



COMUNE DI MODENA

N. 39/2020 Registro Deliberazioni di Consiglio

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SEDUTA DEL 17/09/2020

L'anno duemilaventi in Modena il giorno diciassette del mese di settembre (17/09/2020) alle ore 14:50, regolarmente convocato, si è riunito il Consiglio Comunale in seduta pubblica per la trattazione degli oggetti iscritti all'ordine del giorno (1° convocazione)

A seguito dell'emergenza Covid-19, la presente seduta si è svolta anche in modalità videoconferenza, ai sensi dell'art. 73 del D.L. 17/03/2020 n. 18, secondo i criteri previamente fissati dal Presidente con nota prot. 82479 del 25/03/2020. Le votazioni della presente seduta si sono svolte anche per appello nominale.

Hanno partecipato alla seduta:

Sindaco Muzzarelli Gian Carlo	Presente in aula consiliare
Presidente Poggi Fabio	Presente in aula consiliare
Vice Pres. Prampolini Stefano	Presente in aula consiliare
Aime Paola	Presente in aula consiliare
Baldini Antonio	Presente in videoconferenza
Bergonzoni Mara	Presente in aula consiliare
Bertoldi Giovanni	Presente in aula consiliare
Bosi Alberto	Presente in aula consiliare
Carpentieri Antonio	Presente in aula consiliare
Carriero Vincenza	Presente in videoconferenza
Cirelli Alberto	Presente in aula consiliare
Connola Lucia	Presente in aula consiliare
De Maio Beatrice	Presente in aula consiliare
Fasano Tommaso	Presente in aula consiliare
Forghieri Marco	Presente in aula consiliare
Franchini Ilaria	Presente in aula consiliare
Giacobazzi Piergiulio	Presente in aula consiliare
Giordani Andrea	Presente in aula consiliare
Guadagnini Irene	Presente in aula consiliare
Lenzini Diego	Presente in aula consiliare
Manenti Enrica	Presente in aula consiliare

Manicardi Stefano	Presente in aula consiliare
Moretti Barbara	Assente
Parisi Katia	Presente in aula consiliare
Reggiani Vittorio	Presente in aula consiliare
Rossini Elisa	Presente in aula consiliare
Santoro Luigia	Presente in aula consiliare
Scarpa Camilla	Presente in aula consiliare
Silingardi Giovanni	Presente in aula consiliare
Stella Vincenzo Walter	Presente in aula consiliare
Trianni Federico	Presente in aula consiliare
Tripi Ferdinando	Presente in aula consiliare
Venturelli Federica	Presente in aula consiliare

e gli Assessori:

Baracchi Grazia	Assente
Bortolamasi Andrea	Presente in aula consiliare
Bosi Andrea	Presente in aula consiliare
Cavazza Gianpietro	Presente in aula consiliare
Ferrari Ludovica Carla	Assente
Filippi Alessandra	Assente
Luca' Anna Maria	Assente
Pinelli Roberta	Assente
Vandelli Anna Maria	Presente in aula consiliare

Ha partecipato il Segretario Generale del Comune DI MATTEO MARIA.

Il Presidente POGGI FABIO pone in trattazione il seguente

OGGETTO n. 39

PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO N. 2426 / 2019 PER LA TRASFORMAZIONE EDILIZIA DI FABBRICATO SITO IN P.ZZA MATTEOTTI N. 40-41, A COMPLETAMENTO E AGGIORNAMENTO DEL PIANO DI RECUPERO APPROVATO CON DELIBERAZIONE CONSILIARE N. 10 DEL 6/2/2006 - STRALCIO 2 - SOCIETA' MODENA RELAX S.R.L. - ZONA ELEMENTARE 3010 - AREA 05 - APPROVAZIONE CONVENZIONE AI SENSI DELL'ARTICOLO 28 BIS DEL DPR 380/2001 E SS. MM.

Relatore: Assessora Vandelli

OMISSIS

Concluso il dibattito, 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 al momento del voto: 28

Consiglieri votanti: 21

Favorevoli	18:	i consiglieri Aime, Bergonzoni, Cirelli, Connola, Fasano, Forghieri, Guadagnini, Lenzini, Manicardi, Parisi, Poggi, Reggiani, Scarpa, Stella, Trianni, Tripi, Venturelli ed il Sindaco Muzzarelli.
Contrari	3:	i consiglieri Giordani, Manenti e Silingardi.
Astenuti	7:	i consiglieri Baldini, Bertoldi, Bosi, De Maio, Giacobazzi, Rossini e Santoro.

Il Consigliere Baldini ha votato per appello nominale, essendo presente in modalità videoconferenza.

Risultano assenti i consiglieri Carpentieri, Carriero, Franchini, Moretti e Prampolini.

““IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso:

- 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 deliberazione del Consiglio Comunale n. 93 del 22/12/2003 è stato approvato l'adeguamento del Piano Regolatore Generale (PRG) del Comune di Modena alla L.R. 20/2000, stabilendo quali previsioni del piano vigente costituiscono il Piano Strutturale Comunale (PSC), il Piano Operativo Comunale (POC) ed il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), ai sensi di quanto stabilito dagli articoli 28, 29, 30 e 43, comma 5, della legge regionale richiamata e successive varianti;

- che con propria deliberazione n. 205 del 21/12/1998 è stato approvato il Piano di recupero che comprendeva due stralci funzionali: il primo con destinazione prevalentemente residenziale; il secondo prevedeva la trasformazione dell'ex cinema Odeon in Parcheggio Multipiano Meccanizzato;

- che, con atto pubblico a ministero Notaio dott. Silvio Vezzi in data 7/11/2003, è stata stipulata la convenzione rep. 109339/15967, "per l'attuazione del piano di recupero di iniziativa pubblica parcheggio multipiano meccanizzato Cinema Odeon - stralcio funzionale interessante gli immobili identificati catastalmente al foglio 124 con i mappali 339 sub 1, 338 sub 2 e 341 sub 1";

- che con propria deliberazione n. 10 del 6/2/2006 è stata approvata una variante al precedente Piano di Recupero "ex Cinema Odeon";

- che, con atto pubblico a ministero Notaio dott. Silvio Vezzi in data 15/6/2006, è stata stipulata la

convenzione rep. 113205/17288, intitolata "Variante al piano urbanistico attuativo piano di recupero di iniziativa pubblica ex Cinema Odeon - stralcio funzionale interessante gli immobili identificati catastalmente al foglio 124 con i mappali 339 sub 1, 338 sub 2 e 341 sub 1";

- che il predetto piano di recupero era volto alla ristrutturazione degli immobili, anche mediante la loro demolizione e ricostruzione;

- che i lavori per l'attuazione del sopracitato Piano di Recupero, in seguito al rilascio dei relativi titoli abilitativi (Concessione Edilizia n.3403/2002 e Permesso di Costruire n.3077/2011), furono iniziati, ma non conclusi;

- che la convenzione del piano di recupero è scaduta e per ultimare le opere riferite al primo stralcio è stato approvato il permesso di costruire convenzionato n. 1677/2018 che prevede la realizzazione di un parcheggio multipiano a rampa, nell'edificio adiacente, al piano terra, la realizzazione di un negozio;

- che con atto a ministero Notaio dott. Forghieri rep. n. 566/394 del 5.9.2018, il Comune di Modena e il soggetto attuatore degli interventi assentiti con permesso di costruire n. 1677/2018 hanno stipulato la convenzione recante le obbligazioni per l'attuazione degli interventi assentiti con il predetto permesso di costruire in deroga (primo stralcio);

- che i lavori del progetto approvato con permesso di costruire n. 1677/2018 sono in fase di ultimazione;

- che per la realizzazione del secondo stralcio del piano di recupero, in forma semplificata, è stato presentato il nuovo Permesso di Costruire n. 2426/2019 convenzionato, ai sensi dell'art. 28 bis DPR 380/01;

- che il piano di Recupero richiamato nella normativa della zona elementare 3010 area 05 contemplava per l'edificio oggetto dell'attuale intervento una disciplina sostanzialmente confermativa, con la possibilità di ottenere 10 unità immobiliari complessivamente, di cui due (2) con destinazione commerciale al piano terra e otto (8) con destinazione abitativa per i restanti piani, per un numero di due (2) alloggi per piano;

- che con il predetto PDC 2426/2019 vengono modificate le previsioni del piano di recupero nel seguente modo: 10 (dieci) unità abitative anziché 8 (otto) e di due unità commerciali, a pari superficie e volume;

- che l'area di intervento, è classificata nelle tavole del PRG vigente nel seguente modo:

PIANO STRUTTURALE COMUNALE:

I – Centri Storici

Zona Elementare 3010

Ex Zona Territoriale Omogenea: A

Ubicazione : Via Emilia Centro

Area 05 disciplinata dal RUE:

Disciplinata da Piano di Recupero approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 205 del 21/12/1998 e aggiornato con Delibera di Consiglio Comunale n. 10 del 06/02/2006;

- 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;*
- d) la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale.*

- che, l'art. 1.9, comma 2, del testo coordinato delle Norme tecniche del PSC, POC, RUE approvato con propria deliberazione n. 78 del 07/11/2019 anche in adeguamento alla Legge Regionale 24 dicembre 2017 n. 24 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", dispone quanto segue:
2. Ai sensi dell'art. 28 bis del DRP 380/2001, in sostituzione del PUA, è possibile procedere con Permesso di costruire convenzionato nei seguenti casi:

- a - quando espressamente previsto dagli strumenti urbanistici;*
- b - intervento che necessita della definizione di opere di urbanizzazione o assetto morfologico, di modeste dimensioni e realizzabile nei tempi di validità del titolo edilizio;*
- c - in contesti parzialmente urbanizzati e la Convenzione regola il completamento di opere di urbanizzazione e cessione delle stesse;*
- d - quando l'assetto morfologico definito in sede di Accordi di pianificazione o di Programma necessita adeguamenti esclusivamente agli aspetti ecologici ambientali.*

Ove nel presente testo si faccia riferimento a PUA, deve intendersi ammissibile il ricorso a PdC Convenzionato ove ricorrano uno o più delle condizioni sopra descritte e previa verifica della completezza e definizione della Valsat-VAS dello strumento sovraordinato;

