

COMUNE DI MODENA

PR

Programma di Riqualificazione Urbana "COMPARTO NONANTOLANA"

TAV. A

SCHEMA DI CONVENZIONE

Adottato con Del. di C.C. n. del - -

Approvato con Del. di C.C. n. del - -



**PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA  
PIANO DI RECUPERO “COMPARTO NONANTOLANA”**

**SCHEMA DI CONVENZIONE**

**- A -**

**COMUNE DI MODENA**

**SETTORE PIANIFICAZIONE E SOSTENIBILITA' URBANA**

Dirigente di Settore: ing. Maria Sergio

**Servizio Progetti Urbani Complessi e Politiche Abitative**

Dirigente di Servizio: ing. Michele Tropea

**Gruppo di lavoro:**

progettazione arch. Giovanna Palazzi  
aspetti ambientali ing. Filippo Bonazzi  
elaborazioni grafiche add. prog. Anna Tavoni  
con il contributo di arch. Andrea Reggianini  
geom Luigi Maietta  
dott.ssa Silvia Sitton  
add. prog. Elena Alietti

## Contributi interni

per l'elaborato **A)** Schema di Convenzione  
Servizio Amministrativo: *dott. Marco Bisconti*

per l'elaborato **B)** Stralcio dello strumento urbanistico vigente  
Servizio Urbanistica: arch. *Morena Croci*

per l'elaborato **I)** Relazione tecnica del progetto del verde  
Unità Specialistica Servizi Pubblici Ambientali: *dott.ssa Marta Guidi*

per l'elaborato **J-K)** Schema degli impianti tecnici – aspetti idraulici  
Unità Specialistica Servizi Pubblici Ambientali: *ing. Sara Toniolo*  
Servizio Energia, Ambiente e Protezione Civile: *ing. Emanuela Boschi*

per l'elaborato **M)** Valutazione previsionale di clima acustico  
Ufficio Impatto Ambientale: *dott.ssa Daniela Campolieti*

per l'elaborato **O)** Relazione geologica e analisi geotecnica del terreno  
per l'elaborato **Q)** Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità alla VAS  
Unità Specialistica Servizi Pubblici Ambientali: *dott. geol. Giorgio Barelli*

per l'elaborato **R)** Verifica preventiva dell'interesse archeologico  
Museo Civico Archeologico Etnologico: *dott.ssa Silvia Pellegrini*

per l'elaborato **S)** Relazione delle risorse energetiche dell'insediamento  
Servizio Energia, Ambiente e Protezione Civile: *ing. Michele Bocelli,*

### **per gli aspetti relativi alla mobilità:**

*Ufficio Mobilità, Traffico e Urbanizzazioni: ing. Dario Di Vincenzo, ing. Mirko Pradelli*

## Contributi esterni

per l'elaborato **I)** Relazione tecnica del progetto del verde:  
*Agenzia Casa Emilia Romagna (ACER) Modena dott.ssa agronomo Rita Bega*

per l'elaborato **J-K)** Schema degli impianti tecnici:  
*HERA Modena s.p.a: ing. Sandro Mattioli*

per l'elaborato **M)** Valutazione previsionale di clima acustico:  
*StudioA p.i. Maurizio Santunione*

per l'elaborato **O)** Relazione geologica e analisi geotecnica del terreno:  
*Geo-Group srl*

### **per gli aspetti relativi alla sicurezza:**

*Linee guida per criteri di sicurezza urbana nella progettazione*  
*Lab[qus] arch. Umberto Nicolini*

**SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA TRA IL COMUNE DI MODENA  
E L'AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA (A.C.E.R. MODENA)  
PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO PER LA RIGENERAZIONE URBANA  
DEL "COMPARTO DI VIA NONANTOLANA"**

**TRA**

il Comune di Modena, per il quale agisce l'ing. ...., Dirigente Responsabile del Servizio Progetti complessi e Politiche abitative, agente in rappresentanza del Comune di Modena con sede in Modena, Via Scudari n. 20, Codice Fiscale 00221940364 e non altrimenti, giusti i poteri attribuitigli dall'art. 75 dello Statuto del Comune di Modena ed in esecuzione dell'art.26 del Regolamento comunale per la disciplina dei contratti, quale responsabile del procedimento, nonché giuste le attribuzioni conferitele con disposizione del Sindaco in data 20.9.2017 prot. n.141300/2017, prorogata con provvedimento del 12.12.2017 prot. n.188196/2017, ed in forza dell'atto di delega della Dirigente del Settore Pianificazione territoriale e Rigenerazione urbana, Ing. Maria Sergio in data 29.12.2017 prot. n.197121/2017

**E**

l'Azienda Casa Emilia Romagna della provincia di Modena (nel seguito per brevità denominata "A.C.E.R. Modena"), per la quale agisce Casagrande Andrea in qualità di Rappresentante legale e non altrimenti, nato a ..... il ....., residente a .....

