



**COMUNE DI MODENA**  
**SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E RIGENERAZIONE URBANA**

\*\*\*\*\*

**DETERMINAZIONE n. 780/2019 del 10/04/2019**

Proposta n. 1067/2019  
Esecutiva dal 13/04/2019

Protocollo n. 111074 del 13/04/2019

**OGGETTO: PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO N. 2993/2018 DEL 03/10/2018, PRESENTATO DALLA SOCIETA' ROSSI SPA PER LA REALIZZAZIONE DI UN NUOVO FABBRICATO PRODUTTIVO POSTO IN MODENA STRADELLO BAGNESI ALL'INTERNO DELL'AREA DI INTERVENTO IDENTIFICATA CATASTALMENTE AL FOGLIO 20, MAPPALI: 96-100-191-129-135-130-118-163-109-113-115-159-161-165. DETERMINAZIONE A CONTRATTARE (ART 192 DEL TUEL N. 267/2000).**

**Allegati:**

**Visti:**

- Visto Contabile con esito Favorevole (firmato: Si, firmatario: MANELLI DAVIDE)

Determinazione n. 780 del 10/04/2019



## COMUNE DI MODENA

DETERMINAZIONE DEL DIRIGENTE RESPONSABILE  
SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E RIGENERAZIONE URBANA  
Ing. Maria Sergio

Numero determina: 780/2019  
del 10/04/2019

**OGGETTO: PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO N. 2993/2018 DEL 03/10/2018, PRESENTATO DALLA SOCIETA' ROSSI SPA PER LA REALIZZAZIONE DI UN NUOVO FABBRICATO PRODUTTIVO POSTO IN MODENA STRADELLO BAGNESI ALL'INTERNO DELL'AREA DI INTERVENTO IDENTIFICATA CATASTALMENTE AL FOGLIO 20, MAPPALI: 96-100-191-129-135-130-118-163-109-113-115-159-161-165. DETERMINAZIONE A CONTRATTARE (ART 192 DEL TUEL N. 267/2000).**

### IL DIRIGENTE

Premesso:

- che con deliberazione del Consiglio comunale n. 99 del 20.12.2018, immediatamente eseguibile, sono stati approvati il Bilancio di Previsione 2019/2021, la Nota di aggiornamento al Documento Unico di Programmazione 2019/2021, il Programma triennale dei Lavori Pubblici 2019/2021 e il Programma Biennale degli Acquisti di beni e servizi;

- che con deliberazione della Giunta comunale n. 18 del 22.01.2019, immediatamente eseguibile, è stato approvato, in via definitiva, il Piano Esecutivo di Gestione dell'Ente 2019/2021, al cui interno sono indicati gli obiettivi esecutivi e le attività gestionali dei Settori, e che con il medesimo atto i Dirigenti sono stati autorizzati ad adottare gli atti di gestione finanziaria relativi alle spese connesse alla realizzazione degli obiettivi ed attività in esso indicati, comprese tutte le azioni di mantenimento funzionali alla normale continuità dei servizi;

che con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 80 del 10/11/2003, è stato approvato il Piano particolareggiato di iniziativa privata relativo al comparto edificatorio n. 305 del 2001 denominato SS 413 di Carpi -Stradello Bagnesi e relativa convenzione urbanistica;

che in data 22/12/2003 a ministero dott. notaio Giovanni Marani, è stata stipulata la convenzione urbanistica sopraccitata, rep. 27039/12986, regolarmente registrata e trascritta;

che la suddetta convenzione urbanistica stabilisce che le dotazioni di parcheggi pertinenziali e gli standard di parcheggi pubblici, come già previsto anche nel Piano particolareggiato, visto che

l'ubicazione del comparto è esterna al territorio urbanizzato e considerato che l'attività produttiva insediata è unica, non verranno acquisiti gratuitamente al patrimonio comunale mantenendoli pertinenti all'attività e a totale carico della proprietà;

che i Piani particolareggiati, approvati sulla base della normativa vigente in materia, disciplinano e conformano gli interventi edilizi e le opere pubbliche di urbanizzazione primaria e secondaria, secondo le modalità e termini previsti dalle apposite convenzioni urbanistiche sottoscritte dai proprietari delle aree interessate ed il Comune;

che, l'art.28 della legge urbanistica n.1150/1942 e ss.mm.ii stabilisce che: "L'autorizzazione comunale è subordinata alla stipula di una convenzione, da trasciversi a cura del proprietario, che preveda:

1) la cessione gratuita entro termini prestabiliti delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, precisate dall'articolo 4 della legge 29 settembre 1964, n. 847, nonché la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria nei limiti di cui al successivo n. 2;

2) l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative alla lottizzazione o di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; la quota è determinata in proporzione all'entità e alle caratteristiche degli insediamenti delle lottizzazioni;

3) i termini non superiori ai dieci anni entro i quali deve essere ultimata la esecuzione delle opere di cui al precedente paragrafo;

4) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione; La convenzione deve essere approvata con deliberazione consiliare nei modi e forme di legge."

che l'art. 30, comma 3bis, della legge 9 agosto 2013, n.98 Conversione, con modificazioni, del decreto legge 21 giugno 2013, n.69 (D.L. del Fare) prevede che "il termine di validità nonché il termine di inizio e fine lavori nell'ambito delle convenzioni di lottizzazione di cui all'art.28 della legge 17 agosto 1942, n.1150, ovvero degli accordi similari comunque nominati dalla Legislazione regionale, stipulati sino al 31/12/2012, sono prorogati di tre anni.";

che il suddetto piano particolareggiato di iniziativa privata e' attualmente scaduto per decorso del decennio di validita', ma, ai sensi dell'art. 17 della L. n.1150 del 1942, le aree e i fabbricati posti all'interno del piano non restano prive di regolamentazione urbanistica, in quanto rimane fermo a tempo indeterminato l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dal piano stesso;

che il Piano ha avuto attuazione nella completa realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione esterne all'area di comparto e che le stesse, identificate catastalmente al foglio 20 mappali 160, 162, 164 e 166, sono state cedute gratuitamente al Comune di Modena con atto stipulato in data 05/03/2019 Rep. 19599/14894 a ministero notaio Federico Manfredini registrato a Modena il 07/03/2019 al n. 3413 serie 1T e trascritto a Modena il 08/03/2019 part. n. 4089 gen. n. 6207;

Premesso inoltre:

che l'art. 28-bis del DPR 380/2001, introdotto dall'art.17, comma 1, lettera q) della Legge n.164 del 2014- Sblocca Italia-, disciplina che "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 deliberazione di Consiglio Comunale, 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. [...];

che il quadro normativo è in evoluzione e che l'Art.28 bis del DPR 380 del 2001 è direttamente efficace ed applicabile nel nostro territorio; in attesa di una Legge Regionale urbanistica di dettaglio che provveda a dare attuazione ai principi da essa desumibili, si procede con l'approvazione della convenzione urbanistica con deliberazione di Consiglio Comunale, così come disciplinato;

Visto:

che in data 03/10/2018 la Società Rossi Spa con sede legale a Modena in via Emilia Ovest, 915/A – CF.07184950157 ha presentato richiesta di permesso di costruire convenzionato n. 2993/2018 per realizzare un nuovo fabbricato produttivo all'interno del Comparto edificatorio n. 305/2001 denominato SS 413 di Carpi-Stradello Bagnesi identificato catastalmente al foglio 20, mappali 96-100-191-129-135-130-118-163-109-113-115-159-161-165, di sua proprietà;

che con deliberazione del Consiglio comunale n. 22 del 14/03/2019 è stato approvato lo schema di convenzione urbanistica relativo al Permesso di costruire sopra citato per la trasformazione urbanistico edilizia dell'area denominata “Comparto edificatorio n. 305/2001 denominato SS 413 di Carpi -Stradello Bagnesi “ - Zona elementare 2440 Area 01;

- 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;

Considerato:

- che la convenzione urbanistica di che trattasi è relativa al Permesso di Costruire n. 2993/2018 “Comparto edificatorio n. 305/2001 denominato SS 413 di Carpi -Stradello Bagnesi”, ed ha il fine di permettere la trasformazione urbanistico-edilizia dell'area sopracitata ed ha ad oggetto, tra l'altro, che:

- ✓ Il soggetto attuatore si obbliga a realizzare tutte le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento, a sua totale cura e spese, poste all'interno dell'area d'intervento e strettamente funzionali alla nuova costruzione, consistenti nella realizzazione di:

=dotazioni di parcheggi pertinenziali ad integrazione dell'esistente;

=dotazioni di parcheggi pubblici ad integrazione dell'esistente;

- ✓ Tutte le dotazioni di parcheggi pertinenziali e pubblici suddetti, come già previsto nel Piano particolareggiato e all'interno della convenzione urbanistica stipulata in data 22/12/2003 rep. 27039/12986 citata in premessa, visto che l'ubicazione del comparto è esterna al territorio urbanizzato e considerato che l'attività produttiva insediata è unica, con il presente intervento non verranno acquisiti gratuitamente al patrimonio comunale gli standard di parcheggi pubblici mantenendoli pertinenziali all'attività e a totale carico della proprietà;
- ✓ Lo standard di parcheggi pubblici non ceduti gratuitamente all'Amministrazione comunale, verrà pertanto monetizzato;
- ✓ Le garanzie per l'adempimento degli obblighi di cui sopra;
- ✓ La corresponsione del contributo di costruzione;
- ✓ I termini per la realizzazione delle opere;

- ✓ Altre clausole;

