



COMUNE DI MODENA

N. 64/2023 Registro Deliberazioni di Consiglio

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SEDUTA DEL 24/07/2023

L'anno duemilaventitre in Modena il giorno ventiquattro del mese di luglio (24/07/2023) alle ore 15:35 , 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	NO	LENZINI DIEGO	SI
AIME PAOLA		SI	MANENTI ENRICA	SI
BALDINI ANTONIO		SI	MANICARDI STEFANO	SI
BERGONZONI MARA		SI	MORETTI BARBARA	SI
BERTOLDI GIOVANNI		SI	PARISI KATIA	SI
BIGNARDI ALBERTO		NO	REGGIANI VITTORIO	NO
BOSI ALBERTO		SI	ROSSINI ELISA	SI
CARPENTIERI ANTONIO		SI	SANTORO LUIGIA	NO
CARRIERO VINCENZA		SI	SCARPA CAMILLA	SI
CONNOLA LUCIA		NO	SILINGARDI GIOVANNI	SI
DE MAIO BEATRICE		SI	STELLA VINCENZO WALTER	SI
DI PADOVA FEDERICA		SI	TRIANNI FEDERICO	SI
FABBRI FRANCESCA		NO	VENTURELLI FEDERICA	NO
FORGHIERI MARCO		SI		
FRANCHINI ILARIA		SI		
GIACOBazzi PIERGIULIO		SI		

E gli Assessori:

CAVAZZA GIANPIETRO	SI	FILIPPI ALESSANDRA	SI
BARACCHI GRAZIA	NO	LUCA' MORANDI ANNA MARIA	NO
BORTOLAMASI ANDREA	NO	PINELLI ROBERTA	SI
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. 64

CONVENZIONE URBANISTICA RELATIVA AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 689/2021, VIA FOLLONI, ZONA ELEMENTARE 620, AREA 04, PER LA REALIZZAZIONE DI UN NUOVO CAPANNONE PRODUTTIVO - APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA EX ART. 19 BIS DELLA LR 15/2013 E ART. 28 BIS DEL DPR 380/2001

Relatore: Assessora Vandelli

OMISSIS

Non ricevendo richieste di intervento, 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: 23

Consiglieri votanti: 23

Favorevoli 23: i consiglieri Aime, Bergonzoni, Bertoldi, Bosi, Carpentieri, Carriero, Di Padova, Forghieri, Franchini, Giordani, Guadagnini, Lenzini, Manenti, Manicardi, Moretti, Parisi, Poggi, Rossini, Scarpa, Silingardi, Stella, Trianni, ed il Sindaco Muzzarelli

Risultano assenti i consiglieri Baldini, Bignardi, Connola, De Maio, Fabbri, Giacobazzi, Prampolini, Reggiani, Santoro, Venturelli.

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 n. 24 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", che ha abrogato e sostituito sia la L.R. n. 20/2000 sia la L.R. n. 19/1998, ha previsto all'art. 3, comma 1, l'obbligo per i Comuni di procedere all'adeguamento della pianificazione urbanistica vigente ai principi fondamentali ivi previsti, entro termini perentori per l'avvio del relativo processo e per la sua conclusione;
- che tra gli obiettivi primari della L.R. n. 24/2017 c'è la previsione di pervenire al completo rinnovo della pianificazione urbanistica comunale, con la predisposizione e approvazione di un nuovo piano urbanistico, denominato Piano Urbanistico Generale (PUG), diretto a disciplinare e promuovere il riuso del patrimonio edilizio esistente e la rigenerazione urbana dell'esistente e a ridurre drasticamente il consumo di suolo;
- che per perseguire tale obiettivo primario, l'art. 3 della L.R. n. 24/2017, come modificato dalla L.R. 31 luglio 2020 n. 3, stabilisce che i Comuni debbano avviare detto processo di rinnovo della pianificazione urbanistica, entro il termine di quattro anni dalla data di entrata in vigore della medesima legge (avvenuta il 1° gennaio 2018), e concludere l'iter approvativo del nuovo piano nei due anni successivi;

- che il Comune di Modena ha avviato l'elaborazione della variante generale diretta al rinnovo complessivo degli strumenti di pianificazione e all'approvazione del PUG e che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 78 del 22/12/2022 ha adottato il Piano Urbanistico Generale (PUG), ai sensi dell'art. 46, comma 1 della 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".

- che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 46 del 22/06/2023 l'Amministrazione Comunale ha approvato ai sensi dell'art. 46 della LR 24/2017 il Piano Urbanistico Generale (PUG) del Comune di Modena, in vigore dalla data di pubblicazione sul BURERT dell'avviso di avvenuta approvazione;

Visto:

- che in data 01/03/2021, la società UNIMMOBILIARE S.R.L., P.IVA 00273370171, ha presentato richiesta di permesso di costruire convenzionato n.689 /2021, per la costruzione di un nuovo capannone produttivo, su un'area, di sua proprietà, lungo la strada statale Via Emilia Est, angolo via Folloni, catastalmente identificata al Foglio 209, mappali 9 sub 4, 5 e 10, e 45, 93,94,95, 96, 97;

- che il progetto prevede la realizzazione di un nuovo comparto produttivo per lo svolgimento di attività inerenti lo stoccaggio e l'allestimento delle consegne dei prodotti nel settore del commercio

dell'arredobagno e idrotermosanitario con la possibilità di vendita al dettaglio e all'ingrosso e la realizzazione degli uffici di pertinenza all'attività.

