



COMUNE DI MODENA

N. 11/2024 Registro Deliberazioni di Consiglio

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SEDUTA DEL 07/03/2024

L'anno duemilaventiquattro in Modena il giorno sette del mese di marzo (7/03/2024) alle ore 15:25, 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	GIACOBAZZI PIERGIULIO	SI
POGGI FABIO	Presidente	SI	GIORDANI ANDREA	SI
PRAMPOLINI STEFANO	Vice-Presidente	SI	GUADAGNINI IRENE	SI
AIME PAOLA		SI	LENZINI DIEGO	SI
BALDINI ANTONIO		NO	MANENTI ENRICA	SI
BERGONZONI MARA		SI	MANICARDI STEFANO	SI
BERTOLDI GIOVANNI		NO	MORETTI BARBARA	SI
BIGNARDI ALBERTO		SI	PARISI KATIA	SI
BOSI ALBERTO		SI	REGGIANI VITTORIO	SI
CARPENTIERI ANTONIO		SI	ROSSINI ELISA	SI
CARRIERO VINCENZA		SI	SANTORO LUIGIA	SI
CONNOLA LUCIA		SI	SCARPA CAMILLA	SI
CUGUSI MARCO		NO	SILINGARDI GIOVANNI	SI
DE MAIO BEATRICE		NO	STELLA VINCENZO WALTER	SI
DI PADOVA FEDERICA		SI	VENTURELLI FEDERICA	SI
FABBRI FRANCESCA		SI		
FORGHIERI MARCO		SI		
FRANCHINI ILARIA		NO		

E gli Assessori:

CAVAZZA GIANPIETRO	SI	FILIPPI ALESSANDRA	SI
BARACCHI GRAZIA	SI	PINELLI ROBERTA	SI
BORTOLAMASI ANDREA	NO	SAGLIANO CARMELA	SI
BOSI ANDREA	NO	VANDELLI ANNA MARIA	SI
FERRARI LUDOVICA CARLA	NO		

Ha partecipato il Vice-Segr. Gen. del Comune MIGLIOZZI DANIELA MARIA ADRIANA.

Il Presidente POGGI FABIO pone in trattazione il seguente

OGGETTO n. 11

PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO N. 292/2024, PRESENTATO AI SENSI DELL'ART. 5.8 E SEGUENTI DELLE VIGENTI NORME- DU1- DEL PUG, PER LA "REALIZZAZIONE DI ALBERGO DIFFUSO E RISTORANTE ESERCIZIO PUBBLICO, MEDIANTE INTERVENTI A STRALCIO" STRADELLO BONAGHINO N. 56, MODENA. APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA EX ART. 19 BIS DELLA L.R. 15/2013 E ART. 28 BIS DEL DPR 380/2001

Relatore: Ass. Vandelli

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: 24

Consiglieri votanti: 23

Favorevoli	23:	i consiglieri Bergonzoni, Bosi, Carpentieri, Carriero, Connola, Fabbri, Forghieri, Giordani, Guadagnini, Lenzini, Manenti, Manicardi, Moretti, Parisi, Poggi, Prampolini, Reggiani, Rossini, Scarpa, Silingardi, Stella, Venturelli ed il Sindaco Muzzarelli.
Astenuti	1:	la consigliera Aime.

Risultano assenti i consiglieri Baldini, Bertoldi, Bignardi, Cugusi, De Maio, Di Padova, Franchini, Giacobazzi e Santoro.

““IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso:

- che l'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna ha approvato la Legge Regionale 21 dicembre 2017 n. 24 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", che ha abrogato e sostituito sia la legge regionale 24 marzo 2000 n. 20 sia la legge regionale 3 luglio 1998 n. 19, e ha previsto all'art. 3, comma 1, l'obbligo per i Comuni di procedere all'adeguamento della pianificazione urbanistica vigente entro termini perentori;
- che 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 l'art. 7 della medesima legge urbanistica promuove, assieme alla limitazione del consumo di suolo, la rigenerazione di aree edificate con continuità, per aumentarne l'attrattività attraverso la riqualificazione dell'ambiente costruito secondo criteri di sostenibilità e per accrescerne la vivibilità con la qualificazione e l'ampliamento dei servizi e delle funzioni strategiche ivi insediati;
- che l'art. 11 della LR 24/2017, altresì promuove forme di semplificazione procedurale per gli interventi di riuso e rigenerazione urbana, assegnando al PUG la potestà di disciplinare interventi di riuso e rigenerazione individuando specifici ambiti, dove poter intervenire direttamente attraverso permessi di costruire convenzionati;
- che il Comune di Modena ha avviato l'elaborazione della variante generale diretta al rinnovo complessivo degli strumenti di pianificazione e all'approvazione del Piano Urbanistico Generale (PUG) e ha assunto il Piano Urbanistico Generale (PUG) con deliberazione di Consiglio Comunale n. 86 del 29/12/2021, lo ha adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 78 del 22/12/2022 e lo ha infine approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 46 del 22/6/2023, in vigore dal 2/8/2023 a seguito della pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna;
- che il PUG, come sopra definitivamente approvato e nel rispetto dei principi della Legge Regionale sopra richiamata ha specificatamente disciplinato agli artt. 5.8 e seguenti delle proprie norme (DU1), le attività produttive e commerciali insediate nel territorio rurale, con particolare

attenzione alle emergenze di pregio e di maggior qualificazione strategica, potranno incrementare del 10% la superficie totale fino ad un massimo di 1.000 mq, individuando altresì modalità e regole di maggior semplificazione, quali il Permesso di costruire (PdC) convenzionato, con particolare riguardo alle attività già insediate alla data di approvazione dello stesso Piano;

