



COMUNE DI MODENA

N. 686/2019 Registro Deliberazioni di Giunta

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE SEDUTA DEL 03/12/2019

L'anno 2019 il giorno 03 del mese di dicembre alle ore 11:30 nella Residenza Comunale di Modena, si è riunita la Giunta Comunale nelle persone dei signori:

MUZZARELLI GIAN CARLO	Sindaco	Presente
CAVAZZA GIANPIETRO	Vice-Sindaco	Presente
PINELLI ROBERTA		Presente
VANDELLI ANNA MARIA		Presente
FILIPPI ALESSANDRA		Presente
BARACCHI GRAZIA		Presente
FERRARI DEBORA		Presente
BOSI ANDREA		Presente
FERRARI LUDOVICA CARLA		Assente
BORTOLAMASI ANDREA		Presente

Assenti Giustificati: Ferrari Ludovica Carla.

Assiste il Segretario Generale DI MATTEO MARIA.

Il Presidente pone in trattazione il seguente

OGGETTO n. 686

**FASCIA FERROVIARIA QUADRANTE NORD: COMPARTO EX-ACCIAIERIE -
DETERMINAZIONI**

LA GIUNTA 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 propria deliberazione di Consiglio comunale n. 93 del 22/12/2003 è stata approvata la variante al Piano Regolatore Generale (PRG) di adeguamento alla L.R. 20/2000, ai sensi dell'art. 43, comma 5, della legge regionale richiamata, con le procedure di cui all'art. 15 della L.R. 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'Assemblea Legislativa della Regione Emilia-Romagna ha approvato la Legge Regionale 21 dicembre 2017 n. 24 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", 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;

Dato atto:

- che il Comune di Modena, con deliberazione di Consiglio comunale n. 55/1999 avente ad oggetto “Programma di riqualificazione urbana fascia ferroviaria quadrante nord in variante al PRG vigente, ai sensi dell'art. 14 LR 47/78 e s.m.” ha approvato un programma di riqualificazione urbana, come definito dal DM LL.PP. 21/12/1994,
- che il predetto programma aveva come obiettivo il recupero, la trasformazione e la riqualificazione di aree produttive dismesse e da dismettere, collocate nell'ambito della cosiddetta fascia ferroviaria quadrante nord, al cui interno sono stati individuati diversi comparti tra i quali quello delle “Acciaierie”,
- che con deliberazione di Consiglio comunale n. 187/1998 è stato approvato il programma di recupero urbano in variante al PRG vigente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 15, comma 4, lettera c della L.R. 47/1978 e s. m., all'interno del quale è previsto il comparto di attuazione “Acciaierie”, unità di attuazione “Acciaierie- Nocciolo”;
- che con propria deliberazione n. 663 del 24/7/2001 avente ad oggetto: “Riqualificazione urbana fascia ferroviaria-quadrante nord prima fase di attuazione-programma di recupero urbano comparto acciaierie - unità di attuazione “Acciaierie e Nocciolo”- approvazione della convenzione urbanistica”, il Comune ha approvato la convenzione urbanistica con Acciaierie di Modena s.r.l., soggetto attuatore del comparto Acciaierie, al fine di dare attuazione al programma di recupero urbano;
- che la convenzione n. rep. 25565/12273 fra Acciaierie di Modena srl e Comune di Modena è stata stipulata in data 11/10/2001;

- che in data 2/03/2009, con determina dirigenziale prot. 13892/2009, vi è stata la presa d'atto da parte dell'amministrazione, del trasferimento dell'intero complesso da Acciaierie Srl a Centro Ferriere srl e dell'aggiornamento planivolumetrico del Comparto Acciaierie, per cui sono stati approvati gli elaborati presentati da Centro Ferriere srl in data 30.01.2009, acquisiti al protocollo del Comune 12042/2009, che integrano alcuni elaborati del Preu approvato con la deliberazione citata;

- che con la suindicata determina si dava atto che l'aggiornamento non comportava modifiche o integrazioni agli articoli della convenzione urbanistica approvata e regolarmente stipulata, confermando gli obblighi della stessa;

- che l'aggiornamento plano-volumetrico, ha ridefinito l'assetto delle aree ed i rapporti tra spazi pubblici e lotti di edificazione, individuando inoltre spazi fruibili al pubblico su aree private di uso pubblico; si rende pertanto necessario procedere alla monetizzazione e valorizzazione della mancata cessione di aree e opere al patrimonio Comunale;

- che in data 29/10/2019 è stata presentata da Centro Ferriere srl una proposta per l'attuazione degli interventi ulteriori relativi al comparto ex Acciaierie di Modena (di cui alla delibera del Consiglio comunale n. 187 del 17/12/1998- zona elementare 802 area 02) acquisita al prot. 318295/2019;

