

**Comune di Modena**  
**Settore Pianificazione e Gestione del Territorio**

**DOCUMENTO DI INDIRIZZO**

**DEFINIZIONE DEGLI OBIETTIVI PRIORITARI AI FINI DELLA PRESENTAZIONE E  
VALUTAZIONE DI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE PER LA PRIMA GESTIONE  
ATTUATIVA DEL PUG VIGENTE AI SENSI DELL'ART. 38 DELLA LR 24/2017 -**

**1 PREMESSA**

**2 LE STRATEGIE DEL PIANO URBANISTICO GENERALE**

**3 CRITERI PREFERENZIALI PER LA VALUTAZIONE**

**4 DEFINIZIONE DELLE PRIORITA': LIMITI E CRITERI DI VALUTAZIONI**

- 4.1 Coerenza e conformità con il PUG ed operatività e fattibilità economico- finanziaria**
- 4.2 Interventi selezionabili in via prioritaria**

**5 CONTENUTI DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE**

**6 SOGGETTI AVENTI TITOLO A PRESENTARE LA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE**

- 6.1 Verifiche antimafia**

**7 MODALITÀ DI VALUTAZIONE DELLE MANIFESTAZIONI di INTERESSE**

**8 ITER DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE**

**9 RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO E CONTATTI**

## **1 PREMESSA**

L'art. 30 della LR 24/2017 per semplificare la pianificazione urbanistica e valorizzare i processi negoziali nella definizione della fase operativa degli interventi, articola la pianificazione comunale in:

“a) un unico Piano urbanistico Generale (PUG), che stabilisce la disciplina di competenza comunale sull’uso e la trasformazione del territorio, con particolare riguardo ai processi di riuso e di rigenerazione urbana;

b) gli accordi operativi e i piani attuativi di iniziativa pubblica con i quali, in conformità al PUG, l’amministrazione comunale attribuisce i diritti edificatori, stabilisce la disciplina di dettaglio delle trasformazioni e definisce il contributo delle stesse alla realizzazione degli obiettivi stabiliti dalla strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale...”

Secondo quanto disciplinato dall’art. 38 della LR 24/2017, nonché dall’articolo 2.3 dell’elaborato DU1 Norme del PUG, le trasformazioni complesse trovano attuazione mediante l’approvazione di Accordi Operativi (AO), Piani Attuativi di Iniziativa Pubblica (PAIP), Permessi di Costruire Convenzionati e Procedimenti unici.

In particolare, l’Accordo Operativo (AO) è il principale strumento negoziale e attuativo per le trasformazioni complesse di iniziativa privata attraverso cui perseguire gli obiettivi e le azioni indicate negli elaborati ST – Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale.

Il comma 1, art. 38 della LR 24/2017 prevede che: “*Il Comune, nel rispetto dei principi di imparzialità, trasparenza e parità di trattamento dei privati, può promuovere la presentazione di proposte di accordi operativi attraverso la pubblicazione periodica di avvisi pubblici di manifestazione di interesse, nei quali esplicita gli obiettivi prioritari da perseguire nell’attuazione delle previsioni del PUG.*”

Per favorire la presentazione di Accordi Operativi l’Amministrazione Comunale definisce il presente documento di indirizzo e il conseguente avviso pubblico per la presentazione delle Manifestazioni di Interesse (MI), quale strumento cardine per raggiungere gli obiettivi e finalità delineati all’interno della Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale.

Le Manifestazioni di Interesse dovranno essere coerenti alle strategie e azioni delineate dal PUG e alle progettualità pubbliche su cui l’Amministrazione Comunale sta investendo. A tal fine, verranno valutate e prioritariamente selezionate, le proposte che contribuiscono ad attuare la Strategia del PUG in termini di rigenerazione urbana e sviluppo sostenibile, inclusivo ed innovativo della città.

Il presente Documento di Indirizzo, in conformità ai principi di legalità, imparzialità e trasparenza, individua, dunque, i criteri di priorità, i requisiti e i limiti in base ai quali valutare la rispondenza all’interesse pubblico delle Manifestazioni di Interesse avanzate da soggetti privati e pubblici, ai fini della successiva presentazione di proposte di Accordo Operativo.

Saranno ammesse alla successiva fase di presentazione di Accordi Operativi, ai sensi del comma 3 art. 38 della LR 24/2017, le proposte di Manifestazioni di Interesse ritenute conformi e coerenti ai criteri dell’avviso pubblico predisposto nella cornice di riferimento del presente Documento.