Dato atto:

- che in data 11.02.2024 p.g. n. 53691 la Società Francescana S.r.l., in qualità di proprietaria, del complesso immobiliare più oltre meglio specificato, con già insediate attività di ricezione turistica così come disciplinate dalla recedente pianificazione, ha presentato la richiesta per la realizzazione e valorizzazione delle proprie attività turistico ricettive presenti appunto all'interno del complesso immobiliare denominato "Casa Maria Luigia", posto in Modena, Stradello Bonaghino n. 56, nei pressi del centro abitato di San Damaso, tramite istanza di Permesso di costruire convenzionato n. 292/2024, ai sensi dell'art. 5.8 delle vigenti Norme DU1 del PUG, avente ad oggetto "Proposta di rigenerazione e valorizzazione di fabbricati esistenti per attività di ricezione turistico alberghiera- Approvazione di convenzione per Albergo Diffuso di proprietà della società F. srl", da realizzarsi, stante il particolare rilievo di pregio architettonico e ambientale dell'intero complesso, mediante interventi a stralci attuativi;

- che il compendio immobiliare sul quale sarà realizzato l'intervento è identificato catastalmente al foglio 240, mappali 28, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 167, 168, 169, 170, 172, 174, 180, 181, 237, 251, 252, 254, 255, 256, 257, 258, tutti di proprietà della società richiedente;

- che il progetto prevede principalmente la rigenerazione dei fabbricati esistenti, in conformità alle differenti modalità d'intervento prescritte dalla disciplina vincolistica vigente (restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione conservativa) e un modesto ampliamento, contenuto nel 10% delle superfici già edificate, così come altresì previsto dalla citata norma di riferimento, degli spazi coperti da destinare ad attività complementari quali spazi espositivi e/o servizi;

- che il programma edificatorio, in ragione altresì delle differenti modalità d'intervento, sarà realizzato in quattro Stralci attuativi ognuno dei quali interesserà differenti edifici, accompagnati da differenti titoli abilitativi (Permesso di costruire, SCIA o CILA) che a loro volta avranno tempi e condizioni attuative differenti;

- che le scelte paesaggistiche ed agronomiche, in estrema sintesi, prevedono tra le altre la realizzazione di:

i) percorsi interni in sola ghiaia o prato al fine di eliminare ogni spreco di suolo per le nuove viabilità previste; ii) desigillazione di porzioni di aree; iii) piantumazione di essenze resistenti alla siccità; iv) posa a dimora di siepi in continuità con le essenze esistenti; v) formazione di una carrareccia in terra battuta per riprendere il sistema storico della viabilità delle aziende agricole modenesi e nel contempo garantire l'accesso e le lavorazioni nel campo a seminativo, dando visione e testimonianza della campagna agricola modenese ai visitatori della struttura; vi) copertura dello spazio espositivo con un tetto a verde pensile per dare continuità al terreno circostante con il paesaggio del giardino e con il paesaggio agrario;

Considerato:

- che il suddetto compendio immobiliare è ricompreso in Territorio rurale classificato nel PUG in vigore come segue: Ambiti di Paesaggio Rurali: Paesaggi della produzione agricola (TR3);

- che l'intervento rientra nella disciplina dell'art. 5.8 rubricato "Attività produttive e commerciali insediate nel territorio rurale" delle vigenti Norme -DU1- del PUG, il quale prevede che "Le attività produttive e commerciali insediate nel territorio rurale (alla data di assunzione del PUG), potranno incrementare del 10% la superficie totale già edificata fino ad un massimo di 1.000 mq con PdC

convenzionato all'interno del lotto di pertinenza. Tali interventi sono esclusi dalla Valutazione del beneficio pubblico di cui all'art. 2.4”;

Richiamato:

- l'art. 19 bis della Legge Regionale n. 13 del 2015, rubricato “Permesso di costruire convenzionato”, che disciplina:

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. [.....]

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”.

- l'art. 28 bis del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), che 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".

