



COMUNE DI MODENA

N. 24/2025 Registro Deliberazioni di Consiglio

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SEDUTA DEL 28/04/2025

L'anno duemilaventicinque in Modena il giorno ventotto del mese di aprile (28/04/2025) alle ore 15:23 , 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:

MEZZETTI MASSIMO	Sindaco	SI	FERRARI LAURA	SI
CARPENTIERI ANTONIO	Presidente	SI	FIDANZA FRANCESCO ANTONIO	SI
GIACOBazzi PIERGIULIO	Vice-Presidente	SI	FRANCO DARIO	SI
ABRATE MARTINO		NO	GIORDANO FABIA	SI
BALLESTRAZZI PAOLO		SI	LENZINI DIEGO	SI
BARACCHI GRAZIA		SI	MANICARDI STEFANO	SI
BARANI PAOLO		SI	MAZZI ANDREA	SI
BARBARI LUCA		NO	MODENA MARIA GRAZIA	SI
BERTOLDI GIOVANNI		NO	NEGRINI LUCA	SI
BIGNARDI ALBERTO		SI	PARISI KATIA	SI
BOSI ANDREA		SI	POGGI FABIO	SI
CARRIERO VINCENZA		NO	PULITANO' FERDINANDO	SI
CAVAZZUTI FRANCESCA		SI	ROSSINI ELISA	SI
CONNOLA LUCIA		SI	SILINGARDI GIOVANNI	SI
DE LILLO ANNA		SI	UGOLINI GIULIA	SI
DI PADOVA FEDERICA		SI		
DONDI DANIELA		SI		
FANTI GIANLUCA		SI		

E gli Assessori:

MALETTI FRANCESCA	NO	GUERZONI GIULIO	NO
MOLINARI VITTORIO	SI	BORTOLAMASI ANDREA	SI
ZANCA PAOLO	SI	FERRARESI VITTORIO	SI
FERRARI CARLA	SI	VENTURELLI FEDERICA	SI
CAMPOROTA ALESSANDRA	SI		

Ha partecipato il Segretario Generale del Comune DI MATTEO MARIA.

Il Presidente CARPENTIERI ANTONIO pone in trattazione il seguente

OGGETTO n. 24

**DOCUMENTO DI INDIRIZZI PER LA DEFINIZIONE DEGLI OBIETTIVI PRIORITARI
AI FINI DELLA PRESENTAZIONE E VALUTAZIONE DI MANIFESTAZIONI DI
INTERESSE PER L'ATTUAZIONE DEL PUG MEDIANTE "AVVISO PUBBLICO 2025",
AI SENSI DELL'ART. 38 DELLA LR 24/2017**

Relatore: Assessora Ferrari

OMISSIS

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: 28

Consiglieri votanti: 27

Favorevoli	19:	i consiglieri Ballestrazzi, Baracchi, Bignardi, Carpentieri, Cavazzuti, Connola, De Lillo, Di Padova, Fanti, Ferrari, Fidanza, Giordano, Lenzini, Manicardi, Modena, Poggi, Silingardi, Ugolini ed il sindaco Mezzetti
Contrari	8:	i consiglieri Barani, Dondi, Franco, Giacobazzi, Mazzi, Negrini, Pulitanò, Rossini
Astenuti	1:	la consigliera Parisi

Risultano assenti i consiglieri Abrate, Barbari, Bertoldi, Bosi, Carriero.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso:

- che in data 21 dicembre 2017 è stata approvata la nuova Legge Urbanistica regionale n.24 “Disciplina regionale sulla tutela e l’uso del territorio”, entrata in vigore il 01.01.2018 che ha abrogato e sostituito sia la L.R. n. 20/2000 sia la L.R. n. 19/1998;
- che la legge regionale, nel rispetto dei principi di imparzialità, trasparenza e parità di trattamento dei privati, all'art. 38, comma 1, prevede la possibilità di promuovere la presentazione di proposte di accordi operativi attraverso la pubblicazione periodica di avvisi pubblici di manifestazioni di interesse nei quali, il Comune, esplicita gli obiettivi prioritari da perseguire nell'attuazione del Piano Urbanistico Generale (PUG);
- 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 l’art. 30 della LR 24/2017 dispone che il PUG non è strumento conformativo e prescrittivo: non attribuisce in alcun caso potestà edificatoria alle aree libere né conferisce alle stesse potenzialità edificatorie o aspettative giuridicamente tutelate di analogo contenuto; non può, infine, fissare la disciplina di dettaglio degli interventi la cui attuazione è subordinata ad Accordo Operativo o Piano Attuativo di Iniziativa Pubblica. Spetta all'Accordo Operativo l'attribuzione dei diritti edificatori mediante esplicita negoziazione con l'Amministrazione Comunale;

