



AVVISO PUBBLICO

di manifestazione di interesse, ai sensi dell'articolo 4 comma 3 della legge regionale 21 dicembre 2017 n. 24 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", funzionale alla acquisizione di proposte per la gestione attuativa, attraverso accordi operativi, degli strumenti urbanistici vigenti.

Approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 46 del 28 giugno 2018



**Comune
di Modena**



Comune di Modena
Settore Pianificazione Territoriale e Rigenerazione Urbana

AVVISO PUBBLICO

di manifestazione di interesse, ai sensi dell'articolo 4 comma 3 della legge regionale 21 dicembre 2017 n. 24 "*Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio*", funzionale alla acquisizione di proposte per la gestione attuativa, attraverso accordi operativi, degli strumenti urbanistici vigenti.

><

LA DIRIGENTE RESPONSABILE DEL SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E RIGENERAZIONE URBANA

rende noto che

in attuazione del disposto normativo nonché nel perseguimento degli obiettivi definiti dal presente Avviso Pubblico e dalla deliberazione di Consiglio Comunale n. 46 del 28/06/2018 di approvazione dell'Avviso Pubblico,

entro il termine del 14 settembre 2018 alle ore 13

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 posti dalla deliberazione del Consiglio Comunale del Comune di Modena n. 46 del 28/06/2018, avrà facoltà, nel rispetto delle forme e delle modalità indicate dal presente Avviso Pubblico, 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 immediata attuazione a previsioni contenute nei vigenti strumenti urbanistici del Comune di Modena, e ciò sulla base del seguente

DISCIPLINARE

Articolo 1 – Presupposti normativi. Periodo transitorio.

- 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 dalla Legge.
- 1.3 Nel perseguimento 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: possibilità di usufruire di incentivi urbanistici, di adottare semplificazioni procedurali, di differenziare le quote di standard, di derogare ai limiti fissati dal decreto ministeriale n. 1444 del 1968 (Capo II, sez. I).

- 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** Il Comune di Modena, dall'anno 2015, ha dato avvio al processo di revisione della propria strumentazione urbanistica, anticipando in parte la riflessione su alcuni dei principi poi espressi dalla nuova Legge urbanistica. Con l'obiettivo di perseguire una città compatta, l'Amministrazione comunale ha iniziato le attività di elaborazione degli strumenti urbanistici, da un lato orientandole alla riqualificazione dell'esistente e alla sostenibilità economica, sociale e ambientale del territorio, dall'altro finalizzandole ad un sempre più stringente contenimento del consumo di suolo, pur intendendo nel contempo incentivare e promuovere le attività economiche individuate quali eccellenze. Con l'entrata in vigore della nuova Legge tali obiettivi sono stati assunti a finalità del piano comunale, che opera definendo il territorio urbanizzato, analizzando la qualità dell'ambiente urbano, del suo patrimonio edificato così come della città pubblica, ma, soprattutto, indicando le strategie da perseguire per attivare una nuova fase di

governo delle trasformazioni, soprattutto a partire dal miglioramento della qualità urbana, ecologica e ambientale dell'esistente.

