



COMUNE DI MODENA

N. 12/2025 Registro Deliberazioni di Giunta

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE SEDUTA DEL 24/01/2025

L'anno 2025 il giorno 24 del mese di gennaio alle ore 9:25 nella Residenza Comunale di Modena, si è riunita la Giunta Comunale.

La presente seduta si è svolta anche in modalità videoconferenza, ai sensi del "Regolamento per lo svolgimento in modalità telematica della Giunta comunale" approvato con deliberazione di Giunta n. 117 del 29/03/2022 e modificato con deliberazione di Giunta n. 594 del 15/11/2024.

Hanno partecipato alla seduta:

MEZZETTI MASSIMO	Sindaco	Presente
MALETTI FRANCESCA	Vice-Sindaco	Presente
MOLINARI VITTORIO		Presente
ZANCA PAOLO		Presente in videocollegamento
FERRARI CARLA		Presente in videocollegamento
CAMPOROTA ALESSANDRA		Presente
GUERZONI GIULIO		Presente in videocollegamento
BORTOLAMASI ANDREA		Assente
FERRARESI VITTORIO		Presente in videocollegamento
VENTURELLI FEDERICA		Presente in videocollegamento

Assenti Giustificati: Bortolamasi.

Assiste il Vice-Segr. Gen. MIGLIOZZI DANIELA MARIA ADRIANA.

Il Presidente pone in trattazione il seguente

OGGETTO n. 12

TRASFORMAZIONE URBANISTICO EDILIZIA DELL'AREA RICOMPRESA NELLA ZONA ELEMENTARE N. 280 AREA N. 01 E AREA N. 11, VIA GIARDINI, IDENTIFICATA CATASTALMENTE AL FOGLIO 198, MAPPALI: 306-307-308-309-312- MANDATO AGLI UFFICI COMUNALI DI AVVIARE UN PERCORSO DI CONFRONTO CON IL SOGGETTO ATTUATORE PER LA REALIZZAZIONE DI NUOVE OPERE PUBBLICHE IN LUOGO DELL'INFRASTRUTTURA STRADALE ORIGINARIAMENTE IPOTIZZATA.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso:

- che la società Cesa Costruzioni Srl (di seguito Cesa) è proprietaria di un'area identificata catastalmente al Fg. 198, mapp. 306, 307, 308, 309, 312, posta in Modena - Via Giardini, con consistenza catastale pari a 16.417,82 mq (d'ora in poi anche, per brevità: "area di intervento" o "comparto");
- che per la trasformazione urbanistico-edilizia della suddetta area, il Comune di Modena e Cesa, hanno stipulato in data 10/10/2011 a Ministero dott.ssa Maria Teresa Severini Rep. 84037 un Accordo ex art.18 della LR 20/2000, avente ad oggetto "Accordo ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000 e s.m. - Aree destinate a residenza e ad attrezzature e spazi collettivi per servizi di interesse collettivo ubicate in comune di Modena e ricomprese nella Z.E. n. 280 Area 01 e AREA 06P, poste in prossimità di via Giardini ed identificate catastalmente al Fg. 198 Mappali n. 306-307-308-309-312" precedentemente approvato con delibera di Giunta Comunale n. 399 del 12/7/2011;
- che il sopracitato accordo prevedeva, attraverso una specifica variante urbanistica, la cessione dell'attuale Area 11, per 3.124 mq, da destinarsi a attrezzature e spazi collettivi per servizi di interesse collettivo (ex zona G) previa demolizione dei fabbricati esistenti, a fronte del trasferimento della relativa capacità insediativa (n. 4 abitazioni, corrispondenti a 300 mq di SU residenziale) nell'adiacente Area 01, della medesima Proprietà; sulla stessa Area 01 si prevedeva inoltre l'aumento del numero delle abitazioni ammissibili (da 30 a 40) senza incremento di Superficie utile (SU = a mq. 3600), verso la corresponsione di un contributo, nella forma della monetizzazione, calcolato secondo quanto stabilito dall'Allegato A, art. 2.3, pt. 2 ("Modalità di calcolo degli incrementi di valore di cui all'art. 14.1 del POC") del "Regolamento contenente i criteri e le modalità applicative dell'art. 14.1 del Testo coordinato delle norme di PSC-POC-RUE", pari ad € 151.328,25;
- che, successivamente con deliberazione di Consiglio comunale n. 51 del 15/07/2013 è stata approvata la variante agli strumenti urbanistici comunali (POC-RUE) con valore ed effetti di Piano urbanistico attuativo e relativa convenzione urbanistica, precedentemente adottati con deliberazione di Consiglio comunale n. 52 del 24/09/2012, che ha recepito le previsioni di assetto del territorio disciplinate con il sopracitato accordo;
- che il suddetto intervento, nel corso degli anni, per la grave crisi economica che ha colpito il settore dell'edilizia prima e per la pandemia dovuta a COVID-19 poi, non ha trovato attuazione;

