

**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 Ghiaroni 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 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;

### **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 2 UFFICIO  
Polisportiva 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

tav: unica

oggetto: planimetria  
piante prospetti  
sezione

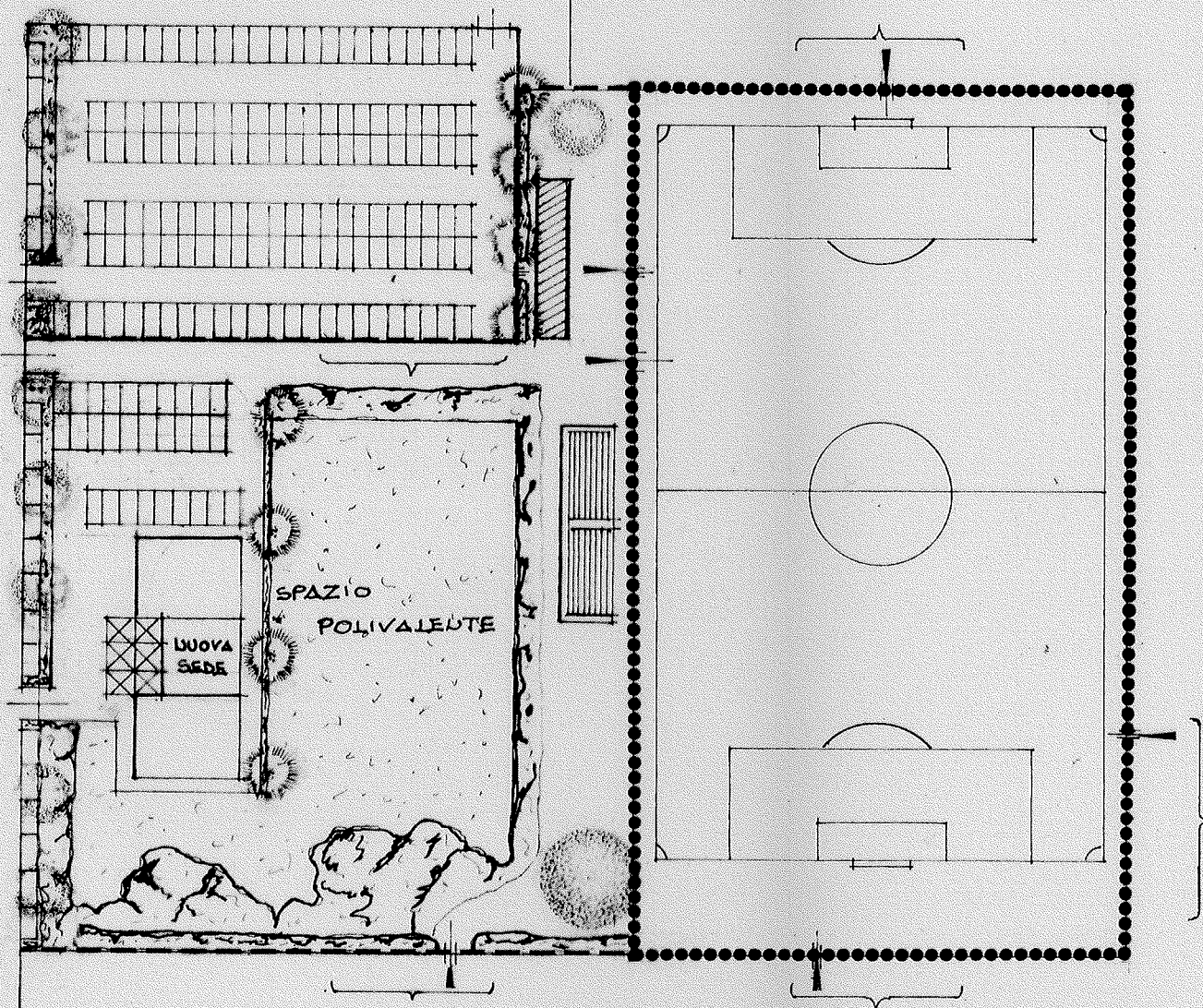
Ing. GIORGIO PINI  
ALBO INGEGNERI  
della provincia di MODENA  
n.° iscrizione 849



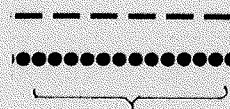
VARIANTE  
in corso d'opera  
STATO FINALE