Articolo 2. FINALITÀ DELL'AVVISO E INDIRIZZI DELLA FASE TRANSITORIA

- 2.1** La Legge, allo scopo di dare attuazione nel più breve tempo possibile ai principi enunciati, prevede l'obbligo per i Comuni di avviare il processo di adeguamento della propria pianificazione urbanistica entro 3 anni (ossia entro il 01 gennaio 2021) e di completarlo entro i successivi 2 anni, pervenendo quindi, entro il termine massimo del 01 gennaio 2023, alla compiuta sostituzione degli attuali strumenti urbanistici, approvati ai sensi della disciplina previgente, con il nuovo PUG (Piano Urbanistico Generale), secondo le modalità definite dall'articolo 3 della Legge.
- 2.2** Nel corso del periodo transitorio durante il quale i Comuni sono chiamati a predisporre e approvare il PUG, oltre alla ordinaria possibilità di portare ad esecuzione una parte della pianificazione vigente, la Legge, all'articolo 4, consente ai Comuni di dare attuazione mediante tempi e procedure più celeri agli strumenti di pianificazione vigenti e, nel caso di realtà complesse come Modena, attraverso una selezione delle trasformazioni previste dai medesimi strumenti, operata dando applicazione a criteri di priorità, requisiti, condizioni e limiti da esplicitarsi in apposita "**delibera di indirizzo**" approvata dal Consiglio Comunale (nel seguito "*Delibera di Indirizzo*").
- 2.3** Per assicurare l'imparzialità e la trasparenza delle scelte operate dalla Delibera di Indirizzo, il comma 3 dell'articolo 4 della Legge prescrive ai Comuni che intendano avvalersi di tale disciplina speciale, di pubblicare preventivamente un avviso pubblico per acquisire dai privati che siano interessati proposte di attivazione del percorso procedimentale funzionale alla definizione dei contenuti di accordi operativi.
- 2.4** Tramite l'avviso pubblico si invitano i soggetti a presentare le loro proposte in merito alla attuazione delle previsioni del vigente PSC. Decorso il termine triennale dalla data di entrata in vigore della Legge e fino all'approvazione del P.U.G., sarà possibile attuare le previsioni del precedente piano limitatamente a: gli interventi diretti; i P.U.A. approvati prima dell'entrata in vigore della nuova Legge; quanto individuato nel periodo transitorio attraverso la delibera di indirizzo.

- 2.5** Il Comune di Modena intende dare attuazione a tale opportunità attraverso il presente avviso proponendosi di effettuare la selezione secondo i principi enunciati dalla nuova Legge e, nel contempo, di evitare che l'attuazione di strumenti in essere, ma prossimi al superamento per effetto della nuova disciplina legislativa, possa vanificare, quantomeno parzialmente, gli obiettivi da questa perseguiti.
- 2.6** Il Comune di Modena, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 46 del 28/06/2018, da aversi qui per integralmente trascritta e richiamata, intendendo cogliere l'opportunità offerta dalla Legge, ha avviato l'iter procedimentale propedeutico alla definizione, da parte del Consiglio Comunale, dell'Atto di indirizzo di cui ai comma 2 e 3 dell'articolo 4 della Legge e, all'uopo: (i) ha approvato il testo del presente Avviso Pubblico; (ii) ha approvato l'elaborato denominato "*Ricognizione Aree oggetto di procedure negoziate*", da aversi qui per integralmente richiamato in uno con gli allegati che la compongono; (iii) ha definito i principali criteri di valutazione delle proposte pervenute, facendo salve le successive determinazioni finali da approvarsi tramite la delibera di indirizzo; (iv) ha definito alcuni parametri di valutazione dell'interesse pubblico sotteso alla attuazione degli interventi.
- 2.7** La deliberazione di Consiglio Comunale di cui al precedente punto 2.6 ha sottolineato la specificità del piano urbanistico vigente. Il piano è stato approvato all'esito di una variante al Piano Regolatore Generale del 1989, approvata nel 2003, operazione, comunemente definita come "spacchettamento", mediante la quale, ai sensi del comma 5 dell'articolo 43 della precedente Legge regionale 20/2000, le previsioni dei piani venivano attribuite al Piano Strutturale Comunale (PSC), al Piano Operativo Comunale (POC) e al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), senza apportare modifiche sostanziali alla pianificazione vigente e senza aggiornare lo strumento dando applicazione alle innovazioni introdotte dalla precedente Legge urbanistica. In linea con questa filosofia, il POC di Modena, fin dal 2003, rende possibile l'immediata attivazione da parte dei privati di tutte le previsioni relative ai Piani Urbanistici Attuativi inserite nel PRG, avendo rinunciato a selezionare le iniziative prioritarie in riferimento all'arco temporale di validità fissato per il POC. In seguito, con successive varianti allo strumento urbanistico, è stata introdotta la possibilità di trasformazione delle aree F e G attraverso l'applicazione di

meccanismi perequativi ai quali i soggetti privati possono richiedere di accedere formulando una proposta di accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 18 della Legge regionale n. 20/2000, proposta la cui accettazione è previsto avvenga tramite approvazione di specifica variante al POC. La stessa procedura è stata applicata anche ad altre situazioni nelle quali si è reso necessario modificare le regole del piano utilizzando lo strumento della variante. Dal 2003 ad oggi, i soggetti privati, in numerose occasioni hanno fatto ricorso a questa procedura per adattare lo strumento urbanistico alle nuove esigenze dettate dal mutamento della situazione e della domanda, superando, di volta in volta, con tempi lunghi, le "rigidità" di una forma di piano elaborato nel suo impianto oltre vent'anni fa.

