



Comune di Modena

Settore Pianificazione e Gestione del Territorio

AVVISO PUBBLICO 2025

**AI FINI DELLA PRESENTAZIONE DI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE PER L'ATTUAZIONE
DEL PIANO URBANISTICO GENERALE TRAMITE ACCORDI OPERATIVI DI CUI
ALL'ART. 38 DELLA L.R. N. 24/2017**

><

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. 24 del 28/04/2025 e deliberazione di Giunta Comunale n.196 del 21/05/2025,

dal 22/05/2025 al 20/08/2025 per 90 giorni consecutivi dalla pubblicazione

e

dal 22/05/2025 al 18/12/2025 per 210 giorni consecutivi dalla pubblicazione

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 manifestazione di interesse, vincolante per il Proponente, volta alla attivazione del procedimento per la definizione dei contenuti e alla successiva stipula di un Accordo Operativo, ai sensi dell'articolo 38 della legge regionale n. 24/2017, 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**.

PREMESSO CHE:

1. in data 21 dicembre 2017 è stata approvata la legge urbanistica regionale n.24 *“Disciplina regionale sulla tutela e l’uso del territorio”*, entrata in vigore il 01.01.2018;
2. la legge regionale n. 24/2017, nel rispetto dei principi di imparzialità, trasparenza e parità di trattamento dei privati, all'articolo 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 delle previsioni del PUG;
3. in data 22/06/2023 con deliberazione del Consiglio Comunale n. 46 è stato 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;
4. l'articolo 30 della Legge regionale n. 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;
5. l'articolo 30 della legge regionale n. 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.

RICHIAMATO CHE:

6. il PUG del Comune 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, per un totale di 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”;

7. le strategie ed i relativi obiettivi ed azioni sono declinati sul territorio articolandosi secondo due dimensioni:
 - a) 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;
 - b) la dimensione locale: ambito per il quale il PUG definisce le indicazioni per la qualità sociale, urbana ed ecologico-ambientale, operando alla scala dei rioni cittadini;
8. 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;
9. il PUG articola il territorio urbano in “tessuti” e, con riferimento alla Strategia, definisce gli obiettivi generali per il miglioramento della qualità urbana, 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;
10. L'attuazione del Piano è disciplinata attraverso (articolo 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 articolo 53

della legge regionale n. 24/2017, Permessi di Costruire convenzionati (articolo 2.1 DU1 Norme PUG);

11. 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 (articolo 2.1 DU1 Norme PUG);
12. per definire la Superficie totale (St) derivante dalla perequazione urbanistica, gli strumenti attuativi individuano e definiscono le aree destinate all'edificazione, quelle da cedersi gratuitamente al Comune o da asservirsi per la realizzazione di servizi ed infrastrutture e quelle da rendere oggetto di compensazioni urbanistiche. 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 (articolo 2.4 DU1 Norme PUG);
13. il PUG definisce i criteri e le regole per l'attuazione degli interventi complessi precedentemente richiamati e che non risultino già perimetrati dal Piano stesso: 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;
14. le progettualità di trasformazione della città esistente sono soggette alla metodologia di Valutazione del Beneficio Pubblico (VBP) prevista dal Piano (articolo 2.4 DU1 Norme PUG) e alla verifica di assoggettabilità ai sensi dell'art.39 della legge regionale n. 24/2017 qualora non rientranti nei casi di esenzione.