- che in merito all'art 1.9, comma 2, ultimo paragrafo, il completamento dei PUA con procedimento di PdC convenzionato deve essere sempre accompagnato dalla Valsat che è stata presentata e ha ottenuto pareri favorevoli dagli enti competenti;

- che, per quanto riguarda la viabilità e la sosta, l'incremento di due alloggi rispetto al numero di alloggi previsionali del Piano di Recupero, costituisce aumento di carico urbanistico, ma l'impatto viene mitigato mediante l'utilizzo dei costruendi garage all'interno dell'edificio ex-odeon a cui la proprietà ha aderito con l'acquisto di posti auto;

Visto l'art. 13.2 e ss. del testo coordinato delle Norme tecniche del PSC, POC, RUE approvato con propria deliberazione n. 78 del 07/11/2019, recante il regime generale degli interventi in Centro storico;

Considerato:

- che occorre ora procedere a formalizzare in apposita convenzione le obbligazioni da assumersi da parte della proprietà/soggetto attuatore per l'attuazione dell'intervento previsto dal permesso di costruire n. 2426/2019, in relazione al quale si fa espresso rinvio, avuto riguardo all'assetto morfologico e al soddisfacimento degli standard;

- che con apposita convenzione allegata al permesso di costruire n. 2426/2019 si procede ad aggiornare le previsioni del predetto piano di recupero confermando la possibilità di ultimare le opere e realizzare 10 (dieci) unità abitative e due unità commerciali al piano terra a pari volume e superficie utile;

- che l'approvazione del permesso di costruire convenzionato n. 2426/2019 da parte del Consiglio Comunale, ai sensi della predetta norma di semplificazione art. 28 bis DPR 380/01, costituisce aggiornamento e completamento del Piano di Recupero;

- che i soggetti attuatori hanno prestato adesione ai patti convenzionali, avendo siglato per accettazione lo schema di convenzione urbanistica posto agli atti del Settore Ambiente, Edilizia privata e Attività produttive p.g. 234819 del 02/08/2019 così come aggiornato in data 03/09/2020 e posto al prot. n. 218108;

Ritenuto pertanto di doverlo approvare;

Visto l'art. 28 della Legge n. 1150/1942 e s.m.;

Visto l'art. A - 26 della Legge Regionale 20/2000 e s.m.;

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

Richiamato l'art. 42 del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.;

Vista la delega del dirigente Responsabile del Servizio Trasformazioni Edilizie e attività produttive arch. Corrado Gianferrari ai sensi della disposizione di delega di funzioni prot. n. 85628 del 01/04/2020 da parte dell'arch. Roberto Bolondi, Dirigente responsabile del Settore Ambiente, edilizia privata e attività produttive;

Visto il parere favorevole del Dirigente Responsabile del Servizio Trasformazioni Edilizie e attività produttive, arch. Corrado Gianferrari, 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.;

Acquisito il visto di congruità del Dirigente del Settore Ambiente, edilizia privata e attività produttive, arch. Roberto Bolondi, ai sensi degli artt. 24 e 25 del Regolamento di Organizzazione dell'Ente;

Visto il parere favorevole del Dirigente del Servizio Finanze, Economato e Organismi partecipati, dott. Davide Manelli, espresso in merito alla regolarità contabile ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL., come da disposizione prot. 252069 del 23/08/2019;

Dato atto che la presente proposta è stata sottoposta all'esame della commissione consiliare competente nella seduta dell'8/09/2020;

D e l i b e r a

- di approvare, per le motivazioni espresse in premessa e qui integralmente richiamate, lo schema di convenzione allegato parte integrante al presente atto, relativo al Permesso di Costruire Convenzionato n. 2426/2019 presentato dalla Società Modena Relax srl in data 2.08.2019 ed assunto al P.G. al n. 234819, in qualità di proprietario in forza del rogito Rep. 89404 del 30/10/2018, per la "Trasformazione edilizia di fabbricato sito in P.zza Matteotti n. 40-41" a completamento e aggiornamento del Piano di Recupero approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 10 del 6/2/2006 - stralcio 2;

- di dare atto:

= che alla stipulazione della convenzione con il Comune interverrà il legale rappresentante della Società Modena Relax srl, con sede legale a Modena - Strada delle Fornaci 20 - P.Iva 03826990362 in qualità di proprietaria di aree situate nel Comune di Modena, P.zza Matteotti - Zona Elementare 3010 - Area 05, identificate catastalmente al Foglio 124, Mapp. 337, sub 15-18-19-20-21-27-28-29-30;

= che la gestione del procedimento relativo alla stipula della suddetta convenzione, ai sensi dell'art. 74 dello Statuto, compete al Settore Ambiente, edilizia privata e attività produttive e che alla stipula del suddetto atto interverrà il dirigente Responsabile del Servizio Trasformazioni edilizie e attività produttive, arch. Corrado Gianferrari, o altro Dirigente delegato;

- di dare altresì 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.””