**PREMESSO**

- Che il Comune di Modena nell'ambito del programma di risanamento complessivo del Comparto di via Nonantolana, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 47/2009, ha messo in campo una serie di strategie finalizzate alla riqualificazione dell'area in oggetto attraverso un approccio mediato con i cittadini insediati che ha portato, con la Delibera di Consiglio Comunale n. 224/2014, all'avvio della fase di risanamento del Comparto con l'approvazione del progetto di demolizione dei due edifici residenziali di completa proprietà pubblica ed il contestuale affidamento all'Azienda Casa Emilia Romagna (ACER) delle procedure di appalto per la realizzazione dell'intervento.
- Che con la successiva Delibera di Consiglio Comunale n. 423/2014 l'Amministrazione ha approvato la programmazione degli interventi volti alla riqualificazione del Comparto denominato "Nonantolana n.221-255" con la conseguente previsione di forme di consultazione e partecipazione dei cittadini.
- Che attualmente si sono concluse le operazioni di demolizione di due dei tre fabbricati esistenti, di cui al progetto esecutivo di demolizione approvato con deliberazione di Giunta Comunale n° 224/2014, e sono in corso le trattative con gli ultimi residenti, che occupano 3 dei 27 alloggi dell'ultima palazzina, per completare le demolizioni ed

attivare la sostituzione edilizia secondo criteri architettonici, costruttivi e impiantistici unitari e più attuali.

#### **DATO ATTO**

- Che l'area è individuata alla Tav. n° **4.13** della Cartografia Integrata PSC-POC-RUE, identificata come territorio urbano di **ambito II** “ambiti urbani consolidati” **b** “aree di consolidamento di zone residenziali e miste” ed è disciplinata nella **Z.E. 842, area 02** della vigente Normativa Coordinata di PSC-POC-RUE dove risulta disciplinata dal RUE e destinata a residenza con una capacità insediativa di 130 ab/ha ed un'altezza massima consentita di 9p+pt.
- Che l'area in oggetto è identificata catastalmente al **foglio 96 del N.C.E.U.** ha un'estensione di circa mq 7.830 di Superficie Territoriale ed è costituito dai mappali n. 119, 212, 227 e 259 di proprietà del Comune di Modena, n. 417 e 419 di proprietà dell'Azienda Casa Emilia Romagna (ACER) e n. 117, 118, 120 e 226 di proprietà del Comune di Modena insieme a privati. (Allegato 1)

#### **TENUTO CONTO**

- Che con il “Documento di indirizzo del PRU – Quartiere Crocetta - area di via Nonantolana n.221/255” del 2015 il Comune di Modena ha assunto le indicazioni espresse dalla Delibera 423/2014, citata in premessa, indicando tempi e modi per la ridefinizione dell'assetto urbanistico dell'area prevedendo nuovi spazi da adibire a verde pubblico, nuovi collegamenti con la rete della viabilità esistente e la redistribuzione dei lotti edificabili sui quali è prevista la realizzazione di alloggi di tipo sociale ERP, ERS, Comunali per l'affitto e di edilizia privata convenzionata in diritto di superficie.
- Che con Delibera della Giunta Comunale n. 299/2018 è stata approvata la Convenzione tra il Comune di Modena e l'Azienda Casa Emilia Romagna (ACER) per l'avvio del progetto di recupero e rigenerazione urbana del Comparto di via Nonantolana consistente in un fabbricato di 29 alloggi di edilizia residenziale pubblica.
- Che in seguito a successivi approfondimenti il Comune di Modena e ACER hanno concordato la modifica della capacità edificatoria e della soluzione tipologica presentata e la necessità di un aggiornamento della Convenzione stipulata nel 2018.
- Che in data data 04/03/2020 con prot. n.66450 è stato consegnato da ACER il progetto esecutivo relativo all'edificio individuato alla lettera A della planimetria del presente Piano che prevede la realizzazione di una tipologia in linea da 26 alloggi in linea in luogo dei 29 alloggi a torre precedentemente deliberati.
- Che in data data 30/06/2020 con prot. n..... è stato consegnato da parte di ACER un

aggiornamento del progetto esecutivo relativo all'edificio A, con lievi modifiche delle planimetrie e la ridefinizione del Quadro economico dell'intervento e del Computo metrico estimativo.