RILEVATO CHE:

15. in coerenza con gli indirizzi di governo dell'Amministrazione comunale e, in particolare, con il *"Patto con i cittadini per la città 2024-2034"*, è fondamentale perseguire obiettivi per una città più abitabile, verde e sostenibile;
16. nel riferimento della strategia del PUG, la volontà dell'Amministrazione è quella di promuovere una 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;

17. a tal fine il Comune di Modena, con Delibera di Consiglio Comunale n. 53/2024 *“La rigenerazione urbana della città di Modena – percorso partecipato propedeutico alla formazione di un Avviso pubblico per la raccolta di manifestazioni di interesse”* comprensiva degli indirizzi politici della mozione n. 22/2024, 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”*;
18. 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>);
19. complessivamente sono 115 le proposte pervenute attraverso il percorso partecipato *“Sei la mia città - rigeneriamo Modena”* e, di queste, 64 sono state elaborate nell'ambito dei quattro laboratori, mentre 51 sono state presentate direttamente sulla piattaforma online;
20. 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 ciclopeditoni, alle misure necessarie per la sicurezza di ciclisti e pedoni, alle connessioni fra la città e 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;
21. alcune delle proposte interessano estesi brani della città esistente, mentre altre interessano luoghi o spazi circoscritti della città pubblica;
22. il complesso delle proposte è stato 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:
- interventi che possono essere affidati all'Avviso pubblico 2025: proposte e segnalazioni su aree e spazi della città che necessitano di interventi rigenerativi attuabili con le trasformazioni e progetti urbani che i soggetti attuatori potranno proporre negli Accordi Operativi, da presentare conseguentemente all'accoglimento della proposta presentata nell'ambito della procedura dell'Avviso pubblico 2025;
 - 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 trasformazione privata ma necessita di pianificazione, programmazione e realizzazione pubblica, eventualmente anche attraverso la candidatura a finanziamenti pubblici rilevanti;

- interventi di manutenzione attivabili nel tempo, in relazione alle risorse disponibili, proposte e segnalazioni di interventi manutentivi su aree, spazi, percorsi ed edifici pubblici;
- 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; infine, interventi che sono legati a trasformazioni già in corso;

23. gli interventi che possono essere affidati all'Avviso pubblico 2025 sono riconducibili a 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 sicurezza sia diurna che notturna;

24. le suddette proposte rappresentano una parte consistente di quelle presentate nell'ambito del percorso partecipato. 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;

25. 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;
26. gli esiti del percorso partecipato sono stati illustrati al Consiglio Comunale, insieme agli "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", sono quindi stati proposti e approvati con Delibera di Consiglio Comunale n. 24 del 28/04/2025;
27. l'esito dell'istruttoria svolta dai competenti uffici è rappresentato nell'elaborato "Sei la mia città - Rapporto di sintesi, parte 2" allegato e parte integrante e sostanziale della Delibera di Consiglio Comunale sopra richiamata;
28. con Deliberazione di Giunta Comunale n. 196 del 21/05/2025 è stata approvata la bozza dell'"Avviso pubblico 2025 ai fini della presentazione di manifestazioni di interesse per l'attuazione del Piano urbanistico generale tramite accordi operativi di cui all'articolo 38 della legge regionale n. 24/2017".

ARTICOLO 1

FINALITÀ DELL'AVVISO: RIGENERAZIONE URBANA

- 1.1 Il presente Avviso Pubblico 2025, redatto ai sensi dell'articolo 38, comma 1 della legge regionale n. 24/2017, nel rispetto dei principi di imparzialità, trasparenza e parità trattamento dei privati, volto alla presentazione e valutazione delle manifestazioni di interesse relative all'attuazione del PUG, propedeutico alla presentazione degli Accordi Operativi, assume la finalità di promuovere interventi di rigenerazione urbana. Ai fini del presente avviso, anche al fine di definire il concetto di "rigenerazione urbana" si assumono i seguenti contenuti strategici:

1.1.1 che per raggiungere l'obiettivo di rendere più sostenibile, efficiente e competitivo il sistema sociale ed economico-territoriale, senza consumo di suolo esterno al territorio urbanizzato, la chiave sia 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;

1.1.2 che superato il modello della città in espansione, sia necessario 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;

1.1.3 che i processi di rigenerazione urbana siano 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;

1.1.4 che i processi di rigenerazione urbana debbano 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;

