

# **Relazione illustrativa di controdeduzione**

## **Variante al PSC – POC - RUE**

Zona Elementare 891 area 03 – area 12 (ex aree 03 – 08 -12)

“Comparto Ex Consorzio Agrario - Esselunga”

Via Fanti, Via Canaletto

Parte 1°

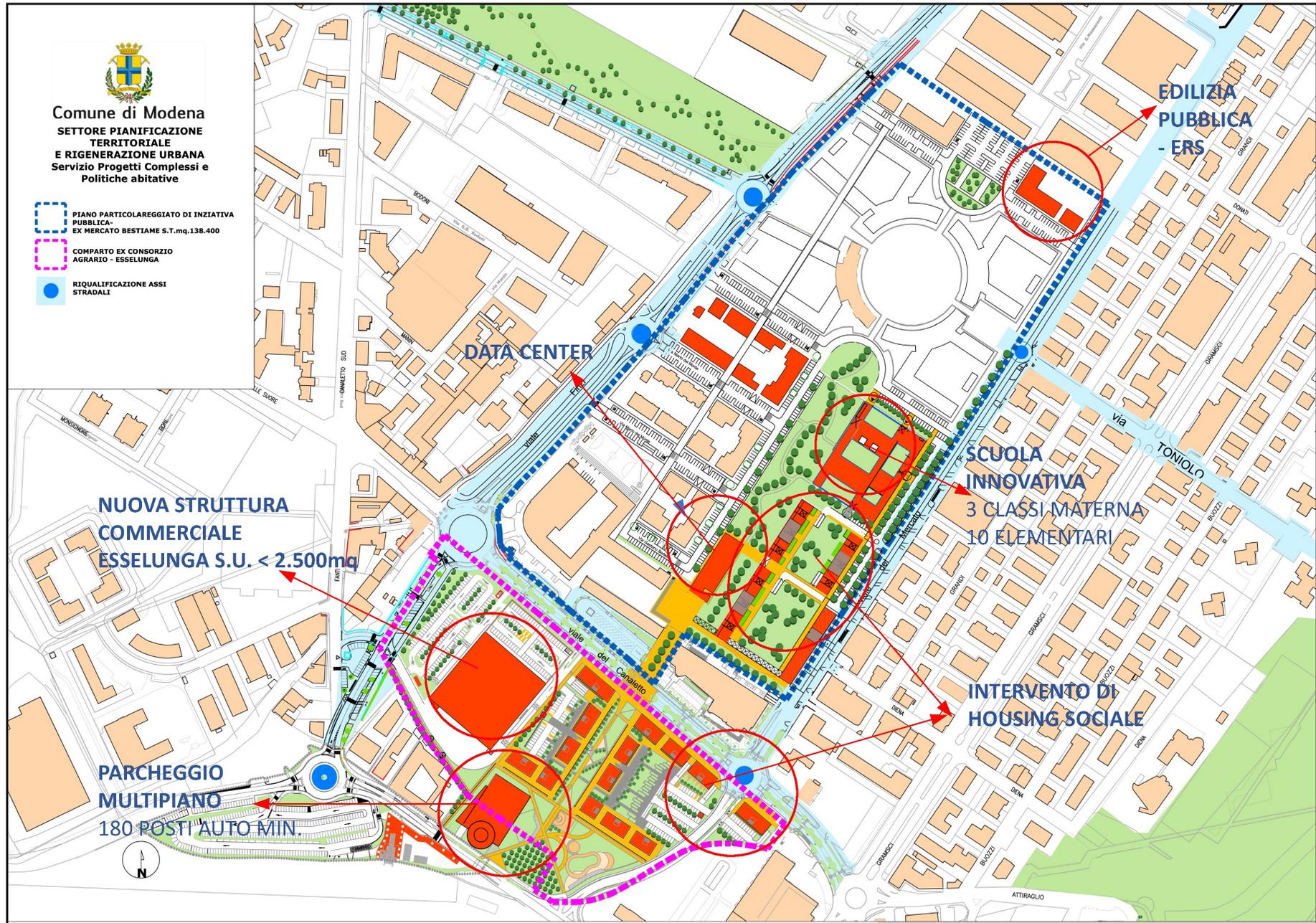
Variante specifica al Piano Strutturale Comunale (PSC) -  
Zona Elementare 891 area 03 – area 12 (ex aree 03 – 08 -12)

### Allegati

1. Inquadramento generale Comparti “Ex Mercato Bestiame” e “Ex Consorzio Agrario – Esselunga”;
2. Foto aerea ed estratto catastale con individuazione del perimetro del Comparto denominato “Ex Consorzio Agrario – Esselunga”;
3. Accordo tra la Società Esselunga S.p.a. e Comune di Modena, ai sensi dell’art. 18 L.R. 20/2000 e s.m. e dell’art. 11 L.R. 241/1990 e s.m.  
Proposta di Riqualificazione e Recupero delle aree ricomprese nella Zona Elementare n. 891 aree nn. 03 – 08 – 12, site in Via Fanti e via Canaletto, Comparto denominato “ex Consorzio Agrario – Esselunga”, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 91 del 17/12/2018.
4. Stralcio Piano Vigente e Variante: Zona Elementare 891 area 03 (ex area 03 parte - 08 - 12) e area 12 (ex area 03 parte).



# Inquadramento generale nuovi Piani Particolareggiati "Ex Mercato bestiame" e "Ex Consorzio Agrario - Esselunga"

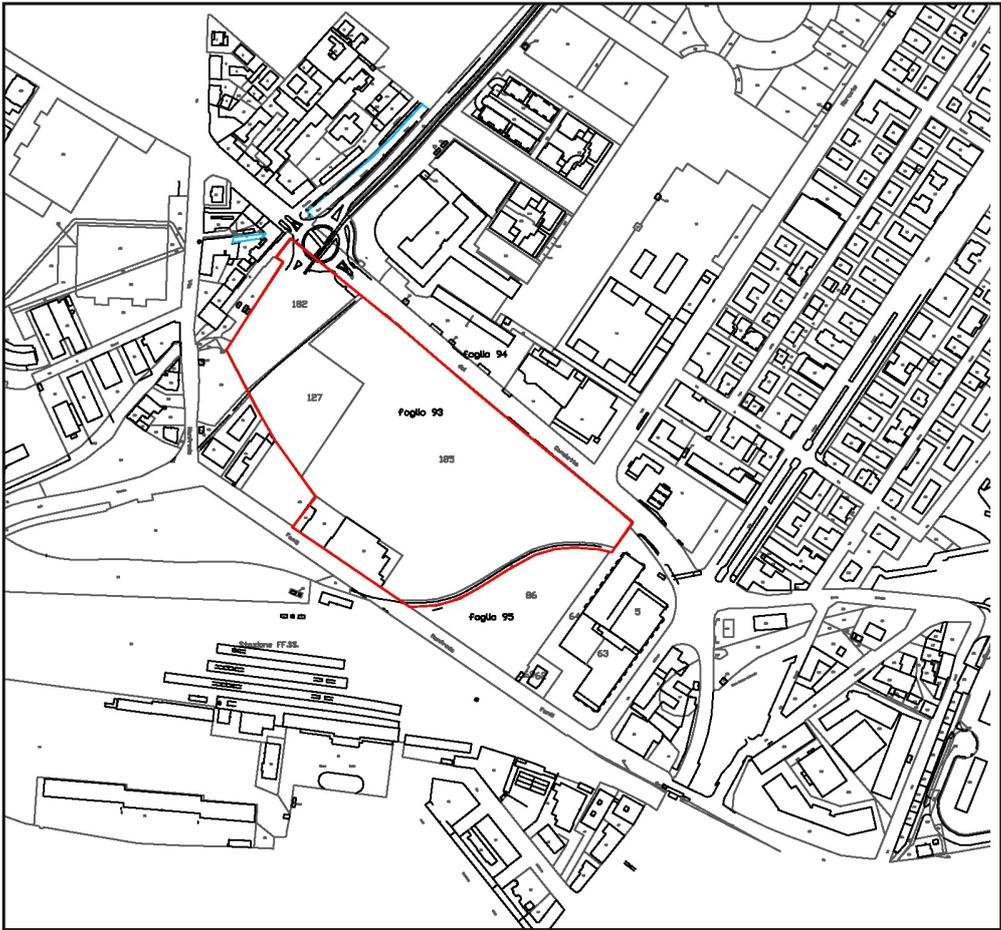




# Foto aerea ed estratto catastale con individuazione degli ambiti oggetto della presente proposta di variante al PSC



Foto aerea



Estratto catastale



**COMUNE DI MODENA**

## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

L'anno duemiladiciotto in Modena il giorno diciassette del mese di dicembre ( 17/12/2018 ) alle ore 14:30, regolarmente convocato, si è 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	Lenzini Diego	SI
2	Maletti Francesca	Presidente	SI	19	Liotti Caterina Rita	SI
3	Bussetti Mario	Vice Presidente	SI	20	Malferrari Marco	SI
4	Arletti Simona		SI	21	Montanini Antonio	SI
5	Baracchi Grazia		SI	22	Morandi Adolfo	SI
6	Bortolamasi Andrea		SI	23	Morini Giulia	SI
7	Bortolotti Marco		NO	24	Pacchioni Chiara Susanna	SI
8	Campana Domenico Savio		NO	25	Pellacani Giuseppe	SI
9	Carpentieri Antonio		SI	26	Poggi Fabio	SI
10	Chincarini Marco		SI	27	Rabboni Marco	SI
11	Cugusi Marco		SI	28	Rocco Francesco	SI
12	De Lillo Carmelo		SI	29	Santoro Luigia	SI
13	Di Padova Federica		SI	30	Scardozi Elisabetta	SI
14	Fantoni Luca		SI	31	Stella Vincenzo Walter	SI
15	Fasano Tommaso		SI	32	Trande Paolo	SI
16	Forghieri Marco		SI	33	Venturelli Federica	SI
17	Galli Andrea		NO			

e gli Assessori:

1	Bosi Andrea	SI	5	Filippi Alessandra	SI
2	Guadagnini Irene	SI	6	Guerzoni Giulio	SI
3	Cavazza Gianpietro	SI	7	Urbelli Giuliana	NO
4	Ferrari Ludovica Carla	SI	8	Vandelli Anna Maria	SI

Ha partecipato il Segretario Generale del Comune Maria Di Matteo

La PRESIDENTE Francesca Maletti pone in trattazione il seguente

OGGETTO n. 91

Prot. Gen: 2018 / 190563 - PT - ACCORDO TRA SOCIETA' ESSELUNGA S.P.A. E COMUNE DI MODENA, AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA LEGGE REGIONALE N. 20/2000 E S.M. E DELL'ART. 11 L.R. N. 241/1990 E S.M. - PROPOSTA DI RIQUALIFICAZIONE E RECUPERO FUNZIONALE DELLE AREE RICOMPRESSE NELLA ZONA ELEMENTARE 891 - AREE NN. 03 - 08 - 12 SITE IN VIA FANTI, VIA CANALETTO, COMPARTO DENOMINATO "EX CONSORZIO AGRARIO-ESSELUNGA" - APPROVAZIONE  
(Relatore Assessora Vandelli )

OMISSIS

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

Consiglieri presenti in aula al momento del voto: 29

Consiglieri votanti: 24

Favorevoli 24: i consiglieri Arletti, Baracchi, Bortolamasi, Carpentieri, Cugusi, De Lillo, Di Padova, Forghieri, Lenzini, Liotti, Maletti, Malferrari, Montanini, Morandi, Morini, Pacchioni, Pellacani, Poggi, Rocco, Santoro, Stella, Trande, Venturelli ed il Sindaco Muzzarelli

Astenuti 5: i consiglieri Bussetti, Chincarini, Fantoni, Rabboni, Scardozzi

Risultano assenti i consiglieri Bortolotti, Campana, Fasano, Galli.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso:

- che la Legge Regionale 24 marzo 2000 n. 20 “Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio” ha ridefinito la disciplina e l'uso del territorio determinando un nuovo livello della pianificazione regionale, provinciale e comunale; in particolare gli artt. 28, 29, 30 e 31 della stessa legge hanno identificato i seguenti strumenti di pianificazione urbanistica comunale: Piano Strutturale Comunale (PSC), Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), Piano Operativo Comunale (POC) e Piani Urbanistici Attuativi (PUA);

- che con propria deliberazione di Consiglio Comunale n. 93 del 22/12/2003 è stata approvata la variante al Piano Regolatore Generale (PRG) di adeguamento alla LR 20/2000, ai sensi dell'art. 43, comma 5, della legge regionale richiamata, con le procedure di cui all'art. 15 della LR 47/1978 e successive modificazioni, precedentemente adottata con propria deliberazione n. 20 del 7/4/2003, stabilendo quali previsioni del piano vigente costituiscono il Piano Strutturale Comunale (PSC), il Piano Operativo Comunale (POC) ed il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE);

- che l'art. 11 della legge n. 241/1990 e s.m. stabilisce che l'amministrazione procedente, in accoglimento di proposte dei privati interessati, può concludere, sempre nel rispetto del perseguimento del pubblico interesse, accordi al fine di determinare il contenuto discrezionale del provvedimento finale o in sostituzione di esso;

- che l'art. 18 della Legge Regionale n. 20/2000, permette agli Enti Locali di concludere accordi, adeguatamente motivati, con privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti e iniziative di rilevante interesse per la comunità locale, al fine di determinare talune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica, nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente e senza pregiudizio dei diritti dei terzi;

- che l'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna ha approvato la Legge Regionale 24 dicembre 2017 n. 24 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", norma che abroga e sostituisce integralmente sia la legge regionale 24 marzo 2000 n. 20 sia la legge regionale 3 luglio 1998 n. 19, dettando tra il resto le regole per la gestione del periodo transitorio;

- che l'articolo 4, comma 4, della legge regionale 24/2017, nel dettare le regole per la attuazione degli strumenti urbanistici vigenti, prevede che entro il termine perentorio per l'avvio del procedimento di approvazione del Piano Urbanistico Generale (PUG) (3 anni a decorrere dal 1 gennaio 2018) possano "essere adottati i seguenti atti e può essere completato il procedimento di approvazione degli stessi avviato prima della data di entrata in vigore della presente legge: a) le varianti specifiche alla pianificazione urbanistica vigente, tra cui le varianti di adeguamento a previsioni cogenti contenute in leggi o piani generali o settoriali ... c) i Piani urbanistici attuativi (PUA), di iniziativa pubblica o privata, di cui all'articolo 31 della legge regionale n. 20 del 2000; d) i Programmi di riqualificazione urbana (PRU), di cui alla legge regionale 3 luglio 1998, n. 19 (Norme in materia di riqualificazione urbana); e) gli atti negoziali e i procedimenti speciali di approvazione di progetti che comportano l'effetto di variante agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica";

- che come chiarito con la recente circolare regionale del 14/3/2018, che ha dettato le "prime indicazioni operative della nuova legge urbanistica", le Amministrazioni possono sottoscrivere accordi pubblico-privati ai sensi dell'art. 18 della previgente legge n. 20/2000, in vista dell'approvazione degli strumenti urbanistici di cui alla norma transitoria (art. 4, comma 4);

Dato atto:

- che l'art. 1, comma 974, della legge 28 dicembre 2015 n. 208 (Legge di Stabilità 2016) ha istituito il "Programma straordinario di intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie delle città metropolitane e dei comuni capoluogo di provincia e della città di Aosta" finalizzato alla "realizzazione di interventi urgenti per la rigenerazione delle aree urbane degradate attraverso la promozione di progetti di miglioramento della qualità del decoro urbano, di manutenzione, riuso e rifunzionalizzazione delle aree pubbliche e delle strutture edilizie esistenti rivolti all'accrescimento della sicurezza territoriale e della capacità di resilienza urbana, al potenziamento delle prestazioni urbane anche con riferimento alla mobilità sostenibile, allo sviluppo di pratiche, come quelle del terzo settore e del servizio civile, per l'inclusione sociale e per la realizzazione di nuovi modelli di welfare metropolitano, anche con riferimento all'adeguamento delle infrastrutture destinate ai servizi sociali e culturali, educativi e didattici, nonché alle attività culturali ed educative promosse da soggetti pubblici e privati";

- che in ragione delle previsioni normative di cui alla Legge di Stabilità 2016, il Presidente del Consiglio dei Ministri, con D.P.C.M. 25 maggio 2016, ha approvato il "Bando con il quale sono definiti le modalità e la procedura di presentazione dei progetti per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie delle città metropolitane, dei comuni capoluogo di provincia e della città di Aosta " (di seguito, "il Bando"), fissando il termine per la presentazione delle candidature alla data del 30 agosto 2016;

- che il Comune di Modena ha sottoscritto, in data 6 marzo 2017, con la Presidenza del Consiglio dei Ministri la convenzione per la realizzazione del "Programma per la riqualificazione urbana e la sicurezza della periferia Nord della Città - Fascia Ferroviaria",

precedentemente approvata con deliberazione di Giunta comunale n. 80/2017;

- che verificata la sussistenza dei presupposti e dei requisiti per poter candidare progetti per la riqualificazione urbana e la sicurezza nell'ambito della procedura definita dal Bando, il Comune ha dato corso alle opportune iniziative per la presentazione della istanza di partecipazione, reputando l'acquisizione di dette risorse di importanza strategica per il sostegno alle politiche dell'Ente, con riguardo particolare ai fondamentali obiettivi: (i) rilancio degli investimenti (con particolare attenzione alla sostenibilità ambientale e sociale); (ii) equilibrato e corretto utilizzo del territorio, evitando il consumo di nuovo suolo e favorendo la riqualificazione e la gestione dell'esistente; (iii) promozione e innovazione del sistema di welfare locale; (iv) sicurezza della città e dei cittadini, facendo ricorso ad un equilibrato mix di politiche di prevenzione, di contrasto, di inclusione e favorendo la partecipazione dei cittadini alle scelte, anche attraverso l'utilizzo di forme innovative di consultazione;

- che tra le principali iniziative di recupero dell'esistente perseguite dal Comune, si colloca il contesto a Nord del centro storico di Modena, oltre la linea ferroviaria storica Milano – Bologna, sino al tracciato della tangenziale, area nella quale si è sviluppata, da inizio '900, un'ampia periferia a ridosso delle prime strutture industriali (oggi dismesse). Da diversi anni, l'Amministrazione Comunale investe nel riuso e nella rigenerazione di tali aree urbane, attivando programmi d'intervento e progetti di infrastrutturazione, di miglioramento della qualità, per contrastare fenomeni di degrado fisico, per promuovere inclusione sociale e per innovare modelli di welfare che rappresentano una delle eccellenze del territorio. Il progetto complessivo di riqualificazione, recupero, rifunzionalizzazione e rigenerazione ha, però, risentito degli effetti della crisi economica generale e locale, con particolare riguardo al settore delle costruzioni, e ha incontrato, nel tempo, importanti difficoltà, tali da renderlo a tutt'oggi parzialmente incompiuto;

- che il Comune, in particolare, ha considerato:

= che nell'area di cui all'oggetto, gli interventi possono presentare un livello di attrattività in grado di mobilitare cofinanziamenti di privati, generare occupazione, qualificare e rafforzare il sistema della città pubblica, potenziare la rete della mobilità sostenibile, realizzare nuovi servizi ed integrare l'offerta esistente, sperimentare azioni di accompagnamento sociale/welfare innovativo;

= che il quadro progettuale sviluppato nel tempo dal Comune e dai soggetti privati ha generato un parco progetti sull'area, tale da assicurare tempestività nella realizzazione degli interventi;

= che l'area Nord della Città di Modena – Fascia ferroviaria presenta le caratteristiche per essere la sede su cui realizzare i progetti di riqualificazione da candidare al finanziamento pubblico;

- che il Comune, nel contesto delle iniziative volte al coinvolgimento degli operatori privati nell'elaborazione dei progetti da candidare nel procedimento avviato con il Bando, ha richiesto a Esselunga S.p.a., con atto in data 22 agosto 2016, la conferma dell'interesse alla realizzazione di alcuni interventi dotazionali da allocarsi nell'Area Nord della Città di Modena - Fascia Ferrovia, afferenti la realizzazione di una rotatoria nell'intersezione via del Mercato - strada Canaletto sud e un collegamento ciclopedonale tra il comparto ex Mercato Bestiame e il sottopassaggio della stazione ferroviaria, interventi dotazionali prefigurati nell'ambito del procedimento in corso di istruttoria

riferito all'approvazione del PUA denominato "Ex Consorzio Agrario – zona elementare 891 – area 03", avviato su iniziativa della medesima Esselunga S.p.a.;

- che Esselunga, con proprio atto in data 24 agosto 2016, ha confermato il proprio interesse alla partecipazione all'iniziativa e alla prosecuzione del dialogo e dell'attività istruttoria in relazione al comparto "Ex Consorzio Agrario";

- che con deliberazione della Giunta Comunale n. 429 del 25 agosto 2016 avente ad oggetto "Proposta per il programma di interventi per la Riqualificazione urbana e la sicurezza della periferia Nord della città di Modena - Fascia Ferroviaria" il Comune di Modena, tra il resto:

= ha approvato il programma di interventi per la riqualificazione urbana e la sicurezza dell'Area Nord della Città di Modena – Fascia ferroviaria con il relativo piano finanziario per un ammontare di euro 59.031.548,00, che saranno finanziati con risorse comunali o di altri soggetti pubblici e privati;

= ha dato atto che gli interventi in progetto perseguono obiettivi di "superamento della sostanziale frattura tra Centro Storico e Zona Nord, rappresentata dalla linea ferroviaria, in un'ottica di interconnessione e permeabilità" di "riqualificazione e potenziamento della mobilità sostenibile (con particolare attenzione alla sicurezza stradale) e ciclopedonale che riconnetta i principali servizi e funzioni pubbliche previste dal progetto (servizi socio sanitari, scuole, parchi, ecc.) e delle zone 30", di "sistemazione e riqualificazione degli spazi pubblici di interesse generale presenti nel comparto, per mettere a sistema e qualificare una rete di città pubblica in grado di connettere le attrezzature pubbliche e private, che assolvono funzioni di interesse pubblico, sia esistenti che di progetto";

= ha dato atto che il programma prevede il coinvolgimento (e relativo eventuale apporto finanziario) tra gli altri, di Esselunga S.p.a., "per quanto riguarda la realizzazione della rotatoria nell'intersezione via del Mercato - strada Canaletto sud e il collegamento ciclopedonale tra il comparto ex Mercato Bestiame e il sottopassaggio della stazione ferroviaria, nell'ambito dell'iniziativa in corso di istruttoria riferita all'approvazione del comparto denominato "Ex Consorzio Agrario – zona elementare 891 – area 03" su istanza della stessa proprietà";

- che il Comune, con atto in data 29 agosto 2016, prot. 124586/2016, ha trasmesso alla Presidenza del Consiglio dei Ministri il Programma di Interventi approvato con la deliberazione di Giunta Comunale n. 429 del 25 agosto 2016, Programma di interventi che si è collocato al sesto posto su centoventi progetti candidati nella graduatoria del Programma straordinario di interventi per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie, approvata con D.P.C.M. 6 dicembre 2016;

- che con deliberazione di Giunta Comunale n. 80 in data 21 febbraio 2017 il Comune ha approvato lo schema di convenzione con la Presidenza del Consiglio dei Ministri per l'attuazione del Programma, schema che definisce "i soggetti partecipanti alla realizzazione degli interventi che compongono il progetto, le risorse finanziarie, i tempi di attuazione degli interventi medesimi nonché i criteri per la revoca del finanziamento in caso di inerzia". Tra i progetti richiamati dalla Convenzione vi è quello afferente la " Riconnessione dell'area con altri parti del quartiere (da nord verso sud e da ovest verso est) e all'interno del comparto da e verso le nuove attività/servizi/residenza, attraverso la realizzazione di nuove piste ciclabili e pedonali in sede propria; riqualificazione via Canaletto, via Finzi, via del Mercato, via Toniolo e via Triva; ...". La Convenzione è stata sottoscritta in data 6 marzo 2017;

- che il Comune, con deliberazione di Consiglio Comunale 25 maggio 2017 n. 45, ha approvato il "Masterplan per il riordino funzionale e morfologico dell'area urbana della Periferia Nord della Città - Fascia Ferroviaria" che esplicita i diversi interventi e le relative successive fasi procedurali da porre in essere, dando atto che gli interventi di opere pubbliche oggetto della delibera rivestono carattere di rilevante e prioritario interesse pubblico, in quanto opere contenute nel programma straordinario di intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie finanziate dal DPCM del 06 dicembre 2016;

Visto:

- che in data 20/02/2015, Esselunga S.p.a. ha presentato al Comune di Modena una puntuale istanza avente ad oggetto la Domanda di autorizzazione alla formazione e alla presentazione di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata n. 372 per la Zona Elementare N. 891 - Area dell'ex Consorzio Agrario (protocollo n. 2015/22996);

- che il procedimento - di cui al punto precedente - è stato integrato d'intesa tra le Parti in attesa di verificare la possibilità di raggiungere l'intesa sui contenuti per un nuovo accordo di pianificazione che consentisse di raggiungere i rispettivi obiettivi. In particolare per quanto riguardava Esselunga l'obiettivo era quello di rideterminare la tipologia di struttura commerciale insediabile nel comparto da Medio-piccola alimentare (fino a 1.500 mq di superficie di vendita) a Medio-grande alimentare (fino a 2.500 mq di Superficie di Vendita), pur mantenendosi l'obiettivo della riqualificazione e del recupero complessivo dell'area da anni dismessa attraverso un assetto urbanistico di tipo residenziale-misto del comparto. Per quanto riguarda il Comune la possibilità di coinvolgere operatori privati per la realizzazione di interventi ed azioni coerenti e complementari con gli scenari di riqualificazione di quel quadrante territoriale, come da ultimo definiti nel "Masterplan per il riordino funzionale e morfologico dell'area urbana della Periferia Nord della Città - Fascia Ferroviaria", e riguardanti soprattutto il sistema della mobilità/accessibilità carrabile e ciclo-pedonale;

Considerato che in ragione di quanto previsto dall'art. 4, comma 4, lett. c, della legge regionale n. 24/2017 e di quanto chiarito con circolare regionale del 14.3.2018, nonché in ragione del fatto che l'autorizzazione di cui sopra, è stata presentata in data 20.2.2015, l'Amministrazione comunale ed Esselunga S.p.a. sono, dunque, legittimate alla sottoscrizione del presente accordo ai sensi dell'art. 18 della previgente legge n. 20/2000;

Valutato:

- che la proposta progettuale mira alla definizione e successiva approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA), Piano particolareggiato di iniziativa privata, avente all'interno del perimetro di comparto le Aree 03-08-12 della Zona Elementare n. 891 denominata area "EX consorzio Agrario", per l'attuazione di edifici residenziali e di un edificio commerciale;

- che in estrema sintesi, con la proposta progettuale, la società Esselunga, intende realizzare all'interno del comparto una medio-grande struttura di vendita commerciale alimentare a marchio Esselunga, riorganizzando l'assetto degli edifici/lotti prevalentemente residenziali e confermando la volontà di contribuire agli interventi relativi al sistema della mobilità/accessibilità carrabile e ciclo-pedonale azioni coerenti e complementari con gli scenari di riqualificazione delineati nel Piano delle Periferie per la sostenibilità del nuovo insediamento;

- che in particolare la società Esselunga S.p.a., oltre alla realizzazione delle dotazioni territoriali a scomputo oneri, relative al Piano Urbanistico Attuativo, per contribuire agli interventi relativi al sistema della mobilità/accessibilità carrabile e ciclo-pedonale, di cui sopra, si è resa disponibile a finanziare, extra oneri, un importo pari a € 1.450.000,00;

- che al fine di semplificare le modalità di attuazione delle previsioni del PUA, Il Comune di Modena ed Esselunga, convengono che sia opportuno prevedere, una ricomposizione fondiaria attraverso una permuta gratuita tra le aree di proprietà del Comune di Modena con alcune aree di proprietà di Esselunga S.p.a;

Considerato che per poter dare attuazione all'intervento privato, sinteticamente sopra descritto, il Comune di Modena s'impegna ad avviare l'iter per l'approvazione di una apposita Variante agli strumenti urbanistici comunali vigenti (PSC/POC/RUE) che contenga i criteri necessari alla definizione dei principali contenuti progettuali del PUA e della correlata Convenzione Urbanistica attuativa, al fine di garantire un più efficace perseguimento degli obiettivi di riqualificazione del quartiere e del comparto sia in termini funzionali che di salvaguardia ambientale, in ossequio agli obiettivi strategici definiti dalla partecipazione al "Bando per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie delle città metropolitane, dei comuni capoluogo di provincia e della città di Aosta", nel rispetto delle esigenze manifestate dall'Amministrazione Comunale ed in coerenza con quanto richiesto da Esselunga S.p.a;

Considerato inoltre che Esselunga S.p.a., prima dell'attuazione del Piano, dovrà corrispondere oltre al contributo di costruzione al netto dello scomputo oneri per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, anche un contributo straordinario previsto dall'art. 16 commi 4 e 5 D.P.R. 380/2001, quantificato dal Collegio dei Periti del Comune di Modena (prot. 162036/2018) ed formalmente concordato ed accettato dalle Parti pari a euro € 341.000,00 (trecentoquarantunomila/00);

Valutato:

- che la disciplina prevista dagli strumenti di pianificazione approvati nel tempo dal Comune è coerente con il più recente orientamento del legislatore, sia nazionale che regionale, volto ad incentivare fortemente gli interventi di riqualificazione e rigenerazione del tessuto urbano esistente, perseguendo il duplice obiettivo della riduzione del consumo di suolo e del progressivo recupero di situazioni di degrado, potenziali o in atto;

- che l'interesse pubblico sotteso alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente è sancito da una pluralità di interventi normativi, sia nazionali che regionali, succedutisi nel corso degli ultimi anni e ripresi, con propri provvedimenti espliciti, da parte del Comune;

- che il Comune, ha dato corso ad ulteriori approfondimenti, funzionali a verificarne la compatibilità con le previsioni e i principi sottesi al disposto dell'articolo 18 della legge regionale 24 marzo 2000 n. 20, rilevando quanto segue:

- per quanto attiene il rispetto dei "principi di imparzialità amministrativa, di trasparenza di parità di trattamento degli operatori, di pubblicità e di partecipazione al procedimento", la Regione Emilia Romagna con propria circolare 1 febbraio 2010 P.G./2010/23900 avente ad oggetto "indicazioni illustrative delle innovazioni in materia di governo del territorio introdotte dai Titoli I e II della L.R. n. 6 del

