

Il sotto riportato Ordine del giorno presentato dai consiglieri Lenzini, Carpentieri, Fasano, Connola, Cirelli, Cirelli, Bergonzoni, Manicardi, Tripi, Reggiani, Carriero, Franchini, Forghieri (P.D.), Aime (Verdi), Parisi (Modena Solidale), Scarpa, Trianni (Sinistra per Modena) è stato APPROVATO in Consiglio comunale con il seguente esito:

Consiglieri presenti in aula al momento del voto: 32

Consiglieri votanti: 24

Favorevoli 24: i consiglieri Aime, Bergonzoni, Carpentieri, Carriero, Cirelli, Connola, Fasano, Forghieri, Franchini, Giordani, Guadagnini, Lenzini, Manenti, Manicardi, Parisi, Poggi, Reggiani, Scarpa, Silingardi, Stella, Trianni, Tripi, Venturelli e il Sindaco Muzzarelli.

Astenuti 8: i consiglieri Baldini, Bertoldi, Bosi, De Maio, Giacobazzi, Moretti, Prampolini, Rossini

Risulta assente la consigliera Santoro.

“““Premesso che:

- L'obiettivo di una moderna pianificazione urbanistica è quello di avere città compatte, che non prevedano espansioni e che mantengano o accrescano la loro attrattività senza consumare nuovo suolo.
- L'Assemblea Legislativa della Regione Emilia-Romagna ha approvato la nuova legge urbanistica regionale, la legge n. 24 del 21 dicembre 2017, che di fatto costituisce la disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio.
- Con l'approvazione della delibera di indirizzo del periodo transitorio del 17/12/2018, fondamentalmente soltanto 4 sono i progetti che occupano terreno inedificato confermati dalla vecchia programmazione, per un totale di soli 106 alloggi e circa 3.2 ha di terreno.
- Le politiche abitative attuate nel territorio hanno permesso negli anni passati a migliaia di modenesi di costruire nella nostra città un progetto di vita che vede nell'accesso alla casa un fondamento irrinunciabile.
- Tali politiche erano fondamentalmente basate sull'espansione: accordi coi privati per la cessione di terreni da urbanizzare a fronte di quote di intervento a libero mercato; ciò consentiva di assegnare aree in diritto di superficie per costruire case su terreni di proprietà comunale il tutto regolato da apposito regolamento. Tale meccanismo si è sino ad oggi sviluppato su aree comprese nel vigente Piano come ambiti di espansione della città, con poche eccezioni (centro storico).

Considerato che:

- Modena nei prossimi 30 anni deve conseguire l'obiettivo di sostituire o rigenerare il proprio patrimonio immobiliare al fine di rendere le emissioni da esso generate

siano minime e attivare strumenti per mitigare e compensare queste per raggiungere il saldo zero. Il numero indicativo di case da sostituire o rigenerare è di oltre 80.000 unità immobiliari.

- Che i costi di riqualificazione o di sostituzione edilizia, interventi che occorre promuovere per realizzare una città compatta, coerentemente con politiche che promuovono rigenerare e non espandere, sono oggettivamente maggiori rispetto al costruire su suolo vergine. Tali maggiori costi hanno un effetto diretto: aumento del costo delle abitazioni e conseguentemente dei canoni di locazione, con un impatto molto negativo sulla domanda. Una città deve porre in essere, in continuità con l'eredità dei peep, nuove politiche abitative, anche per sostenere l'attrattività del nostro territorio.
- A causa anche e soprattutto del costo troppo elevato delle case nel comune capoluogo, negli ultimi 20 anni 20.000 cittadini residenti a Modena hanno comprato casa nei vari comuni della cintura Modenese. Di questi l'83% aveva meno di 35 anni, e il 70% continua a fare vita attiva in città.