1.1.5 che la sfida della rigenerazione urbana sia quella di riutilizzare le aree e gli edifici esistenti, senza sprecare suolo, operando interventi in grado di rigenerare e riqualificare il contesto urbano, attraverso interventi infrastrutturali ed edilizi. La legge regionale n. 24/2017 ha aperto la strada ad una nuova 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;

1.1.6 che il passaggio dall'obiettivo della riqualificazione a quello della rigenerazione urbana comporti 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;

1.1.7 che la rigenerazione urbana venga considerata come 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;

1.1.8 che rigenerare un'area urbana debba contribuire 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;

1.1.9 che alla luce di quanto precedentemente esposto, anche le dotazioni di servizio debbano 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;

1.1.10 che per raggiungere le prestazioni attese sia 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;

1.1.11 che con la rigenerazione urbana si debba 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;

1.1.12 che quanto sopra citato possa 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.

ARTICOLO 2

CONDIZIONI E TERMINI DI AMMISSIBILITÀ DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE.

INDICAZIONI IN ORDINE ALLE PRIORITÀ DI INTERESSE PUBBLICO

2.1 Il presente Avviso pubblico 2025 stabilisce le seguenti condizioni per l'ammissibilità delle manifestazioni di interesse, il cui mancato rispetto determinerà il rigetto delle stesse:

2.1.1 Al fine di consentire a tutti gli operatori economici di prendere visione ed approfondire gli esiti del percorso partecipato "Sei la mia città - rigeneriamo Modena" e per consentire tempi rapidi di presentazione delle manifestazioni di Interesse agli operatori che abbiano progetti ad uno stadio avanzato, elaborati seguendo gli indirizzi relativi alla rigenerazione urbana della Delibera di C.C. n. 53/2024, senza tuttavia penalizzare gli operatori economici che abbiano bisogno di un tempo maggiore, le stesse, potranno essere presentate in due fasi temporali:

- primo termine:

entro 90 giorni dalla pubblicazione del presente Avviso pubblico 2025;

- secondo termine:

entro 210 giorni dalla pubblicazione del presente Avviso pubblico 2025.

2.1.2 Tutte le indicazioni contenute nel precedente articolo 1 "Finalità dell'Avviso: Rigenerazione Urbana" oltre a quelle relative ai contenuti del presente articolo 2 "Termini per la presentazione, ammissibilità e natura delle manifestazioni di interesse e

indicazioni in ordine alla priorità di interesse pubblico" e a quelle relative ai "Contenuti della manifestazione di interesse" (articolo 3), ai "Requisiti soggettivi per la presentazione delle manifestazioni di interesse" (articolo 4), alle "Modalità di presentazione delle manifestazioni di interesse" (articolo 5), al "Procedimento" (articolo 6), ai "Criteri per la valutazione" (articolo 7), ai "Diritti di segreteria" (articolo 9), sono da assumere per la presentazione delle manifestazioni di interesse di entrambe le fasi temporali di cui al precedente punto 2.1.1.

2.1.3 Le manifestazioni di interesse dovranno qualificarsi come interventi di Rigenerazione Urbana, secondo quanto definito e descritto dal precedente art. 1. 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, assumendo a tal fine secondo quanto esplicitato al precedente articolo 1 - "Finalità dell'Avviso: rigenerazione urbana".

2.1.4 Le manifestazioni di interesse dovranno risultare conformi alle previsioni del PUG, garantendo:

- a. la coerenza con la Strategia del PUG, sia in termini di tipologia di intervento, localizzazione e funzioni insediate, sia di contributo al perseguimento degli obiettivi;
- b. la conformità alla Disciplina (DU1 norme) in termini di capacità edificatoria, dotazioni e misure di compensazione e riequilibrio ambientale;
- c. il rispetto della normativa di settore, nazionale e regionale;
- d. il rispetto di eventuali vincoli sovraordinati e comunali;
- e. il rispetto della pianificazione territoriale e settoriale vigente.

2.1.5 Non sono ammesse manifestazioni di interesse relative a interventi che utilizzino suoli collocati all'esterno del TU come individuato dal PUG.

