



Provincia  
di Modena

**Verbale n. 384 del 17/12/2013**

*Oggetto:* PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO PER LA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO DI TRASFORMAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA DELL'AREA DENOMINATA "ERP VIA DELLO ZODIACO" ZONA ELEMENTARE DI PRG N. 1242 . AREA 13 E AREA 15. APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE TRA PROVINCIA DI MODENA, AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA (ACER), COMUNE DI MODENA E COSTITUZIONE DI SERVITU' PERPETUA DI DISTANZA.

Pagina 1 di 5

## GIUNTA PROVINCIALE

Il 17 DICEMBRE 2013 alle ore 14:30 si riunisce nella sala delle proprie sedute la Giunta provinciale, presieduta dal Presidente della Provincia EMILIO SABATTINI con l'assistenza del Segretario Generale GIOVANNI SAPIENZA.

Sono presenti 6 membri su 7, assenti 1. In particolare risultano:

SABATTINI EMILIO	Presidente della Provincia	Presente
GALLI MARIO	Assessore provinciale	Assente
CERETTI CRISTINA	Assessore provinciale	Presente
GOZZOLI LUCA	Assessore provinciale	Presente
PAGANI EGIDIO	Assessore provinciale	Presente
SIROTTI MATTIOLI DANIELA	Assessore provinciale	Presente
VALENTINI MARCELLA	Assessore provinciale	Presente

Il Presidente, constatata la presenza del numero legale, pone in trattazione il seguente argomento:

Delibera n. 384

PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO PER LA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO DI TRASFORMAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA DELL'AREA DENOMINATA "ERP VIA DELLO ZODIACO" ZONA ELEMENTARE DI PRG N. 1242 . AREA 13 E AREA 15. APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE TRA PROVINCIA DI MODENA, AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA (ACER), COMUNE DI MODENA E COSTITUZIONE DI SERVITU' PERPETUA DI DISTANZA.

Oggetto:

PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO PER LA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO DI TRASFORMAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA DELL'AREA DENOMINATA "ERP VIA DELLO ZODIACO" ZONA ELEMENTARE DI PRG N. 1242 . AREA 13 E AREA 15. APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE TRA PROVINCIA DI MODENA, AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA (ACER), COMUNE DI MODENA E COSTITUZIONE DI SERVITU' PERPETUA DI DISTANZA.

Con deliberazione n. 170 del 12.09.2012, esecutiva ai sensi di legge, il Consiglio Provinciale ha approvato la modifica al progetto edilizio per la realizzazione di un fabbricato ad uso residenziale di complessivi 19 alloggi in via dello Zodiaco a Modena approvato con delibera di Consiglio Provinciale n. 261 del 12.10.2011.

Per la realizzazione dell'intervento edilizio, la Provincia di Modena e l'Azienda Casa Emilia-Romagna (Acer) Modena hanno sottoscritto una convenzione, con la quale sono definiti nel dettaglio i reciproci impegni assunti dai due Enti in vista della realizzazione dell'intervento edilizio concordato.

La convenzione sottoscritta tra la Provincia di Modena e l'Azienda Casa Emilia-Romagna, prevede che con la sua struttura organizzativa Acer:

- svolga le mansioni e le competenze tecnico-gestionali ed amministrative relative all'intervento di realizzazione di un fabbricato residenziale
- assuma le funzioni di stazione appaltante, responsabile del procedimento e responsabile dei lavori. Curi inoltre: la progettazione completa dell'intervento, la validazione del progetto esecutivo, il coordinamento in materia di sicurezza e di salute sia in fase di progettazione che d'esecuzione, la direzione dei lavori, la contabilità ed assistenza degli stessi, il collaudo delle opere, l'attestato di certificazione energetica, l'accatastamento, l'ottenimento dell'attestato di conformità edilizia ed agibilità, il libretto d'uso e manutenzione degli alloggi e del fabbricato e la determinazione dei millesimi di ripartizione delle spese condominiali.
- rediga gli attestati di Certificazione Energetica del fabbricato;
- curi gli iter procedurali necessari all'ottenimento dei pareri di competenza, nonché delle deliberazioni Comunali e degli atti necessari all'approvazione dell'intervento, quale opera pubblica, nelle sue varie fasi; nonché l'approvazione d'eventuali varianti che dovessero rendersi necessarie in corso d'opera, ed in fine, degli atti di collaudo e chiusura dell'intervento.
- curi la conduzione dei lavori, assumendo a proprio carico sia la Direzione Lavori sia il Coordinamento per la Sicurezza; il Direttore dei Lavori, tecnico interno di ACER Modena, effettui anche la contabilizzazione dei lavori ed emetta i competenti stati d'avanzamento lavori ed i relativi certificati di pagamento.
- nel corso dei lavori la Direzione Lavori, secondo il proprio giudizio, potrà apportare modifiche e/o migliorie all'intervento comportanti anche aumenti di spesa purché nei limiti consentiti dalla Legge e purché vi sia copertura nelle disponibilità di Quadro Tecnico Economico; di tali aumenti di spesa e di tali varianti la Direzione Lavori predisporrà gli opportuni elaborati che invierà alla Provincia per gli atti di ratifica.

Considerato che:

- è consentito l'intervento diretto con Permesso di Costruire convenzionato, sulle aree site a Modena in Via dello Zodiaco, identificate all'Ufficio del Territorio di Modena al foglio 197, al mappale 287 di proprietà del Comune di Modena, al mappale 288 concesso dal Comune di Modena in diritto di superficie al Patronato per i Figli del Popolo e Fondazione San Paolo e San

Geminiano (denominata ASP) e al mappale 289 di proprietà della Provincia di Modena le quali sono disciplinate dalla Normativa Coordinata di PSC, POC, RUE delle Zone elementari, alla zona elementare n. 1242 – area 13 e area 15;

- ACER MODENA ha presentato, in data 11 novembre 2011, una richiesta di Permesso di Costruire prot. 2831/2011, per realizzare le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento sulle aree 13 e 15 (foglio 197 mappali 287, 288 e 289), ivi comprese le opere per la viabilità di accesso comune ai due comparti d'intervento (area 13 e area 15), quest'ultima ricadente su area di proprietà comunale, ai sensi dell'art. 31.22 del Testo coordinato di norme di P.S.C., P.O.C. e R.U.E.;
- ai sensi dell'art. 28 della legge n. 1150 in data 14 agosto 1942, dell'art. A – 26 della Legge Regionale n. 20/2000 e dell'art. 31.22 del Testo Coordinato di norme di P.S.C., P.O.C. e R.U.E. e relative successive modifiche ed integrazioni, occorre procedere a formalizzare in un'apposita convenzione urbanistica, atta a disciplinare le obbligazioni che dovranno assumersi i soggetti attuatori.

Il Comune di Modena ha predisposto lo schema di convenzione urbanistica nella quale sono inserite tutte le prescrizioni, le clausole e le garanzie volte ad assicurare la buona realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti dell'area di intervento. Dalla stessa si evince inoltre che:

- è in corso da parte di ASP la retrocessione del diritto di superficie al Comune di Modena che, quindi, diverrà pieno proprietario del mappale identificato al Fg. 197 mappale 288. Pertanto ASP non interverrà alla sottoscrizione della convenzione, perché non più interessata alla stipula della medesima;
- eventuali modificazioni ai percorsi o alle caratteristiche delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento richieste in corso d'opera dal Comune attraverso l'U.T.C. per motivi di ordine generale, o per esigenze tecnologiche nel frattempo palesatesi, non si riterranno tali da costituire modifica alla convenzione qualora l'eventuale onere aggiuntivo, a carico dei soggetti attuatori, risulterà non superiore al 10% (dieci per cento) del costo necessario alla realizzazione delle opere, e in ogni caso non potrà essere superiore alla disponibilità del piano economico previsionale del progetto approvato.
- viene costituita tra la Provincia di Modena proprietaria del lotto identificato al Fg. 197 mappale n. 289 e il Comune di Modena proprietario del lotto identificato al Fg. 197 mappale 286 servitù perpetua di distanza, con autorizzazione a costruire e mantenere a distanza inferiore a quella legale e regolamentare rispetto al confine dividente le due proprietà, le tettoie per autorimesse, così come meglio descritte nel progetto prot. 3825/2011 relativo alla costruzione del fabbricato residenziale sull'area 13.
- che le spese per la costituzione della servitù sono a carico di Acer Modena

Visto lo schema di convenzione predisposto dal Notaio Rabitti incaricato da Acer Modena.