Dato atto:

- che in data 22/06/2023 con deliberazione del Consiglio Comunale n. 46 l'amministrazione comunale ha approvato il Piano urbanistico generale (PUG), in vigore dal 02/08/2023, data di pubblicazione dell'Avviso di avvenuta approvazione sul BURERT n. 220/2023 periodico parte seconda;
- che il PUG di Modena assume cinque strategie per il futuro che traducono l'idea di città a cui si ispirano le scelte del Piano; ciascuna di esse prevede quattro traguardi principali e venti obiettivi, i quali sono perseguiti attraverso una serie di azioni specifiche. La Strategia del PUG e le relative azioni sono compiutamente rappresentate negli elaborati che compongono uno dei 5 capitoli del PUG di Modena "ST- Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale";
- che le strategie ed i relativi obiettivi ed azioni sono declinati sul territorio articolandosi secondo due dimensioni:
 - c) la dimensione urbana e territoriale: ambito per il quale 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;
 - d) la dimensione locale: ambito per il quale il PUG definisce le indicazioni per qualità sociale, urbana ed ecologico-ambientale, operando alla scala dei rioni cittadini;
- che il complesso degli obiettivi si traducono nel limitare 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;
- che il PUG articola il territorio urbanizzato in "tessuti" e, con riferimento alla Strategia, definisce gli obiettivi generali per il miglioramento della qualità urbana e ambientale e sociale, stabilendo per ciascuno di essi i requisiti e le condizioni a cui deve essere subordinato l'intervento nonché gli incentivi urbanistici riconosciuti;
- che l'attuazione del Piano è disciplinata attraverso (art. 3.2 DU1 Norme PUG):
 - trasformazioni "diffuse": interventi di manutenzione, ampliamento, recupero, completamento e cambio della destinazione d'uso;
 - "interventi complessi": iniziative di sostituzione, riqualificazione o rigenerazione urbana rivolte a manifesti fenomeni di degrado urbanistico, edilizio, sociale e ambientale in atto. Sono, dunque, interventi di nuova edificazione o di sostituzione urbana che si qualificano come ristrutturazione urbanistica e di rigenerazione che, oltre a promuovere la rigenerazione edilizia promuovono una maggiore qualità insediativa intervenendo non solo sugli edifici ma anche sul contesto di riferimento. Tali trasformazioni sono esplicitamente indicate nella Città da rigenerare e nella Città in trasformazione e possono essere proposte in tutti i tessuti della Città da qualificare; si attuano con Accordi Operativi, Piani Attuativi di Iniziativa Pubblica, Procedimenti Unici come da art. 53 della L.R. 24/2017, Permessi di Costruire convenzionati;
- che il piano stabilisce che i parametri di trasformazione da attribuire agli interventi complessi siano definiti applicando l'istituto della perequazione urbanistica, che persegue gli obiettivi di qualità dell'insediamento e del territorio e si fonda sul principio di equa distribuzione delle quantità edificatorie e degli oneri tra i proprietari delle aree e degli edifici interessati dagli interventi di trasformazione, rendendo tutte le proprietà dei suoli oggetto di trasformazione urbanistica parimenti partecipi alla realizzazione delle dotazioni territoriali;

- che per definire la Superficie Totale (St) derivante dalla perequazione urbanistica, gli strumenti attuativi individuano e definiscono le aree destinate all'edificazione e quelle da cedere gratuitamente al Comune o da asservirsi per la realizzazione di servizi ed infrastrutture; quelle da rendere oggetto di compensazioni urbanistiche;
- che le quantità edificatorie, derivanti dall'applicazione degli indici perequativi definiti con riferimento alla classificazione del territorio, all'interno del processo perequativo, possono essere incrementate da premialità e crediti edilizi derivanti dall'applicazione del modello di Valutazione del Beneficio Pubblico (art. 2.4 DU1 Norme PUG);
- che il PUG definisce i criteri e le regole per l'attuazione degli interventi complessi precedentemente indicati e che non risultino già perimetrati dal Piano stesso;
- che tutti gli interventi attuano la Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale e concorrono, in misura differenziata, alla crescita e alla qualificazione della Città pubblica;
- che le progettualità di trasformazione della città esistente sono soggette alla metodologia di Valutazione del Beneficio Pubblico (VBP) 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).