- Che con Delibera della Giunta Comunale n. 328/2020 del 07/07/2020 è stata approvata l'aggiornamento Convenzione tra il Comune di Modena e l'Azienda Casa Emilia Romagna (ACER) per l'avvio del progetto di recupero e rigenerazione urbana del Comparto di via Nonantolana
- Che in data .../.../..... con Delibera n..... della Giunta Comunale è stato approvato in linea tecnica il progetto esecutivo dell'edificio residenziale A.

## **SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:**

### **ART. 1**

#### **DISPOSIZIONI PRELIMINARI E OBBLIGHI GENERALI**

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della presente convenzione.
2. I soggetti attuatori assumono gli oneri ed obblighi che seguono fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, che saranno attestati con appositi atti deliberativi e/o certificativi
3. I soggetti attuatori rimangono altresì obbligato per sé, successori ed aventi causa per tutto quanto specificato nei sotto estesi patti della presente convenzione.
4. Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal soggetto attuatore si trasferiscono agli aventi causa.

### **ART. 2**

#### **OBBLIGAZIONI IN ORDINE ALL'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI RESIDENZIALI E DELLE INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI**

1. I soggetti attuatori del Piano di Recupero sono il Comune di Modena ed ACER Modena, in quanto ai sensi della Legge 457/78, che introduce lo strumento del Piano di Recupero, si acquisirà la proprietà delle tre unità immobiliari di proprietà privata tramite la procedura espropriativa o tramite accordo bonario precedente con gli attuali proprietari.
2. Il Piano di Recupero prevede, sulla base del criterio della perequazione urbanistica, una ricomposizione fondiaria e la conseguente ripartizione dei diritti edificatori, che si conviene sin d'ora siano ripartiti per un terzo ad ACER Modena e per due terzi al Comune.
3. Il Piano di Recupero in oggetto è composto da due principali stralci funzionali (Allegato 2):
  - **1° stralcio-edificio A ed urbanizzazioni primarie,**
  - **2° stralcio-edifici B e C,**

i quali potranno essere realizzati autonomamente, in fasi anche differenziate nel tempo, pur mantenendo la consequenzialità e l'uniformità ai contenuti tecnici del Piano di Recupero.

4. Con la presente Convenzione si stabiliscono le seguenti ripartizioni dei lotti edificabili, come da Tavola G2 "Planimetrie generali":
  - edificio/lotto A e C sono assegnati al Comune: il lotto A per 26 alloggi di ERP e il lotto C per 26 alloggi destinati ad ERS;
  - edificio/lotto B viene assegnato ad ACER Modena per 26 alloggi di ERS,
5. Viene fatta salva la facoltà di ACER di non procedere direttamente ed in tal caso le parti si impegnano a verificare soluzioni quali l'acquisizione delle potenzialità da parte del Comune o un bando congiunto, o anche in forma autonoma, per l'assegnazione a terzi delle aree
6. Il soggetto attuatore del **1° stralcio - edificio A**, è il **Comune di Modena**, che in base alla Convenzione approvata con Delibera della Giunta Comunale n. 299/2018 ed alla successiva modifica approvata con Delibera della Giunta Comunale n. 328/2020, si avvarrà di Azienda Casa Emilia Romagna della Provincia di Modena (ACER Modena) per le attività di progettazione, affidamento e direzione lavori e collaudo di una Palazzina di 26 alloggi di edilizia residenziale pubblica.
7. ACER Modena metterà a disposizione le proprie aree, identificate catastalmente al fg. 96, mapp. 417 e 419 ricadenti in parte all'interno del 1° stralcio e in parte all'interno del 2° stralcio, per la realizzazione degli interventi dell'intero comparto. Al 1° stralcio attuativo ad opera di ACER è legata anche la realizzazione delle opere di **urbanizzazione primaria** dell'intero comparto.
8. Parallelamente alla costruzione della palazzina il Comune di Modena realizzerà a proprie cure e spese le opere di **urbanizzazione extra comparto** (indicati nella planimetria allegata con il n.3), consistenti in parcheggi pubblici, percorsi di connessione con il Parco oltre all'adeguamento e messa in sicurezza dell'area in prossimità dell'ingresso all'edificio scolastico.
9. I soggetti attuatori del **2° stralcio**, che consiste nella progettazione e realizzazione degli **edifici B e C**, comprensivi degli spazi comuni destinati ai servizi integrativi all'abitare, sono il **Comune di Modena** ed **ACER Modena**. La progettazione dello stralcio potrà essere oggetto di uno specifico Concorso di progettazione, promosso dall'Amministrazione Comunale, al fine di assicurare la massima qualità architettonica e la sua integrazione con il contesto sociale e territoriale che connotano quadrante urbano.
10. I costi generali di formazione, attuazione e gestione del Piano, ivi compresi i costi per l'acquisizione dei tre alloggi, qualora non coperti da finanziamenti regionali e/o nazionali sono ripartiti tra ACER e Comune di Modena secondo le seguenti quote: due terzi al Comune di Modena; un terzo ad ACER