- che la dotazione di parcheggi, privati e pubblici viene soddisfatta prevedendo a progetto la realizzazione di nr. 30 posti auto privati e nr. 26 posti auto pubblici, oltreché di nr. 31 posti per biciclette e rispettive cariche elettriche;

- che il suddetto intervento di nuova edificazione prevede, altresì, la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e verde ecologico ambientale;

Dato atto:

- che l'area è disciplinata dallo strumento urbanistico vigente alla presentazione del titolo edilizio come segue:

Piano Strutturale Comunale

V-a1 – Ambiti specializzati per attività produttive

A1 Aree di rilievo comunale situate in prossimità della Via Emilia

Zona Elementare N 620 Area 04:

Destinazioni ammesse : C/2 magazzino C/3 laboratorio D/1 opificio D/7 capannone produttivo

Altezza Massima per Funzioni Produttive :1 p+pt

Capacità Insediativa per Funzioni Produttive :7500 mq/ha

- 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.

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.

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 progettuale prevede la realizzazione di un nuovo comparto produttivo per lo svolgimento di attività inerenti lo stoccaggio e l'allestimento delle consegne dei prodotti nel settore del commercio dell'arredobagno e idrotermosanitario con la possibilità di vendita al dettaglio e all'ingrosso e la realizzazione degli uffici di pertinenza all'attività;

- che la dotazione di parcheggi, privati e pubblici viene soddisfatta prevedendo a progetto la realizzazione di nr. 30 posti auto privati e nr. 26 posti auto pubblici compressivi di nr. 31 posti per biciclette e rispettive cariche elettriche;

- che il suddetto intervento di nuova edificazione prevede, altresì, la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e verde ecologico ambientale;

Valutato:

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

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

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

Ritenuto pertanto di doverlo approvare;

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

Richiamato l'art. 42 del 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 di attribuzione e definizione degli incarichi dirigenziali, prot. n. 406940/2022, con la quale viene nominato l'ing. Michele Tropea, Dirigente Responsabile del Servizio Promozione del riuso e della rigenerazione urbana e Politiche abitative;

Visto l'atto di delega di funzioni prot.n. 414401 del 03/11/2022 con cui la Dirigente responsabile del Settore Pianificazione e gestione del Territorio ing. Maria Sergio dispone, in caso di sua assenza, di delegare all'ing. Michele Tropea le materie di competenza del Settore e l'adozione di tutti gli atti relative alle funzioni gestionali trattenute in capo alla Dirigente stessa;

Visto il parere favorevole del Dirigente Responsabile delegato ing. Michele Tropea 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 che per l'assenza della Dirigente responsabile del Settore, ing. Maria Sergio, l'apposizione del visto di congruità si intende superata ai sensi del Regolamento di Organizzazione;

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 18/07/2023;

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. 689/2021, per la costruzione di un nuovo capannone produttivo, su un'area, localizzata lungo la strada statale Via Emilia Est, angolo via Folloni, catastalmente identificata al Foglio 209, mappali 9 sub 4, 5 e 10, e 45, 93,94,95, 96, 97;

- di dare atto:

= che alla stipulazione della convenzione con il Comune interverrà il legale rappresentante della società UNIMMOBILIARE S.R.L., P.IVA 00273370171, in qualità di 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;

= che sono state verificate eventuali relazioni di parentela o affinità sussistenti tra i titolari, gli amministratori, i soci e i dipendenti degli stessi soggetti e i dirigenti e i dipendenti dell'Amministrazione di cui al presente procedimento, con esito negativo, non sussistendone.

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

Il Presidente
POGGI FABIO

Il Segretario Generale
DI MATTEO MARIA

**CONVENZIONE URBANISTICA
RELATIVA AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 689/2021,
VIA FOLLONI, ZONA ELEMENTARE 620, AREA 04, PER LA REALIZZAZIONE DI UN NUOVO
CAPANNONE PRODUTTIVO**

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,
denominato di seguito Comune, come da deliberazione -----

E

il Sig. _____ nato il _____ codice fiscale _____, residente a _____
in _____ che interviene in qualità di legale rappresentante e amministratore Unico della Società
UNIIMMOBILIARE s.r.l. con sede in Via Vicenza, 3 25125 Brescia (Bs), proprietaria degli immobili indicati
in epigrafe,

di seguito denominato in seguito anche **Soggetto attuatore**",

P R E M E S S O

1. 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;
2. 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;
3. 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;
4. 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;
5. che a decorrere dalla data di adozione del Piano e fino alla sua approvazione, così come già determinato in fase di assunzione, si applicano le misure di salvaguardia come previsto dall'art. 27 della L.R. 24/2017 e come disciplinato all'art. 7.2 "Salvaguardia a seguito dell'adozione del Pug" delle norme del Piano, fino all'emanazione del relativo provvedimento di approvazione:

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

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

2. I Permessi di Costruire convenzionati, i PUA (PP, PL, PEEP, PdR ecc.) e gli altri strumenti attuativi

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

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

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

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

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

6. che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 46 del 22/06/2023 l'Amministrazione Comunale ha approvato ai sensi dell'art. 46 della LR 24/2017 il Piano Urbanistico Generale (PUG) del Comune di Modena, in vigore dalla data di pubblicazione sul BURERT dell'avviso di avvenuta approvazione;

dato atto:

7. che in data 01/03/2021 la proprietà dell'area, identificata catastalmente al Foglio 209, mappali 9 sub 4 , 5 e 10 , e 45, 93,94,95, 96, 97 e , ha presentato richiesta di **Permesso di Costruire convenzionato n. 689/2021**, per la trasformazione urbanistico edilizia della suddetta aree, identificata alla Zona Elementare n.620 Area 04;

8. che l'area, alla presentazione del titolo, risultava disciplinata dal PRG vigente come segue:

Piano Strutturale Comunale

V-a1 – Ambiti specializzati per attività produttive

A1Aree di rilievo comunale situate in prossimità della Via Emilia

Zona Elementare N 620 Area 04:

Destinazioni ammesse : C/2 magazzino C/3 laboratorio D/1 opificio D/7 capannone produttivo

Altezza Massima per Funzioni Produttive :1 p+pt

Capacità Insediativa per Funzioni Produttive :7500 mq/ha

9. che la proposta progettuale prevede la realizzazione di nuovo capannone su lotto localizzato nell'area Est di Modena, lungo la strada statale nr. 9 Via Emilia Est angolo via Folloni. L'area presenta un uso urbanistico di destinazione produttivo per lo svolgimento di attività inerenti lo stoccaggio e l'allestimento delle consegne dei prodotti nel settore del commercio dell'arredobagno e idrotermosanitario con la possibilità di vendita al dettaglio e all'ingrosso e la realizzazione degli uffici di pertinenza all'attività. La dotazione di parcheggi, privati e pubblici viene soddisfatta prevedendo a progetto la realizzazione di nr.30 posti auto privati e nr.26 posti auto pubblici compressivi di,nr. 31 posti per biciclette e rispettive cariche elettriche ;
10. che inoltre vengono messi a dimora come Dotazione richiesta per una superficie drenante di 1368,95mq ,14 alberi ad alto fusto e 140 arbusti rispondendo alla normativa che prevede per gli interventi di Nuova costruzione per ogni 100 mq di superficie permeabile teorica calcolata con le modalità esplicitate dal RUE n. 1 albero ad alto fusto b. n. 10 arbusti, e viene monetizzata mq 119,54 di superficie drenante;
11. 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;*

12. 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:

13. che il suddetto intervento di nuova edificazione prevede la realizzazione di nuovo capannone su lotto localizzato nell'area Est di Modena, lungo la strada statale nr. 9 Via Emilia Est angolo via Folloni e le rispettive opere di urbanizzazione primaria e verde ecologico ambientale;
14. che l'intervento è attuabile mediante permesso di costruire convenzionato;
15. che facendo riferimento all'art. 24.4 comma 2 - Dotazione obbligatoria di parcheggi per autovettura, in rapporto alla destinazione d'uso edilizia o funzionale dei fabbricati e secondo la classificazione dell'art. 20.0 la dotazione di parcheggi Pubblici viene soddisfatta prevedendo a progetto la realizzazione di nr.26 posti auto Pubblici.

valutato:

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

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

CAPO I

ART. 1

DISPOSIZIONE PRELIMINARE E OBBLIGO GENERALE

1. Tutte le premesse fanno parte integrante e sostanziale della presente convenzione urbanistica.
2. Il soggetto attuatore assume gli oneri e gli obblighi che seguono, fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, che saranno attestati con appositi atti deliberativi e/o certificativi.
3. In caso di **alienazione parziale** delle aree oggetto della convenzione urbanistica, gli obblighi assunti dal soggetto attuatore si trasferiscono agli aventi causa, salvo diverse ed espresse clausole contenute nella presente convenzione e, in particolare, all'art. 2, comma 1, del Capo II. Il soggetto attuatore rimane tuttavia obbligato in solido con i successori ed aventi causa, per tutto quanto specificato nei patti della presente convenzione urbanistica.
4. Solo qualora il soggetto attuatore proceda **all'alienazione unitaria e globale** delle aree oggetto della presente convenzione urbanistica, gli obblighi da esso assunti si trasferiscono agli aventi causa, senza il permanere della responsabilità solidale.
5. Il soggetto attuatore potrà procedere **all'alienazione unitaria e globale** delle aree, oggetto della presente convenzione urbanistica, solo su espressa autorizzazione rilasciata dall'Amministrazione Comunale in accoglimento di apposita istanza del soggetto attuatore, correlata della relazione economico-finanziaria (ex art. 38 co.3, lettera c) della LR24/201) e successivamente all'acquisizione dell'informativa antimafia non interdittiva ex art. 84, comma 3 e art. 91 del D.Lgs 159/2011.
- 6.
7. 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.
8. 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;
9. Costituiscono parte integrante e sostanziale della presente Convenzione i seguenti allegati:

Allegato A – Planimetria generale con individuazione delle aree private in cessione (art. 2) al comune di Modena e le aree pubbliche da consegnare per la realizzazione delle opere di urbanizzazione comprensive dell'area dove insiste una cabina di trasformazione energia (foglio 209 mappale 9 sub 5) come da frazionamento tipo mappale 19910 del 07 marzo 2023;

ART. 2

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

1. Ai sensi dell'art. 28 bis del DPR 380/2001, dell'art. A - 26 della Legge Regionale 20/2000 e dell'art. 12.1 del Testo coordinato di Norme di PSC POC RUE, il soggetto attuatore si obbliga:

A) a cedere gratuitamente al Comune, alla stipula della presente convenzione, tutte le aree necessarie per le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento e meglio indicate nelle tavole di progetto allegato al PdC 689/2021 e nell'allegata planimetria (**ALLEGATO A**) e dal frazionamento ;