Considerato che la proposta progettuale mira a rigenerazione e valorizzazione il complesso immobiliare denominato "Casa Maria Luigia" di notevole interesse storico, composta da diverse costruzioni, tra le quali: la Villa Padronale di impianto ottocentesco, l'Acetaia caratterizzata da un'architettura semplice ma di grande equilibrio, l'ex Stalla (ora abitazione) che mostra le caratteristiche costruttive tipologiche della campagna emiliana con il suo portico antistante, nonché la presenza di altri fabbricati sorti in epoca più recenti che completano l'antica proprietà e che rappresentano un insieme di fabbricati costruiti in epoche diverse e con diversi usi;

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 ed allegato al Permesso di costruire n. 292/2024;

Preso infine atto dei pareri favorevoli, con raccomandazioni e indirizzi da assumersi nei successivi stralci esecutivi, del Settore Pianificazione e della Commissione Qualità ambiente e Paesaggio (CQAP), rispettivamente assunti in data 15/02/2024 prot. 58358 e nella seduta del giorno 16.02.24, posti agli atti del Settore Pianificazione e Gestione;

Ritenuto pertanto di doverlo approvare;

Richiamato l'art. 42 del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.;

Visti:

- la Legge Regionale n 15/2013;
- la Legge Regionale n. 19/2008;
- la Legge Regionale n. 24/2017;
- il DPR n.380/2001;

Vista la delega del Dirigente Responsabile del Servizio Trasformazioni Edilizie arch. Corrado Gianferrari ai sensi della disposizione di delega di funzioni prot. n. 414424/2022 da parte dell'ing. Maria Sergio, Dirigente responsabile del Settore Pianificazione e Gestione del territorio;

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 della 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 6/03/2024;

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. 292/2024, ai sensi dell'art. 5.8 delle vigenti Norme -DU1- del PUG, avente ad oggetto "Proposta di rigenerazione e valorizzazione di fabbricati esistenti per attività di ricezione turistico alberghiera- Approvazione di convenzione per Albergo Diffuso di proprietà della società Francescana srl", posto in stradello Bonaghino 56, nei pressi del centro abitato di San Damaso, da realizzarsi, stante il particolare rilievo di pregio architettonico e ambientale dell'intero complesso, mediante interventi a stralci esecutivi differenziati;

- di dare atto:

= che alla stipulazione della convenzione con il Comune interverrà il legale rappresentante della società Francescana srl proprietaria 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 Vice-Segr. Gen.
MIGLIOZZI DANIELA MARIA ADRIANA

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA
RELATIVA ALL'ISTANZA N. 292/2024, IN MODENA, STRADELLO BONAGHINO N. 56,
TERRITORIO RURALE
IDENTIFICATO AL CATASTO DEL COMUNE DI MODENA
AL FOGLIO 240, MAPPALI 28, 31, 32,, 33, 34, 35, 36, 167, 168, 169, 170, 172, 174, 180,
181, 237,251, 252, 254, 255, 256, 257, 258

L'anno 2024 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), con sede in Modena, Piazza Grande n. 16, codice fiscale e partita iva 00221940364, indirizzo posta elettronica certificata – PEC 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 _____ (_____), residente in _____,
Via _____ n. _____, che interviene in qualità di legale rappresentante della Società Franciscana S.r.l. (c.f. 026260220362), con sede in Modena, Via Stella n. 22, proprietaria dell'immobile in epigrafe, di seguito denominato "**Soggetto attuatore**",

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, per quanto di particolare interesse del presente procedimento:

- 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;

- l'art. 7 della medesima legge promuove, assieme alla limitazione del consumo di suolo, la rigenerazione di aree edificate con continuità, per aumentarne l'attrattività attraverso la riqualificazione dell'ambiente costruito secondo criteri di sostenibilità e per accrescerne la vivibilità con la qualificazione e l'ampliamento dei servizi e delle funzioni strategiche ivi insediati;

- l'art. 11 della medesima legge, altresì promuove forme di semplificazione procedurale per gli interventi di riuso e rigenerazione urbana, assegnando al PUG la potestà di disciplinare interventi di riuso e rigenerazione individuando specifici ambiti, dove poter intervenire direttamente attraverso permessi di costruire convenzionati;

- che il Comune di Modena ha avviato l'elaborazione della variante generale diretta al rinnovo complessivo degli strumenti di pianificazione e all'approvazione del Piano Urbanistico Generale (PUG) e ha assunto il Piano Urbanistico Generale (PUG) con deliberazione di Consiglio Comunale n. 86 del 29/12/2021, lo ha adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 78 del 22/12/2022 e lo ha infine approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 46 del 22/6/2023, in vigore dal 2/8/2023 a seguito della pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna;

-che il PUG, come sopra definitivamente approvato e nel rispetto dei principi della legge regionale sopra richiamata ha specificatamente disciplinato agli artt. 5.8 e seguenti delle proprie norme (DU1), le attività produttive e commerciali insediate nel territorio rurale, con particolare attenzione alle emergenze di pregio e di maggior qualificazione strategica, individuando altresì modalità e regole di maggior semplificazione, quali il Permesso di costruire (PdC) convenzionato, con particolare riguardo alle attività già insediate alla data di approvazione dello stesso Piano;

DATO ATTO:

-che in data 11.02.2024 p.g. n. 53691 la società Francescana S.r.l., in qualità di proprietaria, del complesso immobiliare più oltre meglio specificato, con già insediate attività di ricezione turistica così come disciplinate dalla recedente pianificazione, ha presentato la richiesta per la realizzazione e valorizzazione delle proprie attività turistico ricettive presenti appunto all'interno del complesso immobiliare denominato Casa Maria Luigia, posto in Modena, Stradello Bonaghino n. 56, nei pressi del centro abitato di San Damaso, tramite istanza di **Permesso di costruire convenzionato n. 292/2024, ai sensi dell'art. 5.8 delle vigenti Norme DU1 del PUG**, avente ad oggetto "Proposta di rigenerazione e valorizzazione di fabbricati esistenti per attività di ricezione turistico alberghiera_ Approvazione di convenzione per Albergo Diffuso di proprietà Francescana srl", da realizzarsi, stante il particolare rilievo di pregio architettonico e ambientale dell'intero complesso, mediante interventi a stralci esecutivi differenziati;

-che gli immobili sui quali sarà realizzato l'intervento sono identificati nel Catasto Fabbricati del Comune di Modena al foglio 240, mappali 28, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 167, 168, 169, 170, 172, 174, 180, 181, 237, 251, 252, 254, 255, 256, 257, 258, tutti di proprietà della società richiedente;

-che il progetto è finalizzato a implementare l'offerta ricettiva e di ristorazione già presente, in una prospettiva di valorizzazione delle eccellenze enogastronomiche e tecnologiche del territorio e conseguentemente di promozione delle condizioni di attrattività del sistema locale;

-che il progetto prevede principalmente la rigenerazione dei fabbricati esistenti, in conformità alle differenti modalità d'intervento prescritte dalla disciplina vincolistica vigente (restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione conservativa) e un modesto ampliamento, contenuto nel 10% delle superfici già edificate, così come altresì previsto dalla citata norma di riferimento, degli spazi coperti da destinare ad attività complementari quali spazi espositivi e/o servizi;

-che il programma edificatorio, in ragione altresì delle differenti modalità d'intervento, sarà realizzato in QUATTRO STRALCI FUNZIONALI, che con riferimento alla numerazione adottata nei **doc. tav. 8a e 8b e 12 che si allegano al presente atto**, sono in sintesi di seguito indicati:

- **I° STRALCIO**

- mutamento di destinazione d'uso con opere tramite SCIA per ristrutturazione di tipo conservativo, degli edifici 4 - 5 (dello stato attuale e di progetto) da destinare parte ad esercizio pubblico uso ristorante e parte spazi eventi/esposizioni come attività complementari alla ristorazione.

- **II° STRALCIO**

- mutamento di destinazione con opere tramite SCIA di restauro e risanamento conservativo dell'attuale edificio 7 da residenza (e relativa attività di ricezione – affittacamere) ad albergo

(dependance) correlata all'intero complesso alberghiero in progetto, nonché dell'attuale edificio 8 e piscina 9a per servizi complementari (spazi didattici/divulgativi).

- **III° STRALCIO**

- mutamento/conversione ad uso alberghiero dell'edificio residenziale (villa e relativa attività di ricezione - B&B) tramite CILA (se senza opere o SCIA differentemente) correlata all'intero complesso alberghiero in progetto;
- realizzazione di edifici di servizio minori, (quali corpi per impianti tecnologici, servizi esterni, capanni per ricovero attrezzature di manutenzione del parco, se non già in edilizia libera) entro il limite del 10% sopra richiamato (473 mq.) consentiti come ampliamento, come meglio chiarito di seguito.

- **IV° STRALCIO**

- realizzazione del nuovo spazio espositivo multifunzionale, finalizzato a far conoscere a tutti i visitatori/ospiti le eccellenze del territorio modenese e a promuovere le condizioni di attrattività del sistema locale, correlato all'intero complesso alberghiero in progetto, tramite Permesso di costruire (PdC).

-che le scelte paesaggistiche ed agronomiche sono illustrate nelle relazioni acquisite agli atti, dalle quali emerge, in sintesi, che saranno realizzate le seguenti opere:

- percorsi interni in sola ghiaia o prato armato al fine di eliminare ogni spreco di suolo per le nuove viabilità previste;
- desigillazione di una piattaforma in cemento, che sarà sostituita con una zona inghiaia per reperire nuovi spazi ad uso parcheggio incrementando nel contempo la superficie drenante;
- rilevato in terreno vegetale h max 1,80 a ripresa dei rilevati esistenti quale elemento di schermatura dei parcheggi ed elemento di congiunzione paesaggistica tra il nuovo spazio esposizioni e i movimenti terra esistenti;
- piantumazione di essenze resistenti alla siccità in prossimità dello spazio espositivo e realizzazione di uno spazio per l'allestimento di eventi all'aperto;
- posa a dimora di siepi in continuità con le essenze esistenti al fine di schermare e delimitare i confini della proprietà a ridosso del nuovo spazio espositivo;
- formazione di una carrareccia in terra battuta, posta tra la zona a seminativo sul lato sud della stessa ed a nord del nuovo spazio esposizioni, per riprendere il sistema storico della viabilità delle aziende agricole modenesi e nel contempo garantire l'accesso e le lavorazioni nel campo a seminativo, dando visione e testimonianza della campagna agricola modenese ai visitatori della struttura;
- copertura dello spazio espositivo con un tetto a verde pensile per dare continuità al terreno circostante con il paesaggio del giardino e con il paesaggio agrario;