2.8 Nel quadro delle politiche stabilite dalla nuova Legge urbanistica regionale e del cambiamento di prospettiva sollecitato, sempre più orientato sul versante strategico, l'Amministrazione ha ritenuto opportuno, prima di affrontare la gestione del periodo transitorio, attivare un percorso di analisi istruttoria nel merito dei contenuti degli strumenti attuativi in corso e non attuati derivanti dal vigente piano. Con delibera del Consiglio Comunale n.6 del 15/02/2018 ha perciò deciso di dare avvio ad una **ricognizione** dello stato di attuazione del piano, da condursi attraverso la griglia interpretativa e le chiavi di lettura imposte dai principi e dagli obiettivi prioritari della nuova Legge urbanistica. Per ciascun intervento oggetto di ricognizione è stata condotta un'analisi dettagliata dello stato di attuazione degli strumenti di pianificazione approvati e vigenti, volta a verificare se e in che termini gli stessi siano compatibili con i principi introdotti dalla nuova Legge urbanistica.

2.9 Gli esiti principali delle attività ricognitive e analitiche di cui al precedente punto 2.7 sono riportati nell'elaborato denominato "**Ricognizione Aree oggetto di procedure negoziate**" (nel seguito, "**Ricognizione**") allegato A al presente Avviso e approvato con la delibera di Consiglio Comunale n 46 del 28/06/2018 di cui al precedente punto 2.6, parte integrante del presente Avviso Pubblico, ove sono individuate le aree assoggettate a strumento attuativo o prima ancora soggette ad Accordo, ai sensi del piano urbanistico vigente, attualmente in corso di attuazione o non ancora attuate, raggruppate come segue:

2.9.1 aree oggetto di un accordo stipulato o per le quali il Piano prevede lo strumento dell'accordo in applicazione delle seguenti disposizioni della norme di P.S.C.-P.O.C.-R.U.E.:

- articolo 14.1 che disciplina l'"Assegnazione/trasferimenti di potenzialità edificatoria o modifiche di destinazioni d'uso";
- articolo 16.7 bis relativo alla "Perequazione delle zone F";
- articolo 16.10 "Modalità perequative di attuazione delle zone G";

2.9.2 aree oggetto di accordi con i privati ai sensi dell'art. 18 della legge regionale 20/2000;

2.9.3 aree oggetto di PUA approvati;

2.9.4 aree da attuarsi tramite PUA previste nel POC.

In una prospettiva volta alla rifunzionalizzazione, al riutilizzo e alla rigenerazione dell'esistente e di contenimento delle previsioni insediative in espansione per le quali non sia stata sottoscritta convenzione, sono stati individuati:

= nell'Allegato B - sintesi dell'elaborato 2r.2 "individuazione ambiti" (PSC):

- "ambiti per nuovi insediamenti", ovvero parti del territorio non urbanizzato che potenzialmente possono essere interessate da previsioni di trasformazione urbanistica in termini di nuova urbanizzazione ai fini di espansione;
- "ambiti specializzati per attività produttive";
- "poli funzionali";

= nell'Allegato C - tavola di sintesi del POC:

- "Aree soggette a PUA – Piani Urbanistici Attuativi".

2.10 L'Amministrazione intende non soltanto programmare gli interventi da attuare con celerità durante il periodo transitorio, 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 in periodo precedente l'approvazione del PUG. In quest'ottica elementi atti ad orientare le successive azioni, ferme le determinazioni finali che verranno assunte con la delibera di indirizzo, son i seguenti:

- 2.10.1** La programmazione della transizione non può di fatto inficiare né gli obiettivi di fondo della Legge regionale, né gli obiettivi che la stessa si è data in relazione al contenimento del consumo di suolo.
- 2.10.2** La stessa deve assumere come obiettivo principale l'equilibrio tra sviluppo e valorizzazione delle risorse esistenti assegnando priorità agli interventi che propongono la rigenerazione e il miglioramento della qualità del tessuto urbano esistente e/o il miglioramento delle dotazioni territoriali in termini quantitativi, qualitativi e di loro integrazione.
- 2.10.3** In questa fase la programmazione deve necessariamente mettere a sistema le trasformazioni possibili per il triennio di riferimento e deve inserirsi nell'ambito di una cornice di obiettivi e strategie di sviluppo sulle quali l'Amministrazione sta investendo da tempo e continua ad investire, pur scontando gli effetti della scarsità di risorse pubbliche che ha caratterizzato il più recente periodo.
- 2.10.4** In questo senso si ritiene debbano essere valutati positivamente gli interventi dei privati che sviluppano relazioni e sinergie con alcuni dei temi e delle priorità portati avanti negli ultimi anni, quali:
- la rigenerazione urbana e il contenimento del consumo di suolo;
 - la riqualificazione dell'area della fascia ferroviaria a nord della stazione storica;
 - la riqualificazione paesaggistica del territorio e delle aree degradate;
 - la mobilità sostenibile;
 - la ricucitura della città nelle sue infrastrutture e nel tessuto abitativo. Migliorandone la qualità.
- 2.10.5** In coerenza con gli interventi avviati nell'area a nord di Modena, ad esempio, la programmazione del periodo transitorio deve continuare a considerare le grandi aree dismesse come una risorsa al servizio dello sviluppo infrastrutturale.
- 2.10.6** La selezione degli interventi da programmare in attuazione entro il 2023, 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.

- 2.10.7** La programmazione nel periodo transitorio 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.
- 2.10.8** In questa fase si ritiene debbano essere programmati soltanto quegli interventi che siano in grado di fornire adeguate garanzie in merito alla loro attuazione entro un congruo arco temporale e ciò anche in considerazione del fatto che la Legge regionale impone non soltanto di rispettare il 2023 come soglia per la stipula delle convenzioni, termine oltre il quale lo strumento urbanistico cessa di avere efficacia, ma anche di fissare un termine per la presentazione dei titoli abilitativi, pena la decadenza di quanto disposto nella convenzione stessa.
- 2.10.9** La programmazione del periodo transitorio dovrà adeguatamente limitare il potenziale consumo di suolo determinato dalle previsioni che regolano le aree di espansione residue pianificate dal vigente strumento urbanistico, riducendole entro una soglia dimensionale congrua in relazione alla estensione del territorio urbanizzato, perimetrato ai sensi dell'art. 32 della Legge e definito alla data di entrata in vigore di questa (1 gennaio 2018).
- 2.10.10** Con l'approvazione del Documento di Indirizzo, infatti, sarà definitivamente fissato il perimetro del Territorio Urbanizzato oggi in corso di individuazione. Allo stato attuale dei lavori il perimetro del Territorio urbanizzato comprende un'area di circa 3.950 ha. Di conseguenza la quota di consumo di suolo ammissibile fino al 2050, nel limite massimo del 3% fissato dall'art. 6 della Legge, corrisponde a circa 120 ha.
- 2.11** In relazione a quanto indicato al capoverso 2.10.9 e in riferimento a richieste che fossero attinenti ad interventi di nuova urbanizzazione ovvero di espansione su suolo libero inedificato e mai urbanizzato, è opportuno sottolineare che la definizione di Territorio Urbanizzato introdotta dalla nuova Legge urbanistica non è coincidente con quella della precedente Legge urbanistica regionale (Legge regionale 20/2000)

e, dunque, del PRG vigente. Sul territorio comunale di Modena, il perimetro del TU come individuato sulla base dell'art. 2.1 delle norme del vigente PRG, ha anche valore di perimetro del centro edificato (ai sensi dell'art. 18 della L n. 865/71) e di perimetro del centro abitato (ai sensi dell'art. 4 del D.lgs. 30 n. 285/92).

2.12 E' opportuno, inoltre, ricordare come la legge regionale n. 24/2017 e la relativa circolare contenente le prime indicazioni applicative (P.G. 2018/0179478 del 14/03/2018), non attribuiscano alla delibera di indirizzo una programmazione rigida e cristallizzata per il periodo di sua validità, in particolare per ciò che riguarda quanto programmato nel POC. Lo strumento proposto dalla legge è pensato come un attrezzo flessibile, idoneo ad essere adeguato e aggiornato man mano che matureranno occasioni per la trasformazione della città e investimenti per la sua infrastrutturazione, senza tuttavia perdere di vista l'obiettivo che gli viene demandato, ovvero quello di definire un quadro di programmazione che risponda ad un insieme coerente di indirizzi e criteri.

