

ATTESTATO DI REGOLARITA' EDILIZIA
ai sensi dell'art. 19, comma 14, del D.L. n. 78/2010

Con la presente il sottoscritto Arch. Tiziano Magnani, nato a Modena il 26.01.1963, codice fiscale MGN TZN 63A26 F257L, in qualità di delegato da parte del Comune di Modena, proprietario dell'immobile sito in via Francesco Ghiaconi n. 195, censito 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**:

Premesso:

- che il Comune di Modena è proprietario di un'area, posta a Modena in Via Ghiaconi, 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 Ghiaconi, 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;

DICHIARA E ATTESTA

- ai sensi dell’art. 19, comma 14, del D.L. n. 78/2010, che la consistenza sopra descritta, sulla base delle vigenti normative in materia, è conforme nei dati di identificazione e non contiene difformità ai fini della determinazione della rendita catastale e pertanto lo stato dei luoghi è coerente con gli elaborati catastali posti agli atti del Comune di Modena con prot. 483360 del 03/12/2025 e reperibili presso la banca dati dell’Agenzia delle Entrate al Prot.n. 7214/1989 del 18/10/1989;
- che l’immobile in parola, 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, così come descritto 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;

L'accertamento di conformità urbanistico-edilizia, ai sensi dell'art. 10bis della L.R. 15/2013, viene pertanto confermato dalla documentazione sopra richiamata agli atti dell'ufficio Patrimonio.

Modena, 05/12/2025

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Patrimoniale

Arch. Tiziano Magnani

progetto: ampliamento fabbricato
servizi e spogliatoi e UFFICIO
Polisportivo G. PINI Modena

data: 31.03.88

idee e strutture

dott.ing. giorgio pini
via viareggio n°12modena
tel. 0391646

agg:

26.10.88

02.02.90

scala: 1:100
oggetto: planimetria
piante prospetti
sezioni

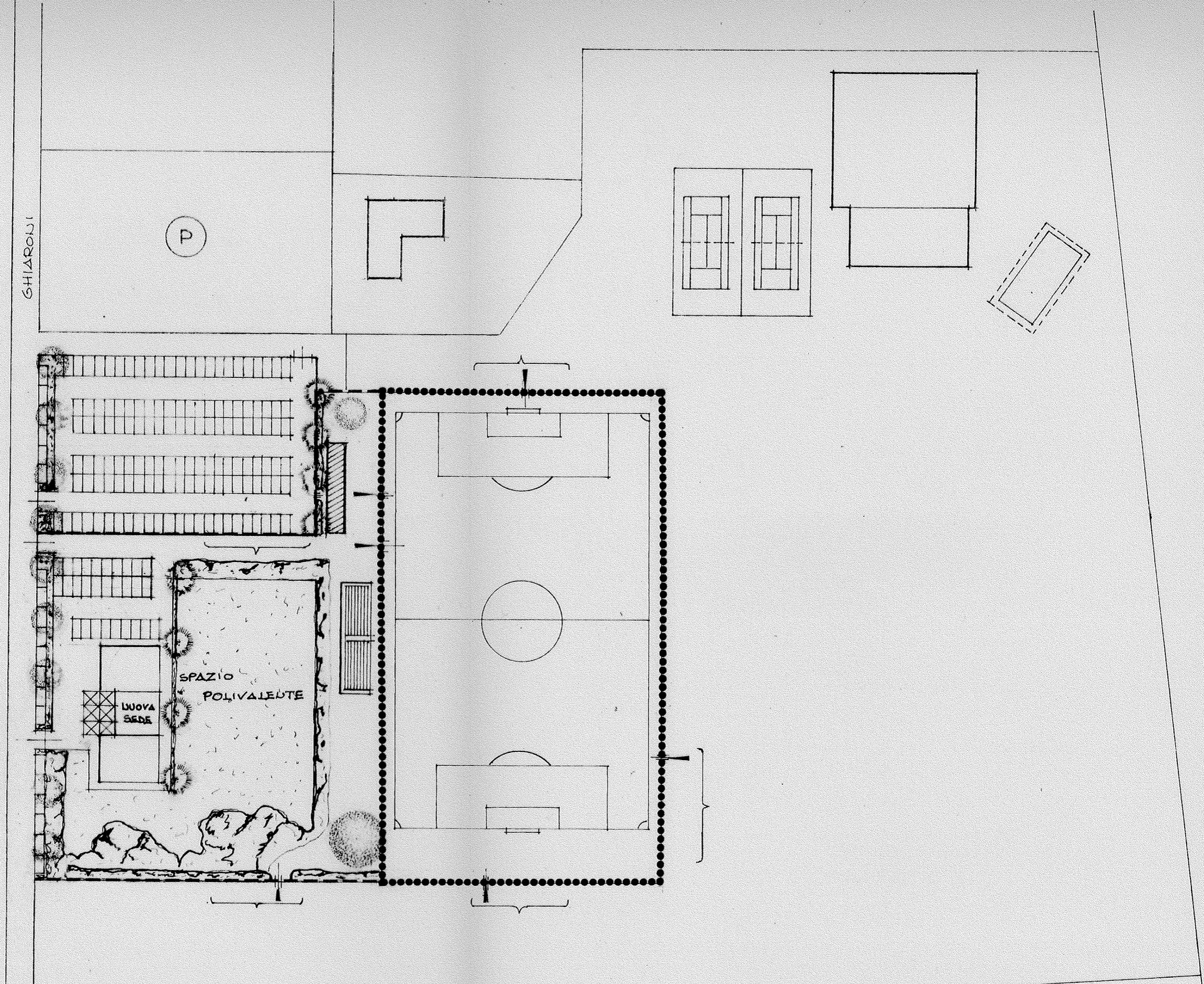
tav: unica

Ing. **GIORGIO PINI**
ALBO INGEGNERI
della provincia di MODENA
n.° iscriz. 849