Il Dirigente responsabile del Servizio interessato e il Dirigente responsabile del Servizio Ragioneria hanno espresso parere favorevole, rispettivamente in ordine alla regolarità tecnica e contabile in relazione alla proposta della presente delibera, ai sensi dell'articolo 49 del Testo Unico degli Enti locali.

Per quanto precede,  
ad unanimità di voti favorevoli, espressi nelle forme di legge,

- 1) di approvare per le motivazioni espresse in premessa e qui richiamate, la convenzione urbanistica, così come previsto dalla disciplina della Normativa Coordinata di PSC, POC, RUE delle Zone elementari n. 1242 – area 13 e area 15, ai fini della trasformazione urbanistico-edilizia delle aree identificate al foglio 197 al mappale 287 di Proprietà del Comune di Modena, al mappale 288 concesso dal Comune di Modena in diritto di superficie ad ASP, al mappale 289 di proprietà della Provincia di Modena, secondo lo schema contrattuale allegato al presente atto sotto la lettera “A”, quale sua parte integrante e sostanziale;
- 2) di dare atto che è in corso da parte di ASP la retrocessione del diritto di superficie al Comune di Modena che, quindi, diverrà pieno proprietario del mappale identificato al Fg. 197 mappale 288. Pertanto ASP non interverrà alla sottoscrizione della convenzione, in quanto non più interessata alla stipula della medesima;
- 3) di dare atto che la convenzione che si andrà a sottoscrivere prevede che:
  1. eventuali modificazioni ai percorsi o alle caratteristiche delle infrastrutture per l’urbanizzazione dell’insediamento richieste in corso d’opera dal Comune di Modena, non si riterranno tali da costituire modifica alla convenzione qualora l’eventuale onere aggiuntivo, a carico dei soggetti attuatori, risulterà non superiore al 10% (dieci per cento) del costo necessario alla realizzazione delle opere;
  2. gli eventuali oneri aggiuntivi relativi alle opere richieste in corso d’opera dal Comune di Modena non potranno essere superiori a quanto previsto dal piano economico previsionale del progetto approvato con delibera di Consiglio Provinciale n. 170 del 12.09.2012, pertanto la Provincia di Modena non dovrà sostenere alcun onere per dette modifiche;
  3. sia costituita tra la Provincia di Modena proprietaria del lotto identificato al Fg. 197 mappale n. 289 e il Comune di Modena proprietario del lotto identificato al Fg. 197 mappale 286 servitù perpetua di distanza, con autorizzazione a costruire e mantenere a distanza inferiore a quella legale e regolamentare rispetto al confine dividente le due proprietà, le tettoie per autorimesse, così come meglio descritte nel progetto prot. 3825/2011 relativo alla costruzione del fabbricato residenziale sull’area 13;
  4. la Provincia di Modena non dovrà sostenere alcun onere per la costituzione della servitù perpetua di distanza, in quanto le spese sono a carico di Acer Modena;
  - 5.
- 4) di dare mandato al Direttore dell’Area Territorio e Ambiente alla sottoscrizione della predetta convenzione in nome e per conto della Provincia di Modena;
- 5) di rendere il presente atto urgente ed immediatamente eseguibile.

---

Della suesposta delibera viene redatto il presente verbale

Il Presidente  
EMILIO SABATTINI

Il Segretario Generale  
GIOVANNI SAPIENZA



	Repertorio n.	
	CONVENZIONE ZONA ELEMENTARE 1242 - AREA 13 e AREA 15	
	PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO	
	"EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA VIA DELLO ZODIACO"	
	REPUBBLICA ITALIANA	
	L'anno duemilatredici, il giorno	
	del mese di dicembre	
	dicembre 2013	
	in	
	avanti a me Dr. ANDREA RABITTI NOTAIO iscritto nel Ruolo del	
	Distretto Notarile di Modena, con residenza in detta città,	
	alla presenza de signor :	
	-	
	-	
	testimoni a me noti ed idonei, sono comparsi i signori:	
	= Stancari Marco, nato a Modena il 9 agosto 1955, domiciliato	
	per la carica come infra, il quale interviene al presente atto	
	non in proprio, ma esclusivamente in nome, per conto e rappre-	
	sentanza del "COMUNE DI MODENA" con sede in Modena, Via Scuda-	
	ri n. 20, Codice Fiscale: 00221940364, quale Dirigente Respon-	
	sabile del Settore Pianificazione Territoriale e Edilizia Pri-	
	vata, giuste le attribuzioni a lui conferite con disposizione	
	del Sindaco in data 30 novembre 2012 Prot.Gen. 142547, quale	
	Responsabile del Procedimento Contrattuale, giusti i poteri a	
	lui attribuiti dall'art. 74 dello Statuto del Comune di Modena	
	- 1 -	

	ed in esecuzione dell'art. 64 del Regolamento comunale per la	
	disciplina dei contratti, a quanto infra autorizzato in forza	
	della <b>delibera della Giunta Comunale n. 587</b> Prot.Gen.	
	2012/139059 - GC in data 27 novembre 2012,	
	integrata con la <b>Determinazione n. 422</b> in data 10 maggio 2013	
	del Dirigente Responsabile del Settore Pianificazione Territo-	
	riale ed Edilizia Privata del Comune di Modena, Marco Stanca-	
	ri,	
	della <b>Determinazione n.</b> in data	
	del Dirigente Responsabile del Settore Pianificazione Territo-	
	riale ed Edilizia Privata del Comune di Modena, Marco Stanca-	
	ri,	
	e della <b>Determinazione Prot.Gen. 2013/125118 - GC</b> in data <b>21</b>	
	<b>ottobre 2013</b> del Dirigente Responsabile del Settore Pianifica-	
	zione Territoriale ed Edilizia Privata del Comune di Modena,	
	Marco Stancari,	
	che in copie conformi all'originale si allegano al presente	
	atto sotto le lettere <b>"A", "B", "C" e "D"</b> , omessane la lettura	
	per espressa dispensa avutane dalle parti;	
	(soggetto attuatore)	
	= Rompianesi Giovanni, nato a Modena il giorno 11 luglio 1954,	
	domiciliato per la carica come infra, il quale interviene al	
	presente atto non in proprio, ma esclusivamente in nome, per	
	conto e rappresentanza della <b>"PROVINCIA DI MODENA"</b> con sede in	
	Modena, Viale Martiri della Libertà n. 34, codice fiscale di-	
	- 2 -	

	chiarato: 01375710363, nella sua qualità di Direttore dell'	
	Area Territorio e Ambiente della Provincia di Modena, giusti i	
	poteri attribuitigli dall'art. 53 comma 3 lettera e) dello	
	Statuto, a quanto infra autorizzato in forza di atto di delega	
	del Presidente della Provincia n. 16 in data 26 marzo 2013,	
	della <b>delibera del Consiglio Provinciale n. 261</b> in data 12 ot-	
	tobre 2011 divenuta esecutiva in data 27 ottobre 2011	
	della <b>delibera del Consiglio Provinciale n. 170</b> in data 12	
	settembre 2012 divenuta esecutiva in data 27 settembre 2012	
	della <b>determinazione n. 19</b> in data 21 febbraio 2013 del	
	e della	
	in data	
	che in copie conformi si allegano al presente atto sotto le	
	lettere "E", "F", "G" ed "H", omessane la lettura per espressa	
	dispensa avutane dalle parti;	
	(soggetto attuatore)	
	= Casagrande Andrea, nato a Castelfranco Emilia (Mo) in data	
	19 giugno 1953, domiciliato per la carica come infra, il quale	
	interviene al presente atto non in proprio, ma esclusivamente	
	in nome, per conto e rappresentanza dell' <b>"AZIENDA CASA EMILIA</b>	
	<b>- ROMAGNA DELLA PROVINCIA DI MODENA"</b> (già Istituto Autonomo	
	per le Case Popolari della Provincia di Modena trasformato in	
	ACER giusta l'art. 40 della legge regionale n. 24 dell'8 ago-	
	sto 2001) con sede in Modena, Via Cialdini n. 5, codice fisca-	
	le e numero di iscrizione presso il Registro Imprese di Mode-	
	- 3 -	



