per eseguire lavori pubblici, ai sensi del codice degli appalti e normativa vigente in materia.
11. Dovrà altresì essere installato, all'atto dell'inizio lavori e mantenuto in perfetta efficienza per tutta la loro durata, un cartello di cantiere con le caratteristiche di cui al Regolamento urbanistico edilizio e rispettando la normativa vigente in materia.
12. 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 - D.Lgs. n.

50/2016 e relativo regolamento di esecuzione ed attuazione attualmente in vigore. E' inoltre tenuto al rispetto di tutte le normative vigenti in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro, nonché ad ogni altra prescrizione in materia di sicurezza contro gli incendi e di sicurezza nei cantieri per tutta la durata delle opere. In particolare dovranno essere rispettate tutte le norme in materia di rispetto ambientale atte a ridurre i fattori di nocività e disturbo alla collettività, oltre che eventuali danni ed infortuni nei cantieri, nonché ogni altra norma inerente e pertinente.

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

#### **ART. 4**

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

1. Il soggetto attuatore dovrà attrezzare, a propria cura e spese, le aree a verde in conformità al progetto esecutivo contenute all'interno del permesso di costruire n. 3363/2021.
2. Per quanto attiene **al verde pubblico si applicano**, in particolare, le clausole di seguito indicate:
  - a) rientrano nelle aree da destinare a verde pubblico tutte le aree per le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento, da acquisire al patrimonio comunale, così destinate, oltre ad aiuole e/o nuclei di verde a perimetrazione degli spazi stradali e spazi pedonali o di arredo della viabilità e dei parcheggi.
  - b) il relativo progetto contiene le tavole di rilievo e di progetto del verde pubblico, la relazione esplicativa dettagliata che giustifica le scelte progettuali in relazione al numero e alla qualità delle essenze utilizzate sulla base degli obiettivi di progetto, e la tavola dei particolari costruttivi;
  - c) il soggetto attuatore si obbliga, fino al momento della suddetta presa in consegna da parte del Comune, a provvedere ad una efficace manutenzione, a propria cura e spese.

#### **ART. 5**

##### **CONDIZIONI PER IL RITIRO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE**

1. Il ritiro del permesso di costruire n. 3363/2021 è subordinato:
  - A)** alla stipula della presente convenzione urbanistica che dovrà avvenire entro e non **oltre 6 mesi** dall'efficacia della deliberazione 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 e delle opere a verde pubblico o di uso pubblico e loro manutenzione ed attecchimento, 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 verificatasi 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 escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia entro 15 giorni a semplice richiesta scritta del Comune, senza obbligo di messa in mora o preventiva diffida, ma con il solo rilievo dell'inadempimento.
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 E PRESA IN CONSEGNA DELLE INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE**

1. Il soggetto attuatore si obbliga a comunicare la data di fine lavori, nel rispetto delle norme di legge, 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'Ufficio tecnico Comunale (UTC):

= il collaudo tecnico delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento e delle attrezzature, ai sensi del D.lgs. n. 50/2016 e della presente convenzione urbanistica;

= la planimetria di aggiornamento degli impianti realizzati con descrizione delle relative caratteristiche e stato finale dei lavori redatto e firmato dal direttore dei lavori. Tutte le opere dovranno essere contabilizzate dividendo le diverse categorie di lavoro. In particolare saranno da evidenziarsi le opere relative a:

A) reti di media e bassa tensione, comprendendo anche le opere accessorie quali le cabine di trasformazione, gli scavi, ecc.;

B) reti e pozzetti per telecomunicazioni;

C) illuminazione pubblica, comprendenti pali, polifore, ecc.;

D) reti del gas;

E) fognature, vasche di laminazione ed opere connesse;

F) rete dell'acqua potabile;

G) opere stradali e marciapiedi;

H) verde, arredo urbano;

I) collaudo della barriera e relativo manufatto in C.A.;