B) 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 dal nuovo Codice dei Contratti Pubblici, entrato in vigore al 01 luglio 2023, con particolare riferimento all'art. 13, c.7 - Allegato I.12. art.5 del D.lgs 36/2023 e comunque nel rispetto della normativa vigente in materia di opere pubbliche, tutte le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (opere di urbanizzazione primaria-U1), trattandosi di opere di importo inferiore alla soglia di rilevanza comunitaria, come emerge dal quadro economico (**ALLEGATO A**) a **propria totale cura e spese**, (non sono previsti scomputi degli oneri di urbanizzazione) e una volta realizzate, per le opere poste su aree pubbliche, a cederle gratuitamente all'Amministrazione Comunale:

2. Le opere di cui sopra – che verranno cedute a seguito della loro realizzazione e collaudo finale - sono indicate nel progetto esecutivo allegato al PdC 689/2021 e nell'allegata planimetria (**ALLEGATO A**), consistenti:
 - realizzazione di parcheggio pubblici con nr 26 PP di cui 1 per disabili, con le necessarie opere di illuminazione, opere d'arte (allacciamenti, pozzetti, caditoie ecc), e di manutenzione e segnaletica atte a collegare le nuove opere in continuità con quelle esistenti;
 - reti di media e bassa tensione, comprendendo anche le opere accessorie quali le cabine di trasformazione, gli scavi, ecc.;
 - reti e pozzetti per telecomunicazioni;
 - illuminazione pubblica, comprendenti pali, polifore, ecc., reti del gas;
 - fognature, condotti di laminazione ed opere connesse, rete dell'acqua potabile;
 - reti per fibra e telecomunicazione.
3. Tali opere di urbanizzazione, come da computo metrico estimativo allegato al permesso di costruire, ammontano ad **euro 105.766,62** (*euro centocinque mila settecentosessantasei/62*);
4. Il soggetto attuatore realizzerà le opere sotto la sua personale e completa responsabilità, tramite il proprio appaltatore.
5. 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.
6. Il soggetto attuatore si obbliga a tenere indenne il Comune da ogni e qualsivoglia responsabilità per danni a terzi e a tal fine dovrà stipulare apposite polizze fidejussoria assicurative.
7. Le opere di che trattasi saranno realizzate sotto la sorveglianza dell'Ufficio Tecnico Comunale (UTC) in accordo con il soggetto gestore oggi HERA s.p.a .
8. E' facoltà del Comune contribuire alla realizzazione degli allacciamenti di cui sopra, ove tali opere, oltre che servire il lotto oggetto di interventi, possano rivestire carattere di più generale utilità, rendendo possibile l'allacciamento al servizio di altri interventi edificatori, pubblici o privati, preesistenti o di progetto.
9. Il soggetto attuatore è altresì obbligato:
 - A) a ripristinare, al termine del programma edilizio, le infrastrutture per l'urbanizzazione esistenti ed eventualmente danneggiate nel corso dei lavori;
 - B) a predisporre, contestualmente alla realizzazione delle altre infrastrutture per l'urbanizzazione, le canalizzazioni relative alla rete telefonica, quando le stesse siano previste su aree da cedere al Comune;
 - 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 consegna dal Comune o da HERA s.p.a.

ART. 3

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

1. Le caratteristiche tecniche e progettuali delle infrastrutture e delle reti sono definite nel progetto esecutivo, contenuto nel PdC 689/2021 e concordate con tutti gli uffici ed Enti competenti e con HERA s.p.a. per gli impianti a rete e gli scarichi fognari.
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 dei soggetti attuatori, risulterà non superiore al 15% del costo necessario alla realizzazione delle opere, come da progetto approvato.
3. Il soggetto attuatore si impegna, pertanto, a soddisfare eventuali richieste del Comune in questo senso:
 - = Nel caso in cui le modifiche comportino un onere inferiore o pari al 5%, la proprietà si impegna a soddisfare le richieste del Comune, senza ulteriore scomputo degli oneri di urbanizzazione;
 - = Nel caso in cui le modifiche comportino un onere superiore al 5% e comunque fino al 15%, la proprietà si impegna a soddisfare le richieste del Comune, dietro riconoscimento di uno scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria.
4. 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 dei soggetti attuatori. Il soggetto attuatore dovrà fornire, pertanto all'UTC una lista di tre nominativi idonei all'incarico di collaudatore e, tra questi, il Comune nominerà il collaudatore/i; Il collaudatore, dovrà dichiarare altresì l'inesistenza di cause di incompatibilità e la sua nomina dovrà essere conforme al Codice dei contratti pubblici.
5. 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 dell'art. 194 del DPR n. 544/1999 e s.m. o report riepilogativo e comunque in osservanza della normativa vigente in materia.
6. Il soggetto attuatore dovrà altresì nominare, sempre prima dell'inizio dei lavori, con oneri a suo carico, e comunicandolo al Comune: il Direttore dei Lavori, da individuare tra i soggetti abilitati, il Responsabile dei lavori e il Coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione dei lavori, ai sensi del D.lgs. n. 81/2008.
7. Il soggetto attuatore è tenuto a comunicare, sull'apposita modulistica, la data di inizio lavori, così come previsto dalla LR 15/2013, concordando altresì, con l'UTC, le modalità di comunicazione delle date di inizio delle singole principali lavorazioni, che devono pervenire in tempo utile affinché possano predisporre i necessari controlli. Durante l'esecuzione dei suddetti lavori, infatti, il Comune eserciterà ogni tipo di controllo necessario o ritenuto opportuno al fine di garantire la corretta esecuzione delle opere.
8. Dovrà essere effettuata la comunicazione di inizio lavori con l'indicazione dell'impresa esecutrice per la quale dovrà essere fornita la documentazione comprovante i requisiti per eseguire lavori pubblici, ai sensi della normativa vigente in materia di opere pubbliche, il documento unico di regolarità contributiva e la restante documentazione di cui all'art. 90, comma 9, del D.lgs. n. 81/2008 e s.m. Dovranno essere comunicati altresì tutti i nominativi delle eventuali imprese subappaltatrici per le quali, oltre al documento unico di regolarità contributiva e alla restante documentazione di cui all'art. 90, comma 9, del D.lgs. n. 81/2008 e s.m., dovrà essere altresì prodotta la documentazione comprovante i requisiti per eseguire lavori pubblici, sempre ai sensi del codice degli appalti e