-che per l'attuazione degli interventi come sopra richiamati, stante la particolare disciplina vincolistica differenziata per singoli immobili ricompresi nel compendio sopra descritto, parte soggetti a ristrutturazione conservativa, parte a restauro e risanamento conservativo, e parte a nuova costruzione, si rendono necessari la presentazione di specifici titoli edilizi, quali SCIA, CILA e Permesso di costruire (PdC), per i quali la presente convenzione regola tempi e condizioni attuative.

CONSIDERATO:

-che il suddetto compendio immobiliare è ricompreso in Territorio rurale classificato nel PUG in vigore come segue: Ambiti di Paesaggio Rurali: Paesaggi della produzione agricola (TR3);

-che ai sensi dell'art. 5.8 delle vigenti Norme DU1 del PUG, le attività produttive e commerciali, quali la Soc. Francescana srl già esercita, seppur in differenti modalità, nel complesso di immobili di sua proprietà come sopra identificati, ai fini della loro valorizzazione e rigenerazione possono incrementare del 10% la superficie totale già edificata fino ad un massimo di 1.000 mq. con PdC

convenzionato all'interno del lotto di pertinenza;

-che la convenzione può prevedere modalità di attuazione per stralci funzionali, cui si collegano gli oneri e le opere di urbanizzazione da eseguire o, nel caso monetizzare e le eventuali garanzie;

-che il termine di validità dei titoli edilizi che saranno formati e/o rilasciati in esecuzione della presente convenzione può essere modulato in relazione agli stralci funzionali previsti dalla convenzione stessa;

CONSIDERATO INOLTRE:

-che l'art. 19 bis della legge regionale n. 13 del 2015, rubricato "Permesso di costruire convenzionato", disciplina che:

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. [...]

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:

- l'art. 5.8 delle Norme DU1 del PUG ("ATTIVITÀ PRODUTTIVE E COMMERCIALI INSEDIATE NEL TERRITORIO RURALE") consente alle attività produttive e commerciali insediate nel territorio rurale (alla data di assunzione del PUG) di incrementare del 10% la superficie totale già edificata fino ad un massimo di 1.000 mq con PdC convenzionato ed esclude tali interventi dalla Valutazione del beneficio pubblico di cui all'art. 2.4;

- nel pieno rispetto del limite sopra indicato, il progetto nel suo complesso prevede la realizzazione di nuovi corpi di fabbrica non superiori a 473 mq di superficie totale ST.

Ritenuto che:

- le opere previste dal progetto siano idonee a soddisfare pienamente interessi di rilevanza pubblica in ragione dell'ampliamento dell'offerta di ristorazione ed alberghiera di elevatissima qualità, della promozione delle condizioni di attrattività del sistema locale, della valorizzazione delle eccellenze gastronomiche e tecnologiche del territorio, della rigenerazione dei fabbricati esistenti;
- la peculiarità del contesto e della tipizzazione dell'attività renda preferibile la monetizzazione delle dotazioni territoriali;
- occorra ora procedere a formalizzare, ai sensi dell'art. 28 della legge n. 1150 del 17/8/1942, dell'art. 28bis del DPR 380/2001, dell'art. 19bis della LR 15/2013, della LR 24/2017, nonché dell'art. 5.8 delle DU1 del PUG vigenti, le obbligazioni da assumersi da parte della Società proprietaria per l'attuazione dell'area in questione, per il quale si fa espresso richiamo ai relativi elaborati costitutivi del sopracitato progetto di inquadramento generale dei singoli stralci esecutivi e delle funzioni ricettive insediabili;

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 immobile) 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. 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 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.
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 e successivamente all'acquisizione dell'informativa antimafia non interdittiva ex art. 84, comma 3 e art. 91 del D.Lgs. 159/2011. Il presente onere cesserà contestualmente all'integrale adempimento degli obblighi di cui alla presente Convenzione.
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. Il soggetto attuatore si obbliga alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione per il corretto funzionamento delle attività insediabili, a prescindere dalla loro cessione o acquisizione da parte del Comune, ma comunque necessarie, e in particolare a garantire:
=l'abbattimento delle barriere architettoniche mediante la realizzazione di n. 4 parcheggi dedicati ai portatori di disabilità, nell'area di parcheggio zone ristorante, edifici albergo e acetaia;
=la realizzazione di percorsi dedicati ai portatori di disabilità.
2. Le opere di urbanizzazione e di miglioramento degli standard ecologico ambientali interne alla proprietà sono state stimate in € 50.000,00 da confermarsi alla effettiva presentazione dei relativi e differenziati titoli abilitativi per tali opere, al pari delle quantificazioni dei **parcheggi di uso pubblico** derivanti dalle trasformazioni in progetto, per i quali si prevede la **monetizzazione e relativo pagamento in concomitanza con la presentazione e/o il rilascio dei singoli titoli edilizi relativi ad ogni singolo stralcio**.
3. Il soggetto attuatore realizzerà le opere sotto la sua personale e completa responsabilità.
4. Il soggetto attuatore si obbliga a tenere indenne il Comune da ogni e qualsivoglia responsabilità per danni a terzi;
5. Il soggetto attuatore è altresì obbligato a ripristinare, al termine del programma edilizio, fissato in massimo anni 5 dalla stipula del presente atto, le infrastrutture per l'urbanizzazione esistenti ed eventualmente danneggiate nel corso dei lavori.

