

Il sotto riportato Ordine del giorno prop. 190061, così come emendato in corso di seduta, è stato approvato dal Consiglio comunale con il seguente esito:

Consiglieri presenti in aula al momento del voto: 29

Consiglieri votanti: 16

Favorevoli 16: i consiglieri Bergonzoni, Bignardi, Carpentieri, Carriero, Connola, Di Padova, Fasano, Forghieri, Franchini, Guadagnini, Lenzini, Manicardi, Parisi, Poggi, Reggiani e Venturelli.

Astenuti 13: i consiglieri Aime, Baldini, Bertoldi, Bosi, Giordani, Manenti, Moretti, Prampolini, Rossini, Santoro, Scarpa, Stella e Trianni.

Risultano assenti i consiglieri De Maio, Giacobazzi, Silingardi ed il Sindaco Muzzarelli.

“Premesso che:

- In data 23/08/21 è stata presentata da parte del gruppo NordiConad, attraverso l'immobiliare IMCO S.P.A., il progetto di riqualificazione dell'area produttiva Ex Civ&Civ.
- Dell'avvenuta presentazione, come previsto, è stata data comunicazione al Presidente del Q2 che ha convocato apposito incontro del Consiglio presso la sala Pucci;
- Nelle prime settimane dopo la presentazione, si sono susseguiti diversi incontri informali per illustrare il progetto del privato, mediante l'ausilio di video call;
- Il giorno 15/10/2021, il Partito Democratico ha organizzato, anche su sollecitazione di alcuni residenti, un'iniziativa politica aperta ai cittadini, in cui l'assessore e una delle progettiste incaricate dalla proprietà NordiConad hanno illustrato il progetto e l'iter che verrà seguito per la valutazione (art. 53 della LR 24/2017)
- Il procedimento inerente alla rigenerazione urbana dell'area ExCiv&Civ di proprietà di NordiConad è disciplinato dall'art. 53 della LR 24/2017 che ha introdotto norme puntuali volte a garantire la partecipazione di chiunque abbia interesse, in particolare fissando il termine di 60 gg per la presentazione di osservazioni; trattasi di fase partecipativa importante per la definizione di progetti che attengono alla trasformazione della città;
- In data 29/11/2021 risulta essersi tenuta la prima seduta della Conferenza dei Servizi (CDS) che si è conclusa con una richiesta di documentazione integrativa.
- Il giorno 03/11/2021 si è tenuta un'assemblea pubblica organizzata dall'Amministrazione Comunale di Modena e dal Q2, alla presenza del Sindaco, in cui, tra i diversi argomenti, è stato anche trattato l'investimento di NordiConad sull'Area ex Civ&Civ.
- è nato un comitato di cittadini denominato “Comitato Villaggio Europa” composto da diverse persone residenti nelle vie adiacenti all'area industriale Ex Civ&Civ che si interessa legittimamente dell'evoluzione del progetto presentato dalla proprietà NordiConad.

Premesso altresì che:

- La riqualificazione e rifunzionalizzazione di un'area produttiva in stato di degrado - vero e proprio caso di ampio sito industriale dismesso da molti anni - è da ritenersi una priorità per l'Amministrazione, nell'interesse di tutta la comunità.
- Nei mesi scorsi il Sindaco ha incontrato numerosi cittadini e il formato “Comitato Villaggio Europa” e, sulla base di quanto emerso, ha inviato ufficialmente alla CDS una propria nota di sintesi dei temi evidenziati da assumere nel procedimento come osservazione e, in via breve scritta, NordiConad ha risposto rendendosi disponibile a rivedere il progetto, anche eliminando la palazzina uffici per eliminare il traffico interno all'area residenziale
- il progetto di ampliamento del polo logistico Conad nell'area ex Civ&Civ è stato pubblicato sul sito del Comune e l'avviso sul BURER del 24 novembre, il 24/01/2022 è scaduto il termine per la presentazione delle osservazioni

- Secondo quanto previsto dall'iter amministrativo, NordiConad sulla base dei verbali della CDS, delle osservazioni giunte e in particolare in accoglimento della nota del Sindaco, ha assunto l'impegno a presentare un progetto radicalmente modificato in accoglimento delle suddette osservazioni;

Preso atto che:

- Sempre con riferimento all'area ex Civ&Civ, il 12/05/2022 il gruppo Conad, durante una conferenza stampa congiunta con Legacoop e Parmareggio, ha confermato un investimento di oltre 30 milioni di euro su Modena, ma ha modificato la strategia industriale e, di conseguenza, ha preannunciato importanti cambiamenti al progetto che verrà poi trasmesso ufficialmente alla CDS
- Le modifiche illustrate in conferenza stampa dal gruppo Conad appaiono rilevanti rispetto al precedente progetto presentato in merito ai seguenti punti: revisione completa del sistema logistico al fine di ridurre l'impatto del traffico sui flussi esistenti; circolazione del traffico pesante esclusivamente su via Finzi e senza più il coinvolgimento di tutto il fronte di via Canaletto; riduzione sostanziale delle superfici e dei volumi edilizi sia rispetto al progetto precedente sia rispetto allo stato di fatto attuale (no MAV e a fronte di 33mila mq di superficie coperta ne verranno edificati 13mila circa); realizzazione di impianti fotovoltaici, barriere acustiche e altre opere di mitigazione ambientale; riqualificazione di oltre 4mila mq di aree verdi pertinenziali esistenti anche attraverso nuove piantumazioni di alberi ed essenze; altre opere compensative a beneficio del rione quali riqualificazione dell'area verde di via Norvegia, nuovo parcheggio verde degli orti urbani, sistemazione dei percorsi ciclopeditoni e realizzazione di nuovi parcheggi pubblici e ulteriori piantumazioni)
- La CDS, secondo le scadenze precedentemente adottate, sarà chiamata nel mese di giugno, ad esprimersi sulle novità presentate e a definire il proseguimento dell'iter amministrativo e giuridico