normativa vigente in materia

9. Dovrà altresì essere installato, 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.
10. Il soggetto attuatore assume ogni responsabilità in ordine a danni di qualsiasi natura, diretti ed indiretti, causati a terzi, anche dipendenti o incaricati del Comune, o a cose, da propri dipendenti o da propri mezzi ed attrezzature o cause di forza maggiore durante tutta l'esecuzione dei lavori di tutte le opere di urbanizzazione e fino al collaudo e presa in consegna delle opere. All'uopo dovrà stipulare apposite polizze assicurative che tengano completamente indenne il Comune, così come stabilito dal Codice degli Appalti e relativo regolamento di esecuzione ed attuazione ancora vigente.
11. 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.
12. 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

CONDIZIONI PER IL RITIRO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

1. Il ritiro del PdC 689/2021 è subordinato:

A) alla stipula della presente convenzione urbanistica, da stipularsi entro e non oltre tre mesi dall'esecutività della deliberazione di Consiglio Comunale che ha approvato il presente atto, a pena di decadenza del **titolo abilitativo**.

B) alla fornitura di apposita garanzia fideiussoria (prestata da un primario istituto di credito in ambito nazionale) bancaria o assicurativa, ai sensi degli artt. 1944 e segg. del codice civile, di importo pari al costo complessivo di realizzazione di tutte le opere di **urbanizzazione primaria**, come risultante dai computi metrici estimativi del progetto esecutivo ricompreso nel citato 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 garanzia dovrà essere incondizionata 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.
4. La suddetta fideiussione dovrà essere depositata alla stipula della presente convenzione urbanistica.
5. 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.
6. 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.
7. Il rimanente importo (80%), verrà svincolato, tramite comunicazione scritta del Comune, e a collaudo

definitivo e presa in carico di tutte le opere;

8. 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. 5

POTERI DI CONTROLLO DEL COMUNE E PRESA IN CONSEGNA DELLE INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO

1. Il soggetto attuatore si obbliga a comunicare la data di fine lavori, nel rispetto delle leggi e norme del regolamento edilizio vigente, specificando, in particolare, la data di ultimazione degli impianti eseguiti (rete di distribuzione di energia elettrica, gas, acqua, illuminazione pubblica ecc.).
2. A seguito delle comunicazioni di cui sopra, i soggetti attuatori devono inoltrare all'UTC:
 - il collaudo tecnico delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento, ai sensi del D.lgs. n. 36/2023 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.
3. In particolare saranno da evidenziarsi le opere relative a:
 - == reti di media e bassa tensione, comprendendo anche le opere accessorie quali le cabine di trasformazione, gli scavi, ecc.;
 - == reti e pozzetti per telecomunicazioni;
 - == illuminazione pubblica, comprendenti pali, polifore, ecc., reti del gas;
 - == fognature, condotti di laminazione ed opere connesse, rete dell'acqua potabile;
 - == opere stradali e marciapiedi;
 - == gli 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, debitamente sottoscritti dall'Impresa esecutrice dei lavori, in formato informatico compatibile Autocad;
 - == la dichiarazione di conformità degli impianti ai sensi della DM 37/2008, comprensive di tutti gli allegati obbligatori; dovranno essere comunque allegati le planimetrie e gli schemi degli impianti relativi allo stato di fatto a fine lavori, controfirmate dalla ditta esecutrice;
 - == i verbali di effettuazione di tutte le misure, prove, collaudi e certificazioni sugli impianti, a firma del legale rappresentante soggetto attuatore ove richiesto;
 - == eventuali rettifiche ai frazionamenti delle aree, saranno a totale carico del soggetto attuatore;
 - == il rilievo dei confini tra le aree pubbliche di urbanizzazione e i lotti privati per l'edificazione; eventuali rettifiche ai frazionamenti delle aree pubbliche che il Comune prenderà in consegna e agli atti di rogito con i quali è stata trasferita la proprietà al Comune saranno a totale carico dei soggetti attuatori;
4. Trascorso il periodo di due anni dalla data di emissione del relativo certificato, il collaudo provvisorio diventerà automaticamente definitivo qualora, 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.
5. Espletati i predetti adempimenti, verificata la completa e regolare esecuzione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento e dopo la presa in consegna delle Opere (determinazione dirigenziale), il Comune libererà la garanzia e prenderà in consegna tutte opere di cui sopra così come indicato negli elaborati del progetto esecutivo delle medesime opere
6. 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 e funzionanti;
 - B) che le opere presentino carattere di pubblico interesse, al fine di essere incluse tra le proprietà

comunali.

