MODULO OFFERTA DI ACQUISTO PER PERSONA FISICA

VENDITA COMPETITIVA OFFERTE MIGLIORATIVE
Offerta per il
Lotto n.5 "Area Modena Via Paolucci"

(a mezzo Posta Elettronica Certificata all'indirizzo:

lca541.2015reggioemilia@pecliquidazioni.it

Coopsette Società Cooperativa in L.C.A.
D.M. 30 ottobre 2015 n. 541/2015 in G.U. Serie generale n. 263 dell'11 novembre 2015

alla c.a Dott. Giorgio Pellacini

Il Sottoscritto_____

nato a_____il_____

residente in Via _____n._____

tel. _____ codice fiscale _____

specifica del regime patrimoniale (se coniugato)_____

domicilio, se diverso dalla residenza

in Via _____n._____

indirizzo mail o PEC cui potranno essere trasmesse le comunicazioni relative alla gara

_____

(nel caso l'offerente fosse una società di leasing, indicare il nome dell'utilizzatore dell'Immobile)

La presente società procederà ad un contratto di locazione finanziaria con _____

_____ quale utilizzatrice dell'Immobile.

presenta offerta d'acquisto MIGLIORATIVA

rispetto al prezzo base d'asta di **euro 875.000,00 (*ottocentosettantacinquemila/00*)** al netto di IVA e oneri fiscali di legge

Per il Lotto n.5 "Area Modena Via Paolucci"

PER L'IMPORTO OFFERTO DI EURO (indicazione prezzo offerto migliorativo)
…….…,00 in cifre
(……,00) in lettere
al netto di IVA e oneri fiscali di legge

dichiara

1. di conoscere che l'immobile è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia di stima redatta dall' dall'Arch. Guido Gozzi;
2. di aver preso conoscenza e di accettare incondizionatamente le prescrizioni riportate nell'avviso di gara;
3. di aver preso conoscenza e di accettare integralmente la situazione di fatto e di diritto dell'Immobile;
4. di aver preso conoscenza e di accettare che l'offerta presentata è comunque vincolante, valida ed irrevocabile per un periodo di 120 (centoventi) giorni successivi a quello dello svolgimento della gara;
5. di aver preso conoscenza e di accettare che qualsiasi onere, costo e spesa (incluse IVA, imposte, tasse e spese notarili) relativi alla vendita saranno totalmente a carico dell'acquirente, nonché saranno a carico dell'acquirente tutti gli oneri di accatastamento, frazionamento e rilascio del certificato di agibilità e attestazione di prestazione energetica dell'Immobile oggetto di compravendita se necessari;
6. di aver preso conoscenza e di accettare la condizione che, in caso di aggiudicazione, la mancata sottoscrizione entro 120 giorni dall'aggiudicazione del contratto di compravendita per fatto dell'aggiudicatario, comporterà la decadenza da ogni diritto e la conseguente perdita della ripetizione del deposito cauzionale infruttifero;
7. di non essere soggetto ad amministrazione di sostegno e di non trovarsi in stato di interdizione giudiziale, legale o di inabilitazione e di non essere incorso nel divieto di concludere contratti con pubbliche amministrazioni;
8. di conoscere che la cessione avviene nello stato di fatto e di diritto, anche urbanistico, in cui gli immobili si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).
9. di conoscere che la cessione non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
10. di aver preso conoscenza e di accettare che il prezzo è da corrispondersi contestualmente alla stipula del contratto definitivo di compravendita.

Si allega

a. fotocopia di documento di identità e del codice fiscale del sottoscrittore della domanda in corso di validità;
b. ove fosse disponibile, contabile di pagamento tramite bonifico bancario con data valuta beneficiario antecedente alla data del **9 febbraio 2022** per l'importo di € ……,00 pari al 15% del prezzo offerto quale cauzione.

data_____ Firma_____

MODULO OFFERTA DI ACQUISTO PER SOCIETA'

VENDITA COMPETITIVA OFFERTE MIGLIORATIVE
Offerta per il
Lotto n.5 "Area Modena Via Paolucci"

(a mezzo Posta Elettronica Certificata all'indirizzo:

lca541.2015reggioemilia@pecliquidazioni.it

Coopsette Società Cooperativa in L.C.A.
D.M. 30 ottobre 2015 n. 541/2015 in G.U. Serie generale n. 263 dell'11 novembre 2015

alla c.a Dott. Giorgio Pellacini

Il Sottoscritto_____

nato a_____il_____

codice fiscale _____

in qualità di legale rappresentate della società _____

con sede legale in Via _____n._____

tel. _____ partita i.v.a. _____

a) con i poteri conferiti dall'assemblea / c.d.a. del ……che si allega in copia autentica;

b) così come da poteri verificabili dall'allegato certificato camerale del ……

domicilio, se diverso dalla ssede legale

in Via _____n._____

indirizzo mail o PEC cui potranno essere trasmesse le comunicazioni relative alla gara

_____

(nel caso l'offerente fosse una società di leasing, indicare il nome dell'utilizzatore dell'Immobile)

La presente società procederà ad un contratto di locazione finanziaria con la società _____ quale utilizzatrice dell'Immobile.

presenta offerta d'acquisto MIGLIORATIVA

rispetto al prezzo base d'asta di **euro 875.000,00 (*ottocentosettantacinquemila/00*)** al netto di IVA e oneri fiscali di legge

Per il Lotto n.5 "Area Modena Via Paolucci"

PER L'IMPORTO OFFERTO DI EURO (indicazione prezzo offerto migliorativo)
……..….,00 in cifre
(……,00) in lettere
al netto di IVA e oneri fiscali di legge

dichiara

1. di conoscere che l'immobile è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia di stima redatta dall' dall'Arch. Guido Gozzi;
2. di aver preso conoscenza e di accettare incondizionatamente le prescrizioni riportate nell'avviso di gara;
3. di aver preso conoscenza e di accettare integralmente la situazione di fatto e di diritto dell'Immobile;
4. di aver preso conoscenza e di accettare che l'offerta presentata è comunque vincolante, valida ed irrevocabile per un periodo di 120 (centoventi) giorni successivi a quello dello svolgimento della gara;
5. di aver preso conoscenza e di accettare che qualsiasi onere, costo e spesa (incluse IVA, imposte, tasse e spese notarili) relativi alla vendita saranno totalmente a carico dell'acquirente, nonché saranno a carico dell'acquirente tutti gli oneri di accatastamento, frazionamento e rilascio del certificato di agibilità dell'Immobile e attestazione di prestazione energetica oggetto di compravendita se necessari;
6. di aver preso conoscenza e di accettare la condizione che, in caso di aggiudicazione, la mancata sottoscrizione entro 120 giorni dall'aggiudicazione del contratto di compravendita per fatto dell'aggiudicatario, comporterà la decadenza da ogni diritto e la conseguente perdita della ripetizione del deposito cauzionale infruttifero;
7. che l'impresa/Società/Ente che rappresento non si trova in nessuna condizione che comporti il divieto di concludere contratti con pubbliche amministrazioni;
8. di conoscere che la cessione avviene nello stato di fatto e di diritto, anche urbanistico, in cui gli immobili si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).
9. di conoscere che la cessione non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

10. di aver preso conoscenza e di accettare che il prezzo è da corrispondersi contestualmente alla stipula del contratto definitivo di compravendita.

Si allega

a. fotocopia di documento di identità e del codice fiscale del sottoscrittore della domanda in corso di validità;
b. procura speciale in originale o copia autenticata (solo se occorre e salvo che sia iscritta nel registro delle imprese e risulti dal certificato di cui al successivo punto c);
c. certificato di iscrizione al Registro delle Imprese, in carta semplice, di data non anteriore a 3 (tre) mesi da quella prevista per l'esperimento dell'asta, nel caso di impresa/Società soggetta ad iscrizione, ovvero, in caso di soggetto non iscritto nel medesimo registro, copia, non autenticata, dell'atto da cui risulti il conferimento dei poteri di rappresentanza al soggetto sottoscrittore della proposta e la necessaria delibera di attribuzione dei poteri per presentare l'offerta e di partecipare all'eventuale gara in caso di più offerenti.
d. ove fosse disponibile, contabile di pagamento tramite bonifico bancario con data valuta beneficiario antecedente alla data del **9 febbraio 2022** per l'importo di € ……,00 pari al 15% del prezzo offerto quale cauzione.

data_____ Firma_____

Repertorio N. 49978

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI GIURAMENTO

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno quindici gennaio duemilaventi, in Reggio Emilia, alla via della Racchetta n. 1.

15=1=2020

Innanzi a me, Dr. ANTONIO CARANCI, Notaio iscritto al Ruolo del Distretto Notarile di Reggio Emilia, residente in Reggio Emilia, con studio alla Via della Racchetta n. 1,

E' PRESENTE

GUIDO GOZZI, nato a Sassuolo (MO) il 12 giugno 1984, con residenza in Reggio nell'Emilia (RE), via Chiessi N. 11, Codice Fiscale GZZ GDU 84H12 I462 O

Dell'identità personale del costituito io Notaio sono certo.

Il costituito mi presenta una relazione di stima per la determinazione del valore di mercato di un terreno posto in Modena, via E. Montale.

Tale perizia al presente atto si allega sotto la **lettera A).**

Mi chiede di asseverarla con giuramento, ai sensi dell'art. 1 del R.D.L. 14 luglio 1937, N. 1666.

Quindi, io Notaio deferisco il giuramento al comparente, previo mio richiamo allo stesso sulle conseguenze delle dichiarazioni mendaci o reticenti e sull'obbligo di dichiarare la verità.

Il comparente presta quindi il giuramento, pronunziando le

parole: "Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto all'incarico ricevuto, e quindi redatto la relazione sopra indicata, al solo scopo di far conoscere la verità".

La parte mi dispensa dalla lettura di quanto allegato.

Di questo atto, scritto con sistema elettronico da me Notaio su un foglio per una facciata, ho dato lettura al costituito, che lo approva.

CARANCINI ANTONIO FU DOMENICO NOTAIO IN REGGIO EMILIA

Arch. Guido Gozzi
Ordine Architetti PPC RE n. 741

C.F. GZZGDU84H12I462O
42122 Reggio Emilia RE, via Chiessi n. 11

09/01/2020

ORDINE ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI * R.E. *
ARCHITETTO GUIDO GOZZI n.741

PERIZIA DI STIMA SINTETICA DESCRITTIVA PER L'AGGIORNAMENTO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEI TERRENI EDIFICABILI SITI SITI IN MODENA, VIA EUGENIO MONTALE

AGGIORNAMENTO GENNAIO 2020

CARANCI ANTONIO FU DOMENICO NOTAIO IN REGGIO EMILIA

Indice

1. PREMESSA

1.1. Oggetto dell'incarico

Perizia di stima sintetica descrittiva per l'aggiornamento del valore all'attualità dei terreni edificabili siti in Modena, via E. Montale.

1.2. Specifiche dell'incarico

In funzione delle finalità dell'incarico e delle richieste della committenza, il presente aggiornamento di stima è redatto al solo scopo di attualizzare la valutazione del valore di mercato del suddetto terreno edificabile, sulla base della precedente valutazione commissionata all'arch. Guido Gozzi e datata 16/02/2018. Il presente aggiornamento, per natura stessa dell'incarico e in funzione di tempistiche – finalità, assume per validi e verificati gli elementi (qualitativi e quantitativi) principali, che vengono testualmente riportati dove necessario. Sono verificati puntualmente, e approfonditi all'occorrenza, i dati reperibili o forniti dalla committenza, quali dati catastali, consistenze indicative, indici e piani urbanistici. La presente stima è redatta (ove non diversamente specificato) su base grafico quantitativa catastale, con dati e quantità desunti direttamente dalla documentazione catastale. Non è ad ora richiesta una esatta e reale misurazione e verifica dello stato dei luoghi effettivo. Gli elaborati prodotti sono dedotti dalla documentazione catastale reperita. Arrotondamenti ed eventuali misure differenti dal reale sono da ritenersi possibili e comunque generalizzate, non andando di fatto a influire negativamente sui ragionamenti e l'analisi economica del bene.

1.3. Soggetto incaricato

Arch. GUIDO GOZZI, con studio a Reggio Emilia (RE), via Chiessi n. 11, C.F. GZZGDU84H12I462O, iscritto all'Ordine degli Architetti di Reggio Emilia con il n. 741 ed in possesso dei necessari requisiti ed abilitazioni tecnico- professionali.

1.4. Committente

La perizia di stima è stata commissionata dalla proprietà COOPSETTE società cooperativa in L.C.A., con sede in Castelnovo Sotto (RE), via S. Biagio n. 75, C.F. P.I. 00125650358.

1.5. Data di conferimento dell'incarico

Il conferimento d'incarico è stato sottoscritto in data 10/09/2019.

1.6. Data di determinazione della stima

L'aggiornamento del giudizio di stima da parte del tecnico Arch. Guido Gozzi è avvenuta nei mesi di dicembre 2019 e gennaio 2020.

1.7. Documentazione fornita dal committente

E' stata fornita dalla proprietà, tramite supporto magnetico o cartaceo, la documentazione disponibile necessaria all'espletamento dell'incarico professionale.

1.8. Data del sopralluogo

Il sopralluogo è stato personalmente effettuato in data 04/01/2020

1.9. Metodologia di stima adottata

Il più probabile valore di mercato all'attualità è stato ottenuto determinando il valore di trasformazione del fabbricato.

2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

2.1. Localizzazione dell'immobile

I terreni edificabili oggetto di analisi si trovano nel Comune di Modena in via Eugenio Montale, nel quartiere Madonnina, zona San Cataldo.

La zona, a ridosso del tratto di linea ferroviaria Milano-Bologna recentemente dismessa, caratterizzata da un tessuto insediativo misto residenziale e produttivo/artigianale presenta fenomeni di degrado sociale ed edilizio che generano scarsa appetibilità.

I lotti in esame fanno parte di una più vasta area industriale, oggetto negli ultimi anni di un intervento di riqualificazione, distante meno di un km dal centro cittadino edalla stazione ferroviaria. La zona è inoltre prossima alla via Emilia e all'uscita 12 della tangenziale, da cui è possibile raggiungere il casello autostradale Modena Nord dell'A1.

2.2. Descrizione dell'immobile

I terreni edificabili ad uso residenziale sono identificati catastalmente da n° 6 mappali aventi superficie complessiva pari a 3.371,00 mq. Si presentano attualmente con andamento altimetrico piano e in parte inghiaiati, nelle parti attigue alle aree già edificate ed urbanizzate, e in parte a prato.

Dette aree sono inserite all'interno di un piano di recupero le cui opere di urbanizzazione (strade, viabilità, reti servizi) sono già state realizzate in forza del Permesso di Costruire prot n. 1119/2008 del 06/10/2008 e cedute o asservite al Comune di Modena. Non rimangono ulteriori oneri di urbanizzazione primaria da realizzare.

Il piano di recupero sopra citato contempla sia destinazioni d'uso artigianali (parte a nord di via Montale), sia residenziali (parte a sud di via Montale, oggetto di stima), pertanto i lotti in oggetto sono collocati in una zona di edificazione mista.

3. ANALISI DEL BENE

3.1. Titolarità

COOPSETTE società cooperativa in L.C.A. con sede in Castelnovo di Sotto (RE) risulta titolare del diritto di proprietà degli immobili in forza dei seguenti atti:

Atto di compravendita a rogito del Notaio Michele Minganti del 08/01/2015 Rep. N. 7800/5294, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Servizi di Pubblicità Immobiliare di Modena il13/01/2015 al n. 455.1/2015 mediante il quale la società IMMOBILIARE F.L. S.R.L. cede alla Società "COOPSETTE SOCIETA' COOPERATIVA" appezzamenti di terreno posti in Comune di Modena in via Montale distinti al catasto Terreni al Fg. 83 Part. 365-370-374-384-386-387 ed al catasto Fabbricati al Fg. 83 Part. 365-370-374-384-386-387.

3.2. Inquadramento catastale

I dati catastali identificano univocamente gli immobili al catasto terreni e fabbricati come segue.

Agenzia Entrate
Direzione Provinciale di Modena
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto
limitata ad un comune
Situazione degli atti informatizzati al 08/01/2020

Data: 08/01/2020 - Ora: 22.28.45 Segue
Visura n.: T331587 Pag: 1

Dati della richiesta	Denominazione: COOPSETTE SOCIETA' COOPERATIVA Terreni e Fabbricati siti nel comune di MODENA (Codice: F257) Provincia di MODENA
Soggetto individuato	COOPSETTE SOCIETA' COOPERATIVA con sede in CASTELNOVO DI SOTTO C.F.: 00125650358

1. Unità Immobiliari site nel Comune di MODENA(Codice F257) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		83	374				area urbana		746 m²			VIA FILIPPO PAOLUCCI piano: T; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/08/2015 protocollo n. MO0120856 in atti dal 24/08/2015 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 70125.1/2015)	
2		83	370				area urbana		320 m²			VIA FILIPPO PAOLUCCI piano: T; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/08/2015 protocollo n. MO0120855 in atti dal 24/08/2015 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 70124.1/2015)	
3		83	365				area urbana		1894 m²			VIA FILIPPO PAOLUCCI piano: T; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/08/2015 protocollo n. MO0120854 in atti dal 24/08/2015 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 70123.1/2015)	
4		83	384				area urbana		240 m²			VIA FILIPPO PAOLUCCI piano: T; COSTITUZIONE del 07/12/2010 protocollo n. MO0263465 in atti dal 07/12/2010 COSTITUZIONE (n. 3671.1/2010)	

5		83	386				area urbana		76 m²			VIA FILIPPO PAOLUCCI piano: 1; COSTITUZIONE del 07/12/2010 protocollo n. MO0263465 in atti dal 07/12/2010 COSTITUZIONE (n. 3671.1/2010)	
6		83	387				area urbana		95 m²			VIA FILIPPO PAOLUCCI piano: 1; COSTITUZIONE del 07/12/2010 protocollo n. MO0263465 in atti dal 07/12/2010 COSTITUZIONE (n. 3671.1/2010)	

Totale: m² 3371 Rendita:

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COOPSETTE SOCIETA' COOPERATIVA con sede in CASTELNOVO DI SOTTO	00225650358*	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/01/2015 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 13/01/2015 Repertorio n.: 7800 Rogante: MINGANTI MICHELE Sede: REGGIO NELL'EMILIA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 455.1/2015)		

Unità immobiliari n. 6 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

3.3. Situazione amministrativa, vincoli, gravami

Dalle ricerche effettuate in via telematica presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Modena in data 08/01/2020 l'immobile oggetto d'analisi non risulta gravato da trascrizioni/iscrizioni pregiudizievoli.

I lotti sono soggetti alla Convenzione di piano urbanistico attuativo denominato piano di recupero di iniziativa privata "*VIA PAOLUCCI Z.E. 1362 AREA 01*" stipulata con atto a ministero del notaio Soli Franco in data 01/07/2008, Rep. N. 35530/11211, trascritto a Modena in data 04/07/2008 al n. RP 13365.

I mappali 384 - 386 - 387, sono gravati da servitù di uso pubblico, in quanto aree adibite a marciapiedi stradali, costituita con atto a ministero del Notaio Soli Franco in data 11/10/2011, Rep. N. 39729/12519 del 11/10/2011, trascritto a Modena in data il 21/10/2011 al n. RP 18487.

3.4. Inquadramento urbanistico

PSC POC RUE

Negli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Modena (PSC-POC-RUE vigente, Variante adottata con delibera C.C. N°43 del 04/04/2019 e approvata con delibera C.C. N° 78 del 07/11/2019), la zona è classificata come:

"Ambiti da riqualificare a - aree di ricomposizione e riassetto"

e meglio identificata come:

"Zona Elementare 1362".

All'interno della scheda della Z.E. 1362 l'area viene indicata come:

"Area 01 Disciplinata da Piano di recupero di iniziativa privata. Approvato con delibera di Consiglio Comunale n.81 del 10/12/2007 e Convenzione urbanistica stipulata il 01/07/2008".

Piano di Recupero di iniziativa privata "VIA PAOLUCCI Z.E. 1362 AREA 01"

Gli elaborati tecnici del piano di recupero sono stati approvati con deliberazione consiliare n. 81 del 10/12/2007 e con determinazione del dirigente responsabile prot. gen. 2010/127790- GC del 25/10/2010.

Nella convenzione sono elencate all'art. 2 le prescizioni da rispettare per l'esecuzione del piano di recupero:

- *contestualmente all'intervento edilizio consentito deve essere sistemata la copertura del Canale dei Montanari nell'intero tratto tra via Paolucci e via Cesari, con la realizzazione di un percorso pedonale ciclabile;*
- *Le residenze devono essere realizzate preferibilmente nella zona a Sud del lotto;*

- *La capacità insediativa per residenza è di 20 abitazioni;*
- *Aggiuntivamente alle 20 abitazioni possono essere realizzate ulteriori 9 abitazioni in regime di convenzione ai sensi degli artt. 7 e 8 legge 10/1977 e s.m. da destinare alla locazione a termine. La convenzione deve definire il prezzo di locazione, la durata e le tipologie delle abitazioni;*
- *la superficie utile ammessa per residenza è di mq 2.900,00.*
- *Destinazioni ammesse : A/0/10 B/4 C2/3 D1/7;*
- *Altezza massima per residenza: 3p+pt;*
- *Altezza massima per funzioni produttive: 1p+pt;*
- *Capacità insediativa per residenza: 29 abitazioni*
- *Capacità insediativa per funzioni produttive: 9.400,00 mq;*

specificando al comma f) e al comma h) quanto segue:

" Costruzione di n° 2 fabbricati con destinazione d'uso residenziale identificati nella tav.B-06 del Piano Urbanistico Attuativo con i numeri 5/6. Altezza massima 3p+pt e Superficie utile complessiva pari a mq 2.900,00 per 29 abitazioni"

"Realizzazione di n°362 posti auto, in esubero di n° 29 posti auto, rispetto alla dotazione minima di norma pari a n° 333 posti auto calcolati in relazione alle attività da insediarsi. La quota complessiva di posti auto ne prevede la realizzazione di n° 163 da localizzarsi a raso in continuità con la viabilità di progetto, comprensivi di n° 20 posti auto di urbanizzazione secondaria e n°199 posti auto da realizzarsi in interrato."