11. Anche le spese per i frazionamenti ed il riordino degli atti catastali e tutte le spese relative ai trasferimenti/permute di proprietà saranno ripartite secondo le medesime quote su ciascuno dei due soggetti attuatori.
12. Al termine dei lavori e dopo l'emissione del certificato di collaudo le aree e le opere di urbanizzazione primaria (consistenti nelle strade, parcheggi pubblici e percorsi ciclo-pedonali) e le altre dotazioni territoriali, verranno - se necessario - trasferite al Comune di Modena e in ogni caso acquisite nell'elenco del demanio/patrimonio indisponibile del Comune stesso.
13. La realizzazione del collegamento ciclopedonale del tratto di via Nonantolana (tra via due Canali sud e via Albareto) con adeguamento della sede stradale, degli attraversamenti pedonali, la riorganizzazione della raccolta dei rifiuti solidi urbani, delle fermate del trasporto pubblico locale e dei parcheggi, non sono oggetto della presente Convenzione, ma verranno realizzati con specifico progetto e finanziamento da parte dell'Amministrazione Comunale.

### **ART.3**

#### **AREE OGGETTO DI PERMUTA - RICOMPOSIZIONE FONDIARIA**

1. Il PUA apporta variazioni, alla conformazione dei lotti residenziali di proprietà dei soggetto attuatori: ACER e COMUNE DI MODENA;
2. Tale variazione planimetrica, mantiene inalterate le Superfici Fondiarie dei lotti e la relativa capacità edificatoria.
3. In ragione di tali modifiche, ACER e COMUNE DI MODENA si impegnano a permutare gratuitamente le aree così come individuate nell'allegata planimetria (ALLEGATO \_\_\_\_\_);
4. Per la permuta delle unità immobiliari e il trasferimento dell'unità immobiliare le parti attribuiscono un uguale valore pari a euro 51,65 , in quanto aree destinate alla realizzazione di opere di urbanizzazione e ricomposizione fondiaria.
5. Si dà atto che tali accorpamenti alle rispettive proprietà infatti, non alterano il valore degli immobili già posseduti, in quanto non viene modificata la capacità edificatoria dei singoli lotti ne diminuiti gli standard urbanistici che i Soggetti attuatori sono tenuti a reperire e cedere, poiché le presenti cessioni sono effettuate in funzione dell'attuazione del Piano Urbanistico e relativa convenzione urbanistica.
6. A garantire altresì, fin dalla data della sottoscrizione del presente atto, la propria piena ed esclusiva proprietà e la libera disponibilità dell'area oggetto di promessa di cessione, nonché la sua completa libertà da vincoli, oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli e privilegi anche fiscali in genere

### **ART. 4**

#### **CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

1. I soggetti attuatori sono enti istituzionalmente competenti che realizzano interventi pubblici

di interesse generale. Oltre alle opere di urbanizzazione primaria da realizzare a carico dei soggetto attuatori, non sono dovute le quote del contributo di costruzione afferenti gli oneri di urbanizzazione secondaria e il costo di costruzione, così come consentito dalla L.R. 15/2013 e s.m.