	na: 00173680364, nella sua qualità di Presidente, giusta deli-	
	bera di nomina della Conferenza degli Enti in data 12 settem-	
	bre 2012 e successiva presa d'atto della nomina dal Consiglio	
	di Amministrazione con delibera n. 86 in data 28 settembre	
	2012, a quanto infra autorizzato in forza di <b>delibera del Con-</b>	
	<b>siglio di Amministrazione n. 65</b> in data <b>25 ottobre 2013</b> , che	
	in	
	si allega al presente atto sotto la lettera "I", omessane la	
	lettura per espressa dispensa avutane dalle parti;	
	soggetto attuatore ed esecutore dei lavori per conto della	
	"Provincia di Modena" con sede in Modena, in virtù di conven-	
	zione approvata con deliberazioni del Consiglio Provinciale	
	della Provincia di Modena n. 261 in data 12 ottobre 2011 e n.	
	170 in data 12 settembre 2012, successivamente stipulata in	
	forma privata in data 22 febbraio 2013;	
	(soggetto attuatore ed esecutore dei lavori per conto del Co-	
	mune di Modena e della Provincia di Modena)	
	comparenti della cui identità personale, qualifica e poteri io	
	Notaio sono certo, i quali mi richiedono di ricevere il pre-	
	sente atto, mediante il quale convengono e stipulano quanto	
	segue:	
	premesso:	
	- che, in forza di atto di transazione per risoluzione e con-	
	seguente retrocessione del diritto di superficie del Segreta-	
	rio Generale del Comune di Modena, Reggiani Paola Germana, in	
	- 4 -	

	data 6 maggio 1999 rep. 80652, registrato a Modena in data 13	
	maggio 1999 al n. 2816 ed ivi trascritto in data 13 maggio	
	1999 al n.part. 6949, di atto di convenzione del Vice Segreta-	
	rio del Comune di Modena, Corrado Massari, in data 25 febbraio	
	1991 rep. 75025, registrato a Modena in data 15 marzo 1991 al	
	n. 1644 ed ivi trascritto in data 13 marzo 1991 al n.part.	
	4154, e dell'atto di compravendita a ministero Notaio Nestore	
	Mangiafico in data 21 settembre 1981 rep. 199334/3795, regi-	
	strato a Modena in data 20 ottobre 1981 al n. 9189 ed ivi tra-	
	scritto in data 13 novembre 1981 al n.part. 14207, il "Comune	
	di Modena" è divenuto pieno proprietario, unitamente a maggior	
	consistenza, di un appezzamento di terreno, già concesso in	
	diritto di superficie, posto in Comune di Modena, Via dello	
	Zodiaco, attualmente identificato al Catasto Terreni del Comu-	
	ne di Modena al foglio 198 mappale 287, come meglio infra de-	
	scritto;	
	- che, in forza di atto di convenzione per la costituzione del	
	diritto di superficie del Segretario Generale del Comune di	
	Modena, Pompeo Nuzzolo, in data 6 ottobre 2010 rep. 83775, re-	
	gistrato a Modena in data 20 ottobre 2010 al n. 229 ed ivi	
	trascritto in data 27 ottobre 2010 al n.part. 17335, il "Pa-	
	tronato pei Figli del Popolo e Fondazione San Paolo e San Ge-	
	miniano" è divenuto proprietario del diritto di superficie,	
	essendo il "Comune di Modena" proprietario per l'area, di un	
	appezzamento di terreno, posto in Comune di Modena, Via dello	
	- 5 -	

	Zodiaco, attualmente identificato al Catasto Terreni del Comune di Modena al foglio 198 mappale 288, come meglio infra descritto;	
	- che, in forza di atto di alienazione del Segretario Generale del Comune di Modena, Pompeo Nuzzolo, in data 3 dicembre 2010 rep. 83832, registrato a Modena in data 22 dicembre 2010 al n. 21 ed ivi trascritto in data 22 dicembre 2010 al n.part. 20807, la "Provincia di Modena" è divenuta piena proprietaria di una appezzamento di terreno posto in Comune di Modena, Via dello Zodiaco, confinante con quelli di cui sopra, attualmente identificato al Catasto Terreni del Comune di Modena al foglio 198 mappale 289, come meglio infra descritto;	
	- che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 93 del 22 dicembre 2003 è stato approvato l'adeguamento del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) alla Legge Regionale n. 20/2000, stabilendo quali previsioni del piano vigente costituiscano il Piano Strutturale Comunale (P.S.C.), il Piano Operativo Comunale (P.O.C.) ed il Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.), ai sensi di quanto stabilito dagli articoli 28, 29, 30 e 43, comma 5, della Legge Regionale sopracitata e successive varianti;	
	- che le aree di cui sopra, ubicate in Modena, Via dello Zodiaco, ricomprese nella Zona Elementare di PRG n. 1242 area 13 (mappali 287 e 289) e area 15 (mappale 288) sono così disciplinate:	
	- 6 -	

	- PIANO STRUTTURALE COMUNALE:	
	- II AMBITO URBANO CONSOLIDATO	
	- b- aree di consolidamento di zone residenziali e miste.	
	- Zona Elementare 1242.	
	- Ex zona territoriale omogenea B.	
	- REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO:	
	AREA 13	
	- Destinazioni ammesse: A/0.	
	- Altezza Massima per Residenza: 4 p+pt.	
	- Capacità Insediativa per Residenza: 26 abitazioni.	
	- Sull'area è consentito l'intervento diretto con permesso di	
	costruire convenzionato.	
	- La realizzazione dell'intervento è regolata dall'accordo tra	
	la Provincia e il Comune di Modena ed approvato con delibera	
	di Consiglio Provinciale n. 136 del 26 settembre 2007 e deli-	
	bera di Consiglio Comunale n. 64 del 8 ottobre 2007.	
	- La viabilità di accesso comune alle due aree 13 e 15 dovrà	
	essere realizzata con il contributo dei due soggetti interven-	
	tori.	
	- La superficie utile ammessa per residenza è di mq. 1950.	
	- L'area è destinata a servizi di interesse collettivo.	
	- L'area fa parte del patrimonio di aree pubbliche.	
	- Destinazioni ammesse: G/4.	
	AREA 15	
	- Destinazioni ammesse: B/1.	
	- 7 -	

	- Altezza Massima per Attrezzature Generali: 2 p+pt.	
	- Sull'area è consentito l'intervento diretto con permesso di costruire convenzionato.	
	- La realizzazione dell'intervento è regolata dall' Accordo tra la Provincia ed il Comune di Modena, ed approvato con delibera di Consiglio Provinciale n. 136 in data 26 settembre 2007, e delibera del Consiglio Comunale n. 64 in data 8 ottobre 2007.	
	- La viabilità di accesso comune alle aree 13 e 15, dovrà essere realizzata con il contributo dei due soggetti interventi.	
	- L'area è destinata ad Attrezzature Generali.	
	- Capacità insediativa per Attrezzature Generali: 5000 mq/ha.	
	- Che l' AREA 13 è identificata al Catasto <b>Terreni</b> del Comune di <b>Modena</b> al foglio <b>197</b> :	
	- mappale <b>287</b> SEMIN ARBOR cl. 1 di are 08.13 Reddito Dominicale Euro 9,03 Reddito Agrario Euro 10,08	
	- mappale <b>289</b> SEMIN ARBOR cl. 1 di are 34.12 Reddito Dominicale Euro 37,89 Reddito Agrario Euro 42,29	
	giuste le risultanze del Frazionamento protocollato dall'Agenzia del Territorio di Modena in data 22 luglio 2008 prot. MO 0162568,	
	di proprietà, quanto al mappale 287, del "Comune di Modena" e, quanto al mappale 289, della "Provincia di Modena";	
	- 8 -	

