

A decorative graphic consisting of several overlapping, irregular yellow outlines of polygons, resembling a stylized architectural plan or abstract shapes, set against a white background.

**LINEE GUIDA PER LA QUALIFICAZIONE E VALUTAZIONE DI PROPOSTE
DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE NEGLI INTERVENTI COMPLESSI DI
RIGENERAZIONE**



**Comune
di Modena**

LINEE GUIDA PER LA QUALIFICAZIONE E VALUTAZIONE DI PROPOSTE DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE NEGLI INTERVENTI COMPLESSI DI RIGENERAZIONE

SOMMARIO

1. INQUADRAMENTO NORMATIVO	3
1.1 LR 24/2017 - DISCIPLINA REGIONALE SULLA TUTELA E L'USO DEL TERRITORIO	5
1.2 ATTO DI COORDINAMENTO SULLE DOTAZIONI TERRITORIALI - ART. 9 LR 24/2017	6
1.3 IL PUG DEL COMUNE DI MODENA	12
2. FINALITÀ	18
3. REQUISITI GENERALI	19
4. L'EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE (ERS) NEL PUG DI MODENA	20
4.1 CASO A	23
4.2 CASO B1.....	24
4.3 CASO B2.....	25
4.4 ULTERIORI QUOTE DI ERS, ECCEDENTI IL MINIMO OBBLIGATORIO DEL 20% DI ST AI SENSI DELL'ART 4.6 DELLE NORME DI PUG, PROPOSTE ALL'INTERNO DELLA STER DESTINATA ALLA REALIZZAZIONE DI EDILIZIA LIBERA.	26
4.5 QUOTE DI ERS IN LOCAZIONE PERMANENTE REALIZZATE SU AREE PUBBLICHE	26
4.6 CASI PARTICOLARI E MONETIZZAZIONI.....	27
4.7 SPECIFICHE TECNICHE – CRITERI PREMIALI	28
5. SOSTENIBILITÀ ECONOMICO-FINANZIARIA DELLE PROPOSTE	29
5.1 ELEMENTI DELLA PROPOSTA	29
5.2 PREZZI MASSIMI DI ALIENAZIONE DEGLI ALLOGGI ERS	29
5.2.1 <i>Ambito di applicazione</i>	29
5.2.2 <i>Formazione del prezzo massimo calmierato e modalità di e aggiornamento</i>	29
5.2.3 <i>Valore delle aree ai fini della determinazione del prezzo massimo calmierato</i>	30
5.2.4 <i>Costo di costruzione alloggi e modalità di aggiornamento</i>	31
5.2.5 <i>Spese tecniche e generali</i>	31
5.3 SUPERFICIE LORDA VENDIBILE (SLV)	31
5.4 CANONI DI LOCAZIONE	32

5.4.1	<i>Ambito di applicazione</i>	32
5.4.2	<i>Modalità di calcolo e aggiornamento</i>	32
5.4.3	<i>Quota di alloggi a disposizione del Comune di Modena</i>	33
5.4.4	<i>Rinvio</i>	33
5.5	INDICAZIONI PER LA DISCIPLINA DELLA LOCAZIONE CON PATTO DI FUTURA VENDITA	33
6.	DISCIPLINA DELLE CONVENZIONI DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE	34
6.1	CONVENZIONI	34
6.2	DURATA E CRITERI	34
6.3	BENEFICIARI DEGLI ALLOGGI ERS	34
6.3.1	<i>Requisiti soggettivi generali obbligatori</i>	34
6.3.2	<i>Ulteriori requisiti soggettivi preferenziali</i>	35
6.3.3	<i>Trasparenza delle procedure di assegnazione/cessione degli alloggi</i>	35
6.3.4	<i>Garanzie per i beneficiari</i>	36
6.4	REQUISITI DEGLI OPERATORI ECONOMICI	36
6.5	MUTUI	36
6.6	MODALITÀ DI PAGAMENTO DEGLI ALLOGGI	36
7.	REQUISITI MINIMI QUALITATIVI E LA VALUTAZIONE DEL BENEFICIO PUBBLICO DEL PUG	37
7.1	INSERIMENTO NEL CONTESTO – LOCALIZZAZIONE	38
7.2	INSERIMENTO NEL CONTESTO – TIPOLOGIA EDILIZIA	39
7.3	MOBILITÀ SOSTENIBILE	39
7.4	QUALITÀ ECOLOGICA	39
7.5	ATTACCO A TERRA	39
7.6	MIX ABITATIVO	39
7.7	MIX FUNZIONALE	40
7.8	QUALITÀ ARCHITETTONICA	40
7.9	ASPETTO SOCIALE	40
	APPENDICE: SCHEMI ESEMPLIFICATIVI REQUISITI MINIMI QUALITATIVI	41

1. Inquadramento normativo

L'**esigenza di una complessiva revisione degli standard urbanistici del DM 1444 del 1968** è un tema riconosciuto da diversi decenni anche se con accenti, argomentazioni e intensità diverse – sia in campo accademico, professionale, tecnico-amministrativo e politico –, a cui sono seguite iniziative e proposte che però non sono mai confluite in una modifica del quadro legislativo nazionale, mentre si è assistito a **progressivi aggiornamenti ed innovazioni introdotti in varie leggi regionali**.

La **risposta al fabbisogno di alloggi sociali** rappresenta una delle principali ragioni della necessità di tale adeguamento e dei conseguenti interventi normativi.

Il **Decreto ministeriale del 22 aprile 2008** reca la “Definizione di alloggio sociale ai fini dell’esenzione dall’obbligo di notifica degli aiuti di Stato, ai sensi degli articoli 87 e 88 del Trattato istitutivo della Comunità europea”.

Nel decreto si definisce “**alloggio sociale**” l’unità immobiliare adibita ad uso residenziale **in locazione permanente che svolge la funzione di interesse generale**, nella salvaguardia della coesione sociale, con il fine di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato.

Il decreto amplia la definizione, precisando che rientrano nella stessa, gli **alloggi realizzati o recuperati da operatori pubblici e privati, con il ricorso a contributi o agevolazioni pubbliche** - quali esenzioni fiscali, assegnazione di aree od immobili, fondi di garanzia, agevolazioni di tipo urbanistico - destinati alla locazione temporanea per almeno otto anni ed anche alla proprietà.

Infine, precisa che l’alloggio sociale, in quanto servizio di interesse economico generale, costituisce **standard urbanistico aggiuntivo** da assicurare mediante cessione gratuita di aree o di alloggi, sulla base e con le modalità stabilite dalle normative regionali.

A livello regionale la **legge urbanistica 24 del 2017 e il relativo atto di coordinamento sulle dotazioni territoriali (DGR 110/2021)** spostano l’oggetto d’azione in maniera decisa sulla **rigenerazione della “città costruita”, per perseguire una serie di obiettivi più ampi** tra i quali il mantenimento e miglioramento dello stato sociale, la riduzione delle disuguaglianze e il **soddisfacimento del diritto all’abitazione**. Pongono dunque tra i principali obiettivi della pianificazione urbanistica regionale il sostegno alle politiche abitative e la promozione degli interventi di edilizia residenziale sociale. Nei Comuni ad alta tensione abitativa è richiesto che la strategia preveda una quota complessiva di edilizia residenziale sociale **non inferiore al 20% degli alloggi ammissibili**.

La legge richiede ai Comuni di dotarsi di dispositivi atti ad incentivare e favorire la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale con il concorso dei privati.

Nell’atto di coordinamento sulle dotazioni territoriali, oltre a riconoscere l’edilizia residenziale sociale tra le dotazioni territoriali, per ERS (edilizia residenziale sociale) si intende l’insieme dei servizi abitativi finalizzati al soddisfacimento delle esigenze primarie relative all’abitare così come definito e disciplinato dalla LR 24/2001. Le aree necessarie al sostegno delle politiche abitative sono qualificate come dotazioni territoriali e rappresentano quote aggiuntive ai classici standard minimi di urbanizzazione secondaria richiesti dal DM 1444/68.

È demandata ai comuni la possibilità di prevedere incentivi quantitativi, riconoscere quindi ulteriori quote edificatorie, negli Accordi Operativi o nei Piani Attuativi di Iniziativa Pubblica,

quando l'operatore privato si impegni a realizzare nell'ambito dell'intervento di riuso e di rigenerazione urbana, una quota di alloggi di Edilizia Residenziale Sociale.

Secondo quanto previsto dalla legge è facoltà dei Comuni conferire ai privati che concorrono alla realizzazione di ERS, in **diritto di superficie**, le aree pubbliche destinate a servizi nelle quali non siano state realizzate, o non siano in corso di realizzazione, dotazioni territoriali, infrastrutture o servizi pubblici, quale concorso per la realizzazione dei medesimi interventi, laddove sia verificato che l'adeguamento delle dotazioni di attrezzature e spazi collettivi, pregressi e quelli generati dagli interventi, sia pienamente soddisfatto.

Inoltre, la Strategia può prevedere, qualora compatibile con le norme igienico-sanitarie ed ambientali, **la cessione al Comune a titolo gratuito**, quali aree per dotazioni territoriali, di aree **da destinare a edilizia residenziale sociale** e, come precisato all'articolo 22 dell'atto di coordinamento sulle dotazioni, viene aggiunto "scomputando l'intero valore delle aree dal contributo di costruzione dovuto". Tali aree non possono essere monetizzate.

L'atto di coordinamento precisa che gli Accordi Operativi e i Piani Attuativi di Iniziativa Pubblica **riconoscono alle aree oggetto della cessione per l'Edilizia Residenziale Sociale, una propria capacità edificatoria**, che può essere utilizzata dal Comune per la realizzazione di alloggi in locazione permanente e, in conformità alle indicazioni del PUG sui fabbisogni di edilizia residenziale sociale e tenendo conto delle specifiche esigenze presenti sul territorio, gli accordi operativi e i piani attuativi di iniziativa pubblica possono altresì prevedere che una quota delle medesime aree, sia destinata alla realizzazione di altre tipologie di interventi di edilizia residenziale sociale.

La pianificazione territoriale e urbanistica concorre, dunque, alla realizzazione delle politiche pubbliche per la casa dirette a soddisfare il fabbisogno di alloggi per le famiglie meno abbienti, in conformità a quanto disposto dalla LR 24/2017 (artt. 34 e 35).

Per tentare di fornire rinnovate risposte al tema dell'abitare il nuovo PUG del Comune di Modena coglie le opportunità offerte dal rinnovato quadro normativo e, a partire da un quadro diagnostico approfondito, supportato dal processo di ValSAT, assume obiettivi, strategie e azioni specifiche per sperimentare nuovi modelli e fornire risposte adeguate. L'entità territoriale di riferimento è rappresentata dal "rione".

La relazione tra la Strategia del piano e la disciplina determina un modello operativo di assoluta novità fondato sulla **perequazione territoriale** e sull'innovativo processo di **valutazione del beneficio pubblico** a cui sono subordinati la definizione dei parametri urbanistici, ambientali e sociali e l'assenso alla trasformazione.

Al riguardo è utile anche richiamare che il PUG e gli strumenti di pianificazione territoriale non attribuiscono in nessun caso potestà edificatoria alle aree libere né conferiscono alle stesse potenzialità edificatorie o aspettative giuridicamente tutelate di analogo contenuto (*Art. 25 Conformazione del territorio*). Il PUG non può stabilire la capacità edificatoria, anche potenziale, delle aree del territorio urbanizzato né fissare la disciplina di dettaglio degli interventi la cui attuazione sia subordinata ad accordo operativo o a piano attuativo di iniziativa pubblica (*Art. 33 Disciplina del territorio urbanizzato*). Le previsioni della strategia costituiscono, in sede di elaborazione degli Accordi Operativi, dei Piani Attuativi di Iniziativa Pubblica e dei permessi di costruire convenzionati, riferimento necessario e vincolante per la determinazione delle dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici cui è subordinata la realizzazione degli interventi di riuso e di rigenerazione urbana e di nuova urbanizzazione LR24/2017. (*Art. 34 Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale*).

Nel paragrafo successivo si propone una lettura del quadro normativo regionale (LR 24/2017 e dell'atto di coordinamento sulle dotazioni territoriali) e locale (PUG di Modena) che costituiscono riferimento per articolare le proposte di ERS nell'ambito delle istanze finalizzate all'approvazione degli accordi operativi, precisando che i richiami riguardano esclusivamente gli interventi in rigenerazione in quanto sono le uniche iniziative ammesse nella prima fase di attuazione del PUG.

1.1 LR 24/2017 - DISCIPLINA REGIONALE SULLA TUTELA E L'USO DEL TERRITORIO

La LR 24/2017 stabilisce i principi e gli obiettivi generali per il governo del territorio, tra questi: favorire la rigenerazione dei territori urbanizzati e il miglioramento della qualità urbana ed edilizia, con particolare riferimento alla qualità ed alla vivibilità degli spazi urbani e dei quartieri, **alla promozione degli interventi di edilizia residenziale sociale e delle ulteriori azioni per il soddisfacimento del diritto all'abitazione di cui alla legge regionale 8 agosto 2001, n. 24** (*Disciplina generale dell'intervento pubblico nel settore abitativo*); (*Titolo I, PRINCIPI FONDAMENTALI E ADEGUAMENTO DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE, Art. 1 Principi e obiettivi generali*).

Al fine di limitare il consumo di suolo e favorire la rigenerazione dell'esistente gli strumenti di pianificazione urbanistica privilegiano **gli interventi di riuso dei suoli urbani che prevedono, tra il resto, l'inserimento di nuove funzioni diversificate, di edilizia residenziale sociale, di spazi e strutture di servizio pubblico**. Gli interventi di riuso e di rigenerazione urbana **sono diretti a elevare gli standard di qualità ambientale e architettonica**. (*Capo II Promozione del riuso e della rigenerazione urbana, Sezione I Regime differenziato del riuso e della rigenerazione rispetto alle nuove urbanizzazioni, Art. 7 Disciplina favorevole al riuso e alla rigenerazione urbana*).

Gli interventi edilizi realizzati all'interno del perimetro del territorio urbanizzato beneficiano di diversi incentivi urbanistici. Allo scopo di favorire l'attuazione delle politiche pubbliche per la casa e di promozione sociale stabilite, **gli accordi operativi e i piani attuativi di iniziativa pubblica possono riconoscere ulteriori quote edificatorie**, a compensazione dell'impegno assunto dal privato di realizzare, nell'ambito dell'intervento di riuso e di rigenerazione urbana, una quota di alloggi di edilizia residenziale sociale ovvero opere pubbliche aventi finalità sociale. (*Art. 8 Incentivi urbanistici per gli interventi di riuso e rigenerazione urbana (prima modificata lett. b) comma 1 da art. 11 L.R. 27 luglio 2018, n. 11, poi da art. 31 L.R. 29 dicembre 2020, n. 14*).

Il PUG, nel definire la strategia per la qualità urbana ed ecologico ambientale, **conferma l'attuale quota complessiva di aree pubbliche destinate a servizi**, esistente nel territorio urbanizzato, destinando tali aree prioritariamente a soddisfare il fabbisogno di nuove dotazioni territoriali. Il Comune, **allo scopo di promuovere la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale con il concorso dei privati, può conferire agli stessi, in diritto di superficie, le aree pubbliche** destinate a servizi nelle quali non siano state realizzate, o non siano in corso di realizzazione, dotazioni territoriali, infrastrutture o servizi pubblici, quale concorso per la realizzazione dei medesimi interventi, **secondo criteri di imparzialità e trasparenza**. (*Art. 9 Standard urbanistici differenziati*).

La **strategia del PUG**, tenuto anche conto dell'entità e del valore di tali interventi o trasformazioni, **può prevedere, la cessione al Comune a titolo gratuito, quali aree per dotazioni territoriali, aree da destinare ad edilizia residenziale sociale**, tali aree non possono essere monetizzate.

Nei Comuni ad alta tensione abitativa **la quota complessiva di edilizia residenziale sociale non è comunque non inferiore al 20 per cento degli alloggi ammissibili.**

Tali previsioni costituiscono, in sede di elaborazione degli accordi operativi, dei piani attuativi di iniziativa pubblica e dei permessi di costruire convenzionati, riferimento necessario e vincolante per la determinazione delle dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici cui è subordinata la realizzazione degli interventi di riuso e di rigenerazione urbana in conformità alla LR24/2017.

La strategia individua altresì le azioni che consentono di attuare le esigenze prestazionali, le condizioni di sostenibilità e i fabbisogni specifici di dotazioni attraverso l'utilizzo delle risorse pubbliche, dei proventi di cui all'articolo 9, comma 1, lettera g), nonché attraverso la **negoiazione con soggetti privati in sede di perfezionamento degli accordi operativi.** (*Art. 33 Disciplina del territorio urbanizzato*)

1.2 ATTO DI COORDINAMENTO SULLE DOTAZIONI TERRITORIALI - ART. 9 LR 24/2017

LA REVISIONE DEGLI STANDARD URBANISTICI E IL NUOVO SCENARIO E LA NUOVA LEGGE URBANISTICA 24/2017

Fin dalla loro introduzione, si è cominciato a ipotizzare una **revisione degli standard urbanistici del DM 1444 del 1968**, a cui sono seguite iniziative e proposte che però non sono mai confluite in una modifica del quadro legislativo nazionale, mentre si è assistito a **progressivi aggiornamenti ed innovazioni introdotti in varie leggi regionali.**

La **nuova legge urbanistica 24/17** della Regione Emilia-Romagna sposta l'oggetto della sua azione in maniera decisa sulla rigenerazione della "città costruita", per perseguire una serie di obiettivi più ampi tra i quali il mantenimento e **miglioramento dello stato sociale, la riduzione delle disuguaglianze e soddisfacimento del diritto all'abitazione.**

In tal senso vanno considerati i mutamenti intervenuti nella struttura demografica - con un'evoluzione sempre più caratterizzata dall'invecchiamento della popolazione e da flussi migratori- , nell'economica - sempre più basata sull'economia della conoscenza, sulla green economy, sulla economia circolare - e nella dimensione sociale - con l'evoluzione di sistemi di comunicazione, in particolare immateriale, che modificano sia il modo di lavorare, con nuovi modelli di organizzazione che incidono sulla geografia dei territori e rendono meno rilevanti le centralità - e nuove modi di erogare una sempre più vasta gamma di servizi pubblici. **Si tratta di sfide complesse che trovano riferimento in diversi documenti e agende di organismi internazionali e nazionali** che pongono rinnovati obiettivi direttamente o indirettamente anche alla pianificazione urbana, in cui **la città è sempre più vista come il luogo dove attivare politiche di riequilibrio ambientale, sociale ed economico, tali da perseguire anche l'attrattività e coesione dei territori.**

In questo cambio radicale di orizzonte, il sistema delle dotazioni territoriali è chiamato ad esercitare un ruolo fondamentale, per il quale sono necessari alcuni cambiamenti, anche profondi, così come prospettati dalla LR 24/2017. La nuova legge regionale prevede quindi alcune modifiche in diretta continuità con il percorso di innovazione iniziato con la LR 47/78 e continuato con la precedente legge regionale di governo del territorio; altre, di assoluta novità, per rispondere in maniera più aderente ai nuovi obiettivi della legge.