Considerato che:

- Il quadrante in cui si inserisce tale progetto di riqualificazione è urbanisticamente classificata come produttiva, sebbene al suo interno sia inserita una piccola e storica area residenziale, confinante con tutto il perimetro sud dell'area interessata.
- La convivenza di aree produttive e residenziali a stretto contatto è da ritenersi critica in quanto deve essere garantito il diritto di svolgere la propria attività alle imprese e allo stesso tempo il diritto di vivere in una zona tranquilla ai residenti.
- Occorrerà assumere e proseguire nell'impegno assunto a seguito della petizione presentata il giorno 20/04/91 con la chiusura del cancello di accesso su via Europa al sito ex Civ&Civ visto che il cancello non è stato più utilizzato
- Alla base della rivisitazione del nuovo masterplan presentato dal Gruppo Conad c'è la modifica delle strategie con lo spostamento a Modena della 'logistica del freddo' in aggiunta a quella già presente del 'fresco' e lo spostamento della logistica generale in altra sede.

Ritenuto pertanto che:

- La rivisitazione del progetto sull'area ex Civ&Civ, sulla base del nuovo masterplan presentato pubblicamente, è da valutarsi positivamente, sia dal punto di vista della riqualificazione dell'area ora dismessa, sia nell'ottica del mantenimento della storica azienda sul territorio e dei posti di lavoro diretti e indiretti.
- Molte delle richieste fatte nel precedente Odg depositato il 07/02/2022 sono di fatto state accolte dal nuovo masterplan presentato.
- Con la revisione del progetto si è creata la condizione per la realizzazione di un corridoio verde nell'area ex-ProLatte che connetta gli orti con il parco di via Gerosa
- Importanti progetti di trasformazione urbana, in aree di coesistenza di residenziale e produttivo, come quello in discussione, devono essere occasioni per migliorare e

minimizzare le interferenze tra le due funzioni al fine di garantirne la coesistenza migliore possibile.

IL CONSIGLIO COMUNALE DI MODENA

Valuta

- positivamente il nuovo masterplan progettuale su cui si svilupperà la rigenerazione urbana dell'area ex Civ&Civ in quanto accoglie le osservazioni e le istanze pervenute negli ultimi mesi da parte dell'Amministrazione comunale e del territorio; prevedendo, rispetto al progetto precedente, un nuovo riassetto delle proprietà con l'acquisizione di una minor area da parte di Conad, l'eliminazione del MAV, la ridefinizione della logistica dei mezzi per evitarne l'ingresso nel tessuto urbano, una maggior permeabilità del terreno, una minor edificazione, incremento piste ciclabili e aree verdi pubbliche di rione e l'utilizzo di flotte a carburante sostenibile per ridurre l'inquinamento prodotto rispetto alla situazione attuale.

Impegna il Sindaco e la giunta:

- Proseguire nel confronto politico con i residenti del quartiere Sacca e con tutta la città, assicurando anche dal punto di vista tecnico, con riferimento alla prosecuzione dell'iter della procedura, trasparenza e partecipazione di tutti i portatori di interesse economici e sociali
- Di garantire al Consiglio Comunale la possibilità di esprimersi con voto sul progetto finale una volta terminato l'iter tecnico e amministrativo, sempre nel pieno rispetto delle norme e delle competenze dei diversi Enti coinvolti, fermo restando quanto deciderà la Conferenza dei Servizi che, quale organismo tecnico deve seguire le procedure ed attenersi alla normativa prevista, prevedere, in ogni caso, un momento pubblico in cui l'amministrazione possa acquisire pareri ed osservazioni da parte dei cittadini e di tutti i portatori di interessi economici e sociali, al fine di assicurare trasparenza e partecipazione
- Pur rinviando alla CDS la valutazione tecnica del progetto, si ritiene opportuno privilegiare la previsione di migliorare e prevedere un unico ingresso dei mezzi da via Finzi
- a valorizzare la mobilità dolce nel rione verso gli accessi degli insediamenti produttivi, sviluppando anche progetti di bike to work e coinvolgendo i mobility manager del tessuto produttivo dell'area
- A migliorare le dotazioni ecologico ambientali del rione, come da previsione del nuovo piano urbanistico in fase di approvazione, valorizzando il tema delle connessioni del sistema ciclabile e del verde
- A verificare l'esistenza nel progetto finale del miglioramento dell'area verde di via Norvegia e la sistemazione delle aree verdi a contorno del comparto produttivo
- A prevedere nel progetto, nei punti più visivamente e acusticamente impattanti, barriere e alberature tali da minimizzare l'impatto con l'area residenziale e ogni altro accorgimento volto a ridurre impatti, come la predisposizione di colonnine di ricarica per i camion frigo.
- Ad individuare eventuali soluzioni migliorative per le corsie di immissione ed uscita dai varchi 8 e 9 della tangenziale, per rendere più sicura la viabilità e nel caso siano ragionevolmente percorribili a prevederne l'implementazione.
- A tenere conto nell'eventuale futura progettazione dell'area ex-ProLatte (privata) la realizzazione di un corridoio verde che connetta gli orti urbani e il parco di via Gerosa
- A verificare le condizioni normative e tecniche (compresa l'esistenza di alcuni incentivi pubblici) per la realizzazione di una comunità energetica nel rione più direttamente interessato dall'intervento.”””