= L'aggiornamento degli elaborati grafici di tutti gli impianti eseguiti (elettrici, di sicurezza, antincendio, termici, di ricambio d'aria, idro-sanitari, fognari, trasmissione dati, ecc.), nonché dell'eseguito architettonico, con relativi particolari costruttivi, saranno debitamente sottoscritti dall'Impresa esecutrice dei lavori, in formato informatico compatibile Autocad;

=La dichiarazione di conformità degli impianti ai sensi della normativa vigente, 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 compilati secondo normativa vigente in materia;

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. Le eventuali rettifiche ai frazionamenti delle aree pubbliche che il Comune prenderà in consegna e agli atti di rogito con i quali sarà trasferita la proprietà al Comune saranno a totale carico del soggetto attuatore;
6. Tutte le opere di che trattasi dovranno, in ogni caso, risultare complete e perfettamente funzionanti al momento dell'ultimazione del 100% degli edifici. Tale ultimazione perfetto funzionamento costituisce condizione per la presentazione della Segnalazione certificata di conformità edilizia ed agibilità (SCCEA).
7. 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.
8. 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 DEL PERMESSO DI COSTRUIRE E CONDIZIONI PER LA PRESENTAZIONE DELLA SEGNALEZIONE CERTIFICATA DI CONFORMITA' EDILIZIA ED AGIBILITA' DEGLI EDIFICI (SCCEA)**

1. Il permesso di costruire n. 3363/2021, 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 (primaria, generale e secondaria); la possibilità di tale realizzazione dovrà essere concordata con l'UTC;

2. La presentazione della Segnalazione certificata di conformità edilizia ed agibilità (SCCEA), per ogni singolo edificio, è subordinata:

A) all'esistenza e al perfetto funzionamento di rete fognante, acquedotto, energia elettrica in bassa tensione, rete del gas e telefonica;

B) al ripristino di infrastrutture per l'urbanizzazione eventualmente danneggiate;

C) alla realizzazione di tutte le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) e generali, funzionali alla trasformazione urbanistico-edilizia dell'intera area di intervento, comprese la viabilità di accesso e i parcheggi pertinenziali e pubblici;

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

## 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 gli oneri di **urbanizzazione primaria** il soggetto attuatore si obbliga a realizzare le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1), come da progetto, a scomputo parziale degli oneri di urbanizzazione primaria, limitatamente alla realizzazione di un tratto di pista ciclabile in corrispondenza del fronte di Via Rinaldi e le opere relative alla realizzare della cabina elettrica, come meglio descritto nel quadro economico **ALLEGATO B. Le restanti opere sono a totale cura e spese di soggetto attuatore.**

A fronte di eventuali maggiori costi delle opere suddette rispetto agli oneri di urbanizzazione primaria dovuti, nulla sarà dovuto dal Comune al soggetto attuatore; in caso di costi minori, il soggetto attuatore dovrà versare, al Comune, la differenza;

**B)** per quanto attiene agli **oneri di 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).

**C)** deve essere integralmente corrisposto anche il contributo di riqualificazione ai sensi del capo 5 delle norme tecniche di attuazione PcmMow approvate con delibera di CC n. 2 del 09/01/2017 e aggiornate con delibera di CC n° 78 del 07/11/2019;.. come da quadro economico **ALLEGATO B**

## 2.

## ART. 9

### ATTUAZIONE PER STRALCI FUNZIONALI SUB-COMPARTO N. "A-B" E SUB-COMPARTO N. "C"

1. L'area di intervento di cui al PdiC n. 3363/2021 viene attuata e completata in n.2 stralci (sub-comparti) come di seguito schematizzati: Sub-comparto (fabbricati) n. "A-B" e Sub-comparto (fabbricato) n. "C", meglio illustrati negli elaborati allegati alla proposta progettuale (**ELABORATO C**);
2. l'intervento consiste nella demolizione dei due fabbricati esistenti e la ricostruzione di n. 3 edifici denominati rispettivamente "edificio C e A" e nella nuova costruzione di un edificio denominato "edificio B".