Nella tavola B.06 allegata alla convenzione, sono specificate in dettaglio le capacità urbanistiche dei lotti 5 e 6, come riportato di seguito:

Categoria	Piani (Superficie mq)				Totale S.U.	Garage	Posti auto/100mq da PRG	Posti auto/100mq progetto a raso	Posti auto progetto interni/p.t. interni al lotto
	P.T.	P.1°	2P - 3P						
LOTTO 5									
A0 residenza		3	6		9	0,5/1	5	5	
A0 residenza		3	6		9	1/1	9		18
A0 residenza		300	600		900		9		
sommano							23	5	18

Categoria	Piani (Superficie mq)				Totale S.U.	Garage	Posti auto/100mq da PRG	Posti auto/100mq progetto a raso	Posti auto progetto interni/p.t. interni al lotto
	P.T.	P.1°	2P - 3P						
LOTTO 6									
A0 residenza	2	6	12		20	0,5/1	10	10	
A0 residenza	2	6	12		18	1/1	20		20
A0 residenza	200	600	1.200		2.000		20		20
sommano							50	10	40

L'art. 15.6 - MODALITÀ DI APPLICAZIONE DELLE NORME DI AREA ELEMENTARE (POC - RUE) – riporta al comma 5 le prescrizioni riguardanti le quote di Superficie Accessoria in proporzione alla Superficie Utile specificata dalla convenzione:

"5. Negli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione di cui all'art. 22.12, comma 4 e di sostituzione edilizia la somma delle superfici degli spazi chiusi di stretta pertinenza dell'abitazione, di seguito elencati, non deve superare il 50% della superficie utile della singola abitazione:

- *a cantine,*
- *b soffitte,*
- *c autorimesse eccedenti la dotazione obbligatoria di cui agli artt. 24.4 e 24.7 delle presenti norme,*
- *d la parte delle autorimesse costituenti la dotazione obbligatoria di cui agli artt. 24.4 e 24.7 delle presenti norme eccedente i mq 18 di superficie.*

Il limite di cui sopra è fissato nel 75% per le tipologie di edifici a schiera e nel 100% per le tipologie di edifici uni e bifamiliari."

Contributo di Costruzione

Riguardo agli oneri relativi al contributo di costruzione, nella Convenzione di piano urbanistico attuativo denominato piano di recupero di iniziativa privata "VIA PAOLUCCI Z.E. 1362 AREA 01" stipulata con atto a ministero del notaio Soli Franco in data 01/07/2008, Rep. N. 35530/11211, trascritto a Modena in data 04/07/2008 al n. RP 13365, si specifica che:

art. 10

Ai sensi degli artt. 27 e seguenti della L.R. 31/2002 il contributo di costruzione va corrisposto con le modalità e gli importi stabiliti dalle deliberazioni regionali e comunali, secondo quanto di seguito discplinato:

a. *per quanto attiene gli oneri di urbanizzazione primaria, essi non sono dovuti, in quanto il soggetto attuatore si obbliga a realizzare, in luogo della corresponsione di detti oneri, tutte le infrastrutture al diretto servizio dell'insediamento;*
b. *per quanto attiene gli oneri di urbanizzazione secondaria, essi sono parzialmente corrisposti in quanto vengono realizzate, a scomputo, attrezzature e spazi collettivi perservizi di interesse pubblico e dotazioni territoriali di carattere generale [...]*

A seguire viene determinato l'importo da detrarre per lo scomputo degli oneri:

€ 99828,04:Su mq. 2.000 = €/mq 49,914 importo da sottrarre al valore unitario (€/mq) dell'onere di urbanizzazione secondaria vigente al momento della presentazione del permesso di costruire;

e

c. *per quanto attiene al costo di costruzione, esso è corrisposto, sulla base delle normative regionali e delle deliberazioni comunali attuative ed è integralmente dovuto.*

Il contributo di costruzione è attualmente disciplinato dalla DAL N°186/2018 della R.E.R., recepita dal comune di Modena con Delibera di C.C. N° 69/2019 del 18/09/2019. Per quanto riguarda la Quota del Contributo di Costruzione (QCC) si riporta quanto segue:

5.3.10. Non è dovuta la QCC in caso interventi di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) ai sensi del DI 22/4/2008 comprensivi di quelli di edilizia residenziale convenzionata, anche relativi ad edifici esistenti. La convenzione di cui all'art. 33 della L.R. n. 15/2013 (in attuazione dell'art.17 del D.P.R. n. 380/2001) è ammessa per le sole parti a destinazione residenziale.

Infine sarà necessario richiedere nuovamente, salvo vi si fosse già provveduto, il certificato di destinazione urbanistica, essendo scaduto in data 16/10/2015.

3.5. Disponibilità attuale

I terreni oggetto di analisi risultano attualmente non locati e privi di costruzioni.

4. CONSISTENZA DEL BENE

4.1. Consistenza fondiaria

La consistenza fondiaria dei terreni oggetto di analisi, come riportato sulla visura catastale, corrisponde a 3.371,00 mq.

4.2. Consistenza edilizia

La consistenza edilizia dei terreni aventi capacità edificatoria, come indicata nella tavola B.06 del Piano di Recupero, corrisponde a:

- SU pari a 900,00 mq per le particelle 370-374 identificate come lotto 5;
- SU pari a 2.000,00 mq per la particella 365 indetificata come lotto 6 .

Della superificie utile disponibile 2000,00 mq sono da destinarsi a edilizia libera e 900 mq a edilizia convenzionata.

In base alle prescrizioni dell'art. 15.6 comma 5 del RUE citato in precedenza si ottiene:

- SA pari a 1.000,00 mq per l'edilizia libera di cui 280,00 mq per cantine e spazi di servizio comuni e 720,00 mq per box auto;
- SA pari a 450,00 mq per l'edilizia convenzionata di cui 126,00 mq per cantine e spazi di servizio comuni e 324,00 mq per box auto .

Al fine di calcolare la superficie lorda teorica ipotizzabile costruibile si è scelto di incrementare la SU e la SA di una percentuale pari al 10% in modo da comprendere anche murature ed elementi costruttivi, non conteggiati dai regolamenti urbanistici, ottenendo:

- Superficie lorda pari a 3.300,00 mq per l'edilizia libera;
- Superficie lorda pari a 1.485,00 mq per l'edilizia convenzionata.

Il calcolo della superficie commerciale teorica ipotizzabile ha seguito il medesimo procedimento, considerando al 30%, come da linee guida sulle valutazioni immobiliari, solo la SA relativa alle cantine e agli spazi di servizio comuni ed ottenendo:

- Superficie commerciale pari a 3.084,40 mq per l'edilizia libera di cui 2.292,40 mq di abitazioni e accessori e 792,00 mq di box auto;
- Superficie commerciale pari a 1.387,98 mq per l'edilizia convenzionata di cui 1.031,58 mq di abitazioni e accessori e 356,40 mq di box auto.

5. ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Negli ultimi anni il mercato residenziale nel Comune di Modena ha subito un calo generale delle compravendite. I prezzi di vendita rimangono tuttavia sostanzialmente stabili dopo anni di costante diminuzione. Gli immobili oggetto di compravendita hanno principalmente tagli medio-grandi (trilocali).

La zona in cui si trovano gli immobili oggetto di valutazione è caratterizzata da un edificato misto produttivo/residenziale; la maggior parte degli edifici risale alla metà del XX secolo e le tipologie costruttive variano. Sono infatti presenti edifici monofamiliari con giardino ed edifici in linea plurifamiliari. Le condizioni di degrado sociale ed edilizio che connotano da qualche anno alcune zone del quartiere influiscono negativamente sulla valutazione degli immobili nonostante la prossimità al centro storico della città ed ai servizi.

Una ricerca su immobili comparabili, presenti sul mercato immobiliare nella zona residenziale di riferimento, ha fornito i dati riportati di seguito.

POSIZIONE	DESCRIZIONE	STATO	MQ	PREZZO RICHIESTO	ATTINENZA	PREZZO €/MQ
Modena San Cataldo	Appartamento	nuova costruzione	117	€ 281.400,00	4/5	€ 2.405,13
Modena San Cataldo	Appartamento	nuova costruzione	119	€ 285.000,00	4/5	€ 2.394,96
Modena San Cataldo	Appartamento	nuova costruzione	124	€ 270.000,00	4/5	€ 2.177,42
Modena San Cataldo	Appartamento	nuova costruzione	111	€ 267.400,00	4/5	€ 2.409,01

Si evince dalla ricerca di mercato che appartamenti di nuova o recente realizzazione nel quartiere San Cataldo e nelle zone limitrofe hanno un prezzo di vendita richiesto medio arrotondato di 2.350,00 €/mq.

I dati dell'Agenzia del Territorio del primo semestre 2019 della zona "*D30 Periferica/CAPOLUOGO - EX AUTODROMO, SAN FAUSTINO, VIA COSTA*" indicano un range compreso tra 1.250,00 e 1.700,00 Euro/mq per le abitazioni civili in stato normale.

Non avendo valori di riferimento per compravendite di edifici di nuova realizzazione, possiamo ipotizzare che, il nuovo possa avere un prezzo di vendita che mediamente si attesta con una maggiorazione fra il 25 e il 35%.

Nella zona subito adiacente, "*C7 Semicentrale/CAPOLUOGO - STAZ. AUTOCORRIERE, STADIO, TEMPIO, MUSICISTI*" , invece i dati indicano un range compreso tra 2.000,00 e 2.800,00 Euro/mq per le abitazioni civili in stato ottimo

Pertanto a fronte dell'analisi del contesto e del mercato immobiliare, considerando di realizzare un intervento con un grado di finiture, taglio dimensionale e dotazione impiantistica di tipo medio in una zona attualmente di modesta appetibilità, si ritiene in via precauzionale il prezzo massimo ipotizzabile di vendita per l'edilizia libera pari 2.350,00 €/mq.

Per quanto riguarda l'edilizia convenzionata, non essendo presente alcuna indicazione in merito nella convenzione, si è ipotizzato in via precauzionale un prezzo di vendita calmierato plausibile pari 1.750,00 €/mq.

6. CRITERI DI VALUTAZIONE

la valutazione è stata eseguita seguendo i criteri valutativi di seguito illustrati:

Metodo Comparativo:
si basa sul confronto fra il bene oggetto di stima e altri beni comparabili, recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.

Metodo della Trasformazione:
basato sull'attualizzazione, alla data della valutazione, dei flussi di cassa generati dall'operazione immobiliare nell'arco di tempo corrispondente alla sua durata. A tale Metodo è associabile un modello valutativo finanziario (attualizzazione dei flussi di cassa) basato su un progetto di sviluppo definito in quantità edificabili, destinazioni d'uso, costi di trasformazione e ricavi sostenibili.
Si utilizza un' analisi costi / ricavi per individuare il Valore di Mercato della proprietà oggetto di indagine.

Il modello si articola in uno schema di flussi di cassa (entrate ed uscite) relative al progetto immobiliare di trasformazione:

- Le uscite sono costituite dal costo di costruzione, dagli oneri di urbanizzazione, dal contributo di costruzione, dal compenso tecnico per la progettazione e direzione lavori, da eventuali imprevisti, dal profitto del promotore immobiliare e dai costi di commercializzazione;
- Le entrate sono formate dal ricavi relativo alla vendita del bene realizzato;

Le uscite elencate in precedenza vengono così determinate:

- *Costo di costruzione* : stimato medio in € 1000,00/mq;
- *Oneri di urbanizzazione*: dalla documentazione fornita si evince che gli oneri di urbanizzazione primaria non sono dovuti in quanto integralmente corrisposti con la realizzazione delle infrastrutture a diretto servizio dell'insediamento. Gli oneri di urbanizzazione secondaria sono stati aggiornati rispetto ai valori della tabella parametrica contenuta nella Delibera di C.C. N° 69/2019 del 18/09/2019 di recepimento del DAL 186/2018 della R.E.R., in riferimento alle destinazione d'uso prevista. Si precisa che non sono stati considerate eventuali riduzioni di U1 e U2, come previsto nella normativa regionale, mantenendo il calcolo standard, perché effetivamente ipotizzabili solo in fase progettuale avanzata;

- *Quota del Contributo di Costruzione:* Il contributo di costruzione è stato calcolato, per la sola parte di edilizie libera, in base alle disposizioni della DAL 186/2018 della R.E.R. Si specifica che non essendo presenti valori OMI di zona per lo stato conservativo OTTIMO, si è applicato il parametro di conversione come indicato al punto 5.1.2. della DAL 186/2018;
- *Compenso Tecnico per progettazione e direzione lavori*: vista la dimensione dell'intervento edilizio, e la complessità gestionale dell'esecuzione dei lavori si è stimato un importo pari al 7% dell'importo delle opere;
- *Imprevisti*: si è stimata un incidenza di imprevisti pari all 5% dell'importo del costo di costruzione diretto e del compenso del tecnico;
- *Costo di Commercializzazione*: sono stati stimati pari al 3% del prezzo di vendità dell'immobile;
- *Profitto del promotore immobiliare*: si è stimato pari al 10% del prezzo di vendità dell'immobile;

Le entrate elencate in precedenza vengono così determinate:

- *Prezzo di vendita dell'immobile*: il prezzo è stato ricavato dall'analisi del mercato immobiliare attivo nella zona di riferimento e delle tabelle OMI riportanti le transizioni registrate negli anni precedenti.

La distribuzione temporale dei costi e dei ricavi consente di ottenere uno schema di flussi di cassa, al netto del profitto del promotore immobiliare, che vanno portati all'attualità con un opportuno tasso di sconto che rappresenta il costo del capitale. Nel caso in esame si è ipotizzato un tasso di sconto per l'attualizzazione pari al 9%.

7. AGGIORNAMENTO DEL VALORE DI STIMA

MARCA DA BOLLO €16,00 SEDICI/00

valore di trasformazione del fabbricato	

MODENA	tempo di realizzo 4 anni
	mq
superficie appezzamento terreno	3371,00
SU edificabile edilizia libera	2000,00
SA edificabile edilizia libera (cantine e spazi comuni)	280,00
SA edificabile edilizia libera (box auto)	720,00
SU edificabile edilizia convenzionata	900,00
SA edificabile edilizia convenzionata (cantine e spazi comuni)	126,00
SA edificabile edilizia convenzionata (box auto)	324,00
sup. commerciale edilizia libera (abitazioni)	2292,40
sup. commerciale edilizia libera (box auto)	792,00
sup. commerciale edilizia convenzionata (abitazioni)	1031,58
sup. commerciale edilizia convenzionata (box auto)	356,40
Sup. Lorda edificabile	4785,00
prezzo di vendita immobile edilizia libera (€ 2350/mq)	€ 5.387.140,00
Prezzo vendita box auto edilizia libera (€1000/mq)	€ 792.000,00
prezzo di vendita immobile edilizia convenzionata (€ 1750/mq)	€ 1.805.265,00
Prezzo vendita box auto edilizia convenzionata (€750/mq)	€ 267.300,00
costo stimato costruzione medio € 1000/mq	€ 4.785.000,00
Oneri di urbanizzazione U1 (39,74)	non dovuti
Oneri di urbanizzazione U2 (23,97) - come da scomputo di convenzione)	€ 49.319,00
Quota contributo costruzione QCC	€ 383.500,00
compenso del tecnico per progettazione e D.L. (7%)	€ 334.950,00
imprevisti (5%)	€ 255.997,50
costi di commercalizzazione (3%)	€ 185.374,20
profitto del promotore finanziario (10%)	€ 617.914,00
totale costi previsti	€ 6.612.054,70
valore di trasformazione del fabbricato	€ 1.161.569,61

Valore di stima finale MODENA	€ 1.161.569,61
approssimabile a	€ 1.162.000,00

8. CONCLUSIONI

In base alle indagini preliminari compiute, al materiale fornito dalla proprietà, al metodo di valutazione applicato, alle considerazioni ed ipotesi valutative riportate in precedenza, si ritiene che al 09/01/2020 il valore di mercato dell'immobile in oggetto, sia da esprimersi come di seguito:

MODENA	VALORE DI VENDITA
VALORE DI MERCATO	€ 1.162.000,00

Reggio Emilia, 09/01/2020

Il perito
Arch. Guido Gozzi

9. ALLEGATI

A - VISURA CATASTALE
B – DOCUMENTAZIONE FORNITA DALLA PROPRIETA'
C - ESTRATTO NORMATIVO URBANISTICO
D - ANNUNCI IMMOBILIARI
E - TABELLE OMI

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Modena
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto

limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 08/01/2020

Data: 08/01/2020 - Ora: 22.28.45 Segue

Visura n.: T331587 Pag: 1

Dati della richiesta	**Denominazione: COOPSETTE SOCIETA` COOPERATIVA** **Terreni e Fabbricati siti nel comune di MODENA (Codice: F257) Provincia di MODENA**
Soggetto individuato	**COOPSETTE SOCIETA` COOPERATIVA con sede in CASTELNOVO DI SOTTO C.F.: 00125650358**

1. Unità Immobiliari site nel Comune di MODENA(Codice F257) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		83	374				area urbana		746 m²			VIA FILIPPO PAOLUCCI piano: T; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/08/2015 protocollo n. MO0120856 in atti dal 24/08/2015 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 70125.1/2015)	
2		83	370				area urbana		320 m²			VIA FILIPPO PAOLUCCI piano: T; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/08/2015 protocollo n. MO0120855 in atti dal 24/08/2015 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 70124.1/2015)	
3		83	365				area urbana		1894 m²			VIA FILIPPO PAOLUCCI piano: T; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/08/2015 protocollo n. MO0120854 in atti dal 24/08/2015 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 70123.1/2015)	
4		83	384				area urbana		240 m²			VIA FILIPPO PAOLUCCI piano: T; COSTITUZIONE del 07/12/2010 protocollo n. MO0263465 in atti dal 07/12/2010 COSTITUZIONE (n. 3671.1/2010)	

ALLEGATO 4

09/01/2020

CONSERVATORI * R.E. * ORDINE ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI
ARCHITETTO GUIDO GOZZI

5		83	386			area urbana		76 m²			VIA FILIPPO PAOLUCCI piano: T; COSTITUZIONE del 07/12/2010 protocollo n. MO0263465 in atti dal 07/12/2010 COSTITUZIONE (n. 3671.1/2010)	
6		83	387			area urbana		95 m²			VIA FILIPPO PAOLUCCI piano: T; COSTITUZIONE del 07/12/2010 protocollo n. MO0263465 in atti dal 07/12/2010 COSTITUZIONE (n. 3671.1/2010)	

Totale: m² 3371 Rendita:

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COOPSETTE SOCIETA' COOPERATIVA con sede in CASTELNOVO DI SOTTO	00125650358*	(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/01/2015 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 13/01/2015 Repertorio n.: 7800 Rogante: MINGANTI MICHELE Sede: REGGIO NELL'EMILIA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 455.1/2015)		

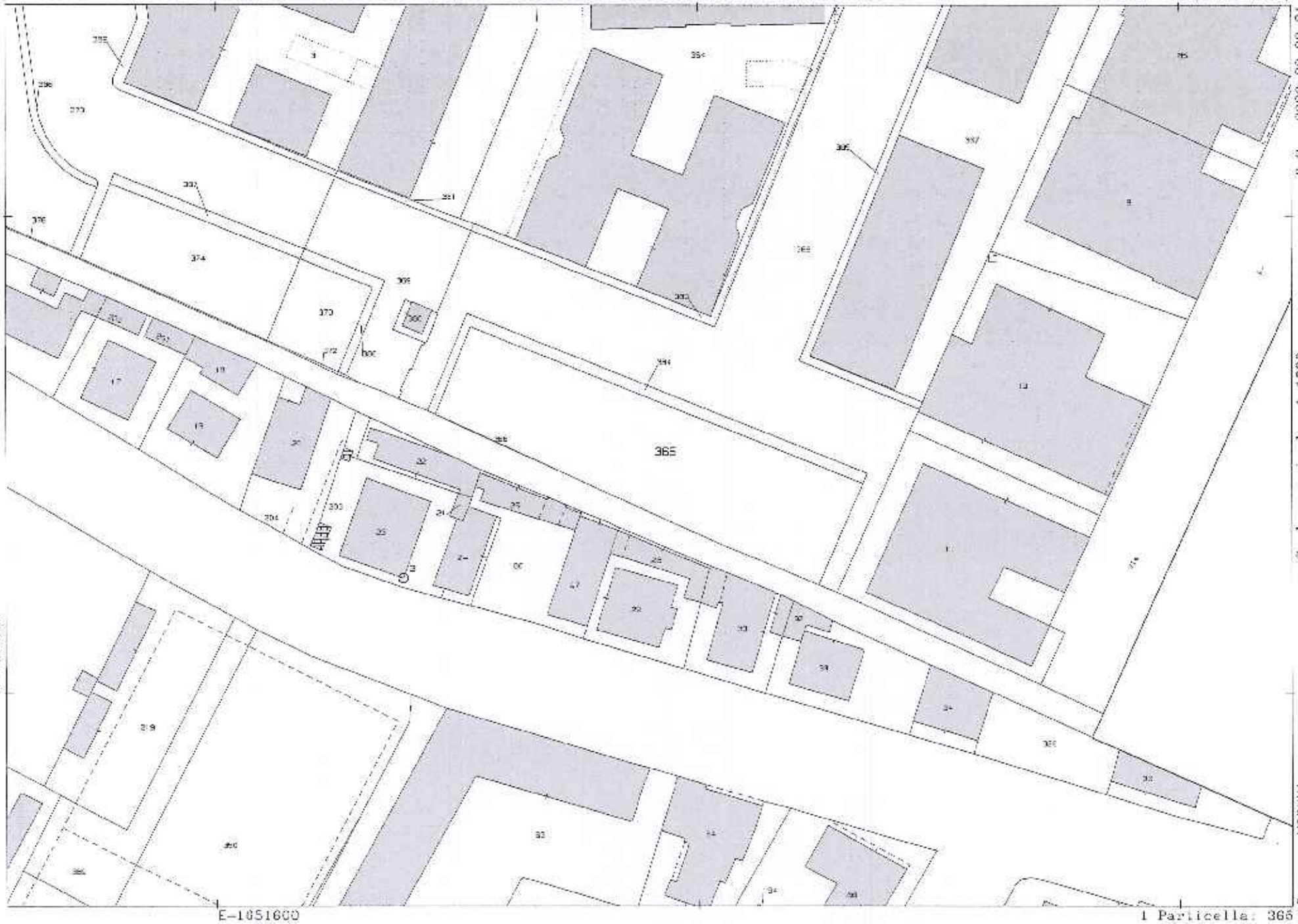
Unità immobiliari n. 6 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Direzione Provinciale di Modena Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore DOTT. STEFANO ZONI

Vis. tel.(0.90 euro)