	- che l' AREA 15 è identificata al Catasto <b>Terreni</b> del Comune	
	di <b>Modena</b> al foglio <b>197</b> :	
	- mappale <b>288</b> SEMIN ARBOR cl. 1 di are 26.30 Reddito Domi-	
	nicale Euro 29,20 Reddito Agrario Euro 32,60	
	giuste le risultanze del Frazionamento prot. 162568/2008 so-	
	pracitato,	
	in proprietà superficiaria del "Patronato pei i Figli del Po-	
	polo e Fondazione San Paolo e San Geminiano" (di seguito per	
	brevità denominata ASP), essendo proprietario per l'area il	
	Comune di Modena;	
	- che l' "AZIENDA CASA EMILIA - ROMAGNA DELLA PROVINCIA DI MO-	
	DENA" (di seguito per brevità denominata ACER MODENA) e ASP	
	hanno sottoscritto un <b>accordo quadro</b> in data 12 settembre	
	2012, che si allega al presente atto sotto la lettera " <b>L</b> ", o-	
	messane la lettura per espressa dispensa avutane dalle parti,	
	con il quale:	
	- ASP ha manifestato la propria volontà, per il momento, di	
	non intervenire sull'area 15;	
	- ACER MODENA ha manifestato la propria volontà di realizzare	
	la viabilità di accesso comune alle due aree anticipando i co-	
	sti per la parte di cui ad ASP;	
	- ASP si è obbligata, per sé, suoi successori ed aventi causa,	
	a corrispondere ad ACER MODENA la metà dei costi sostenuti,	
	indicizzati, nel momento in cui interverrà, avendo l'ASP ri-	
	nunciato per il momento ad edificare sul lotto di cui è tito-	
	- 9 -	

	lare del diritto di superficie (foglio 197 mappale 288);	
	- che è in corso da parte di ASP la retrocessione del diritto	
	di superficie al Comune di Modena che quindi diverrà pieno	
	proprietario;	
	- che qualora l'area, a seguito della predetta retrocessione,	
	rimanga nella disponibilità del Comune di Modena, questi rim-	
	borserà ad ACER MODENA la metà dei costi sostenuti, per la	
	parte di cui ad ASP;	
	- tale rimborso avverrà non prima del 2016, e comunque compa-	
	tibilmente con le norme del Patto di stabilità;	
	- che ACER MODENA ha presentato, in data 11 novembre 2011, una	
	richiesta di Permesso di Costruire prot. 2831/2011, per rea-	
	lizzare le infrastrutture per l'urbanizzazione	
	dell'insediamento sulle aree 13 e 15 (foglio 197 mappali 287,	
	288 e 289), ivi comprese le opere per la viabilità di accesso	
	comune ai due comparti d'intervento (area 13 e area 15),	
	quest'ultima ricadente su area di proprietà comunale, ai sensi	
	dell'art. 31.22 del Testo coordinato di norme di P.S.C.,	
	P.O.C. e R.U.E.;	
	- che occorre ora procedere a formalizzare in apposita conven-	
	zione urbanistica, ai sensi dell'art. 28 della legge n. 1150	
	in data 14 agosto 1942, dell'art. A - 26 della Legge Regionale	
	n. 20/2000 e dell'art. 31.22 del Testo Coordinato di norme di	
	P.S.C., P.O.C. e R.U.E. e relative successive modifiche ed in-	
	tegrazioni, le obbligazioni da assumersi da parte dei soggetti	
	- 10 -	

	attuatori;	
	tutto ciò premesso	
	si conviene e si stipula quanto segue.	
	CAPO PRIMO	
	ARTICOLO 1	
	DISPOSIZIONE PRELIMINARE E OBBLIGO GENERALE	
	1. Tutte le premesse fanno parte integrante e sostanziale della presente convenzione urbanistica.	
	2. Il soggetto attuatore ed esecutore dei lavori, 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 caso di alienazione parziale delle aree oggetto della convenzione urbanistica, gli obblighi assunti dal soggetto attuatore si trasferiscono agli aventi causa, salvo diverse ed espresse clausole contenute nella presente convenzione e, in particolare, l'art. 2, comma 1, del Capo II.	
	Il soggetto attuatore ed esecutore dei lavori, rimane tuttavia obbligato in solido con i suoi successori ed aventi causa, per tutto quanto specificato nei patti della presente convenzione urbanistica.	
	4. Solo qualora il soggetto attuatore ed esecutore dei lavori proceda all'alienazione unitaria e globale delle aree oggetto della presente convenzione urbanistica, gli obblighi da essi assunti si trasferiscono agli aventi causa, senza il permanere	
	- 11 -	



	della responsabilità solidale.	
	5. In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dal sog-	
	getto attuatore ed esecutore dei lavori non possono essere ri-	
	dotte o estinte, se non dopo che l'avente causa abbia even-	
	tualmente prestato, a sua volta, idonee garanzie in sostitu-	
	zione.	
	ARTICOLO 2	
	OBBLIGAZIONI IN ORDINE ALLE INFRASTRUTTURE PER	
	L'URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI	
	1. Ai sensi dell'art. 28 della legge n. 1150/1942, dell'art. A	
	- 26 della Legge Regionale 20/2000 e dell'art. 12.1 del Testo	
	coordinato di Norme di P.S.C., P.O.C. e R.U.E. e relative suc-	
	cessive modifiche ed integrazioni, il soggetto attuatore ed	
	esecutore dei lavori si obbliga a realizzare direttamente, co-	
	me consentito dall'art. 16 del DPR n. 380/2001, modificato	
	dall'art. 45 del DL n. 201/2011 convertito dalla L n.	
	241/2011, trattandosi di opere di importo inferiore alla so-	
	glia di rilevanza comunitaria, come emerge dalla Relazione il-	
	lustrativa - Elaborato R01, o tramite proprio appaltatore,	
	tutte le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento	
	(opere di urbanizzazione primaria - U1) e a cederle gratuita-	
	mente al Comune.	
	Costituiscono opere di U1:	
	- gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribu-	
	zione dell'acqua;	
	- 12 -	

	- la pubblica illuminazione, la rete e gli impianti di distri-	
	buzione dell'energia elettrica, di gas, teleriscaldamento ed	
	altre forme di energia;	
	- gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni e te-	
	lecomunicazioni, cavedi multiservizi e cavidotti per il pas-	
	saggio di reti di telecomunicazione;	
	- le sottostazioni e le centraline delle reti tecnologiche;	
	- gli altri allacciamenti ai pubblici servizi non aventi ca-	
	rattere 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 depura-	
	zione 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 svinco-	
	li, le piazze, gli spazi e i percorsi pedonali e ciclabili at-	
	trezzati, le piste ciclabili, le fermate e le stazioni del si-	
	stema dei trasporti collettivi ed i parcheggi pubblici, al di-	
	retto servizio dell'insediamento, con il relativo verde di ar-	
	redo e protezione;	
	- gli spazi di verde attrezzato;	
	- 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	
	- 13 -	