L'adeguamento delle performances delle città e dei territori implica di alzare i livelli di infrastrutturazione, vivibilità, resilienza ambientale, sicurezza e coesione sociale, per il cui raggiungimento è necessario ripensare il sistema delle dotazioni territoriali, le sue tipologie, caratteristiche, prestazioni.

Considerando quindi lo standard urbanistico non solo una mera dotazione di superfici, ma riconoscendo il ruolo che le attrezzature e spazi pubblici possono svolgere nella riorganizzazione del territorio e della città e nel controllo delle trasformazioni. Lo standard rappresenta uno dei dispositivi messi a disposizione della pianificazione urbanistica e territoriale per sostenere una politica urbana che connubi la città fisica e la dimensione sociale. Inoltre le dotazioni sono concepite quale contributo alla costruzione della città pubblica e alla qualità urbana, ambientale e territoriale, in cui i bisogni si sono ampliati e modificati, non solo dalla emanazione del DM 1444 del 1968, ma anche rispetto alla più recente LR 20/2000. *(La revisione degli standard urbanistici e il nuovo scenario e la nuova legge urbanistica 24/2017)*

DEFINIZIONE E ARTICOLAZIONE DELLE DOTAZIONI

Le dotazioni vanno intese come un sistema unico, la cui articolazione va riferita ai servizi e/o obiettivi primari che si intendono assicurare, con attenzione anche alle altre prestazioni che possono essere garantite contestualmente, **nel rispetto comunque dei minimi quantitativi di standard pubblico fissati dalla LR 24/2017 e dall'atto di coordinamento regionale in merito alle dotazioni territoriali** (ART.17, c.1).

Ai soli fini dell'applicazione delle normative nazionali, regionali e di settore e per le attività di monitoraggio, **le dotazioni territoriali vengono distinte e specificate in: infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, attrezzature e spazi collettivi, dotazioni ecologiche ed ambientali; Edilizia Residenziale Sociale.**

Per ERS (Edilizia Residenziale Sociale) si intende l'insieme dei servizi abitativi finalizzati al soddisfacimento delle esigenze primarie relative all'abitare così come definito e disciplinato dalla LR 24/2001. *(ART.2 Articolazione delle dotazioni territoriali).*

Nella previsione e progettazione delle dotazioni territoriali, sono da privilegiare le soluzioni multifunzionali, improntate ad una flessibilità di utilizzi. *(ART.13 Standard differenziati).*

I Comuni si avvalgono di indicazioni prestazionali, abachi progettuali e/o linee guida di soluzioni tipo per la definizione degli aspetti progettuali delle dotazioni territoriali, in particolare per quelle da realizzare a scomputo degli oneri, osservando le indicazioni e le soluzioni definite da protocolli ed organismi internazionali e nazionali e le buone pratiche regionali. *(ART.5 Linee guida per la progettazione).*

IL PROGETTO DELLA CITTÀ PUBBLICA E LA SUA ATTUAZIONE

Standard differenziati e contributo atteso dalle trasformazioni urbanistiche

La LR 24/2017 lascia al PUG la possibilità di introdurre premi ed incentivi per le trasformazioni all'interno del territorio urbanizzato, **in funzione di ulteriori interessi pubblici**, diversamente intesi (dal sostegno alle politiche per la casa; ad opere pubbliche aventi finalità sociale; alla realizzazione di insediamenti abitativi di cohousing e altri interventi residenziali innovativi per rispondere al disagio abitativo di categorie sociali deboli).

La **Strategia**, in questo quadro, **può quindi prevedere quantità e prestazioni integrative e aggiuntive di dotazioni territoriali**, sempre in rapporto ai premi ed incentivi concessi. Si tratta di perseguire **una sorta di "standard atteso", aggiuntivo a quello minimo**, quale **contropartita pubblica delle premialità utile anche ad orientare e valutare le negoziazioni**. È quindi importante che i criteri qualitativi e prestazionali delle dotazioni territoriali siano sempre, anche nel caso di deroghe e di premialità, improntati a criteri di adeguatezza, imparzialità e trasparenza ([ART.13, c.4](#)).

Minimi quantitativi

La **necessità di introdurre parametri prestazionali** nella definizione degli standard è fatto ormai largamente condiviso. È in particolare la capacità di dare risposta ai nuovi bisogni che sollecita una risposta qualitativa adeguata, ancor prima che quantitativa.

Va quindi ricercato **un equilibrio fra l'applicazione dello standard differenziato**, funzionale alla promozione della rigenerazione urbana, e la dotazione quantitativa minima, che deve essere definita dal PUG per le diverse situazioni, **ma comunque assicurando un tetto minimo complessivo di aree pubbliche per attrezzature e spazi collettivi di 30 mq/abitante**, effettivo e potenziale, che va calcolato alla sola scala dell'intero territorio comunale.

Gli interventi di trasformazione concorrono alla realizzazione e al mantenimento delle dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici secondo quanto previsto dalla Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale, ivi compresa la monetizzazione, in tutto o in parte, della quota di aree per dotazioni territoriali stabilita dal decreto ministeriale n. 1444 del 1968 e dalla LR 24/2017.

La **Strategia può destinare in diritto di superficie, per ERS** o per interventi di ristrutturazione urbanistica e addensamento e sostituzione urbana finalizzati alla rigenerazione urbana, **le aree pubbliche destinate a servizi** nelle quali non siano state realizzate, o non siano in corso di realizzazione, dotazioni territoriali, infrastrutture o servizi pubblici, quale concorso per la realizzazione dei medesimi interventi, secondo criteri di imparzialità e trasparenza. ([ART.13 Standard differenziati](#))

Nel rispetto della disciplina differenziata stabilita dall'art. 9 della LR 24/2017, che prevede che gli interventi di ristrutturazione urbanistica e di addensamento o sostituzione urbana possono, motivatamente, comportare la cessione al Comune di quote inferiori di aree, la pianificazione territoriale ed urbanistica generale assicura il raggiungimento, da computarsi alla sola scala comunale, della **soglia minima di 30 mq per ogni abitante effettivo e potenziale di aree pubbliche per attrezzature e spazi collettivi, escluse le aree destinate alla viabilità**. Tale

soglia minima è finalizzata anche alla costituzione di un patrimonio pubblico di aree. [\(ART.17 Minimi quantitativi\)](#)

È compito degli Accordi Operativi e Piani Attuativi di Iniziativa Pubblica:

a) **programmare la contemporanea realizzazione e attivazione**, assieme agli interventi di trasformazione previsti, **delle attrezzature e spazi collettivi ad essi connessi**;

b) **specificare e dettagliare le indicazioni della Strategia per gli spazi e le attrezzature collettive** che dovranno essere realizzati, nell'arco di tempo della propria validità.

c) **individuare le modalità ed i tempi di attuazione delle misure di compensazione** e di riequilibrio ambientale e territoriale, di cui all'art. 20 della LR 24/2017, **la cui realizzazione ed entrata in esercizio costituisce condizione al rilascio dell'agibilità del nuovo insediamento.** [\(ART. 18 Requisiti per l'attuazione\)](#)

REALIZZAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI E CONCORSO DELLA CITTÀ PRIVATA

Monetizzazioni

Compete al PUG la regolamentazione dei casi di applicazione e la determinazione della disciplina generale per il calcolo del valore delle aree da monetizzare e per la regolazione convenzionale della cessione e attuazione delle dotazioni territoriali al di fuori del comparto di intervento [\(ART. 20, c1, c.2, c.3\)](#).

Il concorso della città privata e la partecipazione

Il concorso della "città privata" e la sua qualificazione è oggi fondamentale per raggiungere gli obiettivi di sostenibilità ambientale e innalzare i livelli di vivibilità.

I soggetti attuatori degli interventi previsti dalla pianificazione urbanistica comunale concorrono alla realizzazione delle dotazioni territoriali correlate agli stessi, nelle forme e nei limiti previsti dall'Art. 1.5.1. della DAL n. 186/18 e alle eventuali misure compensative e di riequilibrio ambientale e territoriale, in conformità alle risultanze della ValSAT del PUG, e in applicazione dei criteri di perequazione urbanistica.

Il **contenuto degli obblighi** per il soggetto attuatore in merito ai requisiti per l'attuazione degli interventi è stabilito, secondo i criteri della Strategia:

a) **direttamente dal PUG per le trasformazioni da attuare con intervento diretto senza convenzione**;

b) **dalle convenzioni dei permessi di costruire convenzionati, degli interventi di ristrutturazione urbanistica, degli Accordi Operativi e dei Piani Attuativi di iniziativa pubblica, in osservanza del principio della perequazione urbanistica.**

Il **Comune**, su richiesta del soggetto attuatore, **attraverso una apposita convenzione può consentire a quest'ultimo di realizzare, in tutto o in parte, le dotazioni territoriali di attrezzature e spazi collettivi, alla cui realizzazione e attivazione la pianificazione urbanistica subordina l'attuazione degli interventi.** La **realizzazione delle dotazioni territoriali di infrastrutture per le urbanizzazioni e di attrezzature e spazi collettivi, sia in caso di**

convenzione che di interventi diretti, **comporta lo scomputo dei contributi concessori dovuti ai sensi dell'articolo 28 della legge regionale n. 31 del 2002 e della DAL n. 186/18 secondo quanto disposto dal PUG e l'acquisizione delle stesse al patrimonio indisponibile del Comune.**

Al fine di assicurare una più razionale localizzazione delle dotazioni territoriali, il PUG può stabilire motivatamente che i Piani Attuativi di Iniziativa Pubblica, gli Accordi Operativi o i permessi di costruire convenzionati possano **assolvere all'obbligo di realizzare le dotazioni territoriali correlate attraverso il reperimento e la cessione di aree collocate al di fuori del comparto oggetto dell'intervento di trasformazione.** (*ART.19 Concorso nella realizzazione delle dotazioni territoriali*)

Il PUG può regolamentare i casi in cui, in luogo della cessione delle aree per le infrastrutture per le urbanizzazioni e per le attrezzature e spazi collettivi, gli interventi di trasformazione contribuiscano alla costituzione e al mantenimento delle dotazioni territoriali attraverso la monetizzazione delle aree, nelle seguenti ipotesi:

a) qualora nell'ambito interessato dall'intervento siano già state interamente attuate le dotazioni territoriali nella quantità minima prevista dalla Strategia ed il PUG valuti prioritario procedere all'ammodernamento e riqualificazione delle dotazioni esistenti;

b) qualora il Comune non abbia previsto la possibilità di reperimento e cessione di aree collocate al di fuori del comparto oggetto dell'intervento di trasformazione e gli interessati dimostrino l'impossibilità di reperire la predetta quantità di aree su spazi idonei all'interno del comparto oggetto dell'intervento;

c) nei casi in cui l'esiguità della quota di aree da cedere non consenta l'effettiva realizzazione delle dotazioni territoriali necessarie.

Le misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale e le dotazioni ecologiche e ambientali, di cui agli articoli 20 e 21 della LR 24/2017, non sono oggetto di scomputo dal contributo di costruzione e non possono essere monetizzate.

Il PUG detta la disciplina generale circa il calcolo del valore delle aree da monetizzare e circa la regolazione convenzionale della cessione e attuazione delle dotazioni territoriali al di fuori del comparto di intervento. (*ART.20 Monetizzazioni*)

POLITICHE PER LA CASA ED ERS

La LR 24/2017 pone tra i suoi principi e obiettivi la promozione degli interventi di edilizia residenziale sociale e delle ulteriori azioni per il soddisfacimento del diritto all'abitazione. Si tratta quindi di assicurare quanto previsto dalla legge regionale 8 agosto 2001, n. 24 (Disciplina generale dell'intervento pubblico nel settore abitativo) che costituisce anche il riferimento legislativo per la definizione di ERS (*ART.22, c.1*). **Il tema dell'ERS caratterizza in maniera rilevante e pervasivo l'impianto della LR 24/2017**, prevedendo per la sua realizzazione non solo una eccezione al contenimento dell'uso del suolo (si ricorda infatti che in virtù dell'art. 5 della LR 24/2017 le nuove urbanizzazioni residenziali sono ammesse solo o per sostenere la rigenerazione urbana o per realizzare l'Edilizia Residenziale Sociale), ma anche dispositivi incentivanti e meccanismi premiali per il soddisfacimento del fabbisogno abitativo.

I Comuni ad alta tensione abitativa sono chiamati a garantire comunque una quota di ERS del 20%. (ART. 22, c.2)

È altresì fondamentale che vengano perseguite le più idonee localizzazioni per gli interventi di ERS, ricercando l'integrazione con i tessuti residenziali esistenti, evitando gli effetti segregativi, assicurando la prossimità ai servizi di quartiere, ai negozi di vicinato e prevedendo connessioni con la mobilità pubblica e la rete ciclabile; ciò in considerazione delle diverse tipologie di abitanti previsti e in ragione dei diversi contesti in cui si opera – riconoscendo diversità fra realtà in aree marginali e centri urbani principali (ART. 22, c.3). Sono poi gli accordi operativi e i piani attuativi di iniziativa pubblica che devono specificare il progetto, disciplinarne l'attuazione, assicurandone la sostenibilità e specificando e dettagliando i criteri e le prestazioni previste dalla Strategia (ART. 22, c.4).

Per sostenere il perseguimento delle politiche per la casa, la Strategia può avvalersi, così come gli accordi operativi, di una serie di dispositivi previsti dalla LR 24/2017, quali la concessione in diritto di superficie di aree pubbliche, in cui non sia stato attuato lo standard previsto e non se ne registri il bisogno, per realizzare interventi di ERS o concedere ulteriori quote edificatorie a compensazione degli impegni assunti dagli interventi privati per sostenere l'ERS, in applicazione dei criteri stabiliti dal PUG (ART. 22, c.5).

Sono poi riconosciute diverse forme con cui i Comuni possono provvedere alla realizzazione del patrimonio abitativo di ERS, quali il ricorso allo strumento del PEEP (ART. 22, c.6), l'impiego dei ricavi delle monetizzazioni derivati dalla mancata cessione di aree per l'ERS (ART. 22, c.8) la diretta realizzazione, in tutto o in parte, degli interventi di ERS previsti da parte dei soggetti proponenti gli Accordi Operativi, il ricorso alla finanza di progetto, l'assegnazione in diritto di superficie agli operatori privati delle aree pubbliche e di quelle cedute negli accordi operativi per l'ERS (ART. 22, c.9 e c.10).

ART.22 Politiche per la casa ed ERS

Alla luce delle analisi operate dal quadro conoscitivo e comunque per i Comuni ad alta tensione abitativa è fissata una quota complessiva di edilizia residenziale sociale non inferiore al 20 per cento degli alloggi ammissibili.

Le modalità di contribuzione e concorso degli interventi e trasformazioni edilizie ed urbanistiche e i requisiti prestazionali dell'Edilizia Residenziale Sociale, in merito alle caratteristiche edilizie e tipologiche e alle condizioni localizzative, che devono perseguire l'integrazione con i tessuti residenziali consolidati, la prossimità ai servizi di quartiere e l'accesso alla mobilità pubblica e/o sostenibile in ragione dei contesti territoriali in cui si opera, sono stabilite dalla Strategia per la qualità urbana ed ecologico ambientale secondo quanto disposto dall' art. 34 comma 3 e dall'art. 35 comma 2 della LR 24/2017. **La Strategia, inoltre, tenuto conto dell'entità e del valore degli interventi o trasformazioni, può prevedere qualora compatibile con le norme igienico-sanitarie ed ambientali, la cessione al Comune a titolo gratuito, quali aree per dotazioni territoriali, di aree da destinare ad edilizia residenziale sociale, scomputando l'intero valore delle aree dal contributo di costruzione dovuto.**

Gli accordi operativi e i piani attuativi di iniziativa pubblica, nel disciplinare gli interventi di trasformazione, specificano il fabbisogno di alloggi di edilizia residenziale sociale da realizzare e ne disciplinano l'attuazione, assicurando la sostenibilità complessiva degli

insediamenti previsti e l'armonica integrazione degli stessi specificando e definendo i criteri stabiliti dalla Strategia.

Allo scopo di favorire l'attuazione delle politiche pubbliche per la casa e di promozione sociale stabilite dalla Strategia, **gli accordi operativi e i piani attuativi di iniziativa pubblica possono riconoscere ulteriori quote edificatorie, a compensazione dell'impegno assunto dal privato di realizzare, nell'ambito dell'intervento di riuso e di rigenerazione urbana, una quota di alloggi di edilizia residenziale sociale ovvero opere pubbliche aventi finalità sociale.**

Il PUG può prevedere la monetizzazione delle aree e degli alloggi solo qualora ricorrano i casi indicati di monetizzazione, definendo le modalità di calcolo del valore delle aree e degli alloggi da monetizzare, nell'osservanza dei criteri stabiliti dalla Giunta Regionale. **Le risorse derivanti da tali monetizzazioni sono interamente destinate a finanziare la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale.**

Gli accordi operativi e i piani attuativi di iniziativa pubblica riconoscono alle aree oggetto della cessione per l'Edilizia Residenziale Sociale, una propria capacità edificatoria, che è utilizzata dal Comune per la realizzazione di alloggi in locazione permanente. In conformità alle indicazioni del PUG sui fabbisogni di edilizia residenziale sociale e tenendo conto delle specifiche esigenze presenti sul territorio, gli accordi operativi e i piani attuativi di iniziativa pubblica possono altresì prevedere che una quota delle medesime aree, sia destinata alla realizzazione di altre tipologie di interventi di edilizia residenziale sociale.

La convenzione urbanistica degli Accordi Operativi e dei Piani attuativi di iniziativa pubblica può prevedere che i soggetti interessati realizzino direttamente, in tutto o in parte, gli interventi di edilizia residenziale sociale previsti, in conformità alla normativa vigente e nel rispetto, comunque, di quanto disposto dall'art.5 comma 1 della LR 24/2017. Il Comune può realizzare, anche con la modalità della finanza di progetto, interventi di edilizia residenziale sociale. **Il Comune, allo scopo di promuovere la realizzazione degli interventi di edilizia residenziale sociale con il concorso di operatori privati, può conferire agli stessi, in diritto di superficie, le aree acquisite per l'ERS o le aree previste in applicazione dell'art. 9 comma 1 lett. a),** quale concorso per la realizzazione dei medesimi interventi, secondo criteri di concorrenzialità e trasparenza, ai sensi della legge regionale 8 agosto 2001, 24 (Disciplina generale dell'intervento pubblico nel settore abitativo).