La valutazione positiva della Manifestazione di Interesse non definisce, tuttavia, alcun diritto per la definitiva approvazione dell’Accordo Operativo, né costituirà titolo per l’automatica attuazione, tramite permessi di costruire convenzionati, delle previsioni del PUG.

## **2 LE STRATEGIE DEL PIANO URBANISTICO GENERALE**

Il PUG, attraverso la Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale (Strategia), persegue l'obiettivo di rafforzare l'attrattività e la competitività dei centri urbani e del territorio, elevandone la qualità insediativa ed ambientale tramite la crescita e qualificazione dei servizi e delle reti tecnologiche; l'incremento quantitativo e qualitativo degli spazi pubblici; la valorizzazione del patrimonio identitario, culturale e paesaggistico; il miglioramento delle componenti ambientali; lo sviluppo della mobilità sostenibile; il miglioramento del benessere ambientale e l'incremento della resilienza del sistema abitativo rispetto ai fenomeni del cambiamento climatico e agli eventi sismici.

Il PUG assume cinque strategie per il futuro che traducono l'idea di città a cui si aspira e guidano le scelte del Piano; esse prevedono ciascuna quattro traguardi principali, ovvero i venti obiettivi, i quali sono perseguiti attraverso una serie di azioni specifiche mirate a ridurre la vulnerabilità ed incrementare la resilienza della città e del suo territorio, nonché innalzare l'attrattività e la competitività. La Strategia, e le relative azioni, sono compiutamente rappresentati negli elaborati che compongono uno dei 5 “grandi” capitoli del PUG di Modena : “ST1 Modena 2050, il futuro è adesso” e “ST2.7 - la strategia di prossimità dei rioni” rispettivamente per la scala urbana-territoriale e la scala di prossimità.

La prima strategia **Modena città green, sana e antifragile** risponde ai cambiamenti climatici promuovendo la conoscenza e la cultura ambientale salvaguardando la biodiversità vegetale e animale attraverso la realizzazione dei corridoi ecologici, adeguando le norme del costruire per favorire la resilienza ai cambiamenti climatici e il miglioramento del comfort urbano e garantendo la coerenza tra e vincoli e pianificazione del territorio.

Il territorio modenese è ricco di risorse naturali ma anche molto e delle risorse naturali, ma anche fragile, con un grande sistema idraulico da governare e differenti questioni da gestire anche in ragione dei recenti sconvolgimenti ambientali dovuti al cambiamento climatico.

La seconda strategia **Modena città snodo globale e interconnessa** prende le mosse dal riconoscimento della città come realtà europea grazie alla storia di successo in diversi campi come l'economia, welfare, lavoro, cultura, che hanno sviluppato eccellenze riconosciute a livello globale. Gli obiettivi da perseguire per affermare il carattere dinamico, intraprendente ed europeo della città sono: valorizzare la corona Nord dei distretti produttivi; rafforzare il sistema infrastrutturale e scala territoriale, favorire le sinergie per l'innovazione e la transizione digitale e implementare le tecnologie a servizio della Smart City. Sul sostegno alla qualificazione ecologico ambientale delle infrastrutture si concentra in particolare l'azione 2.a.2 del PUG che orienta le aree produttive verso le caratteristiche delle APEA (aree produttive ecologicamente attrezzate) anche incrementando la qualità degli spazi aperti e favorendo il desealing.

La terza strategia **Modena città che valorizza i suoi paesaggi** si propone di sostenere l'attrattività della città storica attraverso azioni di tutela attiva, coniugando la residenzialità e la vocazione turistica dell'area centrale e realizzando una cerniera tra questa e la prima periferia. Per quanto riguarda il paesaggio rurale e periurbano sempre più antropizzato e frammentato (esito di un processo antropico e dinamico che tende a dividere ambienti originariamente naturali in più frammenti) il Piano si prefigge di riconoscere e mettere in luce i caratteri identitari allo scopo di consolidare l'immagine storico testimoniale (città storica, filiere della produzione agricola, fluviale e delle vie d'acqua) e definire l'immagine inedita (paesaggi del recupero, del rimboschimento e della rinaturalizzazione). Altro obiettivo è l'integrazione e la connessione dei tracciati esistenti di ciclabili con le ciclovie europee, strutturando una rete che valorizzi la cultura e l'arte e valorizzando le eccellenze del territorio.