Considerato inoltre:

che per mero errore materiale, nella sopracitata deliberazione di Consiglio Comunale n. 22 del 14/03/2019, tra le aree oggetto di intervento, non è stato inserito il mappale 165, del foglio 20, riportato invece correttamente all'interno della Convenzione urbanistica e negli allegati di cui al permesso di costruire n. 2993/2018;

che pertanto le aree oggetto di intervento sono identificate catastalmente al foglio 20, mappali 96-100-191-129-135-130-118-163-109-113-115-159-161-165;

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

Dato atto che l'esecuzione delle spese soggette alla tracciabilità dei flussi finanziari sarà conforme a quanto previsto dall'art. 3 della L. 136/2010 e dagli artt. 6 e 7 della L. 217/2010;

Visto il provvedimento del Sindaco in data 22/09/2017 - prot. gen. n. 142572 di proroga dell'attribuzione e della definizione degli incarichi dirigenziali ai sensi della normativa vigente e dell'art. 75 dello Statuto del Comune;

Vista la disposizione di assegnazione di funzioni del Dirigente Responsabile del Settore Pianificazione Territoriale e Rigenerazione Urbana ing. Maria Sergio, nei confronti del Responsabile del Servizio Trasformazioni Edilizie arch. Corrado Gianferrari, prot. n. 197118 del 29/12/2017;

Dato atto che vista la delega di funzioni della Dirigente Responsabile del Settore Pianificazione territoriale e Rigenerazione urbana, si considera superata la richiesta di sottoscrizione del visto di congruità, ai sensi dell'art. 24 comma 1 del Regolamento di Organizzazione per le determinazioni senza impegno di spesa;

Visto l'art. 183, commi 8 e 9, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.;

Visti gli artt. 74 e 75 dello Statuto ed il Regolamento di Contabilità;

Richiamato l'art. 192 del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.;

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;

#### D E T E R M I N A

- di stabilire che le premesse del presente atto costituiscono parte integrante del presente dispositivo;

- di dare atto:

che l'area oggetto di trasformazione urbanistico edilizia per la realizzazione di un nuovo fabbricato produttivo all'interno del Comparto edificatorio n. 305/2001 denominato "SS 413 di Carpi -Stradello Bagnesi", è identificata catastalmente al foglio 20, mappali 96-100-191-129-135-130-118-163-109-113-115-159-161-165 - Zona elementare 2440 – Area 01, ed è di proprietà della Società Rossi Spa con sede legale a Modena in via Emilia Ovest, 915/A - CF.07184950157;

che alla stipulazione della convenzione con il Comune interverrà il legale rappresentante della Società Rossi Spa con sede legale a Modena in via Emilia Ovest, 915/A - CF.07184950157;

che la gestione del procedimento relativo alla stipula della suddetta convenzione, ai sensi dell'art. 74 dello Statuto compete al Settore Pianificazione Territoriale e Rigenerazione Urbana e che alla stipula del suddetto atto interverrà il dirigente Responsabile del Servizio Trasformazioni edilizie, arch. Corrado Gianferrari, io altro Dirigente delegato;

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

- di dare atto inoltre, 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.

- 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 10/04/2019

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 RISORSE FINANZIARIE E AFFARI ISTITUZIONALI

#### DETERMINAZIONE n. 780/2019 del 10/04/2019

Proposta n° 1067/2019

**OGGETTO:** PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO N. 2993/2018 DEL 03/10/2018, PRESENTATO DALLA SOCIETA' ROSSI SPA PER LA REALIZZAZIONE DI UN NUOVO FABBRICATO PRODUTTIVO POSTO IN MODENA STRADELLO BAGNESI ALL'INTERNO DELL'AREA DI INTERVENTO IDENTIFICATA CATASTALMENTE AL FOGLIO 20, MAPPALI: 96-100-191-129-135-130-118-163-109-113-115-159-161-165. DETERMINAZIONE A CONTRATTARE (ART 192 DEL TUEL N. 267/2000) .

#### **Visto di Regolarità contabile.**

Vista la delega prot. 9487 del 10/01/2019 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 , 13/04/2019

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



**COMUNE DI MODENA**

## **Attestazione di Avvenuta Pubblicazione**

**Determina N. 780 del 10/04/2019**

**OGGETTO:** PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO N. 2993/2018 DEL 03/10/2018, PRESENTATO DALLA SOCIETA' ROSSI SPA PER LA REALIZZAZIONE DI UN NUOVO FABBRICATO PRODUTTIVO POSTO IN MODENA STRADELLO BAGNESI ALL'INTERNO DELL'AREA DI INTERVENTO IDENTIFICATA CATASTALMENTE AL FOGLIO 20, MAPPALI: 96-100-191-129-135-130-118-163-109-113-115-159-161-165. DETERMINAZIONE A CONTRATTARE (ART 192 DEL TUEL N. 267/2000).

In pubblicazione all'Albo Pretorio informatico di questo Comune per 15gg. consecutivi, dal 13/04/2019 al 28/04/2019

Modena li, 30/04/2019

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