Ritenuto che:

- l'obiettivo di non prevedere l'espansione su suolo vergine debba essere correlato a politiche di effettivo innesco per una rigenerazione efficace e sostenibile non solo da un punto di vista ambientale ma anche sociale ed economico, questo per renderla reale alternativa all'espansione senza depotenziare le politiche abitative del territorio.
- sia, quindi, fondamentale e urgente che si inneschino sempre più fenomeni di rigenerazione, sia di comparti che di edificazioni singole e case sparse al fine rinnovare quanto prima il patrimonio immobiliare presente nel nostro comune e renderlo ambientalmente sostenibile.
- Sia, altresì, fondamentale e urgente fornire continuità di offerta residenziale sociale a prezzi convenzionati, attraverso nuove politiche che permettano di non mutare l'offerta rispetto al passato senza dover ricorrere all'espansione, ma attraverso politiche di rigenerazione sostenute da premialità e con progetti innovativi, per rispondere innanzitutto alla domanda delle famiglie, di nuovi modelli di abitare, di studenti e lavoratori.
- La delibera in approvazione sia solo un tassello per quanto importante di quello che dovrà essere il quadro generale che permetterà di governare al meglio sia l'incentivazione alla rigenerazione sia le nuove politiche abitative della città.
- Quindi, la sola incentivazione fiscale come leva per raggiungere gli obiettivi sopradescritti non sia sufficiente se non accompagnata da un PUG costruito con tali finalità e da opportuni regolamenti per disciplinare l'edilizia convenzionata.

IL CONSIGLIO COMUNALE DI MODENA

valuta positivamente la delibera di **recepimento della DAL RER 186/2018** ravvisandone la ferma impostazione volta a privilegiare gli interventi di riqualificazione e sostituzione edilizia, dentro al territorio urbanizzato, premiando in particolare i piani in rigenerazione, il tutto definendo un sostanziale gap del contributo di costruzione previsto per gli interventi in espansione quindi fuori dal territorio urbanizzato.

Impegna il Sindaco e la Giunta:

- A tornare in consiglio prima della presentazione della proposta di bilancio previsionale 2021, a illustrare i dati relativi agli effetti sulle entrate e di come questa rimodulazione degli oneri abbia influito sul costo della casa in città e sulla

propensione alla rigenerazione e, nel caso se ne ravvisi l'opportunità per una maggior efficacia dello strumento, a proporre nuove misure o la rimodulazione di quelle oggi proposte, con la modifica di quanto oggi approvato;

- A redigere quanto prima le linee politiche e le azioni di sviluppo delle politiche abitative dentro al territorio urbanizzato, compreso un nuovo regolamento che vada a disciplinare l'edificazione convenzionata, innovando conseguentemente l'eredità dei peep, al quale possano essere applicate rimodulazioni del contributo di costruzione, senza escludere lo scomputo totale.
- A dare massima priorità nella realizzazione del PUG al fine di dotare quanto prima la città di questo fondamentale strumento di pianificazione e di governance sull'evoluzione urbanistica della città e che dovrà in particolare incentivare e premiare tutte le rigenerazioni a maggior efficientamento energetico e in adeguamento sismico. Si invita inoltre, nella stesura del PUG, a dare particolare attenzione alla rigenerazione di quelle zone di Modena densamente abitate e quindi particolarmente delicate come la zona dei musicisti.
- Ad approfondire, insieme alle associazioni dei proprietari e degli inquilini, il problema della atomizzazione della proprietà mobiliare residenziale, tipica del nostro territorio, che rende la rigenerazione molto complicata da attuare e a individuare misure da proporre nelle opportune sedi istituzionali, nonché progetti pilota al fine di individuare le politiche più efficaci.
- A richiedere in regione e al governo linee di finanziamento stabili per la rigenerazione e politiche per la casa, premiando i comuni, come Modena, che hanno sostanzialmente congelato i nuovi programmazioni di espansioni. Risorse sia per incentivare politiche virtuose da parte dei Comuni, sia per un principio perequativo: evitare che i comuni virtuosi subiscano la concorrenza di comuni che proseguono l'espansione, mentre chi anticipa la riduzione del consumo di suolo si venga a trovare a gestire un aumento del costo delle abitazioni. """"