

## CONVENZIONE URBANISTICA

### RELATIVA IL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 2953/2022, VIA SANT'EUFEMIA N. 25, 27 E 29 ZONA ELEMENTARE 3015 AREE NN. 02 e 06 DEL CENTRO STORICO IMMOBILE IDENTIFICATO AL CATASTO DEL COMUNE DI MODENA AL FOGLIO 142, MAPPALE 147, SUBALTERNO 1

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

\_\_\_\_\_ che qui interviene in nome e per conto del Comune di Modena, denominato di seguito Comune, come da deliberazione \_\_\_\_\_, per brevità di seguito denominato "Comune";

E

\_\_\_\_\_, in qualità di legale rappresentante della Società \_\_\_\_\_, proprietario di aree situate nel Comune, comprese nell'area di intervento identificate catastalmente al foglio \_\_\_\_\_, mappali: \_\_\_\_\_, per brevità di seguito denominato "Soggetto attuatore";

Premesso:

1. 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 Operate Comunale (POC) ed il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE);
2. 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", che ha abrogato e sostituito sia la L.R. n. 20/2000 sia la L.R. n. 19/1998, ha previsto all'art. 3, comma 1, l'obbligo per i Comuni di procedere all'adeguamento della pianificazione urbanistica vigente ai principi fondamentali ivi previsti, entro termini perentori per l'avvio del relativo processo e per la sua conclusione;
3. che tra gli obiettivi primari della L.R. n. 24/2017 c'è la previsione di pervenire al completo rinnovo della pianificazione urbanistica comunale, con la predisposizione e approvazione di un nuovo piano urbanistico, denominato Piano Urbanistico Generale (PUG), diretto a disciplinare e promuovere il riuso del patrimonio edilizio esistente e la rigenerazione urbana dell'esistente e a ridurre drasticamente il consumo di suolo;
4. che per perseguire tale obiettivo primario, l'art. 3 della L.R. n. 24/2017, come modificato dalla L.R. 31 luglio 2020 n. 3, stabilisce che i Comuni debbano avviare detto processo di rinnovo della pianificazione urbanistica, entro il termine di quattro anni dalla data di entrata in vigore della medesima legge (avvenuta il 1° gennaio 2018), e concludere l'iter approvativo del nuovo piano nei due anni successivi;

5. che il Comune di Modena ha avviato l'elaborazione della variante generale diretta al rinnovo complessivo degli strumenti di pianificazione e all'approvazione del PUG e che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 78 del 22/12/2022 ha adottato il Piano Urbanistico Generale (PUG), ai sensi dell'art. 46, comma 1 della LR 24/2017, precedentemente assunto con deliberazione di Consiglio Comunale n. 86 del 29/12/2021;
6. che a decorrere dalla data di adozione del Piano, così come già determinato in fase di assunzione, si applicano le misure di salvaguardia come previsto dall'art. 27 della L.R. 24/2017 e come disciplinato all'art. 7.2 "Salvaguardia a seguito dell'adozione del Pug" delle norme del Piano, fino all'emanazione del relativo provvedimento di approvazione, che di seguito si riporta:

**"Art. 7.2 -Salvaguardia a seguito dell'adozione del Pug"**

*"1. I titoli abilitativi per l'attuazione con intervento diretto (Permesso di costruire, SCIA o CILA), presentati prima della data di approvazione del Regolamento Edilizio e completi di tutti i documenti necessari, possono essere rilasciati secondo le disposizioni vigenti al momento della presentazione dell'istanza edilizia.*

*2. I Permessi di Costruire convenzionati, i PUA (PP, Pl, PEEP, PdR ecc.) e gli altri strumenti attuativi comunque denominati presentati prima della data di esecutività della delibera di adozione del PUG e completi della documentazione necessaria possono essere approvati secondo le disposizioni vigenti al momento della presentazione della relativa istanza. Le relative convenzioni urbanistiche dovranno essere stipulate entro tre mesi dalla data della loro approvazione, decorso infruttuosamente il termine gli interventi dovranno adeguarsi alla disciplina del PUG. I PUA pubblici e relative varianti, adottate prima della data di cui sopra, possono procedere con l'approvazione secondo le disposizioni vigenti al momento dell'adozione dello stesso PUA o relativa variante.*

*3. Ai titoli abilitativi e strumenti attuativi di cui alla Delibera di Indirizzo di cui alla DCC n. 92 del 2018 presentati entro i termini fissati per il transitorio si applicano le misure di cui ai commi precedenti.*

*4. I procedimenti speciali, comunque denominati, presentati prima della data di esecutività della delibera di adozione del PUG e completi della documentazione necessaria possono essere approvati e rilasciati secondo le disposizioni vigenti al momento della presentazione della relativa istanza.*

*5. A decorrere della data di approvazione del Regolamento Edilizio, per tutti i casi non disciplinati, dai commi precedenti è richiesta la doppia conformità ai sensi dell'art. 27 della LR 27/2024.*

*Al fine di agevolare la transizione dal PRG '89 al nuovo PUG le istanze per il rilascio di titoli abilitativi, PdC convenzionati, Accordi Operativi, e altri strumenti attuativi comunque denominati, presentate nel periodo di salvaguardia di cui al presente articolo, in conformità alla sola disciplina del PUG possono essere istruite sospendendo il rilascio fino alla data di pubblicazione sul BURERT dell'avviso di approvazione dello stesso";*

vista e richiamata

7. la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 44 del 25/07/2022, con la quale sono state approvate le "Linee guida per la disciplina di immobili privati da destinare a residenze collettive temporanee", quale cornice di riferimento per gli operatori privati e gli Uffici comunali competenti, che intendono realizzare un intervento residenziale di tipo collettivo finalizzato a specifici soggetti con contratti brevi o a temporanei, definendo in particolare due profili:
  - a) edilizio, con disposizioni che integrano le norme RUE, individuando la definizione del progetto residenziale temporaneo; integrazioni che sono condizione essenziale per la

positiva valutazione dell'interesse pubblico e conseguentemente della definizione della Convenzione urbanistica;  
b) gestionale, al fine di garantire inclusione, socialità, qualità abitativa e sicurezza;