Infine il PRESIDENTE, stante l'urgenza di provvedere alla stipula della convenzione e visto l'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000, T.U. Ordinamento EE.LL., sottopone a votazione palese, con procedimento elettronico, l'immediata eseguibilità della presente deliberazione, che il Consiglio comunale approva con il seguente esito:

Consiglieri presenti al momento del voto: 29

Consiglieri votanti: 23

Favorevoli	19:	i consiglieri Aime, Bergonzoni, Carriero, Cirelli, Connola, Fasano, Forghieri, Guadagnini, Lenzini, Manicardi, Parisi, Poggi, Reggiani, Scarpa, Stella, Trianni, Tripi, Venturelli ed il Sindaco Muzzarelli.
Contrari	3:	i consiglieri Giordani, Manenti e Silingardi.
Astenuti	7:	i consiglieri Baldini, Bertoldi, Bosi, De Maio, Giacobazzi, Rossini e Santoro.

I Consiglieri Baldini e Carriero hanno votato per appello nominale, essendo presenti in modalità videoconferenza.

Risultano assenti i consiglieri Carpentieri, Franchini, Moretti e Prampolini.

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

Il Presidente
POGGI FABIO

Il Segretario Generale
DI MATTEO MARIA

SCHEMA DI CONVENZIONE

PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO N.2426/2019 A COMPLETAMENTO E AGGIORNAMENTO DEL PIANO DI RECUPERO APPROVATO CON DELIBERAZIONE C.C. N. 10 DEL 6/2/2006 - STRALCIO 2

L'anno _____ il giorno _____ il mese _____, avanti a me
_____ sono comparsi i signori:

- _____ il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio ma nella sua qualità di dirigente Responsabile del Servizio _____, e quindi in legale rappresentanza del **COMUNE DI MODENA**, sede comunale in Modena (MO) Piazza Grande n. 16, Codice Fiscale n. 00221940364, tale nominato con atto del Sindaco del Comune di Modena prot. n. _____ autorizzato al compimento del presente atto in virtù di Delibera del Consiglio Comunale del Comune di Modena n. ___ del _____, immediatamente eseguibile, che in originale si allega al presente atto sotto la lettera "A", e quindi nell'interesse del Comune stesso, nonché in virtù di determinazione n. _____ del _____ protocollo _____ del Settore _____;

E

- _____, in qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della società **Modena Relax, s.r.l.**, con sede in (41126) Modena, Strada delle Fornaci 20 - P.Iva 03826990362 - (pec: modenarelaxsrl@legalmail.it), proprietaria dell'immobile ubicato nel Comune di Modena in P.zza Matteotti n. 40 - 41, catastalmente identificato al foglio 124, mapp. 337, sub 27, 28, 29 e 30, di seguito denominato soggetto attuatore,

PREMESSO

- che, con deliberazione del Consiglio comunale di Modena n. 205 del 21/12/1998, adottato con deliberazione del Consiglio comunale n. 108 del 16/7/1998, è stato approvato il Piano di recupero che comprendeva due stralci funzionali di cui il primo con destinazione prevalentemente residenziale e secondo stralcio la trasformazione dell'ex cinema Odeon in Parcheggio Multipiano Meccanizzato;

- che, con atto pubblico a ministero del Notaio Dott. Silvio Vezzi in data 7/11/2003, è stata stipulata la convenzione rep. 109339/15967, "*per l'attuazione del piano di recupero di iniziativa pubblica parcheggio multipiano meccanizzato Cinema Odeon - stralcio funzionale interessante gli immobili identificati catastalmente al foglio 124 con i mappali 339 sub 1, 338 sub 2 e 341 sub 1*";

- che, con deliberazione n. 10 del 6/2/2006, il Consiglio comunale Modena ha approvato una variante al precedente Piano di Recupero ex Cinema Odeon, già adottata con deliberazione consiliare n. _____ 48 del _____ 4/7/2005;

- che, con atto pubblico a ministero del Notaio Dott. Silvio Vezzi, in data 15/6/2006, è stata stipulata la convenzione rep. 113205/17288, intitolata "*Variante al piano urbanistico attuativo piano di recupero di iniziativa pubblica ex Cinema Odeon - stralcio funzionale interessante gli immobili identificati catastalmente al foglio 124 con i mappali 339 sub 1, 338 sub 2 e 341 sub 1*";

- che il predetto piano di recupero era volto alla ristrutturazione degli immobili, anche mediante la loro demolizione e ricostruzione, da destinare parte a parcheggio di uso pubblico meccanizzato multipiano, con capienza minima di 50 posti auto, palestra con destinazione d'uso D6, all'ampliamento della cabina META con funzioni allargate per il centro storico, e parte ad abitazioni e negozi;

- che i lavori per l'attuazione del sopracitato Piano di Recupero, in seguito al rilascio dei relativi titoli abilitativi (Concessione Edilizia n.3403/2002 e Permesso di Costruire n.3077/2011), furono iniziati ma non conclusi;

- che, a seguito dell'accoglimento dell'istanza di Permesso di Costruire n. 1677/2018 in deroga agli strumenti urbanistici e convenzionato, ai sensi dell'art. 20 L.R. 15/2013 e art. 14 del DPR 380/2001, è stata data parziale attuazione al predetto piano di recupero con variazioni;

- che il progetto approvato con permesso di costruire n. 1677/2018 prevede la realizzazione di un parcheggio multipiano a rampa, nell'edificio adiacente, al piano terra, la realizzazione di un negozio;