Rilevato:

- che in coerenza con gli indirizzi di governo dell'Amministrazione comunale e, in particolare, nel "Patto con i cittadini per la città 2024-2034", è fondamentale perseguire obiettivi per una città del riuso, più abitabile, verde e sostenibile;
- che nel riferimento della strategia del PUG, la volontà dell'Amministrazione è quella di promuovere, una nuova stagione urbanistica improntata al contenimento del consumo di suolo ma soprattutto operando con ciò che la città esistente può offrire, attraverso la rigenerazione urbana, creando sinergie, riconquistando gli spazi urbani, riorganizzandoli, rimodellandoli e dando loro un nuovo significato urbano;
- che a tal fine il Comune di Modena, con Delibera di Consiglio Comunale n. 53/2024, comprensiva degli indirizzi politici della mozione n. 22/2024, avente ad oggetto "La rigenerazione urbana della città di Modena – percorso partecipato propedeutico alla formazione di un Avviso pubblico per la raccolta di manifestazioni di interesse", ha promosso un percorso partecipativo dal titolo "Sei la mia città. Rigeneriamo Modena" con la specifica finalità di raccogliere dai cittadini segnalazioni su aree e situazioni che necessitano di interventi rigenerativi, trasformandole in "buoni posti in cui vivere";
- che il percorso partecipato ha preso il via in ottobre 2024, con quattro appuntamenti di presentazione nei Quartieri della città ed è proseguito in novembre con quattro laboratori (uno per ogni Quartiere) in cui i cittadini hanno potuto elaborare, confrontandosi fra loro, nei laboratori, proposte per migliorare le caratteristiche degli spazi pubblici del proprio quartiere. Contestualmente è stata aperta la piattaforma digitale per presentare proposte online ed è stato attivato uno sportello dedicato al confronto con i tecnici comunali "Parla con l'Ufficio di Piano". Tutti i materiali, anche multimediali, sono inoltre stati resi disponibili attraverso il sito istituzionale (<http://www.comune.modena.it/seilamiacitta>);

Considerato:

- che complessivamente sono 115 le proposte pervenute attraverso il percorso partecipato "Sei la mia città" e, di queste, 64 sono state elaborate nell'ambito dei quattro laboratori, mentre 51 sono state presentate direttamente sulla piattaforma online;

- che il complesso delle proposte è sinteticamente rappresentato nell'elaborato “SEI LA MIA CITTA’, RIGENERIAMO MODENA – RAPPORTO DI SINTESI, PARTE 1” allegato n.1, parte integrante e sostanziale del presente atto;

- che i temi prevalenti che sono emersi riguardano:

- mobilità lenta e sostenibile con proposte relative alla pedonalizzazione degli spazi pubblici, alle caratteristiche delle piazze e degli ingressi scolastici, ai percorsi pedonali, ai percorsi ciclopedonali, alle misure necessarie per la sicurezza di ciclisti e pedoni, alle connessioni fra la città le frazioni. Inoltre, riguardano misure per ridurre la velocità (zone 30), la gestione della sosta, il trasporto pubblico e la micro-mobilità;
- spazio pubblico con proposte che parlano di vivibilità, di centralità delle persone, di nuove attrezzature, di cura e decoro, di allestimento di luoghi per sedute e per socializzare, di presenza di spazi ombreggiati e di sicurezza diurna e notturna;
- verde e parchi con proposte per la corretta cura e gestione di alberi e parchi, il potenziamento delle attrezzature per la socialità, la vivibilità e il presidio attivo delle aree verdi (giochi, sport, bagni, illuminazione, etc), all’aumento dei servizi e all’incremento di vegetazione e alberature;
- misure per l’adattamento al clima, l’ambiente e la salute con proposte di macro e micro livello, per la forestazione urbana, per la creazione ed il potenziamento delle infrastrutture verdi, per la riduzione degli inquinanti, per la regolazione del calore e per il potenziamento della biodiversità;
- luoghi di aggregazione e servizi al quartiere con proposte per la partecipazione civica, per l’integrazione multiculturale, per favorire l’espressione artistica, per il coinvolgimento dei giovani;
- partecipazione dei cittadini e amministrazione condivisa con proposte per la messa a punto di strumenti come patti di collaborazione dei cittadini, regolamenti dei beni comuni, regolamenti di convivenza tra residenti e attività non residenziali, regolamenti per gli usi temporanei e la gestione condivisa di spazi urbani; processi di progettazione partecipata;
- riqualificazione di aree ed edifici nei quartieri con proposte di riqualificazione di aree ed edifici pubblici e privati dismessi dalla loro funzione originaria;