2.13 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 periodo transitorio che consenta di renderla maggiormente 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 indirizzi fissati dall'Amministrazione comunale con delibera di Consiglio Comunale n. 46 del 28/06/2018, 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, per le ragioni evidenziate dalla motivazione della delibera di Consiglio Comunale che ha approvato il presente Avviso Pubblico, valuta non congrua e non coerente con i principi e gli obiettivi definiti dalla legge regionale 24/2017 nonché con gli indirizzi fatti propri dalla Amministrazione medesima nel percorso avviato per la ridefinizione dello strumento urbanistico, la attuazione, nel periodo di transizione verso la elaborazione delle scelte del PUG, dei comparti in espansione sino ad

oggi non recepiti in varianti specifiche di inserimento in POC, con particolare riguardo, ricorrendo detto criterio:

- 3.1.1** alle aree inserite all'interno delle Zone G per le quali l'articolo 16.10 delle Norme di PSC POC RUE disciplina modalità perequative di attuazione;
 - 3.1.2** alle aree inserite all'interno delle Zone F per le quali l'articolo 16.7 bis delle Norme di PSC POC RUE, richiamando l'articolo 16.10 delle medesime Norme, disciplina modalità di perequazione.
- 3.2** Conseguentemente, per le aree, inserite nelle Zone G e nelle Zone F, disciplinate dagli articoli 16.10 e 16.7 bis delle Norme di cui al precedente comma 3.1, è esclusa l'utile presentazione di apporti partecipativi in risposta al presente Avviso Pubblico, dandosi atto sin d'ora che eventuali apporti partecipativi presentati in distonia rispetto alla indicazione predetta verranno considerati inammissibili già nella fase istruttoria preliminare e non saranno oggetto di alcuna successiva valutazione nell'ambito del procedimento.
- 3.3** Fermo quanto previsto ai comma 3.1 e 3.2, ai comma successivi si indicano alcuni elementi emersi nell'ambito degli approfondimenti in corso utili ad orientare la formulazione delle Proposte quali apporti partecipativi alla formazione della delibera di indirizzo, fermo restando che ogni determinazione finale verrà assunta nell'ambito di questa, anche alla luce delle Proposte che verranno formulate e della attività istruttoria che verrà compiuta in relazione ad esse.
- 3.4** Saranno postergate, nella valutazione di rispondenza della attuazione all'interesse pubblico, le proposte di intervento che, pur se oggetto di accordi o di accordi già recepiti all'interno dello strumento urbanistico, prefigurino l'attuazione di comparti in espansione.
- 3.5** Verrà considerato elemento negativo, ai fini della valutazione di rispondenza all'interesse pubblico all'attuazione, il mancato assolvimento, anche parziale, degli impegni e delle obbligazioni assunte nei confronti della Amministrazione Comunale mediante la stipula di convenzioni attuative di PUA, di accordi ai sensi dell'articolo 18 della legge regionale 20/2000, di accordi ai sensi dell'articolo 14.1 o dell'articolo 16.7bis o dell'articolo 16.10 delle Norme di PSC, POC – RUE.
- 3.6** Verrà considerato elemento negativo, ai fini della valutazione di rispondenza della attuazione all'interesse pubblico, il mancato

convenzionamento di Piano Urbanistico Attuativo approvato ovvero il pregresso convenzionamento giunto alla naturale scadenza senza mai essere attuato.

- 3.7** 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.
- 3.8** 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 ricucitura della città, 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.
- 3.9** Verranno considerati elementi positivi di natura prioritaria, ai fini della valutazione di rispondenza della attuazione all'interesse pubblico, gli interventi che: (i) dimostrino un obiettivo differenziale positivo, in termini di valore ambientale, tra lo stato di fatto precedente l'intervento e lo stato di progetto; (ii) garantiscano un adeguato indice di permeabilità dei suoli, coerentemente con le indicazioni di cui al comma 9.6 dell'articolo 9 del presente Avviso Pubblico; garantiscano modelli costruttivi a basso consumo energetico o consumo passivo attraverso l'utilizzo di fonti rinnovabili ed altre tecnologie innovative;
- 3.10** Verranno considerati elementi positivi di natura prioritaria, ai fini della valutazione di rispondenza all'interesse pubblico alla attuazione, le proposte che abbiano ad oggetto insediamenti produttivi di carattere non commerciale.
- 3.11** In una prospettiva volta alla rifunionalizzazione, al riutilizzo e alla rigenerazione dell'esistente e, nel contempo, al contenimento delle previsioni insediative in espansione per le quali non sia stata sottoscritta alcuna convenzione, è volontà dell'Amministrazione Comunale, fermo restando quanto previsto al precedente comma 3.1, raccogliere proposte di riclassificazione degli ambiti programmati nel POC in quanto ambiti soggetti a potenziale trasformazione. In particolare l'interesse dell'Amministrazione alla acquisizione delle proposte di riclassificazione è riferito:

- 3.11.1** agli Ambiti graficamente individuati nell'Allegato B al presente Avviso Pubblico quali:
- 3.11.1.1** "ambiti per nuovi insediamenti", ovvero parti del territorio non urbanizzato che potenzialmente possono essere interessate da previsioni di trasformazione urbanistica in termini di nuova urbanizzazione a fini di espansione;
 - 3.11.1.2** "ambiti specializzati per attività produttive";
 - 3.11.1.3** "poli funzionali";
- 3.11.2** negli Ambiti graficamente individuati nell'elaborato "*Tavola di sintesi del POC*", costituente Allegato C al presente Avviso Pubblico, quali "*aree soggette a PUA – Piani Urbanistici Attuativi*".
- 3.12** Verranno considerati elementi positivi di natura prioritaria, ai fini della valutazione di rispondenza all'interesse pubblico alla attuazione, le proposte che abbiano ad oggetto interventi che non introducano ulteriori interferenze con la mobilità sostenibile.
- 3.13** Verranno considerati elementi positivi di natura prioritaria, ai fini della valutazione di rispondenza all'interesse pubblico alla attuazione, le proposte che abbiano ad oggetto interventi che insistano su aree caratterizzate da infrastrutture e servizi pubblici in grado di accogliere senza ulteriori implementazioni il nuovo carico abitativo.
- 3.14** Nel corso del periodo di elaborazione e approvazione del PUG, oltre agli interventi che verranno individuati come rispondenti all'interesse pubblico sulla base delle proposte avanzate dai soggetti interessati e degli indirizzi che questo consiglio comunale impartirà mediante la delibera di cui al comma 2 dell'articolo 4 della legge regionale 24/2017, verrà considerata l'adozione degli strumenti di cui all'articolo 4 comma 4 della legge regionale 24/2017 che abbiano ad oggetto interventi di riuso e di rigenerazione urbana, come definiti dall'articolo 7 della legge regionale 24/2017, nonché interventi che prefigurino insediamenti di natura produttiva, da considerare su proposte specifiche nell'ambito del quadro normativo ad essi dedicato.
- 3.15** La manifestazione di interesse costituirà elemento di conoscenza, apporto partecipativo e contributo significativo, ferma restando la competenza e la discrezionalità del Consiglio Comunale in relazione alle scelte di pianificazione e programmazione del territorio.

- 3.16** Resta inteso che in relazione all'attuale regime di tassazione IMU l'accoglimento della proposta Preliminare, con l'approvazione del documento di indirizzo di cui all'art. 4 della legge regionale n. 24/2017, determinerà il conseguente allineamento del valore laddove ne sussistano i presupposti.
- 3.17** Nell'ambito della istruttoria in sede tecnica 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 o comunque attraverso gli strumenti che il Consiglio Comunale individuerà tramite la Delibera di Indirizzo da approvarsi ai sensi dell'articolo 4 della legge regionale 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 la definizione della Delibera di Indirizzo per l'attuazione delle previsioni del vigente strumento urbanistico, procedimento nell'ambito del quale resta fermo l'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.
- 4.3** Ai sensi dell'articolo 4 comma 2 della legge, il Comune, nel definire i contenuti della Delibera di Indirizzo, terrà conto degli apporti partecipativi

di cui al precedente comma 4.2 oltre che di quanto indicato all'articolo 4 comma 2 della Legge e agli articoli 2 e 3 del presente Avviso Pubblico.