- che con atto a ministero del Notaio Dott. Forghieri rep. n. 566/394 del 5.9.2018, il Comune di Modena e il soggetto attuatore degli interventi assentiti con permesso di costruire n. 1677/2018 hanno stipulato la convenzione recante le obbligazioni per l'attuazione degli interventi assentiti con il predetto permesso di costruire in deroga;

- che i lavori del progetto approvato con permesso di costruire n. 1677/2018 sono in fase di ultimazione;

- che, con rogito rep n. 89404 del 30.10.2018, la società Modena Relax s.r.l. (soggetto attuatore) ha acquistato dagli eredi Cuoghi la consistenza immobiliare: Foglio 124, Mapp. 337, sub 15-18-19-20-21-27-28-29 -30;

- che la convenzione del piano di recupero è scaduta, e per ultimare le opere riferite al secondo stralcio è stato presentato il nuovo Permesso di Costruire n. 2426/2019 convenzionato, ai sensi dell'art. 28 bis DPR 380/01, che prevede il recupero per usi abitativi e commerciali della porzione catastalmente individuata al foglio Foglio 124, Mapp. 337, sub 15-18-19-20-21-27-28-29 -30;

- che il piano di Recupero richiamato nella normativa della zona elementare 3010 area 05 contemplava per l'edificio oggetto dell'attuale intervento, una disciplina sostanzialmente confermativa, con la possibilità di ottenere 10 unità immobiliari complessivamente, di cui due (2) con destinazione commerciale al piano terra e otto (8) con destinazione abitativa per i restanti piani, per un numero di due (2) alloggi per piano;

- che in variante alle previsioni di piano di recupero, e della norma di Zona Elementare, il permesso di Costruire 2426/2019 propone la realizzazione di 10 (dieci) unità abitative anziché 8 (otto) e di due unità commerciali, a pari superficie e volume;

- 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;

d) la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale.

- che, l'art. 1.9, comma 2, del testo coordinato delle Norme tecniche del PSC, RUE POC, approvato con delibera di C.C. di Modena n° 78 del 07/11/2019 anche in adeguamento alla Legge

Regionale 24 dicembre 2017 n. 24 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", dispone quanto segue:

2. Ai sensi dell'art. 28 bis del DRP 380/2001, in sostituzione del PUA, è possibile procedere con Permesso di costruire convenzionato nei seguenti casi:

a - quando espressamente previsto dagli strumenti urbanistici;

b - intervento che necessita della definizione di opere di urbanizzazione o assetto morfologico, di modeste dimensioni e realizzabile nei tempi di validità del titolo edilizio;

c - in contesti parzialmente urbanizzati e la Convenzione regola il completamento di opere di urbanizzazione e cessione delle stesse;

d - quando l'assetto morfologico definito in sede di Accordi di pianificazione o di Programma necessita adeguamenti esclusivamente agli aspetti ecologici ambientali.

Ove nel presente testo si faccia riferimento a PUA, deve intendersi ammissibile il ricorso a PdC Convenzionato ove ricorrano uno o più delle condizioni sopra descritte e previa verifica della completezza e definizione della Valsat-VAS dello strumento sovraordinato.

- che in merito all'art 1.9 comma 2 ultimo paragrafo, il completamento dei PUA con procedimento di PdC convenzionato deve essere sempre accompagnato dalla Valsat che è stata presentata e ha ottenuto pareri favorevoli dagli enti competenti;

-che l'art. 13.2 e successivi del testo coordinato delle Norme tecniche del PSC, RUE POC, approvato con delibera di C.C. di Modena n° 78 del 07/11/2019, recante il regime generale degli interventi in Centro storico;

CONSIDERATO

- che occorre ora procedere a formalizzare in apposita convenzione le obbligazioni da assumersi da parte della proprietà/soggetto attuatore per l'attuazione dell'intervento previsto del permesso di costruire n. 2426/2019, in relazione al quale si fa espresso rinvio, avuto riguardo all'assetto morfologico e al soddisfacimento degli standard;

- che con apposita convenzione allegata al pdc si procede ad aggiornare le previsioni del predetto piano di recupero (secondo stralcio) confermando la possibilità di ultimare le opere e realizzare 10 (dieci) unità abitative e due negozi al piano terra sempre a pari superficie e volume;

- che l'approvazione del Permesso di Costruire Convenzionato 2426/2019 da parte del Consiglio Comunale, ai sensi della predetta norma di semplificazione Art. 28 bis DPR 380/01, costituisce aggiornamento e completamento del Piano di Recupero;

Tutto ciò premesso e considerato,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

ART. 1

DISPOSIZIONE PRELIMINARE E NATURA DELLE OBBLIGAZIONI.

1. Le premesse fanno parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

2. In caso di alienazione parziale delle unità immobiliari oggetto d'intervento e della presente convenzione, gli obblighi assunti dal soggetto attuatore si trasferiscono agli aventi causa.

3. Nella sola ipotesi in cui il soggetto attuatore proceda all'alienazione unitaria del complesso immobiliare oggetto della presente convenzione, gli obblighi da esso assunti si trasferiscono agli aventi causa, senza il permanere della responsabilità solidale, fermo restando che, in caso di trasferimento unitario, le garanzie già prestate dal soggetto attuatore non possono essere ridotte o estinte, se non dopo che l'avente causa abbia prestato, a sua volta, idonee garanzie in sostituzione.