2009”, ha chiarito, in merito, che “tale principio di parità di trattamento degli operatori non comporta la necessità in tutti i casi di attivare procedure concorsuali, in quanto l'amministrazione è chiamata a valutare discrezionalmente, da una parte, le rilevanti ragioni d'interesse pubblico che sottendono alla proposta progettuale d'intervento del privato, anche avanzando nella negoziazione, proposte, soluzioni e ulteriori esigenze di interesse pubblico; dall'altra, se ricorrano o meno le caratteristiche della proposta di intervento, sotto specificate, che possono richiedere il ricorso alla preventiva procedura ad evidenza pubblica. In particolare, qualora il progetto o l'intervento del proponente si caratterizzi per la sua unicità e specificità, fornisca soluzione a specifici problemi o esigenze relative ad un certo ambito territoriale e si connoti per il rilevante interesse pubblico dell'iniziativa, appare evidente che in questo caso l'accordo non può che essere negoziato e sottoscritto con il solo soggetto proponente”. Nel caso di specie risulta evidente l'unicità e la specificità del progetto sotteso alla Proposta formulata dal Proprietario, unicità e specificità che escludono la necessità e anche la stessa possibilità di attuare qualsivoglia procedura comparativa;

- per quanto attiene il rilevante interesse pubblico per la comunità locale si rilevano:

= gli importanti effetti che si prefigura derivino dall'intervento in relazione e all'ammodernamento dell'offerta di servizi commerciali, nello specifico derivanti dalla riqualificazione di un area oggetto di degrado;

= il prioritario interesse pubblico connesso all'integrale recupero di un'area dismessa, esposta a notevoli e progressivi fenomeni di degrado che affaccia lungo via Canaletto e Via Fanti e a ridosso della stazione dei treni;

= l'interesse pubblico, normativamente riconosciuto come tale, connesso ad interventi di riqualificazione, rifunzionalizzazione e rigenerazione dei tessuti edificati esistenti;

= la valorizzazione e il potenziamento dell'offerta di spazi ed attrezzature pubbliche, nonché la realizzazione di un sistema di urbanizzazioni di interesse generale, funzionale al miglioramento sia della accessibilità alle strutture già esistenti in loco, sia della mobilità sostenibile complessiva con particolare riguardo alla mobilità ciclopedonale; nonché di una migliore e più efficiente gestione del sistema della sosta;

= la previsione di un idoneo concorso da parte del Proponente all'adeguamento del sistema delle dotazioni territoriali, sia sotto il profilo delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento, sia sotto il profilo delle dotazioni funzionali, per consentire il migliore inserimento delle strutture realizzande nel contesto urbano in cui si collocano;

= gli effetti rilevanti, connessi alla salvaguardia e all'incremento occupazionale, che si prefigura derivino dalla realizzazione di un nuovo punto vendita (ad insegna Esselunga);

- per quanto attiene il rispetto della legislazione vigente, le disposizioni sopra richiamate, confermano l'assoluto favore del legislatore regionale, ed inoltre relativamente alla riqualificazione del comparto, la legislazione nazionale confermano l'assoluto favore nei confronti di interventi di riqualificazione che valgano a riqualificare aree di degrado, a recuperare contenitori esistenti dismessi;
- per quanto attiene l'assenza di pregiudizio a diritti di terzi, l'intervento oggetto della Proposta verrà ad insistere esclusivamente su aree di proprietà del Comune e del

Proprietario, non coinvolgendo in alcun modo il diritto o proprietà o comunque diritti soggettivi di terzi;

- che gli approfondimenti di cui ai precedenti punti consentono al Comune di ritenere integrati i presupposti per la stipula di Atto di Accordo ai sensi dell'articolo 18 della legge regionale 24 marzo 2000 n. 20;

- che è pertanto intenzione delle Parti definire con l'allegato Accordo, parte integrante e sostanziale del presente atto, le condizioni tutte, nelle forme dell'Atto di Accordo ai sensi dell'articolo 11 della legge 07 agosto 1990 n. 241 e dell'articolo 18 della legge regionale 24 marzo 2000 n. 20, fatte salve in ogni caso le competenze del Consiglio Comunale, da esercitarsi nel corso del procedimento di revisione degli strumenti urbanistici generali;

Dato atto:

- che il Servizio Progetti Complessi e Politiche abitative, in raccordo con i servizi competenti, ha svolto approfondimenti in ordine ai profili urbanistico, ambientale, di fattibilità nonché giuridico-amministrativi mettendo a confronto diversi scenari progettuali;

- che, tenuto conto dell'opportuno equilibrio tra le esigenze di tutela e la necessità di sviluppo del territorio sono stati indicati al proponente, i principali temi che sono stati oggetto di necessario approfondimento;

- che, all'esito del percorso, sviluppato in contraddittorio tra le parti, in ragione dell'interesse pubblico sotteso dalla riqualificazione complessiva prospettata dagli interventi, Esselunga, ha redatto ai sensi dell'articolo 10 della legge 241/1990, una Proposta per la stipula di Atto di Accordo ai sensi dell'articolo 11 della legge 241/1990 e dell'articolo 18 della legge regionale 20/2000, integrata e condivisa dal Comune, Settore Pianificazione territoriale e rigenerazione urbana, Servizio Progetti Complessi e Politiche abitative;

Valutato inoltre:

- che da quanto sopra sussistono quindi le condizioni di fattibilità per attivare un'azione di riqualificazione di una porzione di territorio particolarmente significativa, vista la posizione strategica, posta a Nord della Città di Modena;

- che la proposta presentata, comporta un indubbio beneficio alla comunità locale sotto il profilo della riqualificazione urbana e della rigenerazione del patrimonio edilizio dell'area denominata "EX Consorzio Agrario", e aree limitrofe: Stazione di treni, R-Nord, Mercato Bestiame; nonché del miglioramento della viabilità esistente in termini di mobilità sostenibile ciclopedonale, di accessibilità e di parcheggi pubblici: benefici derivanti dalla realizzazione di consistenti dotazioni territoriali, a scomputo oneri ma soprattutto extra oneri;

- che la proposta comporta altresì un indubbio beneficio anche sotto il profilo occupazionale, consentendo la realizzazione di un punto vendita a marchio Esselunga;

- che il testo di detto accordo è stato siglato dalla proprietà dell'area oggetto di intervento, per accettazione dei relativi contenuti e che una volta approvato con il presente atto si procederà alla stipula mediante scrittura privata autenticata soggetta a registrazione;

Dato atto:

- che tutte le modifiche urbanistiche contenute nell'accordo di che trattasi dovranno essere recepite tramite variante allo strumento urbanistico vigente (PSC /POC/RUE) e/o alla approvazione dei relativi schemi di convenzione urbanistica da parte dell'organo consiliare;
- che con successivo atto del Dirigente Responsabile si procederà ad accertare l'entrata di €1.791.000 (1.450.000,00 +341.000,00);
- che pertanto si ravvisa nell'intervento citato l'interesse pubblico;

Visto il testo dell'accordo e ritenuto di doverlo approvare quale parte integrante della presente proposta di deliberazione;

Richiamati:

- la L.241/90;
- la Legge n. 1150/1942 e s.m.;
- la Legge Regionale 20/2000;
- la Legge Regionale 24/2017 e s.m.;
- Il testo coordinato delle norme di PSC POC RUE;

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

Su proposta della Giunta comunale;

Vista la disposizione di delega prot. 197121 del 29.12.2017 del Dirigente Responsabile del Settore Pianificazione Territoriale e Rigenerazione urbana ing. Maria Sergio nei confronti del Dirigente Responsabile del Servizio Progetti complessi e politiche abitative, ing. Michele Tropea;

Visto il parere favorevole del Dirigente Responsabile del Servizio Progetti complessi e politiche abitative, ing. Michele Tropea, 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 congruità espresso dal Dirigente del Settore Pianificazione Territoriale e rigenerazione urbana, ing. Maria Sergio;

Visto il parere favorevole del Ragioniere Capo, drsa 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 11/12/2018

## D e l i b e r a

- di approvare, per le motivazioni espresse in premessa e qui integralmente richiamate, l'Accordo, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 e art. 11 della L.241/90, per la trasformazione urbanistico-edilizia dell'area denominata "EX Consorzio Agrario-

ESSELUNGA”, posta in Modena, Via Fanti, Via Canaletto, Zona elementare 891, Aree 03-08-12, allegato al presente atto (ALLEGATO A) quale parte integrante e sostanziale;

- di dare atto:

= che al fine di semplificare le modalità di attuazione delle previsioni del PUA, Il Comune di Modena ed Esselunga, convengono che sia opportuno prevedere, una ricomposizione fondiaria attraverso una permuta gratuita tra le aree di proprietà del Comune di Modena con alcune aree di proprietà di Esselunga S.p.a;

= che alla stipulazione dell'Accordo, con il Comune interverrà il legale rappresentante della Società ESSELUNGA S.p.A., con sede legale a Milano, Via Vittorio Pisani 20 e sede amministrativa a Limito di Pioltello (MI) in Via Giambologna n. 1, codice fiscale 01255720169 in qualità di proprietario e soggetto attuatore dell'intervento edilizio;

= che la gestione del procedimento relativo alla stipula del suddetto Accordo, ai sensi dell'art. 74 dello Statuto compete al Settore Pianificazione Territoriale e rigenerazione Urbana e che alla stipula del suddetto atto interverrà il dirigente Responsabile del Servizio progetti complessi e politiche abitative, o altro Dirigente delegato.

= che con successivo atto del Dirigente Responsabile si procederà ad accertare l'entrata di € 1.791.000;

= che con determina dirigenziale del Settore saranno disposte le registrazioni di natura contabile e patrimoniali con assunzione dell'impegno di spesa con imputazione al capitolo 24319 “Acquisizione terreni agricoli, edificabili e nac a titolo gratuito (contabilizzazioni)” - Missione 1 programma 5 – Gestione dei beni demaniali e patrimoniali - PPI 141.107.2873 - e dell'accertamento al capitolo 4444 “contabilizzazioni per acquisizioni a titolo gratuito di aree, diritti di superficie e servitù in conto capitale” con contestuale emissione di relativi mandati e reversali;

che con determina dirigenziale del Settore saranno disposte le registrazioni di natura contabile e patrimoniali con assunzione dell'impegno di spesa con imputazione al capitolo 24227 “Contabilizzazione opere di urbanizzazione realizzate a scomputo oneri”- Missione 8 programma 1 – Urbanistica e assetto del Territorio - PPI 141.108.2876 - e dell'accertamento al capitolo 4443 “Altre entrate in conto capitale per opere realizzate a scomputo oneri” con contestuale emissione di relativi mandati e reversali;

= che con determinazione dirigenziale del Settore saranno disposte le registrazioni di natura contabile e patrimoniale con assunzione dell'impegno di spesa con imputazione al capitolo 24316 “acquisizioni terreni agricoli, edificabili e n.a.c.” - Missione 1 programma 5 - Gestione dei beni demaniali e patrimoniali - PPI 141.107.2871 e dell'accertamento al capitolo 4457 “Permuta di beni immobili” con contestuale emissione del relativo mandato e reverse;

= che sono state verificate eventuali relazioni di parentela o affinità entro il secondo grado sussistenti tra i titolari/soggetti attuatore, gli amministratori e/o legali rappresentanti, soci e dipendenti con poteri decisionali dell'impresa e il Dirigente Responsabile del presente procedimento, con esiti negativi, non sussistendone.

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

Consiglieri presenti in aula al momento del voto: 29

Consiglieri votanti: 29

Favorevoli 29: i consiglieri Arletti, Baracchi, Bortolamasi, Bussetti, Carpentieri, Chincarini, Cugusi, De Lillo, Di Padova, Fantoni, Forghieri, Lenzini, Liotti, Maletti, Malferrari, Montanini, Morandi, Morini, Pacchioni, Pellacani, Poggi, Rabboni, Rocco, Santoro, Scardozzi, Stella, Trande, Venturelli ed il Sindaco Muzzarelli

Risultano assenti i consiglieri Bortolotti, Campana, Fasano, Galli.

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

Il Presidente  
f.to Francesca Maletti

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, 19/12/2018

Il Segretario Generale  
f.to Maria Di Matteo

C O M U N E D I M O D E N A  
Settore Pianificazione Territoriale  
Servizio Progetti complessi e politiche abitative

Allegato alla deliberazione del Consiglio comunale n. 91 del 17/12/2018

Oggetto: ACCORDO TRA SOCIETA' ESSELUNGA S.P.A. E COMUNE DI MODENA, AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA LEGGE REGIONALE N. 20/2000 E S.M. E DELL'ART. 11 L.R. N. 241/1990 E S.M. - PROPOSTA DI RIQUALIFICAZIONE E RECUPERO FUNZIONALE DELLE AREE RICOMPRESSE NELLA ZONA ELEMENTARE 891 - AREE NN. 03 - 08 - 12 SITE IN VIA FANTI, VIA CANALETTO, COMPARTO DENOMINATO "EX CONSORZIO AGRARIO-ESSELUNGA" - APPROVAZIONE

- 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 ing. Michele Tropea

Visto di congruità.  
La Dirigente Responsabile del Settore  
f.to ing. Maria Sergio

Modena, 29/11/2018

- 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 Stefania Storti

Modena, 29/11/2018

Assessore proponente  
f.to Anna Maria Vandelli

## ACCORDO

ai sensi dell'articolo 11 della legge 7 agosto 1990 n. 241  
e dell'articolo 18 della legge regionale 24 marzo 2000 n. 20

tra

**Comune di Modena (MO)**, in persona del Dirigente del Settore Pianificazione Territoriale e Rigenerazione Urbana \_\_\_\_\_, domiciliata per la carica presso la sede comunale in Modena (MO) alla via Scudari 20, che interviene nel presente atto non in proprio, bensì a nome per conto ed in legale rappresentanza del Comune di Modena, codice fiscale 00221940364, in quanto a ciò autorizzata con delibera della Giunta Comunale n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ agli atti del Comune, che si allega in copia al presente atto per farne parte integrante e sostanziale anche se ad esso materialmente non unita da una parte

e

**ESSELUNGA S.p.A.**, con sede legale a Milano, Via Vittorio Pisani 20 e sede amministrativa a Limito di Pioltello (MI) in Via Giambologna n. 1, codice fiscale 01255720169, in persona del procuratore Geom. Cesare Boiocchi autorizzato alla sottoscrizione del presente atto in forza di in forza dei poteri conferitigli con atto del 30 luglio 2018 - repertorio n.17.942 e raccolta n.6.185, ritualmente depositati in Registro Imprese, atti che si allegano in copia al presente accordo per farne parte integrante e sostanziale anche se ad esso materialmente non uniti, dall'altra parte

congiuntamente le "Parti".

### Premesso che

1. ESSELUNGA S.p.a. è proprietaria degli immobili siti nel Comune di Modena, ricompresi dal POC nella **Zona Elementare n. 891 – Area 03**, censiti al Catasto Terreni del Comune di Modena al Foglio 93, mapp. 127, 185, foglio 95 mappale 1, per una superficie nominale totale di mq. **44.820 (Allegato A)**.
2. ESSELUNGA S.p.a. è, altresì, proprietaria degli immobili siti nel Comune di Modena, ricompresi dal POC nella **Zona Elementare n. 891 – Area 08**, censiti al Catasto Terreni del Comune di Modena al Foglio 93, mapp. 80, 82 e 83 per una superficie nominale totale di mq. **3.190 (Allegato A)**.
3. Il Comune di Modena è proprietario degli immobili siti nel Comune di Modena, ricompresi dal POC nella **Zona Elementare n. 891– Area 12** censiti al Catasto Terreni del Comune di Modena al Foglio 93 mappale 182, per una superficie nominale totale di mq. **6.548 (Allegato A)**.
4. Il Piano Strutturale Comunale (PSC) del Comune di Modena, adottato ed approvato, classifica le aree e gli immobili indicati ai precedenti punti 1 2 e 3 come segue: IV – AMBITI PER I NUOVI INSEDIAMENTI / a - Aree di sostituzione di tessuti urbani/ ZONA ELEMENTARE n. 891/ ex Zona Territoriale Omogenea B (articolo 16.0 delle Norme di PSC-POC-RUE).