1.3 IL PUG DEL COMUNE DI MODENA

STRATEGIA E VALSAT

Uno degli obiettivi prioritari della strategia **Modena città di opportunità e inclusiva** è la caratterizzazione di offerte abitative differenti per specifiche esigenze della cittadinanza al fine di ridurre l'impatto sociale e sostenere l'inclusione. Il raggiungimento di tale obiettivo è perseguito tramite le seguenti azioni:

1. Precisare le forme abitative ricomprese nella definizione di ERS.

La disciplina del PUG definisce le forme di ERS ammesse privilegiando oltre all'ERP, gli alloggi atti ad incrementare l'offerta di servizi abitativi in locazione a canoni inferiori a quelli di mercato, in modo permanente o per una durata non inferiore a venti anni.

Il PUG riconosce fra le forme di ERS anche quelle forme di residenzialità che si configurano anche come attività economiche (RSA, Studentati, ...) solo a condizione che siano fissate soglie di canoni e rette.

La disciplina del PUG definisce le soglie minime di aree ERP ed ERS da cedere negli interventi abitativi di nuova urbanizzazione e di rigenerazione, nonché il contributo dovuto nei nuovi insediamenti produttivi, al fine di operare un riequilibrio territoriale dell'offerta abitativa.

2. Proporzionare l'incidenza dell'ERS sulla residenza ordinaria.

Nelle trasformazioni complesse il PUG, anche avvalendosi degli strumenti e criteri di valutazione, proporziona la quota di ERS rispetto alla residenza libera, premiando le forme della locazione di più lunga durata.

Inoltre, al fine di incentivare la realizzazione di ERS, viene previsto, attraverso la convenzione, la possibilità di esonero dal contributo del costo di costruzione per tutti gli spazi integrativi dell'abitare sociale compresi quelli riferiti al co-housing, e la detrazione di alcuni di questi dalla quota di dotazioni obbligatorie.

Vengono riconosciuti, fra gli spazi di co-housing i locali per svolgere diverse attività sociali e culturali (come doposcuola, corsi di lingua, laboratori, sala prove, spazi di mediazione dei conflitti, sostegno legale, consulenza medica e corsi di prevenzione sanitaria, laboratori artigiani, spazi di espressione artistica, come sala prove per musicisti e teatro, presentazioni di libri, cineforum, una biblioteca, ecc..), ma anche spazi aperti, quali orti condominiali (sul tetto o a terra) e/o di quartiere.

3. Incentivare la permanenza e l'inserimento di destinazioni d'uso integrate con la residenza.

Il PUG ammette una pluralità di usi e attività di carattere collettivo quali servizi sociali e sanitari di vicinato, biblioteche, spazi per il co-working, palestre,... tese a rafforzarne l'attrattività dei tessuti urbani, oltreché con particolare riferimento al commercio di prossimità.

Il PUG disciplina i casi in cui tali usi sono ammessi, avendo a riferimento i diversi tessuti urbani e la compatibilità rispetto alle funzioni prevalenti in essere.

4. Rafforzare la qualità dell'abitare nelle trasformazioni complesse.

Gli interventi e le trasformazioni complesse (accordi operativi, piani attuativi di iniziativa pubblica, permessi di costruire convenzionati) devono contribuire alla realizzazione delle funzioni integrative alla residenza, da definirsi, sulla base della ST 2.7 - Strategie di prossimità -, in relazione ai caratteri sociali e demografici dei rioni.

Per monitorare l'efficacia della strategia, degli obiettivi e delle azioni del PUG, per ciò che concerne le politiche abitative, nel documento di ValSAT si è scelto di indicare un target relativo al tema dell'ERS, edilizia residenziale sociale, pari a 200 alloggi ogni 1000 famiglie. Precedentemente l'adozione del PUG, l'amministrazione effettuava una raccolta del solo dato ERP (1,46 alloggi ogni 1000 famiglie, al 2020), per il quale si propone l'integrazione con la quota relativa a tutte le categorie di alloggi che rientrano nella più ampia definizione di edilizia residenziale sociale. Il target è stato parametrato sulla base della quantificazione indicata dalla Legge Regionale 24/2017 (20% degli alloggi ammissibili) e poi declinata nella normativa di PUG riferita alle trasformazioni di natura complessa, con differenze a seconda della tipologia di intervento (espansione o rigenerazione).

DISCIPLINA DU1 NORME

PARTE I - DISPOSIZIONI GENERALI-TITOLO I OBIETTIVI, OGGETTI ED ELABORATI DEL PUG

Art. 1.1 OBIETTIVI STRATEGIE c.2

Il PUG definisce strategie, criteri, regole, prestazioni e disposizioni normative per il governo del territorio, [...], nel rispetto dei seguenti obiettivi: [...]

- [...] alla promozione degli interventi di edilizia residenziale sociale e delle ulteriori azioni per il soddisfacimento del diritto all'abitazione di cui alla LR 24/2001 (Disciplina generale dell'intervento pubblico nel settore abitativo);

PARTE II STRUMENTI

Art. 2.1.2 Obiettivi, criteri e modalità di applicazione

STRATEGIE

Attraverso il ricorso alla perequazione urbanistica e agli istituti della incentivazione e della compensazione ad essa collegati, coerentemente con gli obiettivi e le azioni indicate nella Strategia, la pianificazione comunale persegue la qualità dell'insediamento e del territorio da ricercare tramite:

– l'acquisizione pubblica di terreni o di edifici da destinare a dotazioni territoriali;

[...]

– la realizzazione e riqualificazione di Edilizia Residenziale Sociale

[...]

REGOLE

1. Pertanto sono soggetti a perequazione i seguenti interventi complessi:

a. [...];

b. le aree, nel territorio consolidato, interessate da processi di sostituzione complessi che attuano gli obiettivi della strategia;

c. gli interventi di rigenerazione nel territorio consolidato che a fronte del trasferimento di quantità edificatorie nelle aree di nuova urbanizzazione, attuano azioni dello schema di assetto della città pubblica indicato nella Strategia;

d. gli interventi di ampliamento di imprese.

[...]

5. Ai fini della realizzazione della Superficie totale (St) complessiva derivante dall'indice perequativo, gli strumenti attuativi individuano le aree ove è concentrata l'edificazione e le aree da cedersi gratuitamente al Comune o da asservirsi per la realizzazione di servizi ed infrastrutture, nonché le aree da rendere oggetto di compensazioni urbanistiche.

[...]

7. Negli interventi di rigenerazione complessi sono cedute al Comune le aree con le opere di urbanizzazione primaria; fatto salvo quanto eventualmente diversamente indicato nei rispettivi tessuti, sono quantificate le opere di urbanizzazione secondaria nella quota almeno del 20% della STer.

Art. 2.1.3 Individuazione degli indici di edificabilità territoriale

2. Le quantità edificatorie derivanti dall'applicazione degli indici perequativi possono essere incrementate da premialità e crediti edilizi fino al raggiungimento dell'indice massimo con: a

ulteriori quantità edificatorie derivanti dall'applicazione del modello di Valutazione del beneficio pubblico di cui al successivo art. 2.3;

ART. 2.3 STRUMENTI E MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PUG

Art. 2.3.1 Trasformazioni diffuse e interventi complessi

REGOLE

1. Gli indici di edificabilità territoriale sono definiti con riferimento alla classificazione del territorio e sono articolati come indicato nella successiva Tabella.

2. Sono trasformazioni complesse, gli interventi di nuova edificazione o di sostituzione urbana che si qualificano come ristrutturazione urbanistica, che oltre a promuovere la rigenerazione edilizia promuovono una maggiore qualità insediata intervenendo non solo sugli edifici ma anche sul contesto: a sono esplicitamente indicate nella Città da rigenerare e nella Città in trasformazione, e sono soggette

a strumenti attuativi;

b possono essere proposte in tutti tessuti della Città da qualificare;

c [...]

Si attuano con AO, PAIP, art. 53, PdC convenzionati.

3. Il PUG definisce i criteri e le regole per l'attuazione di interventi complessi precedentemente indicati, che non sono perimetrati nel PUG. Tutti gli interventi attuano la Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale e concorrono, in misura differenziata, alla crescita e qualificazione della Città pubblica.

4. Il Comune, nel rispetto dei principi di imparzialità, trasparenza e parità di trattamento dei privati, può promuovere la presentazione di proposte di Accordi Operativi attraverso la pubblicazione periodica di avvisi pubblici di manifestazione di interesse, nei quali vengono esplicitati gli obiettivi prioritari da perseguire nell'attuazione delle previsioni del PUG.

ART. 2.4 VALUTAZIONE DEL BENEFICIO PUBBLICO DELLE TRASFORMAZIONI

Art. 2.4.1 Criteri e metodi

REGOLE

1. Per gli interventi complessi la Strategia e la ValSAT stabiliscono i requisiti prestazionali e le condizioni di sostenibilità ambientale e territoriale nonché il concorso alla realizzazione del fabbisogno di edilizia residenziale sociale, ai sensi dell'articolo 34 della LR 24/2017, e nel rispetto delle dotazioni minime di aree pubbliche richieste ai sensi della Tabella 6. Sono definite inoltre le dotazioni territoriali in relazione ai gruppi funzionali: per Accordi Operativi, PAIP, Procedimenti unici art. 53 LR 24/2017, PdC convenzionati.

2. Il modello di valutazione è articolato in due step:

A - **Valutazione di coerenza**, definisce se la proposta progettuale di riuso/rigenerazione o di nuova urbanizzazione può essere ammessa quale previsione trasformativa rispetto al PUG,

B - **Valutazione di sostenibilità**, stabilisce l'apporto della proposta progettuale alla produzione di dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici, dotazioni ecologiche ed ambientali, edilizia residenziale sociale e altri benefici pubblici

3. La valutazione di cui al presente articolo si applica agli interventi complessi di estensione superiore a 2.000 mq di STer. La stessa valutazione non è richiesta per gli interventi che ricadono all'interno del tessuto CS1 di cui all'art. 3.6.1.

PARTE IV - LA CITTA' PUBBLICA

TITOLO I IL CONCORSO DEGLI INTERVENTI ALLA QUALIFICAZIONE E CRESCITA DELLA CITTA' PUBBLICA ART. 4.1 OBIETTIVI

Art. 4.1 Obiettivi strategie

1. La Città pubblica è costituita dall'insieme di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, attrezzature e spazi collettivi, dotazioni ecologiche e ambientali, opere che perseguono la riduzione dei rischi a livello urbano, l'adattamento e mitigazione ai cambiamenti climatici, l'aumento della resilienza, il supporto alle politiche pubbliche per l'abitare. Le dotazioni territoriali concorrono a realizzare gli standard di qualità urbana ed ecologico ambientale definiti dalla pianificazione.

2. Nelle Carte DU4 "Dotazioni territoriali e città in trasformazione" sono riportate le dotazioni territoriali esistenti, nella Tavola ST2.6.1, nel Fascicolo ST2.6 e nel Fascicolo dei Rioni ST2.7 è definito, in modo neogrammatico, lo schema di asseto futuro della città pubblica nelle due dimensioni territoriale/urbana, le Piattaforme, e di prossimità, i Rioni, nelle sue principali componenti che trovano, nella Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale la declinazione in 5 strategie, 20 obiettivi, 100 azioni, 7 sistemi funzionali.

Art. 4.2 Il concorso dei progetti alla realizzazione delle dotazioni territoriali regole

1. Tutti gli interventi, anche in misura diversa, concorrono alla crescita e qualificazione della Città pubblica.

2. Qualora non diversamente indicato, gli interventi concorrono alla realizzazione delle dotazioni territoriali nella misura indicata al successivo art. 4.3 che ne definisce le quantità minime inderogabili e nella tabella 6. Ulteriori dotazioni potranno essere realizzate per risolvere criticità presenti e rendere l'intervento sostenibile o a fronte di maggiori quantità edificatorie concesse secondo la metodologia indicata all'art.2.4. L'incremento per multifunzione costruisce il riconoscimento che una dotazione assolve a più funzioni (ad esempio un "parco pubblico" può essere anche un "giardino della pioggia"; "un bacino di laminazione" può assolvere anche alla funzione di "fascia di mitigazione"), ed è calcolata con riferimento alle specifiche funzioni e quindi ai relativi costi di realizzazione negli strumenti di attuazione.

3. Schemi tipologici, caratteristiche costruttive e requisiti minimi delle dotazioni sono indicate nel Regolamento Edilizio.

4. Qualora le dotazioni siano realizzate su suolo pubblico, deve essere corrisposto all'Amministrazione il valore dei relativi terreni con riferimento ai valori OMI. ART. 4.3

ARTICOLAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

Art. 4.3 Articolazione delle dotazioni territoriali strategie

1. Le dotazioni territoriali sono articolate in:

- Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti;
- Attrezzature e spazi collettivi;
- Dotazioni ecologico e ambientali;
- Dotazioni multi-prestazionali;
- Politiche per la casa (ERP e ERS).

TITOLO II EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE

Art. 4.6 Concorso della pianificazione territoriale e urbanistica alla realizzazione delle politiche pubbliche per la casa

STRATEGIE

1. La pianificazione territoriale e urbanistica concorre alla realizzazione delle politiche pubbliche per la casa dirette a soddisfare il fabbisogno di alloggi per le famiglie meno abbienti, in conformità a quanto disposto dalla LR 24/2017 (artt. 34 e 35).

Il PUG favorisce il riequilibrio della mixità sociale nella città consolidata mediante un'offerta di differenti tipologie abitative e di diversi tipi di titolo di godimento dell'alloggio.

Il PUG assume il Rione come l'unità sociale e insediativa di riferimento per individuare il profilo dell'offerta abitativa in termini di tipologie di alloggi e di tipi di attività e spazi integrativi idonei a interpretare le esigenze esistenti e orientare le dinamiche evolutive.

REGOLE

2. Gli interventi complessi di trasformazione urbanistico-edilizio concorrono alla soddisfazione del fabbisogno complessivo di alloggi di edilizia residenziale sociale, tenuto anche conto che il Comune di Modena è classificato ad alta tensione abitativa:

a [...]

b. nel caso di nuovi insediamenti produttivi, realizzati da privati, in aree permeabili non infrastrutturate, è richiesta la corresponsione al Comune, di un contributo pari al valore del 10% delle aree destinate a nuove costruzioni. Tale contributo, destinato alla realizzazione di ERP, sarà inserito in un capitolo di bilancio allo scopo dedicato;

c nel caso di interventi di rigenerazione complessi, assumendo che il 20% della superficie territoriale sia necessario per assicurare le dotazioni minime, il restante 80% potrebbe essere suddiviso nelle seguenti 2 quote:

- 20% per le varie forme dell'edilizia residenziale sociale, inclusi urbanizzazioni primarie e tutti i parcheggi,
- 60%, urbanizzazioni primarie e tutti i parcheggi inclusi, per l'edilizia residenziale libera e edilizia convenzionata per la vendita a prezzo calmierato;

per interventi che interessano un'area inferiore ad 1 ha è ammessa la corresponsione al Comune di un contributo pari al valore del 20% delle aree destinate a nuove costruzioni.

3. Il contributo di cui al comma precedente non è dovuto per l'ampliamento delle attività produttive esistenti e per l'insediamento di start-up innovative, centri di ricerca convenzionati con Unimore o altre università o centri di formazione professionale.

4. Periodicamente l'Amministrazione pubblica un bando per selezionare le proposte private indicando le tipologie di edilizia residenziale convenzionata più idonee al soddisfacimento della domanda sociale rilevata.

5. Tra le tipologie di ERS sono individuate come tipologie prioritarie:

- unità abitative destinate alla locazione con vincolo di destinazione d'uso;
- locazione con patto di futura vendita (o assegnazione);
- edilizia universitaria convenzionata;
- altre forme di co-housing;
- residenze condivise con contratti di locazione a termine;

tali tipologie di ERS sono definite per un periodo non inferiore a 20 anni. Le aree cedute gratuitamente al Comune per concorrere alla realizzazione di politiche pubbliche per la casa,

potranno essere concesse per la costruzione di alloggi ERP; analogamente, gli alloggi trasferiti confluiranno nel patrimonio di edilizia residenziale pubblica.

6. Le dotazioni territoriali non sono dovute per l'ERP e l'edilizia convenzionata nel caso di Studentati.

7. Attraverso appositi bandi o avvisi pubblici, in ragione dell'evoluzione dei diversi segmenti di disagio abitativo, il Comune può specificare le tipologie di cui al comma 5 nonché la durata del periodo di affitto. Tra le diverse tipologie di ERS potrà essere indicata anche la vendita agevolata.

2. Finalità

A partire dal quadro normativo di riferimento in materia di edilizia residenziale sociale e nella cornice del nuovo piano urbanistico generale, il presente documento ha lo scopo di fornire elementi necessari alla predisposizione e valutazione, in sede di **presentazione di interventi complessi quali Accordi Operativi, Permessi di costruire convenzionati, o Piani Attuativi di Iniziativa Pubblica, di interventi di Edilizia Residenziale Sociale**, sia in termini di criteri di ammissibilità, che in termini di requisiti prestazionali.

Come richiamato in precedenza i contenuti del presente documento si applicano alle proposte di intervento ammesse alla prima fase di attuazione del PUG (DCC 49/2023, DCG 552/2023, proroga termini DCC2/2024) mentre quelle relative agli interventi esterni al territorio urbanizzato (TU) o permeabili saranno oggetto di successivi provvedimenti.

Tenuto conto di quanto premesso, al fine di 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, concorrono alla realizzazione di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) le seguenti tipologie:

- la locazione a medio-lungo termine (permanente o a termine non inferiore agli 8 anni);
- la locazione con patto di futura vendita;
- la vendita convenzionata a prezzo calmierato;
- le Residenze Condivise Temporanee convenzionate (RCT);
- gli Alloggi Condivisi Temporanei convenzionati (ACT);
- altre forme di Social Housing e Cohousing in affitto ma comunque convenzionate.

Alle diverse forme sopra riportate, sono associate forme di incentivazione differenti e sono soggette a condizioni differenziate, affrontate ai successivi paragrafi.

3. Requisiti generali

Perché la proposta di ERS sia ritenuta ammissibile devono configurarsi le seguenti condizioni:

- obbligo di **convenzione** con l'Amministrazione (capitolo 6);
- rispetto di **requisiti minimi qualitativi** (capitolo 7);
- **prezzi calmierati** (capitolo 5);
- **beneficiari** specifici (capitolo 6.3).

Inoltre, ai sensi del comma 3 dell'art. 22 dell'Atto di coordinamento sulle dotazioni territoriali (DGR 110/2021) sono condizioni necessarie per l'ammissibilità delle proposte:

- l'**integrazione** con i tessuti residenziali consolidati;
- la **prossimità** ai servizi di quartiere;
- l'accesso alla mobilità **pubblica**;
- l'accesso alla mobilità **sostenibile**;

Si precisa, infine, che le aree per ERS e **le dotazioni di comparto dovranno costituire un sistema coordinato**, capace di mettere in relazione l'edilizia abitativa e gli spazi pubblici di relazione sia fuori che dentro il comparto. Conseguentemente, le aree che costituiscono tale sistema integrato di ERS e dotazioni territoriali di urbanizzazione secondaria (quali ad esempio il verde pubblico e i servizi di prossimità), devono possedere i medesimi requisiti di funzionalità e cioè:

- costituire **centralità** dal punto di vista funzionale all'intero intervento;
- essere **accorpate** e non frammentate;
- essere, se possibile, in **continuità** con altre aree pubbliche;
- avere una **consistenza e conformazione** tale da consentire le costruzioni nel rispetto delle norme locali e nazionali;
- essere **accessibili e permeabili** (funzionalmente) dalle aree di edificazione limitrofe.