L'intervento proposto per l'edificio C e A si configura come un intervento di ristrutturazione edilizia alla luce delle modifiche apportate con il decreto legge n. 76 del 16/07/2020 e più precisamente l'art. 10, comma 1, lettera b), punto 2), del D.L. semplificazione ha ampliato l'ambito degli interventi di Ristrutturazione edilizia, con demolizione e ricostruzione, consentendo che l'edificio da ricostruire possa presentare modifiche della sagoma, dei prospetti, del sedime e delle caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, rispetto all'edificio originario oltre alla possibilità di incrementare la volumetria “anche” per promuovere interventi di rigenerazione urbana, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente “o” dagli strumenti urbanistici comunali. La nuova costruzione dei fabbricati prevede un incremento della volumetria preesistente e un incremento della superficie utile legittimata nel rispetto dell'indice di edificabilità pari a 0,75 mq per ogni mq di superfici fondiaria previsto dal regolamento PocMow. Le norme tecniche di attuazione del PocMow prevedono n. 4 categorie/livelli d'intervento, nello specifico, per gli edifici denominati C e A, l'intervento si configura nella categoria L3 alle quali si rimanda.

3. L'intervento proposto per l'edificio B, considerato autonomo sia funzionalmente che strutturalmente si configura come “Nuova costruzione” ai sensi del DPR 380/2001 e LR 15/2013. In riferimento alle norme tecniche di attuazione del Poc Mow l'intervento si configura nel livello L4 alle quali si rimanda .

Il tutto meglio sintetizzato nelle presenti tabelle:

**1) Stralcio n.1 Permesso di costruire convenzionato n. 3363/2021**

Identificazione catastale attuazione e proprietà			
Attuazione	foglio	mappali e proprietà	destinazione
Lotto -fabbricato A	105	65	Commerciale ( n. 2 UI esercizi di vicinato) e Residenziale (n. 14 abitazioni )
Lotto - fabbricato B	105	65	Direzionale ( n. 6 UI uffici) e commerciale ( n. 1 esercizio di vicinato )
Urbanizzazioni	105	65 – 64 parte (da aggiornare successivamente al frazionamento)	

La trasformazione urbanistico-edilizia del lotto n. A-B verrà realizzata conformemente agli elaborati di cui al permesso di costruire convenzionato n. 3363/2021 e presente convenzione urbanistica.

Sul **lotto A** è prevista la realizzazione di due 2 unità immobiliari con destinazione commerciale e la realizzazione di n. 14 abitazioni ;

Sul **lotto B** è prevista la realizzazione di UI con destinazione direzionale, suddivisi in n. 6 unità immobiliari n. 1 negozio (C/1) esercizio di vicinato ;

L'intervento, oltre alla realizzazione dei fabbricati A e B prevede inoltre la realizzazione delle seguenti opere di Urbanizzazione:

- 1) la realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento strettamente funzionali all'intervento come descritta all'art. 2 della presente convenzione e meglio specificate nel titolo abilitativo e successiva varianti;



Prima della presentazione della Segnalazione certificata di conformità edilizia ed agibilità delle unità immobiliari, di ogni singolo stralcio attuativo, tutte le opere di cui sopra dovranno risultare ultimate e funzionanti, il tutto meglio identificato e specificato negli allegati alla convenzione.

La presentazione di eventuali variazioni essenziali al progetto approvato dovranno essere conformi al Piano urbanistico generale vigente al momento della presentazione della pratica edilizia;

## **2) Stralcio n. 2**

<b>identificazione catastale attuazione e proprietà</b>			
<b>Attuazione</b>	<b>foglio</b>	<b>mappali e proprietà</b>	<b>destinazione</b>
Lotto -fabbricato C	105	64	Residenziale (n. 15 abitazioni ) 3p + pt

La trasformazione urbanistico-edilizia del lotto n. C prevede:

- 1) la presentazione di idoneo titolo abilitativo entro e non oltre 5 anni dalla stipula della presente convenzione. Scaduto tale termine l'area dovrà essere trasformata e attuata in conformità alle norme del nuovo PUG.
- 2) la realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento strettamente funzionali all'intervento dovrà essere realizzata e completata nel primo stralcio attuativo.