8. la deliberazione di Consiglio Comunale n. 45 del 25/07/2022 con la quale è stata approvata la convenzione tra la Soc. Investire sgr, il Comune di Modena e la Fondazione Cassa di risparmio di Modena per la disciplina e l'attuazione dell'intervento di alloggi condivisi temporanei aventi carattere di edilizia residenziale privata sociale di cui al DM 22/4/2008 "alloggio sociale", sul complesso immobiliare sito nel comune di Modena via Sant'Eufemia con accesso dai civici n. 19 e n. 25, noto come "Caserma carabinieri Sant'Eufemia";
9. che la suddetta convenzione disciplina, tra le altre, i rapporti tra i soggetti sottoscrittori per l'attuazione e la gestione dell'intervento riguardante gli edifici facenti parte del Complesso immobiliare S. Eufemia., ed in particolare:
  - = l'operatore si impegna a destinare la realizzazione di complessive 18 unità immobiliari abitative a edilizia residenziale sociale (ERS) convenzionata volta all'ospitalità universitaria;
  - = l'operatore si impegna nei confronti del Comune a destinare le unità immobiliari riqualificate alla locazione per i successivi 15 anni decorrenti dalla data di presentazione della segnalazione certificata di conformità edilizia e agibilità e che per tale durata è vietata la vendita frazionata delle residenze;
  - = il Comune di Modena si riserva la facoltà di procedere alla verifica del rispetto delle pattuizioni convenzionali relative ai canoni di locazione;

dato atto:

10. che in data 16.06.2022, p.g. n. 216135, la soc. Investire Sgr Spa, in qualità di proprietaria, dell'immobile identificato catastalmente al foglio 142 mappale 147 sub 1, ha presentato una richiesta di Permesso di Costruire Convenzionato n. 2953/2022, avente ad oggetto "Permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 14.1 comma 5 del vigente RUE - Restauro scientifico con cambio d'uso e aumento di carico urbanistico da realizzarsi nel complesso di edifici vincolati ai sensi del dlgs 42/2004", in via Sant'Eufemia nn. 25, 27 e 29;
11. che la proposta progettuale prevede, tramite il Restauro scientifico, la valorizzazione attraverso il recupero dell'immobile dismesso con cambio di destinazione d'uso, per favorire l'insediamento di strutture universitarie didattiche di ricerca e di studio nonché residenze universitarie e servizi, a fini di uso misto (residenziale, terziario e commercio) e verrà convenzionato sia dal punto di vista urbanistico, in attuazione del Piano di Recupero del "Comparto Sant'Eufemia", nonché sociale;
12. che il Complesso Immobiliare si sviluppa con una forma planimetrica pseudoquadrata, attorno ad un chiostro porticato centrale ed è costituito su più piani: piano terra, ammezzato, primo, secondo, terzo (sottotetto), con area annessa e pertinenziale e piccolo deposito; la consistenza complessiva catastale di 15.858 metri cubi, identificata al Catasto al foglio 142 particella 147, subalterno 1, via Sant'Eufemia n. 25, zona censuaria 1, piano T-1-2-3-4, categoria B/1, classe 2, superficie catastale mq 3.072;
13. che il palazzo, denominato "Ex Caserma Carabinieri Sant'Eufemia", già facente parte di un più ampio complesso monastico comprendente anche gli attuali edifici destinati a chiesa di Sant'Eufemia e Università, si trova nel centro storico della città. Nelle aree limitrofe sono preseti aree pedonali quali: Largo Sant'Eufemia, Piazza Duomo e Piazza Grande. Tale edificio è ubicata nell'omonima via, dalla quale prende la sua denominazione, in una zona

altamente antropizzata e centrale di Modena a carattere prevalentemente residenziale e commerciale, caratterizzata da importanti manufatti di pregio storico architettonico a pochi passi dal centralissimo Duomo;

14. che il complesso immobiliare Sant'Eufemia è gravato da vincolo Monumentale ex D.Lgs. 22/01/2004 n. 42 - già L. 1089/39 apposto con Decreto Ministero Beni e Attività Culturali e del Turismo in data 30 settembre 1977, rispetto al quale il medesimo Ministero (Direzione Regionale Emilia Romagna) nell'autorizzare l'alienazione del bene non ha espresso limiti alle destinazioni d'uso insediabili, fermo restando che "l'immobile non dovrà comunque essere destinato ad usi suscettibili di arrecare pregiudizio alla sua conservazione o comunque non compatibili con il carattere storico e artistico del bene medesimo;

valutato:

15. che il suddetto immobile è ricompreso nella Zona Elementare (ZE) N. 3015, Area 02 e Area 6 (residua porzione sud orientale dell'immobile) della Normativa Coordinata delle Zone Elementari di PSC-POC-RUE, classificata come segue:

I – Centri storici

**Zona Elementare n. 3015** (ex zona territoriale omogenea: A)

**AREA 02** Disciplinata dal Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE):

Disciplinata da Piano di recupero, denominato PR03-Comparto Sant'Eufemia. Approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 12 del 19/02/1997;

