



**COMUNE DI MODENA
SETTORE RISORSE FINANZIARIE E PATRIMONIALI**

DETERMINAZIONE n. 3490/2025 del 09/12/2025

Proposta n. 5562/2025
Esecutiva dal 09/12/2025

Protocollo n. 492223 del 09/12/2025

**OGGETTO: FABBRICATO AD USO SPOGLIATOIO DI PROPRIETA' COMUNALE SITO
IN MODENA, VIA FRANCESCO GHIARONI N. 195 - ATTESTATO DI REGOLARITA'
EDILIZIA.**

Allegati:

- Attestato di regolarità edilizia (firmato: Si, riservato: No)

Visti:

- Visto Congruita' con esito Favorevole (firmato: Si, firmatario: STORTI STEFANIA)



COMUNE DI MODENA

DETERMINAZIONE DEL DIRIGENTE RESPONSABILE
SETTORE RISORSE FINANZIARIE E PATRIMONIALI
Dott.

Numero determina: 3490/2025
del 09/12/2025

**OGGETTO: FABBRICATO AD USO SPOGLIATOIO DI PROPRIETA' COMUNALE SITO
IN MODENA, VIA FRANCESCO GHIARONI N. 195 - ATTESTATO DI REGOLARITA'
EDILIZIA.**

IL DIRIGENTE

Premesso:

- che con deliberazioni del Consiglio comunale n. 14 e n. 15 del 28.2.2025, entrambe immediatamente eseguibili, sono stati approvati rispettivamente la nota di aggiornamento al Documento Unico di Programmazione (DUP) 2025-2027 e il Bilancio di Previsione 2025-2027;
- che con deliberazioni della Giunta comunale n. 54 e n. 55 del 5.3.2025, entrambe immediatamente eseguibili, sono stati approvati rispettivamente il Piano Integrato di Attività e Organizzazione (PIAO) 2025-2027, nel cui allegato A sono indicati gli obiettivi e le attività di performance dei Settori, e il Piano Esecutivo di Gestione 2025-2027, con il quale sono state assegnate ai dirigenti titolari dei Centri di Responsabilità le dotazioni economico-finanziarie necessarie alla realizzazione degli obiettivi e delle attività definiti nel PIAO;
- che con deliberazione della Giunta comunale n. 110 del 28.3.2025, immediatamente eseguibile, è stato riapprovato il Piano Integrato di Attività e Organizzazione (PIAO) 2025-2027 limitatamente alla sottosezione 03.03 “Piano triennale dei fabbisogni di personale”;
- che il Comune di Modena è proprietario di un’area, posta a Modena in Via Ghiaroni, attualmente identificata presso l’Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio, Catasto Terreni di Modena al Foglio 235, Mappali 98, 99, 102, 103, 104, 153 e 207, e di un soprastante fabbricato ad uso spogliatoio attualmente identificato all’Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio, Catasto dei Fabbricati di Modena al Foglio 235, Mappale 214, Subalterno 2 cat. catastale E/9, e Subalterno 1, bene comune non censibile;
- che il fabbricato in oggetto è stato realizzato con Concessione Edilizia 1227/1984 del 20/06/1984 e successiva variante 3508/1985 del 13/12/1985, per “installazione di prefabbricato ad uso spogliatoio” sulla sopracitata area di proprietà del Comune di Modena posta in via Francesco Ghiaroni, ed è stato inoltre oggetto dei seguenti titoli edilizi:
 - Autorizzazione Edilizia 1148/1986 del 04/03/1986 per opere esterne, recinzioni e cancellate;

- Concessione Edilizia 1176/1988 del 12/04/1988 e successiva variante 3351/1988 del 14/11/1988 per ampliamento del fabbricato ad uso servizi e spogliatoi;
- che l'area su cui insiste il sopracitato fabbricato è pervenuta al Comune di Modena con atto di cessione volontaria in luogo di esproprio del 05/04/1983 a ministero De Rienzo Avv. Ernesto, Vice Segretario Comunale del Comune di Modena rep. n. 68928;
- che con atto a ministero Dott. Teodosio Greco, Segretario Generale del Comune di Modena, in data 02/06/1990 rep. n. 74595, il Comune di Modena ha costituito un diritto di superficie per la durata di 40 anni a decorrere dal 01/12/1987 con scadenza 30/11/2027 sull'area di sua proprietà sopracitata, a favore della "Società Polivalente 87 S.C. a R.L." e "Polisportiva Gino Pini S.C. a R.L.;"
- che la "Società Polivalente 87 S.C. a R.L" ha mutato la denominazione sociale in "Cooperativa Polivalente Cometa S.C. a R.L." con atto a ministero Notaio Mauro Smeraldi rep. n. 50584 del 05/10/1994,
- che con atto a ministero Notaio Silvio Vezzi in data 20/01/2009 rep. 117281/18573, quale modifica alla sopracitata Convenzione rep. n. 74595 del 02/06/1990, la "Cooperativa Polivalente Cometa S.C. a R.L." è stata incorporata alla "Società Spazio Coop Unimmobiliare Società Cooperativa";
- che il Comune di Modena con propria deliberazione n. 254 del 25/06/2013 ha autorizzato la "Società Spazio Coop Unimmobiliare Società Cooperativa" alla cessione alla "Società Modena Football Club SpA", per la realizzazione di un centro sportivo, del diritto di superficie sull'area via Francesco Ghiaroni;
- che la "Società Modena Football Club SpA", a seguito di istanza di fallimento, non ha realizzato gli impianti di cui al citato atto di cessione del diritto di superficie a ministero Notaio Monica Rossi del 17/02/2014, rep. n. 32223/6643;
- che l'art. 15.2 del Regolamento Comunale per la concessione in diritto di superficie prevede quale sanzione la revoca dell'assegnazione del diritto stesso nel caso non siano stati rispettati i patti previsti dalla Convenzione (mancata realizzazione impianto sportivo e/o fallimento della società proprietaria del diritto di superficie);
- che pertanto, con atto di revoca e rinuncia di diritto di superficie, rep. n. 85594 del 19/06/2020 a ministero dr.ssa Luisa Marchianò, Vice Segretario Generale del Comune di Modena, il Comune di Modena ha revocato il diritto di superficie costituito in capo alla "Società Modena Football Club SpA", relativo all'area di via Francesco Ghiaroni;