ART. 3

MODALITÀ E TEMPI DI ESECUZIONE DELLE OPERE

1. Le caratteristiche tecniche e progettuali delle infrastrutture saranno definite nei progetti esecutivi relativi ad ogni singolo stralcio come in premessa richiamati e sono schematizzate nelle Tav. 8a e 8b e 12 ALLEGATE alla presente convenzione.
2. Dovrà essere effettuata, contestualmente ai titoli edilizi, la comunicazione di inizio lavori con l'indicazione dell'impresa esecutrice.
3. Dovranno altresì essere installati, all'atto dell'inizio lavori e mantenuto in perfetta efficienza per tutta la loro durata, un cartello di cantiere secondo la normativa vigente in materia.
4. 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.
5. Il soggetto attuatore 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. 4

STRALCI FUNZIONALI

1. Il Soggetto attuatore si impegna ad attuare il programma edificatorio, in ragione altresì delle differenti modalità d'intervento, in QUATTRO STRALCI FUNZIONALI, che con riferimento alla numerazione adottata nei **doc. tav. 8a e 8b e 12 che si allegano al presente atto**, sono in sintesi di seguito indicati:
2. **I° STRALCIO**
Il soggetto attuatore si impegna a presentar idoneo titolo abilitativo entro 5 anni dalla stipula della presente convenzione urbanistica;
L'intervento prevede il mutamento di destinazione d'uso con opere, da realizzarsi tramite la presentazione di Segnalazione Certificata di Inizio attività (SCIA, differita in relazione ai pareri obbligatori per quanto richiesti) per ristrutturazione di tipo conservativo, degli edifici 4 - 5 (dello stato attuale e di progetto di cui agli allegati) da destinare parte ad esercizio pubblico uso ristorante e parte spazi eventi/esposizioni come attività complementari alla ristorazione.
3. **II° STRALCIO**
Il soggetto attuatore si impegna a presentar idoneo titolo abilitativo entro 5 anni dalla stipula della presente convenzione urbanistica;
L'intervento prevede il mutamento di destinazione con opere tramite SCIA di restauro e risanamento conservativo, differita in relazione ai pareri obbligatori per quanto richiesti, dell'attuale edificio 7 da residenza (e relativa attività di ricezione – affittacamere) ad albergo (dependance) correlata all'intero complesso alberghiero in progetto, nonché dell'attuale edificio 8 e piscina 9 a per servizi complementari (spazi didattici/divulgativi e/o di servizio).
4. **III° STRALCIO**
Il soggetto attuatore si impegna a presentar idoneo titolo abilitativo o comunicazione entro 5 anni dalla stipula della presente convenzione urbanistica;
L'intervento prevede il mutamento/conversione ad uso alberghiero dell'edificio residenziale (villa e relativa attività di ricezione - B&B) tramite CILA (se senza opere o SCIA diversamente), differita in relazione ai pareri obbligatori per quanto richiesti, correlata all'intero complesso alberghiero in progetto;
- realizzazione di edifici di servizio minori, (quali corpi per impianti tecnologici, servizi esterni, capanni per ricovero attrezzature di manutenzione del parco, se non già in edilizia libera) entro il limite del 10% sopra richiamato (473 mq.) consentiti come ampliamento, come meglio chiarito di seguito.
5. **IV° STRALCIO**
Il soggetto attuatore si impegna a presentar idoneo titolo abilitativo entro 5 anni dalla stipula della presente convenzione urbanistica;
L'intervento prevede la realizzazione del nuovo spazio espositivo multifunzionale, finalizzato a far conoscere a tutti i visitatori/ospiti le eccellenze del territorio modenese e a promuovere le condizioni di attrattività del sistema locale, correlato all'intero complesso alberghiero in progetto, tramite Permesso di costruire (PdC).