La Zona Elementare n 891 ricade all'interno del perimetro del territorio urbanizzato e del centro edificato individuato nella cartografia del PSC.

5. Il Piano Operativo Comunale (POC), nelle Schede di Zona Elementare N. 891, disciplina l'Area 03 e l'Area 12, mentre l'Area 08 è disciplinata dal RUE.

6. In particolare, il POC prevede per l'**Area 03** la seguente disciplina:

*"L'assetto dell'area deve essere definito mediante Piano Particolareggiato.*

*Nella progettazione si dovrà prevedere la realizzazione, per la quota parte insistente sull'area, della viabilità Nord/Sud in prosecuzione di Via del Mercato.*

*Dovrà inoltre essere previsto un sistema di collegamento ciclopedonale a valenza urbana che realizzi la continuità tra gli spazi pubblici del comparto Mercato Bestiame Zona Elementare 880 e l'uscita Nord della stazione, in coerenza con le valutazioni progettuali del Programma di Riqualificazione Urbana della Fascia Ferroviaria.*

*È consentita la formazione di un unico Piano Urbanistico Attuativo unitamente alle aree 12 e/o 13.*

*La capacità insediativa per funzioni produttive dovrà prevedere al massimo 2.159 mq per funzioni C/1.*

*La superficie utile massima ammessa per residenza è di mq. 13.000. È ammesso l'insediamento di medie strutture di vendita.*

*Settori merceologici ammessi: Alimentare e Non alimentare.*

*Destinazioni Ammesse: A/0 A/10 B/4 B/5 B/6 C/1 C/2 C/3 C/4 C/6 D/2 D/5 D/6 D/8a E/3 E/4 E/9 G/1 G/4 G/6*

*Altezza Massima per Residenza: 6 p+pt*

*Altezza Massima per Funzioni Produttive: 9 p+pt*

*Altezza Massima per Servizi di Interesse Collettivo: 1 p+pt*

*Capacità Insediativa per Residenza: 130 abitazioni.*

*Capacità Insediativa per Funzioni Produttive: 10.323 mq.*

*Superficie Fondiaria Minima per Servizi di Interesse Collettivo: 18.240mq"*

7. Il RUE prevede per l'**Area 08** la seguente disciplina:

*"Sull'area è consentito l'intervento diretto con progetto unitario e permesso di costruire convenzionato nel rispetto delle seguenti prescrizioni:*

*- le trasformazioni edilizie dovranno avvenire solamente a fronte della cessione gratuita di un minimo di mq. 1.400 per le opere di urbanizzazione che dovranno essere realizzate sul lato Ovest dell'area in continuità con quelle previste dal Piano Particolareggiato dell'adiacente area 03.*

*- fino ad un massimo di mq. 1.600 della superficie utile per attività produttive può essere convertita destinazione residenziale. Il numero massimo di abitazioni è di 20, la superficie utile media per ciascuna abitazione eventualmente realizzata è di mq. 80.*

*Destinazioni Ammesse:*

*A/0 A/10 C/1 C/2 C/3 G/4 G/6*

*Altezza Massima per Residenza: 5 p+pt*

*Altezza Massima per Funzioni Produttive: 9 p+pt*

*Altezza Massima per Servizi di Interesse Collettivo: 1 p+pt*

*Capacità Insediativa per Funzioni Produttive: 3.000mq.*

*Superficie Fondiaria Minima per Servizi di Interesse Collettivo: 1.400mq."*

8. Il POC prevede per l'**Area 12** la seguente disciplina:

*“L’assetto dell’area deve essere definito mediante Piano Particolareggiato.  
È consentita la formazione di un unico Piano Urbanistico Attuativo unitamente alle  
aree 03 e/o 13. La capacità insediativa per funzioni produttive dovrà prevedere al  
massimo 315mq per funzioni C/1. La superficie utile massima ammessa per  
residenza è di mq. 1.900. È ammesso l’insediamento di medie strutture di vendita.  
Settori merceologici ammessi: Alimentare e Non alimentare.  
Destinazioni Ammesse: A/0 A/10 B/4 B/5 B/6 C/1 C/2 C/3 C/4 C/6 D/2 D/5 D/6 D/8a  
E/3 E/4 E/9 G/1 G/4 G/6  
Altezza Massima per Residenza: 6p+pt  
Altezza Massima per Funzioni Produttive: 9p+pt  
Altezza Massima per Servizi di Interesse Collettivo: 1p+pt  
Capacità Insediativa per Residenza: 19 abitazioni.  
Capacità Insediativa per Funzioni Produttive: 1.534 mq.  
superficie Fondiaria Minima per Servizi di Interesse Collettivo: 2.665 mq.”*

#### **Dato atto che**

9. L’art. 1, comma 974, della legge 28 dicembre 2015 n. 208 (**Legge di Stabilità 2016**) ha istituito il *“Programma straordinario di intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie delle città metropolitane e dei comuni capoluogo di provincia e della città di Aosta”* finalizzato alla *“realizzazione di interventi urgenti per la rigenerazione delle aree urbane degradate attraverso la promozione di progetti di miglioramento della qualità del decoro urbano, di manutenzione, riuso e rifunzionalizzazione delle aree pubbliche e delle strutture edilizie esistenti rivolti all’accrescimento della sicurezza territoriale e della capacità di resilienza urbana, al potenziamento delle prestazioni urbane anche con riferimento alla mobilità sostenibile, allo sviluppo di pratiche, come quelle del terzo settore e del servizio civile, per l’inclusione sociale e per la realizzazione di nuovi modelli di welfare metropolitano, anche con riferimento all’adeguamento delle infrastrutture destinate ai servizi sociali e culturali, educativi e didattici, nonché alle attività culturali ed educative promosse da soggetti pubblici e privati”*.
10. In ragione delle previsioni normative di cui alla Legge di Stabilità 2016, il Presidente del Consiglio dei Ministri, con **D.P.C.M. 25 maggio 2016**, ha approvato il *“Bando con il quale sono definiti le modalità e la procedura di presentazione dei progetti per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie delle città metropolitane, dei comuni capoluogo di provincia e della città di Aosta ”* (di seguito, **“il Bando”**), fissando il termine per la presentazione delle candidature alla data del 30 agosto 2016.
11. Il Comune di Modena ha sottoscritto, in data 6 marzo 2017, con la Presidenza del Consiglio dei Ministri la convenzione per la realizzazione del *“Programma per la riqualificazione urbana e la sicurezza della periferia Nord della Città - Fascia Ferroviaria”*, precedentemente approvata con deliberazione di Giunta comunale n. 80/2017
12. Verificata la sussistenza dei presupposti e dei requisiti per poter candidare progetti per la riqualificazione urbana e la sicurezza nell’ambito della procedura definita dal Bando, il Comune ha dato corso alle opportune iniziative per la presentazione della istanza di partecipazione, reputando l’acquisizione di dette risorse di importanza strategica per il sostegno alle politiche dell’Ente, con riguardo particolare ai

fondamentali obiettivi: (i) rilancio degli investimenti (con particolare attenzione alla sostenibilità ambientale e sociale); (ii) equilibrato e corretto utilizzo del territorio, evitando il consumo di nuovo suolo e favorendo la riqualificazione e la gestione dell'esistente; (iii) promozione e innovazione del sistema di welfare locale; (iv) sicurezza della città e dei cittadini, facendo ricorso ad un equilibrato mix di politiche di prevenzione, di contrasto, di inclusione e favorendo la partecipazione dei cittadini alle scelte, anche attraverso l'utilizzo di forme innovative di consultazione.

13. Tra le principali iniziative di recupero dell'esistente perseguite dal Comune, si colloca il contesto a nord del centro storico di Modena, oltre la linea ferroviaria storica Milano – Bologna, sino al tracciato della tangenziale, area nella quale si è sviluppata, da inizio '900, un'ampia periferia a ridosso delle prime strutture industriali (oggi dismesse). Da diversi anni, l'Amministrazione comunale investe nel riuso e nella rigenerazione di tali aree urbane, attivando programmi d'intervento e progetti di infrastrutturazione, di miglioramento della qualità, per contrastare fenomeni di degrado fisico, per promuovere inclusione sociale e per innovare modelli di welfare che rappresentano una delle eccellenze del territorio. Il progetto complessivo di riqualificazione, recupero, rifunzionalizzazione e rigenerazione ha, però, risentito degli effetti della crisi economica generale e locale, con particolare riguardo al settore delle costruzioni, e ha incontrato, nel tempo, importanti difficoltà, tali da renderlo a tutt'oggi parzialmente incompiuto.
14. Il Comune, in particolare, ha considerato che:
  - Nell'area di cui al precedente punto 10) gli interventi possono presentare un livello di attrattività in grado di mobilitare cofinanziamenti di privati, generare occupazione, qualificare e rafforzare il sistema della città pubblica, potenziare la rete della mobilità sostenibile, realizzare nuovi servizi ed integrare l'offerta esistente, sperimentare azioni di accompagnamento sociale/welfare innovativo;
  - il quadro progettuale sviluppato nel tempo dal Comune e dai soggetti privati ha generato un parco progetti sull'area, tale da assicurare tempestività nella realizzazione degli interventi;
  - l'area Nord della Città di Modena – Fascia ferroviaria presenta le caratteristiche per essere la sede su cui realizzare i progetti di riqualificazione da candidare al finanziamento pubblico di cui al precedente punto 9).
15. Il Comune, nel contesto delle iniziative volte al coinvolgimento degli operatori privati nell'elaborazione dei progetti da candidare nel procedimento avviato con il Bando, ha richiesto a Esselunga S.p.a., con atto in data 22 agosto 2016, la conferma dell'interesse alla realizzazione di alcuni interventi dotazionali da allocarsi nell'Area Nord della Città di Modena - Fascia Ferrovia, afferenti la realizzazione di una rotatoria nell'intersezione via del Mercato - strada Canaletto sud e un collegamento ciclopeditonale tra il comparto ex Mercato Bestiame e il sottopassaggio della stazione ferroviaria, interventi dotazionali prefigurati nell'ambito del procedimento in corso di istruttoria riferito all'approvazione del PUA denominato "Ex Consorzio Agrario – zona elementare 891 – area 03", avviato su iniziativa della medesima Esselunga S.p.a..
16. Esselunga, con proprio atto in data 24 agosto 2016, ha confermato il proprio interesse alla partecipazione all'iniziativa e alla prosecuzione del dialogo e dell'attività istruttoria in relazione al comparto "Ex Consorzio Agrario".
17. Con deliberazione della Giunta Comunale n. 429 del 25 agosto 2016 avente ad oggetto "*Proposta per il programma di interventi per la Riqualificazione urbana e la*

*sicurezza della periferia Nord della città di Modena - Fascia Ferroviaria*" il Comune di Modena, tra il resto:

- ha approvato il programma di interventi per la riqualificazione urbana e la sicurezza dell'Area Nord della Città di Modena – Fascia ferroviaria con il relativo piano finanziario per un ammontare di euro 59.031.548,00, che saranno finanziati con risorse comunali o di altri soggetti pubblici e privati;
- ha dato atto che gli interventi in progetto perseguono obiettivi di *"superamento della sostanziale frattura tra Centro Storico e Zona Nord, rappresentata dalla linea ferroviaria, in un'ottica di interconnessione e permeabilità"* di *"riqualificazione e potenziamento della mobilità sostenibile (con particolare attenzione alla sicurezza stradale) e ciclopedonale che riconnetta i principali servizi e funzioni pubbliche previste dal progetto (servizi socio sanitari, scuole, parchi, ecc.) e delle zone 30"*, di *"sistemazione e riqualificazione degli spazi pubblici di interesse generale presenti nel comparto, per mettere a sistema e qualificare una rete di città pubblica in grado di connettere le attrezzature pubbliche e private, che assolvono funzioni di interesse pubblico, sia esistenti che di progetto"*;
- ha dato atto che il programma prevede il coinvolgimento (e relativo eventuale apporto finanziario) tra gli altri, di *Esselunga S.p.a.*, *"per quanto riguarda la realizzazione della rotatoria nell'intersezione via del Mercato - strada Canaletto sud e il collegamento ciclopedonale tra il comparto ex Mercato Bestiame e il sottopassaggio della stazione ferroviaria, nell'ambito dell'iniziativa in corso di istruttoria riferita all'approvazione del comparto denominato "Ex Consorzio Agrario – zona elementare 891 – area 03" su istanza della stessa proprietà"*.

18. Il Comune, con atto in data 29 agosto 2016, prot. 124586/2016, ha trasmesso alla Presidenza del Consiglio dei Ministri il Programma di Interventi approvato con la deliberazione di Giunta Comunale n. 429 del 25 agosto 2016, Programma di interventi che si è collocato al sesto posto su centoventi progetti candidati nella graduatoria del Programma straordinario di interventi per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie di cui al sopraesteso punto 9), approvata con D.P.C.M. 6 dicembre 2016.
19. Con deliberazione di Giunta Comunale n. 80 in data 21 febbraio 2017 il Comune ha approvato lo schema di convenzione con la Presidenza del Consiglio dei Ministri per l'attuazione del Programma di cui al precedente punto 1), schema che definisce *"i soggetti partecipanti alla realizzazione degli interventi che compongono il progetto, le risorse finanziarie, i tempi di attuazione degli interventi medesimi nonché i criteri per la revoca del finanziamento in caso di inerzia"*. Tra i progetti richiamati dalla Convenzione vi è quello afferente la *"Riconnessione dell'area con altri parti del quartiere (da nord verso sud e da ovest verso est) e all'interno del comparto da e verso le nuove attività/servizi/residenza, attraverso la realizzazione di nuove piste ciclabili e pedonali in sede propria; riqualificazione via Canaletto, via Finzi, via del Mercato, via Toniolo e via Triva; ..."*. La Convenzione è stata sottoscritta in data 6 marzo 2017.
20. Il Comune, con deliberazione di Consiglio Comunale 25 maggio 2017 n. 45, ha approvato il *"Masterplan per il riordino funzionale e morfologico dell'area urbana della Periferia Nord della Città - Fascia Ferroviaria"* che esplicita i diversi interventi e le relative successive fasi procedurali da porre in essere, dando atto che gli interventi di opere pubbliche oggetto della delibera rivestono carattere di rilevante e prioritario interesse pubblico, in quanto opere contenute nel programma straordinario di

intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie finanziate dal DPCM del 06 dicembre 2016.