CHIAROLI



VIA



RECINZIONE CON RITI IN FERRO VERDICIATI E RETE METALLICA PLASTIFICATA H=215

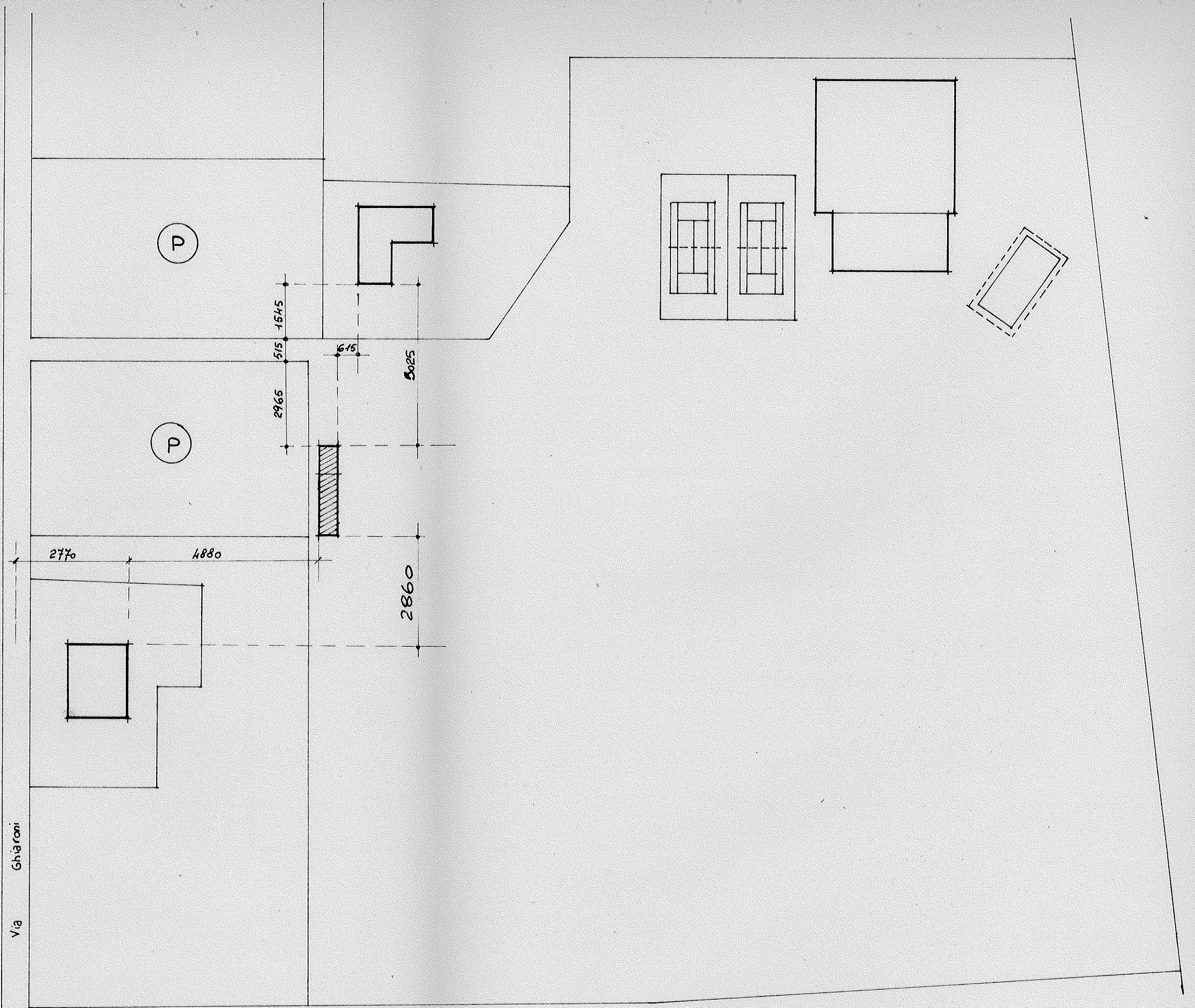
RECINZIONE CON RITI IN FERRO VERDICIATI