ART. 5

CONDIZIONI PER LA PRESENTAZIONE DEI TITOLI ABILITATIVI EDILIZI

1. La presentazione dei titoli abilitativi edilizi, se del caso differiti all'ottenimento dei vari pareri di volta in volta richiesti, relativi ai singoli stralci di intervento, è subordinato:
A) alla stipula della presente convenzione urbanistica che dovrà avvenire **entro e non oltre sei (6) mesi** dall'esecutività della delibera di Consiglio Comunale di approvazione del presente atto;
B) al recepimento e/o assolvimento nei titoli edilizi relativi ai singoli stralci esecutivi come

in premessa richiamati, comprensivi delle rispettive aree verdi e pertinenziali, delle prescrizioni e indirizzi assunti al prot. 58358 del 15.2.24 del dell'Ufficio Piano Urbanistico Generale, nonché dello stesso parere espresso dalla CQAP nella propria seduta del 16.02.24, e richiamati quali parte integrante e sostanziale del presente atto, anche se materialmente non allegati, ma posti agli atti del Settore;

ART. 6

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.
2. Dovranno essere integralmente corrisposti gli oneri urbanizzazione primaria (U1), urbanizzazione secondaria (U2) e il costo di costruzione 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).
3. Eventuali monetizzazioni art. 4.5.4 delle norme DU1 del PUG;

ART.7

VALIDITA' DELLA CONVENZIONE URBANISTICA

1. La presente convenzione urbanistica ha validità di 5 anni dalla data della sua stipulazione.

ART. 8

SPESE

1. Sono a carico del soggetto attuatore tutte le spese del presente atto, ed ogni altra spesa inerente e dipendente.

ART.9

CLAUSOLA RISOLUTIVA

1. La sottoscritta Società 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.

LETTO, CONFERMATO, SOTTOSCRITTO.

IL COMUNE DI MODENA

IL SOGGETTO ATTUATORE

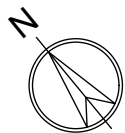




- LEGENDA**
1. Villa storica epoca 1800, ora da destinare a camere per albergo diffuso
 2. Edificio storico epoca 1800, da utilizzare per ristorazione attività albergo diffuso
 3. Edificio residenziale epoca 1995, da utilizzare per albergo diffuso
 4. Ristorante esercizio pubblico e magazzino da utilizzare come spazio eventi connesso ad attività ristorazione
 5. Locali dismessi per l'attività acetia da destinare a magazzino
 6. Edificio storico ex stalla epoca 1800, ora utilizzato come acetia
 7. Edificio storico residenziale epoca 1800, residenza in disuso da destinare ad albergo diffuso
 8. Edificio storico ex magazzino epoca 1900, da destinare a spazio didattico (scuola cucina) albergo diffuso
 - 9A. Piscine e impianti sportivi a raso
 - 9B. Piscina
 10. Laghetto ornamentale esistente dal 1900
 11. Nevaio edificio storico
 12. Autorimessa da destinare a magazzino
 13. Spazio espositivo multifunzionale di 300,00 mq.

- Area albergo diffuso
- Area a giardini di interesse storico culturale e ambientale
- Perimetrazione nuclei storici minori da aggiungere
- Ristorante esercizio pubblico
- Edifici a servizio albergo diffuso

- Verde
- Aree pedonali pavimentate
- Percorsi in verde armato
- Aree pedonali in ghiaia
- Aree pedonali in porfido
- Elementi in legno