8-Gen-2020 22:29:31
Prot. n. T331608/2020

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri

Comune: MODENA
Foglio: 83

1 Particella: 365

ALLEGATO B

09/01/2020

ORDINE ARCHITETTI PIANIFICATORI E CONSERVATORI R.E. ARCHITETTO GUIDO GOZZI n.741

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO:
PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA
"VIA PAOLUCCI Z.E.1362 AREA 01"

COMPARTO: "VIA PAOLUCCI Z.E.1362 AREA 01"

Scheda di identificazione n. 349/2006

SCHEMA DI CONVENZIONE

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, giusta deliberazione ----------

E

Il sig. Spallanzani Alberto, in qualità di legale rappresentante della Immobiliare F.L. srl con sede in Modena, P.zza Mazzini 2, proprietaria di aree situate nel Comune, comprese nel Piano Urbanistico Attuativo (PUA) : Piano di Recupero di iniziativa privata " Via Paolucci",

il sig. Spallanzani Giorgio Luigi residente in Scandiano, Via Casalette 2, in qualità di proprietario di aree situate nel Comune, comprese nel Piano Urbanistico Attuativo (PUA) : Piano di Recupero di iniziativa privata " Via Paolucci",

la sig.ra Spallanzani Chiara, residente in Reggio Emilia Via Vincenzi 10, in qualità di proprietaria di aree situate nel Comune, comprese nel Piano Urbanistico Attuativo (PUA) : Piano di Recupero di iniziativa privata " Via Paolucci",

di seguito denominati soggetti attuatori,

PREMESSO

- che con deliberazione del 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 s.m., precedentemente adottata con deliberazione consiliare n. 20 del 7/4/2003, stabilendo quali previsioni del piano vigente costituiscono il Piano Strutturale Comunale (PSC), il Piano Operativo Comunale (POC) ed il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), in conformità a quanto disposto dagli artt. 28, 29 e 30 della Legge Regionale;

- che con deliberazioni del Consiglio Comunale n. 132 del 20.12.2004 e n. 94 del 15/12/2005 sono state rispettivamente approvate varianti al PSC al POC e al RUE, precedentemente adottate con deliberazioni consiliari n. 23 del 15/03/2004 e n. 25 del 2/05/2005, che non hanno modificato le previsioni dell'area oggetto di intervento;

- che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 63 del 25.9.2006 è stata adottata una variante al POC (Piano Operativo Comunale) che ha modificato le previsioni dell'area oggetto di intervento;

- che con deliberazione del Consiglio Comunale n°17 del 19/03/2007 è stata adottata una variante al POC e al RUE, che ha modificato le previsioni dell'area oggetto di intervento, secondo i contenuti della deliberazione succitata;

- che l'area di intervento, così come riportato nella medesima deliberazione del Consiglio Comunale n. 63 del 25.9.2006 relativa all'autorizzazione alla formazione e presentazione ora per allora in variante rispetto al POC del Piano di Recupero di iniziativa privata, è identificata al nuovo catasto terreni del Comune di Modena, al foglio 83 mappali 2,3,4,5,8,181,182,197,199;

- che la medesima area di intervento è classificata nelle tavole del PRG vigente nel seguente modo:

1) PIANO STRUTTURALE COMUNALE: III – AMBITO DA RIQUALIFICARE - b – Aree di ricomposizione e riassetto

2) PIANO OPERATIVO COMUNALE:

Zona Elementare n°1362 - Ex Zona territoriale Omogenea "D"
Area 01 Disciplinata dal POC
L'assetto dell'area deve essere definito mediante Piano di Recupero nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- Contestualmente all'intervento edilizio consentito deve essere sistemata la copertura del Canale dei Montanari nell'intero tratto tra via Paolucci e via Cesari, con la realizzazione di un percorso pedonale ciclabile;
- Le residenze devono essere realizzate preferibilmente nella zona a Sud del lotto;
- La capacità insediativa per residenza è di 20 abitazioni;
- Aggiuntivamente alle 20 abitazioni, possono essere realizzate ulteriori 9 abitazioni in regime di convenzione, ai sensi degli artt.7 e 8 legge n.10/1977 e s.m., da destinare alla locazione a termine. La convenzione deve definire il prezzo di locazione, la durata e le tipologie delle abitazioni.
- La superficie utile ammessa per residenza è di mq.2.900.
- Destinazioni ammesse:
  A/0/10 B/4 C/2/3 D/1/7
  Altezza massima per residenza: 3 p+pt
  Altezza massima per Funzioni produttive: 1 p+pt.
  Capacità insediativa per residenza: 29 abitazioni
  Capacità insediativa per Funzioni produttive: 9.400 mq.

- che la proprietà ha presentato in data 27/06/2006 un progetto di Piano di Recupero per intervenire sull'area sopracitata ai sensi dell'art. 5.8 e degli artt. 32.0 e seguenti del Testo Coordinato di norme di PSC POC RUE;

- che il predetto Piano di Recupero è stato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. ... del ....., congiuntamente agli elaborati di variante al Piano Operativo Comunale (POC);

che devesi ora procedere alla traduzione in apposita convenzione, 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 s.m. e dell'art. 5.1 del Testo Coordinato di norme di PSC POC RUE, delle obbligazioni da assumersi da parte dei proprietari per l'attuazione del piano di recupero in parola, per il quale si fa espresso richiamo agli elaborati grafici di progetto di cui al Prot. 1809/2006 del 27/06/2006 e successive integrazioni e modificazioni, avente le seguenti caratteristiche:

a) Superficie territoriale di comparto mq.24.336 – Superficie territoriale di intervento mq. 24.174 catastali a seguito della rettifica concordata con il Settore Politiche Patrimoniali di identificazione del canale dei Montanari.

b) Superficie fondiaria di intervento mq.16.974.

c) Demolizione degli edifici esistenti ad eccezione delle porzioni dei fabbricati assoggettati a Riqualificazione e Ricomposizione Tipologica e a recupero edilizio, individuati come sede delle prime officine Alfieri - Maserati

d) Costruzione di n°3 fabbricati con destinazione d'uso direzionale e produttiva identificati nella Tav.B –06 del Piano urbanistico Attuativo con i numeri 1/3/4. Altezza massima 1 p+pt e Superficie utile complessiva pari a mq.7.550.

e) Riqualificazione e ricomposizione tipologica delle porzioni dei fabbricati assoggettati a vincolo conservativo e recupero della porzione ad est non vincolata di un edificio produttivo dismesso con destinazione d'uso produttiva identificati nella Tav.B –06 del Piano urbanistico Attuativo con il numero 2. Altezza massima 1 p+pt e Superficie utile complessiva pari a mq.1.850.

f) Costruzione di n° 2 fabbricati con destinazione d'uso residenziale identificati nella Tav.B –06 del Piano urbanistico Attuativo con i numeri 5/6. Altezza massima 3 p+pt e Superficie utile complessiva pari a mq.2.900 per 29 abitazioni.

g) Realizzazione della viabilità ad anello interna al comparto e delle relative accessibilità su Via Paolucci, realizzazione degli svincoli conseguenti con le relative corsie d'innesto e di tutte le reti impiantistiche necessarie.

h) Realizzazione di n°362 posti auto, in esubero di n°29 posti auto, rispetto alla dotazione minima di norma pari a n°333 posti auto, calcolati in relazione alle attività da insediarsi. La quota complessiva di posti auto ne prevede la realizzazione di n°163 da localizzarsi a raso in continuità con la viabilità di progetto, comprensivi di n°20 posti auto di urbanizzazione secondaria, e n°199 posti auto da realizzarsi in interrato.

i) Realizzazione e cessione di aree di urbanizzazione secondaria destinate ad attrezzature e spazi collettivi per una superficie pari a mq.1.484.

j) Realizzazione di opere fuori comparto e in particolare: sistemazione della sede stradale di Via Paolucci per tutto il tratto prospiciente il comparto e realizzazione del ciclopedonale sul Canale dei Montanari.

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

CAPO I

ART. 1
DISPOSIZIONE PRELIMINARE E OBBLIGO GENERALE

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della presente convenzione.

2. I soggetti attuatori assumono gli oneri ed obblighi che seguono fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, che saranno attestati con appositi atti deliberativi e/o certificativi.

3. In caso di alienazione delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dai soggetti attuatori si trasferiscono agli aventi causa, salvo diverse ed espresse clausole contenute nella presente convenzione e segnatamente l'art. 2, comma 1, del Capo II. I soggetti attuatori rimangono tuttavia obbligati per sé, successori ed aventi causa per tutto quanto specificato nei sotto estesi patti della presente convenzione.

4. Per eventuali inadempimenti ai patti, l'alienante e l'acquirente verranno comunque ritenuti responsabili in solido nei confronti del Comune a tutti gli effetti per ogni e qualsiasi danno dovesse derivarne.

5. Solo qualora i soggetti attuatori procedano all'alienazione unitaria e globale delle aree oggetto della presente convenzione, gli obblighi da essi assunti si trasferiscono agli aventi causa senza il permanere della responsabilità solidale.

6. In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dai soggetti attuatori non possono 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 ALLE 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. 12.1 del Testo coordinato di Norme di PSC POC RUE e dell'art. A - 26 della Legge Regionale 20/2000 e i soggetti attuatori si obbligano:

   a. a cedere gratuitamente al Comune tutte le aree necessarie per le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento. Tali aree sono indicate nell'allegata planimetria in scala 1:1000 (Allegato A) e meglio definite nel progetto esecutivo delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento, per il quale dovrà essere rilasciato il relativo permesso di costruire;

   b. ad eseguire, altresì, in luogo della corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria, a propria cura e spese tutte le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento sotto la sorveglianza dell'Ufficio Tecnico Comunale (UTC) e di Hera – Modena srl.
   Tali opere, così come previsto dall'art. A - 22 della Legge Regionale 20/2000 e dell'art. 12.1 del Testo coordinato di Norme di PSC POC RUE, sono le seguenti:

- 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 ed altre forme di energia;
- gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni;
- sottostazioni e centraline delle reti tecnologiche;
- 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 in reti separate, la rete di canalizzazione delle acque meteoriche, comprensiva di tutte le opere necessarie a ottemperare alle prescrizioni dettate dal rispetto del criterio dell'attenuazione idraulica del comparto;
- gli spazi attrezzati e gli impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi;
- le strade di distribuzione e di servizio perpendicolari a Via Paolucci e relativi svincoli, con particolare riferimento alle viabilità di accesso al comparto, e ai relativi innesti sulla infrastruttura esistente; i parcheggi pubblici, realizzati al diretto servizio dell'insediamento, con relativi spazi e percorsi pedonali;
- verde di arredo e di protezione delle strade e degli altri spazi pubblici;
- 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).

E' facoltà del Comune contribuire alla realizzazione degli allacciamenti di cui sopra ove tali opere, oltre che servire il comparto possono rivestire carattere di più generale utilità, rendendo possibile l'allacciamento al servizio di altri interventi edificatori, pubblici o privati, preesistenti o di progetto;

c. a ripristinare, al termine del programma edilizio, le infrastrutture per l'urbanizzazione esistenti ed eventualmente danneggiate nel corso dei lavori;

d. a predisporre le canalizzazioni relative alla rete telefonica contestualmente alla realizzazione delle altre le infrastrutture per l'urbanizzazione , quando le canalizzazioni stesse siano previste sulle aree destinate a divenire di proprietà comunale;

e. 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 finitimi interventi edificatori, compatibilmente con la capacità ricettiva delle reti/infrastrutture. 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 carico dal Comune o da Hera – Modena srl.

ART. 3

MODALITÀ E TEMPI DI ESECUZIONE DELLE INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO

1. Le caratteristiche tecniche e progettuali delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento risulteranno definite nel progetto esecutivo, sulla base del quale sarà rilasciato il permesso di costruire per la realizzazione delle stesse. In ordine a tale progetto dovrà risultare il nulla osta di Hera - Modena S.r.l sia per quanto riguarda l'idonea collocazione dei cassonetti di raccolta rifiuti, sia per gli impianti a rete, nonché il nulla osta di altri eventuali Enti competenti.
Il progetto dovrà altresì contenere un elaborato con la rappresentazione delle aree destinate a verde e un'adeguata relazione esplicativa; dovrà altresì essere redatto uno specifico programma di manutenzione di tali aree, da concordare con il Settore Ambiente.

2. Eventuali modificazioni ai percorsi o alle caratteristiche delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento e attrezzature e spazi collettivi 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.
I soggetti attuatori si impegnano pertanto a soddisfare eventuali richieste del Comune in questo senso. Nel caso in cui le modificazioni comportino un onere superiore al 15%, la proprietà si impegna a soddisfare le richieste del Comune, dietro versamento di adeguato contributo da parte di quest'ultimo, pari almeno all'80% del maggior onere.

3. Tutte le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento dovranno essere iniziate e ultimate entro il termine previsto nel relativo permesso di costruire.

4. La realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento e attrezzature e spazi collettivi, fermi restando i termini tassativi per la loro ultimazione, dovrà essere comunque correlata all'attuazione del programma edilizio, nei seguenti termini:

   a. **Opere da realizzare prima dell'inizio del programma edilizio:**

      - picchettamento delle strade, degli spazi di sosta e di parcheggio, degli spazi a verde attrezzato, mediante picchetti inamovibili, la cui successiva individuazione in campagna dovrà essere resa possibile dalla predisposizione di una planimetria di picchettamento contenente le necessarie indicazioni planimetriche ed altimetriche. Quando l'attuazione degli interventi edilizi si proponga per stralci funzionali autonomi, differiti nel tempo, sarà facoltà discrezionale del Comune accettare che le sopracitate opere siano realizzate limitatamente ai suddetti stralci;
      - fondazione e cordolo in elevazione a perimetrazione di tutti i lotti edificabili e contenimento delle finitime infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento e secondaria;

   b. **Opere da realizzare durante l'esecuzione del programma edilizio:**

      - costruzione della massicciata delle sedi stradali
      - rete fognante, con predisposizione degli imbocchi per le singole immissioni;

- conduttore per la distribuzione dell'acqua e del gas - rete di distribuzione dell'energia elettrica a media tensione e relativa cabina di trasformazione;
- predisposizione delle canalizzazioni relative alle reti telefoniche, ove si prevedano su aree che saranno successivamente cedute al Comune.

I soggetti attuatori sono tenuti a comunicare in tempo utile all'Amministrazione Comunale le date di inizio di tutti i lavori di cui ai precedenti punti ed i nominativi delle ditte assuntrici dei lavori al fine di poter predisporre i necessari controlli.
Gli stessi sono altresì tenuti a realizzare, contemporaneamente all'esecuzione dei singoli edifici, gli allacciamenti alle fognature e alle utenze ai servizi a rete citati.
Al fine di conoscere le reali caratteristiche delle opere di urbanizzazione da realizzarsi, nel corso dei lavori dovranno essere fornite le seguenti documentazioni:

per i rilevati:
- diagramma del fuso granulometrico degli inerti utilizzati,
- certificazioni, emesse dai laboratori autorizzati, relative alle prove di carico su piastra, il cui numero e posizionamento dovrà essere concordato preventivamente con l'UTC,

per i conglomerati:
- diagramma del fuso granulometrico dei conglomerati utilizzati (binder e tappeto,
- percentuali dei vuoti residui su binder e tappeto d'usura,
- percentuale di bitume riferito al peso totale a secco degli inerti su binder e tappeto.

Questi ultimi dati verranno prodotti tramite carotamenti il cui numero e posizionamento dovrà essere concordato preventivamente con l'UTC ed evidenziato su apposita planimetria;

c. **Opere da realizzare al completamento del programma edilizio generale ovvero al completamento di ogni singolo stralcio funzionale:**

- pavimentazione delle sedi stradali, dei parcheggi di uso pubblico e dei passaggi pedonali e relativa segnaletica orizzontale e verticale;
- impianto di illuminazione pubblica corredato di tutti gli accessori e perfettamente funzionante;
- aree da destinare a verde pubblico, così come meglio specificato al successivo art.4.

5. 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 e attrezzature e spazi collettivi 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.

6. Durante l'esecuzione dei suddetti lavori, il Comune potrà esercitare ogni tipo di controllo necessario o ritenuto opportuno al fine di garantire la corretta esecuzione delle opere sopracitate. La corretta esecuzione delle opere è condizione necessaria per il rilascio dei certificati di conformità edilizia e agibilità degli edifici.

ART. 4
OBBLIGHI IN ORDINE ALLA SISTEMAZIONE DELLE AREE DESTINATE A VERDE

1. I soggetti attuatori dovranno attrezzare, a propria cura e spese, le aree a verde in conformità alle prescrizioni del progetto di piano di recupero o 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 ovvero al completamento di ogni singolo stralcio funzionale e comunque prima del rilascio dell'ultimo certificato di conformità edilizia e agibilità.

3. Eventuali ritardi nella piantumazione, per esigenze stagionali, potranno essere consentiti dietro rilascio di congrua garanzia.

4. Le aree destinate dal Piano di Recupero a verde di vicinato, secondo quanto disposto dall'art. 26.0 del Testo coordinato di Norme di PSC POC RUE, sono assoggettate al disposto dell'art. 2, comma 3, del Titolo II della presente convenzione.

5. Per quanto attiene al verde pubblico si applicano, in particolare, 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 e le aree per attrezzature e spazi collettivi, da acquisire al patrimonio comunale, così destinate, oltre ad aiuole e/o nuclei di verde a perimetrazione di piste ciclabili e spazi pedonali o di arredo della viabilità e dei parcheggi;

   b. come già prescritto dall'art. 3, il relativo progetto deve contenere le tavole di rilievo e di progetto del verde pubblico, relazione esplicativa dettagliata che giustifichi le scelte progettuali in relazione al numero e alla qualità delle essenze utilizzate sulla base degli obiettivi di progetto, e tavola dei particolari costruttivi;

   c. la piantumazione delle aree di che trattasi deve essere ultimata almeno un anno prima della presa in carico da parte del Comune, 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 carico prima di un anno dalla messa a dimora del verde, restando a carico della proprietà la manutenzione finalizzata all'attecchimento per l'intero anno; i tappeti erbosi verranno invece presi in carico dopo almeno uno sfalcio;

   d. i soggetti attuatori si obbligano, conformemente a quanto previsto dall'art. 11, fino al momento della suddetta presa in carico, 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 la proprietà costituirà a favore dell'Amministrazione Comunale idonea garanzia, secondo quanto previsto dall'art. 6 lett.b.

ART. 5
OBBLIGAZIONI IN ORDINE ALLA REALIZZAZIONE DELLE ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI E DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

1. I soggetti attuatori si obbligano:

   a. a cedere gratuitamente al Comune tutte le aree necessarie per attrezzature e spazi collettivi e altre dotazioni territoriali Tali aree sono indicate nell'allegata planimetria in scala 1:1000 (Allegato A) e meglio definite nel progetto esecutivo delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento, per il quale dovrà essere rilasciato il relativo permesso di costruire;

   b. a realizzare, a scomputo oneri di urbanizzazione secondaria, le attrezzature e spazi collettivi per servizi di interesse collettivo e le dotazioni territoriali di carattere generale di seguito descritte:

      - sistemazione dell'aiuola alberata, piantumata con filari, prospiciente Via Paolucci, a seguito della ridefinizione della sezione dell'asse viario esistente;

      - piantumazione e arredo della superficie verde ricompresa tra i fabbricati residenziali e posta a ridosso del ciclopedonale posizionato sul Canale dei Montanari;

      - parcheggi di urbanizzazione secondaria, localizzati per un numero pari a 20 posti auto a raso in continuità con le viabilità principali;

   e meglio definite nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione per il quale dovrà essere rilasciato il relativo permesso di costruire;

2. I soggetti attuatori si obbligano ad affidare l'esecuzione delle opere di cui al presente articolo secondo le procedure di evidenza pubblica disciplinate dall'art. 32, comma 1 e 2 del D.lgs. n. 163/2006 per i contratti di importo inferiore alla soglia comunitaria, a soggetti qualificati a norma dell'art. 40 del medesimo decreto legislativo. Resta ferma la facoltà di esercitare il diritto di prelazione nei confronti dell'aggiudicatario a norma dell'art. 32, comma 1, lett. g) del D.lgs. n. 163/2006 citato.
   Resta inteso che né gli attuatori, né il Comune potranno pretendere rimborsi nel caso in cui la realizzazione delle suddette opere comportasse un costo diverso a quanto posto a scomputo degli oneri.
   Il Comune vigilerà sul rispetto da parte del soggetto attuatore delle disposizioni di cui sopra che, a tal fine, si obbliga a garantire l'immediato accesso da parte del Comune agli atti delle procedure di gara.
   Per il collaudo delle opere eseguite come sopra il soggetto attuatore dovrà osservare la normativa di cui all'art. 141 del D.lgs. n. 163/2006 e quindi produrre il certificato di collaudo o il certificato di regolare esecuzione delle opere nei tempi previsti dall'art. 7 della presente convenzione. Trascorso il periodo di due anni dalla data di emissione del relativo certificato, il collaudo provvisorio diventerà automaticamente definitivo qualora, nel frattempo, il Comune non accerti e segnali eventuali difformità e vizi delle opere che il soggetto attuatore si obbliga fin da ora, con il presente atto, ad eliminare a propria a cura e spese. Resta ferma la responsabilità del soggetto attuatore ai sensi dell'art.1669 del cod. civ.

3. Parte delle aree sulle quali devono essere realizzate le opere di cui sopra sono fuori comparto e di proprietà del Comune che, a tal fine, le metterà a disposizione del soggetto attuatore, mediante verbale di consegna del Settore Politiche Patrimoniali. I soggetti attuatori realizzeranno le opere sotto la loro personale e completa responsabilità. La manutenzione e la conservazione delle aree, ancorchè di proprietà comunale, resta a carico dei soggetti attuatori fino all'approvazione del collaudo e della presa in carico delle opere da parte del Comune.

4. Per quanto attiene a modalità e tempi di realizzazione, manutenzione, collaudo e presa in carico delle opere e relative aree di sedime, si applicano gli artt. 2, 3, 4, 7, 11 della presente convenzione.