- che alcune delle proposte interessano estesi brani della città esistente, mentre altre interessano luoghi o spazi circoscritti della città pubblica;

- che il complesso delle proposte è stato, inoltre, valutato dai competenti uffici tecnici. L’istruttoria evidenzia come molte di esse sono articolate in più proposte specifiche ed è stata condotta al fine di individuare quelle relative ad interventi che possono essere affidati a Manifestazioni di interesse in risposta all’Avviso pubblico 2025. Pertanto le 115 proposte sono state puntualmente suddivise in interventi al fine di individuare:

- a) Interventi che possono essere affidati all’avviso pubblico: proposte e segnalazioni su aree e spazi della città che necessitano di interventi rigenerativi affidabili e attuabili con le trasformazioni e i progetti urbani che i soggetti attuatori potranno proporre negli Accordi Operativi la cui presentazione avverrà a seguito dell’Avviso pubblico;
- b) Interventi complessi di opere pubbliche attivabili nel tempo in relazione alle risorse disponibili: proposte e segnalazioni di opere pubbliche e interventi di interesse pubblico la cui complessità non può essere affidata alla proposta di trasformazione privata ma necessita di una programmazione, pianificazione e realizzazione pubblica anche attraverso la candidatura a finanziamenti pubblici rilevanti;
- c) Interventi di manutenzione attivabili nel tempo in relazione alle risorse disponibili proposte e segnalazioni di interventi manutentivi su aree, spazi, percorsi ed edifici pubblici;
- d) Azioni complesse e interventi che necessitano di politiche intersettoriali: proposte e segnalazioni di politiche sulla città (sicurezza, gestione sosta, cultura, socialità, ...); percorsi di confronto e collaborazione con l’Amministrazione nella co-progettazione e gestione

condivisa di luoghi e spazi; patti di collaborazione e regolamenti su beni comuni; interventi e opere pubbliche che coinvolgono altri enti o che richiedono riprogrammazioni, azioni di indirizzo strategico e pianificazioni complesse che comportano nuovi assetti in parti consistenti della città; interventi che sono legati a trasformazioni già in corso;

- che, infine, gli Interventi affidabili all'avviso pubblico (a) sono stati classificati rispetto le seguenti tre tipologie tematiche:

- Mobilità lenta: pedonalizzazione degli spazi pubblici e istituzione di zone a 30 km/h, valorizzazione di percorsi ciclabili e pedonali, connessione e integrazione di percorsi esistenti, creazione di nuovi tratti ciclabili e pedonali, misure per garantire la sicurezza di ciclisti e pedoni, collegamenti tra la città e le frazioni, regolazione e organizzazione della sosta, oltre a un ripensamento delle sezioni stradali;
- Parchi e verde ecologico e ambientale: creazione di nuovi boschi urbani, realizzazione di nuovi parchi e aree verdi attrezzate, valorizzazione delle aree verdi già esistenti, desigillazione di aree urbane, piantumazione di nuovi alberi lungo le strade e interventi per allestire aree verdi con funzione di mitigazione;
- Servizi e luoghi che promuovono e rafforzano le relazioni: piazze scolastiche, spazi di aggregazione, valorizzazione delle piazze esistenti, miglioramento della vivibilità, centralità delle persone, introduzione di nuove attrezzature, cura e decoro degli spazi pubblici, creazione di luoghi per sostare e socializzare, presenza di aree ombreggiate e garantire la sicurezza sia diurna che notturna;- che il complesso delle proposte è stato valutato dai competenti uffici al fine di individuare quelle relative ad interventi che possono essere affidati a Manifestazioni di interesse in risposta all'Avviso pubblico 2025;

- che i suddetti interventi rappresentano una parte consistente delle proposte presentate nell'ambito del percorso partecipato (circa il 55%). Le restanti proposte, che non possono essere affidate all'avviso, potranno trovare riscontro mediante altre azioni promosse dall'Amministrazione comunale, quali opere pubbliche, interventi di manutenzione di opere pubbliche e altri interventi;

- che l'esito dell'istruttoria è rappresentato nell'elaborato "SEI LA MIA CITTA', RIGENERIAMO MODENA – RAPPORTO DI SINTESI, PARTE 2" allegato n. 2, parte integrante e sostanziale del presente atto;

Dato atto inoltre:

- 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;

- che per favorire la presentazione degli Accordi Operativi, l'Amministrazione Comunale ha redatto il presente Documento di indirizzi, volto a definire gli obiettivi prioritari necessari per la predisposizione dell'Avviso Pubblico per la presentazione e valutazione delle manifestazioni di interesse relative all'attuazione del PUG.