La quarta strategia **Modena città di opportunità e inclusiva** si fonda sull'articolato sistema di spazi pubblici che compone la città e sull'efficiente sistema del welfare modenese. La città pubblica è costituita da un ricco patrimonio di servizi pubblici, aree verdi e spazi per la mobilità sostenibile che rappresenta la città delle pari opportunità per tutti i cittadini; il welfare modenese si esprime

attraverso le eccellenze del servizio sanitario, il sistema educativo e l'offerta rappresentativa dell'edilizia sociale.

Ogni intervento dovrà quindi contribuire a realizzare una città più inclusiva aumentando la qualità dell'offerta di welfare e degli spazi destinati ai servizi, caratterizzando offerte abitative differenti per le specifiche esigenze della cittadinanza al fine di ridurre l'impatto sociale e sostenere l'inclusione, accrescendo l'accessibilità fisica, la percorribilità e la fruibilità dei servizi tramite il potenziamento della mobilità dolce e lo sviluppo dei nodi intermodali ed infine recuperando gli edifici dismessi o sottoutilizzati per servizi e funzioni sociali.

La quinta e ultima strategia **Modena città dei 38 rioni rigenerati** si occupa della rigenerazione urbana dell'esistente quale obiettivo prioritario e prospettiva per il nuovo Piano Urbanistico, essa non va intesa solo come uno strumento per limitare il consumo di suolo, ma come condizione necessaria per rendere Modena una città di qualità, in evoluzione e in equilibrio con il proprio ambiente e territorio. Dentro al limite del territorio urbanizzato dovranno essere governate le trasformazioni più complesse dei compatti non ancora completati o irrisolti, ma anche sostenute e incentivate la rigenerazione minuta e diffusa della città esistente, e infine dovranno essere riconosciute quelle parti di città dismesse in cui investire e progettare la città del domani.

Infine, le strategie ed i relativi obiettivi ed azioni sono declinati sul territorio articolandosi secondo due dimensioni:

- la dimensione urbana e territoriale: ambito per cui il PUG opera attraverso i sistemi funzionali, rappresentazioni strategiche e ideogrammatiche basate sui capisaldi della struttura insediativa, il cui fine è quello di definire le condizioni e le opportunità per le scelte operative con valenza territoriale;
- la dimensione locale: ambito per cui il PUG definisce le indicazioni per qualità urbana ed ecologico-ambientale operando alla scala dei rioni cittadini.

Tali obiettivi si traducono nel limitare e comprimere l'espansione, ricavare l'offerta nell'esistente da rigenerare, concentrare l'offerta all'interno delle parti in grande trasformazione, sensibilizzare ed incentivare la rigenerazione urbana ed edilizia, riconoscere i luoghi da densificare.

Le progettualità di trasformazione della città esistente sono soggette all'innovativa metodologia di **Valutazione del beneficio pubblico** prevista dal Piano e alla **Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale (ValsAT)** che costituisce parte integrante del procedimento di adozione e approvazione dei piani coniugando la valutazione degli impatti ambientali con quella degli altri effetti di natura territoriale (compresi quelli sociali).

### 3 CRITERI PREFERENZIALI ER LA VALUTAZIONE

Le scelte assunte con il nuovo PUG di Modena orientano, dunque, alla riqualificazione e ammodernamento della città esistente. Le occasioni per il futuro vanno cercate e indirizzate prioritariamente all'interno dei confini del Territorio Urbanizzato a sfavore di utilizzo di nuovo suolo che occorre limitare allo stretto indispensabile. Ciò sarà possibile solo se la comunità saprà scoprire e valorizzare le opportunità offerte dalla città di Modena. Le piattaforme pubbliche, i tessuti in trasformazione, i grandi contenitori dismessi da rifunzionalizzare e restituire a nuova vita rappresentati dal PUG sia a scala generale che nei singoli rioni, rappresentano la carta più forte di cui la città dispone per scommettere su nuovi scenari dove le persone, i giovani in particolare possano riconoscersi.

Spazi da rimettere in grado di offrire e rilanciare innovazione, sperimentazione, qualità del vivere e dell'abitare se messi opportunamente in rete con le eccellenze e i servizi esistenti. Punti di forza su cui indirizzare progettualità e risorse della città nel suo complesso.