ART. 6
CONDIZIONI PER IL RITIRO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE PER LA REALIZZAZIONE DELLE INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI E DOTAZIONI TERRITORIALI

1. Il ritiro del permesso di costruire per infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento, attrezzature e spazi collettivi e altre dotazioni territoriali è subordinato:

   a. alla stipula della presente convenzione;

   b. al versamento di una garanzia corrispondente all'importo complessivo calcolato sulla base di apposito quadro economico di spesa nel quale sono riportate le voci corrispondenti alla spesa presunta per la realizzazione delle opere in questione, determinato mediante computo metrico estimativo redatto sulla base dell'elenco prezzi forniti dalla Camera di Commercio di Modena e sottoscritto da tecnico abilitato, alla spesa per la loro cessione al Comune e alla spesa per la manutenzione delle aree da destinare a verde pubblico di cui al precedente art. 4.
   La garanzia potrà essere costituita a mezzo fideiussione bancaria o polizza assicurativa e potrà prevedere la riduzione dell'importo garantito a seguito di collaudo, anche parziale, e/o della cessione delle opere/aree, per il corrispondente valore, a seguito di lettera di svincolo del Comune

   c. all'avvenuta redazione del frazionamento di massima, inoltrato al Ministero delle Finanze-Ufficio del Territorio di Modena con l'identificazione delle aree per le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento e dei lotti edificabili, coerentemente con il progetto delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento. Intervenuto il collaudo delle opere suddette, il soggetto attuatore dovrà presentare tempestivamente al Ministero delle Finanze – Ufficio del Territorio di Modena il frazionamento redatto conformemente al progetto di massima di cui sopra e che qui si allega (Allegato B), fatte salve le eventuali correzioni minime determinate dalla concreta esecuzione dei lavori;

   d. alla presentazione del verbale di consegna del Settore Politiche Patrimoniali, così come previsto al precedente art. 5 comma 3 della presente convenzione.

ART. 7
POTERI DI CONTROLLO DEL COMUNE E PRESA IN

CARICO DELLE INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO

1. I soggetti attuatori si obbligano a comunicare la data di fine lavori, nel rispetto delle norme del regolamento edilizio vigente, 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 deve inoltrare all'UTC il collaudo o il verbale di regolare esecuzione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento, redatto dal Direttore dei lavori, corredato dalla seguente documentazione:

   a. certificazione di conformità delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento e attrezzature e spazi collettivi eseguite al relativo titolo abilitativo, resa dal Direttore dei Lavori;
   b. certificazione del Direttore lavori di esecuzione delle predette opere a perfetta regola d'arte, con buoni materiali e idonei magisteri, nel pieno rispetto delle vigenti normative;
   c. certificazione della Direzione lavori di conformità dell'impianto telefonico alle richieste e direttive concordate preventivamente con il gestore della rete telefonica;
   d. certificazione dei materiali utilizzati nella realizzazione delle opere pubbliche o di uso pubblico, con particolare riferimento a quanto esplicitato all'Art.3 punto 4 lettera b)e c);
   e. dichiarazione del Direttore dei lavori e dell'impresa esecutrice dei lavori di perfetta rispondenza fra le condizioni stabilite ed i lavori eseguiti, per quanto non è stato possibile ispezionare o sia risultato di difficile ispezione; in particolare, l'impresa esecutrice, dovrà dichiarare, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1667 del Codice Civile, non esservi difformità o vizi nelle opere realizzate;
   f. libretto di manutenzione dell'impianto di irrigazione;
   g. collaudo di Hera – Modena srl relativo a tutti gli impianti eseguiti (rete di distribuzione di energia elettrica, gas, acqua, illuminazione pubblica, ecc.);
   h. planimetria di aggiornamento degli impianti realizzati e descrizione delle relative caratteristiche e computo metrico estimativo scorporato per voci di prezzi unitari;
   i. certificato attestante la proprietà delle aree da cedere al Comune rilasciato dall'Agenzia delle Entrate – Servizio di pubblicità immobiliare;

3. Espletati i predetti adempimenti e dopo l'avvenuta stipulazione e relativa registrazione dell'atto pubblico di cessione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento e delle relative aree di sedime, il Comune, libererà la garanzia e prenderà in carico tutte le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento e attrezzature e spazi collettivi, così come indicato nel progetto esecutivo delle medesime opere. Tutti gli impianti passeranno in gestione a Hera – Modena srl, che provvederà alla loro manutenzione.

4. La presa in carico di tali opere è comunque subordinata alle seguenti condizioni:

   a. che le opere relative siano realizzate completamente, regolarmente eseguite, collaudate e funzionanti;
   b. che le opere presentino carattere di pubblico interesse, riconosciuto con apposito atto deliberativo, al fine di essere incluse tra le proprietà comunali.

5. Il frazionamento delle aree relative alle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento che il Comune assumerà in carico sarà eseguito a totale cura e spese dei proprietari.

6. Le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento dovranno in ogni caso risultare complete al momento dell'ultimazione del 100% degli edifici.
E' riconosciuto al Comune il diritto di fare uso della somma versata quale garanzia, per la realizzazione di quelle opere di cui avesse richiesto l'anticipata esecuzione, nel caso di diniego da parte della proprietà, o dei successori e aventi causa.

ART. 8
CONDIZIONI PER IL RILASCIO E IL RITIRO DEI PERMESSI DI COSTRUIRE E DEI CERTIFICATI DI CONFORMITA' EDILIZIA E AGIBILITA'

1. I permessi di costruire relativi agli edifici da realizzare e/o da recuperare all'interno del comparto di intervento devono contenere le seguenti condizioni:
   a. obbligo, a carico del concessionario, del ripristino delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento e attrezzature e spazi collettivi esistenti, eventualmente danneggiate nel corso dei lavori;
   b. divieto di realizzazione di accantieramento su aree destinate alle infrastrutture per l'urbanizzazione e attrezzature e spazi collettivi; la possibilità di tale realizzazione dovrà essere concordata con l'UTC, solo in casi eccezionali.

2. Il ritiro dei permessi di costruire relativi agli edifici da realizzare all'interno del comparto di intervento è subordinato:
   a. all'avvenuto ritiro del permesso di costruire relativo al progetto delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento;
   b. all'avvenuta presentazione del frazionamento del lotto di pertinenza dell'edificio oggetto del permesso di costruire.

3. Il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità per ogni edificio è subordinato:
   a. all'esistenza e al perfetto funzionamento di rete fognante, acquedotto, ed energia elettrica in bassa tensione;
   b. ripristino di infrastrutture per l'urbanizzazione eventualmente danneggiate;
   c. realizzazione di tutte le altre infrastrutture per l'urbanizzazione relative allo stralcio funzionale in cui l'edificio è compreso.

ART. 9
CESSIONE GRATUITA DELLE AREE PER ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI AI SENSI DELL'ARTICOLI 28 DELLA LEGGE 1150/1942, A – 24 E SEGUENTI DELLA LR 20/2000 e 12.0 e SEGUENTI DEL TESTO COORDINATO DELLE NORME DI PSC POC RUE

1. Obbligo di cessione delle aree
L'obbligo di cessione delle aree di urbanizzazione secondaria consiste in aree da cedere al Comune, ove espressamente previsto dalla disciplina di PRG e in compensazioni finanziarie o parziali compensazioni finanziarie a conguaglio a fronte della obbligatorietà di cessione ex art. A – 26 della legge regionale n. 20/2000, ove essa non sia prevista dalla disciplina di PRG o sia

prevista solo parzialmente o ecceda lo standard obbligatorio ex artt. A - 24 della suddetta legge e artt. 12.2 del Testo coordinato di Norme di PSC POC RUE.

2. Determinazione e modalità di cessione di aree e/o compensazioni finanziarie di aree relative agli oneri di urbanizzazione secondaria, ai sensi degli artt. A 24 e seguenti della legge regionale n. 20/20002 e degli artt. 12. 5 e seguenti del Testo coordinato di Norme di PSC POC RUE.

a. Cessione di aree

Per quanto concerne le quote di aree da cedere a titolo gratuito, queste sono quantificate dalla disciplina di PRG in mq. 6.403,90 e parzialmente individuate nella planimetria allegata alla presente convenzione (Allegato A), per la quota parte di tali aree ritrovate all'interno del comparto di attuazione e pari a 1.484 mq.

b. Monetizzazione

In base agli standard di cui all'art. A – 24 della legge regionale n. 20/2000 e all'art. 12.3 del Testo coordinato di Norme di PSC POC RUE, la dotazione di aree da cedere gratuitamente al Comune viene determinata in mq.6.403,90 calcolati sulla base delle funzioni da insediare e delle relative superfici utili individuate dal progetto di piano di recupero.
Poiché la dotazione di aree ceduta dai soggetti attuatori e individuata dalla planimetria succitata è inferiore allo standard suddetto, è dovuta una compensazione finanziaria (monetizzazione), pari al corrispettivo dell'area ulteriormente necessaria per l'integrale reperimento dello standard e quantificata in mq.4.919,90.
La monetizzazione è determinata in €/mq. 42,50, per un corrispettivo complessivo di € 209.095,75 sulla base dei valori unitari della legge di esproprio o delle altre leggi vigenti, come da determinazione del Settore Politiche Patrimoniali del Comune, che si allega alla presente convenzione.
Tale somma deve essere versata dai soggetti attuatori al Comune all'atto della stipula della presente convenzione.
La superficie da cedere è individuata dal progetto di Piano di Recupero ed evidenziata nell'allegata planimetria in scala 1:1000 (Allegato A).

ART. 10
CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

1. Ai sensi degli artt. 27 e seguenti della LR 31/2002 il contributo di costruzione va corrisposto con le modalità e gli importi stabiliti dalle deliberazioni regionali e comunali, secondo quanto di seguito disciplinato:

a. per quanto attiene gli oneri di urbanizzazione primaria, essi non sono dovuti, in quanto il soggetto attuatore si obbliga a realizzare, in luogo della corresponsione di detti oneri, tutte le infrastrutture al diretto servizio dell'insediamento;

b. per quanto attiene gli oneri di urbanizzazione secondaria, essi sono parzialmente corrisposti in quanto vengono realizzate, a scomputo, attrezzature e spazi collettivi per

servizi di interesse pubblico e dotazioni territoriali di carattere generale, così come previsto nel precedente art. 5 secondo il prospetto di seguito riportato:

- Costo delle opere a scomputo oneri relativo alla realizzazione del verde destinato alle attrezzature e spazi collettivi con particolare attenzione ai filari alberati posizionati lungo via Paolucci e alla superficie localizzata tra gli edifici residenziali, a ridosso del ciclopedonale sul Canale dei Montanari e relativi arredi.

- Realizzazione di parcheggi di urbanizzazione secondaria.

Il tutto secondo quanto indicato nel computo metrico estimativo allegato al Piano prot.1809/2006.

Importo di spesa.....€ 99.828,04

Previsione di entrata oneri di urbanizzazione secondaria

- Oneri di urbanizzazione secondaria quantificati sulla base dei metri quadrati edificabili inerenti le residenze previste nel Lotto n°6, non assoggettate a regime di convenzione per la locazione a termine, pari a € 56,23 a metro quadrato secondo le tabelle parametriche vigenti approvate,

Importo Oneri 56,23 €/mq.x 2.000 mq. ..... **€ 112.460,00**

Come si evince dal conteggio sopraripportato il costo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria risulta inferiore all'importo relativo agli oneri corrispondenti alla realizzazione dell'intervento residenziale in progetto, per la quota parte di alloggi non assoggettati a regime di ulteriore convenzionamento per la locazione.

Scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria al momento del rilascio del permesso di costruire:

- Costo delle opere a scomputo .....€ 99.828,04
- Superficie utile su cui viene applicato lo scomputo mq.2.000

€ 99.828,04 : Su mq. 2.000 = €/mq. 49,914 importo da sottrarre al valore unitario (€/mq) dell'onere di urbanizzazione secondaria vigente al momento della presentazione del permesso di costruire;

c. per quanto attiene al costo di costruzione esso è corrisposto, sulla base delle normative regionali e delle deliberazioni comunali attuative ed è integralmente dovuto.

2. Le modalità di corresponsione e le scadenze dei pagamenti sono indicate all'atto della notifica dei permessi di costruire in attuazione del programma edilizio, secondo le norme regionali e comunali vigenti.

ART. 11
MANUTENZIONE DELLE AREE PUBBLICHE O DI USO PUBBLICO

1. La manutenzione di tutte le aree ed opere pubbliche o di uso pubblico comprese nel comparto, avverrà a cura e spese dei soggetti attuatori, fino al momento in cui le opere e le aree stesse passeranno in carico al Comune di Modena

ART. 12
CLAUSOLE PARTICOLARI

1. Per quanto riguarda le opere di cui all'art. 2 della presente convenzione, pur trattandosi di realizzazione di infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento su area di proprietà privata, il Comune ritiene opportuno, vista la futura destinazione pubblica delle opere medesime con conseguente cessione al Comune stesso delle aree di sedime di tali opere, stabilire che, qualora le opere in questione non siano realizzate dai soggetti attuatori convenzionatari, gli stessi siano tenuti a far realizzare le opere medesime da soggetto in possesso dei requisiti di capacita' morale, tecnica e finanziaria previsti per la realizzazione di lavori pubblici. In ogni caso, e quindi anche in caso di realizzazione delle opere da parte dei soggetti attuatori convenzionatari medesimi, ai fini dell'esercizio di un controllo e vigilanza significativi sull'esecuzione delle opere, durante la realizzazione delle medesime, dovranno essere compilati i relativi libretti delle misure e liste settimanali, a norma del regolamento D.P.R. n. 554/1999. Il Comune si riserva di esercitare attività di vigilanza sull'esecuzione dei lavori e di collaudare direttamente le opere realizzate: in ogni caso l'approvazione del collaudo da parte del Comune è condizione necessaria per la presa in carico delle opere realizzate.

2. I soggetti attuatori si obbligano a realizzare le opere esterne al perimetro del Piano di Recupero di seguito descritte, su area di proprietà comunale, che a tal fine verranno messe a disposizione dei soggetti attuatori, mediante verbale di consegna del Settore Politiche Patrimoniali.

   I soggetti attuatori realizzeranno le seguenti opere sotto la loro personale e completa responsabilità:

   - Sistemazione di Via Paolucci, lungo tutto il confine del comparto di intervento, con la predisposizione delle corsie di accelerazione e di decelerazione in corrispondenza delle intersezioni stradali previste con la nuova viabilità di comparto e relativa formazione di verde pubblico piantumato;
   - realizzazione del ciclopedonale sull'attuale sede del Canale dei Montanari consistente nella formazione di adeguato sottofondo ed eventuali opere di consolidamento del manufatto interrato, costruzione di filette, cordonature e pavimentazione ed impianto di illuminazione pubblica;

   La manutenzione e la conservazione delle aree, ancorchè di proprietà comunale, resta a carico dei soggetti attuatori fino all'approvazione del collaudo e della presa in carico delle opere da parte del Comune.
   L'esecuzione delle predette opere, quando non avvenga direttamente da parte dei soggetti attuatori – convenzionatari, deve avvenire da parte dei soggetti aventi i requisiti di cui alla clausola particolare 1 sopraesposta.
   Per quanto attiene alle modalità e tempi di realizzazione, collaudo e presa in carico delle opere, si applicano gli artt. 2, 3, 4, 7, 11 e 12, comma 1, della presente convenzione.

3. Le parti danno atto che le demolizioni dei fabbricati ricompresi all'interno del comparto, ad eccezione delle porzioni assoggettate a riqualificazione e ricomposizione tipologica o di quelle per cui è previsto il recupero edilizio, sono state oggetto di provvedimenti rilasciati o assentiti

dal Comune con prot. 3329/2002, 3330/2002, 3557/2002, 1441/2003 e 397/2006. I soggetti attuatori si obbligano a completare il suddetto programma prima della presentazione del permesso di costruire relativo alle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento di cui al precedente art. 3.Il suddetto progetto dovrà contenere una planimetria esplicativa delle demolizioni avvenute comprese le certificazioni e assensi dei diversi enti competenti, in relazione alle operazioni di smaltimento dei materiali di risulta delle demolizioni, la messa in sicurezza degli impianti esistenti da sostituirsi e la eventuale bonifica dei suoli, previa comunicazione agli Enti competenti.

4. I soggetti attuatori si obbligano a cedere al Comune la porzione di superficie posta al confine Sud del Comparto, individuata nella Tav.B02 del Piano di Recupero, conseguente alla rettifica del confine catastale del canale dei Montanari, così come concordata con il Settore Politiche Patrimoniali. Tale superficie dovrà essere meglio identificata con apposito frazionamento in sede di progettazione esecutiva delle infrastrutture al servizio dell'insediamento e verrà ceduta al Comune con le medesime modalità previste all'Art. 7 comma 3.

ART. 13
SANZIONI

1. Per quanto attiene alla parziale o totale mancata attuazione di infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento, il Comune potrà concedere 180 giorni per la loro regolarizzazione dalla data prevista dall'art. 3, comma 3, 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, sui soggetti attuatori, l'eventuale maggior spesa.
Allo stesso modo si procede nel caso di carenze nella manutenzione delle aree da destinare a verde pubblico.

ART. 14
VALIDITA' DELLA CONVENZIONE

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

ART. 15
SPESE

1. Le spese degli atti di cessione delle opere di urbanizzazione e relative aree, nonché le spese del presente atto, con ogni altra inerente e dipendente, sono a carico dei soggetti attuatori.

CAPO II

ART. 1
COSTITUZIONE DI SERVITÙ DI USO PUBBLICO SUGLI IMMOBILI DA DESTINARE A MARCIAPIEDE

I soggetti attuatori si obbligano a costituire, a carico delle aree di proprietà individuate nell'allegata planimetria in scala 1:1000 (Allegato A) e che saranno meglio identificate all'Ufficio del Territorio di Modena al momento della presentazione del progetto delle infrastrutture al servizio dell'insediamento, da destinarsi a marciapiedi, servitù di uso pubblico a vantaggio del Comune. Tale servitù verrà costituita al momento del collaudo e presa in carico delle infrastrutture al servizio dell'insediamento e attrezzature e spazi collettivi. Il frazionamento delle aree relative alla istituzione delle servitù succitate sarà eseguito a totale cura e spese dei proprietari. La servitù sarà regolata da patti e convenzioni che consentano il libero utilizzo dei percorsi pedonali, con oneri di conservazione e manutenzione dell'opera a carico della proprietà.

ART. 2
OBBLIGHI REALI DA TRASCRIVERE NEI SUCCESSIVI ROGITI DI VENDITA

1. Nel caso di trasferimento frazionato della proprietà degli immobili inclusi nel piano di recupero di che trattasi a terzi, i soggetti attuatori si obbligano a non trasferire le obbligazioni inerenti alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento, né a cedere le aree ad esse destinate ed identificate nella tavola citata al precedente art. 2, lettera a ed allegata alla presente convenzione, nè le opere realizzate.

2. I soggetti attuatori si obbligano altresì ad istituire a loro cura e spese e ad includere nei rogiti di vendita le 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. Nei rogiti di compravendita le aree a verde previste dal Piano di Recupero, disciplinate dall'art. 4 del titolo I della presente convenzione, e le aree assoggettate a servitù di uso pubblico, individuate nel precedente articolo della presente convenzione, dovranno essere alienate esclusivamente in comproprietà indivisa, secondo quote proporzionali alle superfici utili alienate, ad esclusione di quelle che il piano di recupero medesimo individua ad uso esclusivo degli edifici e quindi facenti parte delle loro aree di pertinenza ed eventualmente delimitate dalle recinzioni. I rogiti di compravendita dovranno inoltre contenere una clausola d'obbligo, a carico degli acquirenti, di provvedere a loro cura e spese alla conservazione e manutenzione delle aree succitate, secondo una ripartizione della spesa proporzionata alle quote parti di comproprietà.

4. In ogni atto di alienazione dell'immobile in oggetto, che intervenga nel periodo di validità della presente convenzione, l'acquirente dovrà dichiarare:
   a. di essere pienamente consapevole che l'immobile acquistato è soggetto al Piano di Recupero denominato " Via Paolucci Z.E.1362 AREA 01" – Prot. 1809/2006 e alla relativa convenzione;
   b. di ben conoscere e accettare ogni e qualsiasi obbligo che competa alla parte acquirente nei confronti del Comune in ottemperanza alla presente convenzione.

LETTO, CONFERMATO, SOTTOSCRITTO.

IL COMUNE DI MODENA _____

I SOGGETTI ATTUATORI _____

COMUNE:	MODENA
COMMITTENTE:	IMMOBILIARE F.L. s.r.l.
OGGETTO:	Piano di Recupero di Iniziativa Privata Via Paolucci, Modena -Zona 1262 -Area 01 *AGGIORNAMENTO 1* Lotti edificabili e dimensionamento parcheggi

Tav. B.06 rev.01

COMUNE

Riferimento delibera consiliare n.91 del 10.12.2007

Data settembre 2010

Scala 1:1.000

Rif. Verifiche Ambiente

Rif. Verifiche Ambiente

Studio associato

Silca engineering s.r.l.