Il capitolo 7 del presente documento illustra, a questo proposito, criteri qualitativi e requisiti prestazionali per configurare una proposta progettuale coerente con la Strategia del PUG e conforme alla disciplina assunta dal piano, nonché con il quadro normativo regionale.

Nei successivi capitoli sono specificate le condizioni e i requisiti per l'ammissibilità delle diverse forme di ERS, in funzione delle casistiche di seguito approfondite.

Tali aspetti verranno meglio definiti in sede di concertazione nell'ambito dei procedimenti di valutazione ed approvativi degli strumenti attuativi.

4. L'Edilizia Residenziale Sociale (ERS) nel PUG di Modena

Il Consiglio Comunale del Comune di Modena ha approvato con propria deliberazione n. 46 del 22/06/2023 il nuovo Piano Urbanistico Generale (PUG), vigente a far data 02/08/2023 (data di pubblicazione sul BURERT), nonché il nuovo Regolamento edilizio con delibera di CC n. 47 del 22/06/2022.

Richiamati gli obiettivi e le azioni assunti nell'ambito della Strategia, il PUG favorisce il riequilibrio della mixité sociale nella città consolidata mediante un'offerta di differenti tipologie abitative e di diversi tipi di titolo di godimento dell'alloggio.

Il PUG assume il Rione come l'unità sociale e insediativa di riferimento per individuare il profilo dell'offerta abitativa in termini di tipologie di alloggi e di tipi di attività e spazi integrativi idonei a interpretare le esigenze esistenti e orientare le dinamiche evolutive.

Ai sensi dell'art. 4.6. comma 7 delle Norme DU1 del PUG, è facoltà del Comune, attraverso appositi bandi o avvisi pubblici, in ragione dell'evoluzione dei diversi segmenti di disagio abitativo, specificare le tipologie di ERS nonché la durata del periodo di affitto.

L'offerta di Edilizia Residenziale Sociale rappresenta uno dei criteri preferenziali per la valutazione delle proposte di Accordo Operativo, 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.

La Legge Regionale 24/2017, art. 34 comma 3, precisa che nei Comuni ad alta tensione abitativa, dei quali Modena fa parte, tali proposte dovranno prevedere una quota complessiva di Edilizia Residenziale Sociale **non inferiore al 20 per cento degli alloggi ammissibili**. Nel PUG, ai fini del calcolo di tale standard minimo, si assume come riferimento la **Superficie totale ammissibile risultante dal calcolo della capacità edificatoria**. Tale quota, il cui reperimento, ai sensi del PUG, è **obbligatorio negli interventi complessi** (fanno eccezione gli ampliamenti di attività produttive esistenti e gli interventi per l'insediamento di start-up innovative, centri di ricerca convenzionati con Unimore o altre università, o centri di formazione professionale) potrà atterrare:

- su area di cessione all'Amministrazione;
- su area privata (superficie fondiaria);
- essere monetizzata.

La monetizzazione del contributo è ammessa per gli interventi che interessano comparti dall'**area inferiore all'ettaro**, mentre per ciò che concerne gli interventi di estensione superiore è **ammessa solamente** allorquando ricorrano le condizioni e secondo le modalità illustrate nel capitolo 4.6 del presente documento.

Per ciò che concerne gli interventi su **aree di estensione superiore all'ettaro**, il PUG all'articolo 4.6, comma 2, lettera "c" delle Norme DU1, disciplina le quote integrative di aree da destinare all'ERS oltre alle quote minime per assicurare le dotazioni minime dello standard. Nello schema proposto si assume che venga ceduta un'area pari al 20% della Superficie Territoriale per la realizzazione delle dotazioni minime di urbanizzazione secondaria e che venga proposto un 20% di area per la realizzazione della quota di ERS (minimo 20% della Superficie Totale ammessa). Percentuali diverse potranno essere valutate in funzione dei differenti apporti alle dotazioni dovuti in ragione del mix funzionale di progetto e dell'indice raggiunto attraverso la

Valutazione del Beneficio Pubblico. Di seguito, si illustrano i contenuti di tale norma a partire dalle definizioni relative ai diversi elementi che caratterizzano i comparti.

STER - Superficie territoriale

Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

U2 MINIME - Attrezzature e spazi collettivi minimi

Sono comprensive di verde (V), parcheggi di urbanizzazione secondaria (P2) e altre dotazioni (AD).

Le quote di aree dovute corrispondono a quelle indicate dalla Tabella 6 – Dotazioni territoriali e posti auto pertinenti in relazione ai gruppi funzionali (DU1-Norme, Parte IV - Città Pubblica).

Le aree per dotazioni territoriali derivanti dalle trasformazioni complesse del territorio concorrono alla realizzazione del progetto urbano tramite la loro realizzazione e cessione. Tuttavia, nei casi di comparti in cui le dimensioni complessive, o la conformazione dell'area non consentono di portare avanti efficacemente politiche pubbliche sulle aree di cessione (per esempio, quando corrispondono a porzioni di terreno marginali e scarsamente integrati con altre aree pubbliche), è facoltà dell'amministrazione decidere che possa esserne monetizzato il contributo in luogo della cessione, a patto che nel rione di intervento le dotazioni minime dovute siano soddisfatte e non si riscontrino particolari criticità. Anche in questi ultimi casi, il PUG comunque prevede una quantità minima di area da destinarsi alla cessione:

- non inferiore al 20% della Ster (DU1 – Norme, art. 2.1.2 comma 7);
- non al di sotto dello standard stabilito dal DM 1444 del 1968, il quale stabilisce un apporto differenziato sulla base della funzione di progetto e della zona omogenea.

ERS + U1 – Edilizia Residenziale Sociale incluse urbanizzazioni primarie e tutti i parcheggi

Rappresenta la porzione di Superficie Territoriale necessaria a realizzare la quota ERS (minimo 20% della Superficie Totale di progetto) ai sensi dell'art 4.6 comma 2 lettera c.

È facoltà del proponente qualificare la porzione di comparto e corrispondere la quota di ERS obbligatoria secondo le casistiche seguenti:

- **Caso A** – Area privata (non ceduta gratuitamente all'Amministrazione comunale). Concorre al perseguimento dell'interesse pubblico attraverso la realizzazione di forme di ERS in locazione permanente e in locazione non inferiore ai 20 anni;
- **Caso B1** – Area ceduta gratuitamente all'Amministrazione comunale. L'area viene concessa in diritto di superficie per la realizzazione di ERS in locazione permanente e in locazione non inferiore ai 20 anni;
- **Caso B2** – Area ceduta gratuitamente (area per dotazione ERS- extra U2 minime). La quota minima di Superficie Totale si realizza su area privata. Concorre al perseguimento dell'interesse pubblico attraverso la realizzazione di forme di ERS in locazione permanente, a termine, con patto di futura vendita o Residenze collettive

temporanee convenzionate. Al massimo il 30 per cento della quota di ERS potrà essere proposto nella forma della vendita convenzionata a prezzo calmierato.

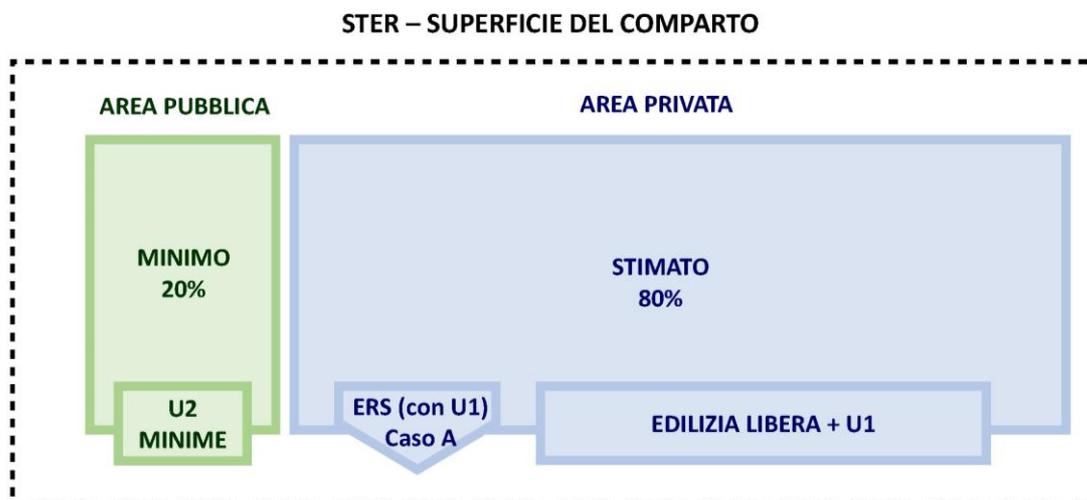
Se la quota di ERS del progetto supera la percentuale minima obbligatoria del 20% di Superficie Totale, il PUG riconosce una premialità in termini di capacità edificatoria, attraverso la Valutazione del Beneficio Pubblico (indicatore B.3.4 della valutazione di sostenibilità – incidenza percentuale di ERS sulla territoriale).

Le casistiche citate vengono approfondite ai successivi paragrafi attraverso l'indicazione di condizioni e requisiti per l'ammissibilità delle diverse forme di ERS, in funzione di come verrà qualificata l'area in questione. Non si intendono, tuttavia, da escludersi a priori possibili ulteriori soluzioni non inquadrabili attraverso le presenti Linee Guida comunque coerenti con l'interesse pubblico. Tali aspetti verranno definiti in sede di concertazione nell'ambito dei procedimenti di valutazione ed approvativi degli strumenti attuativi.

EDILIZIA LIBERA + U1 – Edilizia libera comprensiva di urbanizzazioni primarie e tutti i parcheggi ed eventualmente di edilizia convenzionata per la vendita a prezzo calmierato

Corrisponde alla quota complessiva di edilizia libera realizzata su area privata. Allorquando il proponente scelga di realizzare una quota di ERS superiore al 20% della Superficie Totale, **mettendo in gioco le proprie aree private destinate all'edilizia libera**, sarà possibile insediare tutte le forme di ERS indicate al precedente capitolo 2, compresa la vendita a prezzo calmierato. Come sopra precisato, a ciò si associa una premialità. Tale casistica viene approfondita ai successivi articoli.

4.1 CASO A

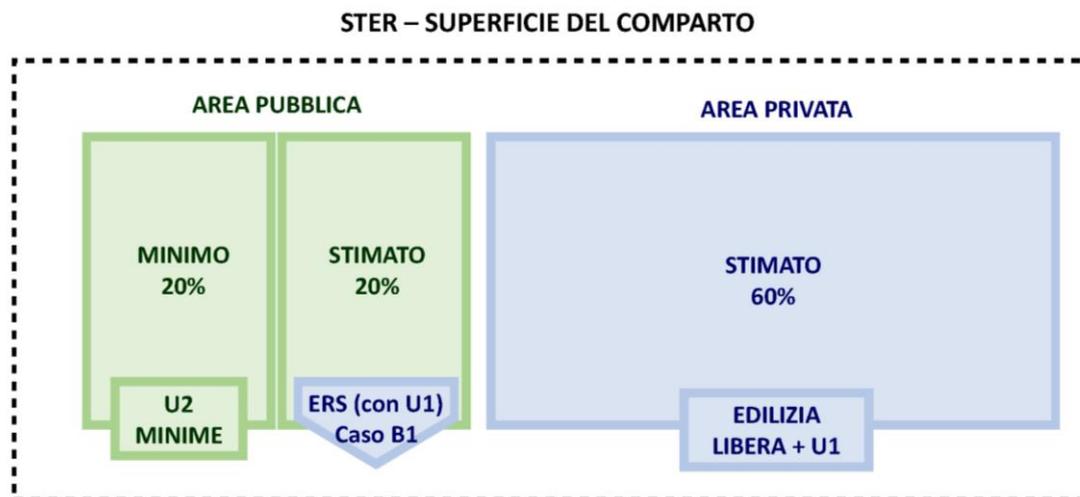


Il proponente realizza la quota minima di superficie totale da destinarsi ad ERS all'interno della Superficie Fondiaria privata.

I quantitativi delle U2 corrispondono a quelli calcolati applicando la Tabella 6 – Dotazioni territoriali e posti auto pertinenziali in relazione ai gruppi funzionali (PUG - DU1-Norme, Parte IV - Città Pubblica), e non devono essere inferiori al 20 % della Superficie territoriale del comparto.

CASO A – ERS (con U1)	
Cessione gratuita di area	non prevista;
Forme di ERS Ammesse	<ul style="list-style-type: none"> • locazione permanente; • locazione a termine non inferiore a 20 anni; esclusa la facoltà di richiesta di riscatto del vincolo ai sensi del Regolamento di edilizia convenzionata e agevolata approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 33/2018.
Premialità	non previste;
Scomparti opere di urbanizzazione	<ul style="list-style-type: none"> • come previsto ai sensi della Delibera Regionale n° 186/2018 e la Delibera di Consiglio Comunale n° 69/2019; • la quota di costo di costruzione (QCC) non è dovuta per l'ERS a seguito di convenzionamento ai sensi dell'art. 33 L.R. n. 15/2013.
Requisiti	<ul style="list-style-type: none"> • obbligo convenzionamento ai sensi dell'art. 33 legge 15/2013; • riduzione del 10 % sul canone concordato, indicato al paragrafo 5.4.2, per le forme di locazione; • requisiti specifici per i beneficiari indicati al capitolo 6; • rispondenza ai criteri progettuali delle linee guida esplicitati al capitolo 7.

4.2 CASO B1



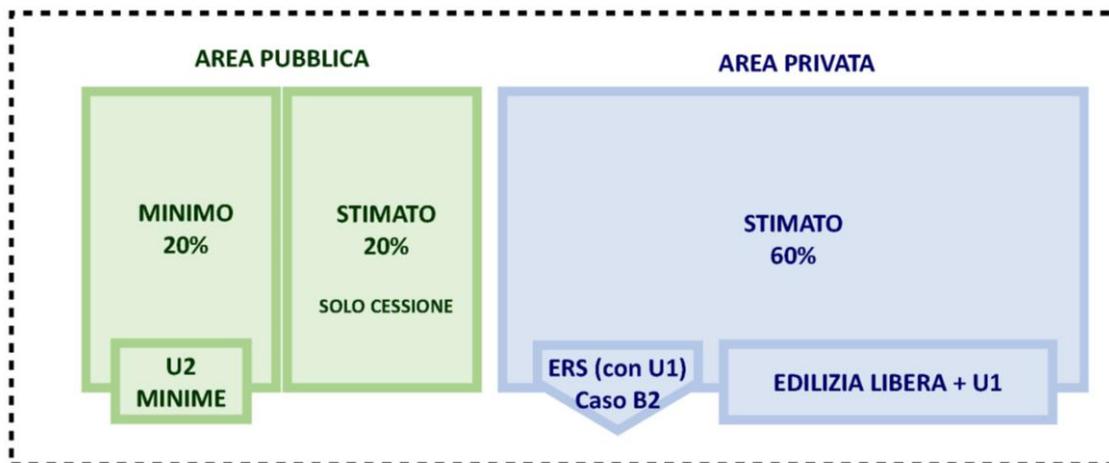
Il proponente cede all'Amministrazione una porzione di Superficie Territoriale, comprensiva delle aree per urbanizzazioni primarie (realizzate), poi concessa, secondo criteri di imparzialità e trasparenza, al privato in **diritto di superficie** per la realizzazione e gestione di immobili ERS.

I quantitativi delle U2 corrispondono a quelli calcolati applicando la Tabella 6 – Dotazioni territoriali e posti auto pertinenziali in relazione ai gruppi funzionali (PUG - DU1-Norme, Parte IV - Città Pubblica), e non devono essere inferiori al 20 % della Superficie territoriale del comparto.

CASO B1 – ERS (con U1)	
Cessione gratuita di area	prevista;
Forme di ERS Ammesse	<ul style="list-style-type: none"> • locazione permanente; • locazione a termine non inferiore a 20 anni; esclusa la facoltà di richiesta di riscatto del vincolo ai sensi del Regolamento di edilizia convenzionata e agevolata approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 33/2018.
Premialità	premialità in termini di St da calcolare in funzione della durata della locazione e riduzione canoni attraverso la Tabella 1 illustrata al capitolo 4.7
Scomputi opere di urbanizzazione	<ul style="list-style-type: none"> • come previsto ai sensi della Delibera Regionale n° 186/2018 e la Delibera di Consiglio Comunale n° 69/2019; • la quota di costo di costruzione (QCC) non è dovuta per l'ERS a seguito di convenzionamento ai sensi dell'art. 33 L.R. n. 15/2013.
Requisiti	<ul style="list-style-type: none"> • realizzazione di alloggi ERS esclusivamente su aree pubbliche; • obbligo convenzionamento ai sensi dell'art. 33 legge 15/2013; • riduzione minima del 10% sul canone concordato, indicato al paragrafo 5.4.2; • requisiti specifici per i beneficiari indicati al capitolo 6; • rispondenza ai criteri progettuali delle linee guida esplicitati al capitolo 7.

4.3 CASO B2

STER – SUPERFICIE DEL COMPARTO



Il proponente cede all'Amministrazione una porzione di Superficie Territoriale libera da edificazioni e si occupa della realizzazione e gestione di immobili ERS all'interno della superficie fondiaria privata.

CASO B2 – ERS (con U1)	
Cessione gratuita di area	Prevista (senza scomputo oneri);
Forme di ERS Ammesse	<ul style="list-style-type: none"> • locazione permanente; • locazione a termine non inferiore agli 8 anni (al termine della locazione a termine vendita a prezzo convenzionato); • locazione con patto di futura vendita; • Residenze Temporanee Convenzionate (RTC) con soggetti pubblici come enti, Aziende pubbliche o con finalità pubbliche (Unimore, AUSL, ERGO, CambiaMO, Agenzia Casa) per l'intera dotazione degli alloggi/posti letto. • la vendita convenzionata a prezzo calmierato, per una quota non superiore al 30% della Superficie totale destinata ad ERS nelle altre forme precedentemente elencate;
Premialità	incremento del 15% della Superficie totale da destinarsi ad ERS (esclusa la vendita convenzionata a prezzo calmierato).
Scomputi opere di urbanizzazione	<ul style="list-style-type: none"> • come previsto ai sensi della Delibera Regionale n° 186/2018 e la Delibera di Consiglio Comunale n° 69/2019; • la quota di costo di costruzione (QCC) non è dovuta per l'ERS a seguito di convenzionamento ai sensi dell'art. 33 L.R. n. 15/2013.
Requisiti	<ul style="list-style-type: none"> • obbligo convenzionamento ai sensi dell'art. 33 legge 15/2013; • per le Residenze Collettive Temporanee obbligo di convenzionamento ai sensi delle Linee guida approvate con delibera di Consiglio Comunale n 47 del 22/6/2023 (allegato 5 del RE); • riduzione minima del 10 % sul canone concordato, indicato al paragrafo 5.4.2; • requisiti specifici per i beneficiari indicati al capitolo 6; • rispondenza ai criteri progettuali delle linee guida esplicitati al capitolo 7.

