



COMUNE DI MODENA
SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E RIGENERAZIONE URBANA

DETERMINAZIONE n. 787/2019 del 11/04/2019

Proposta n. 1152/2019
Esecutiva dal 13/04/2019

Protocollo n. 111078 del 13/04/2019

OGGETTO: ACCORDO TRA SOCIETA' ESSELUNGA S.P.A. E COMUNE DI MODENA, AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA LEGGE REGIONALE N. 20/2000 E S.M. E DELL'ART. 11 L.R. N. 241/1990 E S.M. PROPOSTA DI RIQUALIFICAZIONE E RECUPERO FUNZIONALE DELLE AREE RICOMPRESSE NELLA ZONA ELEMENTARE 891 - AREE NN. 03 - 08 - 12 SITE IN VIA FANTI, VIA CANALETTO, COMPARTO DENOMINATO "EX CONSORZIO AGRARIO - ESSELUNGA". DETERMINAZIONE A CONTRATTARE (ART. 192 DEL TU N. 267/2000 ORDINAMENTO DEGLI ENTI LOCALI).

Allegati:

Visti:

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

Determinazione n. 787 del 11/04/2019



COMUNE DI MODENA

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

Numero determina: 787/2019
del 11/04/2019

OGGETTO: ACCORDO TRA SOCIETA' ESSELUNGA S.P.A. E COMUNE DI MODENA, AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA LEGGE REGIONALE N. 20/2000 E S.M. E DELL'ART. 11 L.R. N. 241/1990 E S.M. PROPOSTA DI RIQUALIFICAZIONE E RECUPERO FUNZIONALE DELLE AREE RICOMPRESSE NELLA ZONA ELEMENTARE 891 - AREE NN. 03 - 08 - 12 SITE IN VIA FANTI, VIA CANALETTO, COMPARTO DENOMINATO "EX CONSORZIO AGRARIO - ESSELUNGA". DETERMINAZIONE A CONTRATTARE (ART. 192 DEL TU N. 267/2000 ORDINAMENTO DEGLI ENTI LOCALI).

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;

Premesso inoltre:

che la Legge Regionale 24 marzo 2000 n. 20 "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio" ha ridefinito la disciplina e l'uso del territorio determinando un nuovo livello della pianificazione regionale, provinciale e comunale; in particolare gli artt. 28, 29, 30 e 31 della stessa legge hanno identificato i seguenti strumenti di pianificazione urbanistica comunale: Piano Strutturale Comunale (PSC), Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), Piano Operativo Comunale (POC) e Piani Urbanistici Attuativi (PUA);

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'art. 11 della legge n. 241/1990 e s.m. stabilisce che l'amministrazione procedente, in accoglimento di proposte dei privati interessati, può concludere, sempre nel rispetto del perseguimento del pubblico interesse, accordi al fine di determinare il contenuto discrezionale del provvedimento finale o in sostituzione di esso;

che l'art. 18 della Legge Regionale n. 20/2000, permette agli Enti Locali di concludere accordi, adeguatamente motivati, con privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti e iniziative di rilevante interesse per la comunità locale, al fine di determinare talune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica, nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente e senza pregiudizio dei diritti dei terzi;

Dato atto:

che l'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna ha approvato la Legge Regionale 24 dicembre 2017 n. 24 "*Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio*", norma che abroga e sostituisce integralmente sia la legge regionale 24 marzo 2000 n. 20 sia la legge regionale 3 luglio 1998 n. 19, dettando tra il resto le regole per la gestione del periodo transitorio;

che l'articolo 4, comma 4, della legge regionale 24/2017, nel dettare le regole per la attuazione degli strumenti urbanistici vigenti, prevede che entro il termine perentorio per l'avvio del procedimento di approvazione del Piano Urbanistico Generale (PUG) (3 anni a decorrere dal 1 gennaio 2018) possano "*essere adottati i seguenti atti e può essere completato il procedimento di approvazione degli stessi avviato prima della data di entrata in vigore della presente legge: a) le varianti specifiche alla pianificazione urbanistica vigente, tra cui le varianti di adeguamento a previsioni cogenti contenute in leggi o piani generali o settoriali ... c) i Piani urbanistici attuativi (PUA), di iniziativa pubblica o privata, di cui all'articolo 31 della legge regionale n. 20 del 2000; d) i Programmi di riqualificazione urbana (PRU), di cui alla legge regionale 3 luglio 1998, n. 19 (Norme in materia di riqualificazione urbana); e) gli atti negoziali e i procedimenti speciali di approvazione di progetti che comportano l'effetto di variante agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica*";