Via F. F. Peretti - 22.4003 Mariano Tel. 031/750.529 Fax 031/751.750
p.iva 02195200133 Cod. fiscale 01.200.200.5 mail: info@silcaengineering

Riepilogo posti auto

LOTTO	Posti auto/100mq di PRG	Posti auto/100mq progetto a uso esterno lotto	Posti auto progetto interni pvt. interni al lotto
LOTTO 1	27	14	13
LOTTO 2	60	24	36
LOTTO 3	101	82	19
LOTTO 4	22	14	8
LOTTO 5	23	5	18
LOTTO 6	50	10	40
p.a. *		2	
p.a. di U2	16	23	
sommano		171	154
sommano	289	365	
in eccedenza		6	

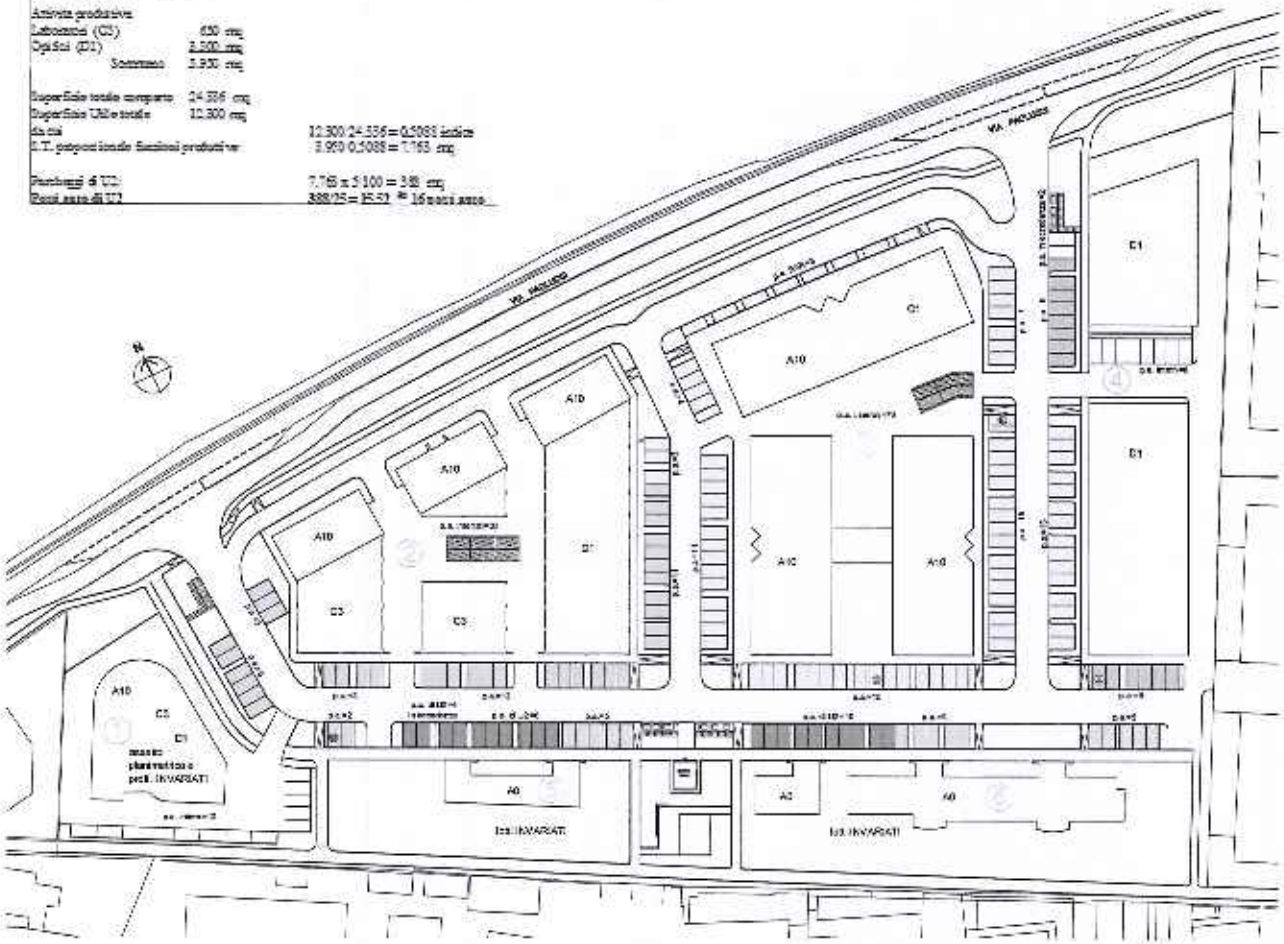
p.a.* posti auto a raso extra standard

Definizione PARCHEGGI di U2

Attività produttive
Laboratori (C3) 650 mq
Uffici (D1) 2.300 mq
Sommano 2.950 mq

Superficie totale comparto 24.336 mq
Superficie Utile totale 12.300 mq
da cui
S.T. proporzionale funzioni produttive 12.300/24.336 = 0,5088 indice
2.950 0,5088 = 1.163 mq

Parcheggi di U2: 1.163 x 5/100 = 58 mq
Posti auto di U2 58/25 = 15,53 ≈ 16 posti auto



Dotazione obbligatoria di parcheggi per auto

Categoria	Fabbisogno (posti auto) P.U.	P.U.*	P.U.**	Interrato	Totale S.U.	Densità	Posti auto/100mq da PRG	Posti auto/100mq progetto a raso	Posti auto progetto interni pvt. interni al lotto
LOTTO 1									
A10 uffici-studi	1	500	3	1	500	4.000	20	20	19
C3 laboratori	100	0	0	0	100	2.000	2	1	1
D1 uffici	500	0	0	0	500	2.000	5	3	2
sommano	600	500			1.100		27	14	13

Categoria	Fabbisogno (posti auto) P.U.	P.U.*	P.U.**	Interrato	Totale S.U.	Densità	Posti auto/100mq da PRG	Posti auto/100mq progetto a raso	Posti auto progetto interni pvt. interni al lotto
LOTTO 2									
A10 uffici-studi	1.050	0,5	1,5	1	1.050	4.000	42	21	21
C3 laboratori	550	0	0	0	550	2.000	11	3	8
D1 uffici	700	0	0	0	700	2.000	7	2	5
sommano	2.300	500			2.300		60	26	34

Categoria	Fabbisogno (posti auto) P.U.	P.U.*	P.U.**	Interrato	Totale S.U.	Densità	Posti auto/100mq da PRG	Posti auto/100mq progetto a raso	Posti auto progetto interni pvt. interni al lotto
LOTTO 3									
A10 uffici-studi	1.950	1.950	5	98	3.900	4.000	98	70	28
D1 uff.	250	0	0	0	250	2.000	5	2	3
sommano	2.200	1.950			3.900		103	72	31

Categoria	Fabbisogno (posti auto) P.U.	P.U.*	P.U.**	Interrato	Totale S.U.	Densità	Posti auto/100mq da PRG	Posti auto/100mq progetto a raso	Posti auto progetto interni pvt. interni al lotto
LOTTO 4									
D1 uffici	1.050	525	0	0	2.100	2.000	21	14	8
sommano	1.050	525			2.100		21	14	8

Categoria	Fabbisogno (posti auto) P.U.	P.U.*	P.U.**	Interrato	Totale S.U.	Densità	Posti auto/100mq da PRG	Posti auto/100mq progetto a raso	Posti auto progetto interni pvt. interni al lotto
LOTTO 5									
A2 residenza		2	5		9	100	2	1	
A2 residenza		3	8		9	100	2		18
A2 residenza		100	600		900		9		
sommano							13	2	18

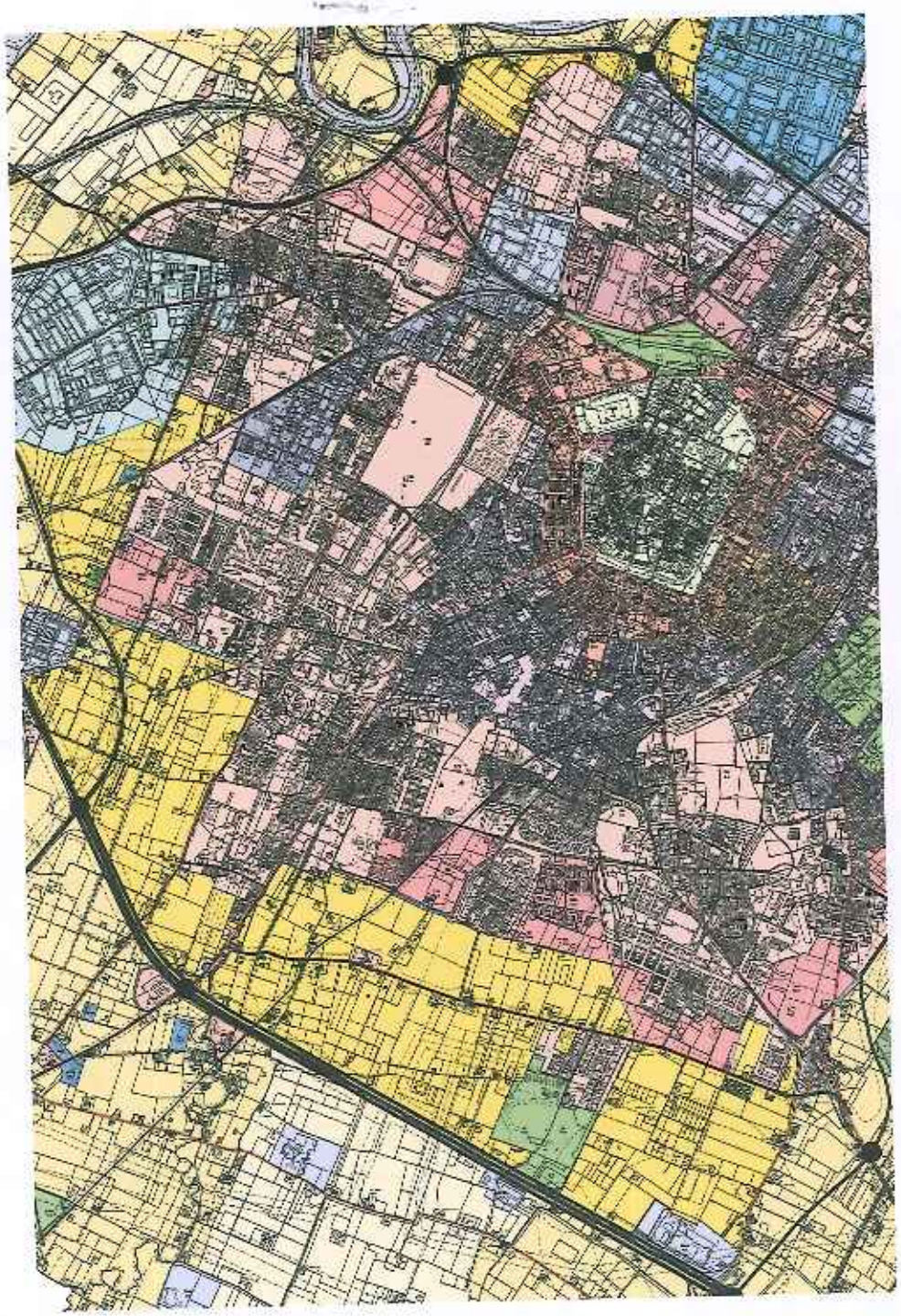
Categoria	Fabbisogno (posti auto) P.U.	P.U.*	P.U.**	Interrato	Totale S.U.	Densità	Posti auto/100mq da PRG	Posti auto/100mq progetto a raso	Posti auto progetto interni pvt. interni al lotto
LOTTO 6									
A2 residenza	2	4	12		24	100	24	10	
A2 residenza	2	4	12		24	100	24		14
A2 residenza	200	400	1.200		1.800		18		18
sommano							66	10	41

Totale sup. edificabile 12.300

LOTTO	A2 abitazioni SU netta art. 19.22.2	A10 uffici-studi SU netta art. 19.22.2	C1 bar SU netta art. 19.22.2	C3 laboratori SU netta art. 19.22.4	D1 uffici SU netta art. 19.22.4	TOTALI
1		500				1.100
				100		
					500	
2		1.050				2.300
				550		
					700	
3		3.650				3.900
			250			
4					2.100	2.100
5	9	900				900
6	20	2.000				2.300
TOTALI	29	2.900	5.200	250	550	3.300
TOTALI	2.900	9.400				12.300

2.s4A

CARTOGRAFIA DI PSC



ALLEGATO C

09/01/2020

ORDINE ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI * R.E. *
ARCHITETTO GUIDO GOZZI n.741

COMUNE DI MODENA

2PORG3

PIANO REGOLATORE GENERALE

4.12 CARTOGRAFIA INTEGRATA PSC-POC-RUE

PIANO STRUTTURALE COMUNALE
PIANO OPERATIVO COMUNALE
REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

Adeguamento ai sensi dell'Art.45 co.2
L.R. 20/2000

Aggiornamento ai sensi dell'Art.45 co.2
L.R. 20/2000

Allineamento con delibera GCC n°14 del 03/02/2011
(Variante Art. 4 L.R. 24/2017)

scala 1:2000

Dirigente Area Economia Territoriale e Riqualificazione Urbana
Servizio Urbanistica
Arch. Stefano Lugli

Dirigente Responsabile del Settore:
Arch. Mauro Sassi - Dal al 31/03/2014
Ing. Maria Negro

Dirigente Responsabile del Servizio:
Ing. Maria Negro - Dal al 31/03/2017
Responsabile del Servizio
Arch. Simone Cenci

Funzionari Tecnici - Progettisti:
Arch. Giovanni Carlig
Arch. Vera Lugli
Arch. Paola Dalla
Geom. Giovanni Leonardi
Arch. Giovanna Malfasi
Arch. Stefania Bosi

Collaboratori:
Geom. Tecnico Barbara Dallaturi
Geom. Tecnico Anna Lucarini
Geom. Tecnico Paola Maria Ottavia
Geom. Dis. Tec. Gian Franco
Geom. Dis. Tec. Walter Gandolfo
Geom. Dis. Tec. Nicola Gianella
Geom. Tecnico Giulia Valli
Collaborazione esterna
Ing. Matteo Ruggeri

PARTE I - IL SISTEMA DI PIANIFICAZIONE

CARTA 1 - DEFINIZIONE LIMITE URBANO, TESSUTI E COMPARTI

PARTE II - LA RETE STRUTTURALE TERRITORIALE

PARTE III - LA RETE ECOLOGICA

PARTE IV - DISCIPLINA DELLA TUTELA AMBIENTALE

PARTE V - DISCIPLINA DELLA TRASFORMABILITÀ DEL SUOLO

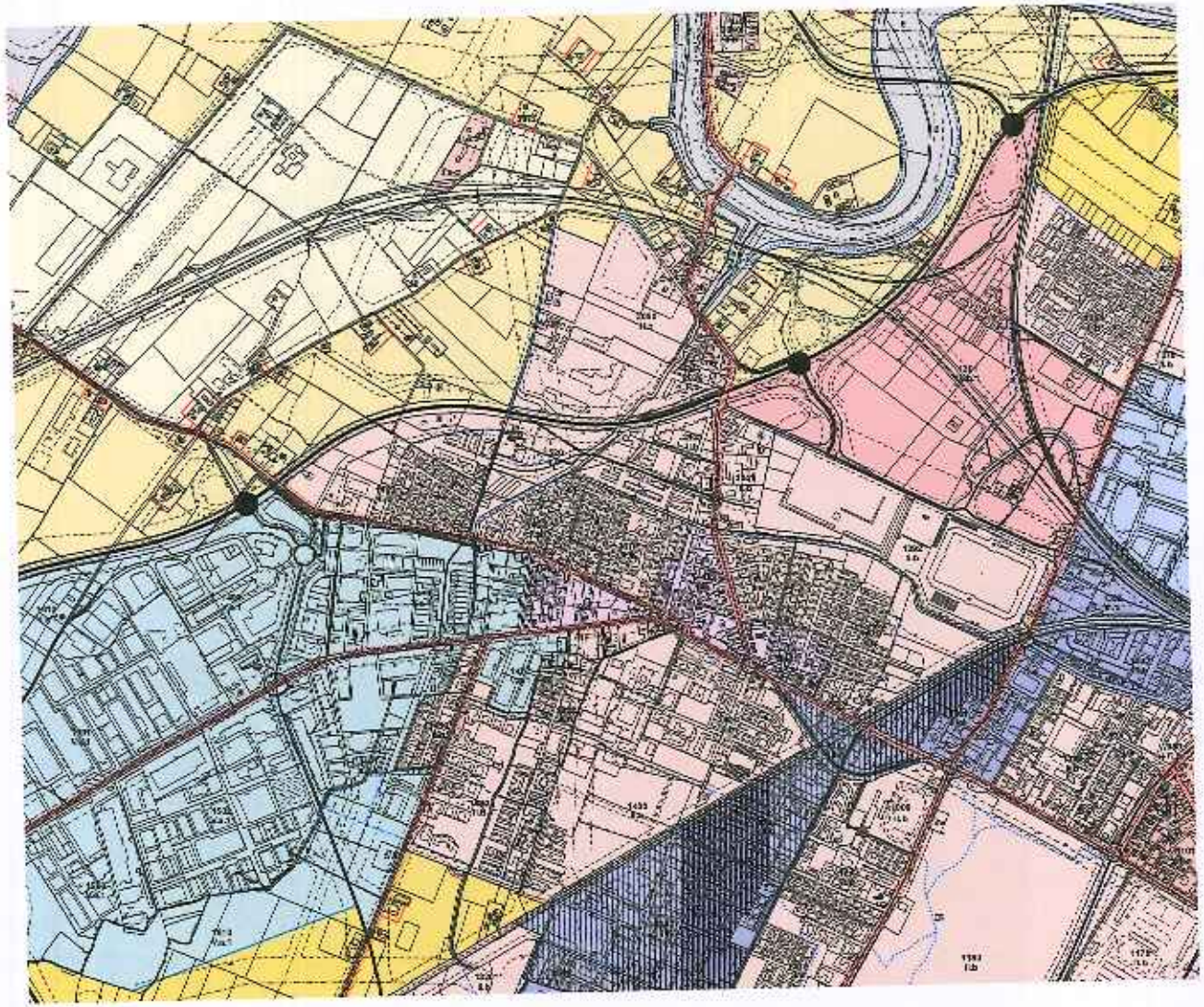
PARTE VI - DISCIPLINA DELLA TRASFORMAZIONE DEL SUOLO - IL TERRITORIO RURALE

PARTE VII - STUDIO DI RISCHIO ARCHEOLOGICO

PARTE VIII - TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO E DISCIPLINA SETTORE DEGLI INSEDIAMENTI

PARTE IX - REGIMI PRESCRIZIONALI DEGLI INSEDIAMENTI

PARTE XI - NORME TRANSITORIE E FINALI



COMUNE DI MODENA

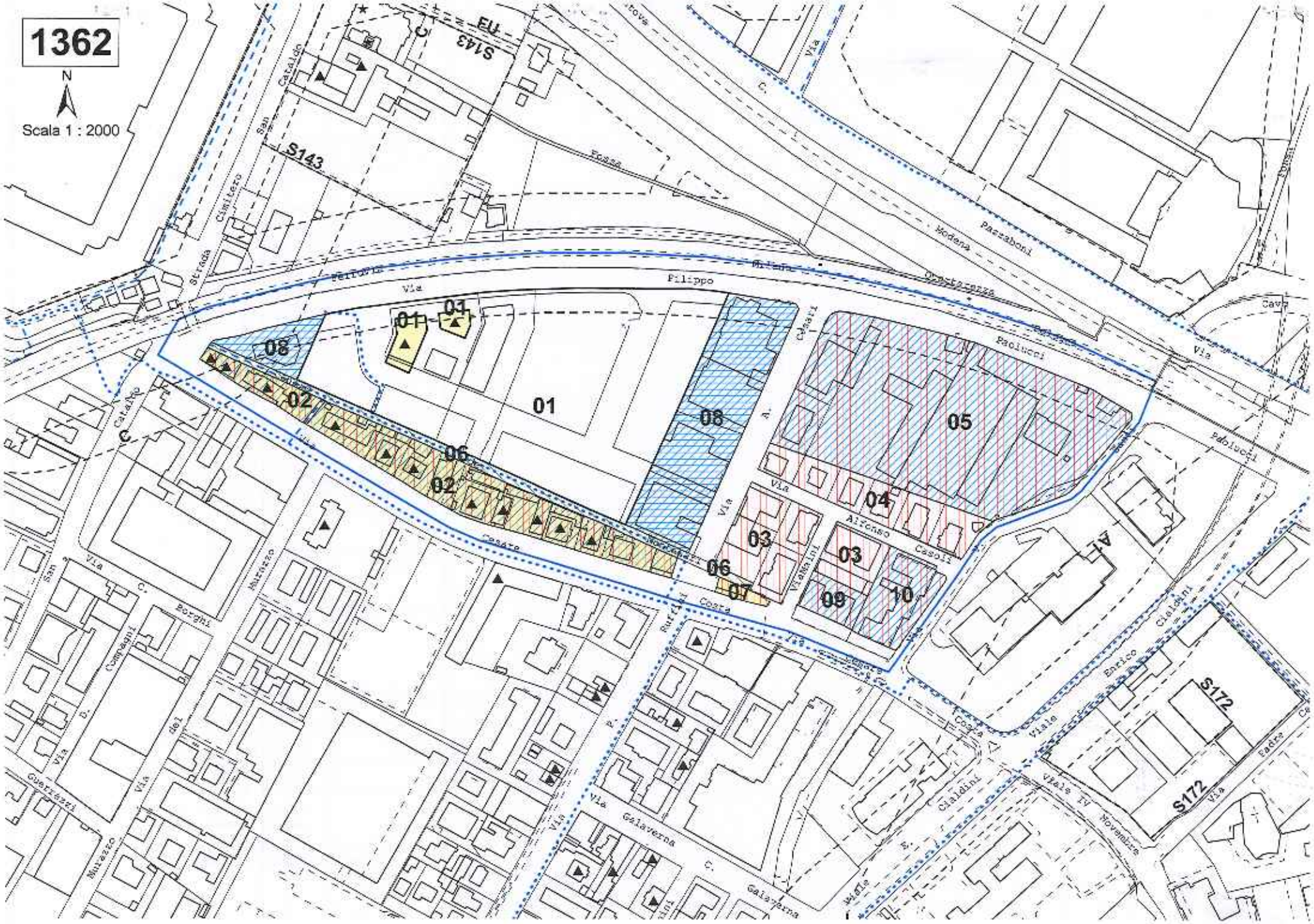
2PORG3

PIANO REGOLATORE GENERALE

COMUNE DI MODENA

2PORG3

PIANO REGOLATORE GENERALE


1362
N
Scala 1 : 2000
S143
S143
S172
S172
01
02
03
04
05
06
07
08
09
10
Via Filippo
Via Modena
Via Paccaboni
Via Baciucci
Via Alfonso
Via Galaverna
Viale IV Novembre
Via Costa
Via Cimitero
Via San Cataldo
Via Strada
Via Murazzo
Via Guerrazzi
Via Borghi
Via Compagni
Via Cialdini
Via Enrico
Via Padre
Via Cavi

III - AMBITO DA RIQUALIFICARE

b - Aree di ricomposizione e riassetto

Zona Elementare N. 1362

Ex Zona Territoriale Omogenea: D

Ubicazione : VIA PAOLUCCI, VIA COSTA, VIA CESARI.

Superficie Territoriale : mq 97.020

PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE AREE COMPRESE NELLA ZONA ELEMENTARE

Area 01 Disciplinata dal **RUE**

Disciplinata da Piano di recupero di iniziativa privata. Approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 81 del 18/12/2007 e Convenzione urbanistica stipulata il 01/07/2008.

Area 02 Disciplinata dal **RUE**

L'area e' soggetta a disciplina conformativa. Le funzioni produttive devono essere collocate a piani non superiori al primo.

