



COMUNE DI MODENA

N. 49/2023 Registro Deliberazioni di Consiglio

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SEDUTA DEL 22/06/2023

L'anno duemilaventitre in Modena il giorno ventidue del mese di giugno (22/06/2023) alle ore 14:20 , regolarmente convocato, si è riunito il Consiglio Comunale in seduta pubblica per la trattazione degli oggetti iscritti all'ordine del giorno (1° convocazione)

Hanno partecipato alla seduta:

MUZZARELLI GIAN CARLO	Sindaco	SI	GIORDANI ANDREA	SI
POGGI FABIO	Presidente	SI	GUADAGNINI IRENE	SI
PRAMPOLINI STEFANO	Vice-Presidente	SI	LENZINI DIEGO	SI
AIME PAOLA		SI	MANENTI ENRICA	SI
BALDINI ANTONIO		NO	MANICARDI STEFANO	SI
BERGONZONI MARA		SI	MORETTI BARBARA	SI
BERTOLDI GIOVANNI		SI	PARISI KATIA	SI
BIGNARDI ALBERTO		SI	REGGIANI VITTORIO	SI
BOSI ALBERTO		SI	ROSSINI ELISA	SI
CARPENTIERI ANTONIO		SI	SANTORO LUIGLIA	SI
CARRIERO VINCENZA		SI	SCARPA CAMILLA	SI
CONNOLA LUCIA		SI	SILINGARDI GIOVANNI	SI
DE MAIO BEATRICE		NO	STELLA VINCENZO WALTER	SI
DI PADOVA FEDERICA		SI	TRIANNI FEDERICO	SI
FASANO TOMMASO		SI	VENTURELLI FEDERICA	SI
FORGHIERI MARCO		SI		
FRANCHINI ILARIA		SI		
GIACOBazzi PIERGIULIO		SI		

E gli Assessori:

CAVAZZA GIANPIETRO	SI	FILIPPI ALESSANDRA	SI
BARACCHI GRAZIA	SI	LUCA' MORANDI ANNA MARIA	SI
BORTOLAMASI ANDREA	SI	PINELLI ROBERTA	SI
BOSI ANDREA	NO	VANDELLI ANNA MARIA	SI
FERRARI LUDOVICA CARLA	SI		

Ha partecipato il Vice-Segr. Gen. del Comune MIGLIOZZI DANIELA MARIA ADRIANA.

Il Presidente POGGI FABIO pone in trattazione il seguente

OGGETTO n. 49

**DOCUMENTO DI INDIRIZZO PER LA 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, E SCHEMA DI AVVISO PUBBLICO-
APPROVAZIONE**

Relatore: Assessore Vandelli

OMISSIONIS

Concluso il dibattito, il Presidente sottopone a votazione palese, con procedimento elettronico, la sotto riportata proposta di deliberazione, che il Consiglio comunale approva con il seguente esito:

Consiglieri presenti in aula al momento del voto: 24

Consiglieri votanti: 18

Favorevoli 18: i consiglieri Aime, Bergonzoni, Bignardi, Carpentieri, Connola, Di Padova, Fasano, Forghieri, Franchini, Guadagnini, Lenzini, Manicardi, Parisi, Poggi, Reggiani, Scarpa, Stella e Venturelli

Astenuti 6: i consiglieri Bertoldi, Giordani, Moretti, Prampolini, Rossini e Silingardi

Risultano assenti i consiglieri Baldini, Bosi, Carriero, De Maio, Giacobazzi, Manenti, Santoro, Trianni ed il Sindaco Muzzarelli.

“IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso:

- che l'Assemblea Legislativa della Regione Emilia-Romagna ha approvato la Legge Regionale 21 dicembre 2017 n. 24 “Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio”, che ha abrogato e sostituito integralmente sia la L.R. n. 20/2000 sia la L.R. n. 19/1998, e ha previsto all'art. 3, comma 1, l'obbligo per i Comuni di procedere all'adeguamento della pianificazione urbanistica vigente ai principi fondamentali ivi previsti, entro termini perentori per l'avvio del relativo processo e per la sua conclusione;

- che tra gli obiettivi primari della L.R. n. 24/2017 c'è la previsione di pervenire al completo rinnovo della pianificazione urbanistica comunale, con la predisposizione e approvazione di un nuovo piano urbanistico, denominato Piano Urbanistico Generale (PUG), diretto a disciplinare e promuovere il riuso del patrimonio edilizio esistente e la rigenerazione urbana del territorio urbanizzato e a ridurre drasticamente il consumo di suolo;

- che per perseguire tale obiettivo primario, l'art. 3 della L.R. n. 24/2017, come modificato dalla L.R. 31 luglio 2020 n. 3, stabilisce che i Comuni debbano avviare detto processo di rinnovo della pianificazione urbanistica, entro il termine di quattro anni dalla data di entrata in vigore della medesima Legge (avvenuta il 1° gennaio 2018), e concludere l'iter approvativo del nuovo piano nei due anni successivi;