	Servizi nel Sottosuolo, secondo la Direttiva del Ministero La-	
	vori pubblici del 3 marzo 1999).	
	Il soggetto attuatore ed esecutore dei lavori realizzerà, per	
	conto della Provincia di Modena e del Comune di Modena, le o-	
	pere di urbanizzazione di cui sopra su area di proprietà comu-	
	nale, (foglio 197 mappale 287) che a tal fine verrà messa a	
	disposizione dei soggetti attuatori, tramite verbale di conse-	
	gna del Servizio Patrimonio.	
	La manutenzione e la conservazione dell'area, ancorché di pro-	
	prietà comunale, resta a carico del soggetto attuatore fino	
	all'approvazione del collaudo e della presa in consegna delle	
	opere da parte del Comune.	
	Il soggetto attuatore ed esecutore dei lavori, si obbliga a	
	tenere indenne il Comune da ogni e qualsivoglia responsabilità	
	per danni a terzi e a tal fine dovrà stipulare apposite poliz-	
	ze assicurative.	
	Le opere di cui sopra sono meglio definite nel relativo pro-	
	getto esecutivo, allegato alla richiesta di permesso di co-	
	struire n. 2831/2011, presentato in data 11 novembre 2011 per	
	la realizzazione delle quali dovrà essere rilasciato il per-	
	nesso di costruire.	
	Le opere di cui trattasi saranno realizzate sotto la sorve-	
	glianza dell'Ufficio Tecnico Comunale (UTC) e di HERA s.p.a.	
	E' facoltà del Comune di Modena contribuire alla realizzazione	
	degli allacciamenti di cui sopra, ove tali opere, oltre che	
	- 14 -	

	servire il comparto, possano rivestire carattere di più gene-	
	rale utilità, rendendo possibile l'allacciamento al servizio	
	di altri interventi edificatori, pubblici o privati, preesi-	
	stenti o di progetto;	
	2. Il soggetto attuatore ed esecutore dei lavori è altresì ob-	
	bligato:	
	a. a ripristinare, al termine del programma edilizio, le in-	
	frastrutture per l'urbanizzazione esistenti ed eventualmente	
	danneggiate nel corso dei lavori;	
	b. a predisporre, contestualmente alla realizzazione delle al-	
	tre infrastrutture per l'urbanizzazione, le canalizzazioni re-	
	lative alla rete telefonica, quando le stesse siano previste	
	su aree da cedere al Comune di Modena;	
	c. a riconoscere al Comune di Modena, la facoltà di consentire	
	l'allacciamento alle infrastrutture per l'urbanizzazione ed	
	alle reti da realizzarsi nell'ambito della presente convenzio-	
	ne, anche a finitimi 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.	
	ARTICOLO 3	
	MODALITÀ E TEMPI DI ESECUZIONE DELLE INFRASTRUTTURE PER	
	L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO	
	1. Le caratteristiche tecniche e progettuali delle infrastrut-	
	- 15 -	

	ture per l'urbanizzazione dell'insediamento risultano definite	
	nel progetto esecutivo prot. n. 2831 del 11 novembre 2011,	
	sulla base del quale sarà rilasciato il permesso di costruire	
	per la realizzazione delle stesse.	
	Tale progetto risulta concordato e vistato da HERA s.p.a., sia	
	per l'idonea collocazione dei cassonetti di raccolta rifiuti,	
	che per gli impianti a rete e gli scarichi fognari, nonché con	
	eventuali altri Enti interessati (es. TELECOM).	
	Il progetto contiene un elaborato con la rappresentazione del-	
	le aree destinate a verde e un'adeguata relazione esplicativa;	
	dovrà altresì essere redatto uno specifico programma di manu-	
	tenzione di tali aree, da concordare con il Settore Ambiente.	
	2. Eventuali modificazioni ai percorsi o alle caratteristiche	
	delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento	
	richieste in corso d'opera dal Comune attraverso l'U.T.C. per	
	motivi di ordine generale, o per esigenze tecnologiche nel	
	frattempo palesatesi, non si riterranno tali da costituire mo-	
	difica alla presente convenzione qualora l'eventuale onere ag-	
	giuntivo, a carico del soggetto attuatore, risulterà non supe-	
	riore al 10% (dieci per cento) del costo necessario alla rea-	
	lizzazione delle opere, come da progetto approvato, e comunque	
	non potrà essere superiore al quadro economico del progetto	
	approvato.	
	3. La realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione	
	dell'insediamento dovrà essere correlata all'attuazione del	
	- 16 -	

	programma edilizio, nel rispetto del cronoprogramma allegato	
	al progetto esecutivo.	
	4. Prima dell'inizio dei lavori per la realizzazione delle o-	
	pere di urbanizzazione, il soggetto attuatore ed esecutore dei	
	lavori dovrà nominare uno o più collaudatori in corso d'opera,	
	ai sensi dell'art. 141 del D.lgs. n. 163/2006 e s.m. e del re-	
	golamento di esecuzione ed attuazione e comunicarne tempesti-	
	vamente il/i nominativo/i al Comune di Modena, dichiarando al-	
	tresi l'inesistenza di cause di incompatibilità.	
	Ferma restando la discrezionalità dell'organo di collaudo nel-	
	l'approfondimento degli accertamenti, il collaudatore in corso	
	d'opera dovrà fissare in ogni caso le visite di collaudo du-	
	rante 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 successi-	
	vamente all'esecuzione.	
	Di ogni visita di collaudo dovrà redigersi processo verbale a	
	norma dell'art. 194 del DPR n. 544/1999 e successive modifica-	
	zioni o report riepilogativo.	
	5. Il soggetto attuatore ed esecutore dei lavori 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 La-	
	vori e il Coordinatore della Sicurezza in fase di esecuzione	
	dei lavori, ai sensi del D.lgs. n. 81/2008.	
	- 17 -	

	6. ACER Modena, soggetto attuatore ed esecutore dei lavori per	
	conto della Provincia di Modena e del Comune di Modena, è te-	
	nuto a comunicare, sull'apposita modulistica, la data di ini-	
	zio lavori, così come previsto dall'art. 33.2 del Testo coor-	
	dinato delle norme di P.S.C., P.O.C. e R.U.E., concordando al-	
	tresi, con l'Ufficio Tecnico Comunale, le modalità di comuni-	
	cazione delle date di inizio delle singole principali lavora-	
	zioni, che devono pervenire in tempo utile affinché possano	
	predisporsi i necessari controlli.	
	Durante l'esecuzione dei suddetti lavori, infatti, il Comune	
	di Modena eserciterà ogni tipo di controllo necessario o rite-	
	nuto opportuno al fine di garantire la corretta esecuzione	
	delle opere.	
	Dovranno essere comunicati tutti i nominativi delle imprese	
	esecutrici dei lavori e delle eventuali imprese subappaltatri-	
	ci con la documentazione comprovante il possesso della quali-	
	ficazione per eseguire lavori pubblici, ai sensi dell'art. 40	
	del D.lgs. n. 163/2006 ed il documento unico di regolarità	
	contributiva e la restante documentazione di cui all'art. 90,	
	comma 9, del D.lgs. n. 81/2008 e successive modifiche ed inte-	
	grazioni.	
	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 all'art.	
	33.5 del Regolamento urbanistico edilizio, integrato con le	
	- 18 -	

	informazioni di cui all'art. 18, comma 6 della legge n.	
	55/1990 e successive modifiche ed integrazioni.	
	7. Il soggetto attuatore ed esecutore dei lavori, 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 ACER Modena, soggetto esecutore dei lavori per conto	
	della Provincia di Modena e del Comune di Modena, dovrà stipu-	
	lare apposite polizze assicurative che tengano completamente	
	indenne il Comune di Modena, così come stabilito dall'art. 129	
	del D.Lgs. n. 163/2006 successive modifiche ed integrazioni, e	
	dall'art. 125 del relativo regolamento di esecuzione ed attua-	
	zione.	
	ACER Modena, quale soggetto esecutore dei lavori per conto	
	della Provincia di Modena e del Comune di Modena, è inoltre	
	tenuto al rispetto di tutte le normative in materia di sicu-	
	rezza dei lavoratori sui luoghi di lavoro, nonché ad ogni al-	
	tra 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	
	- 19 -	