Ritenuto:

- che l'Avviso Pubblico 2025, recepiti gli indirizzi politici della mozione n. 22/2024 relativa alla Delibera Consiglio Comunale n. 53/2024, avrà la finalità di promuovere processi di rigenerazione urbana perseguendo l'obiettivo di rendere più sostenibile, efficiente e competitivo il sistema sociale ed economico-territoriale, a fronte di un consumo di suolo pari a zero. A tal fine:

- la chiave è quella di intervenire sui tessuti urbani esistenti, attraverso processi di rigenerazione urbana, operando su porzioni di città, con interventi in grado di ottimizzare l'assetto urbanistico e funzionale dei tessuti urbani, attraverso la razionalizzazione delle

infrastrutture stradali, ciclabili e pedonali, un potenziamento considerevole delle infrastrutture verdi (parchi, alberature stradali, aree di forestazione urbana), l'implementazione del sistema delle dotazioni di servizio, la realizzazione di alloggi che possano dare risposta anche alla quote più fragili della popolazione ma anche la realizzazione di insediamenti produttivi di qualità, promuovendo ed innalzando, al contempo, la qualità architettonica degli edifici che compongono quelle porzioni urbane, non potendosi considerare come rigenerativo il solo miglioramento della qualità energetica e sismica degli immobili, che si deve ormai dare, sostanzialmente, per dovuto;

- superato il modello della città in espansione, si tratta infatti di operare con ciò che la città esistente può offrire, attraverso la sua rigenerazione, creando sinergie, riconquistando gli spazi urbani che richiedono interventi di riorganizzazione, di rimodellazione e di risignificazione urbana, attraverso un percorso che deve essere, in primo luogo, espressione della comunità cittadina;
- i processi di rigenerazione urbana si rendono necessari, prioritariamente, per le aree urbane dismesse ed abbandonate, ove il processo di invecchiamento del patrimonio edilizio, in assenza di interventi di riqualificazione edilizia, architettonica, sismica ed energetica, è stato accompagnato dalla dismissione funzionale e dall'abbandono. Il recupero di queste aree urbane comporta investimenti molto consistenti e, conseguentemente, la necessità di operare con interventi complessi ed articolati, in grado di restituire alla città quelle porzioni urbane, completamente rigenerate sotto il profilo ambientale e funzionale, offrendo contestualmente alla città (e ai tanti turisti che scelgono Modena come meta di visita) un'offerta di elevata qualità architettonica, che possa competere con le realtà urbane europee divenute meta di un turismo attento e responsabile, grazie ad interventi che hanno scommesso sul valore etico, sociale, ambientale ed estetico dell'architettura, come strumento capace di attivare dinamiche positive rivolte ad aumentare, contestualmente, bellezza e qualità;
- i processi di rigenerazione urbana devono però riguardare anche quelle porzioni di città che, abbiano sedimentato, nel tempo, problematiche di invecchiamento del patrimonio edilizio, di carenza di dotazioni di servizio, di malfunzionamento delle infrastrutture per la mobilità, ecc. o che abbiano evidenziato situazioni di disagio sociale e di insicurezza che le rendono marginali;
- la sfida della rigenerazione urbana è quella di riutilizzare le aree e gli edifici esistenti, senza sprecare altro suolo, operando interventi in grado di rigenerare e riqualificare, attraverso gli interventi infrastrutturali ed edilizi, il contesto urbano. La legge regionale 24/2017 ha aperto la strada ad una stagione urbanistica, improntata al contenimento del consumo di suolo, alla difesa dai rischi naturali, al contrasto dei fenomeni legati al cambiamento climatico ed alla promozione della rigenerazione urbana e territoriale;
- il passaggio dall'obiettivo della riqualificazione a quello della rigenerazione urbana comporta la necessità di considerare, insieme agli effetti del recupero e della riqualificazione urbanistica dello spazio urbano (limitata, negli interventi di riqualificazione, alla sola componente edilizia), altri effetti della rigenerazione urbana che sappiano tener conto dei bisogni espressi dalla città, della necessità di miscelare le funzioni e le tipologie dei servizi, della fattibilità economica degli interventi ma anche della capacità di spesa dei possibili acquirenti, per non escludere nessuno, della qualità dell'abitare ma anche della qualità architettonica, della resilienza e della sicurezza, della sostenibilità ambientale e territoriale;
- la rigenerazione urbana è un processo che riguarda non solo il patrimonio edilizio costruito o le aree dismesse, che non si accontenta del solo incremento delle dotazioni di servizio o infrastrutturali, ma che si propone di coinvolgere categorie come la qualità della vita, il benessere, l'inclusione sociale, l'equità, la necessità di far fronte a cambiamenti anche radicali, che siano demografici o ambientali, connessi al cambiamento climatico e quelli dovuti alla perdita di servizi ecosistemici. L'obiettivo della rigenerazione urbana è di contribuire a rendere la città più inclusiva, resiliente, accogliente e attraente, sicura, sostenibile e a misura d'uomo, contrastando, al contempo, il consumo di suolo;
- rigenerare un'area urbana contribuisce dunque a migliorare la qualità della vita dei cittadini, operando sullo spazio di fruizione da parte degli abitanti, promuovendo al contempo lo sviluppo economico e sociale e rispondendo alle sfide ambientali e climatiche, attraverso