Nuove progettualità, dunque, sviluppate superando definitivamente i parametri e le rigidità del vecchio PRG e ponendo al centro la cultura della qualità del progetto e della sua gestione nel tempo.

Nel riferimento degli obiettivi e della Strategia del PUG risulteranno coerenti e conformi quelle proposte che rispetteranno i seguenti criteri generali:

- **Non prevedere nuovi interventi in espansione rispetto al Territorio Urbanizzato (TU)**
- **La riqualificazione urbana di aree già urbanizzate ed insediate dimesse o in via di dismissione.** Il riferimento è alle iniziative complesse che consentono di proseguire gli investimenti sui Programmi di recupero e, contestualmente, di promuovere una più diffusa attività di riqualificazione della città consolidata. L'obiettivo è quello di sostenere la trasformazione urbana dell'esistente non soltanto attraverso le architetture di qualità, il rinnovo del patrimonio edilizio, il contenimento del consumo energetico, l'insonorizzazione, la sicurezza antisismica, ma, più in generale, anche attraverso: la rigenerazione dei quartieri e delle frazioni; la valorizzazione degli spazi pubblici e di ricreazione; il potenziamento della dotazione di spazi pubblici e privati destinati a servizi di interesse pubblico; il potenziamento delle infrastrutture per la mobilità. Alla riqualificazione urbana è attribuito, quindi, un significato più ampio rispetto a quello della semplice trasformazione fisica dei luoghi, ponendo al centro la qualità delle relazioni tra le persone. Con questi riferimenti particolare rilevanza assume il rapporto tra la qualità urbana e la sua capacità di favorire e sostenere relazioni sociali, sviluppare convivenza, garantire sicurezza urbana, prevenire il degrado o forme di illegalità.
- **La rigenerazione della città esistente.** Nell'obiettivo di consolidare e rendere più diffusa la pratica della riqualificazione urbana i criteri di priorità nella selezione delle proposte non hanno a riguardo soltanto i grandi progetti e i piani particolareggiati, ma anche iniziative che interessino in maniera più diffusa l'intero patrimonio edilizio ed urbanistico esistente, attraverso interventi che possano fungere da volano ad una qualificazione complessiva dei quartieri in cui sono inseriti.
- conseguimento della più elevata **utilità pubblica attraverso il miglioramento della qualità delle dotazioni territoriali** esistenti e il superamento delle situazioni di criticità e di mancata integrazione nel tessuto urbano nonché, più in generale, attraverso il potenziamento della città pubblica e delle infrastrutture per la mobilità pedonale e ciclabile di connessione
- **L'offerta di Edilizia Residenziale Sociale.** Il riferimento è agli interventi che contribuiscono efficacemente all'offerta di ERS (housing sociale, studentati, affitti a prezzi agevolati, co-housing, ecc) per dare attuazione ad una politica per la casa che risponda alle esigenze delle famiglie con un incremento e/o con il miglioramento del patrimonio edilizio messo a disposizione.
- **La mobilità sostenibile.** L'Amministrazione Comunale ha assunto la mobilità sostenibile tra le azioni strategiche prioritarie al fine di rendere più efficiente il trasporto locale (pubblico e privato) nonché per dare concretezza al PUMS, alle strategie del PUG, agli obiettivi della città delle prossimità e la sua articolazione nelle “zona 30” per migliorare la qualità urbana e innalzare il livello di sicurezza dei quartieri urbani. L'investimento compiuto negli ultimi anni è stato indirizzato alla promozione di queste politiche, in riferimento all'approccio ai temi della mobilità (favorire l'utilizzo dei mezzi pubblici, incentivare l'utilizzo della bicicletta, ...), in termini di progettualità e investimenti per realizzare e/o riqualificare infrastrutture nella direzione indicata (realizzazione di percorsi ciclabili e loro messa in sicurezza, riqualificazione di piazze, ....).
- **Livelli elevati di prestazioni ambientali e tecnologiche per i nuovi insediamenti.** La qualità della città è anche esito dei livelli di prestazione ecologico-ambientali raggiunti dai suoi insediamenti. Saranno da privilegiare perciò quegli interventi che ottimizzano le proprie prestazioni attraverso la combinazione di un mix di soluzioni quali, a titolo esemplificativo, la realizzazione di edifici efficienti dal punto di vista energetico, che producano tutta o parte del fabbisogno di energia