4.4 Ulteriori quote di ERS, eccedenti il minimo obbligatorio del 20% di St ai sensi dell'art 4.6 delle norme di PUG, proposte all'interno della Ster destinata alla realizzazione di edilizia libera.

QUOTE ECCEDENTI	
Forme di ERS Ammesse	Sono consentite tutte le tipologie di ERS elencate al precedente capitolo 2 comprensive della vendita a prezzo calmierato, nonché tutte le forme di social housing/cohousing destinate all'affitto previste dai regolamenti comunali vigenti.
Premialità	maggior punteggio premiale ottenuto grazie all'indicatore B.3.4 – Realizzazione di Edilizia Residenziale Sociale, nella Valutazione del Beneficio Pubblico.
Scomputi opere di urbanizzazione	<ul style="list-style-type: none"> • come previsto ai sensi della Delibera Regionale n° 186/2018 e la Delibera di Consiglio Comunale n° 69/2019; • la quota di costo di costruzione (QCC) non è dovuta per l'ERS a seguito di convenzionamento ai sensi dell'art. 33 L.R. n. 15/2013.
Requisiti	<ul style="list-style-type: none"> • obbligo convenzionamento ai sensi dell'art. 33 legge 15/2013; • riduzione minima del 10% sul canone concordato, indicato al paragrafo 5.4.2, per le forme di locazione; • per le Residenze Collettive Temporanee obbligo di convenzionamento ai sensi delle Linee guida approvate con delibera di Consiglio Comunale n 47 del 22/6/2023 (allegato 5 del RE); • requisiti specifici per i beneficiari indicati al capitolo 6; • rispondenza ai criteri progettuali delle linee guida esplicitati al capitolo 7.

4.5 Quote di ERS in locazione permanente realizzate su aree pubbliche

Sono valutate positivamente le proposte, coerentemente con la Strategia del piano, che prevedono la realizzazione **su area pubblica** della quota ERS dovuta in termini di Superficie Totale, senza avvalersi dell'istituto che prevede la formula del diritto di superficie (caso B1), ma configurando una vera e propria opera pubblica in cessione, una **dotazione territoriale di urbanizzazione secondaria**. Tali immobili, destinati all'affitto permanente, verranno gestiti direttamente dal Comune configurandosi quale edilizia ERS o ERP in funzione delle esigenze.

In tal caso, considerato l'evidente e prevalente interesse pubblico, potranno essere valutate forme di premialità necessarie a garantire la sostenibilità economica dell'intervento proposto, proporzionate nella loro quantificazione, anche in considerazione di:

- eventuali contributi e agevolazioni pubbliche che potranno essere intercettate attraverso la partecipazione a bandi nazionali o regionali;
- eventuali risorse proprie e finanziamenti pubblici comunali;
- eventuali disponibilità, da parte dell'Amministrazione, di aree pubbliche consistenti e strategiche per la realizzazione di ERS o ERP da attuarsi attraverso il contributo del soggetto privato;
- scomputi sul contributo di costruzione;
- premialità in termini di Superficie Totale, nei limiti della capacità edificatoria di sostenibilità.

4.6 Casi particolari e monetizzazioni

Nel caso di **nuovi insediamenti produttivi** in aree permeabili non infrastrutturate è richiesta la corresponsione al comune di un contributo pari al valore al 10% delle aree destinate alle nuove costruzioni. Lo stesso non è dovuto nei casi di ampliamento delle attività produttive esistenti e per l'insediamento di start-up innovative, centri di ricerca convenzionati con Unimore o altre università o centri di formazione professionale.

Negli **interventi complessi misti a prevalente funzione commerciale o terziaria** in rigenerazione valgono le stesse condizioni riportate per i casi A, B1 e B2. L'amministrazione comunale può valutare la corresponsione di un contributo in luogo della realizzazione della quota minima di ERS calcolata sulla Superficie totale quando:

- non emergano carenze o criticità particolari, dall'analisi del contesto e dal quadro regionale di riferimento, in ordine all'offerta abitativa in termini di tipologie di alloggi e tipi di attività e spazi integrativi idonei a interpretare le esigenze esistenti;
- le dimensioni complessive, o la conformazione dell'area non consentano di realizzare interventi sostenibili sotto il profilo funzionale (per esempio, quando corrispondono a fazzoletti di terreno marginali e scarsamente integrati con il contesto, o le aree siano condizionate da aspetti vincolistici che ne limitano fortemente l'edificabilità o siano in adiacenza ad aree produttive o infrastrutture impattanti);
- il reperimento di aree per ERS, anche fuori comparto, non risponda a sufficienti criteri di sostenibilità e funzionalità.

Le monetizzazioni, quando ammesse, si possono configurare come segue:

- Non viene realizzata la quota di capacità edificatoria ERS dovuta, ma viene ceduta una porzione di comparto (extra dotazioni di U2 minime) su cui l'Amministrazione potrà attuare politiche pubbliche (ERP, Edilizia Residenziale Pubblica). In questo caso, la monetizzazione sarà quantificata sulla base del valore della capacità edificatoria non realizzata con riferimento alla Superficie Totale.
- Non viene realizzata né la quota di capacità edificatoria ERS dovuta né ceduta area per l'attuazione di politiche pubbliche da parte dell'Amministrazione. In questo caso, la monetizzazione sarà quantificata sulla base del valore della capacità edificatoria non realizzata con riferimento alla Superficie Totale, oltre alla corresponsione al Comune di un contributo pari al valore del 20% delle aree (Ster) destinate a nuove costruzioni.

Ai fini della quantificazione del contributo da corrispondere all'Amministrazione in luogo della realizzazione della quota minima di ERS, si ipotizza un contributo pari al 50% del monte canoni che l'operatore percepirebbe da una locazione ventennale.

Si considera un parametro semplificato, con riferimento agli Accordi territoriali vigenti, in attuazione della L. n. 431/98, corrispondente ad un alloggio di tipologia media (SU 50/70 mq) ubicato in sub fascia E – periferica. Ad esso corrisponde un monte canone ventennale lordo e non capitalizzato pari ad euro 150.000,00 (euro 7500,00 annui * 20 anni).

Ne deriva che il contributo da corrispondere per ogni alloggio non realizzato è pari ad euro 75.000,00 corrispondenti ad euro **625 per ogni mq di Superficie totale non realizzata** (rif. St media alloggio 120 mq).

Il contributo al mq. di St dovrà essere rideterminato annualmente con riferimento al canone annuo aggiornato secondo quanto previsto dalla L. 431/98. La rideterminazione sarà oggetto di apposita determinazione dirigenziale.

Per interventi che interessano un'area inferiore a un ettaro è ammessa la corresponsione al Comune di un contributo pari al valore del 20% delle aree destinate a nuove costruzioni. Ai fini del calcolo di tale contributo, si stabiliscono i valori riportati nella tabella sottostante con riferimento alla STer da cedere per la quota ERS.

Fascia OMI/area territoriale	(media valori)
Centrale e semicentrale (B3-C7-C8)	euro 277 al mq.
Periferica (D26-D27-D28-D29-D30) Area di maggior pregio	euro 220 al mq.
Suburbana di maggior pregio (E4-E5-E6 -E10)	euro 198 al mq.
Periferica (D31-D32-D33) Area di minor pregio	euro 182 al mq.
Suburbana di minor pregio (E7-E8-E9)	euro 168 al mq.
Suburbana ed Extraurbana (R3)	euro 124 al mq.

Tali valori sono calcolati partendo da un'incidenza media delle aree pari al 20% dei valori OMI correnti (valore massimo eventualmente incrementato del 30% per abitazioni civili in stato conservativo Ottimo), cui si aggiungono differenziazioni per alcune porzioni di territorio della città identificate nelle aree a nord (D32 e D33) e a ridosso (D31) della ferrovia MI-BO, e nelle aree frazionali (per queste ulteriore abbattimento del 30%).

Tali valori saranno aggiornati periodicamente sulla base della pubblicazione dei valori OMI.

Sono fatte salve le monetizzazioni previste ai sensi dell'art. 4.5.4 delle Norme DU1 del PUG.

4.7 Specifiche tecniche – criteri premiali

Ai sensi del c. 8 dell'art. 22 dell'Atto di Coordinamento delle Dotazioni Territoriali (DGR 110/2021), gli Accordi Operativi e i Piani Attuativi di Iniziativa Pubblica riconoscono alle aree destinate ad ERS una propria capacità edificatoria che è utilizzata dal Comune (o dai soggetti da lui designati) per la realizzazione di alloggi in locazione permanente. In conformità alle indicazioni del PUG sui fabbisogni di edilizia residenziale sociale e tenendo conto delle specifiche esigenze presenti sul territorio, gli Accordi Operativi e i Piani Attuativi di Iniziativa Pubblica possono altresì prevedere che una quota delle medesime aree sia destinata alla realizzazione di altre tipologie di interventi di edilizia residenziale sociale.

In tal caso, ai fini attuativi:

- alle quantità edificatorie derivanti dall'indice perequativo raggiunto grazie alla Valutazione del Beneficio Pubblico (art. 2.4.3 delle DU1-Norme del PUG), potranno **aggiungersi ulteriori mq** calcolati in funzione della Tabella 1.
- le quantità edificatorie complessive (intervento privato ed intervento ERS) non dovranno essere maggiori della quantità edificatoria di sostenibilità (calcolata moltiplicando l'indice di sostenibilità per la superficie territoriale del comparto, ai sensi della PARTE II delle DU1 di PUG);
- sulla porzione di Superficie Territoriale destinata all' ERS dovrà essere assicurata **almeno** la quantità edificatoria minima prevista dal PUG, corrispondente al 20% della Superficie Totale di edificazione complessiva.

Tabella 1 – Premialità CASO B1

Tipologia di ERS per l'affitto	
Tipologie di locazione	Incremento da applicare alla Superficie Totale
non inferiore ai 20 anni	+ 20%
permanente	+ 70% fino all'indice di Sostenibilità.

5. Sostenibilità economico-finanziaria delle proposte

5.1 Elementi della proposta

Nella relazione finanziaria a corredo della manifestazione di interesse devono essere esplicitati tutti gli elementi che concorrono alla formazione del piano economico degli interventi, compresi gli indicatori finanziari di valutazione del progetto, allo scopo di dimostrare la reale e concreta fattibilità operativa degli interventi ERS nelle varie forme proposte.

Devono essere, altresì, evidenziati gli elementi che concorrono alla formazione del prezzo massimo di alienazione (costi di realizzazione) e i ricavi attesi (cessioni e canoni) da riportare nel modello economico-finanziario di sintesi in appendice alla relazione finanziaria da allegare alla presentazione dell'istanza.

5.2 Prezzi massimi di alienazione degli alloggi ERS

5.2.1 Ambito di applicazione

I prezzi di alienazione unitari proposti, riferiti alla superficie lorda vendibile, si applicheranno ai seguenti casi:

- per la vendita convenzionata a prezzo calmierato degli alloggi ERS realizzati su area privata;
- per l'alienazione degli alloggi ERS destinati alla locazione a termine, allo scadere del vincolo medesimo;
- per l'alienazione degli alloggi ERS destinati alla locazione con patto di futura vendita.

5.2.2 Formazione del prezzo massimo calmierato e modalità di aggiornamento

Nella formazione del prezzo calmierato si dovrà tener conto delle seguenti voci con riferimento alla superficie indicata al paragrafo 5.3:

- Valore delle aree, secondo quanto stabilito nel successivo paragrafo 5.2.3;
- Costo di costruzione, secondo quanto indicato nel successivo paragrafo 5.2.4;
- Contributo di costruzione (oneri U1-U2-QCC), secondo quanto previsto dalla deliberazione di Consiglio Comunale n. 69/2019, come integrata dalla DGR n. 91/2024 a partire dalla data di pubblicazione sul BURERT n. 20 del 23/01/2024;
- Spese tecniche e generali, secondo quanto indicato nel successivo paragrafo 5.2.5;

È necessario riportare nei prospetti economici tutti gli scomputi, bonus edificatori, contributi, agevolazioni, che concorrono all'abbattimento del prezzo, quali ad esempio:

- azzeramento della quota di contributo di costruzione ai sensi dell'art. 32, comma 3, L. 15/2013;
- eventuale riduzione del valore delle aree pubbliche concessi in diritto di superficie;
- eventuali scomputi di oneri ammessi dalle norme vigenti;
- eventuali bonus aggiuntivi di capacità edificatorie che l'amministrazione comunale si riserva di concedere per la sostenibilità complessiva dell'operazione finalizzata all'interesse pubblico;
- eventuale esenzione IMU per alloggi in locazione a canone convenzionato;
- ulteriori forme di contributi/agevolazioni.

È riconosciuta la facoltà ai conduttori degli alloggi in locazione a termine, secondo quanto previsto dal Regolamento di edilizia convenzionata e agevolata approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 33/2018, di chiedere di acquistare l'alloggio oggetto del contratto di locazione a condizione che siano trascorsi almeno quattro anni dalla stipula del contratto medesimo. Tale facoltà non si applica nei casi A e B1.

Tutti i prezzi proposti devono essere caratterizzati da un evidente e coerente ribasso rispetto ai valori di vendita medi correnti nel mercato libero riferiti alla zona di collocazione degli interventi.

Il prezzo massimo di alienazione proposto resterà fisso fino alla data di ultimazione dell'intervento. Successivamente alla data di ultimazione dei lavori, per gli alloggi per i quali non sono stati ancora stipulati i contratti preliminari di vendita e per quelli che saranno alienati allo scadere del vincolo alla locazione, **il prezzo massimo di alienazione secondo le modalità definite negli appositi atti di convenzione, sarà:**

- **rivalutato** sulla base della variazione, accertata dall'Istat, dell'indice generale nazionale dei costi di costruzione di un fabbricato;
- **incrementato** delle eventuali varianti riferibili al miglioramento di aspetti strutturali ed energetici, nonché ad interventi per l'eliminazione delle barriere architettoniche;
- **diminuito** in funzione della vetustà dell'edificio.

5.2.3 Valore delle aree ai fini della determinazione del prezzo massimo calmierato

1. Ai fini della determinazione del valore convenzionale delle aree si assumono, quale riferimento per il calcolo, i **valori O.M.I.** pubblicati periodicamente dall'Agenzia delle Entrate. Alla data di presentazione della proposta viene assunto come riferimento il valore di mercato massimo dell'O.M.I. nella fascia e zona di ubicazione dell'intervento relativo alla tipologia **"Abitazioni Civili"**, allo stato conservativo **"OTTIMO"**. Qualora non fosse presente lo stato conservativo di cui sopra, si assumerà quale riferimento il valore massimo dello stato conservativo **"NORMALE"** incrementato del 30%.
2. Il valore unitario del terreno oggetto di intervento sarà determinato applicando al valore calcolato ai sensi del comma 1 un'incidenza dell'area pari al 20%, con riferimento agli interventi in edilizia libera.

3. Per l'edilizia ERS realizzata su area privata per la vendita calmierata, con o senza vincoli di destinazione alla locazione, si assumerà come riferimento il valore di cui al precedente punto 2 ridotto del 50%.

Per l'edilizia ERS realizzata su area concessa in diritto di superficie destinata alla locazione di medio-lungo periodo il valore dell'area sarà determinato sulla base dei benefici pubblici derivanti da una valutazione della proposta con riferimento alla durata della locazione, alle categorie di beneficiari individuati, ai valori utilizzati per il riscatto del diritto di superficie secondo le norme in vigore.

5.2.4 Costo di costruzione alloggi e modalità di aggiornamento

Per costo di costruzione deve intendersi l'importo dei lavori occorrenti per ultimare a regola d'arte gli interventi di ERS e comprensivi di oneri di sicurezza e di eventuali imprevisti accertati. Il costo di costruzione di riferimento massimo, comprendente i costi della manodopera, dei materiali, dei noli, dei trasporti e degli utili del costruttore. Esso non potrà superare in ogni caso quello determinato ai sensi del prezzario delle opere pubbliche vigente della Regione Emilia-Romagna.

Tale costo resterà invariato per la durata massima di 18 mesi dalla chiusura della procedura dell'avviso pubblico, tenuto conto che, dalla data di approvazione delle proposte, non dovranno intercorrere comunque più di 12 mesi per l'avvio dei lavori.

Solo nel caso di ritardi imputabili all'amministrazione, per il rilascio dei titoli edilizi, si procederà ad aggiornare il costo di costruzione con frequenza semestrale, a datare dalla scadenza del periodo di cui sopra, sulla base della variazione dell'indice Istat del costo di costruzione di un fabbricato residenziale fino alla data di presentazione del titolo edilizio.

Il costo di costruzione così aggiornato resterà fisso fino all'ultimazione dell'intervento. In ogni caso non potrà subire modifiche fino alla prima assegnazione (contratto di locazione o cessione in proprietà calmierata).

5.2.5 Spese tecniche e generali

Per spese tecniche e generali si intendono tutti i costi sostenuti per la progettazione, direzione lavori, sicurezza, collaudi, rilievi e accatastamenti, allacciamenti alle reti dei servizi pubblici, polizza CAR e postuma decennale ai sensi dell'art. 4 del D. Lgs. n° 122/2005 con estensione alle impermeabilizzazioni delle coperture, pavimenti, rivestimenti, intonaci, certificazioni di legge (energetica, impianti, ecc....).

Le spese tecniche ammesse non possono superare il 9% del costo di costruzione. Le spese generali ammesse non possono superare il 7%.

5.3 Superficie lorda vendibile (SLV)

Si tratta di una superficie convenzionale di riferimento per il calcolo del prezzo di alienazione a corpo degli alloggi, comprese le pertinenze, risultante dalla somma delle superfici di seguito dettagliate.

La superficie vendibile (SLV) di ciascun alloggio è determinata in base alle seguenti componenti:

- a) Alloggio, 100% della superficie calpestabile (compresi pilastri e tramezze interne);

- b) Muri perimetrali, 100% fino allo spessore massimo di cm 50;
- c) Muri perimetrali in comunione (con altre unità immobiliari e quelli con gli spazi condominiali), 50% fino allo spessore max di cm 25;
- d) Logge e Verande, 100% della superficie praticabile coperta chiusa su tre lati fino a 10 mq. (la parte eccedente è calcolata al 50%);
- e) Balconi, 50% della superficie praticabile in aggetto fino a 10 mq. (la parte eccedente è calcolata al 25%);
- f) Terrazzi e Lastrici di pertinenza dell'unità immobiliare, 30% della superficie lorda;
- g) Cantine/Soffitte, comprensive dei muri come indicati alle lettere b) e c), 50% della superficie lorda (non saranno conteggiate le superfici aventi un'altezza netta inferiore a 1 ml.);
- h) Autorimesse, comprensive dei muri come indicati alle lettere b) e c), 50% della superficie lorda;
- i) Posti auto privati coperti, 20% della superficie (sia esterni che in autorimesse collettive);
- j) Aree verdi e/o pavimentate poste al piano terra di pertinenza esclusiva delle abitazioni, 10% della superficie.