Prima della presentazione della Segnalazione certificata di conformità edilizia ed agibilità delle unità immobiliari, di ogni singolo stralcio attuativo, tutte le opere di cui sopra dovranno risultare ultimate e funzionanti, il tutto meglio identificato e specificato negli allegati alla convenzione.

La presentazione di eventuali variazioni essenziali al progetto approvato dovranno essere conformi al Piano urbanistico generale vigente al momento della presentazione della pratica edilizia;

## **ART. 10 MONETIZZAZIONE PARCHEGGI PUBBLICI**

1. Il Soggetto Attuatore, vista la monetizzazione di n.11 di parcheggi pubblici come da art. 24,4 bis del testo coordinato delle norme di PSC POC RUE, corrisponde al Comune una monetizzazione pari a € 44.000,00 (quarantaquattromila/00).
2. Il Soggetto Attuatore, in ottemperanza di quanto suddetto, corrisponde contestualmente alla stipula della presente convenzione urbanistica la monetizzazione pari a euro \_\_\_\_\_, come da bonifico bancario \_\_\_\_\_ eseguito in data \_\_\_\_\_ tramite banca \_\_\_\_\_ al tesoriere del Comune di Modena.

## **ART. 11 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 30 giorni calcolati dal termine previsto per il permesso di costruire n. 3363/2021 e comunque entro il termine di cui al successivo art.12, 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, sul soggetto attuatore, l'eventuale maggior spesa. Allo stesso modo, si procede nel caso di carenze nella manutenzione delle aree da destinare a verde pubblico.

## **ART. 12**

### **STIPULA E VALIDITA' DELLA CONVENZIONE URBANISTICA**

1. La presente convenzione urbanistica ha validità di 5 anni dalla data di efficacia della delibera di approvazione delle convenzione urbanistica.
2. Con la mancata stipula della convenzione urbanistica, nei termini suddetti, l'amministrazione comunale potrà ripianificare l'area e/o la sua attuazione dovrà avvenire con la presentazione di un nuovo strumento attuativo o titolo abilitativo in conformità allo strumento urbanistico vigente.

## **ART. 13**

### **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, permuta, imposte tutte, spese notarili, rettifica di errori materiali, frazionamenti, ecc ecc)

## **ART. 14**

### **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**

#### **CESSIONE DI AREE**

1. In esecuzione dell'art. 2 comma i, lettera A) del Capo I della presente convenzione urbanistica, **il soggetto attuatore cede** a titolo gratuito, le aree per la realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) al Comune di Modena che acquista i terreni identificati catastalmente, Foglio 105 , mappale 64 e 65 parte di mq .....;- **(da aggiornare con futuro frazionamento)**

Patti comuni:

- Le aree sono cedute in stato di buona manutenzione e prive di servitù e gravami di alcun genere.



- La proprietà rinuncia all'iscrizione di ipoteca legale, esonerando il Signor Direttore dell'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Modena da ogni e qualsivoglia responsabilità al riguardo.
- Gli effetti attivi e passivi della cessione gratuita si intendono riferiti al momento della stipula della presente convenzione.
- La proprietà garantisce la piena proprietà e la libera disponibilità delle aree suddette, nonché la loro completa libertà da ipoteche, vincoli, oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli e privilegi anche fiscali in genere e sono date e accettate nello stato di fatto e nella condizione di diritto in cui attualmente si trova con annessi, connessi, accessi e recessi, aderenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, azioni eventuali servitù attive e passive se e legalmente esistenti.
- Il possesso, ad ogni effetto attivo e passivo, decorre da oggi stesso.
- Ai sensi dell'art. 30 del DPR 6/06/2001, n. 380 e successive modificazioni ed integrazioni, si allega al presente atto il certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal Comune di Modena in data \_\_\_\_\_ prot. \_\_\_\_\_. Al riguardo il rappresentante del Comune di Modena dichiara che, dalla data di rilascio di detto certificato ad oggi, non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici relativi alle aree oggetto della presente convenzione.
- Le parti danno atto che, ai sensi dell'art. 51 Legge n. 342/2000, le cessioni di cui sopra non sono da intendere rilevanti ai fini dell'IVA; ad esse si applica l'imposta di registro in misura fissa e l'esenzione dalle imposte ipotecarie e catastali di cui agli artt. 20 legge n. 10/1977 e 32 DPR n. 601/1973.