- 4.4** Le Proposte Preliminari presentate entro il termine fissato dal presente Avviso Pubblico verranno istruite in sede tecnica 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. Il Consiglio Comunale, ai sensi dell'articolo 4 comma 3 della legge regionale 21 dicembre 2017 n. 24, assumerà la propria determinazione tramite l'approvazione della Delibera di Indirizzo entro il termine, non perentorio, di novanta giorni decorrente dalla scadenza del termine per la presentazione delle Proposte Preliminari. La Delibera di Indirizzo stabilirà, ai sensi dell'articolo 4 comma 2 della legge regionale 21 dicembre 2017 n. 24 e in conformità ai principi di imparzialità e trasparenza, i criteri di priorità, i requisiti e i limiti in base ai quali valutare la rispondenza all'interesse pubblico delle Proposte Preliminari avanzate dai soggetti interessati.
- 4.5** Sulla base dei criteri e delle indicazioni contenuti nella Delibera di Indirizzo, il Comune attiverà i percorsi procedurali funzionali alla definizione e alla stipula degli Accordi Operativi, acquisendo, ad integrazione e ulteriore definizione delle Proposte Preliminari, 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 Indirizzo, in ragione del contenuto della Proposta Preliminare 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, Amministrazione che predisporrà la Delibera di Indirizzo sulla base di proprie autonome valutazioni, senza che i Proponenti possano vantare diritti o aspettative di sorta in ordine al recepimento delle rispettive Proposte Preliminari.

Articolo 5 – Requisiti per la presentazione delle Proposte Preliminari.

- 5.1** Sono ammessi a presentare Proposte Preliminari ai sensi dell'articolo 4 comma 3 della Legge nonché ai sensi 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** Per la presentazione delle proposte la legge regionale stabilisce un termine massimo di 90 gg. Il Consiglio Comunale, stante l'avvio di incontri con stakeholder e comunicati stampa a partire da metà giugno, definisce il suddetto termine per il giorno **14 settembre 2018 , entro le ore 13 .**
- 6.2** La documentazione richiesta, (iii) firmata digitalmente da tutti i soggetti facenti parte del Proponente, ai sensi del D.Lgs. 82/2005, potrà essere presentata/inviata, in formato digitale (PDF/A), tramite posta elettronica

certificata (PEC) presso il Settore Pianificazione territoriale e rigenerazione urbana al seguente indirizzo PEC: trasformazioneUrbana@cert.comune.modena.it; oppure in formato cartaceo, a mano o inviata per posta raccomandata all'Ufficio Protocollo del Comune di Modena, Piazza Grande,16;

6.3 Tutte le Proposte Preliminari dovranno contenere nell'oggetto la dicitura "Comune di Modena - Proposta Preliminare ai sensi dell'articolo 4 della Legge Regionale 24/2017 – Settore Pianificazione Territoriale”.

Si precisa altresì che, in ogni caso, varranno la data e l'ora di arrivo dei plichi all'indirizzo del destinatario.

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 postali 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 dovranno contenere 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 D 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 copia del documento di identità del/i soggetto/i Proponente/i;

7.1.4 documentazione a supporto dell'acquisizione da parte del Comune dell'informazione antimafia di cui all'articolo 84, comma 3, del D.Lgs. n. 159/2011;

7.1.5 stralcio di planimetria catastale dell'area oggetto della Proposta Preliminare e visure catastali aggiornate;

7.1.6 documentazione attestante la titolarità dei requisiti di cui al

comma 5.1 dell'articolo 5.

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 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 3 (tre) 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.

7.3.2 Schema di assetto urbano, elaborato in una sola tavola, nella 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. assometrie) e/o rendering che possano rappresentare la modificazione dei luoghi, in particolare quando si tratta di spazi pubblici.

- 7.3.3 Relazione ambientale**, 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, segnalate nella Ricognizione allegata al presente avviso, 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.
- 7.3.4 Cronoprogramma** per l'attuazione degli interventi proposti, pubblici e privati, nel rispetto dei termini fissati dall'articolo 4 della L.R. 24/2017.
- 7.3.5 Piano economico-finanziario**, che stimi i valori economici degli interventi pubblici e privati proposti funzionale ad attestarne la fattibilità e la sostenibilità.
- 7.3.6 Relazione di standing economico finanziario degli operatori proponenti**, volta ad evidenziare, tramite elementi oggettivi e direttamente riscontrabili (a titolo esemplificativo: dichiarazioni bancarie riferite all'intervento specifico; bilanci degli ultimi esercizi; valutazioni di rating finanziario espresse da uno o più soggetti terzi), la capacità del Proponente di sostenere finanziariamente e imprenditorialmente l'intervento proposto.
- 7.4** A conferma della serietà degli intenti sottesi alla Proposta Preliminare e della vincolatività dell'impegno assunto con essa dal Proponente alla partecipazione (ove la Proposta Preliminare sia ammissibile e venga selezionata) al procedimento di cui al precedente articolo 4, il Proponente costituirà deposito cauzionale in favore del Comune, a mezzo di fidejussione a prima richiesta o di assegno circolare non trasferibile intestato al Comune di Modena, per l'importo pari all' 1% della media del valore IMU degli ultimi cinque anni autodichiarato dal proponente. Nel caso in cui il Proponente, se ed in quanto la Proposta Preliminare sia