che come chiarito con la recente circolare regionale del 14/3/2018, che ha dettato le "prime indicazioni operative della nuova legge urbanistica", le Amministrazioni possono sottoscrivere accordi pubblico-privati ai sensi dell'art. 18 della previgente legge n. 20/2000, in vista dell'approvazione degli strumenti urbanistici di cui alla norma transitoria (art. 4, comma 4);

Visto:

che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 91 del 17/12/2018, esecutiva ai sensi di legge, è stato approvato l'Accordo, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 e art. 11 della L.241/90, per la trasformazione urbanistico-edilizia dell'area denominata "EX Consorzio Agrario - ESSELUNGA", posta in Modena, Via Fanti, Via Canaletto, Zona elementare 891, Aree 03-08-12;

Considerato:

che si rende necessario, prima della stipulazione dell'Accordo, 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 il suddetto Accordo ha il fine di permettere la riqualificazione e recupero funzionale delle aree ricomprese nella Zona Elementare 891 - Aree nn. 03 - 08 - 12, site in Modena, via Fanti, via Canaletto, comparto denominato "Ex Consorzio Agrario-Esselunga, in variante al PSC-POC-RUE, ed ha ad oggetto:

= l'avvio del procedimento di Variante al PSC POC RUE vigente, per definire i contenuti da sottoporre al Consiglio Comunale, finalizzati all'approvazione di un PUA avente il perimetro di comparto costituito dalle Area 03, Area 08 e Area 12 della Zona Elementare N. 891;

= la realizzazione, all'interno del comparto sopracitato, di una medio-grande struttura di vendita commerciale alimentare a marchio Esselunga, riorganizzando l'assetto degli edifici/lotti prevalentemente residenziali;

= gli obblighi di realizzazione, a carico del soggetto attuatore, delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento e delle dotazioni territoriali a carattere generale;

= la corresponsione, da parte del soggetto attuatore, di un contributo complementare, extra oneri, non a scomputo degli oneri di urbanizzazione, per un importo pari a € 1.450.000,00, finalizzato a interventi relativi al sistema della mobilità/accessibilità carrabile e ciclo-pedonale;

= le modalità e le condizioni della permuta immobiliare, tra le aree del Comune di Modena e le aree di Esselunga S.p.a., fermo restando che le capacità edificatorie delle parti, che si rende necessaria per una adeguata e funzionale progettazione e attuazione del comparto, con la relativa redistribuzione della capacità insediativa di competenza dei soggetti pubblici e privati;

= la determinazione dell'importo e le modalità di corresponsione del contributo straordinario previsto dall'art. 16 commi 4 e 5 D.P.R. 380/2001, a carico dei soggetti che realizzino interventi in variante o in deroga agli strumenti urbanistici vigenti, anche in recepimento della normativa comunale di cui all'art. 14.1 "Assegnazione/trasferimenti di potenzialità edificatoria o modifiche di destinazioni d'uso - Accordi ai sensi dell'art. 18 della legge regionale 24 marzo 2000, n. 20", del Testo Coordinato delle Norme di PSC – POC – RUE del Comune di Modena, formalmente concordato ed accettato dalle parti in € 341.000,00, come quantificato dal Collegio dei Periti del Comune di Modena (prot. 162036/2018) ;

= le modalità e i tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione e delle opere extra comparto;

= gli impegni del Comune in merito all'attivazione della procedura di variante alla strumentazione urbanistica PSC – POC – RUE e di approvazione del PUA;

= le spese;

= altre clausole;