**Zona Elementare n. 3015** (ex zona territoriale omogenea: A)

**AREA 06** (residua porzione sud orientale dell'immobile) Disciplinata dal R.U.E.

Le limitazioni alla collocazione delle destinazioni d'uso ammesse ai diversi piani degli edifici sono disciplinate dal Capo XIII art. 13.9 del Testo coordinato delle norme di PSC, POC e RUE;

16. che il PR03 - Piano di Recupero del "Comparto Sant'Eufemia", cui risulta assoggettato l'immobile come risultante dalla pianificazione vigente, riguarda l'isolato delimitato dalle vie Carteria, via Sant'Eufemia, via Leodonio e via Bonacorea, comprende gli immobili della Caserma dei Carabinieri, della Chiesa di Sant'Eufemia, degli Istituti Universitari, delle ex Carceri e dei servizi carcerari del Ministero di Grazie e Giustizia;

17. che il piano era uno strumento di attuazione del PRG approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.12 del 19/02/1997 e adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 310 del 3/3/1989 ed aveva come obiettivo principale quello di "riqualificare l'intero tessuto edilizio del Comparto attraverso la conservazione e il restauro delle strutture edilizia, il recupero degli spazi scoperti e delle aree tramite la demolizione delle superfetazioni, la valorizzazione tramite una appropriata e coordinata destinazione d'uso, l'adeguamento agli standards di carattere igienico tecnologico richiesti dai regolamenti vigenti"

dato atto inoltre:

18. che il suddetto Piano di Recupero, denominato PR03 Comparto Sant'Eufemia, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.12 del 19 febbraio 1997, e' attualmente scaduto per decorso del decennio di validita', ma, ai sensi dell' art. 17 della L. n.1150 del 1942, le aree e i fabbricati posti all'interno del piano non restano prive di regolamentazione urbanistica, in quanto rimane fermo a tempo indeterminato l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dal piano stesso;

rilevato:

19. che l'art. 14.1, comma 5, del Testo coordinato delle norme di psc-poc-rue, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 78 del 07/11/2019 prevede che “le modifiche di destinazioni d'uso proposte dal privato proprietario tra quelle ammesse dalla disciplina di zona di cui al Capo XVI delle presenti norme sono assentibili attraverso Permesso di Costruire convenzionato e previa valutazione di compatibilità urbanistico-ambientale”;

considerato inoltre:

20. che, l'art. 28 bis del Decreto del Presidente della Repubblica 06 giugno 2001, n. 380 (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), recita :

*"1. Qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, è possibile il rilascio di un permesso di costruire convenzionato.*

*2. 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.*

*3. 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 .....*;

*c) le caratteristiche morfologiche degli interventi;*

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

*4. La convenzione può prevedere modalità di attuazione per stralci funzionali, cui si collegano gli oneri e le opere di urbanizzazione da eseguire e le relative garanzie.*

*5. Il termine di validità del permesso di costruire convenzionato può essere modulato in relazione agli stralci funzionali previsti dalla convenzione.*

*6. Il procedimento di formazione del permesso di costruire convenzionato è quello previsto dal Capo II del Titolo II della presente parte. Alla convenzione si applica altresì la disciplina dell'articolo 11 della legge 7 agosto 1990, n. 241".*

21. che, ai sensi dell'art. 19 bis della L.R. Emilia-Romagna n. 15/2013, aggiunto da art. 15 L.R. 29 dicembre 2020, n. 14, si stabilisce quanto segue: *"1. Qualora le esigenze di urbanizzazione stabilite dalla pianificazione urbanistica vigente possano essere soddisfatte in conformità alla disciplina in materia di governo del territorio con una modalità semplificata, è possibile il rilascio di un permesso di costruire convenzionato, quando lo strumento urbanistico generale stabilisca la disciplina di dettaglio degli interventi e ne valuti compiutamente gli effetti ambientali e territoriali.*

*2. La convenzione, approvata con delibera del consiglio comunale, specifica gli obblighi funzionali alla contestuale realizzazione delle dotazioni territoriali, delle infrastrutture per la mobilità, delle reti e dei servizi pubblici, delle dotazioni ecologiche e ambientali e delle misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale, prescritti dal piano vigente ovvero oggetto di precedenti atti negoziali.*

*3. La convenzione stabilisce inoltre: a) il progetto urbano, con il quale viene puntualmente rappresentato l'assetto urbanistico ed edilizio dell'ambito territoriale interessato, le caratteristiche morfologiche e planivolumetriche degli interventi; b) il cronoprogramma degli interventi, con la determinazione del termine perentorio entro il quale si darà inizio ai lavori e le modalità di realizzazione degli stessi; c) le garanzie finanziarie che il privato si impegna a prestare, per assicurare la realizzazione e cessione al Comune delle opere pubbliche oggetto degli obblighi assunti in convenzione.*

*4. La convenzione può prevedere modalità di attuazione per stralci funzionali, cui si collegano la quota di contributo di costruzione da versare e le opere di urbanizzazione da*

*eseguire e le relative garanzie. In tale ipotesi, il termine di validità del permesso di costruire convenzionato può essere modulato in relazione agli stralci funzionali previsti dalla convenzione, per un ammontare complessivo non superiore ai cinque anni.*

*5. Il Consiglio comunale, con apposita delibera, può stabilire criteri uniformi in merito alla definizione dei contenuti delle convenzioni attuative del presente articolo, conferendo la competenza all'approvazione di ciascuna convenzione alla Giunta comunale o al responsabile dell'Ufficio di piano, in coerenza con le previsioni dello Statuto comunale.*