- che il Comune di Modena ha avviato l'elaborazione della variante generale diretta al rinnovo complessivo degli strumenti di pianificazione e, oggi, si appresta ad approvare con propria deliberazione; il nuovo Piano Urbanistico Generale (PUG) è l'esito di un processo che si può sintetizzare con il richiamo alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 78 del 22/12/2022 che ha adottato il Piano Urbanistico Generale (PUG), ai sensi dell'art. 46, comma 1 della LR 24/2017, precedentemente assunto con deliberazione di Consiglio Comunale n. 86 del 29/12/2021;

Premesso inoltre:

- che 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...”;

- che ai sensi 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;

- che 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;

Dato atto:

- che il comma 1, art. 38 della LR 24/2017 recita: “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.”;

- che per favorire la presentazione di Accordi Operativi l’Amministrazione Comunale ha definito 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, allegati e parte integrante e sostanziale del presente atto;

Valutato:

- che 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;

- che il suddetto 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;

Considerato che 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 sopracitato Documento;

Ritenuto di procedere all’approvazione del Documento di indirizzo per la “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” e dello “Schema di Avviso pubblico” per raccogliere le manifestazioni di interesse;

Su proposta della Giunta Comunale;

Visti:

- TUEL n. 267/2000 e s.m. e i

- la Legge Regionale del 21 dicembre 2017, n. 24 “Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio”;

Richiamato l'art. 42 del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.;

Visto l'atto di nomina del Sindaco prot. 497708 del 30/12/2022 con il quale si dispone la conferma dell'ing. Maria Sergio quale Dirigente responsabile del Settore Pianificazione e gestione del territorio ai sensi della normativa vigente e dell'art. 75 dello Statuto dell'Ente;

Visto il parere favorevole della Dirigente Responsabile del Settore Pianificazione e gestione del territorio, ing. Sergio Maria, espresso in ordine alla regolarità tecnica, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.;

Visto il parere favorevole del Ragioniere Capo, dott.ssa Stefania Storti, espresso in merito alla regolarità contabile ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000, T.U. Ordinamento EE.LL.;

Dato atto che la presente proposta è stata sottoposta all'esame della commissione consiliare competente nella seduta del 20/06/2023;

D e l i b e r a

1) di approvare, per le motivazioni espresse in premessa:

- il Documento di indirizzo per la “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”;

- lo “Schema di Avviso pubblico” per raccogliere le manifestazioni di interesse;

entrambi allegati e parte integrante e sostanziale del presente atto;

2) di provvedere agli adempimenti di pubblicità e trasparenza conseguenti all'approvazione del presente atto.””

Del che si è redatto il presente verbale, letto e sottoscritto con firma digitale

Il Presidente
POGGI FABIO

Il Vice-Segr. Gen.
MIGLIOZZI DANIELA MARIA ADRIANA

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 CO₂ 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.

La Dirigente del Settore Pianificazione e Gestione del Territorio

(dott. ing. Maria Sergio)

Comune di Modena
Settore Pianificazione e Gestione del Territorio

SCHEMA DI AVVISO PUBBLICO

di manifestazione di interesse, ai sensi dell'articolo 38 della legge regionale
21 dicembre 2017 n. 24 "*Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio*",
funzionale alla acquisizione di proposte per la prima gestione attuativa del
PUG vigente.

><

LA DIRIGENTE RESPONSABILE DEL SETTORE
PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO

rende noto che

in attuazione del disposto normativo nonché nel perseguimento degli obiettivi
definiti dal presente Avviso Pubblico e dal Documento di Indirizzo approvati con
deliberazione del Consiglio Comunale n. ____ del ____ ,

dal _____ per 90 giorni consecutivi e pertanto
entro il termine del _____

chiunque sia nel possesso dei requisiti di cui infra e sia portatore di interesse in tal senso, consapevole dei criteri di ammissibilità, delle priorità e dei limiti inerenti la valutazione dell'interesse pubblico avrà facoltà, nel rispetto delle forme e delle modalità indicate di presentare al Comune di Modena, una proposta, vincolante per il Proponente, volta alla attivazione del procedimento per la definizione dei contenuti e la successiva stipula di un Accordo Operativo, ai sensi dell'articolo 38 della legge regionale 21 dicembre 2017 n. 24, funzionale a dare attuazione ad interventi coerenti e conformi al Piano Urbanistico Generale (PUG) del Comune di Modena, e ciò sulla base del seguente

DISCIPLINARE

ARTICOLO 1 – PREMESSE

1.1 In data 1 gennaio 2018 è entrata in vigore la legge regionale 21 dicembre 2017 n. 24 "*Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio*" (nel seguito anche "Legge"). La Legge ha abrogato esplicitamente, sostituendola, la

previgente disciplina urbanistica regionale (l.r. 24 marzo 2000 n. 20) e la disciplina in materia di riqualificazione urbana (l.r. 3 luglio 1998 n. 20).