	danni ed infortuni, nei cantieri collocati nei centri urbani	
	(si vedano in particolare le prescrizioni di cui al DPR n.	
	547/1955, al DPR n. 164/1956, al DPR n. 303/1956, al DM	
	28/11/1977, al DPCM 1/3/1991, al D.lgs. n. 137/1992).	
	8. Al Comune di Modena è riconosciuta la facoltà di richiedere	
	l'anticipata realizzazione di una o più tra le precedentemente	
	citare 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.	
	ARTICOLO 4	
	OBBLIGHI IN ORDINE ALLA SISTEMAZIONE DELLE AREE DESTINATE A	
	VERDE	
	1. Il soggetto attuatore ed esecutore dei lavori per conto	
	della Provincia di Modena e del Comune di Modena, dovrà at-	
	trezzare, a propria cura e spese, le aree a verde in conformi-	
	tà alle prescrizioni del progetto delle infrastrutture per	
	l'urbanizzazione dell'insediamento.	
	2. Le aree da destinare a verde dovranno risultare ultimate al	
	completamento del programma edilizio generale, e comunque pri-	
	ma del rilascio dell'ultimo certificato di conformità edilizia	
	e agibilità.	
	Eventuali ritardi nella piantumazione, per esigenze stagiona-	
	li, potranno essere consentiti dietro rilascio di congrua ga-	
	- 20 -	

	ranzia.	
	3. Per quanto attiene al verde pubblico si applicano, in par-	
	ticolare, le clausole di seguito indicate:	
	a. rientrano nelle aree da destinare a verde pubblico tutte le	
	aree per le infrastrutture per l'urbanizzazione	
	dell'insediamento, da acquisire al patrimonio comunale, così	
	destinate, oltre ad aiuole e/o nuclei di verde a perimetrazio-	
	ne di piste ciclabili e spazi pedonali o di arredo della via-	
	bilità e dei parcheggi;	
	b. il relativo progetto contiene le tavole di rilievo e di	
	progetto del verde pubblico, la relazione esplicativa detta-	
	gliata che giustifichi le scelte progettuali in relazione al	
	numero e alla qualità delle essenze utilizzate sulla base de-	
	gli obiettivi di progetto, e tavola dei particolari costrutti-	
	vi;	
	c. la piantumazione delle aree di che trattasi deve essere ul-	
	timata almeno un anno prima della presa in carico da parte del	
	Comune di Modena, al fine di garantire un buon attecchimento	
	di tutte le essenze.	
	Le medesime aree devono essere dotate di adeguato impianto di	
	irrigazione.	
	Esse non potranno essere prese in consegna prima di un anno	
	dalla messa a dimora del verde, restando a carico delle pro-	
	prietà la manutenzione finalizzata all'attecchimento per l'in-	
	tero anno; i tappeti erbosi verranno invece presi in consegna	
	- 21 -	

	dopo almeno uno sfalcio;	
	d. il soggetto attuatore ed esecutore dei lavori per conto	
	della Provincia di Modena e del Comune di Modena, si obbliga,	
	fino al momento della suddetta presa in consegna, a provvedere	
	ad una efficace manutenzione, a propria cura e spese, sulla	
	base di uno specifico programma manutentivo, da concordarsi	
	con il Settore Ambiente del Comune;	
	e. a garanzia della corretta esecuzione della manutenzione di	
	tutte le aree, da destinare a verde pubblico, le proprietà co-	
	stituiranno a favore del Comune di Modena una congrua garan-	
	zia, corrispondente all'importo della spesa per loro manuten-	
	zione.	
	ARTICOLO 5	
	CONDIZIONI PER IL RITIRO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE PER LA REA-	
	LIZZAZIONE DELLE INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE	
	DELL'INSEDIAMENTO	
	1. Il ritiro del permesso di costruire per infrastrutture per	
	l'urbanizzazione dell'insediamento è subordinato:	
	a. alla sottoscrizione dello schema della presente convenzio-	
	ne, la quale dovrà essere stipulata per atto pubblico entro 12	
	(dodici) mesi dal rilascio del citato permesso di costruire a	
	pena di annullamento di quest'ultimo;	
	b. alla fornitura di apposita garanzia fideiussoria, prestata	
	da un primario istituto di credito in ambito nazionale, comu-	
	nitario o internazionale, ai sensi degli articoli 1944 e se-	
	- 22 -	

	guenti del codice civile, di importo pari al costo complessivo	
	di realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione, come ri-	
	sultante dai computi metrici estimativi dei progetti esecutivi	
	presentati per il rilascio dei permessi di costruire.	
	E' facoltà del Comune di Modena stabilire che siano prestate	
	più fideiussioni in relazione alle opere di urbanizzazione	
	previste nei singoli stralci di intervento.	
	La garanzia è prestata maggiorata del 5% (cinque per cento)	
	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 en-	
	tro due anni dalla data del verbale di presa in carico, per il	
	danneggiamento o la distruzione totale o parziale di impianti	
	e opere preesistenti verificatasi nel corso dei lavori e a co-	
	pertura altresì del corretto ripristino delle opere danneggia-	
	te o distrutte.	
	Le fideiussioni bancarie dovranno essere incondizionate e pre-	
	vedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva	
	escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione	
	di cui all'art. 1957, comma 2, del codice civile, nonché	
	l'operatività della garanzia entro 15 (quindici) giorni a sem-	
	plice richiesta scritta del Comune di Modena, senza obbligo di	
	messa in mora o preventiva diffida, ma con il solo rilievo	
	dell'inadempimento.	
	La costituita garanzia verrà ridotta, tramite comunicazione	
	- 23 -	



	ARTICOLO 6	
	POTERI DI CONTROLLO DEL COMUNE E PRESA IN CONSEGNA DELLE IN-	
	FRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO	
	1. ACER Modena, soggetto attuatore ed esecutore dei lavori per	
	conto della Provincia di Modena e del Comune di Modena, si ob-	
	bliga a comunicare la data di fine lavori, nel rispetto delle	
	norme del regolamento edilizio vigente, specificando, in par-	
	ticolare, la data di ultimazione degli impianti eseguiti (rete	
	di distribuzione di energia elettrica, gas, acqua, illumina-	
	zione pubblica ecc.).	
	2. A seguito delle comunicazioni di cui sopra, il soggetto at-	
	tuatore ed esecutore dei lavori per conto della Provincia di	
	Modena e del Comune di Modena, deve inoltrare all' Ufficio	
	Tecnico Comunale:	
	- il collaudo tecnico delle infrastrutture per	
	l'urbanizzazione dell'insediamento, ai sensi dell'art. 141 del	
	D.lgs. n. 163/2006, e dell'art. 3, comma 9 della presente con-	
	venzione;	
	- la planimetria di aggiornamento degli impianti realizzati	
	con descrizione delle relative caratteristiche e stato finale	
	dei lavori, redatta e firmata dal Direttore dei Lavori.	
	Tutte le opere dovranno essere contabilizzate dividendo le di-	
	verse categorie di lavoro; in particolare saranno da eviden-	
	ziarsi le opere relative a:	
	- reti di media e bassa tensione, comprendendo anche le opere	
	- 25 -	

	accessorie, quali le cabine di trasformazione, gli scavi,	
	ecc.;	
	- reti e pozzetti per telecomunicazioni;	
	- illuminazione pubblica, comprendenti pali, polifore, ecc.;	
	- reti del gas;	
	- fognature, vasche di laminazione ed opere connesse;	
	- rete dell'acqua potabile;	
	- opere stradali e marciapiedi;	
	- verde, arredo urbano e barriere antirumore;	
	- gli elaborati grafici di tutti gli impianti eseguiti (elet-	
	trici, di sicurezza, antincendio, termici, di ricambio d'aria,	
	idro-sanitari, fognari, trasmissione dati, ecc.), nonché	
	dell'eseguito architettonico, con relativi particolari co-	
	struttivi, debitamente sottoscritti dall'Impresa esecutrice	
	dei lavori, in formato informatico compatibile Autocad ed in	
	n. 1 (uno) copia su carta;	
	- la dichiarazione di conformità degli impianti ai sensi della	
	L. 46/90, comprensiva di tutti gli allegati obbligatori; do-	
	vranno essere comunque allegati le planimetrie e gli schemi	
	degli impianti relativi allo stato di fatto a fine lavori,	
	controfirmate dalla ditta esecutrice;	
	- i verbali di effettuazione di tutte le misure, prove, col-	
	laudi e certificazioni sugli impianti, a firma del legale rap-	
	presentante soggetto attuatore, ove richiesto;	
	- il certificato attestante la proprietà delle aree da cedere	
	- 26 -	