Considerato inoltre:

che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 27 del 21/03/2019, esecutiva ai sensi di legge, contestualmente all'avvio del procedimento di Variante al PSC POC RUE, sono state approvate le modifiche agli elaborati grafici dell'Accordo (elaborati dalla A alla L), ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 e art. 11 della L.241/90 approvati con deliberazione di Consiglio Comunale n. 91 del 17/12/2018;

che tali modifiche sono necessarie per rendere possibile un riallineamento del fronte degli edifici su via Canaletto, e sono conseguenti a valutazioni più accurate relativamente al clima acustico del

comparto ed al rispetto dei limiti acustici massimi sulle facciate degli edifici residenziali;

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;

Visto il provvedimento del Sindaco in data 20/09/2017 - prot. gen. n. 141300 di attribuzione e di 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 progetti complessi e politiche abitative, ing. Michele Tropea, prot. n. 197121/2017 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.

Visti:

- gli art. 183, comma 9, e 192 del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.;
- gli artt. 74 e 75 dello Statuto;

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 la gestione del procedimento relativo alla stipula dell'atto, 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 Progetti complessi e Politiche abitative, ing. Michele Tropea;

-di stipulare il sopracitato Accordo, allegando i nuovi elaborati grafici (allegati dalla A alla L), approvati con deliberazione di Consiglio Comunale n. 27/2019;

di dare atto inoltre:

- che la stipulazione del contratto dovrà avvenire in forma di atto pubblico notarile, che sarà registrato e trascritto a cura e spese del soggetto attuatore, così come ogni altra spesa inerente e dipendente;

- che alla stipulazione dell'accordo con il Comune interverrà il legale rappresentante o suo delegato della società Esselunga Spa, con sede legale a Milano, Via Vittor Pisani 20 e sede amministrativa a Limoto di Pioltello (MI) in Via Giambologna n. 1, codice fiscale 01255720169, in qualità di soggetto attuatore dell'intervento edilizio;

- di autorizzare il Notaio, in sede di stipula, ad apportare modifiche all'Accordo che non incidono sulla natura sostanziale dell'atto;
- che sono state verificate eventuali relazioni di parentela o affinità sussistenti tra i titolari, gli amministratori, i soci e i dipendenti degli stessi soggetti e i dirigenti e i dipendenti dell'Amministrazione di cui al presente procedimento, con esito negativo, non sussistendone;
- 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 11/04/2019

Il Dirigente Responsabile

TROPEA MICHELE

(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. 787/2019 del 11/04/2019

Proposta n° 1152/2019

OGGETTO: ACCORDO TRA SOCIETA' ESSELUNGA S.P.A. E COMUNE DI MODENA, AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA LEGGE REGIONALE N. 20/2000 E S.M. E DELL'ART. 11 L.R. N. 241/1990 E S.M. PROPOSTA DI RIQUALIFICAZIONE E RECUPERO FUNZIONALE DELLE AREE RICOMPRESSE NELLA ZONA ELEMENTARE 891 - AREE NN. 03 - 08 - 12 SITE IN VIA FANTI, VIA CANALETTO, COMPARTO DENOMINATO "EX CONSORZIO AGRARIO - ESSELUNGA". DETERMINAZIONE A CONTRATTARE (ART. 192 DEL TU N. 267/2000 ORDINAMENTO DEGLI ENTI LOCALI) .

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. 787 del 11/04/2019

OGGETTO: ACCORDO TRA SOCIETA' ESSELUNGA S.P.A. E COMUNE DI MODENA, AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA LEGGE REGIONALE N. 20/2000 E S.M. E DELL'ART. 11 L.R. N. 241/1990 E S.M. PROPOSTA DI RIQUALIFICAZIONE E RECUPERO FUNZIONALE DELLE AREE RICOMPRESE NELLA ZONA ELEMENTARE 891 - AREE NN. 03 - 08 - 12 SITE IN VIA FANTI, VIA CANALETTO, COMPARTO DENOMINATO "EX CONSORZIO AGRARIO - ESSELUNGA". DETERMINAZIONE A CONTRATTARE (ART. 192 DEL TU N. 267/2000 ORDINAMENTO DEGLI ENTI LOCALI).

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**