Dato ulteriormente atto:

- che, a causa di eventi non previsti e non prevedibili nella originaria convenzione, il comparto ha subito notevoli ritardi nella sua attuazione;

- che il ritardo è stato tra l'altro causato dalla complessa attività di bonifica delle aree, indispensabile per poter procedere alla realizzazione delle opere;

- che tuttora sussistono le condizioni per il positivo completamento del Comparto, tenuto anche conto dello stato di attuazione dello stesso, degli importanti investimenti pubblici e privati e del reiterato interesse pubblico per la realizzazione e definizione dell'intervento;

- che dalla ricognizione tecnica effettuata dagli uffici e dalla disamina della proposta presentata dal Centro Ferriere in data 29/10/2019, è emersa una valutazione economico-finanziaria delle opere sinora realizzate e della monetizzazione e valorizzazione della mancata cessione di aree e opere al patrimonio comunale, che entrambe le parti condividono, e il cui quadro economico finanziario è riportato nell'allegato 1, costituente parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;

- che, in base a tale valutazione economico-finanziaria, l'importo totale a favore del Comune di Modena è pari a euro 1.554,71, e sarà accertato al Capitolo di Entrata n. 4750 "Proventi da concessioni edilizie destinate a spese in conto capitale", P.d.C. 4.5.1.1.1. del Bilancio 2019;

- che pertanto per i lotti realizzati, come indicati nella planimetria di cui all'allegato 2, parte integrante della presente delibera, occorre dar corso al perfezionamento delle attività procedendo al collaudo parziale delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria già realizzate;

- che per quanto riguarda l'attuazione del lotto B-C si rimanda a successivi provvedimenti attuativi;

Richiamati:

- la L.R. 20/2000;

- la L.R. 24/2017;
- il testo coordinato delle norme di PSC POC RUE vigente;
- l'art. 48 del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.;

Vista la disposizione del Dirigente del Settore Ambiente, Edilizia privata e Attività produttive arch. Lugli Fabrizio, prot. n. 341112 del 19/11/2019 con la quale si delega all'arch. Corrado Gianferrari anche la formulazione delle proposte di deliberazione da sottoporre alla Giunta o al Consiglio, di competenza del Servizio Trasformazioni Edilizie e Attività produttive, corredate da parere di regolarità tecnica, previo visto di congruità del Dirigente di Settore, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 267/2000 T.U. Ordinamento EE.LL.;

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 D.Lgs. n. 267/2000, T.U. Ordinamento EE.LL.;

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

Visto il parere favorevole del Ragioniere Capo, dott.ssa Stefania Storti, espresso in merito alla regolarità contabile ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000, T.U. Ordinamento EE.LL.;

Ad unanimità di voti espressi in forma palese;

D e l i b e r a

- di dare mandato ai competenti uffici, per tutte le ragioni in premessa descritte e qui integralmente richiamate, tenuto conto dell'adempimento da parte del soggetto attuatore degli impegni previsti in convenzione per le opere realizzate, al collaudo parziale delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria realizzate nel comparto ex Acciaierie di Modena, di cui alla delibera di Consiglio comunale n. 187 del 17/12/1998- zona elementare 802 area 02;

- di dare atto che il quadro economico finanziario delle opere sinora realizzate e condiviso tra le parti è quello riportato nell'allegato 1 costituente parte integrante e sostanziale del presente atto;

- di approvare quali parti sostanziali e integranti della presente deliberazione gli allegati così di seguito elencati:

- allegato 1: elaborato tecnico con U1 e U2 e relativo quadro economico;
- allegato 2: planimetria dell'area di comparto Ex-Acciaierie zona elementare 802 area 02;

- di dare atto che l'importo finale dovuto all'amministrazione è pari a euro 1.554,71, da accertare al Capitolo di Entrata n. 4750 "Proventi da concessioni edilizie destinate a spese in conto capitale", P.d.C. 4.5.1.1.1. del Bilancio 2019;

- di dare atto, infine, che per l'attuazione del lotto B-C si rimanda a successivi provvedimenti attuativi.

Inoltre

LA GIUNTA COMUNALE

Vista l'urgenza di provvedere al collaudo;

Visto l'art. 134 c. 4 del D.Lgs. n. 267/2000, T.U. Ordinamento EE.LL.;

Ad unanimità di voti espressi in forma palese;

D e l i b e r a

Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile.