	al Comune rilasciato dall'Agenzia del Territorio - Servizio di	
	pubblicità immobiliare.	
	Trascorso il periodo di due anni dalla data di emissione del	
	relativo certificato, il collaudo provvisorio diventerà auto-	
	maticamente definitivo qualora, decorsi due anni dalla data	
	della relativa emissione, qualora, non sia intervenuto l'atto	
	formale di approvazione e, nel frattempo, il Comune di Modena	
	non accerti e segnali eventuali difformità e vizi delle opere	
	che il soggetto attuatore si obbliga fin da ora, con il pre-	
	sente atto, ad eliminare a propria cura e spese.	
	Resta ferma la responsabilità del soggetto attuatore ai sensi	
	dell'art. 1669 del codice civile.	
	3. Espletati i predetti adempimenti, il Comune libererà la ga-	
	ranzia con le modalità di cui al precedente articolo 5, e le	
	prenderà in consegna, così come indicato nel progetto esecuti-	
	vo delle medesime opere.	
	Tutti gli impianti passeranno in gestione a HERA s.p.a., che	
	provvederà alla relativa manutenzione.	
	4. 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, rego-	
	larmente eseguite, collaudate e funzionanti;	
	b. che le opere presentino carattere di pubblico interesse, al	
	fine di essere incluse tra le proprietà comunali.	
	- 27 -	



	5. Tutte le opere di che trattasi dovranno, in ogni caso, ri-	
	sultare complete e perfettamente funzionanti al momento del-	
	l'ultimazione del 100% (cento per cento) degli edifici.	
	Tale ultimazione ed il perfetto funzionamento costituiscono	
	condizione per il rilascio dei certificati di conformità edi-	
	lizia e agibilità degli edifici.	
	6. In caso di rifiuto, da parte della proprietà, suoi succes-	
	sori e/o aventi causa, a realizzare le opere di cui il Comune	
	avesse richiesto l'anticipata esecuzione, il Comune stesso ha	
	diritto di utilizzare a tale fine, la somma versata quale ga-	
	ranzia.	
	7. Il Comune di Modena, su richiesta dei soggetti attuatori,	
	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.	
	ARTICOLO 7	
	CONDIZIONI PER IL RILASCIO E IL RITIRO DEI PERMESSO DI CO-	
	STRUIRE E DEI CERTIFICATI DI CONFORMITA' EDILIZIA E AGIBILITA'	
	1. I permessi di costruire relativi agli edifici da realizzare	
	all'interno del comparto di intervento devono contenere le se-	
	guenti condizioni:	
	a. obbligo, a carico del titolare del permesso di costruire,	
	di ripristinare le infrastrutture per l'urbanizzazione	
	- 28 -	

	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'Ufficio Tecnico Comunale, solo in casi	
	eccezionali.	
	2. Il ritiro dei permessi di costruire, relativi agli edifici	
	da realizzare all'interno del comparto di intervento, è subor-	
	dinato:	
	a. all'avvenuto ritiro del permesso di costruire relativo al	
	progetto delle infrastrutture per l'urbanizzazione	
	dell'insediamento.	
	3. Il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibi-	
	lità, per ogni edificio, è subordinato:	
	a. all'esistenza e al perfetto funzionamento di rete fognante,	
	acquedotto, ed energia elettrica in bassa tensione;	
	b. al ripristino di infrastrutture per l'urbanizzazione even-	
	tualmente danneggiate;	
	c. alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione re-	
	lative allo stralcio funzionale, in cui l'edificio è compreso.	
	ARTICOLO 8	
	CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE	
	1. Il contributo di costruzione non è dovuto ai sensi	
	dell'accordo tra Comune di Modena e Provincia di Modena, ap-	
	- 29 -	

	provato con delibera di Consiglio Provinciale n. 136 del 26	
	settembre 2007 e delibera di Consiglio Comunale n. 64 del 8	
	ottobre 2007 art. 6, trattandosi di un'opera pubblica di inte-	
	resse provinciale di cui all'art 7 comma 1, lett. c, della	
	legge regionale 32/2002, e rientrando dunque nell'ipotesi	
	dell'esenzione dalla corresponsione del contributo di costru-	
	zione di cui all'art. 30, comma 1, lett. e, della medesima	
	legge regionale.	
	ARTICOLO 9	
	MANUTENZIONE DELLE AREE PUBBLICHE O DI USO PUBBLICO	
	La manutenzione di tutte le aree ed opere pubbliche o di uso	
	pubblico comprese nel comparto, avverrà a cura e spese di ACER	
	Modena, soggetto attuatore ed esecutore dei lavori per conto	
	della Provincia di Modena e del Comune di Modena, fino al mo-	
	mento in cui le opere passeranno in carico al Comune.	
	ARTICOLO 10	
	SANZIONI	
	1. Oltre a quanto previsto nell'art. 5, in caso di parziale o	
	totale mancata attuazione di infrastrutture per	
	l'urbanizzazione dell'insediamento, il Comune di Modena potrà	
	concedere, per la relativa regolarizzazione, entro 180 giorni	
	calcolati dal termine previsto dall'art. 3, comma 3, della	
	presente convenzione urbanistica, e comunque entro il termine	
	di cui al successivo art. 11, trascorsi i quali si procederà a	
	far ultimare, correggere o realizzare quanto incompleto o mal	
	- 30 -	

	eseguito, facendo gravare, sui soggetti attuatori, l'eventuale	
	maggior spesa.	
	Allo stesso modo, si procederà nel caso di carenze nella manu-	
	tenzione delle aree da destinare a verde pubblico.	
	ARTICOLO 11	
	VALIDITA' DELLA CONVENZIONE URBANISTICA	
	La presente convenzione urbanistica ha una validità di anni	
	nove, con decorrenza dalla data odierna.	
	ARTICOLO 12	
	SPESE	
	Sono a carico di ACER Modena, soggetto attuatore ed esecutore	
	dei lavori, le spese del presente atto ed ogni altra spesa i-	
	nerente e dipendente.	
	CAPO SECONDO	
	ARTICOLO 1	
	CONCESSIONE A COSTRUIRE A MINOR DISTANZA DAL CONFINE DI PRO-	
	PRIETA'	
	1 a. Il Comune di Modena, in qualità di proprietario dell'area	
	confinante con le aree oggetto della presente convenzione,	
	costituisce	
	a favore del	
	lotto di terreno di proprietà della Provincia di Modena, con-	
	finante con mappali 287, 288, 238, salvo altri;	
	identificato al Catasto <b>Terreni</b> del Comune di Modena al foglio	
	<b>197:</b>	
	- 31 -	

	- mappale <b>289</b> semin arbor cl. 1 di are 34.12 Reddito Domi-	
	nicale Euro 37,89 Reddito Agrario Euro 42,29	
	ed a carico	
	del lotto di terreno di proprietà del Comune di Modena, confi-	
	nante con mappali 287, 288, 238, salvo altri;	
	identificato al Catasto <b>Terreni</b> del Comune di <b>Modena</b> al foglio	
	<b>197:</b>	
	- mappale <b>286</b> semin arbor cl. 1 di are 1.51.30 Reddito Do-	
	minicale Euro 168,00 Reddito Agrario Euro 187,54	
	servitù perpetua di distanza,	
	con autorizzazione a costruire e mantenere a distanza inferio-	
	re a quella legale e regolamentare rispetto al confine divi-	
	dente le due proprietà, le tettoie per autorimesse, così come	
	meglio descritte nel progetto prot. 3825/2011 relativo alla	
	costruzione del fabbricato residenziale sull'area 13 della	
	z.e. 1242,	
	per tutta la superficie lineare asservita, e cioè per comples-	
	sivi mq. 501 (cinquecentouno).	
	1 b. La Provincia di Modena, come sopra rappresentata,	
	costituisce	
	a favore del	
	lotto di terreno di proprietà del Comune di Modena, confinante	
	con mappali 287, 288, 238, salvo altri;	
	identificato al Catasto <b>Terreni</b> del Comune di Modena al foglio	
	<b>197:</b>	
	- 32 -	