21. l'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna ha approvato la Legge Regionale 24 dicembre 2017 n. 24 "*Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio*", norma che abroga e sostituisce integralmente sia la legge regionale 24 marzo 2000 n. 20 sia la legge regionale 3 luglio 1998 n. 19, dettando tra il resto le regole per la gestione del periodo transitorio;
22. l'articolo 4 comma 4 della legge regionale 24/2017, nel dettare le regole per l'attuazione degli strumenti urbanistici vigenti, prevede che entro il termine perentorio per l'avvio del procedimento di approvazione del Piano Urbanistico Generale (PUG) (3 anni a decorrere dal 1 gennaio 2018) possano "*essere adottati i seguenti atti e può essere completato il procedimento di approvazione degli stessi avviato prima della data di entrata in vigore della presente legge: a) le varianti specifiche alla pianificazione urbanistica vigente, tra cui le varianti di adeguamento a previsioni cogenti contenute in leggi o piani generali o settoriali ... c) i Piani urbanistici attuativi (PUA), di iniziativa pubblica o privata, di cui all'articolo 31 della legge regionale n. 20 del 2000; d) i Programmi di riqualificazione urbana (PRU), di cui alla legge regionale 3 luglio 1998, n. 19 (Norme in materia di riqualificazione urbana); e) gli atti negoziali e i procedimenti speciali di approvazione di progetti che comportano l'effetto di variante agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica*";
23. come chiarito con la recente circolare regionale del 14.3.2018, che ha dettato le "prime indicazioni operative della nuova legge urbanistica", le Amministrazioni possono sottoscrivere accordi pubblico - privati ai sensi dell'art. 18 della previgente legge n. 20/2000, in vista dell'approvazione degli strumenti urbanistici di cui alla norma transitoria (art. 4, comma 4);

#### **CONSIDERATO:**

24. che la disciplina prevista dagli strumenti di pianificazione approvati nel tempo dal Comune è coerente con il più recente orientamento del legislatore, sia nazionale che regionale, volto ad incentivare fortemente gli interventi di riqualificazione e rigenerazione del tessuto urbano esistente, perseguendo il duplice obiettivo della riduzione del consumo di suolo e del progressivo recupero di situazioni di degrado, potenziali o in atto;
25. che l'interesse pubblico sotteso alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente è sancito da una pluralità di interventi normativi, sia nazionali che regionali, succedutisi nel corso degli ultimi anni e ripresi, con propri provvedimenti espliciti, da parte del Comune;
26. che il Comune, ha dato corso ad ulteriori approfondimenti, funzionali a verificarne la compatibilità con le previsioni e i principi sottesi al disposto dell'articolo 18 della legge regionale 24 marzo 2000 n. 20, rilevando quanto segue:
27. per quanto attiene il rispetto dei "*principi di imparzialità amministrativa, di trasparenza di parità di trattamento degli operatori, di pubblicità e di partecipazione al procedimento*", la Regione Emilia Romagna con propria circolare 1 febbraio 2010 P.G./2010/23900 avente ad oggetto "*indicazioni illustrative delle innovazioni in materia di governo del territorio introdotte dai Titoli I e II della L.R. n. 6 del 2009*", ha chiarito, in merito, che "*tale principio di parità di trattamento degli operatori non comporta la necessità in tutti i casi di attivare procedure concorsuali, in quanto l'amministrazione è chiamata a valutare*

*discrezionalmente, da una parte, le rilevanti ragioni d'interesse pubblico che sottendono alla proposta progettuale d'intervento del privato, anche avanzando nella negoziazione, proposte, soluzioni e ulteriori esigenze di interesse pubblico; dall'altra, se ricorrano o meno le caratteristiche della proposta di intervento, sotto specificate, che possono richiedere il ricorso alla preventiva procedura ad evidenza pubblica. In particolare, qualora il progetto o l'intervento del proponente si caratterizzi per la sua unicità e specificità, fornisca soluzione a specifici problemi o esigenze relative ad un certo ambito territoriale e si connoti per il rilevante interesse pubblico dell'iniziativa, appare evidente che in questo caso l'accordo non può che essere negoziato e sottoscritto con il solo soggetto proponente".* Nel caso di specie risulta evidente l'unicità e la specificità del progetto sotteso alla Proposta formulata dal Proprietario, unicità e specificità che escludono la necessità e anche la stessa possibilità di attuare qualsivoglia procedura comparativa.

28. per quanto attiene il rilevante interesse pubblico per la comunità locale si rilevano:
29. gli importanti effetti che si prefigura derivino dall'intervento in relazione e all'ammodernamento dell'offerta di servizi commerciali, nello specifico derivanti dalla riqualificazione di un'area oggetto di degrado;
30. il prioritario interesse pubblico connesso all'integrale recupero di un'area dismessa, esposta a notevoli e progressivi fenomeni di degrado che affaccia lungo via Canaletto e a ridosso della stazione dei treni;
31. l'interesse pubblico, normativamente riconosciuto come tale, connesso ad interventi di riqualificazione, rifunzionalizzazione e rigenerazione dei tessuti edificati esistenti;
32. la valorizzazione e il potenziamento dell'offerta di spazi ed attrezzature pubbliche, nonché la realizzazione di un sistema di urbanizzazioni di interesse generale, funzionale al miglioramento sia della accessibilità alle strutture già esistenti in loco, sia della mobilità sostenibile complessiva con particolare riguardo alla mobilità ciclopedonale; nonché di una migliore e più efficiente gestione del sistema della sosta;
33. la previsione di un idoneo concorso da parte del *Proponente* all'adeguamento del sistema delle dotazioni territoriali, sia sotto il profilo delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento, sia sotto il profilo delle dotazioni funzionali, per consentire il migliore inserimento delle strutture realizzande nel contesto urbano in cui si collocano;
34. =gli effetti rilevanti, connessi alla salvaguardia e all'incremento occupazionale, che si prefigura derivino dalla realizzazione di un nuovo punto vendita (ad insegna Esselunga);
35. =per quanto attiene il rispetto della legislazione vigente, le disposizioni richiamate ai precedenti punti da 21-23, e successivo punto 39, confermano l'assoluto favore del legislatore regionale; ed inoltre relativamente alla riqualificazione del comparto, la legislazione nazionale conferma l'assoluto favore nei confronti di interventi di riqualificazione che valgano a riqualificare aree di degrado, a recuperare contenitori esistenti dismessi;
36. =per quanto attiene l'assenza di pregiudizio a diritti di terzi, l'intervento oggetto della Proposta verrà ad insistere esclusivamente su aree di proprietà del Comune e del Proprietario, non coinvolgendo in alcun modo il diritto o proprietà o comunque diritti soggettivi di terzi;

37. che gli approfondimenti di cui ai precedenti punti consentono al Comune di ritenere integrati i presupposti per la stipula di Atto di Accordo ai sensi dell'articolo 18 della legge regionale 24 marzo 2000 n. 20;
38. che è pertanto intenzione delle Parti definire con il presente atto le condizioni tutte delle intese di cui ai punti precedenti e successivi, nelle forme dell'Atto di Accordo ai sensi dell'articolo 11 della legge 07 agosto 1990 n. 241 e dell'articolo 18 della legge regionale 24 marzo 2000 n. 20, fatte salve in ogni caso le competenze del Consiglio Comunale, da esercitarsi nel corso del procedimento di revisione degli strumenti urbanistici generali;

**Dato, altresì, atto che**

39. in data 20 febbraio 2015, Esselunga S.p.a. ha presentato al Comune di Modena una puntuale istanza avente ad oggetto la Domanda di autorizzazione alla formazione e alla presentazione di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata n. 372 per la Zona Elementare N. 891 - Area dell'ex Consorzio Agrario (protocollo n. 2015/22996);
40. in ragione di quanto previsto dall'art. 4, comma 4, lett. c, della legge regionale n. 24/2017 e di quanto chiarito con circolare regionale del 14.3.2018, nonché in ragione del fatto che l'autorizzazione di cui sopra, è stata presentata in data 20.2.2015, l'Amministrazione comunale ed Esselunga S.p.a. sono, dunque, legittimate alla sottoscrizione del presente accordo ai sensi dell'art. 18 della previgente legge n. 20/2000;
41. il procedimento - di cui al punto precedente - è stato integrato d'intesa tra le Parti in attesa di verificare la possibilità di raggiungere l'intesa sui contenuti per un nuovo accordo di pianificazione che consentisse di raggiungere i rispettivi obiettivi. In particolare per quanto riguardava Esselunga l'obiettivo era quello di rideterminare la tipologia di struttura commerciale insediabile nel comparto da Medio-piccola alimentare (fino a 1.500 mq di superficie di vendita) a Medio-grande alimentare (fino a 2.500 mq di Superficie di Vendita), pur mantenendosi l'obiettivo della riqualificazione e del recupero complessivo dell'area da anni dismessa attraverso un assetto urbanistico di tipo residenziale-misto del comparto. Per quanto riguarda il Comune la possibilità di coinvolgere operatori privati per la realizzazione di interventi ed azioni coerenti e complementari con gli scenari di riqualificazione di quel quadrante territoriale, come da ultimo definiti nel "Masterplan per il riordino funzionale e morfologico dell'area urbana della Periferia Nord della Città - Fascia Ferroviaria", e riguardanti soprattutto il sistema della mobilità/accessibilità carrabile e ciclo-pedonale;
42. Esselunga S.p.a. ha quindi proposto una profonda revisione degli schemi progettuali del Piano urbanistico attuativo (PUA), prevedendo l'inserimento della medio grande struttura commerciale alimentare, riorganizzando l'assetto degli edifici/lotti prevalentemente residenziali e confermando la volontà di contribuire agli interventi relativi al sistema della mobilità/accessibilità carrabile e ciclo-pedonale azioni coerenti e complementari con gli scenari di riqualificazione delineati nel Piano delle Periferie per la sostenibilità del nuovo insediamento. In particolare Esselunga S.p.a. si è resa disponibile a finanziare, interventi per la realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, attrezzature e spazi collettivi, nonché dotazioni a carattere generale: opere infrastrutturali diffuse, entro o extra comparto, ma strettamente funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, **con ulteriori risorse extra oneri** a titolo di contributo complementare, fino alla concorrenza dell'importo di € 1.450.000,00;

43. la Proposta progettuale prevede un PUA avente un perimetro di comparto, comprensivo delle Aree 03, 08 e 12 della Zona Elementare N. 891, le quali occupano una superficie territoriale nominale complessiva di circa mq **54.558** ed hanno una potenzialità edificatoria complessiva massima di 29.757 di SU;
44. il PUA vedrà come proprietari, sia il Comune di Modena che Esselunga S.p.a., mentre come soggetto attuatore per la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione la sola società Esselunga S.p.a.;
45. in ragione del fatto che il PUA in questione verrà attuato sia da Esselunga S.p.a. che dal Comune di Modena, ciascun proprietario assumerà in sede di Convenzione del PUA, *pro quota*, gli obblighi connessi alla propria parte di intervento, fermo restando che la realizzazione di tutte le opere di Urbanizzazione Primaria (U1) esterne alle superfici fondiarie di proprietà comunale, come ridefinite a seguito della permuta immobiliare (di cui al successivo Art. 4), saranno interamente ed esclusivamente a carico di Esselunga S.p.a., e verranno realizzate a scomputo totale/parziale degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, calcolati sulle superfici edificatorie di proprietà di Esselunga;
46. il PUA relativo alle Aree 03, 08 e 12 della Zona Elementare N. 891 è finalizzato all'insediamento di complessivi **mq 29.757 di SU**, così ripartiti:
- **funzioni residenziali** per una capacità edificatoria pari a **mq 16.500 mq di SU** di cui 1.900 mq di SU di spettanza al Comune di Modena;
  - **funzioni produttive** per una capacità edificatoria pari a **mq 13.257 di SU** di cui 1.534 mq di SU di spettanza al Comune di Modena; nella quota di SU complessiva per funzioni produttive Esselunga S.p.a. potrà realizzare una **medio - grande struttura di vendita** per il settore merceologico alimentare e non alimentare con una superficie di vendita (Sv) massima fino a **2.500 mq**, calcolati secondo i disposti dell'Art. 19.17 BIS del Testo Coordinato delle Norme di PSC – POC – RUE del Comune di Modena, avente una **SU di 5.200 mq circa**;
47. in sede di definizione del PUA verranno determinate le superfici fondiarie (Sf) su cui verranno realizzati gli interventi edilizi rispettivamente di proprietà del Comune di Modena e di Esselunga S.p.a.. Una volta definite le rispettive superfici fondiarie, con la stipula della Convenzione Urbanistica, verranno individuati e definiti eventuali trasferimenti di proprietà (permuta) tra le aree attualmente di proprietà del Comune di Modena e quelle di proprietà di Esselunga S.p.a. (**Allegato F**);
48. sempre in sede di definizione del PUA e della relativa Convenzione Urbanistica, verranno individuate le Dotazioni Territoriali così come determinate ai sensi degli Artt. 12.3 e seguenti del Testo Coordinato delle Norme di PSC – POC – RUE, per le quali ciascun Soggetto Attuatore assumerà, pro quota, gli obblighi connessi alla propria parte di intervento determinata dalla rispettiva potenzialità edificatoria ed indipendentemente dalle ricavate superfici fondiarie. Si definisce sin da subito, che concorrerà alle Dotazioni Territoriali (infrastruttura per l'urbanizzazione dell'insediamento- U1) un parcheggio pubblico multipiano, per circa **180 posti auto**, che verrà realizzato interamente da Esselunga SPA, a scomputo totale/parziale degli oneri di urbanizzazione, e successivamente ceduto gratuitamente al Comune di Modena;
49. la proposta progettuale di PUA prevede **3 Stralci Funzionali**, la cui individuazione numerica progressiva, con i numeri da 1 a 3, non costituisce sequenzialità temporale

nell'attuazione degli stessi. A loro volta gli stralci sono suddivisi in Lotti di Intervento che costituiscono le unità minime da sottoporre a domanda per l'ottenimento del relativo titolo abilitativo. Lo Stralcio Funzionale individuato come **STRALCIO 2** avrà ad oggetto gli interventi edilizi che saranno realizzati dal Comune di Modena (**Allegato G**);

50. la proposta progettuale di PUA prevede, inoltre, oltre agli interventi edilizi privati e alle dotazioni territoriali di comparto, la realizzazione di dotazioni territoriali, EXTRA ONERI (non a scemputo degli oneri di urbanizzazione), strettamente funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, che potranno essere realizzate da Esselunga S.p.a., in conformità alla normativa vigente in materia di opere pubbliche (D.lgs. 50/2016), e attingendo dalla corresponsione del contributo complementare (di cui al sopracitato punto 41), così come meglio specificato nel successivo Art. 5.2. Tali opere di urbanizzazione, procedure e modalità realizzative, nonché garanzie e clausole, saranno definite nel dettaglio, di concerto con l'Amministrazione stessa, in sede di Convenzione Urbanistica;

### **Richiamati**

51. l'articolo 18 ("Accordi con i privati") della L.R. n. 20/2000 secondo il quale *"gli enti locali possono concludere accordi con i soggetti privati, nel rispetto dei principi di imparzialità amministrativa, di trasparenza, di parità di trattamento degli operatori, di pubblicità e di partecipazione al procedimento di tutti i soggetti interessati, per assumere in tali strumenti previsioni di assetto del territorio di rilevante interesse per la comunità locale condivise dai soggetti interessati e coerenti con gli obiettivi strategici individuati negli atti di pianificazione. Gli accordi possono attenere al contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica, sono stipulati nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente e senza pregiudizio dei diritti dei terzi. L'accordo indica le ragioni di rilevante interesse pubblico che giustificano il ricorso allo strumento negoziale e verifica la compatibilità delle scelte di pianificazione concordate, secondo quanto previsto dal comma 3 dell'articolo 3. L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. La stipulazione dell'accordo è preceduta da una determinazione dell'organo esecutivo dell'ente. L'accordo è subordinato alla condizione sospensiva del recepimento dei suoi contenuti nella delibera di adozione dello strumento di pianificazione cui accede e della conferma delle sue previsioni nel piano approvato. Per quanto non disciplinato dalla presente legge trovano applicazione le disposizioni di cui ai commi 2, 4 e 5 dell'art. 11 della Legge n. 241 del 1990".*