interventi di trasformazione della città che, per essere rigenerativi, devono essere accompagnati da interventi finalizzati ad una migliore qualità della vita, nel rispetto dei principi di sostenibilità, inclusione e partecipazione e che possano dar luogo ad una città resiliente, attraente ed inclusiva;

- alla luce di quanto precedentemente esposto, anche le dotazioni di servizio devono essere concepite non più solo in termini quantitativi, quanto piuttosto in termini prestazionali, facendone un punto programmatico di qualità del disegno della città ma anche di qualità della fruizione della città da parte degli abitanti, tenendo conto delle nuove attenzioni che è necessario avere nella progettazione delle aree pubbliche, derivanti dalle condizioni climatiche, per creare spazi urbani accoglienti e sicuri perché ben progettati, con la giusta attenzione alla presenza del verde urbano, da incrementare rispettando le condizioni di ottimale crescita e sviluppo delle alberature;
- per raggiungere le prestazioni attese sarà fondamentale adeguare e ripensare il sistema delle dotazioni territoriali esistenti, potenziandole ove necessario, ma soprattutto ottimizzandole, attraverso gli interventi di rigenerazione urbana, che il sistema immobiliare deve ormai considerare come unica possibilità di intervento, essendo tramontata la stagione dell'espansione urbana;
- con la rigenerazione urbana si dovrà quindi operare con un progetto di spazio urbano capace di reggere le sfide climatiche, ma anche di offrire luoghi in cui sia gradevole e sicuro vivere, lavorare, passeggiare, giocare, grazie ad una particolare attenzione per la qualità architettonica e per la qualità dello spazio urbano, creando le necessarie condizioni di benessere che devono accompagnare la fruizione dello spazio pubblico;

- che quanto sopra citato potrà essere ottenuto aumentando la resilienza ai cambiamenti climatici, attraverso l'incremento delle aree di forestazione urbana e delle alberature stradali, creando condizioni ottimali di vita e giusto spazio per la crescita delle alberature e adottando, nella realizzazione delle infrastrutture stradali, soluzioni basate sulla natura (NBS-NatureBasedSolutions), con le quali ridurre il riscaldamento globale e i suoi effetti negativi sull'ambiente e sulle persone.

Ritenuto, inoltre:

- che le Manifestazioni di interesse dovranno qualificarsi come interventi di Rigenerazione Urbana. In tal senso, le proposte dovranno configurare iniziative in grado di incidere positivamente verso una prospettiva di rigenerazione urbana, favorendo il miglioramento della qualità ambientale e architettonica dello spazio urbano ed una equilibrata distribuzione di dotazioni territoriali di servizio, accompagnate da azioni volte ad eliminare eventuali condizioni di degrado urbano e sociale, attraverso processi di innovazione urbana, le cui ricadute positive devono coinvolgere non solo le aree limitrofe all'intervento proposto, ma anche l'assetto complessivo della struttura urbana interessata;

- che non sono ammesse proposte di intervento in espansione rispetto al Territorio Urbanizzato (da computare nella quota del consumo massimo di suolo ammissibile al 2050 – quota del 3%) come disciplinate dal PUG, potendo tuttavia contare, ai fini delle Manifestazioni di interesse, sulla possibilità di intervenire sulle aree libere all'interno del medesimo;