Dato atto:

- che nelle more dell'attuazione, 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 il Comune di Modena con deliberazione del Consiglio comunale n. 46 del 22/06/2023, ai sensi dell'art. 46 della L.R. 24/2017, ha approvato il Piano Urbanistico Generale (PUG) entrato in vigore dal 2/08/2023 con la pubblicazione dell'avviso di avvenuta approvazione sul BURERT n. 220 del 2/08/2023 periodico parte seconda;
- che l'area di trasformazione in oggetto è qualificata dal nuovo PUG, con particolare riferimento alla disciplina, come segue:

= è ricompresa all'interno del Territorio Urbanizzato (TU) e precisamente all'interno dell'ampio contesto urbano a sud della città di Modena qualificato come "Tessuto CQ2 - di buona o discreta qualità insediativa"

= è annoverata come "Città da rigenerare - edifici/complessi dismessi o sottoutilizzati;

Visto che in data 26/10/2021, acquisita agli atti del Settore al prot. n. 324492 del 27/10/2021 e successivamente in data 11/07/2022 prot. n. 255524, la Società Cesa ha presentato una prima istanza volta alla conclusione e sottoscrizione di apposito accordo procedimentale ai sensi dell'art. 11 L. n. 241/1990, manifestando la volontà di procedere con l'attuazione del comparto. Tale proposta, tempo per tempo integrata, in estrema sintesi si può così riassumere:

i) realizzazione di n. 36 alloggi (per una superficie utile (SU) di mq. 3900 ed una superficie totale (ST) stimata pari a mq. 4200- altezza massima 4p +pt);

ii) cessioni delle aree di urbanizzazione (area G pari a mq. 3124, U2 pari a mq. 2727,81, U1 pari a mq. 961,96) previa demolizione degli attuali fabbricati (ex caserma) dismessi e in totale stato di degrado;

iii) progettazione e realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento strettamente funzionali all'attuazione del comparto (U1) a scomputo totale/parziale degli oneri di urbanizzazione primaria;

iv) progettazione e realizzazione dell'infrastruttura per l'urbanizzazione dell'insediamento esterna al comparto e non strettamente funzionale all'intervento (in seguito denominata anche solo "infrastruttura stradale e rotatorie fuori comparto" o "opera pubblica") a cura e spese del soggetto attuatore (no scomputo oneri);

v) corresponsione del contributo, nella forma della monetizzazione, pari ad € 151.328,25;

vi) applicazione della valutazione del beneficio pubblico delle trasformazioni;

ed inoltre, anche se non strettamente legata al comparto:

vii) attuazione dell'area, di proprietà Cesa, posta all'interno del Comparto Ex Mercato Bestiame, in conformità al Piano e relativa convezione urbanistica;

Considerato:

- che la suddetta proposta prevedeva un assetto urbanistico analogo alla disciplina prevista nell'area dal piano particolareggiato, sia in termini di cessioni, accessibilità e localizzazione degli standard urbanistici, ma con modifiche in senso migliorativo, in particolare della componente relativa alla parte privata residenziale formata da quattro (n. 4) edifici. Difatti:

a) la Superficie utile massima è quella prevista anche dal Piano urbanistico attuativo, approvato, pari a 3.900 mq in cui però vengono collocati solo 36 alloggi, anziché i 44 possibili secondo la normativa vigente, con un decremento del carico urbanistico;

b) relativamente alle Opere di urbanizzazioni primarie l'intervento propone, in coerenza con il precedente Piano, un parcheggio da realizzare a Nord della residenza, in continuità alle aree di urbanizzazione secondaria (U2) e di cessione extrastandard, con ingresso ed uscita "alla mano" direttamente dalla Via Giardini;

- che la proposta prevedeva inoltre la realizzazione, a totale cura e spese del soggetto attuatore, di una infrastruttura viaria, suddivisa in due stralci attuativi, come rappresentato nell'elaborato denominato "Opere di urbanizzazione (compresa nuova strada, Parte 1 e Parte 2), consistente nel prolungamento di Stradello San Giuliano fino all'intersezione con via Giardini e realizzazione di apposite rotatorie;

Dato atto inoltre:

- che, alla luce di quanto sopra, con propria deliberazione n. 382 del 25/07/2023, sussistendone le condizioni previste dalla legge, è stato approvato l'Atto di Accordo procedimentale ai sensi dell'art. 11 della L. 241/1990, relativo al comparto denominato "Residenziale Cesa - Via Giardini", oggetto di trasformazione urbanistico-edilizia posto in Modena via Giardini, catastalmente identificato al Fg. 198, mapp. 306, 307, 308, 309, 312, Area 01 e Area 11 della Zona Elementare 280, tra la Società Cesa e il Comune di Modena avente ad oggetto principale la determinazione del contenuto e l'assunzione dei rispettivi impegni individuati come funzionali all'attuazione dell'intervento di riqualificazione e rigenerazione urbana dell'area oggetto di intervento, denominata "Residenziale Cesa -Via Giardini", nonché delle opere pubbliche e private;

- che in data 6/02/2024 a ministero notaio dott. Tomaso Vezzi è stato stipulato l'Accordo procedimentale ai sensi dell'art. 11 della Legge n. 241/1990 Rep. n. 88080 Racc. n. 27620 relativo al Comparto denominato "Residenziale Cesa - via Giardini" in forma di atto pubblico notarile, regolarmente registrato a Modena il 12/02/2024 n. 3387 Serie 1T e trascritto a Modena 13/02/2024 n. 4086 R.G. n. 3010 R.P. tra il Comune di Modena e la società Cesa in qualità di proprietaria dell'area e soggetto attuatore;

Visto:

- che l'Accordo procedimentale in oggetto all'art. 2 rubricato - Natura e finalità dell'Accordo - al comma 2 dispone che "Il presente atto, dunque, si configura come atto propedeutico volto a governare il processo di trasformazione urbanistico-edilizia del comparto che si definirà in maniera più puntuale con la stesura e presentazione, da parte di Cesa, di uno specifico Accordo Operativo ex art. 38 delle LR 24/2017 la cui approvazione comporterà l'apposizione dei vincoli preordinati all'esproprio e la dichiarazione di pubblica utilità, per la realizzazione di un'opera pubblica, nonché la contestuale approvazione del progetto definitivo/esecutivo dell'opera stessa";

- che all'articolo 4 rubricato - Impegni delle Parti - al comma 1 stabilisce che "Il Soggetto attuatore si impegna a presentare entro 90 (novanta) giorni dalla sottoscrizione del presente atto la proposta di Accordo Operativo ex art. 38 della L.R. 24/2017, così come sopraesposta, completa di tutti gli elaborati, definiti dalla legge urbanistica regionale e dal Regolamento Edilizio e comprensiva del progetto definitivo/esecutivo di opera pubblica per la realizzazione dell'infrastruttura stradale fuori comparto";

- che in data 4/05/2024, è stata presentata la proposta di Accordo Operativo, ai sensi dell'articolo 38 della L.R. n. 24/2017, avente ad oggetto la "Rigenerazione ad uso residenziale del Comparto Ex - Caserme di via Giardini Modena" ed è stata acquisita agli atti ai seguenti prott.: n. 177705 del 6/05/2024, n. 177735 del 6/05/2024, n. 177756 del 6/05/2024, n. 177784 del 6/05/2024 ed è stata successivamente integrata in data 21/05/2024 (prot. n. 203847/2024, prot. n. 203911/2024, prot. n. 203942/2024); assumendo il numero progressivo di progetto (C-portal/ Archiweb) n. 24/2024 comprensiva del progetto definitivo/esecutivo dell'opera pubblica per la realizzazione dell'infrastruttura stradale fuori comparto";

Dato atto inoltre che, a seguito della particolare complessità del programma di intervento, contenuto nella Proposta dell'Accordo Operativo sopra citata, è stato contestualmente comunicato alla società Cesa, con nota registrata al prot. 226606 del 10/06/2024, a) il raddoppio del termine perentorio, portandolo da 60 a 120 giorni, per la verifica della conformità al PUG della proposta avanzata e alla pianificazione territoriale e settoriale vigente e la valutazione dell'interesse pubblico, in attuazione delle previsioni di cui all'art. 38, comma 7, della L.R. n. 24/2017 e b) la sospensione dei termini del procedimento in attesa di documentazione integrativa ai fini della verifica del

corretto inserimento paesaggistico della nuova infrastruttura stradale, come definito all'art. III.V.17 e dall'allegato 4 del Regolamento Edilizio del Comune di Modena;

Considerato:

- che, in seguito all'insediamento della nuova Giunta Comunale, si è avviata una fase di approfondimento e valutazione sulla realizzazione dell'infrastruttura stradale, tenendo conto del valore del contesto agricolo di interesse ambientale e paesaggistico in cui è inserita l'infrastruttura e dell'importante impermeabilizzazione del suolo derivante dall'opera;

- che, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 53 del 23 settembre 2024, avente ad oggetto "La Rigenerazione Urbana della Città di Modena - Percorso partecipato propedeutico alla formazione di un avviso pubblico per la raccolta di manifestazioni di interesse", l'Amministrazione Comunale, in attuazione degli Indirizzi di governo 2024-2029 e, in particolare, del "Patto con la città e per la città" per la Modena del 2030, ha delineato le fasi di un percorso partecipativo finalizzato al coinvolgimento di soggetti privati, associazioni, cittadini, tecnici e categorie professionali, invitati a contribuire con idee e suggerimenti per migliorare la qualità delle aree urbane e tra le altre cose, orientare gli interventi di rigenerazione urbana da promuovere;

- che, nelle more della fase istruttoria del procedimento per l'approvazione dell'accordo Operativo del comparto denominato "Residenziale Cesa - via Giardini", a seguito del percorso partecipativo e degli approfondimenti relativi all'intero quadrante Sud della città di Modena, è stata confermata l'esigenza di ripensare l'urgenza e/o necessità di realizzare totalmente l'opera pubblica (Primo e Secondo Stralcio) per l'urbanizzazione dell'insediamento esterno al comparto, ritenendo di privilegiare altre opere pubbliche, sempre a supporto del medesimo quadrante e di pari importo, così come definito nel "Quadro Economico" allegato all'Accordo procedimentale sopracitato o in alternativa di monetizzarle;

- che nello specifico per quanto riguarda il Primo Stralcio dell'infrastruttura stradale, così come rappresentata nell'elaborato denominato "Opere di urbanizzazione (compresa nuova strada, Parte 1 e Parte 2)", allegato "E" all'Accordo Procedimentale stipulato in data 6/02/2024, dovrà essere approfondita la progettazione della rotatoria per raccorderla con la viabilità esistente (Via Giardini) e l'accesso al nuovo comparto; per quanto concerne il Secondo Stralcio dovranno essere individuate nuove opere pubbliche in sostituzione dell'infrastruttura stradale oppure monetizzare il suo valore, definito nel "Quadro economico" allegato all'Accordo procedimentale stipulato in data 6/02/2024; conseguentemente allineare gli atti progettuali dell'Accordo Operativo e, se necessario, quelli propedeutici già predisposti;

Ritenuto, alla luce di quanto sopra, di approfondire e rispondere alle proposte formulate nei contesti di confronto e nei laboratori dedicati e di dare mandato agli Uffici Comunali competenti di avviare un dialogo con la proprietà dell'area, nonché soggetto attuatore, al fine di valutare quanto riportato al punto precedente;

Su proposta del responsabile del procedimento e richiamati:

- l'art. 48 del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.;
- la Legge n.241/1990;
- il D.Lgs. 267/2000;
- il DPR 380/2001;
- la L.R. 20/2000;
- la L.R. 15/2013;

- la L.R. 24/2017;

Visto l'atto del Sindaco prot. 474238 del 5/12/2024 con il quale si dispone la proroga dell'incarico di Dirigente responsabile del Settore Pianificazione e gestione del territorio all'ing. Maria Sergio, ai sensi della normativa vigente e dell'art. 75 dello Statuto dell'Ente, fino all'8/06/2025 e comunque fino a nuova disposizione;

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

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

Ad unanimità di voti favorevoli espressi in forma palese;

D e l i b e r a

per le motivazioni citate in premessa e qui integralmente richiamate:

- di dare mandato agli Uffici comunali competenti di avviare un confronto tra il Comune di Modena e la società Cesa Costruzioni Srl, soggetto attuatore e proponente dell'Accordo operativo ex art. 38 L.R. n.24/2017 per la trasformazione urbanistico-edilizia del comparto denominato "Residenziale Cesa - via Giardini, presentato in data 4/05/2024, al fine di valutare:

= la possibilità di rivedere la progettazione e realizzare il Primo Stralcio dell'infrastruttura stradale, fuori comparto, sempre a totale cura e spese del soggetto attuatore e nel rispetto dell'importo previsto nel "Quadro economico" allegato all'Accordo procedimentale stipulato in data 6/02/2024;