Letto, approvato e sottoscritto con firma digitale:

Il Sindaco
MUZZARELLI GIAN CARLO

Il Segretario Generale
DI MATTEO MARIA

FASCIA FERROVIARIA QUADRANTE NORD COMPARTO ACCIAIERIE DI MODENA

QUADRO ECONOMICO

IMPORTI DOVUTI AL COMUNE

ONERI DOVUTI PER GLI EDIFICI REALIZZATI

CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE LOTTI A-D-E-F-G-H	€ 2.928.612,86
COSTO DI COSTRUZIONE DOVUTO PER PARCHEGGIO MULTIPIANO - LOTTO I	€ 321.880,50
COSTO DI COSTRUZIONE DOVUTO PER LOTTO B-C (piano interrato)	€ 245.598,44
TOTALE CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE PER GLI EDIFICI REALIZZATI	€ 3.496.091,80

MONETIZZAZIONE/VALORIZZAZIONE PER MANCATA ACQUISIZIONE DI AREE/OPERE DI U2 LOTTI ATTUATI

AREE/OPERE DI U2 AL 70% (servitù di uso pubblico)	€ 389.659,77
AREE/OPERE DI U2 AL 100% LOTTO A	€ 40.625,64
AREE DI U2 DA MONETIZZARE PER RAGGIUNGIMENTO STANDARD D'OBBLIGO	€ 109.219,05
TOTALE MONETIZZAZIONE/VALORIZZAZIONE PER MANCATA ACQUISIZIONE DI AREE/OPERE DI U2 LOTTI ATTUATI	€ 539.504,46

MONETIZZAZIONE/VALORIZZAZIONE PER MANCATA ACQUISIZIONE DI AREE/OPERE DI U1 LOTTI ATTUATI

AREE/OPERE DI U1 AL 70% (servitù di uso pubblico)	€ 277.779,04
AREE/OPERE DI U1 AL 100%	€ 13.490,84
TOTALE MONETIZZAZIONE/VALORIZZAZIONE PER MANCATA ACQUISIZIONE DI AREE/OPERE DI U1 LOTTI ATTUATI	€ 291.269,88
TOTALE DOVUTO AL COMUNE	€ 4.326.866,14

COSTI SOSTENUTI DAL SOGGETTO ATTUATORE PER OPERE DI U1, U2, URBANIZZAZIONI GENERALI, DEMOLIZIONI E RISANAMENTO

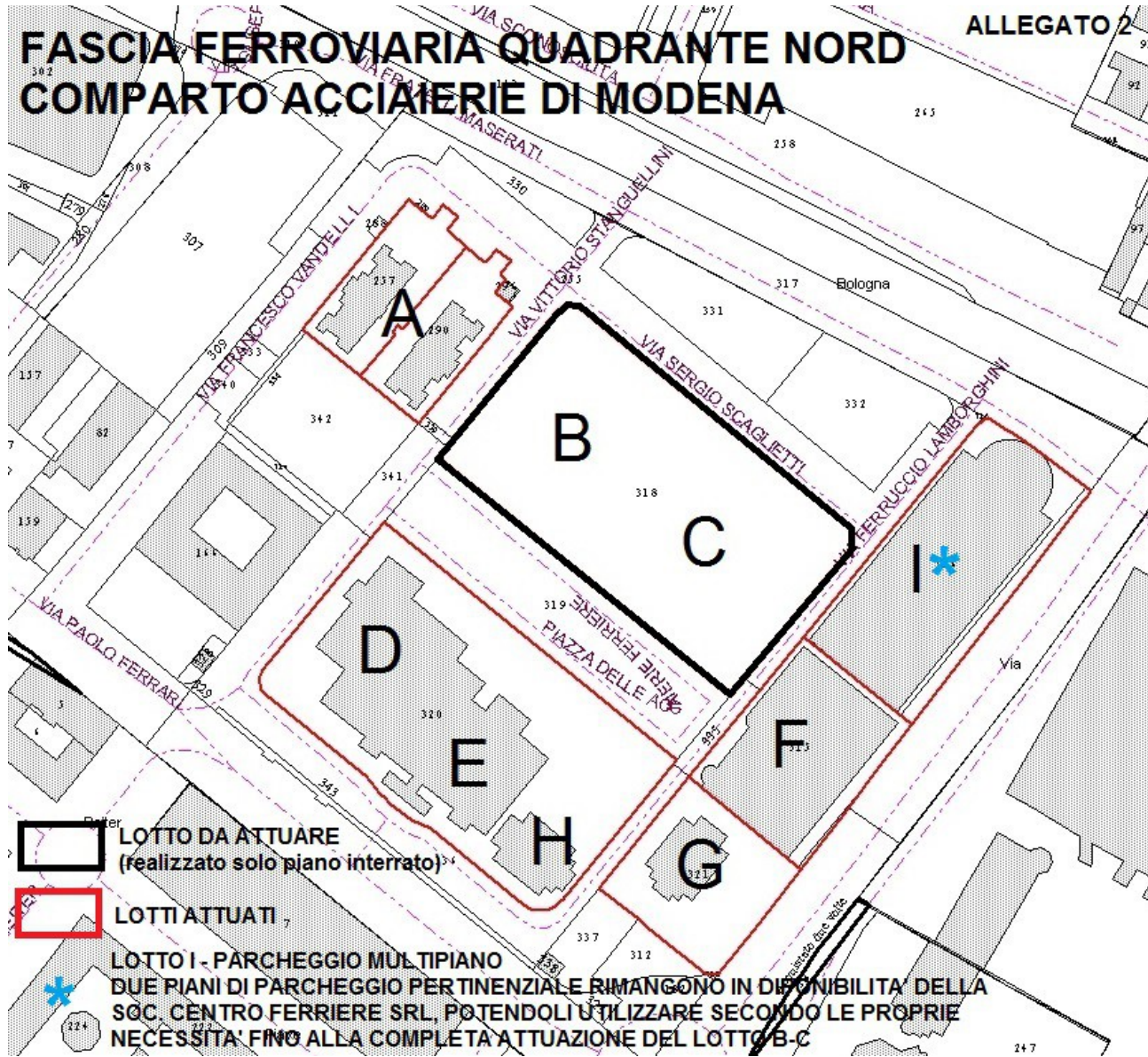
ONERI ANTICIPATI	€ 177.144,72
U1 - Urbanizzazione primaria	€ 1.604.240,28
U2 - Urbanizzazione secondaria	€ 1.482.506,86
URBANIZZAZIONI GENERALI	€ 22.682,36
DEMOLIZIONI E RISANAMENTO	€ 1.038.737,21
TOTALE COSTI SOSTENUTI DAL SOGGETTO ATTUATORE PER OPERE DI U1, U2, URBANIZZAZIONI GENERALI, DEMOLIZIONI E RISANAMENTO	€ 4.325.311,43