7. Tutte le opere di che trattasi dovranno, in ogni caso, risultare complete e perfettamente funzionanti al momento dell'ultimazione del 100% del programma edificatorio. Tale ultimazione e il perfetto funzionamento costituiscono condizione necessaria per la **presentazione della segnalazione certificata di conformità edilizia ed agibilità (SCCEA) del fabbricato**.
8. 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.
9. 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. 6

CONDIZIONI DEL PERMESSO DI COSTRUIRE E CONDIZIONI PER LA PRESENTAZIONE DELLA SEGNALEZIONE CERTIFICATA DI CONFORMITA' EDILIZIA ED AGIBILITA'

1. Il PdC 689/2021 dove contenere le seguenti condizioni:
 - a)obbligo, a carico del titolare del permesso di costruire, di ripristinare le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento esistenti, eventualmente danneggiate nel corso dei lavori;
 - b)divieto, a carico del titolare del permesso, di realizzare l'accantieramento su aree destinate alle infrastrutture per l'urbanizzazione; la possibilità di tale realizzazione dovrà essere concordata con l'UTC, solo in casi eccezionali;
2. **La presentazione della Segnalazione Certificata di conformità edilizia ed agibilità (SCCEA)**, per l'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 opere di urbanizzazione previste nel progetto;
 - d-alla presentazione della documentazione di cui all'art.5 della presente convenzione;

ART. 7

CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE E MONETIZZAZIONI

1. 1.Ai sensi degli articoli 29 e seguenti della L.R. 15/2013, il contributo di costruzione va corrisposto con le modalità e gli importi stabiliti dalle deliberazioni regionali e comunali, secondo quanto di seguito disciplinato:
 - A)** Per quanto attiene agli **oneri di urbanizzazione primaria**, dovranno essere **corrisposti integralmente** sulla base delle normative regionali e delle deliberazioni comunali attuative vigenti al momento del rilascio del permesso di costruire;
 - B)** Per quanto attiene agli oneri di **urbanizzazione secondaria**, dovranno essere **corrisposti integralmente** sulla base delle normative regionali e delle deliberazioni comunali attuative vigenti al momento del rilascio del permesso di costruire;
 - C) i contributi "D" e "S" devono essere integralmente corrisposti**, sulla base delle normative regionali e delle deliberazioni comunali attuative.
2. E' prevista la monetizzazione di mq 119, 54 per un importo di €12.790,78 come da delibera di Giunta comunale.

3. Le opere di urbanizzazione, da realizzarsi ai sensi del Dlgs 36/2023, verranno realizzate a totale cura e spesa del Soggetto attuatore, così come disciplinato dall'art. 2 della presente convenzione, senza alcuno scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

ART. 8 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. 689/2021 e comunque entro il termine di cui al successivo art.11, 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.

ART. 9

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, entro tre mesi dalla data di efficacia della delibera di approvazione, l'amministrazione comunale potrà ripianificare l'area e la sua attuazione dovrà avvenire con la presentazione di un nuovo strumento attuativo o titolo abilitativo. Le somme versate, a qualsiasi titolo, dal soggetto attuatore all'amministrazione comunale, contestualmente alla sottoscrizione del presente atto, non verranno restituite.

ART. 10

SPESE

1. Sono a carico del soggetto attuatore tutte le spese del presente atto, nonché quelle degli atti di cessione delle opere di urbanizzazione e relative aree ed ogni altra spesa inerente e dipendente (es. atti di cessione, permuta, imposte tutte, spese notarili, rettifica di errori materiali, frazionamenti, ecc ecc).

ART. 11

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 1, lettera A) 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 al Foglio 209, mappali 97 di mq 730 e 94 di mq 85 e rispettive opere, e le aree ora già destinate a strada foglio 209 mappali 96 di mq 290 e 93 di mq 25 e la cabina foglio 209 mappale 9 sub 5 come da ALLEGATO A
2. 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 all

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.
3. 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. _____.
4. 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