5.4 Canoni di locazione

5.4.1 Ambito di applicazione

A tutti gli interventi ERS destinati alla locazione permanente, a termine e con PFV si applicherà un canone annuo massimo calcolato ai sensi dell'Accordo Territoriale vigente al momento della sottoscrizione del contratto, in attuazione della L. 431/98 e del DM 16/01/2017.

5.4.2 Modalità di calcolo e aggiornamento

Il canone annuo massimo viene determinato con riferimento al minimo mensile della sub-fascia di appartenenza rapportato a 12 mensilità.

Al canone così calcolato dovrà essere applicata una riduzione non inferiore al 10%.

Tale canone non è comprensivo delle spese condominiali e degli altri oneri accessori posti dalla legge a carico del conduttore.

Il compenso dell'amministratore resta a carico della proprietà degli alloggi.

L'aggiornamento del canone annuo è stabilito secondo quanto previsto dall'Accordo di cui sopra in attuazione della L. n. 431/98.

Ai fini del calcolo della superficie di riferimento per il calcolo del canone massimo annuo applicabile, la superficie dell'alloggio, espressa in metri quadrati, con arrotondamento in difetto e in eccesso al numero intero più vicino, è data dalla sola dimensione di calpestio dell'appartamento, senza le pertinenze, gli spazi esterni, i balconi e i terrazzi, in conformità a quanto previsto dall'Accordo territoriale vigente in attuazione della L. 431/98 e del DM 16/01/2017.

5.4.3 Quota di alloggi a disposizione del Comune di Modena

Una quota non inferiore al 30% di alloggi ERS destinati alla locazione a termine su aree concesse in diritto di superficie o private dovrà essere messa a disposizione del Comune di Modena (Agenzia Casa) o altro Ente indicato dall'amministrazione comunale. Per questi alloggi il canone, calcolato ai sensi del paragrafo 5.4.1, sarà ridotto del 20%.

5.4.4 Rinvio

Per tutto quanto non contemplato dal presente documento, si rinvia alla Legge n. 431 del 9 dicembre 1998 sulle locazioni abitative *"Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo"*.

5.5 Indicazioni per la disciplina della locazione con patto di futura vendita

Quale forma contrattuale alternativa finalizzata all'acquisto della proprietà immobiliare dopo un periodo di locazione/godimento, l'amministrazione comunale ha individuato la "locazione con patto di futura vendita", che si caratterizza per un frazionamento del prezzo di acquisto da corrispondere nel tempo e con conseguente traslazione della data dell'atto definitivo di compravendita.

Si tratta di una forma atipica basata su uno schema diviso in due step: il primo, quello del godimento dell'immobile a condizioni prefissate, il secondo, differito nel tempo che riguarda il trasferimento della proprietà sempre a condizioni prefissate.

Il contratto deve prevedere:

- l'obbligo di trasferire la proprietà solo per il locatore, mentre il conduttore conserva la facoltà di rinunciare all'acquisto;
- il periodo minimo della locazione non inferiore a 4 anni e non superiore a 8 anni;
- la possibilità di corrispondere il canone concordato per il periodo di godimento, al quale aggiungere un acconto prezzo non superiore al 10% del prezzo a corpo dell'alloggio stabilito, versato alla sottoscrizione del preliminare, oltre una rata finale a saldo;
- la possibilità di corrispondere un canone concordato maggiorato, composto in parte da una somma da imputare in conto canone, e l'altra da imputare in conto prezzo di vendita, oltre rata finale a saldo;
- la possibilità di corrispondere, in accordo tra le parti, pagamenti in acconto sul prezzo a corpo di vendita dell'alloggio stabilito comunque non superiore complessivamente al 50% del prezzo medesimo durante il periodo locativo.

Tutti gli importi versati dal conduttore in conto vendita devono essere garantiti da garanzia fideiussoria ai sensi del D. Lgs. n. 122/2005.

6. Disciplina delle convenzioni di Edilizia Residenziale Sociale

6.1 Convenzioni

La disciplina specifica di ogni intervento sarà trattata in apposite convenzioni, i cui schemi tipo saranno approvati successivamente dall' amministrazione comunale.

6.2 Durata e criteri

Gli interventi di ERS realizzati su area privata saranno disciplinati da apposita convenzione ai sensi dell'art. 33 della L.R. n° 15/2013, in attuazione dell'art. 17 del D.P.R. n° 380/2001.

La durata delle convenzioni per l'edilizia abitativa convenzionata su area privata non potrà essere inferiore a 20 e non superiore a 30 anni.

Per gli interventi di edilizia residenziale realizzati su area pubblica concessa in diritto di superficie sarà stabilita una durata della validità non inferiore ad anni 60 e non superiore ai 99 anni, eventualmente rinnovabili.

La convenzione stabilirà le caratteristiche e i parametri del singolo intervento con riguardo:

- alle caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi;
- alla determinazione dei prezzi di vendita degli alloggi, sulla base del costo delle aree, della costruzione e delle opere di urbanizzazione, nonché delle spese tecniche e generali, compresi gli oneri finanziari;
- alla determinazione dei canoni di locazione;
- alla durata della validità;
- obblighi e vincoli, anche in riferimento alle modalità di riscatto del diritto di superficie.

La convenzione dovrà disciplinare, inoltre, tutti gli indicatori edilizi che in sede di valutazione del beneficio pubblico del progetto hanno premiato l'operatore (vedasi capitolo 7).

Le convenzioni stabiliranno anche i requisiti dei beneficiari dell'edilizia residenziale sociale, come riportato nel paragrafo successivo.

6.3 Beneficiari degli alloggi ERS

6.3.1 Requisiti soggettivi generali obbligatori

Le politiche pubbliche sono volte a favorire l'affitto e l'acquisto degli alloggi ERS a favore delle persone in possesso dei seguenti requisiti generali:

- cittadinanza italiana o altra condizione ad essa equiparata prevista dalla legislazione vigente;
- residenza o sede dell'attività lavorativa nel Comune di Modena;

- il nucleo familiare che si trasferisce nell'alloggio ERS deve trovarsi nelle condizioni di impossidenza, come definite dall'art. 4 del Regolamento di edilizia convenzionata e agevolata, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 33/2018;
- possesso dei requisiti di moralità, definiti dall'art.2 del suddetto Regolamento, da attestarsi mediante dichiarazione sostitutiva resa ai sensi degli art. 46 e 47 del DPR 445/2000.

I requisiti attengono ai seguenti stati, fatti o qualità del nucleo familiare che andrà ad abitare l'alloggio e dovranno essere posseduti al momento della stipula del contratto di locazione/godimento e dell'atto di acquisto dell'immobile.

Una quota non inferiore al 10% degli alloggi proposti deve essere destinata a giovani coppie, come declinate dal regolamento citato.

6.3.2 Ulteriori requisiti soggettivi preferenziali

Fermo restando i requisiti obbligatori, gli alloggi saranno rivolti in via preferenziale alle seguenti categorie:

- nucleo familiare residente a Modena in alloggi in locazione, con preferenza di chi occupa alloggi inadeguati. Per alloggio non adeguato a tal fine si intende quello di superficie abitabile inferiore a 14 mq. per ogni abitante, per i primi 4 abitanti, e mq. 10, per ciascuno dei successivi, ai sensi dell'art. 2 del D.M. 5 luglio 1975, in particolare quando siano presenti barriere architettoniche;
- nucleo familiare con presenza di persona con disabilità certificata, pari o superiore al 66%;
- nucleo familiare monogenitoriale con minori di età inferiore a 18 anni, con figli fiscalmente a carico, anche parzialmente;
- nucleo familiare di cui almeno uno dei componenti abbia un'età pari o superiore a 65 anni.
- nuclei familiari residenti a Modena sottoposti a provvedimenti esecutivi di sfratto per cause diverse dalla morosità;
- enti del terzo settore iscritti all'apposito registro unico nazionale ai sensi del D.lgs n. 117/2017 "Codice del terzo settore a norma dell'art. 1 comma 2 lett.b della L. 6 giugno 2016 n. 106"

L'Amministrazione comunale si riserva di individuare per ogni intervento e in funzione dei fabbisogni abitativi rilevati ulteriori destinatari appartenenti alle categorie in condizione di fragilità economica e sociale.

6.3.3 Trasparenza delle procedure di assegnazione/cessione degli alloggi

Il proponente, sia per locazione che per la cessione degli alloggi a prezzi calmierati, dovrà assicurare la trasparenza e l'evidenza pubblica delle procedure di assegnazione e di vendita. A tal proposito dovrà sottoporre agli uffici competenti, per la necessaria validazione, il testo dell'avviso pubblico e le modalità di pubblicità ai fini dell'individuazione e selezione dei conduttori e degli acquirenti.

6.3.4 Garanzie per i beneficiari

Nel caso di cessione a prezzi calmierati degli alloggi, il proponente dovrà rilasciare ai promissari acquirenti degli alloggi apposite ricevute attestanti l'avvenuto versamento degli acconti sul prezzo, nonché le fideiussioni di legge previste a garanzia dei versamenti effettuati, così come previsto dal "Regolamento di edilizia convenzionata e agevolata", approvato con deliberazione di Consiglio comunale n. 33/2018.

In particolare, il soggetto attuatore dovrà inviare al Comune i preliminari d'acquisto registrati, nonché la fideiussione prevista dall'art. 2 del Dlgs n. 122/2005 e s. m. e i., entro 30 giorni dalla registrazione; la fideiussione dovrà essere bancaria o assicurativa (primario istituto in ambito nazionale) o rilasciata da intermediari finanziari iscritti negli appositi elenchi e autorizzati dalla Banca d'Italia al rilascio di fideiussioni ai sensi dell'art. 2 del Dlgs n. 122/2005 e s. m. e i.

Nel caso di assegnazione in locazione degli alloggi, il proponente dovrà inviare al Comune i contratti di locazione entro 30 giorni dalla registrazione.

6.4 Requisiti degli operatori economici

Il proponente, oltre a dimostrare il possesso della capacità di contrattare con la pubblica amministrazione, deve dimostrare la propria capacità tecnica, professionale ed economica attraverso idonea documentazione prevista dalle norme vigenti.

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà, a seguito delle verifiche di cui sopra, di richiedere apposita garanzia fideiussoria al fine di garantire la completa realizzazione dell'intervento.

6.5 Mutui

Il proponente può stipulare con gli istituti di credito appositi mutui fondiari occorrenti per finanziare l'intervento nella misura massima del 75% del valore dell'intervento. Il mutuo eventualmente contratto non potrà in nessun caso essere garantito dai promissari acquirenti, in particolar modo per i soci di cooperative di qualsiasi natura giuridica.

6.6 Modalità di pagamento degli alloggi

Il proponente si impegna ad applicare, per la vendita di ciascun alloggio di edilizia residenziale sociale, le seguenti modalità e termini di pagamento espressi in percentuale rispetto al prezzo a corpo di ciascun alloggio:

- a) fino ad un massimo del 20% alla stipula del preliminare, con emissione della relativa fideiussione;
- b) saldo al rogito non inferiore al 20%.

I restanti pagamenti intermedi potranno essere concordati tra le parti e comunicati al Comune di Modena.

Eventuali modifiche ai massimali di cui alle lettere a) e b) potranno essere richieste dagli acquirenti e comunicate al Comune di Modena previa accettazione del venditore.

Il venditore dovrà inviare al Comune i preliminari d'acquisto registrati, nonché la fideiussione prevista dall'art. 2 del Dlgs n. 122/2005 e s. m. e i., entro 30 giorni dalla registrazione.

La fideiussione dovrà essere bancaria o assicurativa (primario istituto in ambito nazionale) o rilasciata da intermediari finanziari iscritti negli appositi elenchi e autorizzati dalla Banca d'Italia al rilascio di fideiussioni ai sensi dell'art. 2 del Dlgs n. 122/2005 e s. m. e i.

Per i pagamenti dei ratei concordati, effettuati oltre 30 giorni dai termini fissati, potranno essere richiesti gli interessi maturati sui ratei scaduti, calcolati al tasso di sconto della Banca Centrale Europea (BCE) alla data del versamento + 2 punti percentuali.

Gli interessi eventualmente addebitati all'acquirente non costituiranno corrispettivo per l'acquisto degli alloggi.

7. Requisiti minimi qualitativi e la Valutazione del beneficio pubblico del PUG

Perché le proposte di ERS siano ritenute idonee è richiesta la rispondenza criteri progettuali definiti di seguito:

- Inserimento nel contesto – Localizzazione
- Inserimento nel contesto – Tipologia edilizia
- Mobilità sostenibile
- Qualità ecologica
- Attacco a terra
- Mix abitativo
- Mix funzionale
- Qualità architettonica
- Aspetto sociale

Tale rispondenza è valutata considerando requisiti minimi di riferimento, in mancanza dei quali la proposta non potrà essere ritenuta compatibile con la definizione di ERS.

Inoltre, ai fini della valutazione dei progetti attraverso lo strumento della Valutazione del Beneficio pubblico, tali requisiti minimi entrano in gioco quale **elemento di riferimento per l'attribuzione dei punteggi**, in quanto, assicurando **prestazioni migliori rispetto ad essi**, si potranno intercettare gli indicatori ad essi associati. Quanto riportato è illustrato attraverso cinque schede guida allegate al presente documento, le quali traducono attraverso schemi ed esempi i requisiti minimi e quelli a cui si associa premialità, rendendo più chiare le soluzioni preferenziali e quelle non ammesse.

L'elenco degli indicatori che possono essere intercettati attraverso una buona proposta di ERS viene riportato di seguito:

COERENZA

A.1.3.1 - Contributo alla mobilità sostenibile e all'accessibilità universale mediante potenziamento della rete ciclabile e pedonale e delle zone 30;

- A.1.3.5 - Interventi mirati a potenziare e qualificare il TPL e a favorire l'intermodalità;
- A.2.1 – Sviluppo dei servizi ecosistemici;
- A.2.2.1 - Corretta progettazione delle aree verdi;
- A.3.1.3 – Realizzazione di comunità energetiche;
- A.3.1.4 - Coinvolgimento della cittadinanza nella definizione delle esigenze collettive del contesto mediante processi di partecipazione;
- A.3.2.2 - Inserimento di destinazioni d'uso integrate con la residenza;
- A.3.2.3 - Quota di alloggi ERS destinata a bilocali (per giovani coppie, studenti, lavoratori temporanei, ecc.) pari o superiore al 10% dei complessivi alloggi.

SOSTENIBILITÀ

- B.1.3 - Interventi sulla rete infrastrutturale riferibili al PUMS;
- B.2.2 - Realizzazione di iniziative di autoconsumo collettivo o comunità energetiche rinnovabili;
- B.2.3 – Riduzione dell’impatto edilizio;
- B.3.1 - Corretto inserimento nel contesto;
- B.3.2 – Accessibilità universale;
- B.3.4 - Realizzazione di ERS;
- B.2.4 - Quota del fabbisogno energetico complessivo soddisfatto da FER;
- B.3.3 - Inserimento e gestione di funzioni qualificanti;
- B.3.5 – Interventi di bioedilizia;
- B.3.6 – Realizzazione di eco-quartieri;
- B.3.7 - Diversificazione delle tipologie degli alloggi;
- B.3.8 - Permeabilità e integrazione dei piani terra degli edifici con il tessuto circostante.

Di seguito si riportano, per ogni criterio, i requisiti minimi. In appendice al documento si riportano degli schemi progettuali esemplificativi dei requisiti minimi.

7.1 Inserimento nel contesto – Localizzazione

REQUISITO MINIMO: gli edifici ERS non sono isolati ma integrati con gli altri edifici residenziali del comparto e con gli spazi pubblici.

I nuovi interventi dovranno essere contestualizzati rispetto ai tessuti limitrofi mediante adeguata analisi dell'intorno sotto il profilo architettonico e di impianto, al fine di intercettare gli elementi caratterizzanti e identitari. Inoltre, dovranno orientare la progettazione ad un "disegno di città organico e compiuto rispetto ai tessuti limitrofi ", salvaguardando e valorizzando, se esistenti, gli elementi identitari e garantire continuità fruitiva degli spazi aperti pubblici e privati mediante l'implementazione della mobilità dolce.

La progettazione degli edifici e delle aree pertinenziali deve rispondere a criteri di coerenza e coordinamento urbanistico e architettonico con riferimento all'intero comparto.

Gli allineamenti planimetrici e altimetrici, le tipologie degli edifici, dei manufatti in genere (vedi recinzioni) e i materiali previsti, devono tendere a un linguaggio comune capace di determinare una fisionomia insediativa univoca.

7.2 Inserimento nel contesto – Tipologia edilizia

REQUISITO MINIMO: gli edifici ERS presentano tipologie edilizie ad alta densità che limitano il consumo di suolo.

Sono da prediligere tipologie ad alta densità abitativa, come edifici a torre, in linea o a corte. Le tipologie a bassa densità, come le villette a schiera, non sono ritenute ammissibili quali proposte di ERS.

La scelta della tipologia più adeguata non è l'unico fattore che concorre al buon inserimento nel contesto di un nuovo insediamento. In contesti più rarefatti, ad esempio, la scelta di tipologie con un alto numero di piani può consentire il risparmio di suolo e non generare ricadute negative sul contesto in termini di coni d'ombra o occlusione di visuali di pregio. Al contrario, l'intervento su contesti urbani consolidati e densi deve tener conto di numerose possibili nuove interferenze generate, le quali sono da mitigare attraverso la scelta attenta del numero di piani, la collocazione degli edifici, i materiali per gli involucri e gli spazi aperti, la collocazione e l'importanza delle zone verdi.

7.3 Mobilità sostenibile

REQUISITO MINIMO: Accesso ai sistemi di mobilità pubblica e/o sostenibile.

7.4 Qualità ecologica

REQUISITO MINIMO: rispetto dell'Indice RIE e della normativa sull'invarianza idraulica.

7.5 Attacco a terra

REQUISITO MINIMO: gli edifici ERS presentano spazi condominiali comuni condivisi e non recintati.

La principale caratteristica dei comparti di ERS è quella di garantire una buona qualità dell'abitare a prezzi contenuti. A questo fine è fondamentale una condivisione degli spazi aperti comuni che garantisce il raggiungimento di entrambi gli obiettivi: da una parte viene favorita la socialità, la condivisione e lo scambio grazie alla presenza di ampi spazi comuni di aggregazione, dall'altra il contenimento delle spese di realizzazione, fondamentale per assicurare prezzi calmierati.

7.6 Mix abitativo

REQUISITO MINIMO:

A - Alloggi piccoli: devono disporre di soggiorno con angolo cottura, bagno, 1 camera da letto doppia o 1 doppia e una singola.