- 1.2** La Legge introduce novità rilevanti in merito a principi, regole e strumenti per la pianificazione urbanistica. Il principale obiettivo riguarda la cessazione del percorso di progressiva espansione urbana delle città in nome della rigenerazione urbana e della riqualificazione degli edifici, associate all'adeguamento sismico degli immobili, al sostegno alle imprese (anche attraverso la semplificazione delle procedure, in caso di investimenti tesi alla crescita e allo sviluppo), alla tutela del territorio agricolo. Scopo primario è quello di anticipare l'obiettivo del consumo di suolo a saldo zero fissato per il 2050 dal settimo Programma di azione ambientale dell'Unione Europea, prevedendo, a tal fine, che il nuovo consumo di suolo debba essere contenuto entro il 3% del territorio urbanizzato, secondo la definizione di questo dettata della Legge.
- 1.3** Nel perseguitamento di questi obiettivi, la Legge ha ridefinito la disciplina e l'uso del territorio, determinando un nuovo apparato di strumenti di pianificazione regionale, provinciale e comunale, ognuno con obiettivi diversificati. A livello comunale è individuato nel Piano Urbanistico Generale (PUG) lo strumento di governo delle trasformazioni urbane e territoriali, con contenuti sia strategici, sia strutturali. Il PUG è lo strumento di pianificazione riferito all'intero territorio comunale (articolo 31 della Legge) orientato prioritariamente alla rigenerazione del territorio urbanizzato, alla riduzione del consumo di suolo e alla sostenibilità ambientale e territoriale degli usi e delle trasformazioni. Oggetto principale del PUG è la disciplina del sistema insediativo esistente ricompreso nel perimetro del territorio urbanizzato, così come definito dall'art. 32 della Legge. Una delle principali innovazioni introdotte dalla Legge riguarda proprio il regime differenziato degli interventi di riuso e di rigenerazione che agiscono all'interno del territorio urbanizzato, interventi promossi attraverso un insieme di agevolazioni non concesse alla nuova urbanizzazione.
- 1.4** Si supera definitivamente, l'urbanistica articolata sui "retini" e sull'indice fondiario quali parametri quantitativi per governare la trasformazione delle aree già edificate, attribuendo centralità alla qualità progettuale e alla fattibilità degli interventi da valutare e attuare tramite gli Accordi operativi (art. 38 della Legge). Lo stesso principio viene proposto anche per gli interventi ordinari, la cui disciplina si fonda sulla manutenzione qualitativa dell'esistente piuttosto che sulla possibilità di attribuire incrementi edilizi diffusi e

genericamente localizzati nei tessuti urbanizzati. Una trasformazione così radicale della disciplina e, dunque, della prassi urbanistica tradizionali, presenta vantaggi evidenti per la comunità, ma presenta anche una difficoltà che l'esperienza già dimostra essere non piccola, quella di dover modificare e adeguare mentalità e abitudini consolidate per il governo della città e del territorio, in particolare di quello urbanizzato.

- 1.5** 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..."
- 1.6** Il nuovo PUG del Comune di Modena è stato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. ____ in data _____, ai sensi dell'art. 46 comma 10 della LR 24/2017 il PUG è in vigore alla data di pubblicazione sul BURERT dell'avviso di avvenuta approvazione, in data _____. A decorrere dall'entrata in vigore del Piano sono abrogati i previgenti strumenti di pianificazione.

ARTICOLO 2. FINALITÀ DELL'AVVISO E STRATEGIA PER LA QUALITÀ URBANA ED ECOLOGICA AMBIENTALE DEL PUG DI MODENA

- 2.1** 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.

- 2.2** 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.
- 2.3** 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.
- 2.4** 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.
- 2.5** 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.
- 2.6** 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 rinaturalazione). 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.

- 2.7** 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.

- 2.8** 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.

2.9 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.

2.10 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).

2.11 Per assicurare l'imparzialità e la trasparenza nell'attuazione del PUG ai sensi dell'art. 38 la Legge 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."

2.12 Il Comune di Modena, con deliberazione del Consiglio Comunale n. _____ in data _____, da aversi qui per integralmente trascritta e richiamata, intendendo cogliere l'opportunità offerta dalla Legge, ha approvato il 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 "

2.13 L'Amministrazione intende non soltanto programmare gli interventi da attuare con celerità nel primo periodo ma, anche, in una più generale prospettiva, richiamare, definire e fissare indirizzi e priorità funzionali ad incentivare la riqualificazione e la rigenerazione della città esistente, declinando gli orientamenti per il governo delle trasformazioni del territorio approvati con il

PUG. In quest'ottica elementi atti ad orientare le successive azioni, ferme le determinazioni finali che verranno assunte, son i seguenti:

2.13.1 Non prevedere nuovi interventi in espansione rispetto al Territorio Urbanizzato (TU).

2.13.2 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 antismisma, 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.

2.13.3 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.

2.13.4 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

2.13.5 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.

2.13.6 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,).

2.13.7 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 CO₂ 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 idonee 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.

- 2.14** 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;
- 2.15** 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.
- 2.16** La programmazione dovrà implicare anche impegni dal punto di vista dell'attuazione delle proposte in tempi certi, ponendo la fattibilità economica-finanziaria come uno dei principali requisiti per partecipare.
- 2.17** Attraverso il presente Avviso pubblico è perciò volontà dell'Amministrazione raccogliere manifestazioni di interesse che possano configurare, a partire da quanto previsto dalla pianificazione vigente, un quadro di interventi per il primo periodo di attuazione che sia coerente, sia con il perseguimento degli obiettivi di rigenerazione dell'esistente e di contenimento del consumo di suolo indicati dalla nuova Legge, sia con gli obiettivi e la Strategia fissati dall'Amministrazione comunale con l'approvazione del nuovo PUG sia con il tenore e la allocazione degli investimenti attuati e in corso.