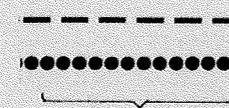


VARIANTE
in corso d'opera

STATO FINALE



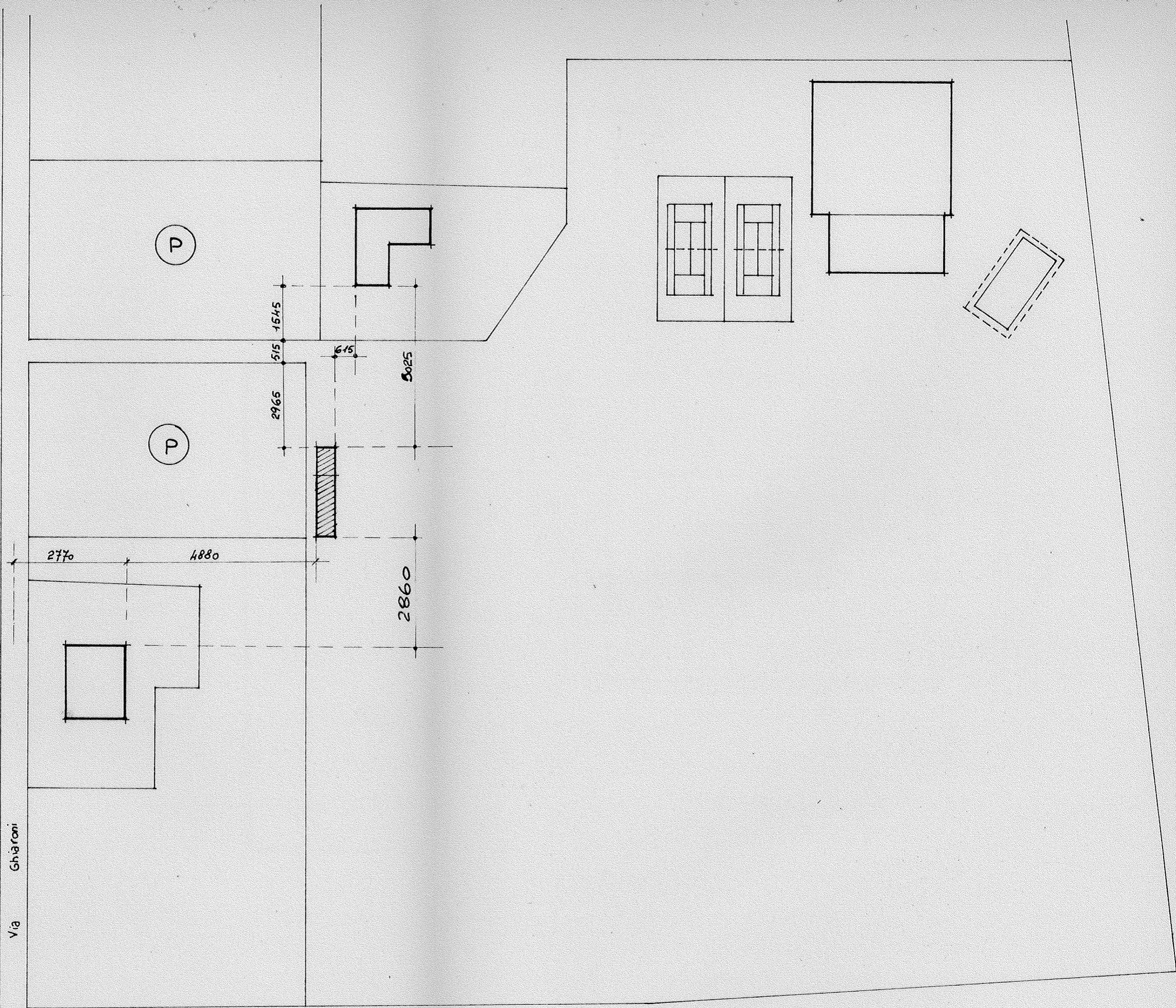
VIA

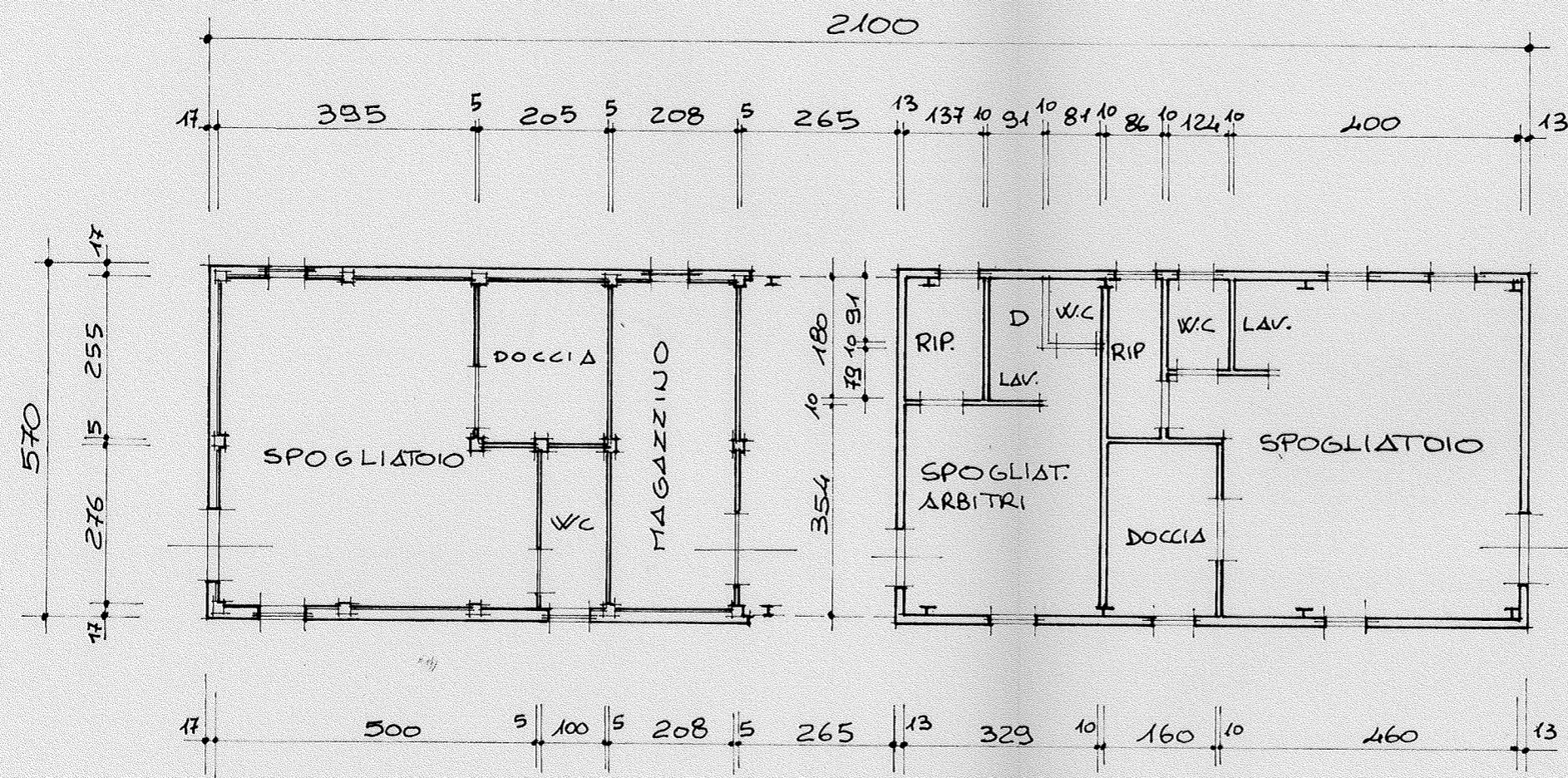


RECINZIONE CON RITI IN FERRO VERVICIATI E RETE METALLICA PLASTIFICATA H=2.15

RECINZIONE CON RITI IN FERRO VERVICIATI E RETE METALLICA PLASTIFICATA H=2.30
ZONE CON RECINZIONE H=5.40

LE ESSENZE DELLE ALBERATURE VERRANNO CONCORDATE CON U.T.C.