*6. Il procedimento di rilascio del permesso di costruire convenzionato è quello previsto dall'articolo 18. Alla convenzione si applica altresì la disciplina dell'articolo 11 della legge n. 241 del 1990.*

*7. Per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel settore edilizio, il Comune acquisisce l'informazione antimafia di cui all' articolo 84, comma 3, del decreto legislativo n. 159 del 2011 con riferimento ai soggetti che richiedono il rilascio di permessi di costruire convenzionati. La convenzione deve riportare una clausola risolutiva secondo la quale, in caso di informazione antimafia interdittiva, il Comune procede alla immediata risoluzione della stessa";*

22. che occorre ora procedere a formalizzare in apposita convenzione urbanistica, ai sensi dell'art. 28 della legge n. 1150 del 14.8.1942 e s.m, dell'art. A 26 della legge regionale n. 20/2000 e ss.mm. , Legge Regionale 20/2000 e art. 4 della legge regionale 24/2014, dell'art. 28 bis del DPR 380/2001, art. 19 bis della LR 15/2013 e del Testo Coordinato di norme di PSC POC RUE, le obbligazioni da assumersi da parte del soggetto attuatore per l'attuazione dell'area in questione, per il quale si fa espresso richiamo ai relativi elaborati costitutivi di cui al Permesso di Costruire convenzionato ed eventuali successive varianti i cui principali contenuti sono di seguito riassunti;

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

### **CAPO I ART. 1 DISPOSIZIONE PRELIMINARE E OBBLIGO GENERALE**

1. Tutte le premesse fanno parte integrante e sostanziale della presente convenzione urbanistica.
2. Il **soggetto attuatore** assume gli oneri e gli obblighi che seguono, fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, che saranno attestati con appositi atti deliberativi e/o certificativi.
3. In soggetto attuatore, non potrà procedere all'**alienazione parziale** delle aree oggetto della convenzione urbanistica, salvo quanto disciplinato del CAPO II art. 1 della Presente convenzione in conformità alla "Convenzione per la disciplina e l'attuazione dell'intervento di edilizia residenziale privata sociale di cui al d.m. 22 aprile 2008 "alloggio sociale" sul complesso immobiliare sito nel comune di modena, via s. eufemia noto come "caserma carabinieri sant'eufemia", approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 45/2022, alla quale integralmente si rinvia, parte integrante e sostanziale del presente atto anche se materialmente non allegata;
4. Il soggetto attuatore potrà procedere all'**alienazione unitaria e globale** delle aree o unità immobiliari, oggetto della presente convenzione urbanistica, e pertanto gli obblighi da esso assunti si trasferiranno agli aventi causa, senza il permanere della responsabilità solidale, solo su espressa autorizzazione rilasciata dall'Amministrazione Comunale in accoglimento

di apposita istanza del soggetto attuatore e successivamente all'acquisizione dell'informativa antimafia non interdittiva ex art. 91 del D.Lgs 159/2011;

5. la stipula della presente convenzione è condizionata all'acquisizione dell'informativa antimafia non interdittiva ex art. 91 del D.Lgs 159/2011;
6. In caso di trasferimento dei presenti obblighi convenzionali, le garanzie già prestate dal soggetto attuatore non potranno essere ridotte o estinte, se non dopo che l'avente causa abbia eventualmente prestato, a sua volta, idonee garanzie in sostituzione;

## ART. 2

### OBBLIGAZIONI IN ORDINE ALLA REALIZZAZIONE DELLE INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI

1. Ai sensi dell'art. 28 della legge n. 1150 del 14.8.1942 e s.m., dell'art. A - 26 della Legge Regionale 20/2000 e art. 4 della legge Regionale n. 24/2017, art. 28 bis del dpr 380/2001 e art. 19 bis della LR 15/2013, **per l'eventuale realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1), nel caso nascesse la necessità di realizzarle, anche successivamente al rilascio del presente titolo abilitativo, il soggetto attuatore, in attuazione dell'area di intervento, si obbliga:**

A) a realizzare direttamente, se in possesso dei requisiti di qualificazione ad eseguire lavori pubblici, oppure a realizzare direttamente tramite propria impresa esecutrice, come consentito dall'art. 16, comma 2 bis, DPR n. 380/2001 e art. 36, comma 4, Codice dei contratti pubblici e comunque nel rispetto della normativa vigente in materia di opere pubbliche, tutte le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (opere di urbanizzazione primaria – U1) strettamente funzionali all'attuazione del comparto, **a propria cura e spese**, se opere di importo inferiore alla soglia di rilevanza comunitaria, altrimenti in conformità al codice degli appalti e normativa vigente in materia, e una volta realizzate a cederle gratuitamente all'Amministrazione Comunale;

2. tra le altre, costituiscono opere di U1:  
gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua;  
la pubblica illuminazione, la rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, di gas, teleriscaldamento ed altre forme di energia;  
gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni; cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazione;  
le sottostazioni e le centraline delle reti tecnologiche;  
gli altri allacciamenti ai pubblici servizi non aventi carattere generale, ma al diretto servizio dell'insediamento;  
la rete fognante per lo smaltimento delle acque bianche e nere possibilmente in reti separate, gli impianti di depurazione e smaltimento e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche, le vasche di laminazione;  
gli spazi attrezzati e gli impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi;  
le strade di distribuzione e di servizio e relativi svincoli, le piazze, gli spazi e i percorsi pedonali e ciclabili attrezzati, le piste ciclabili, le fermate e le stazioni del sistema dei trasporti collettivi ed i parcheggi pubblici, al diretto servizio dell'insediamento, con il relativo verde di arredo e protezione;  
il verde di arredo e di protezione degli spazi pubblici;

le strutture sotterranee polifunzionali (nelle aree di nuovo insediamento, e quando previste dal Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo, secondo la Direttiva del Ministero Lavori pubblici del 3 marzo 1999);