	- mappale <b>286</b> semin arbor cl. 1 di are 1.51.30 Reddito Do-	
	minicale Euro 168,00 Reddito Agrario Euro 187,54	
	ed a carico	
	del lotto di terreno di proprietà della Provincia di Modena,	
	confinante con mappali 287, 288, 238, salvo altri;	
	identificato al Catasto <b>Terreni</b> del Comune di <b>Modena</b> al foglio	
	<b>197:</b>	
	- mappale <b>289</b> semin arbor cl. 1 di are 34.12 Reddito Domi-	
	nicale Euro 37,89 Reddito Agrario Euro 42,29	
	servitù perpetua di distanza,	
	con autorizzazione a costruire e mantenere a distanza inferio-	
	re a quella legale e regolamentare rispetto al confine divi-	
	dente le due proprietà, le tettoie per autorimesse, così come	
	meglio descritte nel progetto prot. 3825/2011 relativo alla	
	costruzione del fabbricato residenziale sull'area 13 della	
	z.e. 1242,	
	per tutta la superficie lineare asservita, e cioè per comples-	
	sivi mq. 501 (cinquecentouno).	
	Tale deroga alle distanze minime non potrà operare qualora	
	dette tettoie vengano trasformate in autorimesse tramite tam-	
	ponamenti e chiusure con portoni.	
	2. Fermo restando il rispetto delle distanze tra edifici, il	
	Comune di Modena si riserva il diritto di costruire in condi-	
	zioni di reciprocità, in corrispondenza dell'edificio o altro,	
	così come realizzato dal soggetto attuatore.	
	- 33 -	

	Gli effetti attivi e passivi della presente costituzione di	
	servitù decorrono dalla data odierna.	
	Le parti, come sopra rappresentate, dichiarano di attribuire	
	alla costituzione della servitù di cui alla lettera 1 a), il	
	valore di Euro	
	e di cui alla lettera 1 b), il valore di Euro	
	e si danno reciprocamente atto che non si fa luogo a congua-	
	gli.	
	Con riferimento all'art. 35 comma 22 del Decreto Legge 4 lu-	
	glio 2006 n. 223, e successiva conversione in Legge, le parti,	
	come sopra rappresentate, previa ammonizione sulla responsabi-	
	lità penale cui possono andare incontro in caso di dichiara-	
	zione mendace, e consapevoli in particolare dei poteri di ac-	
	certamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione	
	amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o	
	mendace indicazione dei dati, dichiarano:	
	a) che non si è fatto luogo a conguagli in denaro;	
	b) che non si sono avvalse dell'opera di mediatori.	
	Quanto in oggetto viene costituito, con riferimento agli immo-	
	bili interessati, nello stato di fatto e di diritto in cui si	
	trovano, ben noto alle parti, con ogni annesso e connesso, ac-	
	cesso e recesso, adiacenze, pertinenze, accessioni, con gli	
	usi, diritti, ragioni ed azioni inerenti, con le servitù atti-	
	- 34 -	

	ve e passive, in quanto legalmente esistenti e competenti, con	
	esclusione di servitù per destinazione del padre di famiglia	
	(art. 1062 c.c.), e con tutti i patti, se ed in quanto atti-	
	nenti, contenuti o richiamati negli atti di provenienza dei	
	Segretari Generali del Comune di Modena, Pompeo Nuzzolo, in	
	data 3 dicembre 2010 rep. 83832 e Reggiani Paola Germana in	
	data 6 maggio 1999 rep. 80652 sopracitati.	
	Le parti, ciascuna per i propri beni, garantiscono che i beni	
	interessati dalle servitù come sopra costituite, sono di loro	
	piena ed esclusiva proprietà, liberi dai censi, livelli, cano-	
	ni, oneri reali, diritti di prelazione a terzi spettanti, pri-	
	vilégi anche fiscali, nonchè da iscrizioni ipotecarie e tra-	
	scrizioni pregiudizievoli.	
	Per quanto occorrer possa, le parti, come sopra rappresentate,	
	rinunciano ad ogni diritto di ipoteca legale, esonerando il	
	Conservatore dei Registri Immobiliari competente da ogni re-	
	sponsabilità al riguardo.	
	ARTICOLO 2	
	OBBLIGHI REALI DA TRASCRIVERE NEI SUCCESSIVI ROGITI DI VENDITA	
	1. Nel caso di trasferimento frazionato a terzi della proprie-	
	tà degli immobili inclusi nell'area di intervento di cui trat-	
	tasi, i soggetti attuatori si obbligano a non trasferire le	
	obbligazioni inerenti alla realizzazione delle infrastrutture	
	per l'urbanizzazione dell'insediamento, nè a cedere le opere	
	realizzate nelle aree ad esse destinate.	
	- 35 -	



	2. I comparenti, come sopra rappresentati, si obbligano altre-	
	sì ad includere nei rogiti di vendita le servitù perpetue ed	
	inamovibili a favore degli enti preposti, relativamente ad e-	
	lettrodotti, gasdotti, acquedotti ed altri servizi che inte-	
	ressassero il comparto come infrastrutture per	
	l'urbanizzazione dell'insediamento.	
	3. In ogni atto di alienazione o comunque dispositivo degli	
	immobili ricompresi nelle aree 13 e 15 sopracitate, ed identi-	
	ficati catastalmente al Catasto Terreni del Comune di Modena	
	al foglio 197 mappali 287, 288 e 289, interessati nel periodo	
	di validità della presente convenzione, la parte acquirente	
	dovrà dichiarare:	
	a) di essere pienamente consapevole che l'immobile acquistato	
	è soggetto alla presente convenzione urbanistica e ai relativi	
	obblighi;	
	b) di conoscere ed accettare qualsiasi obbligo che competa la	
	parte acquirente nei confronti del Comune di Modena, in ottem-	
	peranza agli obblighi assunti con la presente convenzione.	
	DISPOSIZIONI COMUNI AI CAPI PRIMO E SECONDO	
	Per quanto occorrer possa, i comparenti, come sopra rappresen-	
	tati, danno atto che la presente convenzione viene stipulata	
	su appezzamenti di terreno nello stato di fatto e di diritto	
	in cui si trovano, ben noti alle parti come espressamente di-	
	chiarano, liberi da persone, cose e contratti, a corpo e non a	
	- 36 -	



[illegible]



Provincia  
di Modena

**Verbale n. 384 del 17/12/2013**

*Oggetto:* PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO PER LA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO DI TRASFORMAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA DELL'AREA DENOMINATA "ERP VIA DELLO ZODIACO" ZONA ELEMENTARE DI PRG N. 1242 . AREA 13 E AREA 15. APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE TRA PROVINCIA DI MODENA, AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA (ACER), COMUNE DI MODENA E COSTITUZIONE DI SERVITU' PERPETUA DI DISTANZA.

Pagina 1 di 1

**GIUNTA PROVINCIALE**

La delibera di Giunta n. 384 del 17/12/2013 è pubblicata all'Albo Pretorio di questa Provincia, per quindici giorni consecutivi, a decorrere dalla data sotto indicata.

Modena, 18/12/2013

L'incaricato alla pubblicazione  
VACCARI NICOLETTA

Originale firmato digitalmente



Provincia  
di Modena

**Verbale n. 384 del 17/12/2013**

*Oggetto:* PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO PER LA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO DI TRASFORMAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA DELL'AREA DENOMINATA "ERP VIA DELLO ZODIACO" ZONA ELEMENTARE DI PRG N. 1242 . AREA 13 E AREA 15. APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE TRA PROVINCIA DI MODENA, AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA (ACER), COMUNE DI MODENA E COSTITUZIONE DI SERVITU' PERPETUA DI DISTANZA.

Pagina 1 di 1

**GIUNTA PROVINCIALE**

La delibera di Giunta n. 384 del 17/12/2013 è divenuta esecutiva in data 28/12/2013

IL SEGRETARIO GENERALE  
SAPIENZA GIOVANNI

Originale firmato digitalmente