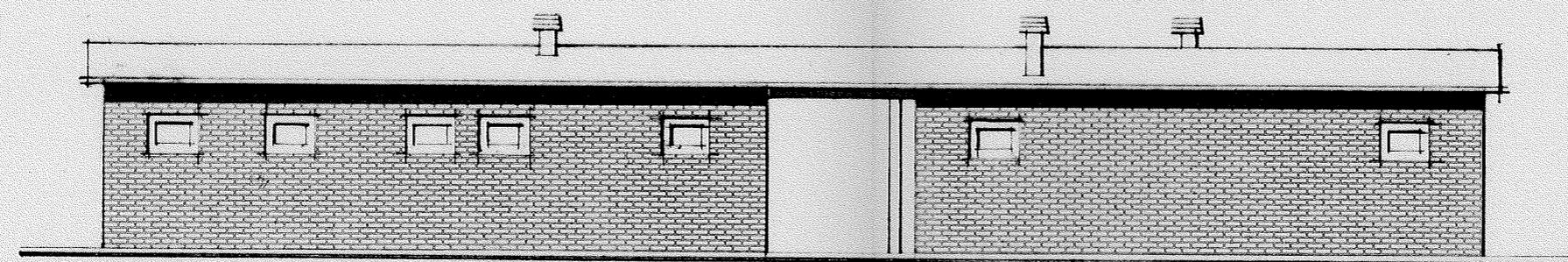
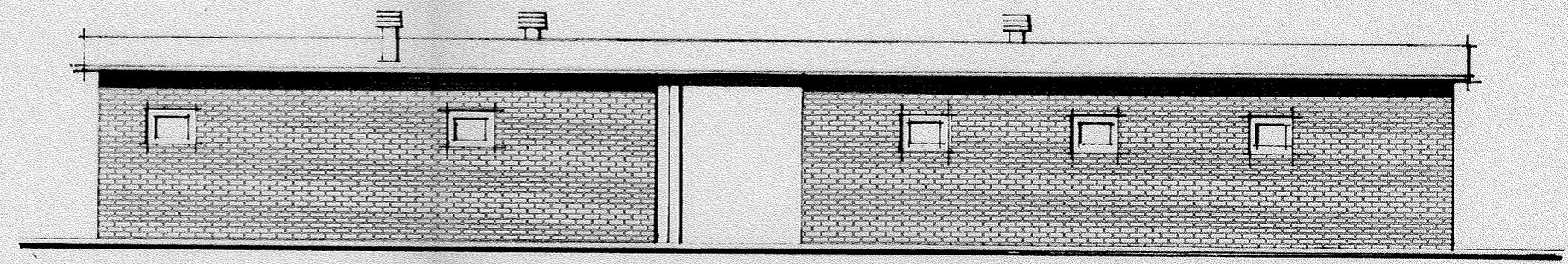
RETE
PARCHEGGIO