3. Potrebbero rientrare tra le opere di cui sopra anche quelle eventualmente da realizzare all'esterno del perimetro del comparto, in quanto trattasi di opere funzionalmente connesse al comparto di intervento, su aree di proprietà comunale, che a tal fine verranno messe a disposizione del soggetto attuatore, tramite verbale di consegna del Settore Patrimonio.
4. Il soggetto attuatore realizzerà le opere sotto la sua personale e completa responsabilità, tramite il proprio appaltatore.
5. La manutenzione e la conservazione delle aree, ancorché di proprietà comunale, resterà a carico del soggetto attuatore fino all'approvazione del collaudo e della presa in consegna delle opere da parte del Comune.
6. Il soggetto attuatore si obbliga a tenere indenne il Comune da ogni e qualsivoglia responsabilità per danni a terzi e a tal fine dovrà stipulare apposite polizze assicurative.
7. Le opere di che trattasi saranno realizzate sotto la sorveglianza dell'Ufficio Tecnico Comunale (UTC) e di HERA s.p.a.
8. E' facoltà del Comune contribuire alla realizzazione degli allacciamenti di cui sopra, ove tali opere, oltre che servire il comparto, possano rivestire carattere di più generale utilità, rendendo possibile l'allacciamento al servizio di altri interventi edificatori, pubblici o privati, preesistenti o di progetto;
9. Il soggetto attuatore è altresì obbligato:
  - A) a ripristinare, al termine del programma edilizio, le infrastrutture per l'urbanizzazione esistenti ed eventualmente danneggiate nel corso dei lavori;
  - B) a predisporre, contestualmente alla realizzazione delle altre infrastrutture per l'urbanizzazione, le canalizzazioni relative alla rete telefonica, quando le stesse siano previste su aree da cedere al Comune;
  - C) a riconoscere al Comune la facoltà di consentire l'allacciamento alle infrastrutture per l'urbanizzazione ed alle reti da realizzare nell'ambito della presente convenzione anche a finiti interventi edificatori. Ciò per esigenze di esercizio e di funzionalità dei servizi complessivamente previsti, potendosi procedere a tali allacciamenti anche prima che le opere siano prese in consegna dal Comune o da HERA s.p.a.

### **ART. 3** **MODALITÀ E TEMPI DI ESECUZIONE DELLE INFRASTRUTTURE PER** **L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO**

1. Le caratteristiche tecniche e progettuali **di eventuali opere di urbanizzazione**, dovranno essere definite nel relativo progetto esecutivo, sulla base del quale sarà rilasciato idoneo titolo abilitativo. Tale progetto dovrà risultare concordato e vistato da HERA s.p.a. sia per quanto riguarda l'idonea collocazione dei cassonetti di raccolta rifiuti, che per gli impianti a rete e gli scarichi fognari, nonché con eventuali altri Enti interessati.

2. Eventuali modificazioni ai percorsi o alle caratteristiche delle opere di urbanizzazione richieste in corso d'opera dal Comune attraverso l'UTC per motivi di ordine generale, o per esigenze tecnologiche nel frattempo palesatesi, non si riterranno tali da costituire modifica alla presente convenzione qualora l'eventuale onere aggiuntivo, a carico dei soggetti attuatori, risulterà non superiore al 15% del costo necessario alla realizzazione delle opere, come da progetto approvato.
3. Il soggetto attuatore si impegna, pertanto, a soddisfare eventuali richieste del Comune in questo senso:
  - = Nel caso in cui le modifiche comportino un onere inferiore o pari al 5%, la proprietà si impegna a soddisfare le richieste del Comune, a totale propria cura e spese;
  - = Nel caso in cui le modifiche comportino un onere superiore al 5% e comunque fino al 15%, la proprietà si impegna a soddisfare le richieste del Comune, dietro riconoscimento di uno scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria;
4. Per quanto attiene le varianti in corso d'opera esse dovranno essere sempre preventivamente quantificate, concordate e autorizzate dal Comune e assoggettate, qualora configurino una fattispecie di variazione rilevante dal punto di vista edilizio-urbanistico, a permesso di costruire o SCIA di variante. Sono fatte salve le fattispecie di cui all'art. 22, comma 3, della LR 15/2013.
5. Prima dell'inizio dei lavori per la realizzazione delle eventuali opere di cui sopra, il Comune dovrà nominare uno o più tecnici collaudatori, con oneri a carico del soggetto attuatore. Il soggetto attuatore dovrà fornire, pertanto all'Ufficio tecnico comunale (UTC) una lista di tre nominativi idonei all'incarico di collaudatore e, tra questi, il Comune nominerà il collaudatore/i; Il collaudatore, dovrà dichiarare altresì l'inesistenza di cause di incompatibilità e la sua nomina dovrà essere conforme al Codice degli appalti.
6. Ferma restando la discrezionalità dell'organo di collaudo nell'approfondimento degli accertamenti, il collaudatore in corso d'opera dovrà fissare in ogni caso le visite di collaudo durante la fase delle lavorazioni degli scavi, delle fondazioni ed in generale delle lavorazioni non ispezionabili in sede di collaudo finale, o la cui verifica risulti complessa successivamente all'esecuzione. Di ogni visita di collaudo dovrà redigersi processo verbale a norma di legge o report riepilogativo.
7. Il soggetto attuatore dovrà altresì nominare, sempre prima dell'inizio dei lavori, con oneri a suo carico, e comunicandolo al Comune: il Direttore dei Lavori, da individuare tra i soggetti abilitati, il Responsabile dei lavori e il Coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione dei lavori, ai sensi della normativa vigente.
8. Il soggetto attuatore è tenuto a comunicare, sull'apposita modulistica, la data di inizio lavori, così come previsto dal Testo coordinato delle Norme di PSC POC RUE, concordando altresì, con l'UTC, le modalità di comunicazione delle date di inizio delle singole principali lavorazioni, che devono pervenire in tempo utile affinché possano predisporvi i necessari controlli. Durante l'esecuzione dei suddetti lavori, infatti, il Comune eserciterà ogni tipo di controllo necessario o ritenuto opportuno al fine di garantire la corretta esecuzione delle opere.
9. Oltre a quanto sopra previsto dalla presente convenzione, dovrà essere effettuata la comunicazione di inizio lavori con l'indicazione dell'impresa esecutrice per la quale dovrà essere fornito il documento unico di regolarità contributiva e la restante documentazione secondo normativa vigente in materia. Analoga comunicazione dovrà essere effettuata per tutte le eventuali imprese subappaltatrici per le quali dovrà essere altresì comprovato il possesso della qualificazione per eseguire lavori pubblici, ai sensi del codice degli appalti e normativa vigente in materia.
10. Dovrà altresì essere installato, all'atto dell'inizio lavori e mantenuto in perfetta efficienza per tutta la loro durata, un cartello di cantiere con le caratteristiche di cui al Regolamento urbanistico edilizio e rispettando la normativa vigente in materia.