B - Alloggi medi: devono disporre di soggiorno con cucina /angolo cottura, bagno, 2 camere doppie o 1 doppia e 2 singole.

C - Alloggi grandi: devono disporre di soggiorno, cucina, 2 bagni, 2 camere doppie e 1 singola.

- *Il numero alloggi di tipologia A (alloggi piccoli) dovrà essere compreso tra il 10% e il 40% del numero complessivo di alloggi dell'edificio/.*
- *Il numero alloggi di tipologia C (alloggi grandi) non potrà superare il 20% del numero complessivo di alloggi complessivo dell'edificio.*

Le residenze temporanee (ACT e RCT) concorrono alla diversificazione dell'offerta abitativa, oltre ai tagli degli alloggi indicati. Per ciò che concerne il dimensionamento, fanno riferimento le linee guida approvate con delibera di Consiglio Comunale n 47 del 22.6.2023 (allegato 5 del RE).

7.7 Mix funzionale

REQUISITO MINIMO: fermo restando i minimi indicati dal RE, ciascun edificio o vano scala (nel caso di edifici con più vani scala) dovrà essere dotato di:

- *Stenditoio comune: un locale per ogni vano scala con più di 6 alloggi, con adeguata areazione naturale, di superficie non inferiore a 12 mq, da incrementare in relazione al numero degli alloggi, completo di lavatoio e predisposizione impianto per almeno una lavatrice e un'asciugatrice;*
- *Sala/e collettiva/e (multifunzionale/i), dotate di servizi igienici, che devono rispondere ad esigenze multiple quali spazi per coworking, studio/lettura, ludici/ricreativi.*
- *Deposito biciclette*
- *Spazi di ricarica veicoli e biciclette elettrici*
- *Spazi di raccolta rifiuti porta a porta*

Per le residenze temporanee (ACT e RCT) fanno riferimento le linee guida approvate con delibera di Consiglio Comunale n 47 del 22.6.2023 (allegato 5 del RE).

7.8 Qualità architettonica

REQUISITO MINIMO: rispetto della normativa del Regolamento Edilizio.

7.9 Aspetto sociale

REQUISITO MINIMO: requisiti dei beneficiari (capitolo 6.3); prezzi calmierati (capitolo 5); condivisione di spazi e servizi.

APPENDICE: Schemi esemplificativi requisiti minimi qualitativi

1. INSERIMENTO NEL CONTESTO - LOCALIZZAZIONE

REQUISITO MINIMO

- Gli edifici ERS non sono isolati ma integrati con gli altri edifici residenziali del comparto e con gli spazi pubblici;

PREMIALITÀ

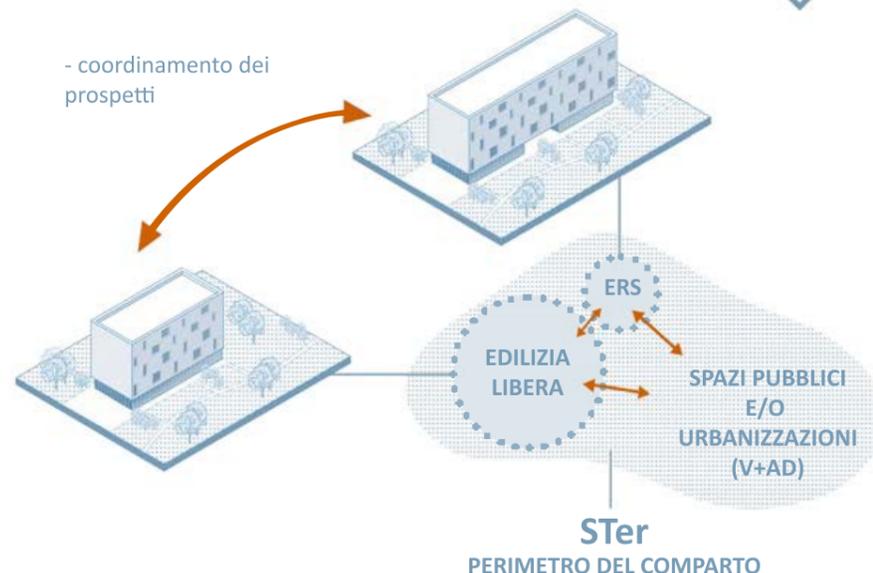
- Gli edifici ERS dialogano con gli altri edifici residenziali del comparto per ciò che concerne impianto e scelte architettoniche;

Indicatori intercettati VBP

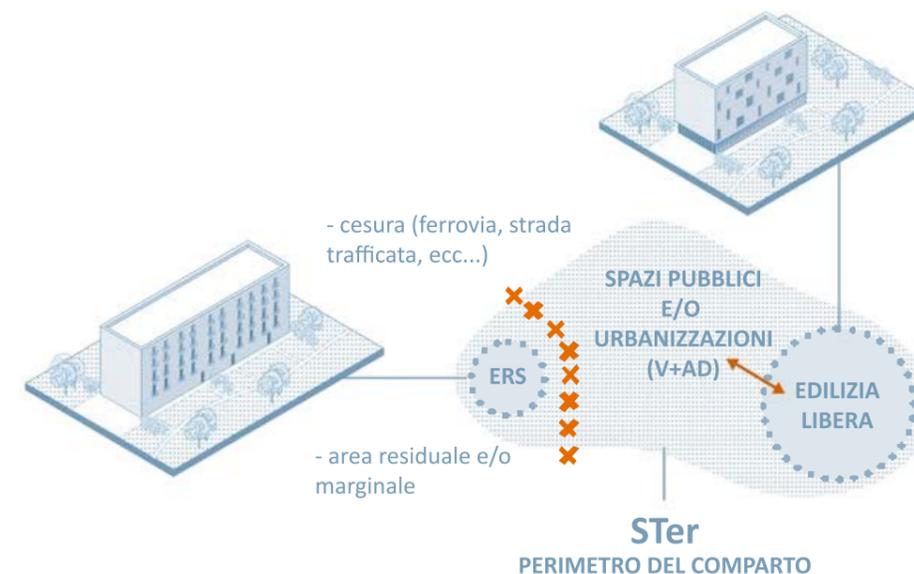
SOSTENIBILITÀ

- B.3.1 Corretto inserimento nel contesto

ESEMPIO CONFIGURAZIONE DA PREFERIRE



ESEMPIO CONFIGURAZIONE NON AMMESSA



2. INSERIMENTO NEL CONTESTO - TIPOLOGIA EDILIZIA

REQUISITO MINIMO

- Gli edifici ERS presentano tipologie edilizie ad alta densità che limitano il consumo di suolo;

PREMIALITÀ

- Gli edifici ERS presentano **elementi e spazi di relazione di connessione (spazi filtro)** tra gli abitanti e la città;

- La collocazione degli edifici nell'area interessata comporta un'attenta valutazione della sagoma e dell'altezza degli edifici circostanti, in relazione al percorso del sole in inverno ed in estate, al fine di individuare le zone d'ombra e le zone di massima insolazione.

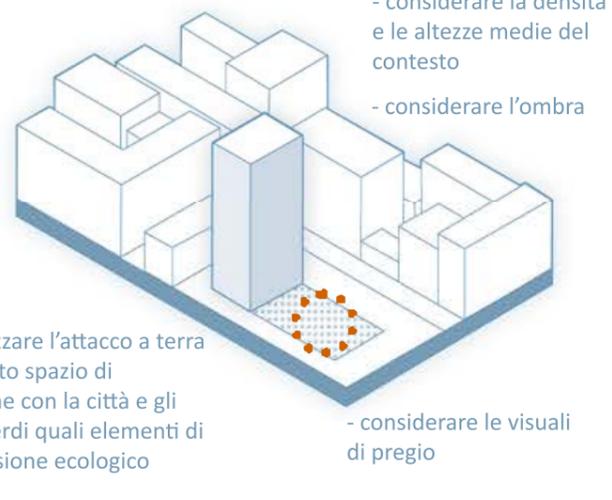
Indicatori intercettati VBP

SOSTENIBILITÀ

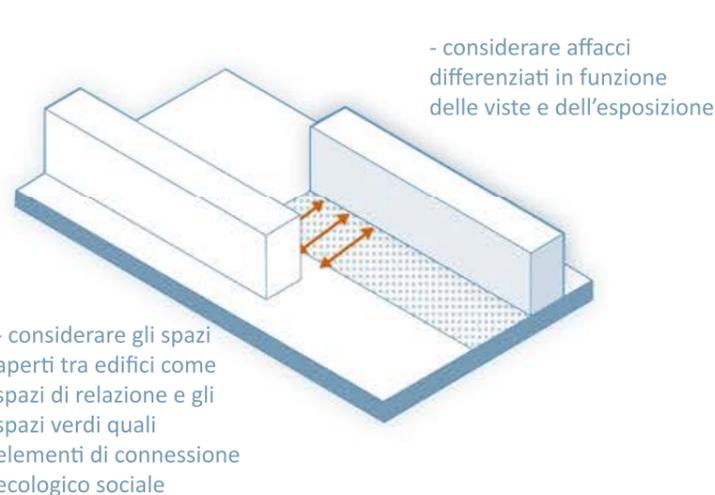
- B.3.1 Corretto inserimento nel contesto

ESEMPI DI CONFIGURAZIONI AD ALTA DENSITÀ CHE LIMITANO IL CONSUMO DI SUOLO

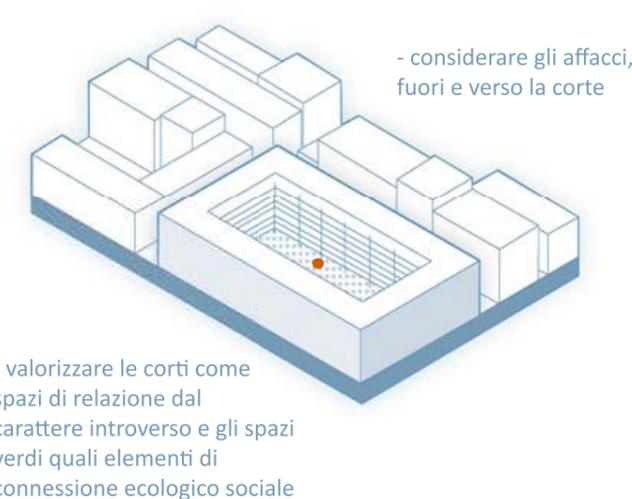
TIPOLOGIA A TORRE



TIPOLOGIA IN LINEA

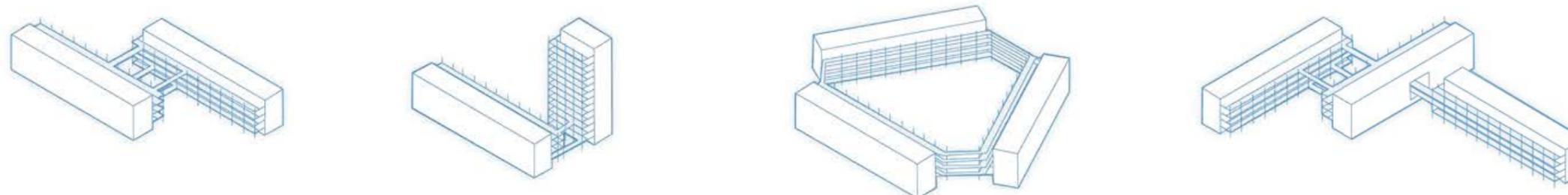


TIPOLOGIA A CORTE



ESEMPI DI AGGREGAZIONI CON BALLATOI

- valorizzare gli spazi comuni di relazione tra edifici



3. MOBILITÀ SOSTENIBILE

REQUISITI MINIMI

Accesso ai sistemi di mobilità pubblica e/o sostenibile

PREMIALITÀ

- L'offerta ERS si integra con soluzioni volte a migliorare la qualità del quartiere dal punto di vista della mobilità sostenibile.

COLLEGAMENTI CICLOPEDONALI



Indicatori intercettati VBP

COERENZA

- A1.3.1 Contributo alla mobilità sostenibile e all'accessibilità universale mediante potenziamento della rete ciclo-pedonale e delle zone 30

SOSTENIBILITA'

- B.1.3 Interventi sulla rete infrastrutturale riferibili al PUMS (piste ciclopedonali)
-B.3.6 requisito d) implementazione e corretta pianificazione del sistema di trasporto pubblico, soluzioni viabilistiche a favore della mobilità sostenibile e quartieri car free [...] percorsi ciclopedonali non intersecati a quelli delle auto e comunque con precedenza a ciclisti e pedoni nell'organizzazione delle strade;

ZONE 30 E QUARTIERI CAR FREE



Indicatori intercettati VBP

COERENZA

- A1.3.1 Contributo alla mobilità sostenibile e all'accessibilità universale mediante potenziamento della rete ciclo-pedonale e delle zone 30

SOSTENIBILITA'

-B.3.6 requisito d) implementazione e corretta pianificazione del sistema di trasporto pubblico, soluzioni viabilistiche a favore della mobilità sostenibile e quartieri car free [...] percorsi ciclopedonali non intersecati a quelli delle auto e comunque con precedenza a ciclisti e pedoni nell'organizzazione delle strade;

TRASPORTO PUBBLICO



Indicatori intercettati VBP

COERENZA

- A1.3.5 Interventi mirati a potenziare e qualificare il TPL e a favorire l'intermodalità

SOSTENIBILITA'

-B.3.6 requisito d) implementazione e corretta pianificazione del sistema di trasporto pubblico, soluzioni viabilistiche a favore della mobilità sostenibile e quartieri car free [...] percorsi ciclopedonali non intersecati a quelli delle auto e comunque con precedenza a ciclisti e pedoni nell'organizzazione delle strade;

4. QUALITÀ ECOLOGICA

REQUISITI MINIMI

Rispetto dell'Indice RIE, della normativa sull'invarianza idraulica

PREMIALITÀ

- L'offerta ERS si caratterizza per le soluzioni sostenibili che garantiscono risparmi sulle bollette e sono rispettose dell'ambiente

COMUNITÀ ENERGETICHE



Indicatori intercettati VBP

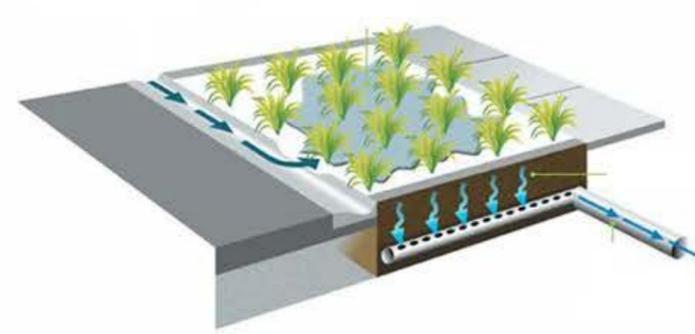
COERENZA

A.3.1.3 Realizzazione di comunità energetiche

SOSTENIBILITA'

B.2.2 Realizzazione di iniziative di autoconsumo collettivo o comunità energetiche rinnovabili

SOLUZIONI E TECNOLOGIE GREEN



Indicatori intercettati VBP

COERENZA

A.2.1 Sviluppo dei servizi ecosistemici

SOSTENIBILITA'

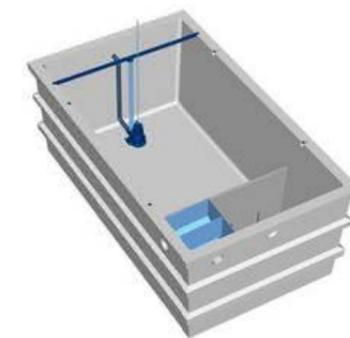
B.2.3 Riduzione dell'impatto edilizio

B.3.5 requisiti: f) presenza di schermi solari; g) sistemi di climatizzazione passiva;

B.3.6 requisiti: a) utilizzo della vegetazione come elemento di progettazione [...] b) utilizzo di fonti energetiche rinnovabili [...]

c) quartiere gas free: non servito dalla rete del gas;

RISPARMIO IDRICO



Indicatori intercettati VBP

SOSTENIBILITA'

B.3.5 requisiti: e) riduzione del consumo idrico e realizzazione di sistemi di gestione, recupero e riuso dell'acqua piovana e smaltimento naturale;

5. ATTACCO A TERRA

REQUISITO MINIMO

- Gli edifici ERS presentano spazi condominiali comuni condivisi e non recintati

PREMIALITÀ

Da valutare sulla base della soluzione proposta. Si vedano le soluzioni esemplificative.

SOLUZIONE 1

Piani terra permeabili, costituiscono spazi di fruizione pubblica: **non ci sono recinzioni** né tra le aree di urbanizzazione secondaria e i comparti, né tra edifici dello stesso comparto.

SOLUZIONE 2

Spazi privati ad uso privato (recintati) al servizio di pochi alloggi e collocati sui retri rispetto alle corti ad uso e fruizione pubblica o in condivisione

SOLUZIONE NON AMMESSA

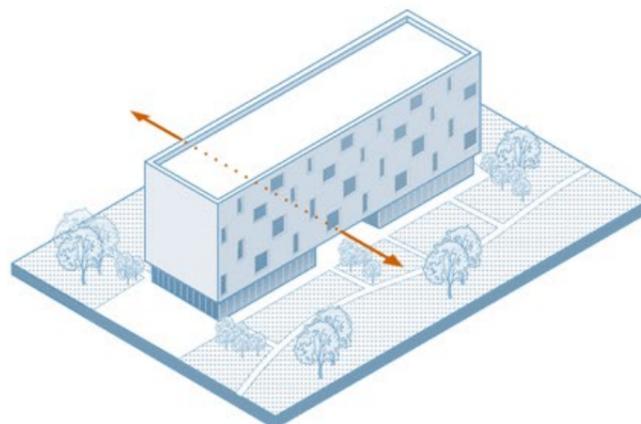
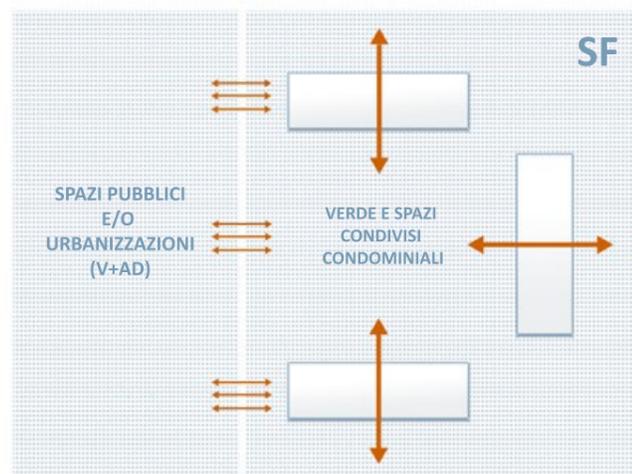
SOLUZIONE 3

Il verde privato è interamente recintato. Non ci sono spazi condivisi condominiali

SOLUZIONE 1



PIENAMENTE COERENTE CON IL PUG
PREMIALITÀ ELEVATA



- Verde condominiale progettato in forma compatta, integrato con il sistema degli spazi pubblici circostanti e relazionato agli edifici.