52. L'Articolo 11 della Legge n. 241/1990, titolato "Accordi integrativi o sostitutivi del provvedimento", che testualmente dispone "Art. 1. In accoglimento di osservazioni e proposte presentate a norma dell'articolo 10, l'amministrazione procedente può concludere, senza pregiudizio dei diritti dei terzi, e in ogni caso nel perseguimento del pubblico interesse, accordi con gli interessati al fine di determinare il contenuto discrezionale del provvedimento finale ovvero in sostituzione di questo. (...)  
2. Gli accordi di cui al presente articolo debbono essere stipulati, a pena di nullità, per atto scritto, salvo che la legge disponga altrimenti. Ad essi si applicano, ove non diversamente previsto, i principi del codice civile in materia di obbligazioni e

*contratti in quanto compatibili. 3. Gli accordi sostitutivi di provvedimenti sono soggetti ai medesimi controlli previsti per questi ultimi. 4. Per sopravvenuti motivi di pubblico interesse l'amministrazione recede unilateralmente dall'accordo, salvo l'obbligo di provvedere alla liquidazione di un indennizzo in relazione agli eventuali pregiudizi verificatisi in danno del privato. 4-bis. A garanzia dell'imparzialità e del buon andamento dell'azione amministrativa in tutti i casi in cui una pubblica amministrazione conclude accordi nelle ipotesi previste al comma 1, la stipulazione dell'accordo è preceduta da una determinazione dell'organo che sarebbe competente per l'adozione del provvedimento".*

## **TUTTO CIÒ PREMESSO**

tra il Comune di Modena, come sopra rappresentato, da una parte, e Esselunga S.p.a., come sopra rappresentato, dall'altra parte, si conviene e si stipula quanto segue:

### **Articolo 1 – OBIETTIVI E OGGETTO DELL'ACCORDO**

- 1.1** Il presente accordo, sottoscritto anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 18 della legge regionale n. 20/2000 e nel rispetto della disciplina transitoria di cui all'art. 4, comma 4, lett. C, della legge regionale n. 24/2017, è finalizzato ad assumere previsioni, anche in variante di PSC, di POC e di RUE, di assetto del territorio di rilevante interesse per la comunità locale.
- 1.2** In particolare, gli obiettivi del presente accordo sono i seguenti:
- a) definire i contenuti della **Variante al PSC-POC-RUE** da sottoporre al Consiglio Comunale, finalizzata all'approvazione di un PUA avente il perimetro di comparto costituito dalle Area 03, Area 08 e Area 12 della Zona Elementare N. 891, avente una superficie territoriale nominale complessiva di circa **mq. 54.558**, per una potenzialità edificatoria di SU complessiva pari a **mq. 29.757**. La Variante urbanistica si rende necessaria per consentire la previsione all'interno del comparto di una medio - grande struttura di vendita per il settore merceologico alimentare e non alimentare con una superficie di vendita (SV) massima fino a **2.500 mq**, confermando la previsione di realizzare un nuovo insediamento a prevalente funzione residenziale che aspira ad una alta qualità urbana;
  - b) aggiornare le quantità di **dotazioni/standard territoriali** oggi previste nella Zona Elementare N. 891, che saranno rideterminate ai sensi degli Artt. 12.3 e seguenti del Testo Coordinato delle Norme di PSC – POC – RUE;
  - c) definire l'**importo finanziario delle dotazioni territoriali (EXTRA ONERI) interne o esterne al comparto**, ma strettamente funzionali alla trasformazione urbanistica del territorio, che dovranno essere realizzate direttamente da Esselunga SPA (attingendo dalla corresponsione di un **contributo complementare**) o, in subordine, finanziate da Esselunga S.p.a., per rendere sostenibile l'attuazione dell'insediamento, in particolare sotto il profilo della mobilità/accessibilità, non a scomputo degli oneri di urbanizzazione, così come meglio specificato nel successivo Art. 5.2. Tale importo è stato definito in euro 1.450.000,00. Le opere di urbanizzazione, le procedure e le modalità realizzative, nonché le garanzie e le clausole, saranno definite, secondo la normativa vigente in materia di opere pubbliche, nel dettaglio, di concerto con l'Amministrazione stessa in sede di definizione della Convenzione Urbanistica;

- d) definire dettagliatamente le modalità e le condizioni della **permuta immobiliare** tra le aree del Comune di Modena e le aree di Esselunga S.p.a. che si rende necessaria per una adeguata e funzionale progettazione e attuazione del comparto, con la relativa redistribuzione della capacità insediativa di competenza dei soggetti pubblici e privati;
- e) determinare l'importo e le modalità di corresponsione del **contributo straordinario** previsto dall'art. 16 commi 4 e 5 D.P.R. 380/2001, a carico dei soggetti che realizzino interventi in variante o in deroga agli strumenti urbanistici vigenti, anche in recepimento della normativa comunale di cui all'art. 14.1 "Assegnazione/trasferimenti di potenzialità edificatoria o modifiche di destinazioni d'uso - Accordi ai sensi dell'art. 18 della legge regionale 24 marzo 2000, n. 20", del Testo Coordinato delle Norme di PSC – POC – RUE del Comune di Modena;

## Articolo 2 -

### VARIANTE AGLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI VIGENTI PSC – POC – RUE E CONTENUTI NUOVO PUA

- 2.1** Al fine di poter dare attuazione all'intervento privato con i contenuti indicati al precedente art. 1, il Comune di Modena s'impegna ad avviare l'iter per l'approvazione di una apposita Variante agli strumenti urbanistici comunali vigenti (PSC/POC/RUE) che contenga i criteri necessari alla definizione dei principali contenuti progettuali del PUA e della correlata Convenzione Urbanistica attuativa al fine di garantire un più efficace perseguimento degli obiettivi di riqualificazione del quartiere e del comparto sia in termini funzionali che di salvaguardia ambientale, in ossequio agli obiettivi strategici definiti dalla partecipazione al "Bando per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie delle città metropolitane, dei comuni capoluogo di provincia e della città di Aosta", nel rispetto delle esigenze manifestate dall'Amministrazione Comunale ed in coerenza con quanto richiesto da Esselunga S.p.a.
- 2.2** La suddetta Variante al PSC/POC/RUE di cui al punto precedente, dovrà consentire di:
- a) definire e approvare un Piano Urbanistico Attuativo (PUA), avente come perimetro del comparto le Aree 03, 08 e 12 della Zona Elementare N. 891, che dalle risultanze dei rilievi topografici strumentali effettuati e dalla sovrapposizione alle mappe catastali risulta avere un leggero scostamento dimensionale dalle superfici nominali catastali, determinando una **Superficie Territoriale (St) di mq. 54.294** anziché i nominali mq. 54.558, così come evidenziato di seguito e nell'**Allegato B**; la modifica del perimetro del Comparto Urbanistico, dato dalla sommatoria delle Aree 03, 08 e 12 della Zona Elementare N. 891 (fermo restando la potenzialità edificatoria determinata dalla citata Scheda di Zona Elementare N. 891, pari a **mq 29.757 di SU**), dovrà escludere la porzione dell'Area 12 (pari a **mq. 2.916 circa**), interessata dagli interventi già appaltati dall'Amministrazione Comunale con finanziamenti propri ed attualmente in corso di realizzazione. Tale esclusione determina una nuova Superficie Territoriale (St) reale complessiva pari a circa **mq. 51.378** (mq. 54.294 – mq. 2.916) (**Allegato C**);

- b) realizzare, nell'ambito della potenzialità edificatoria per funzioni commerciali/produttive previste dalla Scheda della Zona Elementare N. 891 che complessivamente non verrà modificata, una medio - grande struttura di vendita per il settore merceologico alimentare e non alimentare con una Superficie di Vendita (Sv) massima fino a **2.500 mq** (calcolata secondo i disposti dell'Art. 19.17 BIS del Testo Coordinato delle Norme di PSC – POC – RUE del Comune di Modena);
- c) determinare la dotazione della Superficie Fondiaria Minima per Servizi di Interesse Collettivo prevista dalla attuale Scheda di Zona Elementare N. 891, applicando le quantità e i parametri oggi previsti dagli Artt. 12.3 e seguenti del Testo Coordinato delle Norme di PSC – POC – RUE avente ad oggetto la “Determinazione della quantità di aree da cedersi gratuitamente”;
- d) stabilire normativamente che, per quanto riguarda i requisiti delle rimesse per autovetture per la realizzazione di parcheggi interrati, un'altezza interna massima netta superiore a ml. 2,50, non comporti il computo nella SU delle superfici relative, in quanto tale altezza risulta necessaria per permettere la realizzazione di idonei sistemi strutturali, di un'appropriata rete di smaltimento delle acque meteoriche e di scarico, nonché degli opportuni sistemi di prevenzione antincendio, senza che questi interventi ostacolino la reale fruizione dello spazio dedicato a parcheggio per autovetture;
- e) modificare le altezze massime consentite nella attuale Scheda di Zona Elementare N. 891 delle Norme di PSC -POC- RUE, come di seguito specificato:
  - per Residenza, dagli attuali 6 p + pt (7 piani fuori terra) a 9 p + pt (10 piani fuori terra);
  - per Funzioni Produttive, dagli attuali 9 p + pt (10 piani fuori terra) a 12 p + pt (13 piani fuori terra);
- f) stabilire normativamente che l'altezza interna massima del piano terra degli immobili, che potrà essere maggiore di ml. 3,50 per tutte le destinazioni ammesse dalla scheda di Zona Elementare, per rispondere alle specifiche esigenze funzionali ed impiantistiche degli edifici.

### **Articolo 3 – OGGETTO DEL PUA**

- 3.1** Il presente accordo è finalizzato all'approvazione di un PUA relativo alle Aree 03, 08 e 12 della Zona Elementare N. 891, che, a seguito del perfezionamento della procedura di Variante al PSC-POC-RUE di cui agli articoli precedenti, vedrà come proprietari delle aree il Comune di Modena e la Società Esselunga SPA e come soggetto attuatore per la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione, la sola società Esselunga SPA;
- 3.2** La proposta progettuale del nuovo PUA di cui si allegano gli schemi progettuali (**Allegato L**) e che sarà il punto di riferimento per la predisposizione e presentazione degli elaborati necessari per l'avvio dell'iter di autorizzazione, prevede l'insediamento di una potenzialità edificatoria complessiva di **mq. 22.548** di SU, (in riduzione rispetto alla potenzialità insediativa teorica massima di mq 29.757 di SU) così ripartita:
- funzioni residenziali per una capacità edificatoria pari a mq **13.054** di SU, di cui mq. **1.900** di SU di spettanza dell'Amministrazione comunale;

- funzioni produttive per una capacità edificatoria pari a mq **9.494** di SU, di cui mq. **1.534** di SU di spettanza dell'Amministrazione comunale;

Nell'ambito della capacità edificatoria per funzioni produttive, di competenza di Esselunga S.p.a. pari a mq. **7.960** di SU, successivamente all'approvazione della variante al PSC-POC- RUE, una quota di SU pari a circa mq. **5.200** sarà destinata alla realizzazione di una medio - grande struttura di vendita per il settore merceologico alimentare e non alimentare con una superficie di vendita (SV) massima fino a mq. **2.500**, calcolati secondo i disposti dell'art. 19.17 bis del Testo Coordinato delle Norme di PSC – POC – RUE del Comune di Modena.

**3.3** In conformità alle previsioni di cui all'Art. 12.8 del Testo Coordinato delle Norme di PSC – POC – RUE avente ad oggetto la "Determinazione della quantità di aree da cedersi gratuitamente", lo schema del PUA presentato prevede la cessione a titolo gratuito di **mq. 20.391**, (**Allegato E**) così ripartita:

- cessioni per viabilità per complessivi **mq. 2.452** (di cui 2.079 mq a carico di Esselunga S.p.a. e 373 mq a carico del Comune di Modena);
- cessioni per parcheggi per complessivi **mq. 4.082** (di cui 3.460 mq a carico di Esselunga S.p.a. e 622 mq a carico del Comune di Modena) a fronte dei richiesti **mq. 6.155** per 246 posti auto (di cui 5.215 mq a carico di Esselunga S.p.a. e 940 mq a carico del Comune di Modena);
- cessioni per attrezzature e spazi collettivi per complessivi **mq. 13.857** (di cui 11.747 mq a carico di Esselunga S.p.a. e 2.110 mq a carico del Comune di Modena) a fronte dei richiesti **mq. 17.105 minimi** (di cui 14.649 mq a carico di Esselunga S.p.a. e 2.456 mq a carico del Comune di Modena).

**3.4** In merito al reperimento integrale dei parcheggi pubblici (PP), necessari al soddisfacimento integrale degli standard richiesti, sulla base dello schema progettuale allegato, il PUA reperirà mq. 1.701 circa di aree a Parcheggi Pubblici a raso per circa 69 posti auto e prevede di realizzare un parcheggio pubblico multipiano, per circa 180 posti auto e con area di sedime di mq. 2.381 circa, che verrà ceduto gratuitamente e integralmente all'Amministrazione Comunale. In tal senso lo standard a Parcheggi Pubblico risulta soddisfatto con complessivi **249 posti auto** a fronte dei 246 posti auto richiesti.

Nel caso in cui vengano realizzati posti auto in incremento delle dotazioni Territoriali destinate a Parcheggio Pubblico (PP), ampliando le superfici e/o il numero piani del parcheggio pubblico multipiano previsto attualmente dallo Schema di PUA e stimato per una capacità di parcheggio attuale di circa 180 posti auto, questi saranno realizzati attraverso l'utilizzo del contributo complementare (di cui all'Art. 5.2 del presente Accordo) o attraverso lo scomputo totale e/o parziale degli oneri di Urbanizzazione (U1 e U2) dovuti;

**3.5** In merito al reperimento integrale delle Aree per Attrezzature e Spazi Collettivi, resta a carico di entrambi i proprietari una quota pari a **mq. 3.248**, che verrà monetizzata in proporzione alla SU realizzata da ciascuno soggetto e cioè **mq. 2.753** (SU mq. 19.114) a carico di Esselunga S.p.a. e **mq. 495** (SU mq. 3.434) a carico del Comune di Modena;

**3.6** Come citato al precedente **punto 3.2**, lo schema progettuale del PUA non prevede attualmente l'utilizzo completo della potenzialità edificatoria consentita (mq. 22.548 di SU a fronte dei mq. 29.757 di SU), ma ipotizza una riduzione della potenzialità

edificatoria stessa, pari a circa **mq. 7.209 di SU** rispetto alla previsione della Scheda di Zona Elementare delle Aree 03, 08 e 12. Tale riduzione sarà totalmente in capo alle aree di proprietà di Esselunga S.p.a., e più precisamente si prevede una riduzione di mq. 4.209 di SU nell'Area Elementare 03 e di mq. 3.000 di SU nell'Area Elementare 08.

La SU complessiva del Comparto viene così ridotta a **mq. 22.548**.

Qualora il Soggetto Attuatore privato (Esselunga S.p.a.) intendesse sfruttare appieno tutta, o in parte, la potenzialità edificatoria posta oggi in riduzione (di circa 7.209 mq), dovrà presentare un'apposita Variante allo strumento urbanistico, in conformità alla normativa vigente.

La variante del PUA, prevederà la quantificazione delle aree destinate alle dotazioni territoriali derivanti da un riutilizzo totale o parziale della SU attualmente non sfruttata, con la possibilità della loro monetizzazione in luogo della cessione, secondo i parametri vigenti.