2.1.6 Le manifestazioni di interesse dovranno evidenziare la sostenibilità sotto i profili: ambientale, economico e sociale nonché in ordine alla operatività e alla fattibilità economica degli interventi.

2.1.7 Le manifestazioni di interesse riferite 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. Sarà considerata la capacità di realizzare centri di vicinato che possano costituire punti di aggregazione capaci di rigenerare l'assetto urbano interessato dall'intervento e di contribuire alla creazione di luoghi di attrazione e fulcro di servizi di prossimità.

2.1.8 Le istanze per lo sviluppo, l'ampliamento e la ristrutturazione riferite a funzioni produttive già insediate non sono oggetto del presente avviso, trattandosi di interventi che possono essere attuati ricorrendo a normali procedimenti edilizi o ad un procedimento unico di cui all'articolo 53 della legge regionale n. 24/2017, in forza della disciplina del PUG, articolo 3.3.3.

2.2 Il presente Avviso pubblico 2025 definisce i seguenti criteri in ordine alla priorità dell'interesse pubblico delle manifestazioni di interesse:

2.2.1 Le manifestazioni di interesse dovranno prioritariamente incrementare e qualificare l'offerta di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) 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 calmierati ma soprattutto mettendo a disposizione residenze in locazione a medio-lungo termine, a prezzi calmierati e residenze temporanee, per studenti e lavoratori.

2.2.2 Le manifestazioni di interesse dovranno principalmente attuare interventi oggetto delle proposte presentate nell'ambito del percorso partecipato "Sei la mia città - rigeneriamo Modena" rappresentate nell'elaborato "Sei la mia città – Rapporto di sintesi - parte 2" allegato alla delibera di indirizzo di Consiglio Comunale n. 24 del 28/04/2025.

2.2.3 Le manifestazioni di interesse potranno, altresì, attuare interventi di qualificazione e valorizzazione della città pubblica, purché coerenti con la strategia assunta dal PUG.

2.2.4 Le manifestazioni di interesse dovranno 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 per ridurre gli inquinanti.

2.2.5 Le manifestazioni di interesse dovranno contribuire efficacemente al superamento di criticità ambientali rilevate, adottando misure di adattamento e mitigazione climatica, con proposte di forestazione urbana e di creazione e potenziamento delle infrastrutture verdi, per la riduzione degli inquinanti, per la regolazione del calore e per il potenziamento della biodiversità.

2.3 Il criterio indicato al punto 2.2.1 deve considerarsi prioritario.

ARTICOLO 3

CONTENUTI DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

3.1 Le manifestazioni di interesse dovranno essere redatte sulla base del presente Avviso pubblico 2025 e utilizzando i modelli ad esso allegati.

3.2 Ai fini della presentazione delle manifestazioni di interesse, i soggetti proponenti devono presentare al Comune la documentazione elencata di seguito, che, pur non rivestendo i contenuti dell'Accordo Operativo ai sensi dell'articolo 38 della legge regionale n. 24/2017 è, ad esso, comunque finalizzata:

a) un meta-progetto, con il quale dovrà essere rappresentato l'assetto urbanistico dell'ambito territoriale interessato e che dovrà comprendere:

- l'inserimento dell'intervento nel contesto urbano, valutando le ricadute su un intorno significativamente ampio per poter considerare i benefici dell'intervento proposto;
- uno schema di assetto planivolumetrico con particolare riguardo alla rappresentazione dell'accessibilità e delle dotazioni pubbliche, in conformità alle indicazioni della Strategia di prossimità dei Rioni del PUG;
- la localizzazione degli interventi di interesse privato e pubblico;
- le misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale e le dotazioni ecologiche e ambientali stabilite ai sensi degli articoli 20 e 21 della legge regionale n. 24/2017 .