11. Il soggetto attuatore assume ogni responsabilità in ordine a danni di qualsiasi natura, diretti ed indiretti, causati a terzi, anche dipendenti o incaricati del Comune, o a cose, da propri dipendenti o da propri mezzi ed attrezzature o cause di forza maggiore durante tutta l'esecuzione dei lavori di tutte le opere di urbanizzazione e fino al collaudo e presa in consegna delle opere. All'uopo dovrà stipulare apposite polizze assicurative che tengano completamente indenne il Comune, così come stabilito dal codice degli appalti- D.Lgs. n. 50/2016 e relativo regolamento di esecuzione ed attuazione attualmente in vigore. E' inoltre tenuto al rispetto di tutte le normative vigenti in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro, nonché ad ogni altra prescrizione in materia di sicurezza contro gli incendi e di sicurezza nei cantieri per tutta la durata delle opere. In particolare dovranno essere rispettate tutte le norme in materia di rispetto ambientale atte a ridurre i fattori di nocività e disturbo alla collettività, oltre che eventuali danni ed infortuni nei cantieri, nonché ogni altra norma inerente e pertinente.
12. Al Comune è riconosciuta la facoltà di richiedere l'anticipata realizzazione di una o più tra le precedentemente citate infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento, a causa dell'avanzata attuazione del programma edilizio o per esigenze tecniche più generali, quali l'allacciamento di altri edifici esistenti o già ultimati o per necessità di esercizio dei servizi a rete.

#### **ART. 4** **CONDIZIONI PER IL RITIRO DEI PERMESSI DI COSTRUIRE**

1. 1. Il ritiro del **Permesso di costruire convenzionato n. 2953/2022** sopra menzionato è subordinato:

**A)** alla stipula della presente convenzione urbanistica che dovrà avvenire entro e non oltre **tre (3)** mesi dalla esecutività della delibera di Consiglio Comunale n. **[REDACTED]**, che ha approvato il presente atto, e successivamente alla stipula della "Convenzione per la disciplina e l'attuazione dell'intervento di edilizia residenziale privata sociale di cui al d.m. 22 aprile 2008 "alloggio sociale" sul complesso immobiliare sito nel comune di modena, via s. eufemia noto come "caserma carabinieri sant'eufemia", approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 45/2022, pena la decadenza del permesso di costruire stesso.

2. Se successivamente al rilascio del presente titolo, dovesse emergere la necessità di dover realizzare le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (opere di urbanizzazione primaria -U1), il rilascio del relativo titolo abilitativo sarà subordinato :

= alla fornitura di apposita garanzia fideiussoria bancaria o assicurativa, ai sensi degli artt. 1944 e segg. del codice civile, di importo pari al costo complessivo di realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria.

La garanzia sarà prestata maggiorata del 5% per l'eventuale maggiore spesa sostenuta per il completamento dei lavori, per la realizzazione dei medesimi a regola d'arte, per eventuali difformità e vizi delle opere da denunciarsi entro due anni dalla data del verbale di presa in carico, per il danneggiamento o la distruzione totale o parziale di impianti e opere preesistenti verificatisi nel corso dei lavori e a copertura altresì del corretto ripristino delle opere danneggiate o distrutte.

La garanzia dovrà essere incondizionata e prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escusione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia entro 15 giorni a semplice richiesta scritta del Comune, senza obbligo di messa in mora o preventiva diffida, ma con il solo rilievo dell'inadempimento.

La costituita garanzia verrà ridotta, tramite comunicazione scritta del Comune, a seguito di collaudo provvisorio e di presa in carico delle opere, o a seguito di presa in carico anticipata

di opere, nella misura massima del 80% dell'importo delle opere collaudate, con riferimento ai singoli stralci attuativi o singoli lotti attuati. Il rimanente importo (20%), verrà svincolato, tramite comunicazione scritta del Comune, e a collaudo definitivo e presa in carico di tutte le opere.