2. Qualora, a seguito di atti di disposizione degli immobili ricompresi nel presente PUA, il soggetto attuatore sia un operatore privato o un ente pubblico non istituzionalmente competente, dovranno valutarsene la natura giuridica, le finalità dell'attività e quant'altro necessario, al fine di definire se esso continui a rientrare nelle fattispecie di esenzione di cui alla Legge sopra richiamata.

## **ART. 5**

### **CLAUSOLE PARTICOLARI**

Il disegno urbanistico rappresentato dal Piano di Recupero costituisce una importante possibilità di interazione tra il Parco XXII aprile e le zone pubbliche attigue mediante l'utilizzo dell'area centrale del Comparto in oggetto che collega la via Nonantolana al Parco stesso. A tal fine si è espressa la volontà di non recintare le superfici pertinenziali degli edifici, ma di garantire la corretta gestione delle aree, pubbliche e pertinenziali, a disposizione attraverso un uso sociale dei piani terra degli stessi, in particolare del blocco B-C. Gli spazi ed i collegamenti così ottenuti saranno ordinati con elementi di illuminazione, di verde e di arredo urbano finalizzati al loro corretto utilizzo, garantendo chiarezza sulla proprietà e la gestione e orientando correttamente i fruitori verso le proprie destinazioni.

Vengono in particolare confermate le prescrizioni urbanistiche di dettaglio contenute nell'elaborato: L - Norme Urbanistiche ed Edilizie del Piano di Recupero.

## **ART. 6**

### **VALIDITA' DELLA CONVENZIONE**

1. La presente convenzione ha una validità di anni dieci a partire dalla data di entrata in vigore del piano urbanistico attuativo.

## **ART. 7**

### **SPESE**

1. Le spese del presente atto, con ogni altra inerente e dipendente, sono a carico dei soggetti attuatori secondo la stessa ripartizione stabilita nell'art.2.

## **CAPO II**

## **ART. 1**

## CESSIONE DI AREE- OGGETTO DI PERMUTA

1. In esecuzione dell'art. \_\_\_\_\_ c della presente convenzione urbanistica, per poter procedere alla ricomposizione fondiaria, ACER cede a titolo di permuta al Comune di Modena che acquista i terreni identificati catastalmente:

Foglio \_\_\_\_\_ mappali \_\_\_\_\_

Foglio \_\_\_\_\_ mappali \_\_\_\_\_

per un totale di mq. \_\_\_\_\_

2. Il comune di Modena cede a titolo di permuta ad ACER che acquistano i terreni identificati catastalmente :

Foglio \_\_\_\_\_ mappali \_\_\_\_\_

Foglio \_\_\_\_\_ mappali \_\_\_\_\_

per un totale di mq. \_\_\_\_\_

3. Si da atto che tali accorpamenti alle rispettive proprietà infatti, non alterano il valore degli immobili già posseduti, in quanto non viene modificata la capacità edificatoria dei singoli lotti ne diminuiti gli standard urbanistici che i Soggetti attuatori sono tenuti a cedere gratuitamente al Comune di Modena, poiché le presenti cessioni sono effettuate in funzione dell'attuazione del Piano Urbanistico e relativa convenzione urbanistica.

4. Patti comuni:

a) le aree sono cedute in stato di buona manutenzione e prive di servitù e gravami di alcun genere.

b) le 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 al riguardo.

c) gli effetti attivi e passivi della cessione gratuita si intendono riferiti al momento della stipula della presente convenzione.

d) le proprietà garantiscono 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.

e) Il possesso, ad ogni effetto attivo e passivo, decorre da oggi stesso.