E RETE METALLICA PLASTIFICATA H=230

ZONE CON RECINZIONE H=540

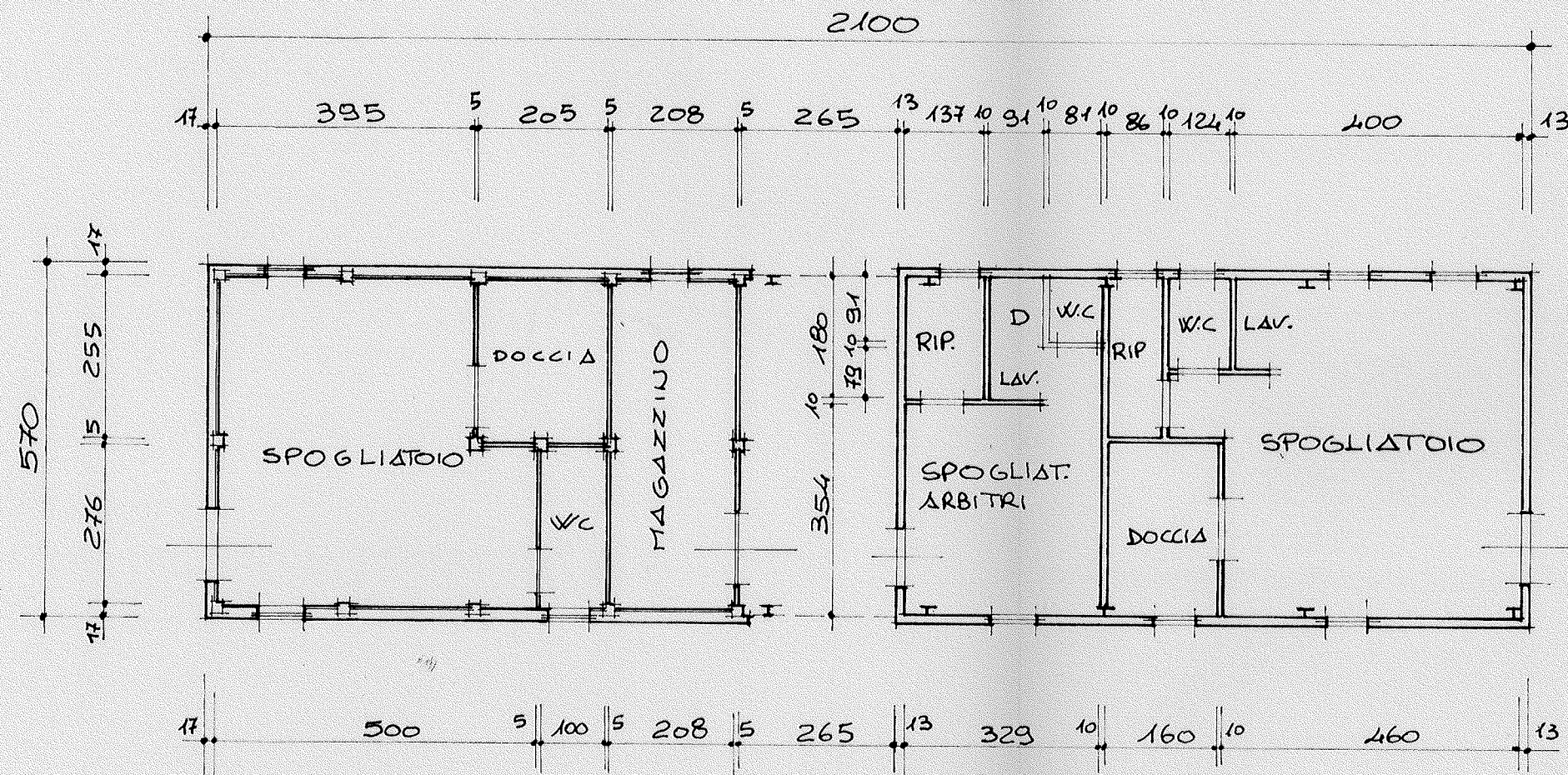
LE ESSENZE DELLE ALBERATURE VERRANNO CONCORDATE CON U.T.C.