## ART. 2 SERVITU'

1. In esecuzione dell'art. 2 comma i lettera B) del Capo I della presente convenzione urbanistica, si costituisce servitù di pubblico passaggio sul pedonale (marciapiede) previsto a ridosso degli edifici e caratterizzato dal passaggio dei sottoservizi strettamente funzionali all'intervento edilizio e sull'area di passaggio necessaria per l'accesso alla cabina elettrica il tutto come meglio identificato nella planimetria **(ALLEGATO A) e identificato catastalmente al foglio \_\_\_\_\_mappale\_\_\_\_\_**. **(in attesa di futuro frazionamento)**

La servitù sarà regolata dai seguenti patti e condizioni:

- il soggetto attuatore che concede la servitù conserva la proprietà dell'area ma non può interferire in alcun modo sull'utilizzo pubblico del marciapiede e dello stradello di accesso alla cabina elettrica e al lotto privato posto su via E.Po, né diminuire l'uso della servitù o renderla onerosa;
- la concessione della servitù perdura fintanto che verrà mantenuto in essere il marciapiede e la relativa destinazione urbanistica;
- l'utilizzo delle aree è consentito liberamente al pubblico;
- la collocazione della segnaletica orizzontale e verticale deve essere effettuata a carico del soggetto attuatore su indicazione del comune;
- l'onere di manutenzione (ordinaria e straordinaria) di tali aree rimane in carico al soggetto attuatore o avente causa, così come la manutenzione di urgenza, quali, gli interventi necessari alla messa in sicurezza delle aree;
- le aree devono essere adeguatamente illuminata durante le ore notturne e di scarsa visibilità e le relative spese sono a carico del soggetto attuatore o avente causa;

- è a carico del soggetto attuatore o avente causa qualsiasi responsabilità per danni che possano derivare a terzi a causa della costruzione. Manutenzione e esercizio delle aree;
- il soggetto attuatore dà atto che l'Amministrazione comunale non assume responsabilità alcuna per danni di qualsiasi natura a cose e persone accorsi nelle aree private oggetto della presente servitù e pertanto si impegna a stipulare idonea polizza assicurativa per responsabilità civile a copertura dei danni verso terzi con massimale unico inferiore a € 2.000.000,00 (diemilioni/00) per sinistro;

### **ART. 3**

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

1. Nel caso di **trasferimento frazionato** della proprietà degli immobili inclusi nel PDC n. 3363/2021 a terzi, i soggetti attuatori si obbligano a non trasferire le obbligazioni della presente convenzione.
2. Il soggetto attuatore si obbliga altresì ad istituire a sua cura e spese e ad includere nei rogiti di vendita eventuali servitù perpetue ed inamovibili, a favore degli enti preposti, relativamente ad elettrodotti, gasdotti, acquedotti ed altri servizi, che interessassero il lotto 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:

== di essere pienamente consapevole che l'immobile acquistato è soggetto al PdC n. 3363/2021 e alla relativa convenzione urbanistica;

== 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 3363/2021**

	IMPORTI		
CONTRIBUTO DI RIQUALIFICAZIONE – ART. 14,1	€ 185.227,64	Da versare per la stipula della convenzione urbanistica	
Opere di urbanizzazione – pista ciclabile e cabina elettrica – A Scomputo	€ 51.472,12	A scomputo degli oneri di U1	fideiussione da presentare alla stipula della convenzione
Opere di urbanizzazione NON a scomputo (Tutte le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento ad eccezione della ciclabile e cabina)	€ 163.410,84	DA NON SCOMPUTARE	
Monetizzazione PP 11 x € 4.000,00	€ 44.000,00	Da versare per la stipula della convenzione urbanistica	