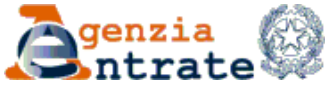
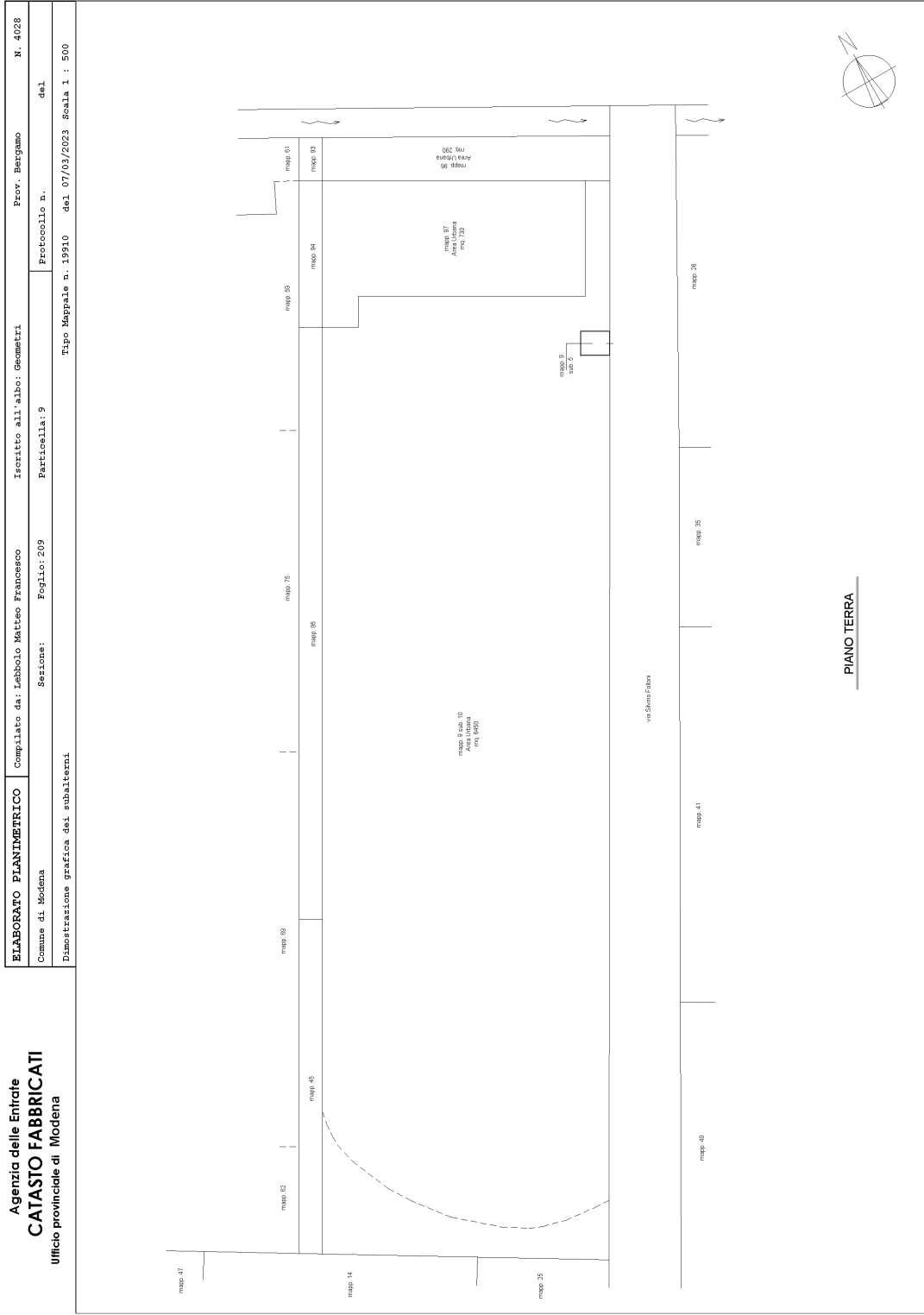
OBBLIGHI REALI DA TRASCRIVERE NEI SUCCESSIVI ROGITI DI VENDITA

1. Nel caso di trasferimento frazionato della proprietà degli immobili inclusi nel PDC n. 689/2021 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 comparto come infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento.
3. In ogni atto di alienazione dell'immobile in oggetto, che intervenga nel periodo di validità della presente convenzione urbanistica, l'acquirente dovrà dichiarare:
 - == di essere pienamente consapevole che l'immobile acquistato è soggetto al PdC n. 689/2021 e alla relativa convenzione urbanistica;
 - == di conoscere e accettare ogni e qualsiasi obbligo che compete alla parte acquirente nei confronti del Comune in ottemperanza alla presente convenzione urbanistica.

LETTO, CONFERMATO, SOTTOSCRITTO.

IL COMUNE DI MODENA

IL SOGGETTO ATTUATORE



Ufficio provinciale di: MODENA
Protocollo n.:
Data:
Codice file PREGEO: 19.180.861