ARTICOLO 3. NON AMMISSIONE ALLA VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE. INDICAZIONI IN ORDINE ALLE PRIORITÀ DI INTERESSE PUBBLICO NELLA VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE. NATURA DELLE PROPOSTE. EFFETTIVA SOSTENIBILITÀ DELLE PROPOSTE.

- 3.1** L'Amministrazione comunale, **valuterà, nel primo periodo di validità del PUG, non congrue e non coerenti con i principi** e gli obiettivi definiti dalla legge regionale 24/2017 nonché con gli obiettivi e la Strategia per la qualità

ecologica ed ambientale del Piano, le proposte di attuazione di **interventi in espansione e dunque al di fuori del perimetro del Territorio Urbanizzato (TU)**, così come individuato ed approvato nel PUG all'elaborato DU2.2. Non sono pertanto ammessi a valutazione interventi proposti in espansione al di fuori del TU.

- 3.2** Verrà considerato **elemento positivo** ai fini della valutazione di rispondenza della attuazione all'interesse pubblico, la presenza dell'intervento oggetto di proposta all'interno del territorio urbanizzato come definito dalla legge regionale 24/2017.
- 3.3** Verranno considerati **elementi positivi** di natura prioritaria ai fini della valutazione di rispondenza della attuazione all'interesse pubblico, gli interventi di riuso e rigenerazione urbana, di qualificazione edilizia, di ristrutturazione urbanistica, di addensamento o sostituzione urbana e comunque gli interventi volti all'utilizzo e all'inserimento di elementi di qualità urbana in aree edificate e in ambiente costruito.
- 3.4** Verranno considerati **elementi positivi** gli interventi 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;
- 3.5** Verranno considerati **elementi positivi** gli interventi di **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.
- 3.6** Verranno considerati **elementi positivi** gli interventi che intrattengono relazioni sinergiche con le **opere pubbliche di prossima realizzazione** (riferimento al Programma triennale delle opere pubbliche link_____);

3.7 Verranno considerati **elementi positivi** gli interventi che portano all'attuazione "piani attuativi" pregressi non realizzati;

3.8 Verranno considerati **elementi positivi** gli interventi che prevedono operazioni di rigenerazione tale da incidere sul contesto circostante;

3.9 Verranno considerati **elementi positivi** gli interventi che propongono servizi di prossimità e sviluppo della mobilità sostenibile in coerenza con il piano triennale delle OOPP e la Strategia per la qualità urbana ed ecologico ambientale rappresentata nell'elaborato ST2.7 " la strategia di prossimità dei rioni" del PUG.

3.10 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 del presente 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;

3.11 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.

3.12 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.

- 3.13** 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.
- 3.14** Nell'ambito della istruttoria, da parte dell'Ufficio di Piano, delle singole proposte presentate verrà eseguita una valutazione preliminare rispetto alla analisi dei contenuti di merito delle proposte medesime, in ordine alla sussistenza di elementi oggettivi atti a dimostrare la capacità del Proponente di sostenere, economicamente, finanziariamente e imprenditorialmente l'intervento proposto, analisi che verrà condotta anche sulla base degli elementi rappresentati dal Proponente tramite la relazione di cui al capoverso 7.3.6 del comma 7.3 del successivo articolo 7.

ARTICOLO 4 – PROCEDIMENTO.

4.1 Mediante l'Avviso Pubblico il Comune di Modena intende promuovere la presentazione di proposte (nel seguito "*Proposte Preliminari*") inerenti le previsioni di cui ai precedenti articoli 2 e 3 che i soggetti privati proponenti (nel seguito "*Proponenti*") intendano attuare attraverso gli Accordi Operativi di cui all'articolo 38 della Legge Regionale n. 24/2017;

4.2 Le Proposte Preliminari, mentre sono vincolanti per i Proponenti in ordine alla volontà di attivare il percorso procedimentale funzionale alla definizione degli Accordi Operativi, costituiscono per il Comune apporti partecipativi al procedimento per l'attuazione delle previsioni del vigente strumento urbanistico.

La presentazione dell'Accordo Operativo è condizionata, per il privato, dall'approvazione della Proposta Preliminare (manifestazione di interesse) da parte dell'organo competente (Consiglio Comunale), che agisce nell'esercizio delle prerogative proprie della discrezionalità pubblica nella individuazione, tra le scelte di pianificazione per le quali è prospettata l'attuazione, degli interventi da considerarsi strategici o comunque di prioritario pubblico interesse.

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 del presente Avviso pubblico predisposto nella cornice di riferimento del 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"*.

La valutazione positiva della Manifestazione di Interesse (Proposte Preliminari) non definisce, tuttavia, alcun diritto per la definitiva approvazione dell'Accordo Operativo, né costituirà titolo per l'automatica attuazione, delle previsioni del PUG.

