

# BANDO D'ASTA PER LA VENDITA DI UN LOTTO EDIFICABILE POSTO A MODENA IN VIA ARGIOLAS

## 1° QUESITO pervenuto a mezzo e-mail in data 6.8.2025

Con riferimento all'oggetto invio le relative domande e in particolare chiedo:

- 1) possibilità di tenere diviso l'ERS da edilizia libera
- 2) numero massimo unità consentite edilizia libera ed ERS
- 3) possibilità di dividere in più edifici, sia l'edilizia libera che l'ERS

## RISPOSTA

Il PUG richiede di favorire il riequilibrio della mixità sociale nella città consolidata mediante un'offerta di differenti tipologie abitative e di diversi tipi di titolo di godimento dell'alloggio (comma 5 art. 4.6 DU1 Norme PUG).

In generale, il riferimento per l'edilizia residenziale sociale sono le norme DU1 art. 4.6 ([https://www.comune.modena.it/argomenti/urbanistica-e-pug/pug/elaborati-2023/du-disciplina/du1\\_norme\\_apprcc46-2023.pdf/@@display-file/file](https://www.comune.modena.it/argomenti/urbanistica-e-pug/pug/elaborati-2023/du-disciplina/du1_norme_apprcc46-2023.pdf/@@display-file/file)); nello specifico, l'argomento è approfondito nelle Linee guida per la qualificazione e valutazione di proposte di edilizia residenziale sociale negli interventi complessi di rigenerazione, approvate con delibera di Consiglio Comunale n° 23 del 4 aprile 2024 ([https://www.comune.modena.it/argomenti/urbanistica-e-pug/pug/20240314\\_ers-documentolineeguida.pdf/@@download/file](https://www.comune.modena.it/argomenti/urbanistica-e-pug/pug/20240314_ers-documentolineeguida.pdf/@@download/file)). Per l'inserimento nel contesto, la tipologia edilizia e il mix abitativo si può fare riferimento alla sezione - APPENDICE: Schemi esemplificativi requisiti minimi qualitativi.

La quota complessiva di Edilizia Residenziale Sociale non può essere inferiore al 20% della Superficie totale ammissibile, risultante dal calcolo della capacità edificatoria.

Il reperimento di tale quota è obbligatorio negli interventi complessi (capitolo 4 delle Linee guida ERS sopra citate).

Il Piano non prevede un numero massimo di unità consentite, nel dimensionamento degli alloggi va garantito il rispetto delle dimensioni minime come da normativa. (<https://www.comune.modena.it/amministrazione/documenti-e-dati/atti-normativi/regolamenti/regolamenti-urbanistici/regolamento-edilizio>).

## 2° QUESITO pervenuto a mezzo e-mail in data 9.8.2025, PEC in data 28.8.2025 prot. n. 336996 e in data 8.9.2025 prot. n. 348486

*“Dal bando, che allego per celerità, non si comprende come il proprietario debba procedere dopo l'aggiudicazione.*

*L'area è oltre i 6000 mq, quindi, stando al dato formale, il privato dovrebbe presentare AO, e quindi diciamo nella finestra che si chiude a dicembre 2025.*

*La scheda tecnica riporta dati base e letture sistemica delle strategie e quindi opere pubbliche ....ossia quel lavoro di analisi preliminare che oggi i progettisti devono compiere nell'approcciare un AO o un Pdc convenzionato (progetti complessi).*

*Non trovo riferimenti a norme di semplificazione, magari mi è sfuggita, per poter procedere dopo l'aggiudicazione con un titolo diretto e non passare da avviso ....*

*Nel bando leggo riferimenti non specifici al post ... cito: Le urbanizzazioni dovranno essere preventivamente concordate con l'Amministrazione Comunale e realizzate a cura e spese dell'aggiudicatario.*

*Il tema del procedimento (tempi, costi finanziari ecc) è importante”.*

## RISPOSTA

Vista la deliberazione di Consiglio Comunale n. 14 del 28/02/2025 avente ad oggetto “Documento Unico di Programmazione (DUP) 2025-2027, Nota di aggiornamento - Approvazione” nel “DUP Sezione Operativa, Parte 2 - Programmazioni pluriennali”, al punto 2.3 “Piano delle alienazioni e valorizzazioni di immobili” è stata approvata la “Tabella 66-Alienazioni”. Per favorire la presentazione degli Accordi Operativi, l'Amministrazione comunale ha previsto nelle schede tecniche informative un'ipotesi di interventi e prestazioni minime necessarie per rendere la trasformazione coerente alla Strategia per la Qualità Urbana e Ecologico Ambientale del PUG.

La proposta di trasformazione urbanistica ed edilizia delle aree, contenuta in ciascuna scheda tecnica informativa, verifica quindi preventivamente la conformità della proposta al PUG e alla Pianificazione territoriale e settoriale vigente e valuta l'interesse pubblico ai sensi del comma 7 dell'art. 38 della L.R. 24/2017.

Come riportato nel bando e nelle schede tecniche allegate, lo strumento di attuazione per le trasformazioni complesse di iniziativa privata, necessario a dare attuazione ad obiettivi e azioni indicate negli elaborati ST - Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale, è l'Accordo Operativo in conformità alla LR 24/2017 e al PUG.

Nello specifico, a conclusione positiva dell'asta, l'avente diritto può presentare la proposta di Accordo Operativo al di fuori dell'avviso 2025 in corso, avendo l'amministrazione Comunale, visti i riferimenti precedenti, già manifestato la volontà di attuazione delle aree e valutato l'interesse pubblico circa l'attuazione della stessa.

Procedimento amministrativo e tempi per l'approvazione dell'Accordo Operativo sono quelli disciplinati dall'art. 38 della LR 24/2017 e dall'Allegato 6 – Procedimenti per le trasformazioni complesse ([https://www.comune.modena.it/amministrazione/documenti-e-dati/atti-normativi/regolamenti/regolamenti-urbanistici/regolamento-edilizio/allegato-6-procedimenti-per-le-trasformazioni-complesse/@@download/file\\_principale](https://www.comune.modena.it/amministrazione/documenti-e-dati/atti-normativi/regolamenti/regolamenti-urbanistici/regolamento-edilizio/allegato-6-procedimenti-per-le-trasformazioni-complesse/@@download/file_principale)).