Destinazioni ammesse :
A/3 A/10 C/1 C/2 C/3

Area 03 Disciplinata dal **RUE**

Destinazioni ammesse :
A/3

Altezza Massima per Residenza :5 p+pt

Capacità Insediativa per Residenza :113 abitazioni/ha

Area 04 Disciplinata dal **RUE**

Destinazioni ammesse :
A/3

Altezza Massima per Residenza :2 p+pt

Capacità Insediativa per Residenza :30 abitazioni/ha

Area 05 Disciplinata dal **RUE**

Destinazioni ammesse :
A/3 A/10 C/2 C/3

Altezza Massima per Residenza :3 p+pt

Altezza Massima per Funzioni Produttive :3 p+pt

Capacità Insediativa per Residenza :30 abitazioni/ha

Capacità Insediativa per Funzioni Produttive :1000 mq/ha

Area 06 Disciplinata dal **RUE**

L'area e' destinata a Servizi di Interesse Collettivo.

L'Area fa parte del Patrimonio di Aree Pubbliche

Destinazioni ammesse :
N/A

Area 07 Disciplinata dal **RUE**

L'area e' soggetta a disciplina conformativa.

Destinazioni ammesse :
A/3

Area 08 Disciplinata dal **RUE**

Destinazioni ammesse :
A/10 C/2 C/3 D/1 D/7

Altezza Massima per Funzioni Produttive :1 p-pt

Capacità Insediativa per Funzioni Produttive :7500 mq/ha

Area 09 Disciplinata dal **RUE**

Destinazioni ammesse :
A/3 C/1 C/2 C/3

Altezza Massima per Residenza :6 p-pt

Altezza Massima per Funzioni Produttive :1 p-pt

Capacità Insediativa per Residenza :110 abitazioni/ha

Capacità Insediativa per Funzioni Produttive :2500 mq/ha

Area 10 Disciplinata dal **RUE**

Destinazioni ammesse :
A/3 C/1 C/2 C/3

Altezza Massima per Residenza :5 p-pt

Altezza Massima per Funzioni Produttive :1 p-pt

Capacità Insediativa per Residenza :110 abitazioni/ha

Capacità Insediativa per Funzioni Produttive :2500 mq/ha

COMUNE DI MODENA

2 P O R O G 3

PIANO REGOLATORE GENERALE

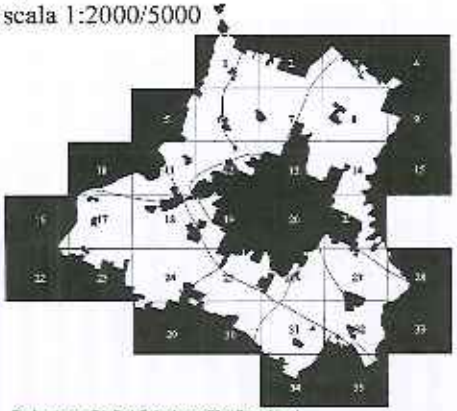
4.z

NORMATIVA COORDINATA DI PSC-POC-RUE ZONE ELEMENTARI

Adeguamento ai sensi dell'art.43 co.5 L.R. 20/2000

Approvata con delibera di C.C. n° 93 del 22/12/2003
Aggiornata con le seguenti modifiche:
Variante al PIP approvata con delibera di C.C. n° 94 del 22/12/2003
Variante al POC approvata con delibera di C.C. n° 132 del 20/12/2004
Variante al POC approvata con delibera di C.C. n° 94 del 15/12/2005
Variante al POC approvata con delibera di C.C. n° 36 del 21/06/2007
Variante al POC approvata con delibera di C.C. n° 61 del 24/09/2007
Variante al POC-RUE approvata con delibera di C.C. n° 16 del 25/02/2008
Variante al POC e rettifica al RUE approvata con delibera di C.C. n° 74 del 02/11/2009
Variante al POC-RUE approvata con delibera di C.C. n° 34 del 24/05/2010
Variante a PP approvata con delibera di C.C. n° 39 del 14/06/2010
Variante a PP approvata con delibera di C.C. n° 43 del 12/07/2010
Variante al POC-RUE approvata con delibera di C.C. n° 22 del 30/05/2011
Variante a PR approvata con delibera di C.C. n° 30 del 18/07/2011
Variante a PP approvata con delibera di G.C. n° 177 del 14/05/2013
Variante al POC-RUE adottata con delibera di C.C. n° 01 del 09/01/2012
Approvata con delibera di C.C. n° 34 del 10/06/2013

scala 1:2000/5000



Realizzato con City Trek Editor Legge 20 di Sinergis s.r.l.

Settore Pianificazione Territoriale
e Edilizia privata
Servizio Pianificazione Urbanistica,
Mobilità e Politiche abitative
www.urbanistica.comune.modena.it

Dirigente Responsabile del Settore:
Arch. Marco Stancari

Dirigente Responsabile del Servizio:
Ing. Loris Benedetti

Funzionari Tecnici - Progettisti:
Arch. Giovanni Cerfogli
Arch. Morena Croci
Arch. Vera Dondi
Arch. Paola Dotti
Dott. Giuseppe Leonardi
Arch. Giovanna Rinaldi
Arch. Roberta Sola

Collaboratori:
Istr. Tecnico Barbara Ballestri
Istr. Tecnico Sonia Corradi
Istr. Tecnico Francesco D'Alesio
Istr. Dir. Tec. Clara Fiandri
Istr. Dir. Tec. Mauro Giovetti
Istr. Tecnico Katia Vallini

Collaboratori esterni:
Ing. Miriam Ruggiero

PARTE I - SISTEMA DI PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE

CAPO II - PIANO STRUTTURALE COMUNALE

- TU — perimetro del territorio urbanizzato, del centro abitato e del centro edificato (PSC)

PARTE II - TUTELA SISTEMA AMBIENTALE

CAPO VI - TUTELA DELL'AMBIENTE

- assi gasdotti interrati esistenti (PSC)
- GAS — distanze di rispetto dalle condotte dei gasdotti interrati esistenti (PSC)
- GASC — corridoi di fattibilità per nuovi gasdotti interrati (POC PSC)
- C — zone di rispetto dei cimiteri (PSC)
- LIE - assi elettrodotti interrati esistenti > = di 132 KV (PSC) e < di 132 KV (RUE) (vedi tavv. 4.cc)
- LIEC - assi elettrodotti interrati di progetto (POC) > = di 132 KV (POC PSC) (vedi tavv. 4.cc)
- cabine elettriche esistenti (RUE) e di progetto (POC) (vedi tavv. 4.cc)
- LIE — distanze di rispetto dagli elettrodotti > = di 132 KV (PSC) e < di 132 KV (RUE)
- LIEC — corridoi di fattibilità per nuovi elettrodotti (POC) > = di 132 KV (POC PSC)

CAPO VII - PROTEZIONE DEI CAMPI ACQUIFERI

- 1 — aree di tutela assoluta - PA (PSC)
- PA236 — perimetro delle zone di rispetto del DPR 236/88 e s.m. (PSC)
- PA1 — aree di protezione primaria (PSC)
- PA2 — aree di protezione secondaria o allargata (PSC)
- PA3 — aree riservate a nuovi impianti di captazione (PSC)
- CIS — perimetri di tutela dei corpi idrici sotterranei (PSC)

CAPO VIII - VALORIZZAZIONE E RECUPERO DEI CORSI D'ACQUA

- EF1 — aree di tutela dei caratteri ambientali (PSC)
- EF2 — aree naturalistiche (PSC)
- EF3 — aree per attrezzature connesse alle zone fluviali (PSC)
- EF4 — aree di tutela dei corsi d'acqua minori (PSC)
- FSFE — fasce di deflusso della piena - fascia A (PSC)
- FSFEB — fasce di esondazione - fascia B (PSC)

CAPO IX - DISCIPLINA DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE

- ID — impianti di depurazione (PSC)

PARTE III - SISTEMA INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA' E DOTAZIONI TERRITORIALI

CAPO X - IL SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILTA'

- aree per vie di comunicazione (PSC RUE POC)
- sistema delle piste ciclabili esistenti (PSC) piste ciclabili esistenti (RUE)
- sistema delle piste ciclabili previste (PSC) piste ciclabili previste (POC)
- Eu — area per la forestazione urbana e territoriale (PSC)
- impianti distribuzione carburanti esistenti (RUE) di progetto (POC)
- impianti distribuzione carburanti con funzioni complementari esistenti (RUE) di progetto (POC)
- AER1 — limite di 300 ml dal perimetro dell'aeroporto (PSC)
- AER2 — direzioni di atterraggio (PSC)
- AER3 — perimetro dell'aeroporto (PSC)

COMUNE DI MODENA

2 P O R O G 3

PIANO REGOLATORE GENERALE

CAPO XI - RILOCALIZZAZIONE DI EDIFICI IN CONSEGUENZA DELLA REALIZZAZIONE DI INFRASTRUTTURE

R — edifici interessati dalla realizzazione di opere pubbliche oggetto di possibile rilocalizzazione (RUE)

PARTE IV - DISCIPLINA DELL'UTILIZZAZIONE DEL SUOLO

CAPO XIII - IL SISTEMA INSEDIATIVO STORICO

- perimetro dei centri storici (PSC)
- S SPB — tutele ai sensi del decreto lgs. 22-01-2004 n.42 e legge 22-02-1941 n. 633 (PSC)
- Δ4 — consistenze della centuriazione romana (PSC)
- TSC — tutela di elementi della centuriazione (PSC)
- A/R — ville giardini e parchi di notevole interesse (RUE)
- ★ restauro scientifico (PSC)
- ✱ restauro e risanamento conservativo (PSC)
- ■ ripristino tipologico (RUE)
- ▲ riqualificazione e ricomposizione tipologica (RUE)

PARTE VI - DISCIPLINA DELL'UTILIZZAZIONE DEL SUOLO - IL TERRITORIO RURALE

CAPO XVII - AMBITI DEL TERRITORIO RURALE E MODALITA' DI ATTUAZIONE

- RNO — riserva naturale orientata (PSC)

PARTE VII - SITI DI INTERESSE ARCHEOLOGICO

CAPO XVIII - TUTELA DEI SITI DI INTERESSE ARCHEOLOGICO

- Δ1 — controllo archeologico preventivo (RUE)
- Δ2 — vincolo archeologico di tutela (PSC)
- Δ3 — vincolo di scavo archeologico preventivo (RUE)

PARTE VIII - TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO E DISCIPLINA DELL'USO DEGLI IMMOBILI

CAPO XX - DISCIPLINA DELL'USO

- uso specifico immobili commerciali (RUE)

PARTE IX - REQUISITI PRESTAZIONALI DEGLI IMMOBILI

CAPO XXIV - SPAZI PER LA SOSTA ED IL RICOVERO DEI VEICOLI

- disciplina dei parcheggi in "Zona Museo Ferrari" (PSC)

PARTE XI - NORME TRANSITORIE E FINALI

CAPO XXXVII - NORME FINALI E DI RINVIO

- PAE — piano delle attività estrattive (POC)
- perimetro del territorio comunale

DESTINAZIONI URBANISTICHE

- Perimetro di Zona Elementare
- Aree per residenza
- Aree per terziario
- Aree per industria
- Aree per servizi di interesse collettivo
- Aree per attrezzature generali
- Piano urbanistico attuativo vigente o da attuare
- Aree soggette a disciplina confermativa
- Aree soggette a prescrizione specifica
- Aree soggette a disciplina confermativa ed a prescrizione specifica
- PEEP-PIP — Perimetro di aree ricondotte a norma diffusa originariamente ricomprese entro PUA (PEEP-PIP)
- Aree di valore culturale e ambientale - parco fluviale - (PF)
- Aree stradali

In presenza di più destinazioni urbanistiche contemporaneamente le relative simbologia (retini, tratteggi, etc.) si sovrapongono.

Il calcolo della potenzialità edificatoria va riferito all'assetto fondiario esistente al momento della presentazione della domanda di trasformazione di ciascun immobile.
Nel caso di cessione di aree per parcheggi pubblici ai sensi dell'art. 24.4. comma 6, per gli interventi di trasformazione degli immobili che intervengano successivamente a detta cessione, il calcolo della potenzialità edificatoria va riferito al lotto al lordo delle aree cedute come sopra. Nel caso di lotti derivanti dall'attuazione di un PUA, gli interventi di trasformazione devono tenere conto della dotazione di parcheggi pubblici già realizzata nell'ambito del piano originario, proporzionalmente alla superficie fondiaria interessata.
L'avvenuto raggiungimento del limite massimo di potenzialità edificatoria su ciascun lotto ne esclude ogni ulteriore applicazione, anche se successivamente l'immobile sia stato frazionato o siano avvenuti passaggi di proprietà.

ART. 15.5 - DISCIPLINA DELLE AREE SOGGETTE A PRESCRIZIONI SPECIFICHE (RUE)

1. Le trasformazioni ricadenti in aree soggette a prescrizioni specifiche devono rispettare le destinazioni d'uso edilizie, i limiti quantitativi ed i requisiti qualitativi prescritti da POC e RUE.

2. Per quanto riguarda le trasformazioni rientranti nelle aree delimitate dai perimetri che identificano comparti PEEP e PIP attuati (PEEP 1; PEEP 2 ... - PIP 1; PIP 2 ...), esse sono regolamentate altresì dalle convenzioni e dagli atti cui fa rinvio la disciplina di area.

ART. 15.6 - MODALITÀ DI APPLICAZIONE DELLE NORME DI AREA ELEMENTARE (POC - RUE)

1. Ai fini della computo delle abitazioni, della superficie utile e delle superfici fondiarie valgono le definizioni del Capo XIX delle presenti norme.

2. Nella formazione di strumenti urbanistici attuativi nei quali sia prevista la realizzazione di nuove edificazioni, in tutto o in parte residenziali, la superficie utile media per abitazione, relativa a tali nuove edificazioni, non deve essere inferiore a 75 mq così come definiti all'art. 3 del D.M. 10 maggio 1977 n. 801, salvo che il POC o il RUE dispongano diversamente.

3. Nell'abitazione può essere creato uno spazio disimpegnato in grado di assicurare sufficienti livelli di autonomia alle persone adulte o anziane conviventi con il capofamiglia. La superficie utile massima di tale spazio è di 38 mq. Detto spazio non può avere accesso autonomo dall'esterno; deve essere distribuito al massimo in due vani abitabili e deve essere dotato di un servizio igienico a suo uso esclusivo. Non può assumere identificativo toponomastico (interno) autonomo, né usufruire di autonomo allacciamento ai servizi a rete. Nel titolo abilitativo edilizio deve essere specificato che lo spazio in questione costiuisce ambito autonomo all'interno di un'unica unità immobiliare che non potrà pertanto essere suddivisa in due distinte abitazioni.

4. Negli interventi edilizi diretti e in quelli con permesso di costruire convenzionato, ad esclusione di quelli assoggettati a disciplina confermativa e alle tipologie uni e bifamigliari, qualora le abitazioni realizzate superino la superficie utile di 150 mq, ognuna viene considerata come due o più abitazioni (una abitazione ogni 150 mq più una ulteriore abitazione anche quando il residuo sia inferiore a 150 mq), al solo fine del calcolo della potenzialità edificatoria. Tale limitazione non si applica agli interventi sull'esistente, alla data del 19/3/2007, a parità di superficie utile e numero di abitazioni.

5. Negli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione di cui all'art. 22.12, comma 4 e di sostituzione edilizia la somma delle superfici degli spazi chiusi di stretta pertinenza dell'abitazione, di seguito elencati, non deve superare il 50% della superficie utile della singola abitazione:

a cantine,

b soffitte,

c autorimesse eccedenti la dotazione obbligatoria di cui agli artt. 24.4 e 24.7 delle presenti norme,

d la parte delle autorimesse costituenti la dotazione obbligatoria di cui agli artt. 24.4 e 24.7 delle presenti norme eccedente i mq 18 di superficie.

Il limite di cui sopra è fissato nel 75% per le tipologie di edifici a schiera e per le tipologie di edifici uni e bifamiliari calcolando le superfici di pertinenza come come da definizione regionale della superficie accessoria.

6. Le abitazioni di custodia per il personale addetto alla sorveglianza di edifici o complessi produttivi o di servizi, ove le esigenze gestionali ne rendano indispensabile la presenza continuativa, non concorrono al computo dei limiti di potenzialità edificatoria per residenza definiti dal PSC.

7. A servizio delle abitazioni possono essere realizzate cantine (C/2) ed autorimesse (C/6), comunque prive dei requisiti di abitabilità, in ragione di una per abitazione, anche se non esplicitamente previste da POC o RUE. Sono inoltre ammesse unità immobiliari destinate alla categoria d'uso E/3 - costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche.

8. Le destinazioni d'uso funzionali, ove non specificamente previste dalle norme relative alla zona, sono attribuite alle superfici inedificate quando vengano realizzati gli interventi di trasformazione edilizia o dell'uso delle costruzioni di cui costituiscono pertinenze.

9. I trasferimenti di potenzialità edificatoria tra aree elementari, sono consentiti esclusivamente in questi casi:

a quando siano espressamente previsti da disposizione di RUE o di POC, a seconda che si tratti o meno di intervento diretto;

b quando avvengano tra aree elementari contigue per industria collocate in ambito produttivo.

I proprietari degli immobili interessati dovranno stipulare, tra loro, un atto di cessione della potenzialità edificatoria in forma idonea alla trascrizione nei pubblici registri immobiliari, ai sensi dell'art. 2643, comma 1, n. 2bis, del Codice Civile, come introdotto dal Decreto Legge 13 maggio 2011, n. 70 convertito dalla Legge 12 luglio 2011, n. 160, da recepire nei titoli abilitativi edilizi.

10. Nelle aree elementari nelle quali è ammessa la destinazione A/0, le abitazioni dotate di abitabilità da almeno 10 anni e la cui superficie utile sia superiore a 150 mq possono essere frazionate, un'unica volta, in due unità immobiliari, anche qualora ciò non sia consentito dalla Normativa di area elementare. Tale frazionamento è consentito a condizione che:

a soppresso

b sia reperito un posto auto, ai sensi dell'art. 24.3 delle presenti norme, ad una distanza pedonale massima di 350 ml dall'ingresso dell'abitazione, da asservire alla nuova abitazione, con apposito atto trascritto e registrato. Esso non deve già costituire dotazione obbligatoria di altra unità immobiliare e comunque va garantita la dotazione minima di un posto auto per abitazione esistente.

11. soppresso

COMUNE DI MODENA

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

L'anno duemiladiciannove in Modena il giorno ventisei del mese di settembre (26/09/2019) alle ore 14:45, regolarmente convocato, si e' riunito il Consiglio Comunale in seduta pubblica per la trattazione degli oggetti iscritti all'ordine del giorno (1^ convocazione)

Hanno partecipato alla seduta:

1	Muzzarelli Gian Carlo	Sindaco	SI	18	Giordani Andrea	SI
2	Poggi Fabio	Presidente	SI	19	Guadagnini Irene	SI
3	Prampolini Stefano	Vice Presidente	SI	20	Lenzini Diego	SI
4	Aime Paola		SI	21	Manenti Enrica	SI
5	Baldini Antonio		SI	22	Manicardi Stefano	SI
6	Bergonzoni Mara		SI	23	Moretti Barbara	SI
7	Bertoldi Giovanni		SI	24	Parisi Katia	SI
8	Bosi Alberto		SI	25	Reggiani Vittorio	SI
9	Carpentieri Antonio		SI	26	Rossini Elisa	SI
10	Carriero Vincenza		SI	27	Santoro Luigia	SI
11	Cirelli Alberto		SI	28	Scarpa Camilla	SI
12	Connola Lucia		SI	29	Silingardi Giovanni	SI
13	De Maio Beatrice		SI	30	Stella Walter Vincenzo	SI
14	Fasano Tommaso		SI	31	Trianni Federico	SI
15	Forghieri Marco		SI	32	Tripi Ferdinando	SI
16	Franchini Ilaria		SI	33	Venturelli Federica	SI
17	Giacobazzi Piergiulio		SI			

e gli Assessori:

1	Cavazza Gianpietro	SI	6	Bosi Andrea	SI
2	Vandelli Anna Maria	SI	7	Ferrari Ludovica Carla	SI
3	Filippi Alessandra	NO	8	Pinelli Roberta	SI
4	Baracchi Grazia	NO	9	Ferrari Debora	SI
5	Bortolamasi Andrea	NO			

Ha partecipato il Segretario Generale del Comune Maria Di Matteo

---

Il PRESIDENTE Fabio Poggi pone in trattazione il seguente

OGGETTO n. 69

Prot. Gen: 2019 / 272769 - PT - RECEPIMENTO DELLA DELIBERAZIONE DELL'ASSEMBLEA LEGISLATIVA DELLA REGIONE EMILIA ROMAGNA DEL 20/12/2018 N. 186 IN MATERIA DI DISCIPLINA DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE PER FAVORIRE LA RIQUALIFICAZIONE E LA RIGENERAZIONE URBANA
(Relatore Assessora Vandelli)

OMISSIS.

Concluso il dibattito, il PRESIDENTE sottopone a votazione palese, con procedimento elettronico, la sotto riportata proposta di deliberazione, che il Consiglio comunale approva ad unanimita' di voti con il seguente esito:

Consiglieri presenti in aula al momento del voto: 32
Consiglieri votanti: 21

Favorevoli 21: i consiglieri Aime, Bergonzoni, Carpentieri, Carriero, Cirelli, Connola, Fasano, Forghieri, Franchini, Guadagnini, Lenzini, Manicardi, Parisi, Poggi, Reggiani, Scarpa, Stella, Trianni, Tripi, Venturelli e il Sindaco Muzzarelli.

Astenuti 11: i consiglieri Baldini, Bertoldi, Bosi A., De Maio, Giacobazzi, Giordani, Manenti, Moretti, Prampolini, Rossini, Silingardi

Risulta assente la consigliera Santoro.