- che le proposte dovranno essere coerenti con la strategia del PUG e conformi alla disciplina del PUG, sotto il profilo della operatività e della fattibilità economico-finanziaria;

- che le istanze per lo sviluppo, l'ampliamento e la ristrutturazione riferite a funzioni produttive già insediate non potranno essere oggetto dell'Avviso pubblico, trattandosi di interventi che possono essere attuati ricorrendo a normali procedimenti edilizi o ad un procedimento unico di cui all'art 53 della LR 24/2017, in forza della disciplina del PUG, art. 3.3.3.;

- che è interesse dell'Amministrazione comunale valutare anche proposte relative a dotazioni di servizio realizzate da parte degli operatori economici, così come proposte di attività rivolte all'accoglienza nei confronti del turismo;

- che le proposte relative alla localizzazione di strutture commerciali dovranno, sia per funzionalità che per localizzazione, contribuire all'attuazione delle Strategie assunte dal PUG sia a livello generale che nei diversi contesti urbani, con un'offerta commerciale di prossimità (centri commerciali di vicinato), sviluppando profili di coerenza ed azione sinergica con il contesto, con azioni di valorizzazione, qualificazione e riordino dei tessuti urbani interessati. Nella valutazione di ammissibilità dovrà essere considerata la capacità di realizzare centri di vicinato che possano costituire punto di aggregazione capace di rigenerare l'assetto urbano interessato dall'intervento e di contribuire alla creazione di luoghi di attrazione e fulcro di servizi di prossimità.

Valutato che, anche al fine di consentire a tutti gli operatori economici di prendere visione ed approfondire gli esiti del percorso partecipato "Sei la mia città" e per consentire tempi rapidi di presentazione delle proposte agli operatori che abbiano già progetti ad uno stadio avanzato, senza penalizzare gli operatori economici che abbiano bisogno di un tempo maggiore, l'Avviso dovrà prevedere due fasi temporali per le presentazioni delle manifestazioni di interesse.

Ai fini della presentazione delle Manifestazioni di interesse, la documentazione da presentare potrà avere carattere meta-progettuale, attraverso l'utilizzo di planimetrie ed elaborati grafici atti ad illustrare l'intervento, con indicazione degli interventi proposti per il contributo alla realizzazione della città pubblica, senza l'impegno alla realizzazione di rendering. Ai fini della presentazione della Manifestazione di interesse non sarà quindi richiesto un particolare dettaglio progettuale, che potrà essere sviluppato nel prosieguo della procedura, a seguito dell'ammissibilità della Manifestazione di interesse;

Valutato in particolare:

- che le proposte dovranno prioritariamente incrementare e qualificare l'offerta di Edilizia Residenziale Sociale attraverso interventi che contribuiscano efficacemente a dare attuazione ad una politica per la casa che risponda alle esigenze dei segmenti più fragili di popolazione, attraverso un incremento della disponibilità di alloggi a prezzi realmente calmierati ma soprattutto mettendo a disposizione residenze in locazione a medio-lungo termine, a prezzi calmierati e residenze temporanee, per studenti e lavoratori;

- che le proposte dovranno principalmente attuare interventi oggetto delle proposte presentate nell'ambito del percorso partecipato "Sei la mia città" rappresentate nell'elaborato "Sei la mia città – Rapporto di sintesi" allegato, parte integrante e sostanziale del presente atto;

- che le proposte potranno, altresì, attuare interventi di qualificazione e valorizzazione della città pubblica purché coerenti con la strategia di prossimità dei rioni assunta dal PUG; ciascun intervento, dovrà garantire il miglioramento della qualità delle infrastrutture verdi (alberature stradali, sistemi correlati di parchi e aree forestali) e/o che concorrono alla transizione ecologico-digitale, da realizzare e integrare nel tessuto urbano, con la finalità di potenziare le misure per l'adattamento climatico e di ridurre gli inquinanti;

- che per essere approvate e passare alla fase di presentazione degli accordi operativi, le manifestazioni di interesse dovranno conformarsi al Piano Urbanistico Generale (PUG), garantendo coerenza con la strategia prevista, rispetto della normativa edilizia e dei vincoli ambientali. È altresì fondamentale dimostrare la fattibilità economico-finanziaria delle iniziative, assicurando che vi siano risorse adeguate sia pubbliche che private, e presentare un cronoprogramma dettagliato per l'attuazione degli interventi;

- che infine, la valutazione delle proposte preliminari (o manifestazioni di interesse) dovrà tenere conto della verifica di conformità al PUG e di coerenza alla strategia attraverso il modello di

Valutazione del Beneficio Pubblico.