= la progettazione e realizzazione di nuove opere pubbliche in sostituzione dell'infrastruttura stradale di cui al Secondo Stralcio, oppure monetizzare il valore dell'opera non eseguita come già definito nel "Quadro economico" allegato all'Accordo procedimentale stipulato in data 6/02/2024;

- di procedere conseguentemente ad allineare gli atti progettuali dell'Accordo Operativo e, se necessario, quelli propedeutici già predisposti;

- di dare atto che le opere pubbliche da realizzare in luogo dell'infrastruttura stradale, a parità di valore e a totale cura e spese del soggetto attuatore, saranno determinate in considerazione di quanto emerso dal percorso partecipato avviato dall'Amministrazione comunale secondo quanto disposto con la deliberazione del Consiglio comunale n. 53/2024, che ha visto il coinvolgimento di soggetti privati, associazioni, cittadini, tecnici e categorie professionali, invitati a contribuire con idee e suggerimenti per migliorare la qualità delle aree urbane e, tra le altre cose, orientare gli interventi di rigenerazione urbana da promuovere;

- di dare atto, infine, che si darà corso agli obblighi di pubblicazione previsti dal D.Lgs. 14 marzo 2013, n. 33 "Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle Pubbliche Amministrazioni".

Letto, approvato e sottoscritto con firma digitale:

Il Sindaco
MEZZETTI MASSIMO

Il Vice-Segr. Gen.
MIGLIOZZI DANIELA MARIA ADRIANA



COMUNE DI MODENA

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

OGGETTO: TRASFORMAZIONE URBANISTICO EDILIZIA DELL'AREA RICOMPRESA NELLA ZONA ELEMENTARE N. 280 AREA N. 01 E AREA N. 11, VIA GIARDINI, IDENTIFICATA CATASTALMENTE AL FOGLIO 198, MAPPALI: 306-307-308-309-312- MANDATO AGLI UFFICI COMUNALI DI AVVIARE UN PERCORSO DI CONFRONTO CON IL SOGGETTO ATTUATORE PER LA REALIZZAZIONE DI NUOVE OPERE PUBBLICHE IN LUOGO DELL'INFRASTRUTTURA STRADALE ORIGINARIAMENTE IPOTIZZATA.

Si esprime il parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica della presente proposta di deliberazione n. 133/2025, 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, 23/01/2025

Sottoscritto dal Dirigente
(SERGIO MARIA)
con firma digitale



COMUNE DI MODENA

ATTESTAZIONE DI COPERTURA FINANZIARIA Settore Risorse Finanziarie e Patrimoniali

OGGETTO: TRASFORMAZIONE URBANISTICO EDILIZIA DELL'AREA RICOMPRESA NELLA ZONA ELEMENTARE N. 280 AREA N. 01 E AREA N. 11, VIA GIARDINI, IDENTIFICATA CATASTALMENTE AL FOGLIO 198, MAPPALI: 306-307-308-309-312- MANDATO AGLI UFFICI COMUNALI DI AVVIARE UN PERCORSO DI CONFRONTO CON IL SOGGETTO ATTUATORE PER LA REALIZZAZIONE DI NUOVE OPERE PUBBLICHE IN LUOGO DELL'INFRASTRUTTURA STRADALE ORIGINARIAMENTE IPOTIZZATA.

NON si attesta l'esistenza della copertura finanziaria della spesa relativa alla presente proposta di deliberazione n. 133/2025, 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, 23/01/2025

Sottoscritto dal Dirigente
(MANELLI DAVIDE)
con firma digitale



COMUNE DI MODENA

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE Settore Risorse Finanziarie e Patrimoniali

OGGETTO: TRASFORMAZIONE URBANISTICO EDILIZIA DELL'AREA RICOMPRESA NELLA ZONA ELEMENTARE N. 280 AREA N. 01 E AREA N. 11, VIA GIARDINI, IDENTIFICATA CATASTALMENTE AL FOGLIO 198, MAPPALI: 306-307-308-309-312- MANDATO AGLI UFFICI COMUNALI DI AVVIARE UN PERCORSO DI CONFRONTO CON IL SOGGETTO ATTUATORE PER LA REALIZZAZIONE DI NUOVE OPERE PUBBLICHE IN LUOGO DELL'INFRASTRUTTURA STRADALE ORIGINARIAMENTE IPOTIZZATA.

Si esprime parere FAVOREVOLE in merito alla regolarita' contabile della presente proposta di deliberazione n. 133/2025, ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.

Modena li, 24/01/2025

Sottoscritto dal Dirigente
(STORTI STEFANIA)
con firma digitale