- 3.7 Il PUA prevede l'insediamento della potenzialità edificatoria, citata al comma 3.2, sulle Superfici Fondiarie (Sf) determinate a seguito delle cessioni di cui al comma 3.3, e qui stimate preliminarmente in **mq. 30.987 di Sf**, di cui mq. 28.084 di Sf quale spettanza dell'Esselunga S.p.a. e mq. 2.902 di Sf quale spettanza del Comune di Modena (**Allegato F**).
- 3.8 Le superfici specificate nel presente articolo sono state calcolate secondo lo schema progettuale allegato al presente Accordo e sono da considerarsi indicative e non vincolanti, in quanto dovranno essere verificate, aggiornate e precisate - secondo gli stessi criteri - in sede di presentazione degli elaborati di progetto per l'avvio dell'iter di approvazione del PUA.

#### **Articolo 4 – PERMUTA IMMOBILIARE RICOMPOSIZIONE FONDIARIA**

- 4.1 Le parti convengono che al fine di semplificare le modalità di attuazione delle previsioni del PUA, sia per la parte commerciale che per la parte mista con funzioni prevalentemente residenziale, agevolando anche all'attuazione dello stesso Piano per stralci funzionali, sia opportuno prevedere una permuta tra le aree di proprietà del Comune di Modena con alcune aree di proprietà di Esselunga S.p.a.
- 4.2 La permuta avverrà a titolo di ricomposizione fondiaria tra il Comune ed Esselunga S.p.a. al fine di riequilibrare l'iniziale assetto proprietario dei diritti edificatori nel rispetto del criterio perequativo.
- 4.3 La permuta riguarderà le aree di proprietà del Comune di Modena, pari a circa **mq. 3.365**, identificate catastalmente al Foglio 93 mappale 182 (*Zona Elementare n. 891 – Area 12*) e precisamente della parte di tale mappale residua rispetto alla realizzazione, già in fase di cantiere, del collegamento stradale tra via Fanti e via Canaletto, con alcune aree di proprietà di Esselunga S.p.a. di circa **mq. 4.721** e facenti parte della particella identificata catastalmente al Foglio 93 mappale 185, (*Zona Elementare n. 891– Area 03*), fermo restando che la capacità edificatoria ad oggi di competenza comunale (1.900 mq di SU per usi residenziali e 1.534 mq di SU per usi produttivi) verrà interamente ed integralmente trasferita sui nuovi lotti così identificati. (**Allegato D**).
- 4.4 Nessun conguaglio sarà dovuto, né dal Comune né da Esselunga, una volta eseguita la permuta delle predette aree.

- 4.5 Il trasferimento delle aree e della relativa capacità edificatoria, in permuta a titolo di ricomposizione fondiaria, tra il Comune di Modena e Esselunga S.p.a., che avverrà al momento della stipula della Convenzione Urbanistica del PUA viene inquadrato nell'ambito della fattispecie della ricomposizione fondiaria tra co-lottizzanti, posta in essere in attuazione di una Convenzione Urbanistica, beneficiando quindi del regime fiscale di favore di cui all'articolo 32 del D.P.R. n. 601/1973.
- 4.6 Si dà atto che tali accorpamenti alle rispettive proprietà, non alterano il valore degli immobili già posseduti, in quanto non viene modificata la capacità edificatoria dei singoli lotti, né diminuiti gli standard urbanistici che il Soggetto attuatore è tenuto a cedere gratuitamente al Comune di Modena, poiché le presenti cessioni sono effettuate in funzione dell'attuazione del Piano Urbanistico e della relativa convenzione urbanistica.

#### **Articolo 5 – OBBLIGAZIONI E IMPEGNI DI ESSELUNGA S.P.A.**

- 5.1 Esselunga S.p.a. s'impegna a predisporre gli elaborati necessari all'attivazione del procedimento per l'approvazione di un PUA relativo alle aree 03, 08 e 12 della Zona Elementare N. 891.  
Fermo restando quanto previsto al successivo 6.1, entro il termine di giorni 30 (trenta) decorrenti dalla data di adozione della Variante urbanistica, Esselunga S.p.a. s'impegna a predisporre e a presentare al Comune tutti gli elaborati necessari all'attivazione del procedimento per l'autorizzazione alla formazione e presentazione di un PUA che coinvolga unitariamente le Aree 03, Area 08 e Area 12 della Zona Elementare 891, secondo i contenuti di cui ai precedenti articoli.
- 5.2 Nel quadro della partecipazione al "*Bando per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie delle città metropolitane, dei comuni capoluogo di provincia e della città di Aosta*" di cui alla premessa, così come previsto dall'art. 1.2 c), contestualmente alla stipula della Convenzione Urbanistica del PUA, Esselunga S.p.a. si obbligherà a destinare un **contributo complementare extra oneri** per un **valore massimo di € 1.450.000,00** (unmilionequattrocentocinquantamila euro), al netto delle spese di tassazione (se dovute), per la realizzazione delle opere di seguito indicate in via esemplificativa e non esaustiva, ovvero, ove richiesto dal Comune, in alternativa alla realizzazione delle predette opere, verserà detto contributo complementare contestualmente alla stipula della Convenzione Urbanistica del PUA.

In ogni caso, il predetto importo, che dovrà essere destinato alla realizzazione di opere di urbanizzazione entro o extra comparto, ma strettamente correlate al comparto stesso e necessarie per garantire la sostenibilità del nuovo insediamento è comprensivo di spese tecniche e degli oneri connessi ai sensi di legge, nonché degli eventuali oneri fiscali nelle aliquote di legge, IVA inclusa, trovando applicazione l'articolo 51 della legge 21 novembre 2000 n. 342.

In via esemplificativa, ma non esaustiva, il predetto contributo complementare dovrà essere destinato alla realizzazione di una, o più, delle seguenti opere (Allegato I), purché nei limiti del predetto importo massimo:

- incremento delle dotazioni Territoriali destinate a Parcheggio Pubblico (PP) ampliando le superfici / numero piani che compongono il parcheggio pubblico multipiano, che verrà realizzato e ceduto in proprietà al Comune di Modena, e stimato in questa sede per una capacità di parcheggio attuale di circa 180 posti auto;

- completamento degli interventi infrastrutturali necessari per potenziare gli elementi di connessione della circolazione carrabile e ciclo pedonale tra l'area dell'Ex Mercato Bestiame, il nodo del collegamento alla Stazione Ferroviaria ed il sistema viario della tangenziale di Modena;
- innalzamento del livello qualitativo delle attrezzature e spazi collettivi, attraverso migliorie al progetto che saranno concordate con il Comune di Modena e predisposte a cura dei tecnici di Esselunga S.p.a..

Ove le predette opere verranno realizzate da Esselunga, congiuntamente tra quest'ultima e l'Amministrazione Comunale, in sede di stipula della Convenzione del PUA si definiranno le clausole, le garanzie, i termini, le procedure e le modalità per la realizzazione delle opere da realizzarsi con il predetto contributo complementare, e nei limiti dello stesso, nel rispetto della normativa vigente in materia di opere pubbliche (D.LGS 50/2016).

- 5.3** Esselunga S.p.a. si impegna, contestualmente alla stipula della Convenzione Urbanistica del PUA, alla corresponsione del contributo straordinario previsto dall'art. 16 commi 4 e 5 D.P.R. 380/2001, a carico dei soggetti che realizzino interventi in variante o in deroga agli strumenti urbanistici vigenti, come recepito nella normativa comunale dall'art. 14.1 "Assegnazione/trasferimenti di potenzialità edificatoria o modifiche di destinazioni d'uso - Accordi ai sensi dell'art. 18 della legge regionale 24 marzo 2000, n. 20" del Testo Coordinato delle Norme di PSC – POC – RUE del Comune di Modena. Tale contributo è stato quantificato dal Collegio dei Periti del Comune di Modena (prot. 162036/2018) e formalmente concordato ed accettato dalle Parti con la sottoscrizione del presente Accordo, in € 341.000,00 (trecentoquarantunomila/00).

#### **Articolo 6 – IMPEGNI DEL COMUNE**

- 6.1** Il Comune di Modena s'impegna ad attivare entro **30 giorni** dalla sottoscrizione del presente Accordo le procedure amministrative volte ad approvare la necessaria variante agli strumenti urbanistici comunali vigenti (PSC POC RUE), secondo i contenuti di cui all'art. 2 del presente Accordo.

Il Comune di Modena congiuntamente ed in accordo con Esselunga Spa, valuterà, una volta sottoscritto il presente Accordo, anche la possibilità e l'opportunità di procedere con una Variante al PSC, RUE, nonché Variante al POC con valore e gli effetti di PUA.

- 6.2** Successivamente, all'approvazione della suddetta Variante di PSC POC RUE, il Comune di Modena s'impegna a perfezionare l'iter di autorizzazione alla formazione e presentazione e la successiva approvazione del PUA relativo alle Area 03, Area 08 e Area 12 della Zona Elementare 891, salvo che non sia stata approvata una variante di POC con valore ed effetti di PUA.
- 6.3** Il Comune di Modena s'impegna a concludere il procedimento per l'approvazione definitiva della variante alla strumentazione urbanistica PSC – POC – RUE e per l'approvazione del PUA (oppure nella sopracitata ipotesi alternativa: Variante al PSC, RUE, nonché Variante al POC con Valore e gli effetti di PUA) nel rispetto dei termini previsti dalla legge regionale n. 20/2000.
- 6.4** Il Comune di Modena s'impegna, altresì, a mettere a disposizione dell'Esselunga S.p.a. (al momento dell'Attuazione dello Stralcio individuato con il n. 3, la porzione di

territorio ricadente sull'Area 13 ed in fregio a Via Fanti, al fine di realizzare la connessione viaria tra la viabilità di progetto a collegamento tra la nuova rotatoria da realizzarsi all'intersezione tra Via del Mercato e Via Canaletto. La realizzazione di detta connessione viaria (incrocio) sarà realizzata nei tempi e nei modi che verranno disciplinati dalla Convenzione Urbanistica del PUA afferente il Comparto (**Allegato H**).

#### **Articolo 7 - CONDIZIONE SOSPENSIVA**

- 7.1 Ai sensi dell'art. 18, comma 3, della L.R. 20/00 – così come esplicitato anche nella Delibera CC. n. .... del con la quale si è approvato il contenuto del presente atto e se ne è autorizzata la sottoscrizione – l'efficacia degli impegni assunti dal Comune di Modena e dall'Esselunga S.p.a. con la sottoscrizione del presente accordo è sottoposta alla condizione sospensiva del recepimento dei suoi contenuti nella delibera di adozione dello strumento di pianificazione cui accede e della conferma delle sue previsioni nel piano approvato.
- 7.2 Il presente accordo e la proposta ivi contenuta sono impegnativi per il privato proprietario dalla data della sua sottoscrizione, pur essendo tale accordo concluso sotto la condizione sospensiva del recepimento delle sue previsioni, da parte del Consiglio Comunale, nella delibera di adozione della variante al PSC, POC, RUE cui accede e della conferma delle sue previsioni in sede di approvazione della variante medesima. Solo a decorrere da tale approvazione l'accordo diverrà impegnativo anche per il Comune.

#### **Articolo 8 - MODALITÀ E TEMPI DI REALIZZAZIONE DELLE OPERE PUBBLICHE E PRIVATE**

- 8.1 Le modalità ed i tempi di realizzazione delle dotazioni territoriali interne ed esterne al comparto di trasformazione saranno disciplinate in sede di Convenzione Urbanistica del PUA relativo alle Area 03, 08 e 12 della Zona Elementare N. 891.

#### **Articolo 9 – CONTROVERSIE**

- 9.1 Le Parti danno atto che, ai sensi dell'art. 133, comma 1, lett. a), punto 2, del D.lgs. 2 luglio 2010, n. 104, le controversie in materia di formazione, conclusione ed esecuzione degli accordi di cui al presente accordo, sono riservate alla giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo.

#### **Articolo 10 – PUBBLICITÀ**

- 10.1 Ai sensi dell'art. 18, comma 3, della L.R. n. 20/2000, il presente accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione.

#### **Articolo 11 – PRIVACY**

- 11.1 Esselunga S.p.a. prende atto che i dati personali contenuti nel presente accordo verranno trattati soltanto per lo svolgimento delle funzioni istituzionali, connesse o strumentali all'esercizio dell'attività amministrativa del Comune, nei limiti stabiliti dalla legge e dai regolamenti, ai sensi e nei limiti dell'art.13 del RGPD (Regolamento Generale Protezione dei Dati) 2016/679.

#### **Articolo 12 – SPESE**

- 12.1 I compensi, le spese, gli oneri, le competenze e gli onorari professionali per lo studio, l'elaborazione e la redazione del presente atto saranno sostenuti integralmente dall'Esselunga S.p.a..
- 12.2 Esselunga S.p.a. sosterrà le spese per la predisposizione di tutti gli atti necessari alla stipula dell'accordo, alla approvazione della variante, del PUA, della stipula della Convenzione Urbanistica e al rilascio dei Permessi di Costruire inerenti le Urbanizzazioni ed i propri interventi.
- 12.3 Esselunga SPA sosterrà anche le spese per l'istruttoria e predisposizione dell'accordo, sostenuta dal Comune, spese che ammontano forfettariamente a euro 4.000,00 (quattromila,00 euro).
- 12.4 Tutte le spese inerenti e conseguenti alla stipulazione del presente accordo nella forma di scrittura privata autenticata, sono a carico da Esselunga S.p.a., così come le spese per la registrazione dell'atto a norma di legge. All'uopo, Esselunga S.p.a. chiede sin d'ora tutte le agevolazioni fiscali previste in materia.

### **Articolo 13 - VALORE DELLE PREMESSE E ALLEGATI**

**13.1** Tutto quanto indicato in premessa costituisce parte integrante ed essenziale del presente accordo e si deve intendere qui integralmente riportato a valere, altresì, quale esplicitazione, anche ai sensi dell'articolo 1362 del codice civile, della comune intenzione delle parti nella stipulazione del presente Atto di Accordo.