- Al piano terra, locali ad uso condominiale e spazi integrativi **non minimi** (servizi sociali e sanitari di vicinato, biblioteche, spazi per il coworking, commercio di prossimità, ecc...);

- Garage in interrato.

Indicatori intercettati VBP

COERENZA

- A2.2.1 Corretta progettazione delle aree verdi
- A.3.2.2 Inserimento di destinazioni d'uso integrate con la residenza

SOSTENIBILITÀ

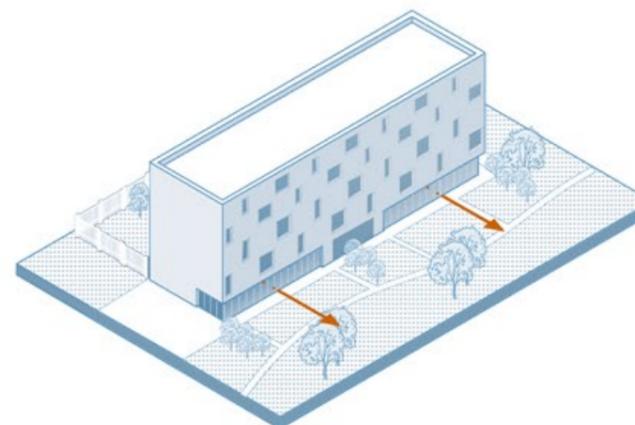
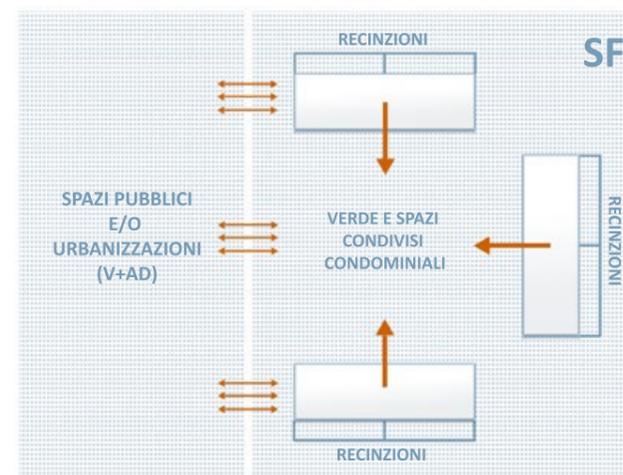
- B.3.6 requisito f) creazione di soluzioni che favoriscano la socializzazione e la vita di comunità degli abitanti, commistione di funzioni abitative e lavorative, realizzazione di servizi per la cittadinanza

- B.3.8 Permeabilità e integrazione dei piani terra degli edifici con il tessuto circostante

SOLUZIONE 2



COERENTE CON IL PUG
PREMIALITÀ CONTENUTA



- Verde condominiale progettato in forma compatta, integrato con il sistema degli spazi pubblici circostanti e relazionato agli edifici.

- Possibilità di recintare il verde privato, ma solo per pochi alloggi

- Al piano terra, locali ad uso condominiale e spazi integrativi minimi;

- Garage in interrato.

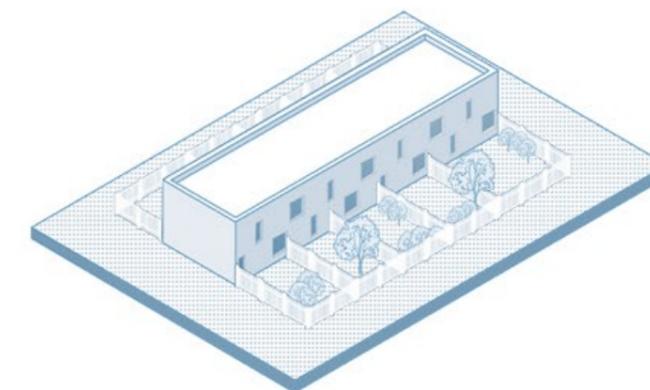
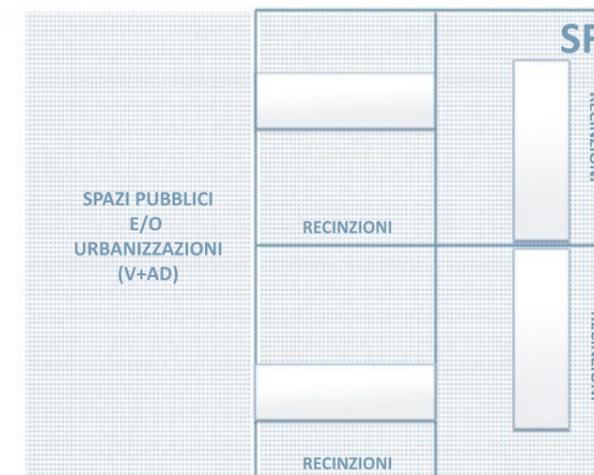
Indicatori intercettati VBP

COERENZA

- A2.2.1 Corretta progettazione delle aree verdi

SOLUZIONE 3

NON AMMESSA



SOLUZIONI NON COERENTI:

- mancanza di spazi comuni condivisi e frammentazione degli spazi verdi;
- tipologie che non limitano il consumo di suolo;
- impianti insediativi che non dialogano con il contesto.

6. MIX ABITATIVO

REQUISITI MINIMI

- La diversificazione dell'offerta abitativa avviene attraverso la progettazione di diversi tagli per gli alloggi sia complessivamente nel comparto, sia all'interno degli stessi edifici o nuclei abitativi;

- A - taglio piccolo
- B - taglio medio
- C - taglio grande

- Il numero alloggi di tipologia A (alloggi piccoli) dovrà essere compreso tra il 10% e il 40% del numero complessivo di alloggi dell'edificio/;

- Il numero alloggi di tipologia C (alloggi grandi) non potrà superare il 20% del numero complessivo di alloggi complessivi dell'edificio/;

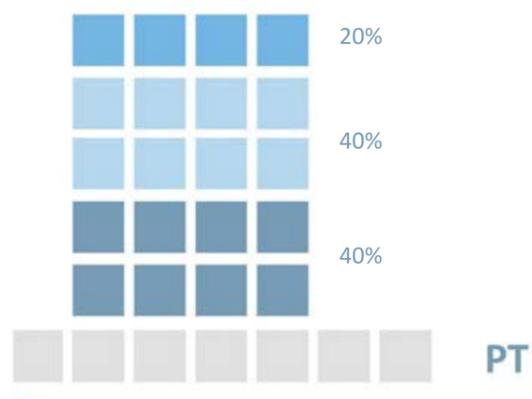
- Le residenze temporanee (ACT e RCT) concorrono alla diversificazione dell'offerta abitativa, oltre ai tagli degli alloggi indicati.

PREMIALITÀ

Gli edifici ERS prevedono un buon mix tipologico. Vedasi soluzioni esemplificative.

SOLUZIONE 1

ESEMPIO DI UNA CONFIGURAZIONE CHE PREVEDE UN BUON MIX ✓



Indicatori intercettati VBP

COERENZA

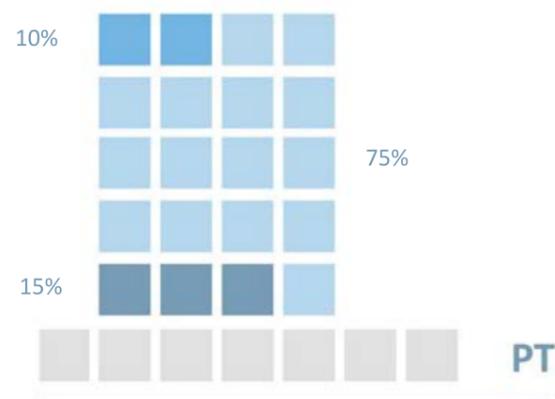
A.3.2.3 - Quota di alloggi ERS destinati a bilocali (per giovani coppie, studenti, lavoratori temporanei, ecc) pari o superiore al 10% dei complessivi alloggi.

SOSTENIBILITÀ

B.3.7 - Diversificazione delle tipologie degli alloggi

SOLUZIONE 2

ESEMPIO DI UNA CONFIGURAZIONE CHE PREVEDE UN MIX AMMISSIBILE ✓



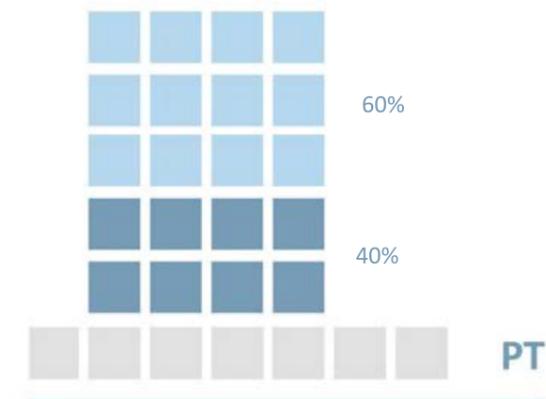
Indicatori intercettati VBP

COERENZA

A.3.2.3 - Quota di alloggi ERS destinati a bilocali (per giovani coppie, studenti, lavoratori temporanei, ecc) pari o superiore al 10% dei complessivi alloggi.

SOLUZIONE 3

ESEMPIO DI UNA CONFIGURAZIONE NON AMMESSA



- **offerta abitativa non diversificata**: si richiede che nell'edificio (o nucleo abitativo, se presenti spazi comuni di connessione e condivisione) siano presenti alloggi di tutti i tagli

ESEMPI DI ALLOGGI E STANZE ADATTIVE PER UN FACILE ADEGUAMENTO ALLE DIVERSE ESIGENZE DEGLI ABITANTI INSEDIATI

SPAZI MINIMI

A - TAGLIO PICCOLO

- Soggiorno con angolo cottura
- Bagno
- Camera da letto doppia o una doppia e una singola

B - TAGLIO MEDIO

- Soggiorno con cucina/angolo cottura
- Bagno
- Due camere doppie o una doppia e due singole

C - TAGLIO GRANDE

- Soggiorno
- Cucina
- Due bagni
- Due camere doppie e una singola

- Gli edifici ERS sono caratterizzati dalla compresenza di differenti offerte abitative, le quali permettono di sviluppare forme di relazione e integrazione tra bisogni e risorse di cui ognuno è portatore e tra differenti profili sociali;

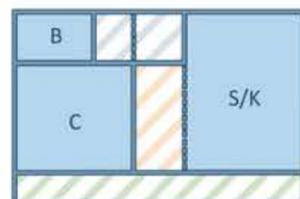
- Gli esempi sotto riportati non si applicano alle residenze temporanee (ACT e RCT), in quanto esse si caratterizzano per un bacino di utenza definito e sono regolate dalle "Linee guida per la disciplina di immobili privati da destinare a residenza temporanea", Allegato 5 al Regolamento Edilizio;

- Gli alloggi ERS **non hanno solo spazi minimi**, ma spazi **modulari** adattabili, senza interventi strutturali, in funzione di diverse esigenze. Per gli alloggi minimi, se presenti, studiare configurazioni che prevedono la dilatazione degli spazi in verticale come soppalchi, pareti attrezzate, arredi multifunzionali ecc...). Inoltre, gli alloggi devono sempre godere di una buona **illuminazione**.

A - TAGLIO PICCOLO

UTENZA

- Single
- Giovani coppie
- Conquilini
- Anziani e caregiver



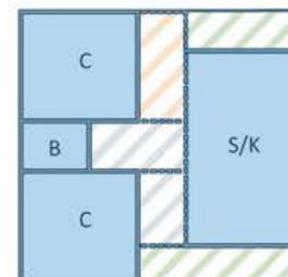
SPAZI IN CUI RICAVARE STANZE AGGIUNTIVE O DILATARE CAMERE O LIVING



B - TAGLIO MEDIO

UTENZA

- Famiglie con uno o due figli
- Conquilini
- Anziani e caregiver



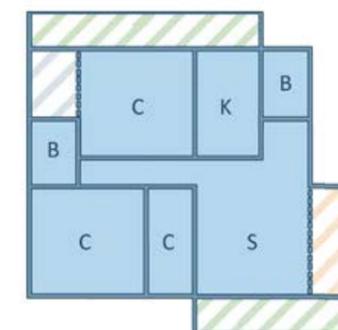
SPAZI FILTRO, DISIMPEGNI, LOCALI DALLE DIMENSIONI RIDOTTE



C - TAGLIO GRANDE

UTENZA

- Famiglie numerose
- Famiglie che ospitano
- Conquilini
- Famiglie con anziani
- Famiglie con animali domestici



SPAZI ALL'ARIA APERTA



7. MIX FUNZIONALE

REQUISITI MINIMI

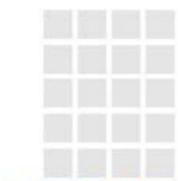
Gli edifici ERS devono avere spazi minimi condominiali (sotto indicati) di uso collettivo che possono essere ricavati in strutture a servizio di più fabbricati, integrati con il sistema delle aree verdi

PREMIALITÀ

- L'offerta ERS si integra con le funzioni qualificanti, servizi abitativi ad uso esclusivo o prevalente di residenti e servizi al territorio di natura socio-culturale, commerciale e di interesse pubblico così come mostrato dagli esempi.

- - servizi per gli edifici
- - servizi per il comparto
- -servizi per la città

ESEMPIO DI UNA CONFIGURAZIONE CHE PREVEDE UN MIX DI FUNZIONI QUALIFICANTI



Garages e cantine **PT**
PI

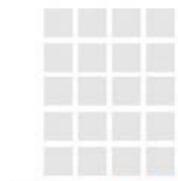
Servizi oltre i minimi per edificio, comparto e città

Indicatori intercettati VBP

COERENZA

- A.3.2.2 Inserimento di destinazioni d'uso integrate con la residenza
- SOSTENIBILITA'
- B.3.6 requisito f) creazione di soluzioni che favoriscano la socializzazione e la vita di comunità degli abitanti, commistione di funzioni abitative e lavorative, realizzazione di servizi per la cittadinanza
- B.3.3 - Inserimento e gestione di funzioni qualificanti

ESEMPIO DI UNA CONFIGURAZIONE AMMESSA



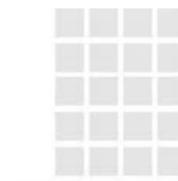
Solo spazi minimi a servizio dell'edificio e del comparto **PT**
PI

Solo spazi minimi a servizio dell'edificio e del comparto

Indicatori intercettati VBP

NESSUNO: Perché gli indicatori possano essere intercettati è necessario che siano presenti spazi integrativi alla residenza che vadano oltre i minimi richiesti per l'ERS. Inoltre, per intercettare gli indicatori B.3.6 e B.3.3 è necessario che siano presenti sia servizi per gli edifici, che per il comparto, che per la città.

ESEMPIO DI UNA CONFIGURAZIONE NON AMMESSA



Insufficienti spazi minimi **PT**
PI

Insufficienti spazi minimi

ESEMPI DI SPAZI INTEGRATIVI RESIDENZA E FUNZIONI QUALIFICANTI

LEGENDA:

MINIMO Spazi minimi che non concorrono al raggiungimento di punteggio premiale.

NB₁:

Le funzioni terziarie possono essere realizzate solo su area privata

NB₂:

Gli spazi minimi sotto indicati non valgono per le residenze temporanee (ACT e RCT), per le quali sono richiesti requisiti ulteriori così come indicato nelle "Linee guida per la disciplina di immobili privati da destinare a residenza temporanea", Allegato 5 al Regolamento Edilizio.



8. QUALITÀ ARCHITETTONICA

REQUISITI MINIMI

Rispetto della normativa del Regolamento edilizio

PREMIALITÀ

- L'offerta ERS mira a fornire soluzioni architettoniche di buona qualità a prezzi moderati

DOMOTICA



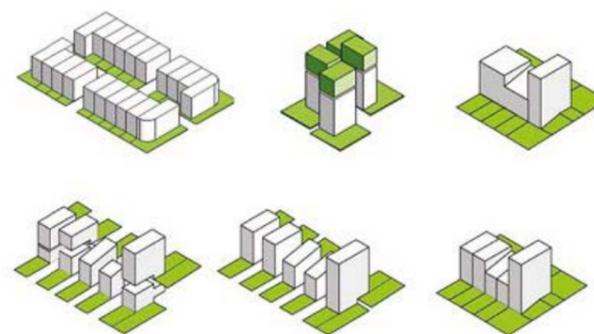
Indicatori intercettati VBP

SOSTENIBILITÀ

- B.3.5 requisiti

- a) benessere e comfort degli ambienti e degli occupanti;
- b) guadagno solare e apporto positivo dell'illuminazione naturale;
- e) concepire edifici flessibili.

MODULARITÀ E FLESSIBILITÀ



Indicatori intercettati VBP

SOSTENIBILITÀ

- B.3.5 requisiti

- d) disposizione degli ambienti per il massimo comfort;
- e) concepire edifici flessibili.

MATERIALI SOSTENIBILI



Indicatori intercettati VBP

SOSTENIBILITÀ

- B.3.5 requisiti

- e) utilizzo di materiali naturali, riciclati e riciclabili, inseriti in un ciclo produttivo sostenibile, per la salubrità degli ambienti e degli occupanti;
- h) utilizzo di materiali e tecniche locali e considerando la distanza di approvvigionamento;

9. ASPETTO SOCIALE

REQUISITI MINIMI

Requisiti dei beneficiari
Prezzi calmierati rispetto al mercato
Condivisione di spazi e di servizi

PREMIALITÀ

- L'offerta ERS si caratterizza per una forte valenza sociale declinabile in varie forme

PRINCIPI DEL DESIGN UNIVERSALE

come da Appendice A delle Linee guida per la redazione del Piano di eliminazione delle barriere architettoniche della Regione Emilia - Romagna



Indicatori intercettati VBP

SOSTENIBILITÀ

- B.3.2 Accessibilità universale. - abbattimento delle barriere architettoniche nel contesto con una estensione consistente finalizzata a collegare i principali poli del rione con il sistema del trasporto locale;
- accessibilità di percorsi, spazi, edifici pubblici o aperti al pubblico con caratteristiche superiori rispetto ai requisiti minimi da normativa vigente (esempio: realizzazione di sistemi automatizzati per l'apertura di porte e/o illuminazione, percorsi tattili e sistemi wayfinding per persone non vedenti, ecc.).

OPPORTUNITÀ DI AGGREGAZIONE



Indicatori intercettati VBP

SOSTENIBILITÀ

- B.3.6 requisito f) creazione di soluzioni che favoriscano la socializzazione e la vita di comunità degli abitanti, commistione di funzioni abitative e lavorative, realizzazione di servizi per la cittadinanza.

INIZIATIVE "AUTOCOSTRUZIONE"

formazione di comunità di persone coi requisiti ERS che vengono accompagnati dalle imprese



Indicatori intercettati VBP

COERENZA

- A.3.1.4 Coinvolgimento della cittadinanza nella definizione delle esigenze collettive del contesto mediante processi di partecipazione