- 4.3 Le Proposte Preliminari presentate entro il termine fissato dal presente Avviso Pubblico verranno istruite dall'Ufficio di Piano e sottoposte al Consiglio Comunale accompagnate da una Relazione che ne illustrerà i contenuti, ponendoli in connessione con l'analisi degli ulteriori elementi rilevanti ai fini della deliberazione. 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.**
- 4.4 Sulla base dei criteri e delle indicazioni contenuti nel presente Avviso, nel Documento di Indirizzo e nella Delibera di Consiglio Comunale di approvazione delle Proposte Preliminari, il Comune attiverà i percorsi procedimentali funzionali alla definizione e alla stipula degli Accordi Operativi, acquisendo, le Proposte di cui all'articolo 38 comma 3 della Legge e avviando la negoziazione di cui al comma 7 del medesimo articolo 38 della Legge. La Delibera di approvazione delle Proposte Preliminari, in ragione del contenuto delle stesse e dell'assetto dei pregressi atti negoziali intercorsi con l'Amministrazione, potrà definire percorsi diversi, rispetto all'Accordo Operativo per dettare le condizioni di attuazione degli interventi. Resta inteso che il presente Avviso Pubblico non costituisce offerta al pubblico e non impegna in alcun modo il Comune di Modena ad assumere, nella programmazione degli interventi da attuarsi, le Proposte Preliminari che verranno presentate. La conduzione del procedimento nell'ambito del quale si inserisce il presente Avviso Pubblico è rimessa alla discrezionalità della Amministrazione Comunale, nei limiti definiti dalla legge, che adotterà la

Delibera di approvazioni di tali proposte sulla base di proprie autonome valutazioni, senza che i Proponenti possano vantare diritti o aspettative di sorta in ordine al recepimento delle stesse.

- 4.5** Saranno oggetto di analisi prioritaria le manifestazioni di interesse che palesano l'impegno da parte dei proponenti di attivare percorsi di partecipazione per la definizione della proposta da presentare in esito al procedimento attivato col presente avviso. Nella manifestazione dovranno essere indicate modalità e risorse per lo svolgimento dei percorsi di cui sopra.

ARTICOLO 5 – REQUISITI PER LA PRESENTAZIONE DELLE PROPOSTE PRELIMINARI.

- 5.1** **Sono ammessi a presentare Proposte Preliminari** ai sensi dell'articolo 38 comma 1 della Legge regionale 24/2017 nonché ai sensi del documento di indirizzi *"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"* e del presente Avviso Pubblico :
- 5.1.1 i proprietari degli immobili e i titolari dei diritti reali di superficie o di usufrutto insistenti sugli immobili medesimi;
- 5.1.2 eventuali operatori economici, in rappresentanza dei proprietari o dei titolari di diritti reali di cui al precedente capoverso 5.1.1, interessati all'attuazione dagli ambiti.
- 5.2** Il Proponente può rappresentare la proprietà o il titolare di diritto reale di tutta o di parte dell'area interessata dalla Proposta Preliminare. In ogni caso gli elaborati a corredo della Proposta Preliminare dovranno evidenziare graficamente le diverse aree interessate, con indicazione esplicita delle porzioni relative a proprietà estranee alla proposta d'intervento, dimostrando altresì la fattibilità anche pro quota delle opere che costituiscono le invarianti strutturali e strategiche stabilite dai vigenti strumenti urbanistici per l'ambito complessivo, ferma la funzionalità delle stesse.
- 5.3** Le Proposte Preliminari 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.

ARTICOLO 6 – MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE PROPOSTE PRELIMINARI.

- 6.1** La presentazione delle Proposte Preliminari dovrà avvenire entro e non oltre i termini indicati dal presente Avviso. Non verranno valutate proposte pervenute fuori termine.
- 6.2** La documentazione richiesta, in formato digitale (PDF/A), firmata digitalmente da tecnico abilitato e committente/proponente o dal solo tecnico abilitato munito di procura speciale, dovrà essere presentata/inviata, tramite posta elettronica certificata (PEC), all'indirizzo PEC del Settore Pianificazione e gestione del territorio: pianificazione@cert.comune.modena.it;
- 6.3** Tutte le Proposte Preliminari dovranno contenere nell'oggetto la dicitura "AVVISO PUBBLICO - Proposta Preliminare ai sensi dell'articolo 38 della Legge Regionale 24/2017 – Settore Pianificazione e Gestione del territorio". Resta inteso che il recapito delle Proposte Preliminari è ad esclusivo rischio del proponente. L'Amministrazione declina fin d'ora ogni responsabilità in ordine a disguidi di trasmissione telematici o di qualunque altra natura che impediscano il recapito della documentazione richiesta nei termini sopra riportati.

ARTICOLO 7 – DOCUMENTAZIONE RICHIESTA: DOMANDA DI PARTECIPAZIONE ED ELABORATI TECNICI.