Il Consiglio Comunale

Premesso che con deliberazione di Assemblea Legislativa della Regione Emilia-Romagna del 20 dicembre 2018, n. 186 (in seguito denominata DAL n.186/2018, e' stata approvata la riforma della disciplina sul contributo di costruzione in coerenza e coordinamento con la nuova legge urbanistica regionale (L.R. 21 dicembre 2017, n. 24 Disciplina regionale sulla tutela e l' uso del territorio e con la legge edilizia regionale (L.R. 30 luglio 2013, n. 15 "Semplificazione della disciplina edilizia"30 luglio 2013, n. 15 "Semplificazione della disciplina edilizia");

Preso atto che, come da relazione dell'Assessore, assunta nelle presenti premesse:

- la Regione Emilia Romagna, con la L.R. 24/2017, assieme alla limitazione del consumo di suolo si pone l'obiettivo di favorire la rigenerazione dei territori urbanizzati e il miglioramento della qualità urbana ed edilizia;

- ai sensi dell'art. 7 della citata legge, la rigenerazione viene promossa mediante la sostituzione edilizia e/o addensamento delle aree già edificate ricomprese nel territorio urbanizzato (TU) per aumentarne l'attrattività attraverso processi di riqualificazione dell'ambiente già costruito;

- altresì, ai sensi dell'art. 8 della medesima legge, per gli interventi di ristrutturazione urbanistica ed

edilizia, addensamento o sostituzione urbana all'interno del territorio urbanizzato, il contributo di costruzione è ridotto in misura non inferiore al 20 per cento rispetto a quello previsto per le nuove costruzioni;

- tale riduzione è stata poi ulteriormente aumentata con la richiamata DAL 186/2018 al 35% per gli interventi attuati sull'esistente, applicabile a tutte le funzioni nonché voci che concorrono a definire il nuovo Contributo di Concessione (U1, U2, QCC, D, S);

- con proprio atto del 20.06.2019 questo Consiglio ha già approvato gli Indirizzi di Governo 2019-2024 del Sindaco e che la riqualificazione e la rigenerazione urbana sono indicate tra gli obiettivi primari e strategici di questa Amministrazione;

- a tal fine, una forte riduzione del contributo di costruzione, può rappresentare un efficace strumento per il perseguimento di tali obiettivi, pur nella consapevolezza che tale misura si traduce in minori risorse in conto capitale a disposizione per l'ente locale da destinare a investimenti, oggi non quantificabili, ma il cui saldo negativo eventualmente generato potrà essere compensato, nel medio periodo, proprio dal nuovo regime di agevolazioni, stante l'auspicata funzione di propulsore virtuoso per l'incremento di pratiche edilizie e , più in generale, di impulso alla qualificazione complessiva del contesto urbano; incentivazioni altresì perseguiti già con l'adottata variante al RUE (rif. Del. C.C. 43/2019 della precedente consigliatura), ora in corso di approvazione, con l'introduzione di norme, pur in attesa della formazione del nuovo PUG, a integrare la vigente disciplina comunale delle trasformazioni edilizie con parametri ed elementi progettuali tesi a garantire, anche attraverso la stessa sostituzione edilizia, l'inserimento di elementi per la qualità ecologico – ambientale;

- il Comune di Modena, pur in coerenza con quanto sopra richiamato e in conformità ai disposti regionali fissati nella citata DAL 186/1018, come specificati altresì nell'Atto di coordinamento di cui alla Dal 1433/19, intende imprimere una ulteriore forte spinta alla rigenerazione introducendo le seguenti misure premiali:

1. sostegno alla rigenerazione, anticipando in tal senso un elemento primario del redigendo PUG, quindi da questo ulteriormente modificabile, attraverso la immediata applicazione delle riduzioni previste dalla RER; nello specifico definendo e poi includendo tra gli interventi che godono della riduzione del 35% ai sensi della DAL 186/2018, le trasformazioni consistenti nella sostituzione edilizia nonché addensamento, anche quando ciò avvenga mediante la completa demolizione di edifici esistenti e nuova riedificazione con gli indici variamente assentiti dal RUE. Da tali incentivi si intendono escluse le attività commerciali al dettaglio eccedenti il vicinato e/o i centri di vicinato.

2. riduzione del costo di costruzione (QCC), stimabile in via ipotetica in circa un complessivo 40%, quale misura di sostegno alla rigenerazione, ulteriore rispetto al 35% previsto dalla RER, in particolare:

a. ulteriore riduzione del 5% per gli interventi diretti (cila, scia e pdc) relativi agli interventi di restauro, restauro e risanamento conservativo, quando onerosi (cambio d'uso), nonché per gli interventi di ristrutturazione edilizia operata sull'intera unita edilizia (interi edifici e relative pertinenze); La medesima riduzione si applica anche alla ristrutturazione con ampliamento, ovvero all'addensamento e sostituzione edilizia; in tal caso il valore di cui alla tabella regionale in approvazione col presente atto, farà riferimento alla nuova costruzione, per la quale varrà pur sempre la citata riduzione del 5%, aggiuntiva rispetto al 35% previsto dalla RER. Da tali incentivi si

intendono escluse le attività commerciali al dettaglio eccedenti il vicinato e/o i centri di vicinato;

b. ulteriore riduzione del 10% (alternativa al precedente punto a) per gli interventi più complessi e pertanto assoggettati a Piano di Recupero o PdC Convenzionati attinenti alle medesime aree, pur con le specifiche e modalità di cui al precedente punto;

3. riduzione degli oneri di urbanizzazione (U1, U2), oltre alla riduzione base del 35% prevista dalla RER, di sostanziale diminuzione rispetto ai valori attuali, promuovendo ulteriormente la riqualificazione e rigenerazione attraverso le seguenti riduzioni:

a. una prima riduzione del 15% (quindi aggiuntiva al citato 35%) per tutte le funzioni (dalla residenza al produttivo), rispetto al valore tabellare della RER;

b. ulteriore riduzione del 10% (aggiuntiva al 35% e 15% sopra indicati) e per le aree ricomprese nel POC MOW e la fascia a nord della ferrovia (i rioni S. Anna, Sacca e Crocetta), nonché del 5% per le frazioni a nord, come poi oltre meglio specificate (Marzaglia, Tre Olmi, Lesignana, Ganaceto, Villanova e Albareto).

Le agevolazioni sopra indicate saranno promosse dal Comune attraverso il sostegno attivo di progetti con riferimento ad alcuni nodi presenti nel territorio che necessitano di consistenti interventi di rigenerazione, dai Centri di vicinato, alle aree dismesse o che verranno dismesse (ex Fonderie, Fonderie Cooperative, Ex Mulino ed Ex Fonderia di Albareto, Palazzo Manfredini), e per quali in sede di Convenzione potranno avere titolo ad introdurre, pur sempre in conformità alle disposizioni vigenti, ulteriori misure di sostegno (incrementi volumetrici, flessibilità negli usi, monetizzazioni ecc) .

Tutto quanto premesso e rilevato pertanto che, a norma del punto 6.3.1. della DAL n.186/2018, i Comuni sono tenuti al recepimento della nuova disciplina sul contributo di costruzione entro novanta giorni dalla sua pubblicazione sul BURERT, trascorsi i quali la medesima disciplina opera direttamente;

Dato atto che la nuova disciplina fornisce numerosi spazi di flessibilità ai Comuni nell'applicazione del contributo di costruzione, così da meglio adattare le singole voci alle specificità del territorio locale. In particolare, la DAL n.186/2018 prevede che i Comuni possano pronunciarsi motivatamente in ordine alla:

- eventuale scelta di collocazione alla classe immediatamente inferiore o superiore (per i Comuni diversi dai capoluoghi) ovvero alla scelta della I classe (per Comuni confinanti con i capoluoghi);

- eventuale possibilità di variazione dei valori unitari di U1 e U2, fino ad un massimo del 15%, sia in riduzione che in aumento, e definizione delle conseguenti tabelle parametriche;

- eventuale percentuale di riduzione dell'Area dell'insediamento all'aperto (AI), fino ad un massimo del 50%, per determinate attività sportive svolte all'aperto, qualora l'area destinata alle attività sportive sia prevalente rispetto a quella riservata al pubblico;

- riduzioni del contributo di costruzione ulteriori rispetto alla riduzione del 35% gia' prevista dall'art. 8, comma 1, lettera b, della L.R. n. 24/2017, fino alla eventuale completa esenzione dallo stesso, per gli interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, addensamento o sostituzione urbana, e per interventi di recupero o riuso di immobili dismessi o in via di dismissione, all'interno del territorio urbanizzato;

- riduzioni di U1 e U2 per le casistiche elencate al punto 1.4 dell'Allegato A della DAL n.186/2018;

- eventuale variazione della quota percentuale da destinare agli Enti esponenziali delle confessioni religiose;

- eventuale variazione massima del 15% dei valori delle tariffe base Td e Ts ai fini del calcolo dei contributi D ed S;

- eventuale aggiunta di ulteriori coefficienti per meglio articolare i tipi di attività produttiva presenti sul territorio in relazione ai contributi D ed S;

- eventuale variazione, fino ad un massimo del 15%, dei valori delle tariffe Td e Ts per talune Frazioni del territorio comunale;

- eventuale corresponsione del contributo straordinario per gli interventi, all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, diretti alla realizzazione di strutture di vendita di rilievo sovracomunale;

- eventuali percentuali di riduzione per le quattro fasce dei valori "A", sino ad un massimo del 35%, da applicare nel calcolo della QCC, qualora nel Comune il valore "A" medio su tutte le zone comunali per la destinazione residenziale, superi di almeno il 50% il costo di costruzione di cui alla DCR 1108/1999;

- costo medio della camera in strutture alberghiere sulla base di analisi di mercato se il dato non è disponibile in banche dati pubblicate da organismi accreditati (Italian Hotel Monitor, Osservatori locali, ecc....);

- quota del costo di costruzione per le attività turistico ricettive, commerciali, direzionali, in misura non superiore al 10%;

- modalità di versamento della quota del contributo di costruzione relativa agli U1 e U2, con particolare riferimento alla quota massima che può essere corrisposta in corso d'opera;

- modalità di rendicontazione delle spese sostenute per le opere di urbanizzazione realizzate a scomputo;

Considerato che, secondo il principio di non duplicazione della normativa sovraordinata di cui all'art. 48 della L.R 24/2017, i Comuni con l'atto di recepimento della DAL n.186/2018 non devono riprodurre l'intero testo del medesimo provvedimento ma assumere solo le determinazioni in merito ai punti appena elencati, affidati alla loro autonomia;

Richiamata la delibera di Giunta regionale n. 624 del 29 aprile 2019 recante "Atto di coordinamento tecnico in merito allo Schema di delibera del Consiglio comunale di recepimento della DAL n.186/2018 in materia di disciplina del contributo di costruzione";

Ritenuto, pertanto, di procedere al recepimento della DAL n.186/2018 ed alla assunzione delle determinazioni comunali in merito ai punti sopra riportati, indicando sinteticamente le ragioni delle scelte effettuate secondo quanto di seguito specificato:

- in merito al **punto 1.2.3.** della DAL n.186/2018 (relativo all'eventuale **scelta comunale di collocazione alla classe immediatamente inferiore o superiore**, per i Comuni diversi dai capoluoghi ovvero alla scelta della classe I, per Comuni confinanti con i capoluoghi), si ritiene di:

- confermare le determinazioni della DAL n.186/2018, che ha attribuito al Comune di MODENA la .... **Classe.I.;**

- in merito al **punto 1.2.11.** (relativo alla possibilità di **variare i valori unitari di U1 e U2** fino ad un massimo del 15%, sia in riduzione che in aumento rispetto a quanto stabilito nella DAL n.186/2018), si ritiene di:

- **variare i valori unitari U1 e/o U2 della Tabella B di seguito riportata (- 15%)** e, conseguentemente, ricalcolare i valori della Tabella parametrica di U1 e U2 riportata **in fondo all'Allegato 1 e al punto 2 dell'Allegato 2,**

- per le ragioni di seguito indicate: **sino ad approvazione del nuovo PUG, rendere l'incidenza degli oneri differenziata per parti territoriali meno incidente rispetto al vigente regime.**

- Tabella B - Valori unitari U1 e U2 modificati

Funzioni	U1 (€/mq)	U2 (€/mq)	U1+U2 (€/mq)
Funzione residenziale	72,25	93,50	165,75
Funzione commerciale al dettaglio e Funzione produttiva limitatamente all'artigianato di servizio (casa, persona)	72,25	93,50	165,75
Funzione turistico-ricettiva	72,25	93,50	165,75
Funzione direzionale	72,25	93,50	165,75
Funzione produttiva	20,40	5,95	26,35
Funzione commerciale all'ingrosso	20,40	5,95	26,35
Funzione rurale	20,40	5,95	26,35

in merito al **punto 1.3.1.** (relativo alla possibilita' di ridurre il **parametro area dell'insediamento all'aperto** (AI) fino ad un massimo del 50% per determinate attivita' sportive svolte all'aperto, qualora l'area destinata alle attivita' sportive sia prevalente rispetto a quella riservata al pubblico), si ritiene di:

- **ridurre** il valore AI per le attivita' sportive di seguito elencate rispettivamente delle percentuali indicate: **50% limitatamente alle attivita' sportive convenzionate in concessione o diritto di superficie di aree di proprieta' del Comune.**

Per le ragioni di seguito indicate: **la presenza della Convenzione assicura generalmente che l'attivita' venga svolta con modalita' che assicurino il pubblico interesse in termini di massima accessibilita', tempi e modalita' di svolgimento in conformita' ai vigenti regolamenti.**

in merito ai **punti 1.4.1., 3.10. e 5.3.12.** (relativi alla possibilità, all'interno del territorio urbanizzato, di **ulteriori riduzioni del contributo di costruzione,** oltre al 35% fissato per legge, fino alla completa esenzione dallo stesso), si ritiene di:

- **stabilire le seguenti ulteriori riduzioni del contributo di costruzione:**

Descrizione intervento	% di riduzione

	U1	U2	D	S	QCC
Interventi di Restauro e Risanamento conservativo quando onerosi, Ristrutturazione, Riuso e recupero dell'intera unità edilizia esistente, come in premessa specificati (rif. punto 2a).	/	/	/	/	**5,00%**
Interventi attuati tramite Piani di Recupero o PdC convenzionati in attuazione di analoghe aree, come in premessa specificati (rif. punto 2b)..	/	/	/	/	**10,00%**
Interventi di sostituzione edilizia comprensivi di Ristrutturazione e nuova costruzione in conformità al RUE come in premessa specificati presentati entro i termini di approvazione del PUG . (rif. punto 1 premessa).	/	/	/	/	**5,00%**

per le ragioni di seguito indicate: **incentivo (maggior ammortamento) dei costi di intervento con tali modalità.**

- in merito al **punto 1.4.2.** (relativo alla possibilità di **ridurre fino ad un massimo del 30% di U1 e U2 per talune Frazioni** del territorio comunale), si ritiene di:

- stabilire le seguenti percentuali di riduzione dei valori unitari U1 e/o U2, con esclusione degli interventi relativi ad attività commerciali eccedenti il vicinato, per le seguenti Frazioni, limitatamente al TU di cui al PSC e per la Fascia Ferroviaria Nord ricompresa tra la tang. Nord e la linea ferroviaria storica MI-MO **(come individuato nell'allegato planimetria: Allegato 3):**

	% riduzione U1	% riduzione U2
Fascia Ferroviaria Nord	**-10%**	**-10%**
POC-MOV come da allegato RUE	**-10%**	**-10%**
Frazione Marzaglia (TU PSC)....	**-5%**	**-5%**
Frazione Tre Olmi (TU PSC)....	**-5%**	**-5%**
Frazione Lesignana (TU PSC)....	**-5%**	**-5%**
Frazione Ganaceto (TU PSC)....	**-5%**	**-5%**
Frazione Villanova (TU PSC)....	**-5%**	**-5%**
Frazione Albareto (TU PSC)....	**-5%**	**-5%**

per le ragioni di seguito indicate: **incentivi ai processi di rigenerazione dell'area già avviati o da avviare con specifici progetti.**

- in merito al **punto 1.4.3.** (relativo alla possibilità di ridurre gli oneri di urbanizzazione secondaria (U2), fino ad un massimo del 50%, per gli interventi relativi a **residenze per anziani e a strutture socioassistenziali, sanitarie ed educative**), si ritiene di:

- stabilire la seguente percentuale di riduzioni del valore unitario U2: **20% limitatamente agli interventi assoggettati a specifica convenzione.**

- per le ragioni di seguito indicate: **la presenza della Convenzione assicura generalmente che l'attività venga svolta con modalità che assicurino il pubblico interesse in termini di massima accessibilità, tempi e modalità di svolgimento dei servizi.**

- in merito al **punto 1.4.4.** (relativo alla possibilità di ridurre U1 e U2, fino ad un massimo del 20%, in caso di interventi di **edilizia residenziale sociale**, di cui al D.I. 22/4/2008, comprensivi di quelli di edilizia residenziale convenzionata ai sensi degli artt.32 e 33, comma 3, della L.R. n. 15/2013 a condizione che gli alloggi non superino i 95 mq. di SU) si ritiene di:

- non applicare alcuna riduzione, demandando eventuali differenti valutazioni in occasione del redigendo PUG;

- in merito al **punto 1.4.5.** (relativo alla possibilità di ridurre U1 e U2, fino ad un massimo del 20%, per le **microaree familiari** di cui all'art. 3, comma 1, lettera b, della Legge regionale 16 luglio 2015, n. 11 "Norme per l'inclusione sociale di Rom e Sinti"), si ritiene di:

- non applicare alcuna riduzione, demandando eventuali differenti valutazioni in occasione del redigendo PUG;

- in merito al **punto 1.4.6.** (relativo alla possibilità di ridurre U1 e U2, fino ad un massimo del 20%, per le attività industriali ed artigianali collocate in **aree ecologicamente attrezzate**), si ritiene di:

- non applicare alcuna riduzione, demandando eventuali differenti valutazioni in occasione del redigendo PUG;

- in merito al **punto 1.4.7.** (relativo alla possibilità di ridurre U1 e U2, fino ad un massimo del 30%, in caso di **tettoie destinate a depositi** di materie prime, semilavorati e prodotti finiti connesse ad attività produttive), si ritiene di:

- non applicare alcuna riduzione, demandando eventuali differenti valutazioni in occasione del redigendo PUG;

- in merito al **punto 1.4.8.** (relativo alla possibilità di ridurre U1 e U2, fino ad un massimo del 30%, per l'attuazione delle **ulteriori misure di qualità edilizia** definite dal PUG ovvero per la realizzazione dei requisiti integrativi e complementari definiti nella seconda parte del

Regolamento Edilizio, ovvero nel caso di interventi edilizi che soddisfino elevati standard di qualità architettonica, di efficienza energetica, di sicurezza sismica, di sostenibilità dell'edificio, ecc., secondo quanto previsto dai vigenti provvedimenti comunali), si ritiene di:

- non applicare ulteriori riduzioni, demandando eventuali differenti valutazioni in occasione del redigendo PUG;

- in merito al **punto 1.6.3.** (relativo alla possibilità di **aumentare o ridurre la percentuale del 7%** destinata ai rimborsi a favore degli Enti esponenziali delle confessioni religiose per gli interventi di riuso e rigenerazione urbana degli edifici di culto e delle relative pertinenze), si ritiene di:

- confermare la quota del 7% fissata dalla DAL N.186/2018;

- in merito al **punto 3.7.** (relativo alla possibilità di **variazione di valori unitari di Td e Ts** fino ad un massimo del 15%, sia in riduzione che in aumento rispetto a quanto stabilito nella DAL n.186/2018), si ritiene di:

-non apportare variazioni rispetto alla DAL n.186/2018;

- inoltre, in relazione alla possibilità di **introdurre ulteriori coefficienti** per meglio articolare i tipi di attività produttiva presenti sul territorio in relazione ai contributi D ed S, si ritiene di:

-non introdurre ulteriori coefficienti, demandando eventuali differenti valutazioni in occasione del redigendo PUG;

- in merito al **punto 3.8.** (relativo alla possibilità di **ridurre fino ad un massimo del 30% dei valori base Td e Ts per talune Frazioni** del territorio comunale), si ritiene di:

- non apportare variazioni relative alle Frazioni;

- in merito al **punto 4.2.** (relativo alla possibilità di prevedere la corresponsione del **contributo straordinario (CS) per gli interventi all'interno del perimetro del territorio urbanizzato** se finalizzati alla realizzazione di **strutture di vendita di rilievo sovracomunale)**, si ritiene di:

- prevedere la corresponsione del CS all'interno del T.U. per la realizzazione di strutture di vendita di rilievo sovracomunale, nonché interventi comportanti varianti al vigente Piano o in deroga alle vigenti norme regolamentari;

- per le ragioni di seguito indicate: **Stante la stretta connessione e interdipendenza di tali interventi/insediamenti con le politiche di qualificazione della città pubblica, comprensive della qualificazione della rete commerciale di vicinato.**

- in merito al punto **5.1.5.** relativo all'indicazione del **costo medio della camera** in strutture alberghiere:

- si definisce il seguente costo medio della camera: **€ 92,16,** calcolato nel modo di seguito indicato:
  Il costo medio della camera è stato ottenuto tramite media ponderata dei costi medi delle diverse tipologie di strutture alberghiere rilevate dal Comune di Modena nel territorio provinciale, per conto dell'Istituto Nazionale di Statistica, nell'ambito della rilevazione dei prezzi per il calcolo dell'indice dei prezzi al consumo. Il dato è quello rilevato a dicembre 2018, nei primi 3 sabati del mese.

  Tramite la seguente formula:

$$\frac{\sum_{i=1}^{n} (Ci*Si)}{\sum^{n} Si}$$

Ove :

Ci =costo medio della camera nella categoria i

Si=numero di strutture ricettive alberghiere rilevate nella categoria i

- si stabilisce che ai successivi aggiornamenti triennali si provvederà con determinazione della struttura competente, nell'osservanza dei criteri stabiliti dal punto 5.1.5. della DAL n. 186/2018;

- in merito al **punto 5.2.1.** (relativo alla possibilità, per i primi cinque anni di applicazione della presente delibera, **di ridurre i valori "A" da applicare nel calcolo della QCC** secondo quanto stabilito nella Tabella 4 del punto 5.2.3. della DAL n.186/2018, **nel caso in cui il valore "A" medio del Comune superi i 1.050,00 euro** (che corrisponde ad un aumento del 50% del costo di costruzione di cui alla DCR 1108/1999), si ritiene di:

- non applicare alcuna riduzione, demandando eventuali differenti valutazioni in occasione del redigendo PUG;

- In merito al **punto 5.5.2.** (relativo alla possibilità di stabilire la **quota del costo di costruzione per le attività commerciali, turistico ricettive, direzionali** o fornitrici di servizi, di carattere non artigianale, in misura non superiore al 10%), si ritiene di:

- non modificare la percentuale del 10% fissata dalla DAL n.186/2018

- in merito al **punto 6.1.6.** (relativo alla modalità di **rendicontazione delle spese sostenute** delle opere di urbanizzazione realizzate a scomputo), si ritiene di:

- confermare che la rendicontazione finale delle spese sostenute per la realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo, è attuata mediante la presentazione di copia dei documenti contabili predisposti dal direttore dei lavori ed in particolare del conto finale dei lavori accompagnato dalle

fatture quietanzate;

- In merito ai **punti 6.2.1. e 6.2.2.** (relativi alle **modalità di versamento della quota del contributo di costruzione)**, si ritiene di:

- ammettere la corresponsione di una quota pari al 50% del contributo di costruzione dovuto in corso d'opera;

- stabilire le seguenti garanzie reali o personali da prestare in caso di pagamento dilazionato del contributo di costruzione: **fidejussione bancaria di primario istituto di credito, o polizza assicurativa fidejussoria.**

-stabilire altresì che il debito residuo può essere frazionato nelle seguenti rate senza interessi:
-il 50% entro 6 mesi dal rilascio del PdC o dalla presentazione della Scia o della Cila;
-il 50% entro 12 mesi dal rilascio del PdC o dalla presentazione della Scia o della Cila;

restando inteso che l'intero debito deve essere estinto prima dell'effettiva conclusione dei lavori.

per le ragioni di seguito indicate: **in allineamento alla norma sovraordinata (L.R. 15/13).**

Dato atto che, nell'osservanza di quanto previsto dall'atto di coordinamento regionale:

- le determinazioni appena specificate sono sintetizzate nell'**Allegato 1** parte integrante del presente provvedimento, recante "Quadro sinottico delle determinazioni comunali in merito alla disciplina del contributo di costruzione", per consentirne una più agevole e univoca lettura;

- si è provveduto a predisporre il "Testo coordinato della DAL n. 186/2018, in materia di disciplina del contributo di costruzione, con le determinazioni comunali assunte in sede di recepimento", costituente l'**Allegato 2** parte integrante del presente provvedimento;

Dato atto altresì che il presente atto comporta il venir meno dell'efficacia della propria deliberazione n. 89 del 2007 in materia di contributo di costruzione, avente ad oggetto "*Indicazioni procedurali per l'applicazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e tabelle parametriche aggiornate con deliberazione del C.C: n.17 del 18.02.1999 - modifiche.*" e ss.mm.ii., e di ogni altra disposizione in materia di disciplina del contributo di costruzione, prevista in piani, regolamenti e altri atti comunali.