3. Per tutto quanto non previsto sopra, dovranno applicarsi, per quanto compatibili, le norme in materia di cauzioni per i lavori pubblici contenute nel D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i e nel relativo regolamento di esecuzione e attuazione.

## ART. 5

### POTERI DI CONTROLLO DEL COMUNE SULLE OPERE E INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO

1. Nel caso in cui si dovessere realizzare opere di urbanizzazione primaria (U1), il soggetto attuatore si obbliga a comunicare la data di fine lavori, nel rispetto delle norme vigenti in materia, specificando, in particolare, la data di ultimazione degli impianti eseguiti (rete di distribuzione di energia elettrica, gas, acqua, illuminazione pubblica ecc.).
2. A seguito delle comunicazioni di cui sopra, il soggetto attuatore dovrà inoltrare all'Ufficio tecnico Comunale (UTC):
  - = il collaudo tecnico delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento e delle attrezzature e spazi collettivi, ai sensi del D.lgs. n. 50/2016 della presente convenzione urbanistica;
  - = la planimetria di aggiornamento degli impianti realizzati con descrizione delle relative caratteristiche e stato finale dei lavori redatto e firmato dal direttore dei lavori.
3. Tutte le opere dovranno essere contabilizzate dividendo le diverse categorie di lavoro. In particolare saranno da evidenziarsi le opere relative a:
  - A) reti di media e bassa tensione, comprendendo anche le opere accessorie quali le cabine di trasformazione, gli scavi, ecc.,
  - B) reti e pozzi per telecomunicazioni,
  - C) illuminazione pubblica, comprendenti pali, polifore, ecc.,
  - D) reti del gas,
  - E) fognature, vasche di laminazione ed opere connesse,
  - F) rete dell'acqua potabile,
  - G) opere stradali e marciapiedi,
  - H) verde, arredo urbano e barriere antirumore (se presenti);
4. gli elaborati grafici di tutti gli impianti eseguiti (elettrici, di sicurezza, antincendio, termici, di ricambio d'aria, idro-sanitari, fognari, trasmissione dati, ecc.), nonché dell'eseguito architettonico, con relativi particolari costruttivi, debitamente sottoscritti dall'Impresa esecutrice dei lavori, in formato informatico compatibile Autocad;
5. la dichiarazione di conformità degli impianti ai sensi della normativa vigente, comprensive di tutti gli allegati obbligatori; dovranno essere comunque allegati le planimetrie e gli schemi degli impianti relativi allo stato di fatto a fine lavori, controfirmate dalla ditta esecutrice;
6. i verbali di effettuazione di tutte le misure, prove, collaudi e certificazioni sugli impianti compilati secondo normativa vigente in materia;
7. trascorso il periodo di due anni dalla data di emissione del relativo certificato, il collaudo provvisorio diventerà automaticamente definitivo qualora, decorsi due anni dalla data della relativa emissione, non sia intervenuto l'atto formale di approvazione e, nel frattempo, il Comune non accerti e segnali eventuali difformità e vizi delle opere che il soggetti attuatori si obbligano fin da ora, con il presente atto, ad eliminare a propria a cura e spese. Resta

- ferma la responsabilità dei soggetti attuatori ai sensi dell'art.1669 del codice civile. Espletati i predetti adempimenti e dopo l'avvenuta presa in carico delle opere (con determinazione dirigenziale) il Comune, libererà la garanzia con le modalità di cui al precedente art. 5 e le prenderà in consegna, così come indicato nel progetto esecutivo delle medesime opere.
8. Tutti gli impianti passeranno in gestione ai relativi enti gestori (HERA s.p.a, HERA Luce, Telecom., che provvederanno alla relativa manutenzione.
  9. La presa in consegna di tali opere è comunque subordinata alla redazione di apposito verbale nel quale si darà atto dell'avveramento delle seguenti condizioni:
    - A) che le opere relative siano realizzate completamente, regolarmente eseguite, collaudate funzionanti;
    - B) che le opere presentino carattere di pubblico interesse, al fine di essere incluse tra le proprietà comunali.
  10. eventuale rilievo dei confini tra le aree pubbliche di urbanizzazione e i lotti privati per l'edificazione sarà a totale cura e spese del soggetto attuatore;
  11. eventuali rettifiche ai frazionamenti delle aree pubbliche che il Comune prenderà in consegna e agli atti di rogito con i quali è stata trasferita la proprietà al Comune saranno a totale carico del soggetto attuatore;
  12. Tutte le opere di che trattasi dovranno, in ogni caso, risultare complete e perfettamente funzionanti al momento dell'ultimazione del 100% degli edifici. Tale ultimazione perfetto funzionamento costituisce condizione per la presentazione della Segnalazione certificata di conformità edilizia ed agibilità (SCCEA).
  13. In caso di rifiuto, da parte della proprietà, dei successori e/o aventi causa, a realizzare le opere di cui il Comune avesse richiesto l'anticipata esecuzione, quest'ultimo ha diritto di utilizzare a tale fine, la somma versata quale garanzia.
  14. Il Comune, su richiesta del soggetto attuatore, si riserva la facoltà di prendere in consegna anticipatamente parte delle opere di urbanizzazione previste, previa redazione di apposito verbale nel quale si dia atto della sicurezza e della funzionalità delle opere stesse; in tal caso verranno liberate, in proporzione, le garanzie prestate.