- 7.1** Ai fini della loro valutazione e selezione, tutte le Proposte Preliminari o Manifestazioni di Interesse dovranno contenere, a pena di improcedibilità, la seguente documentazione generale che identifica i Proponenti e il titolo che legittima la presentazione ai sensi del precedente articolo 5:
 - 7.1.1** domanda di partecipazione elaborata come da modello costituente Allegato _____ al presente Avviso Pubblico;
 - 7.1.2** nel caso di Proposta Preliminare formulata da più Proponenti, la stessa dovrà essere sottoscritta da tutti gli interessati e dovrà indicare il nominativo del mandatario con rappresentanza incaricato di intrattenere i rapporti con l'Amministrazione;
 - 7.1.3** dichiarazione/i sostitutiva/e di atto notorio attestante la titolarità dei

- requisiti di cui al comma 5.1 dell'articolo 5, con allegata copia del documento di identità del/i soggetto/i Proponente/i;
- 7.1.4 stralcio di planimetria catastale dell'area oggetto della Proposta Preliminare e visure catastali aggiornate;
- 7.2 Nel caso di Proposta Preliminare presentata da operatori economici in rappresentanza dei proprietari o comunque dei titolari di diritti reali dovranno essere presentati oltre a quanto indicato al comma 7.1:
- 7.2.1 mandato in favore dell'operatore economico a rappresentare i proprietari o i titolari di diritti reali, rilasciato in forma scritta e debitamente sottoscritto dai medesimi proprietari o titolari di diritti reali;
- 7.2.2 dichiarazione sostitutiva di atto notorio con riferimento ai requisiti oggettivi e soggettivi del proprietario o del titolare di diritto reale.
- 7.3 Dovrà altresì essere presentata la seguente documentazione tecnica, a pena di improcedibilità, indispensabile ai fini della valutazione delle Proposte Preliminari, articolata in modo congruo rispetto alla complessità dell'intervento.
- 7.3.1 **Relazione tecnica descrittiva** contenente, in massimo 5 (cinque) cartelle in A4, la descrizione dell'intervento, esplicitando in particolare, anche se non in via esclusiva, l'inquadramento urbanistico, gli aspetti di interesse pubblico della proposta presentata, quali ad esempio, l'incremento di dotazioni territoriali, il miglioramento delle infrastrutture, il miglioramento delle condizioni di salubrità dell'ambiente urbano, così come gli aspetti relativi alla valorizzazione di risorse storico-culturali e ambientali presenti nell'area di intervento o nell'immediato intorno. La relazione dovrà, inoltre, esplicitare in che termini la proposta presentata risponda all'esigenza di contenimento del consumo di suolo, recuperando e/o conservando quanto più possibile suolo permeabile e, nel caso di insediamenti complessi, riferendosi a modelli insediativi eco-sostenibili. La relazione dovrà contenere anche una tabella nella quale vengano riportati i parametri urbanistici ed edilizi dell'area di intervento proposta (superficie territoriale, superficie fondiaria, superficie utile per ogni destinazione proposta), la quantificazione delle dotazioni territoriali, delle infrastrutture e delle opere aggiuntive che si intendono realizzare o cedere. (quest'ultima tabella è allegata e parte integrante del presente Avviso);

- 7.3.2 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; Deve contenere gli elaborato/i, nel quale vengano rappresentati in diverse scale sia la proposta di modifica dell'assetto esistente (preferibilmente in scala 1: 1.000), sia il suo inserimento nel tessuto urbano attraverso l'utilizzo di planimetrie (preferibilmente in scala 1: 5.000) e di simulazioni volumetriche (ad es. assonometrie) e/o rendering che possano rappresentare la modificazione dei luoghi, in particolare quando si tratta di spazi pubblici.
- 7.3.3 Schema di convenzione urbanistica**, nel quale sono definiti gli obblighi funzionali al soddisfacimento dell'interesse pubblico assunti 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;
- 7.3.4 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;
- 7.3.5** Una relazione contiene gli elementi di massima per la stesura del rapporto preliminare finalizzato alla verifica di assoggettabilità ai sensi dell'articolo 39 della LR 24/17.
- La relazione, di massimo 8 (otto) cartelle in A4, con la quale si dimostra la verifica della sostenibilità ambientale della proposta presentata, indicando non soltanto il rispetto delle condizioni poste dai vincoli e dalle tutele sovraordinate, ma anche esplicitando le modalità con le quali si intendono superare le criticità riscontrate, con l'impegno al soddisfacimento di prestazioni di sostenibilità in

- relazione agli elementi ambientali interessati e al loro valore.
- 7.3.5** **Cronoprogramma** per l'attuazione degli interventi proposti, pubblici e privati.
- 7.3.6** **Piano economico-finanziario**, che stimi i valori economici degli interventi pubblici e privati proposti funzionale ad attestarne la fattibilità e la sostenibilità.
- 7.4** All'atto della presentazione della domanda di partecipazione di cui al precedente comma 7.1 dovrà essere allegata **l'attestazione del versamento** di Euro 1.500,00 a titolo di diritti di segreteria e istruttori da effettuarsi nei seguenti modi: [REDACTED]