Ritenuto, ai fini dell'applicazione della nuova disciplina sul contributo di costruzione, **di assumere per territorio urbanizzato (T.U.) quello definito dal PSC/PRG vigente;**

Ritenuto infine **di confermare, nelle more dell'adozione del PUG, la vigente tabella degli importi unitari per la monetizzazione delle aree per le dotazioni territoriali di cui alla deliberazione di Giunta Comunale n. 608 del 09.10.07**;

Richiamati i seguenti provvedimenti normativi:

- D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia";

- Legge regionale 21 ottobre 2004, n. 23 "Vigilanza e controllo dell'attività edilizia ed applicazione della normativa statale di cui all'articolo 32 del D.L. 30 settembre 2003, n. 269, convertito con modifiche dalla Legge 24 novembre 2003, n. 326";

- Legge regionale 30 luglio 2013, n. 15 "Semplificazione della disciplina edilizia";

- Legge regionale 21 dicembre 2017, n. 24 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio";

Su proposta della Giunta comunale;

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

Vista la disposizione di delega prot. 257226 del 29.08.2019 del Dirigente Responsabile del Settore Pianificazione Territoriale e Rigenerazione Urbana, ing. Maria Sergio, nei confronti del Dirigente Responsabile del Servizio Trasformazioni edilizie, arch. Corrado Gianferrari;

Visto il parere favorevole del Dirigente Responsabile del Servizio Trasformazioni edilizie, arch. Corrado Gianferrari, espresso in ordine alla regolarità tecnica, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.;

Visto il parere di congruita' espresso dal Dirigente del Settore Pianificazione Territoriale e Rigenerazione Urbana, ing. Maria Sergio;

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

Dato atto che la presente proposta è stata sottoposta all'esame della Commissione consiliare competente nella seduta del 17 settembre 2019;

D e l i b e r a

1) di recepire la deliberazione dell'Assemblea legislativa della Regione Emilia-Romagna del 20 dicembre 2018, n. 186, deliberando per le motivazioni indicate in premessa sui possibili profili di modifica della disciplina del contributo di costruzione previsti nel medesimo provvedimento regionale, secondo quanto illustrato:

a) nell'allegato **Allegato 1,** recante "**Quadro sinottico delle determinazioni comunali in merito alla disciplina del contributo di costruzione**" che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto;

b) nell'allegato **Allegato 2,** recante "**Testo coordinato della DAL n. 186/2018, in materia di disciplina del contributo di costruzione, con le determinazioni comunali assunte in sede di recepimento**", che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto;

2) di dare atto che il presente atto comporta il venir meno dell'efficacia della propria deliberazione

n. 89 del 2007 in materia di contributo di costruzione, avente ad oggetto *"Indicazioni procedurali per l'applicazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e tabelle parametriche aggiornate con deliberazione del C.C: n.17 del 18.02.1999 - modifiche."* e ss.mm.ii., e di ogni altra disposizione in materia di disciplina del contributo di costruzione, prevista in piani, regolamenti e altri atti comunali.

3) di assumere ai fini dell'applicazione del presente provvedimento il **territorio urbanizzato (T.U.) definito dal PSC/POC/RUE vigente**;

a. di approvare, ai fini degli incentivi del punto 1.4.2 (relativo alla possibilità di **riduzione degli oneri di U1 e U2 per talune Frazioni** e rioni del territorio comunale), la planimetria di cui all'**Allegato 3;**

4) di confermare, nelle more dell'adozione del PUG, la vigente tabella degli importi unitari per la monetizzazione delle aree per le dotazioni territoriali di cui alla propria deliberazione di **Giunta Comunale n. 608 del 09.10.07**;

5) di dare atto che il presente provvedimento ha effetti diretti sul Bilancio dell'Ente non quantificabili in quanto dipendenti dalla consistenza dei titoli edilizi onerosi che saranno presentati e rilasciati a far data dalla entrata in vigore delle nuove disposizioni;

6) di pubblicare integralmente la presente delibera sul sito istituzionale del Comune ai fini della sua efficacia, ai sensi dell'articolo 39, comma 3, del decreto legislativo 14 marzo 2013, n. 33 (Riordino della disciplina riguardante il diritto di accesso civico e gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni");

7) di trasmettere copia integrale della presente deliberazione alla Regione Emilia-Romagna, che provvederà all'immediata pubblicazione sul BURERT dell'avviso dell'avvenuta approvazione;

8) di dare atto che la presente delibera entrerà in vigore dalla data di pubblicazione sul BURERT del citato avviso, a condizione che alla medesima data si sia provveduto alla pubblicazione integrale della medesima deliberazione sul sito istituzionale del Comune di cui al precedente punto 7.

Successivamente, stante l'urgenza di provvedere, il PRESIDENTE sottopone a votazione palese, con procedimento elettronico, l'immediata eseguibilità della presente deliberazione che il Consiglio comunale approva ad unanimità di voti, con il seguente esito:

Consiglieri presenti in aula al momento del voto: 32
Consiglieri votanti: 24

Favorevoli 24: i consiglieri Aime, Bergonzoni, Carpentieri, Carriero, Cirelli, Connola, Fasano, Forghieri, Franchini, Giordani, Guadagnini, Lenzini, Manenti, Manicardi, Parisi, Poggi, Reggiani, Scarpa, Silingardi, Stella, Trianni, Tripi, Venturelli e il Sindaco Muzzarelli.

Astenuti 8: i consiglieri Baldini, Bertoldi, Bosi A., De Maio, Giacobazzi, Moretti, Prampolini, Rossini

Risulta assente la consigliera Santoro.

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

Il Presidente
f.to Fabio Poggi

Il Funzionario Verbalizzante
f.to Maria Di Matteo

Il Segretario Generale
f.to Maria Di Matteo

La presente deliberazione è immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del T.U. 267/2000 ordinamento EE.LL.

Il Segretario Generale
f.to Maria Di Matteo

La presente deliberazione è pubblicata all'Albo Pretorio di questo Comune per quindici giorni consecutivi a decorrere dalla data sotto indicata.

Modena, 01/10/2019

Il Segretario Generale
f.to Maria Di Matteo

COMUNE DI MODENA
Settore Pianificazione Territoriale e Rigenerazione Urbana
Servizio Trasformazioni Edilizie

Allegato alla deliberazione del Consiglio comunale n. 69 del 26/09/2019

Oggetto: RECEPIMENTO DELLA DELIBERAZIONE DELL'ASSEMBLEA LEGISLATIVA DELLA REGIONE EMILIA ROMAGNA DEL 20/12/2018 N. 186 IN MATERIA DI DISCIPLINA DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE PER FAVORIRE LA RIQUALIFICAZIONE E LA RIGENERAZIONE URBANA

- Si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, della presente proposta di deliberazione ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.

Il Dirigente Responsabile
f.to arch. Corrado Gianferrari

Visto di congruita'
La Dirigente del Settore
f.to ing. Maria Sergio

Modena, 17.9.2019

- Si esprime parere favorevole in merito alla regolarità contabile della presente proposta di deliberazione ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.

Il Ragioniere Capo
f.to Dott.ssa Stefania Storti

Modena, 18.9.2019

Assessore proponente
f.to Anna Maria Vandelli

SCHEDA A - Calcolo QCC per interventi di nuova costruzione e per interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione. Categoria funzionale: residenza

1) Calcolare gli incrementi I1 e I2 seguendo le Tabelle1 e 2

Tabella 1 - INCREMENTO PER SUPERFICIE UTILE - I1

Classi di superfici (mq)	Alloggi (n)	Superficie utile SU (mq)	Rapporto rispetto al totale di SU	% di incremento	% di incremento per classi di superfici
(1)	(2)	(3)	(4) = (3) : SU	(5)	(6) = (4) x (5)
≤ 95		2.000,00	1,00	0	0,000
> 95 ≤ 110	20		0,00	5	0,000
> 110 ≤ 130			0,00	15	0,000
> 130 ≤ 160			0,00	30	0,000
> 160			0,00	50	0,000
	Totale SU	2.000,00			Somma incrementi i1 = 0,000

Tabella 2 - INCREMENTO PER SERVIZI ED ACCESSORI - I2

		Intervallo R di variabilità del rapporto percentuale (%)	Ipotesi che ricorre	% i2 corrispondente	
Tot. SU	2.000,00				
Tot. SA	1.000,00				
Tot. SC = SU + 60% SA =	2.600,00				
R = (SA: SU) * 100 =	50	≤ 50	1	0	
		> 50 ≤ 75	0	10	
		> 75 ≤ 100	0	20	
		> 100	0	30	0,000

2) Calcolare l'incremento I e la maggiorazione M

Tabella 3 – CALCOLO INCREMENTO I E MAGGIORAZIONE M

I = i1 + i2 =	0,00	Classe edificio =	I	Maggiorazione M =	0

Intervalli %	Classe/maggiorazione	Intervalli %	Classe/maggiorazione
% di I fino a 5 inclusa:	Classe I - M= 0	% di I da 30 a 35 inclusa:	Classe VII - M=30
% di I da 5 a 10 inclusa:	Classe II - M= 5	% di I da 35 a 40 inclusa:	Classe VIII - M=35
% di I da 10 a 15 inclusa:	Classe III - M= 10	% di I da 40 a 45 inclusa:	Classe IX - M=40
% di I da 15 a 20 inclusa:	Classe IV - M=15	% di I da 45 a 50 inclusa:	Classe X - M=45
% di I da 20 a 25 inclusa:	Classe V - M=20	% di I oltre 50%:	Classe XI - M=50
% di I da 25 a 30 inclusa:	Classe VI - M=25		

3) Calcolare il costo di costruzione convenzionale unitario A (come definito al punto 5.1 della DAL 186/2018)

A = 1.843,75 €/mq

4) Calcolare il costo di costruzione unitario maggiorato B

B = A * (1 + M/100) = 1.843,75 €/mq

dove:

A è il costo di costruzione convenzionale unitario

M è la maggiorazione calcolata rispetto alla classe edificio

5) Calcolare il QCC relativo al costo di costruzione:

QCC = (B * P) * SC * % riduzione = 383.500,00 €

Se B*P è minore di 25 €/mq allora B*P è da considerarsi pari a 25 €/mq ⟶ P*B è > 25€/mq, pertanto: B * P = 147,50

dove:

B è il costo di costruzione unitario maggiorato

P è la percentuale in relazione al costo di costruzione unitario maggiorato B (Tab. 4 della Scheda A)

(In riferimento alle unità immobiliari aventi le caratteristiche delle abitazioni di lusso, così come definite dal DM 2 agosto 1969, o agli edifici provvisti di eliporto, il valore percentuale P è pari al 20%)

abitazioni di lusso (SI/NO) = no ⟶ P = 8

SC è la superficie complessiva

% riduzione è l'eventuale riduzione della QCC per gli immobili collocati all'interno del territorio urbanizzato relativi a interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, addensamento o sostituzione urbana, e per interventi di recupero o riuso di immobili dismessi o in via di dismissione (par. 5.3.12). Per interventi di ristrutturazione edilizia eseguita mediante demolizione e ricostruzione la % riduzione è pari al:	0 %

Tabella 4 - Percentuale P in relazione al costo di costruzione unitario maggiorato B

Classi di valori immobili "D" (€/mq)	%	Ipotesi che ricorre
< 500	5	0
501 - 1.000	6	0
1.001 - 1.500	7	0
1.501 - 2.000	8	1
2.001 - 2.500	9	0
2.501 - 3.000	10	0
3.001 - 3.500	11	0
3.501 - 4.000	12	0
4.001 - 4.500	13	0
> 4.501	14	0

ALLEGATO D

09/01/2020

Accedi

< Prec 2 di 503 Succ >

€ 267.400 - € 313.000 | € 719/mese rata mutuo | 4 - 5 locali | da 111 m² superficie

ORDINE ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI CONSERVATORI * R.E. * GUIDO GOLDONI

Nuovi Appartamenti a Modena

MODENA VIA COMPAGNI, ZONA EX AUTODROMO

Realizzazione di una palazzina composta da 10 appartamenti in classe A4
Appartamento da una, due o tre camere ed attici al piano terzo
Consegna prevista dicembre 2020

La tua nota

Puoi inserire un commento a quest'annuncio, sarà visibile solo a te

Informazioni

RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO	MO736 Via Compagni 12/01/2019
DATA DI INIZIO LAVORI E DI CONSEGNA PREVISTA	06/06/2019 31/12/2019

Tipologia e prezzi

Appartamento	€ 313.000	130 m² superficie	2 bagni	M piano	
Appartamento	€ 281.400	117 m² superficie	2 bagni	M piano	
Appartamento	€ 267.400	111 m² superficie	2 bagni	M piano	

Costi

PREZZO	€ 267.400 - € 313.000

Efficienza energetica

CLASSE ENERGETICA	A4
INDICE DI PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE ($EP_{GL,nren}$)	≥ 3,51 kWh/m²a

≥ 3,51 kWh/m²a | Classe energetica A4

A4 A3 A2 A1 B C D E F G

Mutuo

Prezzo dell'immobile	Importo del mutuo	Tasso del mutuo	Durata del mutuo
267,400 €	187,180 €	2,29 %	30 anni

ANTICIPO
€ 80,220 (30%)

MUTUO
€ 187,180 (70%)

Vuoi un preventivo personalizzato e gratuito?

RICHIEDI CONSULENZA

Indirizzo e mappa

Modena - San Cataldo

TrovaCantieri

TROVACANTIERI

Invia un messaggio

Il tuo nome

Il tuo telefono

La tua email

Il tuo messaggio: scrivi qui la tua richiesta per ricevere informazioni più dettagliate

Sono maggiorenne, ho letto e accetto Condizioni Generali e Informativa Privacy

INVIA EMAIL

Opzioni aggiuntive

SEGNALA ERRORI | STAMPA ANNUNCIO | CONDIVIDI ANNUNCIO

Seguici su

Accedi

Prec 1 di 503 Succ

€ 235.000 - € 370.000 | € 632/mese rata mutuo | 3 - 5 Lb locali | da 94 m² superficie

Nuovi Attici e Appartamenti a Modena

MOZIO VIA BELLI (MADONNINA)

In tranquilla zona residenziale circondata da verde pubblico, realizzazione di piccola palazzina da 14 alloggi, in classe A4. Tipologia previste tagli da 2 o 3 camere disposti al 1°, 2° e 3° piano e ATTICI al 4° piano. Possibilità di personalizzazione.

La tua nota

Puoi inserire un commento a quest'annuncio, sarà visibile solo a te

Informazioni

RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO	FR-152536 - 21/10/2019
DATA DI INIZIO LAVORI E DI CONSEGNA PREVISTA	21/10/2019 - 30/09/2020

Tipologia e prezzi

Attico	€ 370.000	152 m² superficie	2 bagni	A piano	
Appartamento	€ 310.000	123 m² superficie	2 bagni	M piano	
Appartamento	€ 285.000	119 m² superficie	2 bagni	M piano	

VEDI ALTRI 5 IMMOBILI

Costi

PREZZO	€ 236.000 - € 370.000

Efficienza energetica

CLASSE ENERGETICA	A4
INDICE DI PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE [EPgl,nren]	≥ 3,61 kWh/m²a

≥ 3,61 kWh/m²a | Classe energetica A4

A4 A3 A2 A1 B C D E F G

Mutuo

Prezzo dell'immobile	Importo del mutuo	Tasso del mutuo	Durata del mutuo
235.000 €	164.500 €	2,29 %	30 anni

Rata da
€ 632
al mese

ANTICIPO
€ 70.500 (30%)

MUTUO
€ 164.500 (70%)

Vuoi un preventivo personalizzato e gratuito?

RICHIEDI CONSULENZA

Indirizzo e mappa

Via Giuseppe Gioachino Belli, Modena - San Cataldo

© Mapbox © OpenStreetMap

TrovaCantieri

TROVACANTIERI

Invia un messaggio

Il tuo nome

Il tuo telefono

La tua email

Il tuo messaggio: scrivi qui le tue richieste per ricevere informazioni più dettagliate

Sono maggiorenne, ho letto e accetto Condizioni Generali e Informativa Privacy

INVIA EMAIL

Opzioni aggiuntive

SEGNALA ERRORI | STAMPA ANNUNCIO | CONDIVIDI ANNUNCIO

Segnalaci

Quadrilocale in Vendita in Strada San Cataldo a Modena

Villaggio artigiano Modena ovest

€ 270.000

Rif Z3011 - " Ad.Ze Parco Ferrari" In borgo di nuova realizzazione composta da sole quattro unità abitative, proponiamo appartamento posto al primo ed ultimo piano così composto: ingresso, ampia sala con affaccio sul cortile condominiale, angolo cottura, disimpegno notte, tre camere da letto (due singole ed una matrimoniale) due bagni di cui uno in camera.

Completa la proprietà un garage al piano terra.

Riscaldamento autonomo, ottime finiture.

Richiesta...

Aggiornato il 26 Settembre 2019

Caratteristiche immobile

Aria Condizionata:	**autonoma**
Bagni:	**2**
Locali:	**4**
Metri quadri:	**124**
Condizioni:	**nuovo**
Box:	**1**
Riscaldamento:	**autonomo**
MQ Box:	**15**

Classe energetica

L'attestato di certificazione energetica del presente immobile è in fase di richiesta

Vicino a

Scuoleentro 500m

a **500m** da una **Scuola materna**

LE TORRI IMMOBILIARE

Immobiliare Le Torri

Contatta l'inserzionista

Codice annuncio: 37853859 Rif: Z3011
0592152380

ALLEGATO E

Agenzia Entrate delle Finanze

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

09/01/2020

Spazio disponibile per annotazioni

ORDINE ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI * R.E. * ARCHITETTO GUIDO GOZZI N.741

Risultato interrogazione: Anno 2019 Semestre 1

Provincia: MODENA

Comune: MODENA

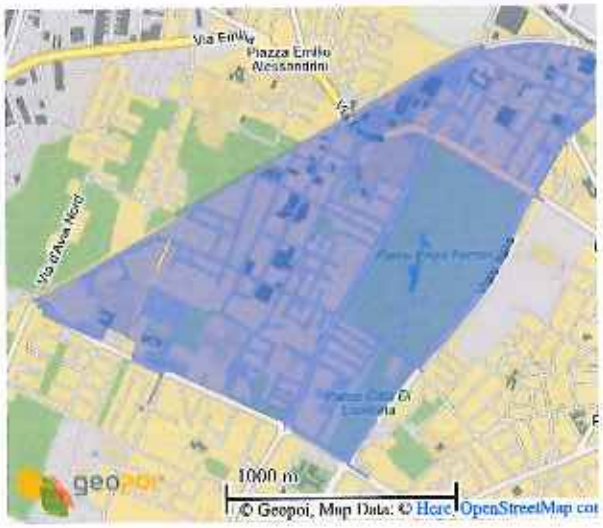
Fascia/zona: Periferica/CAPOLUOGO - EX AUTODROMO, SAN FAUSTINO,VIA COST

Codice zona: D30

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale



Nel 1° semestre 2019 resta sospesa la rilevazione in alcune zone dei comuni di Bomporto, Camposanto, Cavezzo, Concordia sulla Secchia, Finale Emilia, Medolla, Mirandola, Novi di Modena, Ravarino, San Felice sul Panaro, San Possidonio, San Prospero e Soliera, in cui il mercato immobiliare risulta ancora particolarmente condizionato dagli effetti degli eventi sismici del 20 e 29 maggio 2012

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1250	1700	L	5,7	7,5	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	1150	1600	L	5,3	7,1	N
Box	Normale	700	1050	L	2,9	4,3	N
Ville e Villini	Normale	1300	1850	L	5,9	7,5	N

Stampa Legenda

Agenzia Entrate delle Finanze

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Spazio disponibile per annotazioni

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1

Provincia: MODENA

Comune: MODENA

Fascia/zona: Semicentrale/CAPOLUOGO - STAZ. AUTOCORRIERE, STADIO, TEMPIO, CISTI

Codice zona: C7

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Nel 1° semestre 2019 resta sospesa la rilevazione in alcune zone dei comuni di Bomporto, Camposanto, Cavezzo, Concordia sulla Secchia, Finale Emilia, Medolla, Mirandola, Novi di Modena, Ravarino, San Felice sul Panaro, San Possidonio, San Prospero e Soliera, in cui il mercato immobiliare risulta ancora particolarmente condizionato dagli effetti degli eventi sismici del 20 e 29 maggio 2012

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1350	1850	L	6,3	9,4	N
Abitazioni civili	Ottimo	2000	2800	L	7,8	11,3	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	1050	1500	L	6,3	8,8	N
Box	Normale	870	1300	L	4,2	6,3	N

Stampa Legenda