da fonti rinnovabili o assimilate e che compensino la restante quota di CO<sub>2</sub> emessa attraverso meccanismi compensativi quali la piantumazione di biomassa arborea, che contribuisce altresì al miglioramento del microclima e del comfort dei luoghi. Analogamente sarà data preferenza a interventi progettati che privilegiano modelli di efficientamento energetico, che **minimizzano l'inquinamento acustico, che adottano ione misure per favorire il risparmio idrico e/o lo smaltimento delle acque meteoriche, ecc.** Tutti questi luoghi rappresentano occasioni per riprogettare lo spazio privato e quello pubblico e dare risposte ai bisogni abitativi

Con tali riferimenti la prima attuazione del PUG punta alla rigenerazione dei tessuti esistenti (sia residenziali che produttivi) e saranno considerate da premiare le seguenti azioni:

1. Il completamento e l'allineamento alle strategie del PUG delle iniziative di trasformazione già avviate e/o interrotte, premiando i compatti di attuazione da ultimare , complessivamente 7 ha ;
2. Nuove iniziative di rigenerazione e di trasformazione: contenitori dismessi all'interno dei tessuti edificati e delle frazioni, complessi direzionali dismessi o sottoutilizzati, ecc.,;
3. Nuove iniziative di rigenerazione del tessuto Villaggio artigiano ovest: recupero di complessi dismessi o in via di dismissione: fonderie cooperative, ex commerciale , ecc

La selezione degli interventi da programmare in attuazione non dovrà avere come esito la sommatoria di singole istanze, ma dovrà premiare le proposte che, nel loro insieme possano contribuire a comporre un disegno complessivo per il futuro della città di Modena, fondato sul contenimento del modello espansivo, e sull'innovazione per la rigenerazione dell'esistente.

Le istanze di cui al punto 3 potranno rappresentare riferimenti per la redazione del Masterplan disciplinato all'art. 3.10.1 delle norme del PUG.

#### **4 DEFINIZIONE DELLE PRIORITA': LIMITI E CRITERI DI VALUTAZIONI**

Non verranno accolte manifestazioni di interesse riferite ad interventi in espansione rispetto al Territorio Urbanizzato.

##### **4.1 Coerenza e conformità con il PUG ed operatività e fattibilità economico- finanziaria**

Le Manifestazioni di Interesse dovranno garantire:

- la coerenza con le strategie del PUG sia in termini di tipologia di intervento, localizzazione e funzioni insediate; sia di contributo al perseguimento degli obiettivi sopra elencati;
- la conformità alla disciplina, elaborato DU1 Norme (allegata e parte integrante dell'Avviso Pubblico), in termini di capacità edificatoria, dotazioni e misure di compensazione e riequilibrio ambientale;
- il rispetto dei vincoli sovraordinati e comunali, elaborati VT Vincoli e Tutele;

Un ulteriore condizione richiesta per la presentazione delle Manifestazioni di Interesse, così come previsto dalla LR 24/2017, è *l'operatività e la fattibilità economica finanziaria delle iniziative proposte per l'attuazione degli interventi*, al fine di procedere verso una programmazione in grado di fornire maggiori certezze in riferimento, non solo alle risorse pubbliche, ma soprattutto a quelle private, nonché ai contenuti ed alle tempistiche di attuazione.

Non verranno accolte Manifestazioni di interesse riferite ad interventi in espansione rispetto al Territorio Urbanizzato.

##### **4.2 Interventi selezionabili in via prioritaria**

Verificato quanto stabilito al precedente punto 3, sono selezionabili in via prioritaria gli interventi:

1) caratterizzati da una **elevata qualità ecologico ambientale** attraverso:

- la progettazione di misure per l'adattamento ai cambiamenti climatici, come bacini per la laminazione delle acque, rain gardens, opere di miglioramento idraulico, nonché progetti di greening urbano e desigillazione;
- la riduzione della vulnerabilità dei beni e delle strutture esposte a rischio;

2) che concorrono alla **realizzazione di Edilizia Residenziale Sociale** (ERS) per dare attuazione ad una politica per la casa che risponda alle esigenze delle famiglie con un incremento e/o con il miglioramento del patrimonio edilizio messo a disposizione, in particolare attraverso:

- locazione a medio-lungo termine;
- locazione con patto di futura vendita e/o vendita a prezzo calmierato.