ARTICOLO 8. LINEE GUIDA PER LA VALUTAZIONE

- 8.1** Le Proposte Preliminari o Manifestazioni di interesse presentate dovranno essere conformi alle previsioni del Piano, al Documento di indirizzo e al presente Avviso e complete della documentazione richiesta nei precedenti articoli. Dovranno, inoltre, rispettare le condizioni e i limiti imposti dalla normativa e dalla pianificazione sovraordinata.
- 8.2** La selezione delle Proposte Preliminari, nel contesto delle priorità di interesse pubblico di cui al precedente articolo 3, avverrà sulla base di una valutazione intersetoriale nell'ambito della quale verrà riservata particolare attenzione ad alcuni aspetti di seguito descritti in termini generali:
- 8.2.1** il 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;
- 8.2.2** il grado di fattibilità delle Proposte Preliminari sia dal punto di vista economico-finanziario, sia in relazione ai tempi di esecuzione, con particolare riferimento alle dotazioni pubbliche;
- 8.2.3** la valorizzazione delle risorse ambientali e storico-culturali eventualmente presenti nel o relazionate all'ambito oggetto della proposta;
- 8.2.4** i livelli di qualità ambientale delle proposte a scala urbana e le misure adottate per ridurre la vulnerabilità dei beni e delle strutture esposte a rischio;

8.2.5 i livelli di qualità edilizia degli immobili e le prestazioni energetiche e di sicurezza garantiti.

ARTICOLO 9. INDICAZIONI SPECIFICHE PER LA VALUTAZIONE

- 9.1** La valutazione e la conseguente selezione degli interventi sarà effettuata, sempre nel contesto delle priorità di interesse pubblico di cui al precedente articolo 3, dando applicazione ai seguenti criteri preferenziali e dando priorità alle Proposte Preliminari che l'Amministrazione intende promuovere e incentivare anche in relazione ai seguenti aspetti e/o prestazioni.
- 9.2** **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.
- 9.3** **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.
- 9.4** **L'offerta di Edilizia Residenziale Sociale.** Il riferimento è agli interventi che contribuiscono efficacemente all'offerta di ERS (housing sociale, 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.

- 9.5 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 migliorare la qualità e innalzare il livello di sicurezza dei quartieri urbani. L'investimento compiuto negli ultimi anni è stato indirizzato alla promozione di queste politiche, proponendo un "salto" culturale, 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,).
- 9.6 La permeabilità dei suoli.** Per favorire la permeabilità dei suoli l'Amministrazione comunale intende privilegiare le Proposte Preliminari che garantiscano un adeguato indice di permeabilità in relazione alla superficie totale oggetto di intervento e non inferiore ad un incremento del 10% per interventi sull'esistente o del 20% per gli interventi su lotti liberi o in presenza di sostituzione edilizia. Tale percentuale è da intendersi come quantità di suolo permeabile in modo profondo con manto erboso, senza cioè la presenza di manufatti interrati. Nel caso di proposte di intervento sul territorio già urbanizzato in cui non sia possibile realizzare la quota di permeabilità, saranno valutate positivamente le Proposte Preliminari che propongono una equivalente desigillazione, anche parziale, dei suoli impermeabilizzati di aree pubbliche limitrofe all'area di intervento, per raggiungere il medesimo apporto in termini di valore ecologico ambientale.
- 9.7 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 CO₂ emessa attraverso meccanismi compensativi quali la piantumazione di biomassa arborea, che contribuisce altresì al miglioramento del microclima e del comfort dei luoghi.

9.8 L'efficienza energetica e il contenimento dell'emissione di gas-serra.

Analogamente sarà data preferenza a interventi progettati per recuperare il più possibile, in forma “passiva”, l’energia necessaria a garantire le migliori prestazioni per i diversi usi finali (riscaldamento, raffrescamento, illuminazione ecc.), privilegiando prioritariamente sia il corretto orientamento degli edifici e l’attenta integrazione tra sito ed involucro, sia scelte di carattere tecnologico-impiantistico per la massimizzazione dell’efficienza energetica. Una valutazione positiva sarà data alle Proposte Preliminari che perseguano l’utilizzo di materiali da costruzione con alti requisiti di biocompatibilità ed ecosostenibilità nel rispetto del riutilizzo e riciclaggio dei manufatti e materiali edili e con attenzione all’intero ciclo di vita dell’edificio, degli impianti e dei suoi componenti.

9.9 Livelli minimi di inquinamento acustico. Nella programmazione del periodo transitorio saranno, inoltre, da privilegiare quelli interventi che, oltre a garantire il rispetto dei limiti stabiliti dalla Classificazione Acustica del territorio e dalle disposizioni nazionali e regionali in materia, propongono misure atte a migliorare il clima acustico del contesto e/o a risanare-contenere situazioni critiche con idonee misure di mitigazione.

