



COMUNE DI MODENA
SETTORE PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO

DETERMINAZIONE n. 280/2023 del 15/02/2023

Proposta n. 437/2023
Esecutiva dal 23/02/2023

Protocollo n. 72785 del 23/02/2023

OGGETTO: PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO N. 2953/2022 PER LA TRASFORMAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA DELL'AREA INTERESSATA DALLA "EX CASERMA CARABINIERI SANT'EUFEMIA" ZONA ELEMENTARE 3015 AREA 02 E AREA 06, IMMOBILE IDENTIFICATO CATASTALMENTE AL FOGLIO 142, MAPPALE 147, SUB.1, SITO IN MODENA, VIA SANT' EUFEMIA NN. 25, 27 E 29 . DETERMINAZIONE A CONTRATTARE (ART. 192 DEL TU N. 267/2000 ORDINAMENTO DEGLI ENTI LOCALI) PER LA STIPULA DELLA CONVENZIONE URBANISTICA.

.

Allegati:

Visti:

- Visto Congruita' con esito Favorevole (firmato: Si, firmatario: SERGIO MARIA)
- Visto Contabile con esito Favorevole (firmato: Si, firmatario: MANELLI DAVIDE)

Determinazione n. 280 del 15/02/2023



COMUNE DI MODENA

DETERMINAZIONE DEL DIRIGENTE RESPONSABILE
SETTORE PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO
Ing. Maria Sergio

Numero determina: 280/2023
del 15/02/2023

OGGETTO: PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO N. 2953/2022 PER LA TRASFORMAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA DELL'AREA INTERESSATA DALLA "EX CASERMA CARABINIERI SANT'EUFEMIA" ZONA ELEMENTARE 3015 AREA 02 E AREA 06, IMMOBILE IDENTIFICATO CATASTALMENTE AL FOGLIO 142, MAPPALE 147, SUB.1, SITO IN MODENA, VIA SANT' EUFEMIA NN. 25, 27 E 29 . DETERMINAZIONE A CONTRATTARE (ART. 192 DEL TU N. 267/2000 ORDINAMENTO DEGLI ENTI LOCALI) PER LA STIPULA DELLA CONVENZIONE URBANISTICA.

.

IL DIRIGENTE

Premesso;

- che con deliberazioni del Consiglio comunale n. 8 e n. 9 del 3.3.2022, entrambe immediatamente eseguibili, sono stati approvati rispettivamente la nota di aggiornamento al Documento Unico di Programmazione (DUP) 2022-2024 e il Bilancio di Previsione 2022-2024;

Visti:

- l'art. 163 del T.U. n. 267/2000 Ordinamento EE.LL. "Esercizio provvisorio e gestione provvisoria";
- l'art. 107, comma 3, del T.U. n. 267/2000 Ordinamento EE.LL., che attribuisce ai dirigenti gli atti di gestione finanziaria, ivi compresa l'assunzione di impegni di spesa;

premesso inoltre:

- 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^o gennaio 2018), e concludere l'iter approvativo del nuovo piano nei due anni successivi;

- che il Comune di Modena ha avviato l'elaborazione della variante generale diretta al rinnovo complessivo degli strumenti di pianificazione e all'approvazione del PUG e che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 78 del 22/12/2022 ha adottato il Piano Urbanistico Generale (PUG), ai sensi dell'art. 46, comma 1 della LR 24/2017, precedentemente assunto con deliberazione di Consiglio Comunale n. 86 del 29/12/2021;

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

Viste e richiamate:

- la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 44 del 25/07/2022, con la quale sono state approvate le "Linee guida per la disciplina di immobili privati da destinare a residenze collettive temporanee", quale cornice di riferimento per gli operatori privati e gli Uffici comunali competenti, che intendono realizzare un intervento residenziale di tipo collettivo finalizzato a specifici soggetti con contratti brevi o a temporanei, definendo in particolare due profili:

a) edilizio, con disposizioni che integrano le norme RUE, individuando la definizione del progetto residenziale temporaneo; integrazioni che sono condizione essenziale per la positiva valutazione dell'interesse pubblico e conseguentemente della definizione della Convenzione urbanistica;
b) gestionale, al fine di garantire inclusione, socialità, qualità abitativa e sicurezza;

- la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 45 del 25/07/2022 con la quale è stata approvata la convenzione tra la Società Investire SGR - Società di Gestione del Risparmio Spa, il Comune di Modena e la Fondazione Cassa di Risparmio di Modena per la disciplina e l'attuazione dell'intervento di alloggi condivisi temporanei aventi carattere di edilizia residenziale privata sociale di cui al DM 22/4/2008 "alloggio sociale", sul complesso immobiliare sito nel comune di Modena via Sant'Eufemia con accesso dai civici n. 19 e n. 25, noto come "Caserma carabinieri Sant'Eufemia";

Visto che la suddetta convenzione disciplina, tra le altre, i rapporti tra i soggetti sottoscrittori per l'attuazione e la gestione dell'intervento riguardante gli edifici facenti parte del Complesso immobiliare S. Eufemia., ed in particolare:

= l'operatore si impegna a destinare la realizzazione di complessive 18 unità immobiliari abitative a edilizia residenziale sociale (ERS) convenzionata volta all'ospitalità universitaria;

= l'operatore si impegna nei confronti del Comune a destinare le unità immobiliari riqualificate alla locazione per i successivi 15 anni decorrenti dalla data di presentazione della segnalazione certificata di conformità edilizia e agibilità e che per tale durata è vietata la vendita frazionata delle residenze;

= il Comune di Modena si riserva la facoltà di procedere alla verifica del rispetto delle pattuizioni convenzionali relative ai canoni di locazione;

Considerato che la Società Investire SGR - Società di Gestione del Risparmio Spa, è proprietaria del Complesso Immobiliare S. Eufemia, rappresentato da un fabbricato posto in

Modena via Sant'Eufemia n. 25, 27 e 29 e identificato catastalmente al foglio 142, particella 147, subalterno 1;

- che in data 16.06.2022, PG. n. 216135, la Soc. Investire Sgr Spa, in qualità di proprietaria, ha presentato una richiesta di Permesso di Costruire Convenzionato n. 2953/2022, avente ad oggetto "Permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 14.1 comma 5 del vigente RUE - Restauro scientifico con cambio d'uso e aumento di carico urbanistico da realizzarsi nel complesso di edifici vincolati ai sensi del dlgs 42/2004", in via Sant'Eufemia nn. 25, 27 e 29.

Richiamata la deliberazione del Consiglio Comunale n. 5 del 02/02/2023, esecutiva ai sensi di legge, con la quale si è provveduto all'approvazione dello schema di convenzione urbanistica, relativo al Permesso di Costruire n. 2953 del 2022 di cui sopra, con il quale il soggetto proponente intende dare attuazione, tramite il Restauro scientifico, alla valorizzazione del complesso immobiliare di cui trattasi, attraverso il recupero dell'immobile dismesso con cambio di destinazione d'uso, per favorire l'insediamento di strutture universitarie didattiche di ricerca e di studio nonché residenze universitarie e servizi, a fini di uso misto (residenziale, terziario e commercio).

Considerato:

- che si rende necessario, prima della stipulazione del contratto, predisporre una apposita determinazione a contrattare ai sensi e per gli effetti dell'art. 192 del decreto legislativo n. 267 del 18/8/2000;

- che la convenzione urbanistica di che trattasi è relativa al Permesso di Costruire n.2953/2022, ha il fine di permettere la trasformazione urbanistico-edilizia dell'area sopracitata ed ha ad oggetto:

= gli eventuali obblighi di realizzazione, a carico del soggetto attuatore, le modalità e i tempi di esecuzione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento, previste quali opere necessarie e strettamente funzionali alla trasformazione dell'area;
=condizioni per il ritiro del permesso di costruire;
=poteri di controllo del Comune
=affidamento dei lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione da parte dei soggetti attuatori;
=condizioni per il rilascio e il ritiro del permesso di costruire;
=le condizioni per la presentazione della segnalazione certificata di conformità edilizia ed agibilità degli edifici;
= le garanzie per l'adempimento degli obblighi di cui sopra;
= la corresponsione del contributo di costruzione;
= i termini per la realizzazione delle opere;
= clausola risolutiva espressa per informazioni antimafia interdittive ex D.Lgs 159/2011
= altre clausole.

Dato atto:

- che la stipula del contratto deve avvenire in forma di atto pubblico notarile, che sarà registrato e trascritto a cura e spese del soggetto attuatore;

- che, per la esecuzione della convenzione urbanistica, sono state avviate le verifiche secondo il regime della informazione antimafia di cui all'articolo 84, comma 3, del D.Lgs n. 159/2011.

Valutato:

che, nelle more dell'acquisizione dell'attestazione, è opportuno prevedere esplicitamente nel testo della Convenzione urbanistica l'inserimento della seguente clausola risolutiva: *"La sottoscritta impresa, soggetto attuatore, 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, informazioni antimafia interdittive di cui agli artt. 84 e 91 del D.Lgs 159/2011"*;

Ritenuto di doverla approvare.

Vista la disposizione del Sindaco, Prot. 497708 del 30/12/2022, avente ad oggetto "Conferma di incarico dirigenziale di Settore ai sensi della normativa vigente e dell'art. 75 dello Statuto dell'Ente" con la quale è stato confermato l'incarico conferito all'Ing. Maria Sergio di Dirigente responsabile del Settore Pianificazione e gestione del territorio;

Vista la disposizione del Sindaco, Prot.406940 del 26/10/2022, avente ad oggetto "Attribuzione e definizione degli incarichi dirigenziali ai sensi della normativa vigente e dell'art. 75 dello Statuto dell'Ente" con la quale è stato conferito l'incarico all'arch. Corrado Gianferrari di Dirigente responsabile del Servizio Trasformazioni edilizie;

Vista la disposizione di delega di funzioni prot. 414424 del 03/11/2022 della Dirigente del Settore Ing. Maria Sergio nei confronti del Dirigente Responsabile del Servizio Trasformazioni edilizie arch. Corrado Gianferrari;