ART. 2

OBBLIGHI REALI DA TRASCRIVERE NEI SUCCESSIVI ROGITI DI VENDITA.

1. Il soggetto attuatore si obbliga ad istituire a sua cura e spese e ad includere nei rogiti di vendita le servitù perpetue ed inamovibili, se ed in quanto esistenti, a favore degli enti preposti, relativamente ad elettrodotti, gasdotti, acquedotti ed altri servizi, che interessassero l'immobile oggetto di intervento.

2. In ogni atto di alienazione delle unità immobiliari oggetto dell'intervento, che intervenga nel periodo di validità della presente convenzione, l'acquirente dovrà dichiarare di essere pienamente consapevole che l'immobile acquistato è soggetto a Permesso di costruire convenzionato n. 2426/2019 e alla presente convenzione e di conoscere e accettare ogni e qualsiasi obbligo che compete alla parte acquirente nei confronti del Comune in ottemperanza alla presente convenzione.

ART. 3

CONDIZIONI PER IL RITIRO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO.

1. Il ritiro del permesso di costruire n. 2426/2019, è subordinato:

a - alla stipula della presente convenzione che dovrà avvenire entro e non oltre tre (3) mesi dall'esecutività della deliberazione di Consiglio Comunale n.....che ha approvato il presente atto, a pena di decadenza del Permesso di costruire medesimo, compatibilmente con eventuali proroghe derivanti dalla normativa COVID 19 o altra vigente;

b - all'avvenuto versamento del contributo di costruzione e monetizzazione dei Parcheggi pubblici come determinato nell'allegato "A", da considerare parte integrante e sostanziale della presente convenzione;

ART. 4

CONDIZIONI DEL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO E CONDIZIONI PER LA PRESENTAZIONE DELLA SCEA.

CARATTERISTICHE MORFOLOGICHE DEGLI INTERVENTI.

1. L'intervento assentito con Permesso di Costruire n. 2426/2019, dovrà avere le caratteristiche morfologiche meglio descritte in prosieguo e verrà attuato utilizzando i criteri per le trasformazioni della "ristrutturazione edilizia"; ciò allo scopo di riportare l'immobile alla sua configurazione storica iniziale, prevalentemente residenziale.

L'impostazione progettuale, pertanto, è connotata

(a) dalla eliminazione delle trasformazioni incongrue e dal ripristino della facciata;

(b) dalla conservazione dell'impianto strutturale;

(c) dalla conservazione del sistema distributivo.

(a) - Il progetto prevede l'eliminazione delle trasformazioni incongrue che ha subito l'edificio negli ultimi anni, con ripristino di tutti quegli elementi formali e strutturali che concorrono alla ridefinizione della tipologia originaria mediante:

(1) la ricomposizione del volume del cortiletto, che avviene tramite la demolizione di tutte quelle sovrastrutture (cabina proiezioni, scale di sicurezza, ecc.) che sono state realizzate nel corso degli anni e legate alla presenza della attività di cinematografo;

(2) la rimozione di tutti gli elementi di finitura che non risultano essere commisurati alla tipologia e di qualsiasi altra superfetazione non aderente alla architettura dell'edificio come da allegati progettuali.

(b) - Il progetto prevede la conservazione e, in alcuni casi, l'integrazione, mediante l'utilizzo degli stessi linguaggi costruttivi, del complesso delle parti che costituiscono il sistema strutturale e organizzativo dell'intero organismo edilizio.

Gli interventi alle strutture saranno improntati, laddove possibile, al recupero.

(c) - Il progetto prevede la conservazione del sistema distributivo - che rimane sostanzialmente immutato nella sua maglia strutturale - e il suo adeguamento mediante:

- ricostruzione dei setti portanti trasversali alla facciata al piano terzo,
- eliminazione dall'interno dei vani delle attuali divisorie e redistribuzione degli spazi secondo canoni funzionali e igienici appropriati.
- collocazione di impianto ascensore in corrispondenza del vano scale, in ragione del notevole dislivello di piani da colmare (in struttura leggera, ferro e vetro).

2. Lo stato Legittimato dell'immobile in riferimento alle pratiche depositate presso l'Amministrazione Comunale, risulta avere una S.U. di mq. 787.38 di cui:

- Piano Terra	n° 1 Ristorante C1	Dotazioni PP n° 2	mq. 87.89
	n° 1 Negozio PDC C1	Dotazioni PP n° 2	mq. 116
- Piano Primo	n° 1 Alloggio A/0	Dotazioni PP n° 0.5	mq. 157
- P. Sec.- Terz. - Quar.	n° 1 Sale Spettacoli D/3	Dotazioni PP n° 25	mq. 426.49

Nel Piano di Recupero - Concessione Edilizia n.3403/2002 e Permesso di Costruire n.3077/2011 mai conclusi, venivano riportate le seguenti unità immobiliari:

-Piano Terra	n° 1 Negozio C1	Dotazioni PP n° 2
	n° 1 Negozio C1	Dotazioni PP n° 2
-Piano Primo	n° 1 Alloggio A/0	Dotazioni PP n° 0.5
	n° 1 Alloggio A/0	Dotazioni PP n° 0.5
-Piano Secondo	n° 1 Alloggio A/0	Dotazioni PP n° 0.5
	n° 1 Alloggio A/0	Dotazioni PP n° 0.5
-Piano Terzo	n° 1 Alloggio A/0	Dotazioni PP n° 0.5
	n° 1 Alloggio A/0	Dotazioni PP n° 0.5
-Piano Quarto	n° 1 Alloggio A/0	Dotazioni PP n° 0.5
	n° 1 Alloggio A/0	Dotazioni PP n° 0.5

Nel Pdc 2426/19 oggetto della presente convenzione la S.U. risulta essere di mq. 720,35 con le seguenti destinazioni d'uso:

- Piano Terra	n° 1 Negozio C1	Dotazioni PP n° 1	mq. 43.88
	n° 1 Negozio C1	Dotazioni PP n° 3	mq. 149.07
- Piano Primo	n° 1 Alloggio A/0	Dotazioni PP n° 0.5	mq. 41.12
	n° 1 Alloggio A/0	Dotazioni PP n° 0.5	mq. 69.34
- Piano Secondo	n° 1 Alloggio A/0	Dotazioni PP n° 0.5	mq. 40.97
	n° 1 Alloggio A/0	Dotazioni PP n° 0.5	mq. 40.00
	n° 1 Alloggio A/0	Dotazioni PP n° 0.5	mq. 40.28
	n° 1 Alloggio A/0	Dotazioni PP n° 0.5	mq. 52.95
- Piano Terzo	n° 1 Alloggio A/0	Dotazioni PP n° 0.5	mq. 40.00
	n° 1 Alloggio A/0	Dotazioni PP n° 0.5	mq. 40.34
	n° 1 Alloggio A/0	Dotazioni PP n° 0.5	mq. 52.86
- Piano Quarto	n° 1 Alloggio A/0	Dotazioni PP n° 0.5	mq. 109.54

L'intervento é conforme al dettato dell'art. 13.2 del testo coordinato delle Norme tecniche del PSC, RUE POC, approvato con delibera di C.C. di Modena n° 78 del 07/11/2019, recante il regime generale degli interventi in Centro storico;

2. Visto l'art.24.4 bis delle norme di RUE, tale intervento necessita la monetizzazione di n. 9 posti auto pubblici che verranno interamente monetizzati come da delibera di GC n. 608 del 09/10/2007;

3 In merito alle opere di urbanizzazione primaria, che nel caso specifico riguardano verifiche ed adeguamenti degli allacciamenti alle reti esistenti, (acqua, luce, impianto fognario, telefonia e cablaggio internet, ad esclusione del gas) sono a totale carico del soggetto attuatore, così come tutte le eventuali opere di rimessa in pristino dello stato dei luoghi che possano interessare le aree pubbliche quali marciapiedi, strade, pozzetti, ecc;

4. Per eventuali altre dotazioni fin qui non contemplate, il soggetto attuatore si impegna ad ottemperare alle eventuali indicazioni degli enti interessati per gli aspetti di competenza.

**ART. 5
CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE.**

1. Ai sensi degli articoli 29 e seguenti della L.R. 15/2013 e delibera di C.C. n. 17/1999 aggiornata con del. di C.C. n. 89/2007 , il contributo di costruzione dovrà essere corrisposto con le modalità e nella misura stabilita dalle deliberazioni regionali e comunali;

**ART. 6
VALIDITA' DELLA CONVENZIONE.**

1. La presente convenzione ha una validità pari a quella del Permesso di Costruire a fronte anche di eventuali proroghe, con decorrenza dalla data della stipula;

2. Nell'ipotesi di varianti al progetto approvato, qualora non si vadano a modificare i parametri urbanistici, non sarà necessario stipulare nuova convenzione, fermo restando l'obbligo per il soggetto attuatore di rispettare le caratteristiche morfologiche dell'intervento indicate all'art. 4 della presente convenzione.

**ART. 7
SPESE**

Sono a carico del soggetto attuatore le spese del presente atto ed ogni altra spesa inerente e dipendente.

LETTO, CONFERMATO, SOTTOSCRITTO.
IL COMUNE DI MODENA _____
IL SOGGETTO ATTUATORE _____

ALLEGATO "A"

QUADRO ECONOMICO -

U1	14'057,08 €
U2	22'491,91 €
COSTO DI COSTRUZIONE	20'412,25 €
MONETIZZAZIONE	36'000,00 €

TOTALE	92'961,24 € *

* Il contributo di costruzione e la monetizzazione, dovranno essere corrisposti con le modalità e nella misura stabilita dalle deliberazioni Regionali e Comunali, tenendo conto di quanto già versato al medesimo titolo in relazione ai precedenti permessi di costruire attinenti l'opera oggetto della presente convenzione oltre che allo stato legittimato dell'intero assetto.