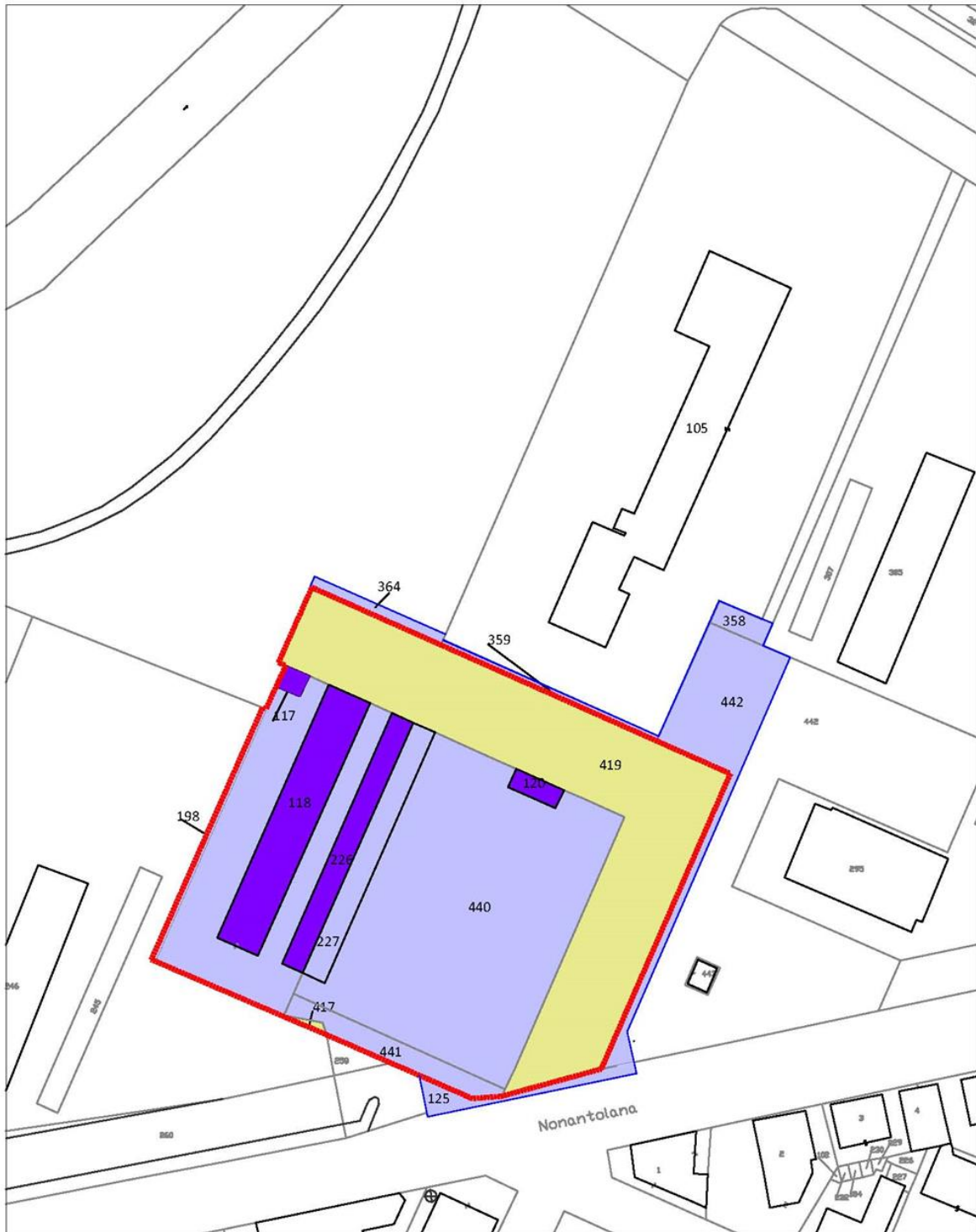
f) Ai sensi dell'art. 30 del DPR 6/06/2001, n. 380 e successive modificazioni ed integrazioni, si allega al presente atto il certificato di destinazione urbanistica, rilasciato

dal Comune di Modena in data\_\_\_\_\_prot. \_\_\_\_\_ Al riguardo il rappresentante del Comune di Modena dichiara che, dalla data di rilascio di detto certificato ad oggi, non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici relativi alle aree oggetto della presente convenzione.

g) 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.

**Allegato 1:** estratto catastale con indicazione delle proprietà

Comune di Modena   
ACER 

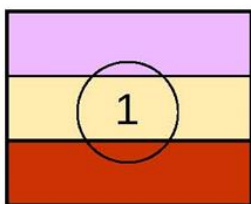




**Allegato 2:** suddivisione del comparto in stralci attuativi



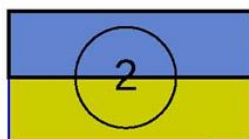
**LEGENDA**



Superficie Fondiaria 1 Stralcio mq.2.800

Superficie U1 mq.1.090

Superficie U1 fuori comparto mq.295



Superficie Fondiaria 2 Stralcio mq.3.940

Altre superfici U2 fuori comparto 705