9.10 Idonee misure per favorire il risparmio idrico e/o lo smaltimento delle acque meteoriche. Saranno valutate positivamente Proposte Preliminari che prospettino la realizzazione di sistemi di stoccaggio dell’acqua meteorica proveniente dal dilavamento dei tetti e apposite reti di distribuzione per l’irrigazione delle aree verdi e per operazioni di pulizia e lavaggi stradali e altri usi non potabili con fonti alternative a quella acquedottistica. In particolare modo nelle aree edificate da riqualificare, fermo restando il criterio dell’invarianza idraulica, assumeranno una priorità le proposte che perseguono il principio di attenuazione idraulica, ossia la tendenziale riduzione della portata di piena del corpo idrico ricevente rispetto alla situazione antecedente l’intervento, sia attraverso la progettazione dell’assetto del suolo e degli edifici, sia attraverso la progettazione dei sistemi di raccolta delle acque. Altrettanto positivamente sarà valutata una progettazione attenta al tema delle acque di prima pioggia.

9.11 per quanto non specificato, si richiamano espressamente tutti i criteri di cui al precedente art. 3 del presente atto, al quale integralmente si rinvia;

ARTICOLO 10. RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO E CONTATTI

- 10.1** Ai sensi della Legge n. 241/1990 la Responsabile del procedimento è l'arch. Simona Rotteglia, Responsabile dell'Ufficio di Piano- Settore Pianificazione e gestione del territorio del Comune di Modena.
- 10.2** La Dirigente Responsabile del Settore Pianificazione e Gestione del Territorio del Comune di Modena è la sottoscritta ing. Maria Sergio.
- 10.3** La Garante della Comunicazione e partecipazione è l'arch. Catia Rizzo
- 10.4** L'Amministrazione competente è il Comune di Modena.
- 10.5** La procedura istruttoria si concluderà entro 90 giorni dal termine previsto per la presentazione delle Proposte Preliminari.

10.6 COME RICHIEDERE INFORMAZIONI

Per informazioni è possibile rivolgersi alla segreteria del Settore Pianificazione e Gestione del territorio, all'indirizzo mail segreteria.pianificazione@comune.modena.it.

ARTICOLO 11. DISPOSIZIONI FINALI

- 11.1** Le dichiarazioni mendaci, rese ai sensi del D.P.R. n. 445/2000, la falsità negli atti e l'uso di atti falsi saranno perseguiti ai sensi del codice penale e delle leggi speciali in materia. Determineranno altresì la pronuncia di decadenza da qualsiasi beneficio eventualmente conseguente il provvedimento emanato su tali basi.
- 11.2** Per tutto quanto non espressamente previsto dal presente Avviso Pubblico si applicano le disposizioni di legge, statutarie e regolamentari vigenti.

Articolo 12. ALLEGATI

Al presente Avviso Pubblico si allegano:

Allegato _____ : modulo da compilare per presentare la propria manifestazione di interesse

Allegato : Tabella

Allegata : _____

Modena, li _____

La Dirigente del
Settore Pianificazione
e Gestione del Territorio
(dott. ing. Maria Sergio)



COMUNE DI MODENA

**PARERE DI REGOLARITA' TECNICA
SETTORE PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO**

OGGETTO: DOCUMENTO DI INDIRIZZO PER LA 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, E SCHEMA DI AVVISO PUBBLICO- APPROVAZIONE

Si esprime il parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica della presente proposta di deliberazione n. 1968/2023, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.;

Modena li, 09/06/2023

Sottoscritto dal Dirigente
(SERGIO MARIA)
con firma digitale



COMUNE DI MODENA

**ATTESTAZIONE DI COPERTURA FINANZIARIA
Settore Risorse Finanziarie e Patrimoniali**

OGGETTO: DOCUMENTO DI INDIRIZZO PER LA 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, E SCHEMA DI AVVISO PUBBLICO- APPROVAZIONE

NON si attesta l'esistenza della copertura finanziaria della spesa relativa alla presente proposta di deliberazione n. 1968/2023, ai sensi degli artt. 147 bis, comma 1, e 153, comma 5, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL., in quanto NON RICHIESTA.

Modena li, 09/06/2023

Sottoscritto dal Dirigente
(MANELLI DAVIDE)
con firma digitale



COMUNE DI MODENA

**PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE
Settore Risorse Finanziarie e Patrimoniali**

OGGETTO: DOCUMENTO DI INDIRIZZO PER LA 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, E SCHEMA DI AVVISO PUBBLICO- APPROVAZIONE

Si esprime parere FAVOREVOLE in merito alla regolarita' contabile della presente proposta di deliberazione n. 1968/2023, ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.

Modena li, 09/06/2023

Sottoscritto dal Dirigente
(STORTI STEFANIA)
con firma digitale



COMUNE DI MODENA

ATTESTAZIONE DI AVVENUTA PUBBLICAZIONE

Registro Delibere di Consiglio n. 49 del 22/06/2023

**OGGETTO : DOCUMENTO DI INDIRIZZO PER LA 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, E SCHEMA DI AVVISO PUBBLICO-
APPROVAZIONE**

La presente Deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio di questo Comune per quindici giorni consecutivi a decorrere dal 04/07/2023 ed è divenuta esecutiva ai sensi dell'art. 134, comma 3, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL. dal 15/07/2023

Modena li, 20/07/2023

**Il SEGRETARIO GENERALE
(DI MATTEO MARIA)
con firma digitale**