III° Stralcio

Prato

Vigna per la produzione
di aceto balsamico

Rag. villa Maria Luigia

Stradello Bonaghino

Ingresso acetaia

Prato

II° Stralcio

I° Stralcio

IV° Stralcio

N.	LEGENDA	STRALCIO	N°	Tipo intervento	Funzioni
1.	VILLA STORICA EPOCA 1800, ORA DA DESTINARE A CAMERE PER ALBERGO DIFFUSO	III°	STRALCIO	OPERE INTERNE E TRASFORMAZIONE IN ALBERGO DIFFUSO DELL'EDIFICIO	EDIFICIO A SERVIZIO ALBERGO DIFFUSO
2.	EDIFICIO STORICO EPOCA 1800, DA UTILIZZARE PER RISTORAZIONE ATTIVITA' ALBERGO DIFFUSO	III°	STRALCIO	OPERE INTERNE E TRASFORMAZIONE IN ALBERGO DIFFUSO DELL'EDIFICIO	EDIFICIO A SERVIZIO ALBERGO DIFFUSO
3.	EDIFICIO RESIDENZIALE EPOCA 1995, DA UTILIZZARE PER ALBERGO DIFFUSO	III°	STRALCIO	OPERE INTERNE E TRASFORMAZIONE IN ALBERGO DIFFUSO DELL'EDIFICIO	EDIFICIO A SERVIZIO ALBERGO DIFFUSO
4.	LOCALI DISMESSI PER L'ATTIVITA' ACETAIA DA DESTINARE A RISTORANTE ESERCIZIO PUBBLICO	I°	STRALCIO	CAMBIO D'USO SENZA OPERE DEI LOCALI CORRELATI AL RISTORANTE	RISTORANTE ESERCIZIO PUBBLICO
5.	LOCALI DISMESSI PER L'ATTIVITA' ACETAIA DA DESTINARE A LOCALI DI SERVIZIO PER ALBERGO DIFFUSO	III°	STRALCIO	NESSUN INTERVENTO	MAGAZZINO
6.	EDIFICIO STORICO EX STALLA EPOCA 1800, ORA UTILIZZATO COME ACETAIA	III°	STRALCIO	OPERE DI MANUTENZIONE	EDIFICIO A SERVIZIO ALBERGO DIFFUSO
7.	EDIFICIO STORICO RESIDENZIALE EPOCA 1800, RESIDENZA IN DISUSO DA DESTINARE AD ALBERGO DIFFUSO	II°	STRALCIO	RISTRUTTURAZIONE COMPLETA INTERO EDIFICIO	EDIFICIO A SERVIZIO ALBERGO DIFFUSO
8.	EDIFICIO STORICO EX MAGAZZINO EPOCA 1900, DA DESTINARE A SPAZIO DIDATTICO (SCUOLA CUCINA) ALBERGO DIFFUSO	II°	STRALCIO	OPERE INTERNE	EDIFICIO A SERVIZIO ALBERGO DIFFUSO
9.	A) PISCINE E IMPIANTI SPORTIVI A RASO B) PISCINA	III°	STRALCIO	MODIFICHE E MANUTENZIONI	EDIFICIO A SERVIZIO ALBERGO DIFFUSO
10.	L'AGGETTO ORNAMENTALE ESISTENTE DAL 1900	III°	STRALCIO	NUOVO INTERVENTO	EDIFICIO A SERVIZIO ALBERGO DIFFUSO
11.	NEVAIO EDIFICIO STORICO	III°	STRALCIO	INVARIATO	EDIFICIO A SERVIZIO ALBERGO DIFFUSO
12.	AUTORIMESSA	III°	STRALCIO	INVARIATO	EDIFICIO A SERVIZIO ALBERGO DIFFUSO
13.	SPAZIO ESPOSIZIONI DI 300,00 MQ.	IV°	STRALCIO	CAMBIO D'USO SENZA OPERE PER UTILIZZO A MAGAZZINO NUOVA COSTRUZIONE IN AMPLIAMENTO DA UTILIZZARE ALL'INTERNO DEL 10% SU ESISTENTE	RISTORANTE ESERCIZIO PUBBLICO NUOVO EDIFICIO A SERVIZIO ALBERGO DIFFUSO



STUDIO TECNICO
VENTURELLI geom. ROBERTO
CORSO CANALGRANDE, 90 - 41121 MODENA
TEL. - FAX 059236751 - cell. 392 7135413
P.IVA: 02888650365

Tavola N°:

12

DITTA: Francescana s.r.l

UBICAZIONE: Stradello Bonaghino 56

TAVOLA
Distinta Degli Stralci Di Interventi

Data
13/02/24

Scala
1:500

Rappresentazione grafica a cura di Arch. Gaia Badulati e Geom. Angelo Nuzzo



COMUNE DI MODENA

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

OGGETTO: PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO N. 292/2024, PRESENTATO AI SENSI DELL'ART. 5.8 E SEGUENTI DELLE VIGENTI NORME- DU1- DEL PUG, PER LA "REALIZZAZIONE DI ALBERGO DIFFUSO E RISTORANTE ESERCIZIO PUBBLICO, MEDIANTE INTERVENTI A STRALCIO" STRADELLO BONAGHINO N. 56, MODENA. 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. 661/2024, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.;

Modena li, 28/02/2024

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. 292/2024, PRESENTATO AI SENSI DELL'ART. 5.8 E SEGUENTI DELLE VIGENTI NORME- DU1- DEL PUG, PER LA "REALIZZAZIONE DI ALBERGO DIFFUSO E RISTORANTE ESERCIZIO PUBBLICO, MEDIANTE INTERVENTI A STRALCIO" STRADELLO BONAGHINO N. 56, MODENA. 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. 661/2024.

Modena li, 29/02/2024

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. 292/2024, PRESENTATO AI SENSI DELL'ART. 5.8 E SEGUENTI DELLE VIGENTI NORME- DU1- DEL PUG, PER LA "REALIZZAZIONE DI ALBERGO DIFFUSO E RISTORANTE ESERCIZIO PUBBLICO, MEDIANTE INTERVENTI A STRALCIO" STRADELLO BONAGHINO N. 56, MODENA. 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. 661/2024, ai sensi degli artt. 147 bis, comma 1, e 153, comma 5, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL., in quanto NON RICHIESTA.

Modena li, 29/02/2024

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. 292/2024, PRESENTATO AI SENSI DELL'ART. 5.8 E SEGUENTI DELLE VIGENTI NORME- DU1- DEL PUG, PER LA "REALIZZAZIONE DI ALBERGO DIFFUSO E RISTORANTE ESERCIZIO PUBBLICO, MEDIANTE INTERVENTI A STRALCIO" STRADELLO BONAGHINO N. 56, MODENA. 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. 661/2024, ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.

Modena li, 01/03/2024

Sottoscritto dal Dirigente
(STORTI STEFANIA)
con firma digitale