Acquisito il visto di congruità ai sensi del Regolamento di Organizzazione della Dirigente Responsabile del Settore Pianificazione e gestione del territorio ing Maria Sergio;

Visti l' art.107 del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.;

Visto l'art. 183, comma 9 e 192 del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.;

Visti gli artt. 74 e 75 dello Statuto;

Richiamato il Regolamento comunale per la Disciplina dei Contratti

Ritenuto che l'istruttoria preordinata all'emanazione del presente atto consenta di attestare la regolarità e la correttezza di quest'ultimo ai sensi e per gli effetti di quanto dispone l'art. 147 bis del D.Lgs 267/2000;

DETERMINA

- 1) di stabilire che le premesse del presente atto costituiscono parte integrante del presente dispositivo;
- 2) di stipulare la Convenzione urbanistica inerente al Permesso di costruire n. 2953/2022, avente ad oggetto la trasformazione urbanistico-edilizia dell'area interessata dalla "Ex Caserma Carabinieri Sant'Eufemia" zona elementare 3015 area 02 e area 06, immobile identificato catastalmente al foglio 142, mappale 147, sub.1, sito in Modena, via Sant'Eufemia nn. 25, 27 e 29, in forma di atto pubblico notarile, che sarà registrato e trascritto a cura e spese del soggetto attuatore, Società Investire SGR - Società di Gestione del Risparmio Spa, che sosterrà altresì ogni altra spesa inerente e dipendente (es. atti notarili di cessione, permute, imposte tutte, spese notarili, correzioni errori

materiali negli atti, tasse, frazionamenti, imposte, ecc ecc);

di dare atto:

3) che la suddetta convenzione è stata approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 5 del 02/02/2023, esecutiva ai sensi di legge;

4) 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 incaricato;

5) che alla stipula della convenzione urbanistica, assieme al Comune interverrà il legale rappresentante della Società Investire SGR - Società di Gestione del Risparmio Spa con sede in Roma, via Po n. 16/A, C.F., P. IVA e iscrizione al Registro delle Imprese di Roma n. 06931761008;

6) di autorizzare il Notaio, in sede di stipula, ad apportare modifiche alla convenzione che non incidono sulla natura sostanziale dell'atto;

di dare atto infine:

7) che sono state verificate eventuali relazioni di parentela o affinità sussistenti tra i titolari, altresì 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.

8) di attestare la regolarità e la correttezza del presente atto ai sensi e per gli effetti di quanto dispone l'art. 147 bis del D.Lgs. 267/2000.

Modena, lì 15/02/2023

Il Dirigente Responsabile
GIANFERRARI CORRADO
(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)



COMUNE DI MODENA

SETTORE PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO

Visto di congruità del Responsabile di Settore

DETERMINAZIONE n° 280/2023 del 15/02/2023

OGGETTO: PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO N. 2953/2022 PER LA TRASFORMAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA DELL'AREA INTERESSATA DALLA "EX CASERMA CARABINIERI SANT'EUFEMIA" ZONA ELEMENTARE 3015 AREA 02 E AREA 06, IMMOBILE IDENTIFICATO CATASTALMENTE AL FOGLIO 142, MAPPALE 147, SUB.1, SITO IN MODENA, VIA SANT' EUFEMIA NN. 25, 27 E 29 . DETERMINAZIONE A CONTRATTARE (ART. 192 DEL TU N. 267/2000 ORDINAMENTO DEGLI ENTI LOCALI) PER LA STIPULA DELLA CONVENZIONE URBANISTICA.

Ai sensi degli articoli 24 e 25 del Regolamento di Organizzazione dell'Ente, si appone il visto di congruità del Responsabile di Settore.

Modena li, 15/02/2023

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



COMUNE DI MODENA

SETTORE RISORSE FINANZIARIE E PATRIMONIALI

DETERMINAZIONE n. 280/2023 del 15/02/2023

Proposta n° 437/2023

OGGETTO: PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO N. 2953/2022 PER LA TRASFORMAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA DELL'AREA INTERESSATA DALLA "EX CASERMA CARABINIERI SANT'EUFEMIA" ZONA ELEMENTARE 3015 AREA 02 E AREA 06, IMMOBILE IDENTIFICATO CATASTALMENTE AL FOGLIO 142, MAPPALE 147, SUB.1, SITO IN MODENA, VIA SANT'EUFEMIA NN. 25, 27 E 29

DETERMINAZIONE A CONTRATTARE (ART. 192 DEL TU N. 267/2000 ORDINAMENTO DEGLI ENTI LOCALI) PER LA STIPULA DELLA CONVENZIONE URBANISTICA.

Visto di Regolarità contabile.

Vista la delega prot. 411295 del 28/10/2022 che attribuisce l'apposizione del visto di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria al Dirigente del Servizio Finanze, Economato e Organismi Partecipati, Dr. Davide Manelli.

Visto di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria a norma dell'art. 147 bis, comma 1, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL..

Data di esecutività , 23/02/2023

Sottoscritto dal Responsabile del Servizio Finanze, Economato e Organismi Partecipati
f.to MANELLI DAVIDE
con firma digitale