



**COMUNE DI MODENA
SETTORE PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO**

DETERMINAZIONE n. 704/2026 del 24/03/2026

Proposta n. 1134/2026
Esecutiva dal 27/03/2026

Protocollo n. 122607 del 27/03/2026

OGGETTO: PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO N. 1007/2019 RILASCIATO PER LA REALIZZAZIONE DI N. 1 EDIFICIO RESIDENZIALE (LOTTO 3A) E DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE STRETTAMENTE FUNZIONALI ALLA TRASFORMAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA DELL'AREA DI INTERVENTO - VIA PANNUNZIO - LOC. CITTANOVA - ZONA ELEMENTARE N. 1690 - AREA 16 (MO). AUTORIZZAZIONE AL SUBENTRO E VOLTURA DEL TITOLO ABILITATIVO.

Allegati:

Visti:

- Visto Congruita' con esito Favorevole (firmato: Si, firmatario: SERGIO MARIA)

Determinazione n. 704 del 24/03/2026



COMUNE DI MODENA

DETERMINAZIONE DEL DIRIGENTE RESPONSABILE
SETTORE PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO
ing. Maria Sergio

Numero determina: 704/2026
del 24/03/2026

**OGGETTO: PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO N. 1007/2019
RILASCIATO PER LA REALIZZAZIONE DI N. 1 EDIFICIO RESIDENZIALE (LOTTO
3A) E DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE STRETTAMENTE FUNZIONALI ALLA
TRASFORMAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA DELL'AREA DI INTERVENTO - VIA
PANNUNZIO - LOC. CITTANOVA - ZONA ELEMENTARE N. 1690 - AREA 16 (MO).
AUTORIZZAZIONE AL SUBENTRO E VOLTURA DEL TITOLO ABILITATIVO.**

LA DIRIGENTE

Premesso:

- che con deliberazioni del Consiglio comunale n. 72 del 22.12.2025 e n. 73 del 22.12.2025, entrambe immediatamente eseguibili, sono stati approvati rispettivamente la nota di aggiornamento al Documento Unico di Programmazione (DUP) 2026-2028 e il Bilancio di Previsione 2026-2028;
- che con deliberazione della Giunta comunale n. 690 del 29.12.2025, immediatamente eseguibile è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione 2026-2028, 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. 4 del 21.01.2026, immediatamente eseguibile, è stato approvato il Piano integrato di attività e organizzazione (PIAO) 2026-2028 che definisce gli obiettivi di performance e personali, garantendo la coerenza complessiva con i documenti di programmazione finanziaria;

Richiamati:

- il Permesso di Costruire Convenzionato n. 1007/2019 rilasciato per la nuova costruzione di edificio "A" per 10 alloggi – Lotto 3 - Opere di urbanizzazione primaria in attuazione alla Zona Elementare n. 1690 - Area 16” in Via Mario Pannunzio e in Strada Pomposiana, distinto catastalmente al Foglio 119, Mappali 435-448,462-463,540-546, in attuazione della manifestazione d'interesse n. 10 Delibera CC n. 92/20181;
- la convenzione urbanistica stipulata a ministero Notaio Elena Staderini in data 22/12/2023, rep. 29322 racc. 13155, che, tra le altre, prevede all'art. 1 comma 5, che *“Il soggetto attuatore potrà procedere all'alienazione parziale, unitaria o globale delle aree, oggetto della presente convenzione urbanistica, solo su espressa autorizzazione rilasciata*

dall'Amministrazione Comunale in accoglimento di apposita istanza del soggetto attuatore, correlata della relazione economico-finanziaria (ex art. 38 co. 3, lettera c) della L.R. 24/2017) e successivamente all'acquisizione dell'informativa antimafia non interdittiva ex art. 84, comma 3 e art. 91 del D. Lgs. 159/2011.”;

Dato atto:

- che in data 01/12/2025, è pervenuta istanza di rilascio di provvedimento di voltura del Permesso di costruire n. 1007/2019, dal nuovo proprietario dell'immobile oggetto di intervento, società Cittanova Srl,
- che alla suddetta istanza risulta allegato l'atto di scissione per scorporo a ministero Notaio dott. Fabrizio Figurelli in data 18/04/2025, rep. 35.733 racc. 18.211, mediante il quale:
 - è stata costituita la società Cittanova Srl;
 - la società Imea Srl ha trasferito parte del proprio patrimonio a favore della società Cittanova Srl fra cui, in particolare, la piena proprietà di tre lotti di terreno edificabile della superficie catastale complessiva di mq. 8.470 posti in Comune di Modena, località Cittanova, dati catastali: Foglio 119, Mappali 696, 699, 700, 703, 705, 707;
 - le società Imea Srl e Cittanova Srl hanno dichiarato di essere edotte che i terreni in oggetto sono interessati da Convenzione urbanistica stipulata in favore del Comune di Modena con atto a ministero Notaio Elena Staderini in data 04/03/2008 rep. n. 16697/5041 e di altra stipulata con atto a ministero del medesimo Notaio in data 22/12/2023 rep. 29322/13155;

Considerato:

- che con il sopracitato atto di scissione per scorporo, si è proceduto al trasferimento della proprietà degli immobili oggetto di intervento, dalla società Imea Srl alla società Cittanova Srl;

Valutato:

- che la scissione per scorporo è da assoggettare all'art. 1, comma 5, della convenzione urbanistica stipulata in data 22/12/2023 rep. Rep. 29322/13155;

Dato atto:

- che con documentazione integrativa assunta al protocollo n. 91771 in data 05/03/2026, a perfezionamento delle richieste comunali del 23/01/2026, protocollo n. 29498, la società Cittanova Srl ha inoltrato:
 - relazione economico-finanziaria (ex art. 38 co. 3, lettera c) L.R. 24/2017), volta a consentire la verifica della disponibilità delle risorse finanziarie necessarie per la completa attuazione del programma di interventi o degli stralci funzionali in cui l'intero comparto si articola;
 - documentazione per l'acquisizione dell'informativa antimafia non interdittiva (ex art. 84, comma 3 e art. 91 del D. Lgs. 159/2011);
 - appendice alla fideiussione bancaria n. 18252654 di € 798.516,60 emessa in data 12/07/2024, a garanzia della corretta esecuzione a propria cura e spese, e successiva cessione gratuita, delle opere di urbanizzazione all'Amministrazione comunale, di modifica del soggetto garantito, nella quale si attesta che Cittanova Srl subentra a Imea Srl;
- che pertanto la società Cittanova Srl è subentrata alla società Imea Srl negli impegni assunti con la convenzione stipulata in data 22/12/2023, a ministero notaio dott.ssa Elena Staderini, sopra citata;

Precisato:

- che al fine di prevenire i tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel settore edilizio, è stata richiesto il rilascio dell'informazione antimafia ex art. 84 comma 3 e art. 91 del D. Lgs. 159/2011, relativa alla società Cittanova Srl, in corso di istruttoria;
- che in caso di rilascio di informazione antimafia interdittiva il Comune procederà alla risoluzione della convenzione nei confronti dei destinatari del provvedimento prefettizio;

Ritenuto pertanto opportuno formalizzare l'autorizzazione al subentro e voltura del permesso di costruire convenzionato n. 1007/2019, stante l'avvenuta variazione della proprietà degli immobili oggetto di intervento, nonché del soggetto attuatore degli impegni assunti con la sopraccitata convenzione urbanistica del 22/12/2023;

Vista la disposizione del Sindaco, protocollo generale n. 377285 del 29/09/2025, con la quale è stato conferito, fino alla scadenza del mandato dello stesso, l'incarico di Dirigente del Servizio Rigenerazione Urbana e Politiche Abitative, successivamente rinominato Servizio Controllo del Territorio e Politiche Abitative, al dott. Marco Bisconti, ai sensi della normativa vigente e dell'art. 75 dello Statuto del Comune;

Vista la disposizione della Dirigente Responsabile del Settore Pianificazione e Gestione del Territorio, ing. Maria Sergio, del 24/11/2025, protocollo generale n. 471749, con la quale è stata conferita, fino alla scadenza del mandato del Sindaco, la delega di funzioni al Dirigente Responsabile del Servizio Controllo del Territorio e Politiche Abitative, dott. Marco Bisconti;

Acquisito il Visto di congruità della Dirigente del Settore Pianificazione e gestione del territorio, ing. Maria Sergio, ai sensi dell'art. 19 del Regolamento di Organizzazione dell'Ente;

Visto l'art. 183, comma 9, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.;

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 stabilire che quanto esposto in premessa costituisce parte integrante del presente dispositivo;
- di autorizzazione il subentro, e la voltura del permesso di costruire convenzionato n. 1007/2019 relativo all'intervento di trasformazione urbanistica ed edilizia dell'area in Via Mario Pannunzio identificata catastalmente al Foglio 119, Particelle 696, 699, 700703, 705, 707, ai sensi dell'art. 1 comma 5 della Convenzione urbanistica, stipulata in data 22/12/2023 a ministero notaio dott.ssa Elena Staderini, della società Cittanova Srl (cessionario) in luogo della società Imea Srl (cedente);
- di stabilire che in caso di informazione antimafia interdittiva il Comune procederà alla risoluzione della convenzione nei confronti dei destinatari del provvedimento prefettizio;
- di dare atto che sono state verificate eventuali relazioni di parentela o affinità sussistenti tra i titolari, gli amministratori e/o legali rappresentanti, soci e dipendenti con poteri decisionali della società Cittanova Srl e il Dirigente dell'amministrazione responsabile del presente procedimento, con esito negativo, non sussistendone;
- 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, li 24/03/2026

Il Dirigente Responsabile

BISCONTI MARCO
(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)



COMUNE DI MODENA

SETTORE PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO

Visto di congruità del Responsabile di Settore

DETERMINAZIONE n° 704/2026 del 24/03/2026

OGGETTO: PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO N. 1007/2019 RILASCIATO PER LA REALIZZAZIONE DI N. 1 EDIFICIO RESIDENZIALE (LOTTO 3A) E DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE STRETTAMENTE FUNZIONALI ALLA TRASFORMAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA DELL'AREA DI INTERVENTO - VIA PANNUNZIO - LOC. CITTANOVA - ZONA ELEMENTARE N. 1690 - AREA 16 (MO). AUTORIZZAZIONE AL SUBENTRO E VOLTURA DEL TITOLO ABILITATIVO

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

Modena li, 27/03/2026

Sottoscritto dal Responsabile di Settore
(SERGIO MARIA)
con firma digitale