3) che intrattengono relazioni sinergiche con le **opere pubbliche di prossima realizzazione** (riferimento al Programma triennale delle opere pubbliche, link \_\_\_\_\_);

4) che completano piani attuativi pregressi non realizzati;

5) che prevedono operazioni di rigenerazione con consistenza tale da incidere sul contesto circostante.

Fermo restando i requisiti sopra elencati, verranno valutati positivamente i progetti che, nella fase di sviluppo e redazione degli Accordi Operativi, promuoveranno percorsi di coinvolgimento del rione e della cittadinanza nella definizione del progetto.

## **5 CONTENUTI DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE**

La Manifestazione di Interesse dovrà essere redatta sulla base di un apposito modello predisposto dal Comune e che verrà allegato all'avviso pubblico.

Per le Manifestazioni di Interesse riguardanti i progetti che intercettano i requisiti di preferenza indicati al precedente punto, il Comune si riserva la facoltà di valutare ed eventualmente ammettere le stesse, oppure escluderle, in ragione del grado di strategicità misurato attraverso la Valutazione del Beneficio Pubblico (elaborato DU1).

Ai fini della presentazione della Manifestazione di Interesse, i soggetti privati proponenti di cui al successivo paragrafo, presentano al Comune una proposta che, pur non rivestendo i contenuti dell'Accordo Operativo ai sensi dell'art. 38 della LR 24/2017, deve contenere i seguenti elaborati:

- a) il **progetto urbano**, con il quale viene puntualmente rappresentato l'assetto urbanistico ed edilizio dell'ambito territoriale interessato, comprensivo sia degli interventi privati, sia delle dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici che il privato si impegna a realizzare, in conformità alle previsioni della Strategia, sia delle eventuali misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale e dotazioni ecologiche e ambientali stabilite ai sensi degli articoli 20 e 21 della LR 24/2017;
- b) uno **schema di convenzione urbanistica**, nel quale sono definiti gli obblighi funzionali al soddisfacimento dell'interesse pubblico assunto dal privato, il cronoprogramma degli interventi e le garanzie finanziarie che il privato si impegna a prestare, per assicurare la realizzazione e cessione al Comune delle opere pubbliche previste;

- c) la **relazione economico-finanziaria**, che illustra analiticamente i valori economici degli interventi pubblici e privati programmati e che ne dimostra la fattibilità e la sostenibilità, redatta con riferimento allo schema riportato nel Regolamento edilizio. La relazione è corredata dalle certificazioni camerali e da altre idonee documentazioni per verificare la disponibilità di risorse finanziarie necessarie per la completa attuazione del programma di interventi o degli stralci funzionali in cui lo stesso eventualmente si articola;
- d) Una relazione contenente gli elementi di massima per la stesura del **rapporto preliminare** finalizzato alla verifica di assoggettabilità ai sensi dell'articolo 39 della LR 24/17.

## **6 SOGGETTI AVENTI TITOLO A PRESENTARE LA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE**

Sono ammessi a presentare le Manifestazioni d'Interesse:

- i proprietari degli immobili e i titolari dei diritti reali di superficie o di usufrutto insistenti sugli immobili medesimi;
- eventuali operatori economici, in rappresentanza dei proprietari o dei titolari di diritti reali di cui al precedente punto, interessati all'attuazione dagli ambiti.

Il Proponente può rappresentare la proprietà o il titolare di diritto reale di tutta o di parte dell'area interessata dalla Manifestazioni d'Interesse. In ogni caso gli elaborati a corredo della Manifestazioni d'Interesse dovranno evidenziare graficamente le diverse aree interessate, con indicazione esplicita delle porzioni relative a proprietà estranee alla proposta d'intervento.

Le Manifestazioni d'Interesse possono essere presentate da persone fisiche o da persone giuridiche, sia pubbliche che private, singolarmente o riunite in raggruppamento temporaneo (anche costituendo) fra di loro. Gli operatori associati, riuniti o raggruppati, devono indicare la denominazione e le qualifiche di ciascun componente nonché recare l'individuazione del mandatario che assumerà la qualità di capogruppo e intratterrà i rapporti con l'Amministrazione anche a nome dei mandanti.