## ART. 6

### **CONDIZIONI PER IL RILASCIO E IL RITIRO DEI PERMESSI DI COSTRUIRE, PRESENTAZIONE DELLE RISPETTIVE SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI CONFORMITA' EDILIZIA ED AGIBILITA' DEGLI EDIFICI**

1. **Il Permesso di costruire convenzionato n. 2953/2022** dovrà contenere le seguenti condizioni:
  - A) obbligo, a carico del titolare del permesso di costruire, di ripristinare le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento esistenti, eventualmente danneggiate nel corso dei lavori;
  - B) divieto, a carico del titolare del permesso di realizzare l'accantieramento su aree destinate alle infrastrutture per l'urbanizzazione; la possibilità di tale realizzazione dovrà essere concordata con l'UTC;
2. **La presentazione della Segnalazione certificata di conformità edilizia ed agibilità (SCCEA)** è subordinata:
  - A) al ripristino delle infrastrutture per l'urbanizzazione eventualmente danneggiate;
  - B) alla realizzazione completa delle opere previste nel progetto del PDC 2953 del 2022;
  - C) alla presentazione della documentazione di cui all'art.5 della presente convenzione, se presenti eventuali opere di urbanizzazione primaria;

**ART.7**  
**CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

1. Ai sensi degli articoli 29 e seguenti della L.R. 15/2013, il contributo di costruzione va corrisposto con le modalità e gli importi stabiliti dalle deliberazioni regionali e comunali, secondo quanto di seguito disciplinato:
  - per quanto attiene agli oneri di urbanizzazione primaria (U1) secondaria (U2) e il costo di costruzione, questi, devono essere integralmente corrisposti, secondo le normative regionali e le deliberazioni comunali attuative vigenti.

**ART. 8**  
**SANZIONI**

1. Oltre a quanto previsto dalla presente convenzione urbanistica, in caso di parziale o totale mancata attuazione delle eventuali infrastrutture, il Comune potrà concedere, per la relativa regolarizzazione, ulteriori 180 giorni calcolati dal termine previsto per il permesso di costruire sopra menzionati e comunque entro il termine di cui al successivo art.9, trascorsi i quali si procederà a far ultimare, correggere o realizzare quanto incompleto o mal eseguito, utilizzando la somma versata a garanzia e facendo gravare, sul soggetto attuatore, l'eventuale maggior spesa.

**ART. 9**  
**VALIDITA' DELLA CONVENZIONE URBANISTICA**

1. La presente convenzione urbanistica ha una validità di anni cinque (5), con decorrenza dalla data della stipula.

**ART.10**  
**SPESE**

1. Sono a carico del soggetto attuatore tutte e spese del presente atto, ed ogni altra spesa inherente e dipendente (es. imposte tutte, spese notarili, rettifica di errori materiali, frazionamenti, ecc ecc)

**ART. 11**  
**CLAUSOLA RISOLUTIVA**

1. La sottoscritta impresa, soggetto attuatore, dichiara di conoscere e di accettare la clausola risolutiva espressa che prevede la risoluzione immediata ed automatica del contratto e la decadenza di eventuali titoli abilitativi presentati, qualora dovessero essere rilasciate dalla Prefettura, successivamente alla stipula della Convenzione urbanistica (presente atto), informazioni antimafia interdittive di cui agli artt. 84 e 91 del D.Lgs 159/2011.

**CAPO II**  
**ART. 1**

**OBBLIGHI REALI DA TRASCRIVERE NEI SUCCESSIVI ROGITI DI VENDITA**

1. Il soggetto attuatore potrà procedere con il **trasferimento frazionato** della proprietà degli immobili inclusi nell'area di intervento, oggetto del presente atto, nel rispetto dei patti e

- condizioni di cui alla "Convenzione per la disciplina e l'attuazione dell'intervento di edilizia residenziale privata sociale di cui al d.m. 22 aprile 2008 "alloggio sociale" sul complesso immobiliare sito nel comune di modena, via s. eufemia noto come "caserma carabinieri sant'eufemia", approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 45/2022, alla quale integralmente si rinvia, parte integrante e sostanziale del presente atto anche se materialmente non allegata;
2. Il soggetto attuatore si obbliga altresì ad istituire a sua cura e spese e ad includere nei rogiti di vendita le eventuali servitù perpetue ed inamovibili, a favore degli enti preposti, relativamente ad elettrodotti, gasdotti, acquedotti ed altri servizi, che interessassero il comparto come infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento.
  3. In ogni atto di alienazione degli immobili inclusi nell'area di intervento, che intervenga nel periodo di validità della presente convenzione, l'acquirente dovrà dichiarare:
    - A) di essere pienamente consapevole che l'immobile acquistato è soggetto a permesso di costruire n. \_\_\_\_\_ e relativa convenzione urbanistica rep. \_\_\_\_ / \_\_\_\_ del \_\_\_\_;
    - B) di essere pienamente consapevole che l'immobile acquistato è soggetto alla "Convenzione per la disciplina e l'attuazione dell'intervento di edilizia residenziale privata sociale di cui al d.m. 22 aprile 2008 "alloggio sociale" sul complesso immobiliare sito nel comune di modena, via s. eufemia noto come "caserma carabinieri sant'eufemia", approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 45/2022, stipulata in data \_\_\_\_\_ a ministreto \_\_\_\_\_ rep. \_\_\_\_ / \_\_\_\_ alla quale integralmente si rinvia, parte integrante e sostanziale del presente atto anche se materialmente non allegata;
    - C) di conoscere e accettare ogni e qualsiasi obbligo che competa alla parte acquirente nei confronti del Comune in ottemperanza alla presente convenzione urbanistica.

LETTO, CONFERMATO, SOTTOSCRITTO.

IL COMUNE DI MODENA

IL SOGGETTO ATTUATORE