205

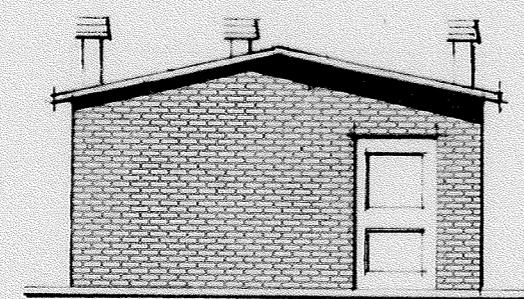
13 95 10 159 13
270 544

961

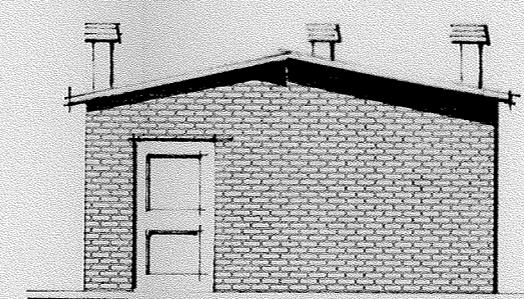
RETE
CAMPO



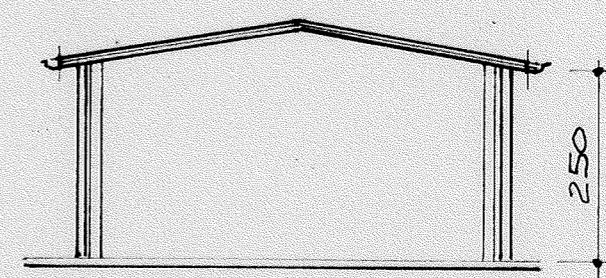
PROSPETTO OVEST



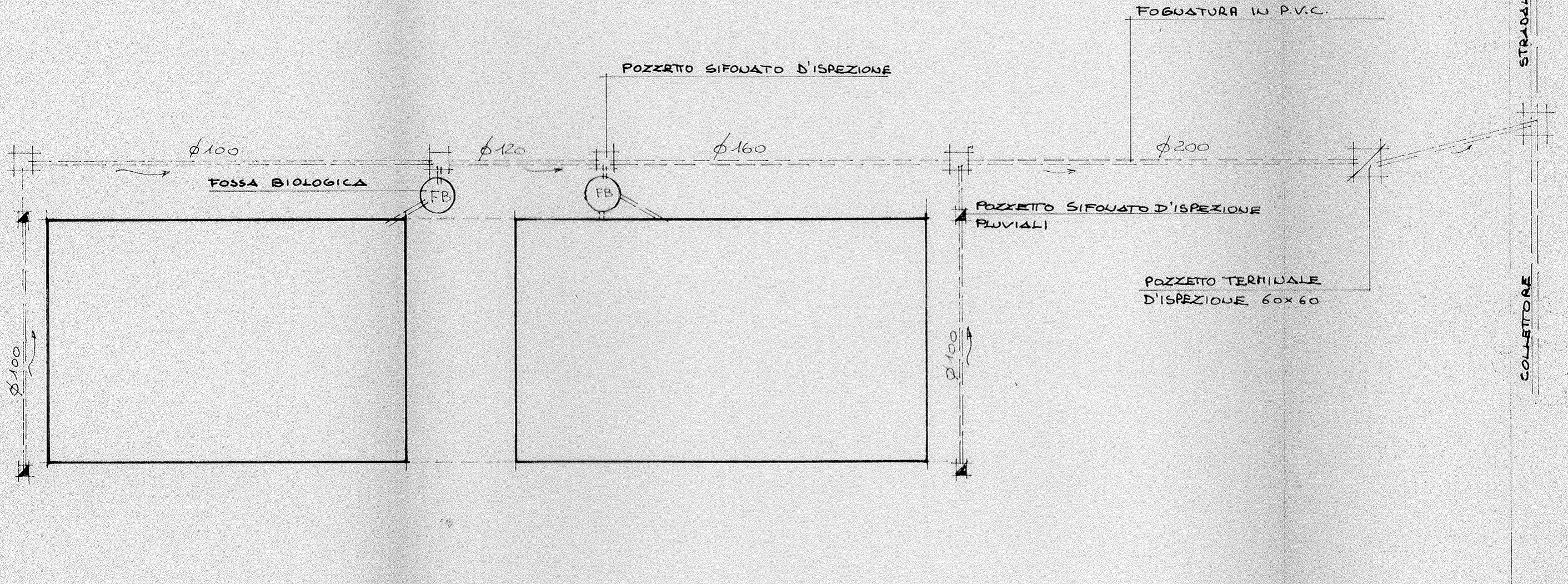
PROSPETTO SUD



PROSPETTO NORD



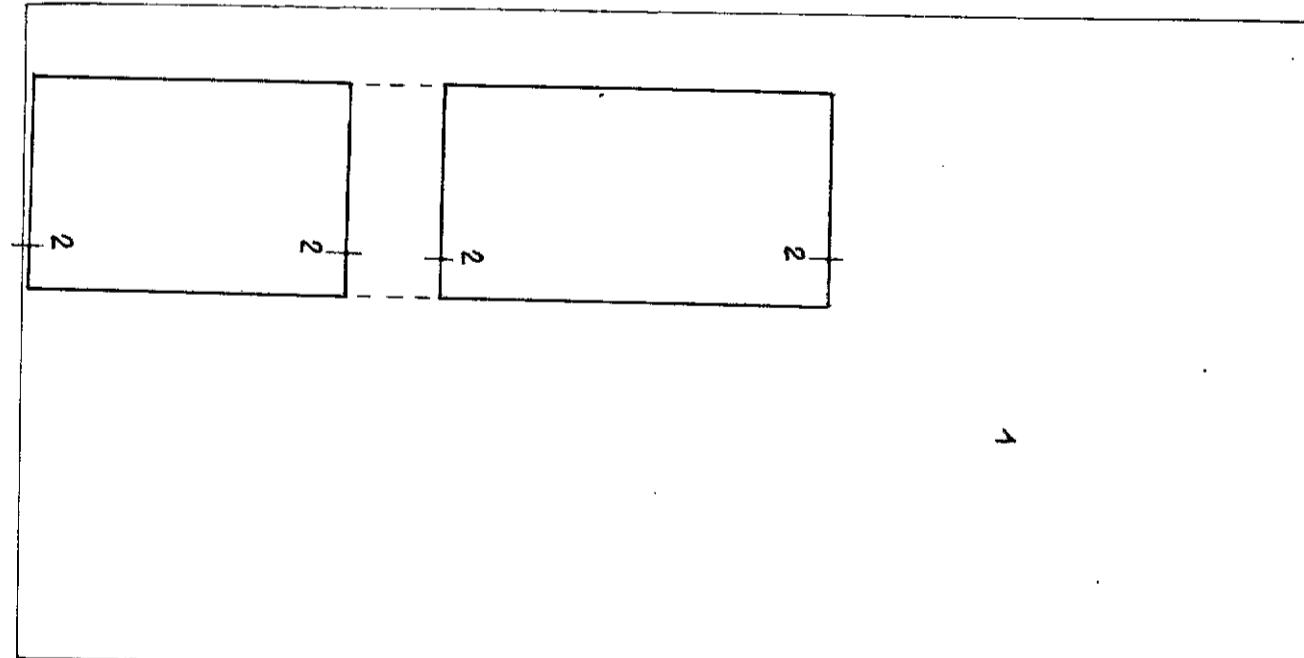
SEZIONE



SCHEMA DELLE FOGNATURE

COMUNE DI MODENA		FOGLIO 235 MAPP. 214															
RIF. TIPO MAPPALE N° 3160 DEL 12.09.89		18 OTT. 1989															
Via Ghirone		7214 89															
140		1. PRESENTE ELABORATO PLANIMETRICO VARIA IL PRECEDENTE PRESENTAZIONE IN DATA															
24		ESTRATTO DI MAPPA FOGLIO 235 Mod															
SCALA 1:4000		SCALA 1:4000															
IL PRESENTE ELABORATO E' STATO REDATTO DA: ING. PINI GIOGLIO		Ing. G. PINI Attestato della p. a. m. s. 89															
ISCRITTO ALL' ALBO DEGLI ING. PROV. MO N° 849 DATA		TIPOLO E FIRMA															
LEGENDA :																	
<table border="1"> <thead> <tr> <th>MAPP. SUB.</th> <th>DESTINAZIONE</th> <th>VIA - PIAZZA</th> <th>UNICOPIANI</th> <th>NOTE</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>214</td> <td>1</td> <td>B.N.C. AREA ESCLUSIVA DEL SUB. 2</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>214</td> <td>2</td> <td>SPOGLIATOI</td> <td>NGHIAIDONE</td> <td>T</td> </tr> </tbody> </table>			MAPP. SUB.	DESTINAZIONE	VIA - PIAZZA	UNICOPIANI	NOTE	214	1	B.N.C. AREA ESCLUSIVA DEL SUB. 2			214	2	SPOGLIATOI	NGHIAIDONE	T
MAPP. SUB.	DESTINAZIONE	VIA - PIAZZA	UNICOPIANI	NOTE													
214	1	B.N.C. AREA ESCLUSIVA DEL SUB. 2															
214	2	SPOGLIATOI	NGHIAIDONE	T													