**COMUNE DI MODENA**

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

**OGGETTO:** PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO N. 3363/2021 PER LA TRASFORMAZIONE URBANISTICO EDILIZIA DELL'AREA IDENTIFICATA CATASTALMENTE AL FOGLIO 105, MAPPALI: 64 E 65, POSTA IN MODENA TRA VIA EMILIO PO', VIA RINALDI, VIA BIONDO - ZONA ELEMENTARE N. 1342 - AREA 01. APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA EX ART. 19 BIS DELLA LR 15/2013 E ART. 28 BIS DEL DPR 380/2001 - CUP D91B23000200007

Si esprime il parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica della presente proposta di deliberazione n. 1484/2023, 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, 05/05/2023

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. 3363/2021 PER LA TRASFORMAZIONE URBANISTICO EDILIZIA DELL'AREA IDENTIFICATA CATASTALMENTE AL FOGLIO 105, MAPPALI: 64 E 65, POSTA IN MODENA TRA VIA EMILIO PO', VIA RINALDI, VIA BIONDO - ZONA ELEMENTARE N. 1342 - AREA 01. APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA EX ART. 19 BIS DELLA LR 15/2013 E ART. 28 BIS DEL DPR 380/2001 - CUP D91B23000200007

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. 1484/2023.

Modena li, 05/05/2023

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. 3363/2021 PER LA TRASFORMAZIONE URBANISTICO EDILIZIA DELL'AREA IDENTIFICATA CATASTALMENTE AL FOGLIO 105, MAPPALI: 64 E 65, POSTA IN MODENA TRA VIA EMILIO PO', VIA RINALDI, VIA BIONDO - ZONA ELEMENTARE N. 1342 - AREA 01. APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA EX ART. 19 BIS DELLA LR 15/2013 E ART. 28 BIS DEL DPR 380/2001 - CUP D91B23000200007

NON si attesta l'esistenza della copertura finanziaria della spesa relativa alla presente proposta di deliberazione n. 1484/2023, 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, 05/05/2023

Sottoscritto dal Dirigente  
(STORTI STEFANIA)  
con firma digitale





**COMUNE DI MODENA**

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

**OGGETTO:** PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO N. 3363/2021 PER LA TRASFORMAZIONE URBANISTICO EDILIZIA DELL'AREA IDENTIFICATA CATASTALMENTE AL FOGLIO 105, MAPPALI: 64 E 65, POSTA IN MODENA TRA VIA EMILIO PO', VIA RINALDI, VIA BIONDO - ZONA ELEMENTARE N. 1342 - AREA 01. APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA EX ART. 19 BIS DELLA LR 15/2013 E ART. 28 BIS DEL DPR 380/2001 - CUP D91B23000200007

Si esprime parere FAVOREVOLE in merito alla regolarita' contabile della presente proposta di deliberazione n. 1484/2023, ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.

Modena li, 05/05/2023

Sottoscritto dal Dirigente  
(STORTI STEFANIA)  
con firma digitale



**COMUNE DI MODENA**

**ATTESTAZIONE DI AVVENUTA PUBBLICAZIONE**

**Registro Delibere di Consiglio n. 30 del 18/05/2023**

**OGGETTO : PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO N. 3363/2021 PER LA TRASFORMAZIONE URBANISTICO EDILIZIA DELL'AREA IDENTIFICATA CATASTALMENTE AL FOGLIO 105, MAPPALI: 64 E 65, POSTA IN MODENA TRA VIA EMILIO PO', VIA RINALDI, VIA BIONDO - ZONA ELEMENTARE N. 1342 - AREA 01. APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA EX ART. 19 BIS DELLA LR 15/2013 E ART. 28 BIS DEL DPR 380/2001 - CUP D91B23000200007**

La presente Deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio di questo Comune per quindici giorni consecutivi a decorrere dal 22/05/2023 ed è divenuta esecutiva ai sensi dell'art. 134, comma 3, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL. dal 02/06/2023

Modena li, 07/06/2023

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