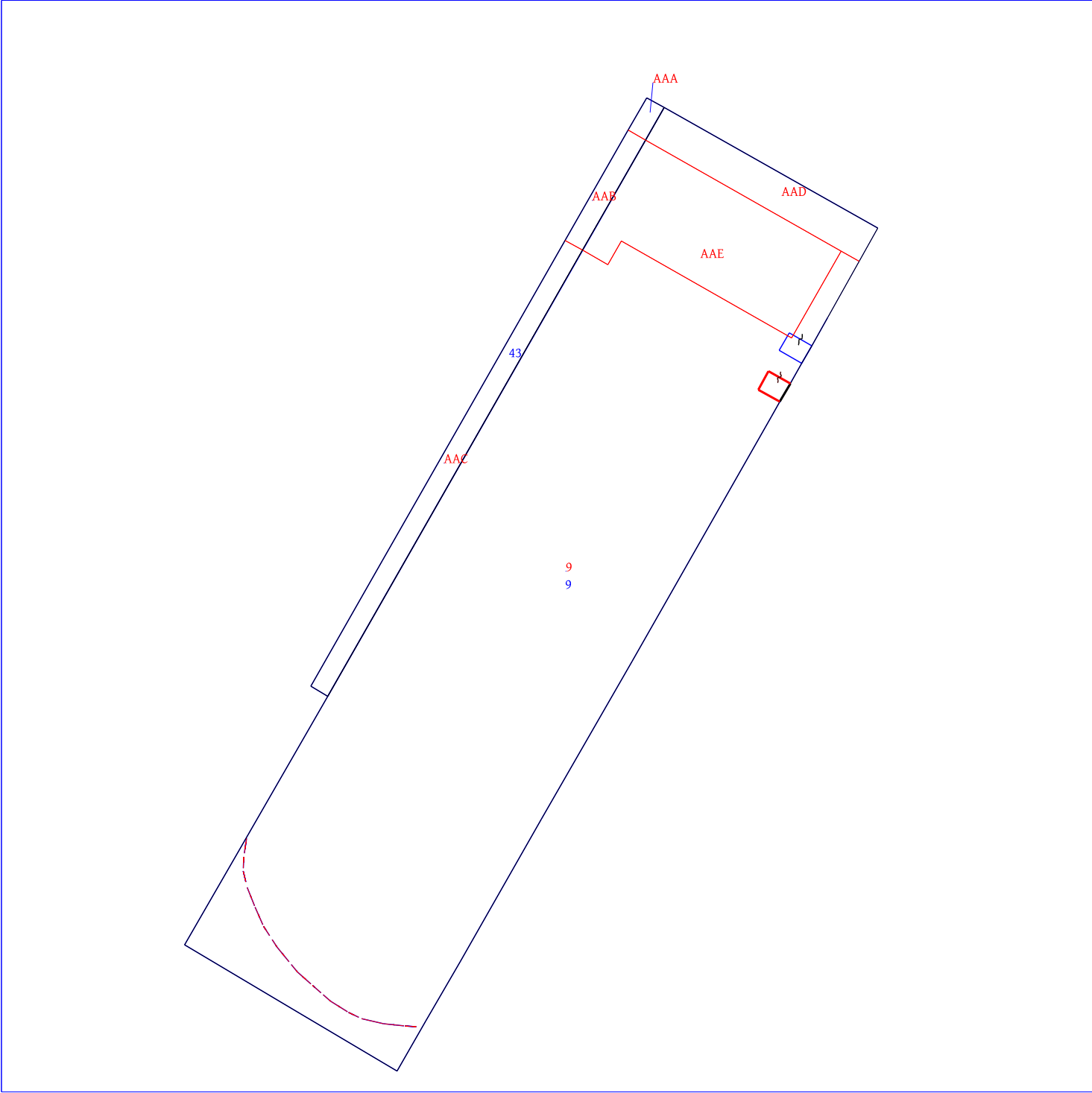
TIPO FRAZIONAMENTO E MAPPALE
Atto di Aggiornamento
Informazioni geometriche

Pag. 5 di 15

Dati generali del tipo			
Comune:	MODENA	Sez. Censuaria:	
Foglio:	2090	Particelle:	43, 9, AAD, AAE
Tecnico:	LEBBOLO MATTEO F.	Qualifica:	GEOMETRA
Provincia:	BERGAMO	N. iscrizione:	4028
Proposta di aggiornamento cartografico:		Rappresentazione grafica	

I punti di appoggio e le nuove linee da introdurre in mappa sono descritte nel LIBRETTO DELLE MISURE

Scala 1 : 1000



Superficie in cessione - Superficie fondiaria

1:500

Tavola	Codice identificativo	Data di stampa	Commessa
AII A		10/07/23	ID comm

Titolo tavola
Allegato A convenzione Terreni in cessione
Oggetto
Superficie in cessione - Superficie fondiaria, NCV126, Ricevute_secondooriginale_1387_modulistica

Scala
1:500, 1:2, 1:1

Committente
UNIMMOBILIARE s.r.l.

Via Vicenza, 3 25100 Brescia BS

Progetto
Realizzazione nuovo capannone

Via Emilia Est angolo Via Folloni 41100 Modena MO

Pratica
Pratica: Prot. - Num. - Data:

esprit architettura architetti associati
enricocarbizani pietrocabrini stefanocamolese lorenzoredolfi

Via G. B. Moroni, 310 - 24127 - Bergamo, Italia
Tel. +39 0352652966 I Fax +39 0354552826
e-mail: info@espritchitettura.com I web: www.espritchitettura.com

Progetto	Direzione lavori	Elaborato	Approvato
architetto Stefano Camolese	architetto Pietro Cabrini	Iniziali CAD	

/Volumes/esprit/Lavori/U/Unicom - Salvini/04 Progetti/04.2 Progetto Definitivo/Progetto 20230510.pln



COMUNE DI MODENA

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

OGGETTO: CONVENZIONE URBANISTICA RELATIVA AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 689/2021, VIA FOLLONI, ZONA ELEMENTARE 620, AREA 04, PER LA REALIZZAZIONE DI UN NUOVO CAPANNONE PRODUTTIVO. 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. 2526/2023, 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, 14/07/2023

Sottoscritto dal Dirigente
(TROPEA MICHELE)
con firma digitale



COMUNE DI MODENA

ATTESTAZIONE DI COPERTURA FINANZIARIA
Settore Risorse Finanziarie e Patrimoniali

OGGETTO: CONVENZIONE URBANISTICA RELATIVA AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 689/2021, VIA FOLLONI, ZONA ELEMENTARE 620, AREA 04, PER LA REALIZZAZIONE DI UN NUOVO CAPANNONE PRODUTTIVO. 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. 2526/2023, 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, 14/07/2023

Sottoscritto dal Dirigente
(MANELLI DAVIDE)
con firma digitale



COMUNE DI MODENA

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE
Settore Risorse Finanziarie e Patrimoniali

OGGETTO: CONVENZIONE URBANISTICA RELATIVA AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 689/2021, VIA FOLLONI, ZONA ELEMENTARE 620, AREA 04, PER LA REALIZZAZIONE DI UN NUOVO CAPANNONE PRODUTTIVO. 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. 2526/2023, ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.

Modena li, 14/07/2023

Sottoscritto dal Dirigente
(STORTI STEFANIA)
con firma digitale