Dato atto:

- che a seguito dell'asta pubblica espletata in data 23 settembre 2025 e come risulta dal Verbale di Asta pubblica ad unico incanto Prot. n. 376747 del 29/09/2025, il lotto edificabile con soprastante immobile ad uso spogliatoio, posto a Modena in Via Ghiaroni, è stato aggiudicato alla società GREEN FIELD S.R.L., con sede legale a Modena (MO) in strada Vignolese n. 1175, Codice fiscale e P. Iva: 03935550362;
- che sono in corso tutti gli adempimenti formali per la vendita del lotto sopracitato;

Visto che il fabbricato ad uso spogliatoio è stato oggetto di intervento di ampliamento con Concessione Edilizia 1176/1988 del 12/04/1988, e relativa variante in corso d'opera 3351/1988 del

14/11/1988, e non ha subito ulteriori trasformazioni, come risulta dalla seguente documentazione posta agli Atti del Comune di Modena:

1) Documentazione relativa agli ultimi interventi eseguiti, posta agli atti del Comune di Modena con prot. 483360 del 03/12/2025:

- Tavola di progetto finale ampliamento – variante in corso d'opera 3351/1988 del 14/11/1988 a Concessione Edilizia 1176/1988;

- elaborato planimetrico e planimetria catastale

- che, conseguentemente alla documentazione sopra riportata, è stato eseguito in data 04/12/2025 il sopralluogo dello stato rilevato del fabbricato, e che tale sopralluogo non ha riscontrato particolari difformità rispetto all'ultimo stato legittimato, ad eccezione di alcune lievi difformità classificabili come tolleranze esecutive ai sensi dell'art.19bis, comma 1bis, della L.R. 23/2004, quali traslazione di n. 2 finestre, diverso posizionamento della porta di ingresso di un servizio igienico e realizzazione di un piccolo vano ad utilizzo servizio igienico nello spogliatoio arbitro, come si evince dalla documentazione fotografica allegata;;

Visto l'Attestato di regolarità edilizia, ai sensi dell'art. 19, comma 14, del D.L. n. 78/2010, quale parte integrante del presente atto, contenente lo stato di fatto legittimato e rilevato e le planimetrie catastali;

Ritenuto pertanto necessario procedere con l'approvazione del citato Attestato di regolarità edilizia;

Vista la disposizione di nomina e delega di funzioni della Dirigente Responsabile del Settore Risorse Finanziarie e Patrimoniali, dott.ssa Stefania Storti, Prot. n. 376673 del 29/09/2025, con la quale è stato conferito all'arch. Tiziano Magnani l'incarico di elevata qualificazione relativo all'Ufficio Tecnico Patrimoniale con decorrenza dal 01.10.2025 fino al 30.09.2028, integrata e rettificata con disposizione Prot. n. 396298 del 09/10/2025;

Acquisito il Visto di congruità del Dirigente responsabile del Settore Risorse finanziarie e Patrimoniali, dott.ssa Stefania Storti, ai sensi del Regolamento di Organizzazione dell'Ente;

Visti gli artt. 74 e 75 dello Statuto ed il Regolamento di Contabilità;

Ritenuto che l'istruttoria preordinata all'emanazione del presente atto consenta di attestare la regolarità e la correttezza di quest'ultimo ai sensi e per gli effetti di quanto dispone l'art. 147 bis del D.Lgs 267/2000;

D E T E R M I N A

- di approvare, per le motivazioni di cui in premessa, l'Attestato di regolarità edilizia, ai sensi dell'art. 19, comma 14, del D.L. n. 78/2010, contenente lo stato di fatto legittimato e rilevato e le planimetrie catastali, di cui al Prot.483360 del 03/12/2025, posti agli atti del Servizio Patrimoniale;

- di attestare la regolarità e la correttezza del presente atto ai sensi e per gli effetti di quanto dispone l'art. 147 bis del D.Lgs. 267/2000.

Modena, lì 09/12/2025

Il Dirigente Responsabile

MAGNANI TIZIANO
(Sottoscritto digitalmente ai sensi)

dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)



COMUNE DI MODENA

SETTORE RISORSE FINANZIARIE E PATRIMONIALI

Visto di congruità del Responsabile di Settore

DETERMINAZIONE n° 3490/2025 del 09/12/2025

OGGETTO: FABBRICATO AD USO SPOGLIATOIO DI PROPRIETA' COMUNALE SITO IN MODENA, VIA FRANCESCO GHIARONI N. 195 - ATTESTATO DI REGOLARITA' EDILIZIA

Ai sensi del Regolamento di Organizzazione dell'Ente, si appone il visto di congruità del Responsabile di Settore.

Modena li, 09/12/2025

Sottoscritto dal Responsabile di Settore
(STORTI STEFANIA)
con firma digitale