Il meta-progetto dovrà contenere l'inserimento dell'intervento nel tessuto urbano, attraverso l'utilizzo di planimetrie ed elaborati grafici atti ad illustrare l'intervento stesso, con indicazione degli interventi proposti per il contributo alla realizzazione della città pubblica. Non sono richieste simulazioni volumetriche e/o rendering, che potranno comunque essere presentati, se ritenuti indispensabili a rendere più comprensibile l'intervento proposto. Ai fini della presentazione della manifestazione di interesse non è quindi richiesto un particolare

dettaglio progettuale, che potrà essere sviluppato nel prosieguo della procedura, a seguito dell'ammissibilità della manifestazione di interesse.

b) una relazione tecnico-descrittiva dell'intervento proposto, costituita da massimo 4 cartelle in A3, al netto degli allegati relativi ai modelli di calcolo per le capacità edificatorie e ai modelli per la valutazione del beneficio pubblico, contenente in particolare:

- descrizione dell'intervento, con riferimento agli obiettivi e ai requisiti prestazionali definiti dal PUG e dal RE, dimostrando la coerenza della proposta con la Strategia del piano. La relazione dovrà esplicitare in che termini la proposta presentata risponda agli obiettivi di contenimento del consumo di suolo, recuperando e/o conservando quanto più possibile suolo permeabile e alle finalità della rigenerazione urbana di cui all'art.1.
- esplicitazione delle azioni volte al miglioramento del sistema infrastrutturale, delle condizioni di salubrità dell'ambiente urbano e di sostenibilità ambientale, così come degli aspetti relativi alla valorizzazione di risorse storico-culturali, ambientali e paesaggistiche eventualmente presenti nell'area di intervento o nell'immediato intorno;
- esplicitazione dei contenuti e dell'entità degli interventi di pubblica utilità considerati nella valutazione del beneficio pubblico ai sensi dell'articolo 2.4 del PUG (utilizzando le tabelle allegate al PUG, come precisato all'articolo 11 del presente Avviso 2025) per i quali il proponente dichiara disponibilità a stipulare accordi e/o convenzioni con il Comune (cessione gratuita di aree; realizzazione di infrastrutture; sistemazione spazi di uso pubblico; realizzazione di edilizia residenziale sociale, nei termini di cui al punto 2.1 del precedente articolo 2; realizzazione di attrezzature e dotazioni pubbliche; ecc.);
- esplicitazione degli interventi pubblici o privati che, fra quelli proposti, contribuiscono o realizzano esigenze emerse nell'ambito del percorso partecipato "Sei la mia città - rigeneriamo Modena";
- individuazione di eventuali stralci funzionali dell'intervento, da definirsi e coordinarsi in relazione al cronoprogramma di cui alla successiva lettera c);
- dimostrazione di come, applicandole nel progetto, si sia tenuto conto delle finalità del presente Avviso 2025 e declinate al precedente articolo 1.

c) il cronoprogramma di massima degli interventi previsti;

d) il quadro economico che illustri i valori economici degli interventi programmati su aree pubbliche e su aree private;

- e) la relazione contenente gli elementi di massima per la verifica di sostenibilità ambientale delle manifestazioni di interesse, con particolare riferimento al quadro vincolistico e delle tutele, eventuali bonifiche e ulteriori criticità riscontrabili;
- f) lo stralcio della planimetria catastale delle intere aree oggetto della manifestazione di interesse e le relative visure catastali aggiornate;
- g) elaborato di rappresentazione di sintesi, che non dovrà contenere informazioni ulteriori rispetto ai punti precedenti (a-f) e dovrà essere elaborato secondo il Facsimile - Allegato C dell' articolo 11 del presente atto.