Ritenuto di procedere all'approvazione del presente documento di indirizzi, volto a definire gli obiettivi prioritari necessari per la predisposizione dell'Avviso Pubblico per la presentazione e valutazione delle manifestazioni di interesse relative all'attuazione del PUG, nonché all'approvazione delle proposte raccolte nell'ambito del percorso partecipato 'Sei la mia città' come riportate nell'elaborato “Sei la mia città – Rapporto di sintesi” allegato, parte integrante e sostanziale del presente atto.

Su proposta della Giunta Comunale;

Visti:

- il Testo Unico degli Enti Locali 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. 474238 del 05/12/2024 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. Maria Sergio, 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 14/04/2025;

D e l i b e r a

1) di dare atto del complesso delle n. 115 proposte pervenute attraverso il percorso partecipato propedeutico alla formazione dell'Avviso pubblico e sinteticamente rappresentato nell'elaborato “SEI LA MIA CITTA’, RIGENERIAMO MODENA – RAPPORTO DI SINTESI, PARTE 1” allegato n.1, parte integrante e sostanziale del presente atto;

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

- il presente documento di indirizzi, volto a definire gli obiettivi prioritari necessari per la predisposizione dell'Avviso Pubblico 2025 per la presentazione e valutazione delle manifestazioni di interesse relative all'attuazione del PUG ai sensi dell'art. 38 della LR 24/2017;
- l'esito dell'istruttoria tecnica volta a individuare quali interventi, tra quelli contenuti nel complesso delle n. 115 proposte pervenute attraverso il percorso partecipato, possono essere affidati all'Avviso Pubblico 2025 così come rappresentati nell'elaborato “SEI LA MIA CITTA’, RIGENERIAMO MODENA – RAPPORTO DI SINTESI, PARTE 2” allegato n. 2, parte integrante e sostanziale del presente atto;

3) di provvedere agli adempimenti conseguenti all'approvazione del presente atto.

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

Il Presidente
CARPENTIERI ANTONIO

Il Segretario Generale
DI MATTEO MARIA



COMUNE DI MODENA

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

OGGETTO: DOCUMENTO DI INDIRIZZI PER LA DEFINIZIONE DEGLI OBIETTIVI PRIORITARI AI FINI DELLA PRESENTAZIONE E VALUTAZIONE DI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE PER L'ATTUAZIONE DEL PUG MEDIANTE "AVVISO PUBBLICO 2025", AI SENSI DELL'ART. 38 DELLA LR 24/2017.

Si esprime il parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica della presente proposta di deliberazione n. 1169/2025, 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, 09/04/2025

Sottoscritto dal Dirigente
(SERGIO MARIA)
con firma digitale



COMUNE DI MODENA

ATTESTAZIONE DI COPERTURA FINANZIARIA Settore Risorse Finanziarie e Patrimoniali

OGGETTO: DOCUMENTO DI INDIRIZZI PER LA DEFINIZIONE DEGLI OBIETTIVI
PRIORITARI AI FINI DELLA PRESENTAZIONE E VALUTAZIONE DI MANIFESTAZIONI
DI INTERESSE PER L'ATTUAZIONE DEL PUG MEDIANTE "AVVISO PUBBLICO 2025", AI
SENSI DELL'ART. 38 DELLA LR 24/2017.

NON si attesta l'esistenza della copertura finanziaria della spesa relativa alla presente proposta di
deliberazione n. 1169/2025, 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, 09/04/2025

Sottoscritto dal Dirigente
(MANELLI DAVIDE)
con firma digitale



COMUNE DI MODENA

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE Settore Risorse Finanziarie e Patrimoniali

OGGETTO: DOCUMENTO DI INDIRIZZI PER LA DEFINIZIONE DEGLI OBIETTIVI
PRIORITARI AI FINI DELLA PRESENTAZIONE E VALUTAZIONE DI MANIFESTAZIONI
DI INTERESSE PER L'ATTUAZIONE DEL PUG MEDIANTE "AVVISO PUBBLICO 2025", AI
SENSI DELL'ART. 38 DELLA LR 24/2017.

Si esprime parere FAVOREVOLE in merito alla regolarita' contabile della presente proposta di
deliberazione n. 1169/2025, ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del T.U. n.
267/2000 ordinamento EE.LL.

Modena li, 09/04/2025

Sottoscritto dal Dirigente
(STORTI STEFANIA)
con firma digitale