stata dichiarata ammissibile e sia stata selezionata, interrompa unilateralmente il percorso procedimentale volto alla definizione dell'Accordo Operativo, il Comune avrà titolo per incamerare la cauzione. La cauzione verrà liberata dal Comune entro il termine di giorni 15 (quindici) decorrente dalla dichiarazione di inammissibilità della Proposta Preliminare ovvero dalla data di non accoglimento della Proposta Preliminare ovvero dalla data di stipula dell'Accordo Operativo.

7.5 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:

- **con assegno circolare non trasferibile** intestato al "Tesoriere del comune di Modena", **o in contanti**, presso qualsiasi filiale di UNICREDIT BANCA SPA, con versamento indiretto sul conto 3020/3394308, intestato a: COMUNE DI MODENA - DIRITTI DI SEGRETERIA, causale del versamento: **"AVVISO PUBBLICO - Manifestazioni di interesse L.R. 24/2017"**, esibendo la presente;

- **sul conto corrente postale n.326413** intestato a "Comune di Modena - diritti di segreteria - Servizio Tesoreria" causale del versamento come sopra riportata;

- **tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario n.3394308** - UniCredit Banca (abi 2008, cab 12930, cin K, iban IT02K0200812930000003394308), intestato a COMUNE DI MODENA - DIRITTI DI SEGRETERIA, causale del versamento come sopra riportata;

Articolo 8. LINEE GUIDA PER LA VALUTAZIONE

8.1 Le Proposte Preliminari presentate in risposta all'Avviso dovranno essere conformi alle previsioni del piano strutturale vigente 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 intersettoriale 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 e la ricucitura della città.** Il riferimento è alle iniziative complesse che consentono di proseguire gli investimenti su Programmi di recupero e, contestualmente, di promuovere una più diffusa attività di riqualificazione della città consolidata o di ricucitura delle infrastrutture e del tessuto abitativi, migliorandone la qualità. 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 ciclo-pedonali e loro messa in sicurezza, riqualificazione di piazze,). Richiamare il programma triennale oopp e il PMC.

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.

Articolo 10. RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO E CONTATTI

- 10.1** Ai sensi della Legge n. 241/1990 si comunica che la Responsabile del procedimento è l'ing. Maria Sergio, Dirigente del Settore Pianificazione Territoriale e Rigenerazione Urbana del Comune di Modena.
- 10.2** L'Amministrazione competente è il Comune di Modena.
- 10.3** La procedura istruttoria si concluderà entro 90 giorni dal termine previsto per la presentazione delle Proposte Preliminari e le informazioni in merito al presente Avviso Pubblico e sullo stato di avanzamento della procedura potranno essere richieste al Servizio Urbanistica del Comune di Modena, all'indirizzo di Posta Elettronica certificata (PEC) trasformazioneurbana@cert.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 A : "Ricognizione Aree oggetto di procedura negoziata", che comprende la mappa di localizzazione

Allegato B : Sintesi dell'elaborato 2r.2 "Individuazione degli Ambiti" (PSC)

Allegato C : Tavola di sintesi del Poc "aree soggette a Pua - Piani Urbanistici Attuativi"

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

I presenti Allegati sono scaricabili dal portale web del Comune, al seguente

link: <https://www.comune.modena.it/bandi-di-gara-e-contratti-profilo-di-committente/altri-bandi-e-avvisi/bandi-e-avvisi-in-corso>

ed inoltre

al link: <http://albopretorio.comune.modena.it/listalbopub.view?tiporeg=a>

Modena, li 29/06/2018

La Dirigente del
Settore Pianificazione Territoriale
e Rigenerazione Urbana
(dott. ing. Maria Sergio)