ARTICOLO 4

REQUISITI SOGGETTIVI PER LA PRESENTAZIONE DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

- 4.1 Sono ammessi a presentare manifestazioni di interesse, ai sensi dell'articolo 38 comma 1 della Legge regionale n. 24/2017 nonché ai sensi del documento "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", approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 24 del 28/04/2025:
- i proprietari degli immobili, ai sensi dell'art. 11 del D.P.R. 380/2001, interessati dalle manifestazioni di interesse,
 - i titolari di diritti reali (es. dir. di superficie) e personali (es. leasing) che espressamente consentano la trasformazione oggetto delle manifestazioni di interesse,
 - i mandatarî dei suddetti soggetti che abbiano ricevuto espresso incarico alla presentazione delle manifestazioni di interesse.
- 4.2 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 manifestazione di interesse 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. Resta inteso che, in caso di valutazione positiva delle manifestazioni di interesse, la proposta di Accordo Operativo dovrà essere presentata dai soggetti attuatori come definiti dall'art. 38 della legge regionale n. 24/2017.
- 4.3 Le manifestazioni di 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 economici 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 5

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

- 5.1 La presentazione delle manifestazioni di interesse dovrà avvenire entro e non oltre i termini indicati al punto 2.1.1 dell'articolo 2 dal presente Avviso 2025. Non verranno valutate manifestazioni di interesse pervenute fuori termine.
- 5.2 La documentazione richiesta, in formato digitale (PDF/A), firmata digitalmente da tecnico abilitato e dal 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.
- 5.3 Tutte le manifestazioni di interesse dovranno contenere, nell'oggetto, la dicitura **"AVVISO PUBBLICO 2025 - Manifestazione di Interesse ai sensi dell'articolo 38 della Legge Regionale n. 24/2017 – Settore Pianificazione e Gestione del territorio"**. Resta inteso che il recapito delle manifestazioni di interesse 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 6

PROCEDIMENTO

- 6.1 Mediante l'Avviso Pubblico 2025, il Comune di Modena intende promuovere la presentazione di manifestazioni di interesse relative ai contenuti del presente Avviso, che i soggetti privati proponenti intendano attuare attraverso gli Accordi Operativi di cui all'articolo 38 della Legge Regionale n. 24/2017.
- 6.2 Le manifestazioni di interesse, 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 manifestazione di interesse da parte del 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 articolo 38 della legge regionale n. 24/2017, le manifestazioni di Interesse ritenute conformi e coerenti ai criteri del presente Avviso pubblico 2025, predisposto con riferimento al Documento "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", approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 24 del 28/04/2025.

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 delle previsioni del PUG.

- 6.3 Le manifestazioni di interesse presentate entro i termini fissati al punto 2.1.1 dell'articolo 2 dal presente Avviso pubblico 2025, 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, nell'approvare l'ammissibilità delle Manifestazioni di Interesse in funzione del loro interesse pubblico, stabilirà, nel caso, per ciascuna di esse, eventuali condizionamenti e prescrizioni relativamente, in particolare, agli elementi che concorrono alla Valutazione del Beneficio Pubblico. Il rispetto di tali prescrizioni nella redazione dei successivi Accordi Operativi sarà vincolante per la loro successiva istruzione ed approvazione.

ARTICOLO 7

CRITERI PER LA VALUTAZIONE

- 7.1 La selezione degli interventi da programmare in attuazione dovrà prioritariamente premiare le manifestazioni di interesse 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 sulla rigenerazione urbana green della città.
- 7.2 La selezione delle manifestazioni di interesse avverrà sulla base della valutazione delle finalità e dei criteri in ordine alla priorità dell'interesse pubblico di cui ai precedenti articoli 1 e 2.2.

7.3 Si richiamano di seguito le indicazioni specifiche per la valutazione delle proposte:

- 7.3.1 Le manifestazioni di Interesse, per essere valutate positivamente e accedere alla fase di presentazione degli Accordi Operativi, devono evidenziare la sostenibilità sotto i profili ambientale, economico e sociale delle iniziative proposte per l'attuazione degli interventi, al fine di procedere verso una programmazione in grado di fornire maggiori certezze in riferimento, alle risorse necessarie per gli interventi sulle aree private e sulle aree pubbliche, nonché ai contenuti ed alle tempistiche di attuazione (cronoprogramma degli interventi).
- 7.3.2 La valutazione delle manifestazioni di Interesse dovrà dimostrare la conformità al PUG e la coerenza alla Strategia attraverso il modello di valutazione allegato alla Valutazione del Beneficio Pubblico (DU1_Norme).