BILANCIO FINALE (a favore del Comune)

4.326.866,14 – 4.325.311,43	€ 1.554,71
TOTALE A FAVORE DEL COMUNE	€ 1.554,71

Con riferimento al parcheggio multipiano (lotto I), 2 piani di parcheggio rimangono in disponibilità alla Soc. Centro Ferriere Srl, potendoli utilizzare secondo le proprie necessità, per il periodo attuativo dello stralcio B-C fino alla completa attuazione dello stesso.

FASCIA FERROVIARIA QUADRANTE NORD COMPARTO ACCIAIERIE DI MODENA





COMUNE DI MODENA

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

OGGETTO: FASCIA FERROVIARIA QUADRANTE NORD: COMPARTO EX-ACCIAIERIE -
DETERMINAZIONI

Si esprime il parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica della presente proposta di deliberazione n. 3992/2019, 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, 02/12/2019

Sottoscritto dal Dirigente
(GIANFERRARI CORRADO)
con firma digitale



COMUNE DI MODENA

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

OGGETTO: FASCIA FERROVIARIA QUADRANTE NORD: COMPARTO EX-ACCIAIERIE -
DETERMINAZIONI

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. 3992/2019.

Modena li, 02/12/2019

Sottoscritto dal Responsabile di Settore
(LUGLI FABRIZIO)
con firma digitale



COMUNE DI MODENA

**ATTESTAZIONE DI COPERTURA FINANZIARIA
Settore Risorse Finanziarie e Patrimoniali**

OGGETTO: FASCIA FERROVIARIA QUADRANTE NORD: COMPARTO EX-ACCIAIERIE -
DETERMINAZIONI

NON si attesta l'esistenza della copertura finanziaria della spesa relativa alla presente proposta di deliberazione n. 3992/2019, 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, 02/12/2019

Sottoscritto dal Dirigente
(MANELLI DAVIDE)
con firma digitale



COMUNE DI MODENA

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

OGGETTO: FASCIA FERROVIARIA QUADRANTE NORD: COMPARTO EX-ACCIAIERIE -
DETERMINAZIONI

Si esprime parere FAVOREVOLE in merito alla regolarita' contabile della presente proposta di deliberazione n. 3992/2019, ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.

Modena li, 03/12/2019

Sottoscritto dal Dirigente
(STORTI STEFANIA)
con firma digitale



COMUNE DI MODENA

ATTESTAZIONE DI AVVENUTA PUBBLICAZIONE

Deliberazione di Giunta n. 686 del 03/12/2019

**OGGETTO : FASCIA FERROVIARIA QUADRANTE NORD: COMPARTO
EX-ACCIAIERIE - DETERMINAZIONI**

La presente Deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio di questo Comune per quindici giorni consecutivi a decorrere dal 05/12/2019 ed è immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 c. 4 del D.lgs n. 267/2000

Modena li, 23/12/2019

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