COMUNE DI MODENA

**PARERE DI REGOLARITA' TECNICA
SETTORE AMBIENTE, EDILIZIA PRIVATA E ATTIVITA' PRODUTTIVE**

OGGETTO: PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO N. 2426 / 2019 PER LA TRASFORMAZIONE EDILIZIA DI FABBRICATO SITO IN P.ZZA MATTEOTTI N. 40-41, A COMPLETAMENTO E AGGIORNAMENTO DEL PIANO DI RECUPERO APPROVATO CON DELIBERAZIONE CONSILIARE N. 10 DEL 6/2/2006 - STRALCIO 2 - SOCIETA' MODENA RELAX S.R.L. - ZONA ELEMENTARE 3010 - AREA 05 - APPROVAZIONE CONVENZIONE AI SENSI DELL'ARTICOLO 28 BIS DEL DPR 380/2001 E SS. MM.

Si esprime il parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica della presente proposta di deliberazione n. 2711/2020, 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, 03/09/2020

Sottoscritto dal Dirigente
(GIANFERRARI CORRADO)
con firma digitale



COMUNE DI MODENA

**VISTO DI CONGRUITÀ
SETTORE AMBIENTE, EDILIZIA PRIVATA E ATTIVITA' PRODUTTIVE**

OGGETTO: PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO N. 2426 / 2019 PER LA TRASFORMAZIONE EDILIZIA DI FABBRICATO SITO IN P.ZZA MATTEOTTI N. 40-41, A COMPLETAMENTO E AGGIORNAMENTO DEL PIANO DI RECUPERO APPROVATO CON DELIBERAZIONE CONSILIARE N. 10 DEL 6/2/2006 - STRALCIO 2 - SOCIETA' MODENA RELAX S.R.L. - ZONA ELEMENTARE 3010 - AREA 05 - APPROVAZIONE CONVENZIONE AI SENSI DELL'ARTICOLO 28 BIS DEL DPR 380/2001 E SS. MM.

Ai sensi degli articoli 24 e 25 del Regolamento di Organizzazione dell'Ente, si appone il visto di congruità del Responsabile di Settore alla presente proposta di deliberazione n. 2711/2020.

Modena li, 03/09/2020

Sottoscritto dal Responsabile di Settore
(BOLONDI ROBERTO)
con firma digitale



COMUNE DI MODENA

ATTESTAZIONE DI COPERTURA FINANZIARIA Settore Risorse Finanziarie e Patrimoniali

OGGETTO: PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO N. 2426 / 2019 PER LA TRASFORMAZIONE EDILIZIA DI FABBRICATO SITO IN P.ZZA MATTEOTTI N. 40-41, A COMPLETAMENTO E AGGIORNAMENTO DEL PIANO DI RECUPERO APPROVATO CON DELIBERAZIONE CONSILIARE N. 10 DEL 6/2/2006 - STRALCIO 2 - SOCIETA' MODENA RELAX S.R.L. - ZONA ELEMENTARE 3010 - AREA 05 - APPROVAZIONE CONVENZIONE AI SENSI DELL'ARTICOLO 28 BIS DEL DPR 380/2001 E SS. MM.

NON si attesta l'esistenza della copertura finanziaria della spesa relativa alla presente proposta di deliberazione n. 2711/2020, 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, 03/09/2020

Sottoscritto dal Dirigente
(MANELLI DAVIDE)
con firma digitale



COMUNE DI MODENA

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE **Settore Risorse Finanziarie e Patrimoniali**

OGGETTO: PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO N. 2426 / 2019 PER LA TRASFORMAZIONE EDILIZIA DI FABBRICATO SITO IN P.ZZA MATTEOTTI N. 40-41, A COMPLETAMENTO E AGGIORNAMENTO DEL PIANO DI RECUPERO APPROVATO CON DELIBERAZIONE CONSILIARE N. 10 DEL 6/2/2006 - STRALCIO 2 - SOCIETA' MODENA RELAX S.R.L. - ZONA ELEMENTARE 3010 - AREA 05 - APPROVAZIONE CONVENZIONE AI SENSI DELL'ARTICOLO 28 BIS DEL DPR 380/2001 E SS. MM.

Si esprime parere FAVOREVOLE in merito alla regolarita' contabile della presente proposta di deliberazione n. 2711/2020, ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.

Modena li, 03/09/2020

Sottoscritto dal Dirigente
(MANELLI DAVIDE)
con firma digitale



COMUNE DI MODENA

ATTESTAZIONE DI AVVENUTA PUBBLICAZIONE

Deliberazione di Giunta n. 39 del 17/09/2020

OGGETTO : PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO N. 2426 / 2019 PER LA TRASFORMAZIONE EDILIZIA DI FABBRICATO SITO IN P.ZZA MATTEOTTI N. 40-41, A COMPLETAMENTO E AGGIORNAMENTO DEL PIANO DI RECUPERO APPROVATO CON DELIBERAZIONE CONSILIARE N. 10 DEL 6/2/2006 - STRALCIO 2 - SOCIETA' MODENA RELAX S.R.L. - ZONA ELEMENTARE 3010 - AREA 05 - APPROVAZIONE CONVENZIONE AI SENSI DELL'ARTICOLO 28 BIS DEL DPR 380/2001 E SS. MM.

La presente Deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio di questo Comune per quindici giorni consecutivi a decorrere dal 23/09/2020 ed è immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 c. 4 del D.lgs n. 267/2000

Modena li, 12/10/2020

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



COMUNE DI MODENA