### **6.1 Verifiche antimafia**

Per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel settore edilizio, il Comune acquisisce l'informazione antimafia di cui all' articolo 84, comma 3, del decreto legislativo n. 159 del 2011 con riferimento ai soggetti che propongono la stipula degli accordi operativi. L'accordo operativo riporterà una clausola risolutiva secondo la quale, in caso di informazione antimafia interdittiva, il Comune procede alla immediata risoluzione dell'accordo nei confronti dei destinatari del provvedimento prefettizio.

## **7 MODALITÀ DI VALUTAZIONE DELLE MANIFESTAZIONI di INTERESSE**

La valutazione delle manifestazioni d'interesse dovrà tenere conto della verifica di conformità al PUG e di coerenza alla Strategia attraverso il modello di valutazione allegato alla Valutazione del Beneficio Pubblico (DU1\_Norme).

Il modello di valutazione (art. 2.4 dell'elaborato DU1 Norme) per gli interventi complessi è articolato in due step:

A - Valutazione di coerenza, definisce se la proposta progettuale di riuso/rigenerazione o di nuova urbanizzazione può essere ammessa quale previsione trasformativa rispetto al PUG;

B - Valutazione di sostenibilità, stabilisce l'apporto della proposta progettuale alla produzione di dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici, dotazioni ecologiche ed ambientali, edilizia residenziale sociale e altri benefici pubblici.

**La Valutazione del Beneficio Pubblico VBP** non va intesa come un processo volto al calcolo di una misura quantitativa bensì come un supporto alla decisione, dunque utile strumento alla formazione di un giudizio complessivo.

La valutazione dei progetti conto dei criteri di priorità stabiliti al punto 3 e 4

## **8 ITER DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE**

L'avviso di Manifestazione di Interesse sarà pubblicato successivamente all'entrata in vigore del Piano Urbanistico Generale del Comune di Modena sui siti internet dedicati e all'albo pretorio online per un periodo minimo di 90 gg.

Nei 90 giorni successivi alla chiusura della fase di pubblicazione dell'avviso e di presentazione della Manifestazione di Interesse, l'Ufficio di Piano verifica la conformità della Manifestazione stessa al presente Documento e al PUG secondo i criteri stabiliti al punto 3 nonché la coerenza alla Strategia attraverso il modello della Valutazione del Beneficio Pubblico (DU1\_Norme).

Al termine dell'istruttoria, il Consiglio Comunale, approverà le proposte di ammissibilità delle Manifestazioni di Interesse in funzione del loro interesse pubblico stabilendo, nel caso, per ciascuna di esse, eventuali condizionamenti e prescrizioni in particolare, agli elementi che concorrono alla Valutazione del Beneficio Pubblico. Tali prescrizioni saranno funzionali alla successiva fase attuativa. Nella stessa istruttoria saranno indicati strumenti e relative procedure approvative idonee alla realizzazione degli interventi in conformità a quanto disciplinato dalle norme del PUG in relazione agli interventi complessi (PdC convenzionato, Accordo Operativo, art 53, ecc).

I condizionamenti e le prescrizioni di cui sopra saranno riferimenti per la successiva fase di negoziazione con i privati interessati alla presentazione di un Accordo Operativo.

Le Manifestazioni di Interesse valutate positivamente e ammesse alla successiva fase istruttoria dal Consiglio Comunale potranno sviluppare il progetto ai fini della successiva presentazione del relativo Accordo Operativo o altro strumento attuativo eventualmente indicato secondo quanto disposto dal Regolamento Edilizio.

La valutazione positiva della Manifestazione di Interesse non comporta, comunque, alcun diritto per la definizione e approvazione del successivo Accordo Operativo.

## **9 RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO E CONTATTI**

La dirigente responsabile del Settore Pianificazione e Gestione del Territorio del Comune di Modena è l'ing. Maria Sergio.

Ai sensi della Legge n. 241/1990 si comunica che la Responsabile del procedimento è l'arch. Simona Rotteglia, responsabile Ufficio PUG.

L'Amministrazione competente è il Comune di Modena.

Il Garante della Comunicazione e partecipazione è l'arch. Catia Rizzo;

Informazioni in merito alla presente atto e sullo stato di avanzamento della procedura potranno essere richieste alla segreteria del Settore Pianificazione e Gestione del Comune di Modena, all'indirizzo mail [segreteria.pianificazione@comune.modena.it](mailto:segreteria.pianificazione@comune.modena.it).

**La Dirigente del Settore Pianificazione e Gestione del Territorio**

**(dott. ing. Maria Sergio)**