**13.2** Costituiscono, altresì, parte integrante del presente atto i seguenti allegati:

- **Allegato "A"**. Estratto dalla mappa catastale evidenziante, in sovrapposizione, il perimetro del PUA definito dalla Zona Elementare n. 891, la numerazione delle Aree della Zona Elementare interessate dall'Atto di Accordo, nonché, mediante apposite retinature, le rispettive proprietà delle Parti e la loro dimensione catastale nominale (punti 1, 2 e 3 delle Premesse del presente atto);
- **Allegato "B"**. Estratto dalla mappa catastale evidenziante, in sovrapposizione, il perimetro del PUA definito dalla Zona Elementare n. 891, la numerazione delle Aree della Zona Elementare interessate dall'Atto di Accordo, nonché, mediante apposite retinature, le rispettive proprietà delle Parti e la loro dimensione reale (Art. 2.2, comma a del presente atto);
- **Allegato "C"**. Estratto dalla mappa catastale evidenziante, il NUOVO perimetro di PUA UNITARIO, le Aree della Zona Elementare interessate dall'Atto di Accordo, nonché, mediante apposite retinature, le rispettive proprietà delle Parti e la loro dimensione reale (Art. 2.2, comma b del presente atto);
- **Allegato "D"**. Estratto della Planimetria di Progetto di PUA con evidenziazione delle Aree Oggetto di Permuta (Art. 4.1 del presente atto);
- **Allegato "E"**. Estratto della Planimetria di Progetto di PUA con evidenziazione delle Aree di Cessione (Art. 3.3 del presente atto);
- **Allegato "F"**. Estratto della Planimetria di Progetto di PUA con evidenziazione delle Aree di Proprietà Privata – Superfici Fondiarie degli interventi programmati (Art. 3.7 del presente atto);

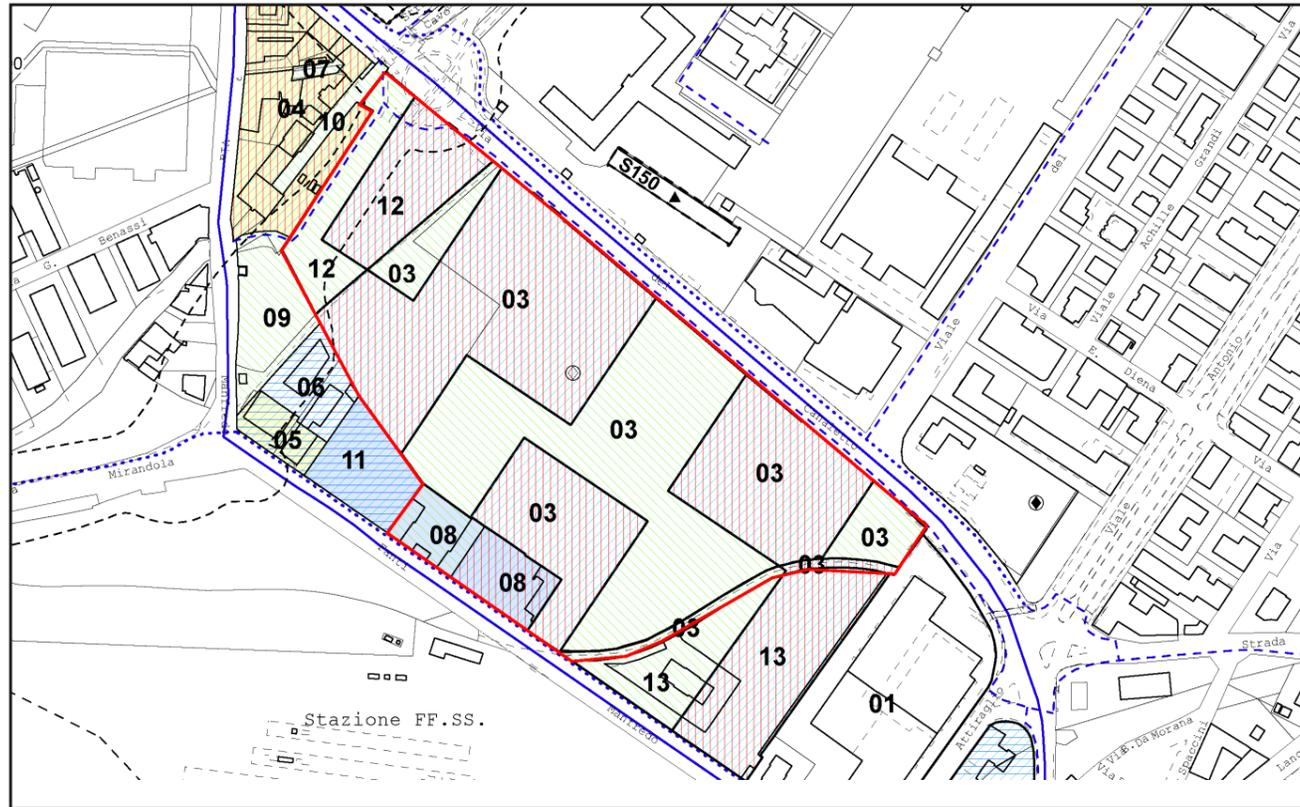
- **Allegato “G”**. Estratto della Planimetria di Progetto di PUA con evidenziazione degli Stralci Funzionali di Attuazione (punto 30 delle Premesse del presente atto);
- **Allegato “H”**. Estratto della Planimetria di Progetto di PUA con evidenziazione della porzione di territorio ricadente nell’Area 13 della Zona Elementare N. 891 (Art. 6.3 del presente atto);
- **Allegato “I”**. Estratto della Planimetria di Progetto di PUA con evidenziazione delle possibili opere da realizzarsi attraverso il contributo complementare extra onere (Art. 5.2 del presente atto);
- **Allegato “L”**. Progetto di PUA – Schema della Planimetria di Progetto (Art. 3.2 del presente atto).

#### **Articolo 14 – DISPOSIZIONI FINALI**

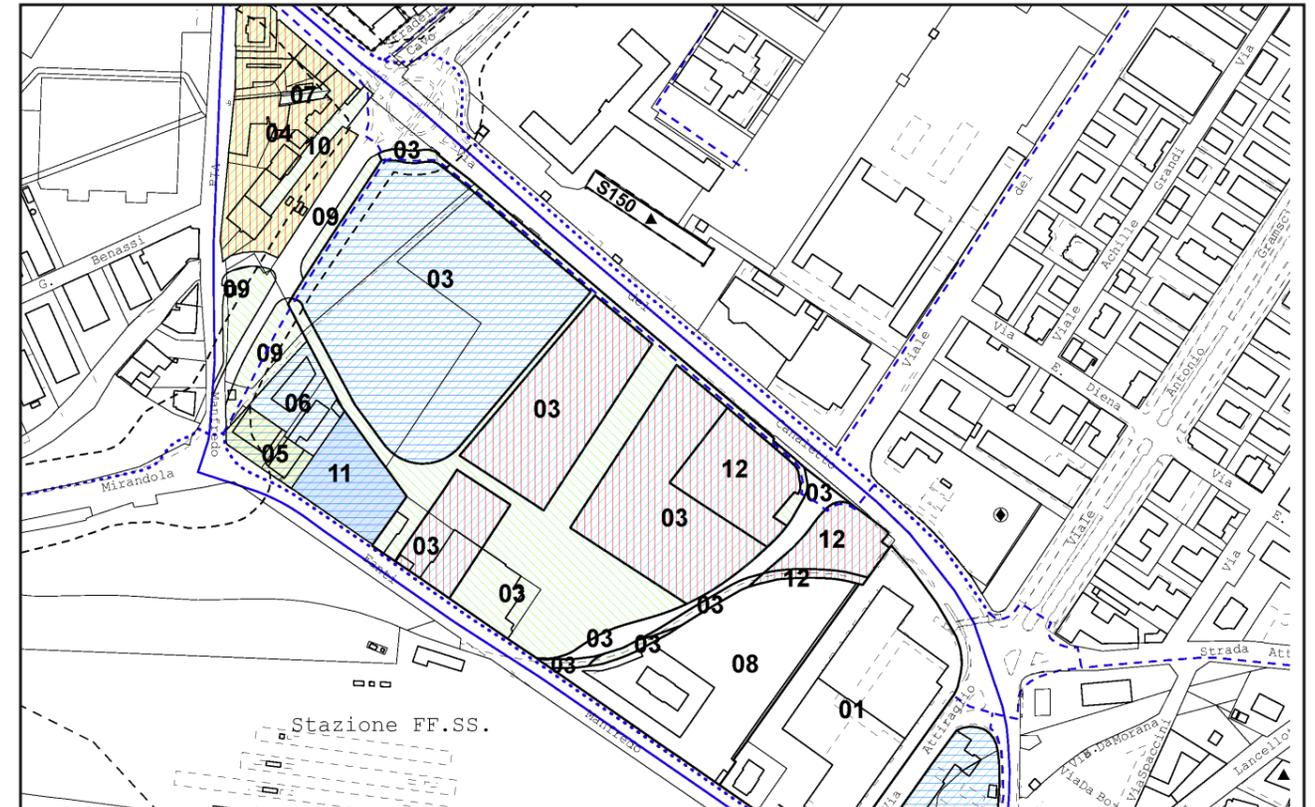
**14.1** Per quanto non previsto dal presente accordo si rinvia alla vigente disciplina generale prevista dall’art. 11 della legge 7 agosto 1990, n. 241 e dall'articolo 18 della legge regionale 24 marzo 2000 n. 20.

Zona Elementare 819 area 03

Z.E. Approvata con delibera di C.C. n° 07 del 18/02/2016 - stralcio VIGENTE



Proposta di variante agli strumenti urbanistici generali PSC-POC-RUE - stralcio VARIANTE



## Area 03 Disciplinata dal POC

L'assetto dell'area deve essere definito mediante Piano particolareggiato.  
 Nella progettazione si dovrà prevedere la realizzazione, per la quota parte insistente sull'area, della viabilità Nord/Sud in prosecuzione di Via del Mercato. Dovrà inoltre essere previsto un sistema di collegamento ciclopedonale a valenza urbana che realizzi la continuità tra gli spazi pubblici del comparto Mercato Bestiame Zona elementare 880 e l'uscita Nord della stazione, in coerenza con le valutazioni progettuali del Programma di Riqualificazione Urbana della Fascia Ferroviaria. E' consentita la formazione di un unico Piano urbanistico attuativo unitamente alle aree 12 e/o 13. La capacità insediativa per funzioni produttive dovrà prevedere al massimo 2159 mq per funzioni C/1. La superficie utile massima per residenza e' di mq 13000.  
 E' ammesso l'insediamento di medie strutture di vendita. Settori merceologici ammessi: Alimentare e Non alimentare.  
 Destinazioni ammesse : A/0 A/10 B/4 B/5 B/6 C/1 C/2 C/3 C/4 C/6 D/2 D/5 D/6 D/8a E/3 E/4 E/9 G/1 G/4 G/6  
 Altezza Massima per Residenza :6 p+pt  
 Altezza Massima per Funzioni Produttive :9 p+pt  
 Altezza Massima per Servizi di Interesse Collettivo : 1 p+pt  
 Capacità Insediativa per Residenza :130 abitazioni  
 Capacità Insediativa per Funzioni Produttive :10323 mq  
 Superficie Fondiaria Minima per Servizi di Interesse Collettivo : 18.240 mq

## Area 08 Disciplinata dal RUE

Sull'area e' consentito l'intervento diretto con progetto unitario e permesso di costruire convenzionato, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:  
 - le trasformazioni edilizie dovranno avvenire solamente a fronte della cessione gratuita di un minimo di mq 1400 per le opere di urbanizzazione che dovranno essere realizzate sul lato Ovest dell'area in continuita' con quelle previste dal Piano Particolareggiato dell'adiacente area 03. Fino ad un massimo di mq 1600 della superficie utile per attivita' produttive puo' essere convertita a destinazione residenziale. Il numero massimo di abitazioni e' 20, la superficie utile media per ciascuna abitazione eventualmente realizzata e' di mq 80.  
 Destinazioni ammesse : A/0 A/10 C/1 C/2 C/3 G/4 G/6  
 Altezza Massima per Residenza :5 p+pt  
 Altezza Massima per Funzioni Produttive :9 p+pt  
 Altezza Massima per Servizi di Interesse Collettivo : 1 p+pt  
 Capacità Insediativa per Funzioni Produttive :3000 mq  
 Superficie Fondiaria Minima per Servizi di Interesse Collettivo : 1.400 mq

## Area 12 Disciplinata dal POC

L'assetto dell'area deve essere definito mediante Piano particolareggiato.  
 E' consentita la formazione di un unico Piano urbanistico attuativo unitamente alle aree 03 e/o 13. La capacità insediativa per funzioni produttive dovrà prevedere al massimo 315 mq per funzioni C/1. La superficie utile massima per residenza e' di mq 1900.  
 E' ammesso l'insediamento di medie strutture di vendita. Settori merceologici ammessi: Alimentare e Non alimentare.  
 Destinazioni ammesse : A/0 A/10 B/4 B/5 B/6 C/1 C/2 C/3 C/4 C/6 D/2 D/5 D/6 D/8a E/3 E/4 E/9 G/1 G/4 G/6  
 Altezza Massima per Residenza :6 p+pt  
 Altezza Massima per Funzioni Produttive :9 p+pt  
 Altezza Massima per Servizi di Interesse Collettivo : 1 p+pt  
 Capacità Insediativa per Residenza :19 abitazioni  
 Capacità Insediativa per Funzioni Produttive :1534 mq  
 Superficie Fondiaria Minima per Servizi di Interesse Collettivo : 2.665 mq

## Area 03 Disciplinata dal POC

L'assetto dell'area deve essere definito mediante Piano particolareggiato. E' consentita la formazione di un unico Piano Urbanistico Attuativo unitamente all'area 12.  
 La realizzazione dell'intervento è regolata dall'Accordo ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000 stipulato tra il Comune ed il proprietario dell'ara in data XX/02/2019 rep. n. XXXXXX/2019 ed approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 91 del 17/12/2018, atti ai quali si rinvia.  
 Nella progettazione si dovrà prevedere la realizzazione, per la quota parte insistente sull'area, della viabilità Nord/Sud in prosecuzione di Via del Mercato.  
 Dovrà inoltre essere previsto un sistema di collegamento ciclopedonale a valenza urbana che realizzi la continuità tra gli spazi pubblici del comparto Mercato Bestiame Zona elementare 880 e l'uscita Nord della stazione, in coerenza con le valutazioni progettuali del Programma di Riqualificazione Urbana della Fascia Ferroviaria.  
 Fino ad un massimo del 10% della superficie utile per residenza può essere convertita in funzioni C1 limitatamente ad esercizi di vicinato e pubblici esercizi da localizzarsi al piano terra degli edifici residenziali.  
 La quantità di aree da cedersi gratuitamente per servizi di interesse collettivo è disciplinata dall'art. 12.3 e seguenti del Testo Coordinato delle Norme.  
 La superficie utile massima per la tipologia medio-grande alimentare è di mq 5.200 con superficie di vendita di mq 2.500.  
 La superficie utile massima per residenza e' di mq 13000.  
 E' ammesso l'insediamento di medie strutture di vendita  
 Settori merceologici ammessi: Alimentare e Non alimentare.

Destinazioni ammesse : A/0 A/10 B/4 B/5 B/6 C/1 C/2 C/3 C/4 C/6 D/2 D/5 D/6 D/8a E/3 E/4 E/9 G/1 G/4 G/6

Altezza Massima per Residenza :9 p+pt  
 Altezza Massima per Funzioni Produttive :12 p+pt  
 Altezza Massima per Servizi di Interesse Collettivo :1 p+pt  
 Capacità Insediativa per Residenza :174 abitazioni  
 Capacità Insediativa per Funzioni Produttive :13323 mq  
 Superficie Fondiaria Minima per Servizi di Interesse Collettivo :13.000 mq

## Area 12 Disciplinata dal POC

L'assetto dell'area deve essere definito mediante Piano particolareggiato. E' consentita la formazione di un unico Piano Urbanistico Attuativo unitamente all'area 03. La realizzazione dell'intervento è regolata dall'Accordo ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000 stipulato tra il Comune ed il proprietario dell'ara in data XX/02/2019 rep. n. XXXXXX/2019 ed approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 91 del 17/12/2018, atti ai quali si rinvia.  
 La capacità insediativa per funzioni produttive dovrà prevedere al massimo 315 mq per funzioni C/1.  
 La quota complessiva di superficie utile per funzioni produttive può essere convertita in superficie utile per residenza espressa in numero di abitazioni.  
 La superficie utile massima per residenza e' di mq 1900.

Destinazioni ammesse : A/0 A/10 B/4 B/5 B/6 C/1 C/2 C/3 C/4 C/6 D/2 D/5 D/6 D/8a  
 Altezza Massima per Residenza :9 p+pt  
 Altezza Massima per Funzioni Produttive :12 p+pt  
 Capacità Insediativa per Residenza :25 abitazioni  
 Capacità Insediativa per Funzioni Produttive :1534 mq



# ZE 891 aree 03 - 12: Ex Consorzio Agrario Esselunga

-  Rotaia
-  20 metri distanza (D.M. 137 del 04/04/2014)
-  30 metri distanza (art. 49 D.P.R. 735/80)
-  PUA
-  Aree con destinazione terziario - residenza
-  Aree con destinazione servizi di interesse collettivo
-  Aree con destinazione terziario - produttivo