ARTICOLO 8

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO E CONTATTI

- 8.1 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.
- 8.2 La Dirigente Responsabile del Settore Pianificazione e Gestione del Territorio del Comune di Modena è la sottoscritta ing. Maria Sergio.
- 8.3 La Garante della Comunicazione e partecipazione è l'arch. Catia Rizzo.
- 8.4 L'Amministrazione competente è il Comune di Modena.
- 8.5 Per informazioni è possibile rivolgersi alla segreteria del Settore Pianificazione e Gestione del territorio, all'indirizzo mail segreteria.pianificazione@comune.modena.it.
- 8.6 La procedura istruttoria **si concluderà entro 90 giorni dal termine previsto al punto 2.1.1 dell'articolo 2 del presente Avviso Pubblico 2025**, per ciascuna delle due finestre temporali entro le quali potranno essere presentate le manifestazioni di interesse.

ART. 9

DIRITTI DI SEGRETERIA

- 9.1 All'atto della presentazione della domanda di manifestazione di interesse dovrà essere allegata l'attestazione del versamento di Euro 2.000,00 a titolo di diritti di segreteria e istruttori da effettuarsi accedendo al seguente link:

<https://portalecittadino.comune.modena.it/pagamenti/pagamenti-spontanei>

e l'assolvimento di una marca da Bollo da Euro 16,00.

ARTICOLO 10

DISPOSIZIONI FINALI

- 10.1 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.
- 10.2 Per tutto quanto non espressamente previsto dal presente Avviso pubblico 2025, si applicano le disposizioni di legge, statutarie e regolamentari vigenti.

ARTICOLO 11

ALLEGATI

- 11.1 Al presente Avviso Pubblico si allegano:

Allegato A: modulo di domanda da compilare per presentazione della propria manifestazione di interesse;

Allegato B: modello dichiarazione sostitutiva e procura;

Allegato C: facsimile dell'Elaborato di rappresentazione di sintesi da presentare sia in formato PDF che in formato editabile.

- 11.2 Costituiscono rimandi e link utili per la determinazione dei dati di cui agli allegati precedenti, nonché delle valutazioni e quantificazioni alla base degli stessi, da effettuarsi ai sensi delle norme di PUG e trasmettere integralmente all'interno della Relazione tecnica descrittiva della proposta:

quantità edificatorie: devono essere calcolate e formalizzate ai sensi delle DU1 – Norme sulla base dei fogli di calcolo scaricabili al seguente link <https://www.comune.modena.it/argomenti/urbanistica-e-pug/pug/elaborati-2023/du-disciplina> alla voce “Tabelle per il calcolo delle quantità edificatorie”;

- dotazioni: devono essere calcolate ai sensi delle DU1 – Norme con riferimento ai minimi di cui all'articolo 4.3 ed alla Tabella 6;
- valutazione del beneficio pubblico: deve essere applicata e formalizzata ai sensi delle DU1 – Norme sulla base delle tabelle scaricabili al seguente link:

<https://www.comune.modena.it/argomenti/urbanistica-e-pug/pug/elaborati-2023/du-disciplina> alla voce “Valutazione del beneficio pubblico”;

indice di Riduzione dell'Impatto Edilizio – RIE: deve essere calcolato e formalizzato ai sensi del Regolamento Edilizio sulla base delle tabelle scaricabili al seguente link:<https://www.comune.modena.it/amministrazione/documenti-e-dati/atti-normativi/regolamenti/regolamenti-urbanistici/regolamento-edilizio>

alla voce “Indice RIE - Documenti per il calcolo da presentare con planimetria che individua le superfici” e accompagnato dalla relativa planimetria.

Modena, 22/05/2025

La Dirigente Responsabile del Settore
ing. Maria Sergio