SCALA 1:200
Orientamento



PIANO TERRA



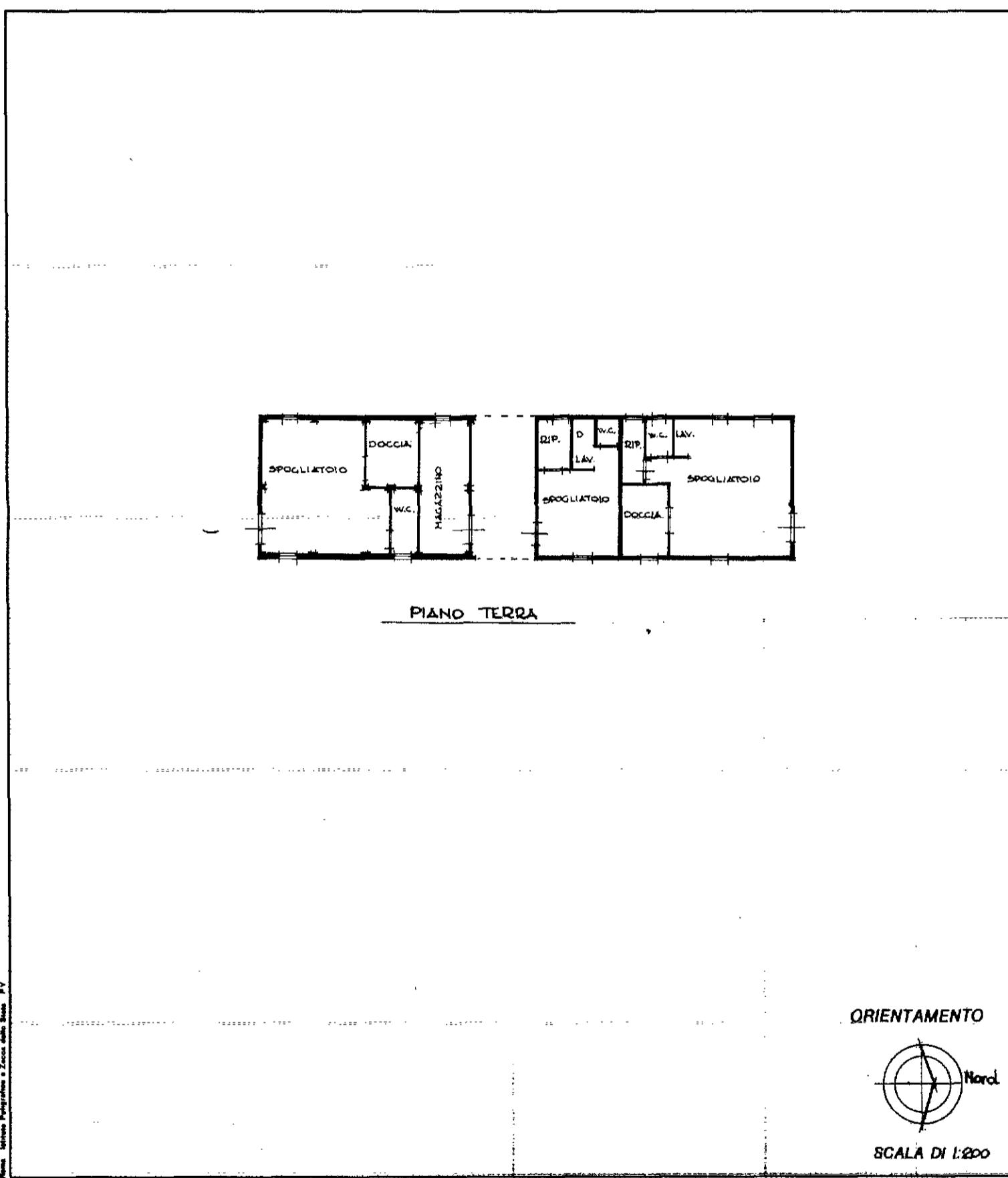
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD BN (CEU)

LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di MODENA via GHIARONE civ.



Dichiarazione di N.C.	<input checked="" type="checkbox"/>
Denuncia di variazione	<input type="checkbox"/>

Compilata dall' ING. PINI GIORGIO
(Titolo, cognome e nome)

.....

RISERVATO ALL'UFFICIO

SCALA DI LAVORO

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA SOPRALLUOGO DEL 04/12/2025