Via Chiaroni





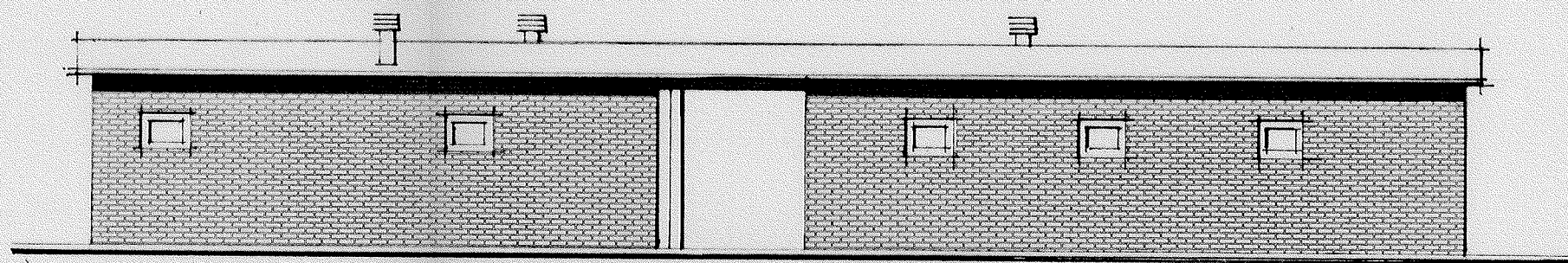


RETE  
PARCHEGGIO

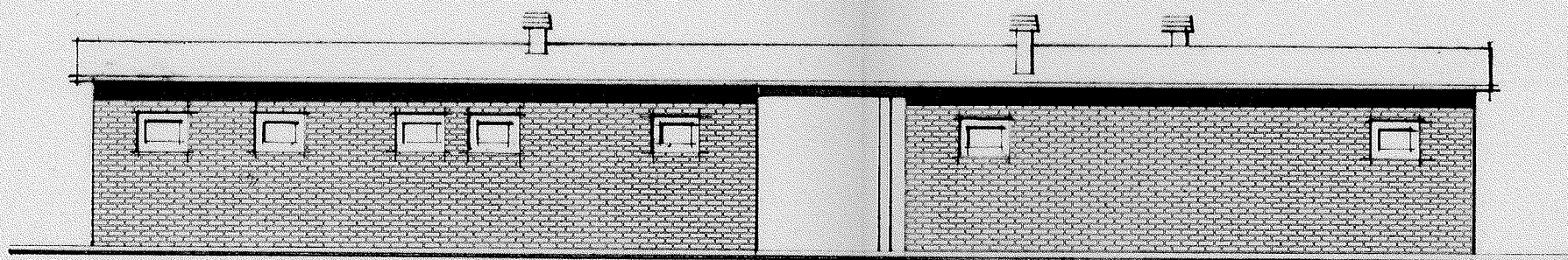
RETE  
CAMPO

961



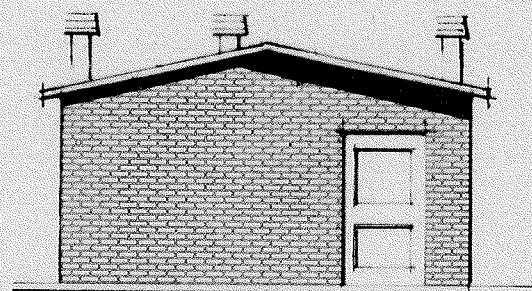


PROSPETTO EST

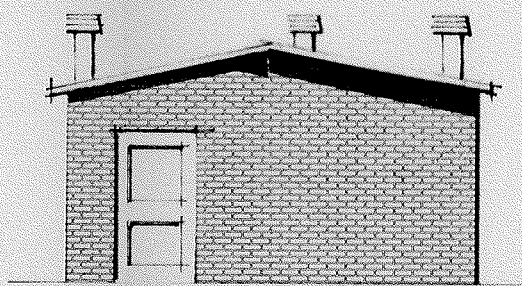


PROSPETTO OVEST

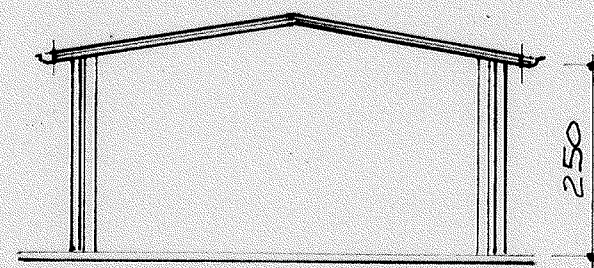
RIVESTIMENTO PERIMETRALE  
IN MATTONI A FACCIA VISTA



PROSPETTO SUD

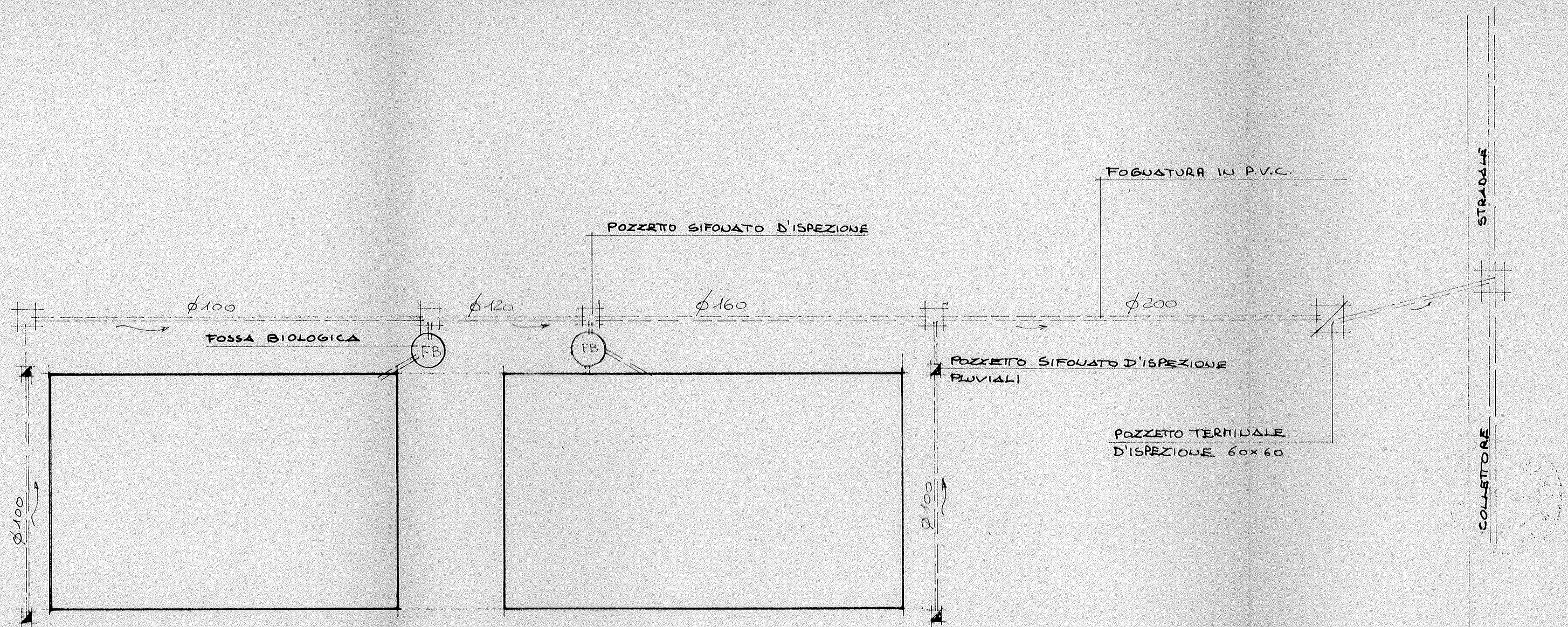


PROSPETTO NORD



SEZIONE





SCHEMA DELLE FOGATURE





MODULARIO  
F. 235, rend. 487

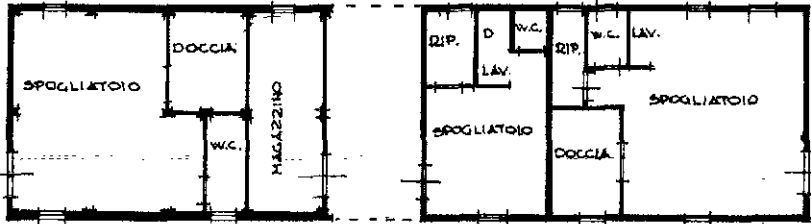


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE  
**250**

99  
Planimetria di u.i.u. in Comune di MODENA via GHIAZONE civ. ....



PIANO TERRA

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C. ☒  
Denuncia di variazione ☐

Identificativi catastali  
F. 235  
n. 214 sub 2

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

Iscritto all'albo degli INGEGNERI ING. GIORGIO PINI  
della provincia di MODENA 8.846  
data 9 10 89 Firma [Signature]

RISERVATO ALL'UFFICIO

1-10/89  
F 7214/89

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA SOPRALLUOGO DEL 04/12/2025





















