



## COMUNE DI MODENA

**N. 50/2020 Registro Deliberazioni di Giunta**

### **DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE SEDUTA DEL 13/02/2020**

L'anno 2020 il giorno 13 del mese di febbraio alle ore 12:30 nella Residenza Comunale di Modena, si è riunita la Giunta Comunale nelle persone dei signori:

MUZZARELLI GIAN CARLO	Sindaco	Presente
CAVAZZA GIANPIETRO	Vice-Sindaco	Presente
PINELLI ROBERTA		Presente
VANDELLI ANNA MARIA		Presente
FILIPPI ALESSANDRA		Assente
BARACCHI GRAZIA		Presente
FERRARI DEBORA		Presente
BOSI ANDREA		Assente
FERRARI LUDOVICA CARLA		Presente
BORTOLAMASI ANDREA		Assente

Assenti Giustificati: Filippi, Bosi, Bortolamasi

Assiste il Segretario Generale DI MATTEO MARIA.

Il Presidente pone in trattazione il seguente

#### **OGGETTO n. 50**

**PROGRAMMA INTEGRATO DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE - DELIBERA DI  
GIUNTA REGIONALE 2322/2019 - AVVISO MANIFESTAZIONE DI INTERESSE,  
INTERVENTO: VIA NONANTOLANA - APPROVAZIONE**

## LA GIUNTA COMUNALE

### Premesso:

- che in data 19 dicembre 2017 l'Assemblea Legislativa della Regione Emilia-Romagna ha approvato la Legge 21 dicembre 2017 n. 24 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna n. 340 in data 21 dicembre 2017 ed entrata in vigore in data 1 gennaio 2018;
- che con la delibera CIPE n. 127 del 22 dicembre 2017 avente ad oggetto "Edilizia residenziale pubblica: aggiornamento degli indirizzi per l'utilizzo delle risorse residue assegnate alle finalità di cui agli articoli 2, comma 1, lettera f) e 3, comma 1, lettera q) della legge 5 agosto 1978, n. 457, norme per l'edilizia residenziale" pubblicata nella G.U. n. 87 del 14/04/2018, è stato deliberato di utilizzare una quota delle risorse di cui sopra, pari a 250 milioni di Euro per l'attuazione un programma integrato di edilizia residenziale sociale, definendo gli indirizzi programmatici ed i criteri per la formulazione del Programma, le tipologie di interventi ammissibili a finanziamento, i soggetti beneficiari, i soggetti attuatori, la destinazione delle proposte di intervento;
- che con Decreto del 4 luglio 2019 avente ad oggetto: "Delibera CIPE 22 dicembre 2017. Programma integrato di edilizia residenziale sociale. Riparto 250 milioni di Euro" pubblicato nella G.U. n. 200 del 27/8/2019, il Ministero delle Infrastrutture e Trasporti ha provveduto a ripartire tra le Regioni le risorse finanziarie destinate al Programma integrato di edilizia residenziale sociale, ed in particolare ha destinato a favore della Regione Emilia-Romagna il finanziamento complessivo pari a euro 20.885.350,50;
- che la delibera CIPE n. 55 del 24 luglio 2019 avente ad oggetto "Modifica integrativa della delibera CIPE n. 127/2017 "Edilizia Residenziale Pubblica: Aggiornamento degli indirizzi per l'utilizzo delle risorse residue assegnate alle finalità di cui agli articoli 2, comma 1, lett. f) e 3, comma 1, lett. q) della legge 5 agosto 1978, n. 457, norme per l'edilizia residenziale" pubblicata nella G.U. n. 269 del 16/11/2019, ha modificato e integrato la delibera CIPE n. 127/2017 sopra citata, aggiungendo alla lettera a) punto 2.1 gli Istituti autonomi per le case popolari comunque denominati fra i soggetti beneficiari; e al punto 4.2 la possibilità, per le Regioni destinatarie di importi superiori a 10 milioni di Euro di finanziamento, di individuare più di due proposte di intervento con quota di apporto statale non inferiore 5 milioni di Euro;
- che con Delibera di Giunta Regionale n. 2322 del 22/11/2019 la Regione Emilia-Romagna ha approvato l'"Avviso per la raccolta di manifestazioni di interesse a partecipare al "*PIERS - Programma integrato di edilizia residenziale sociale*" e ha stabilito, tra l'altro, che le manifestazioni di interesse possono essere presentate solo dai Comuni della Regione Emilia-Romagna con una popolazione superiore a 50 mila abitanti, anche su proposta delle ACER territorialmente competenti, in relazione a proposte di intervento di dimensioni significative;

### Dato atto:

- che il suddetto Avviso, prevede che, con riferimento alle politiche regionali in materia di rigenerazione urbana e politiche abitative, le manifestazioni di interesse sono rivolte a:
  - incrementare l'offerta di alloggi di edilizia residenziale pubblica e/o sociale, da concedere in locazione o godimento, permanente o a termine, o da acquisire in proprietà attraverso patti di futura vendita, a soggetti in possesso di specifici requisiti al fine di

consentire una capacità di risposta più adeguata alla evoluzione del fabbisogno abitativo derivante dalle nuove dinamiche urbane, demografiche, sociali, ed economiche;

- promuovere programmi integrati di intervento, volti ad obiettivi di rigenerazione urbana ed ambientale e di coesione ed integrazione sociale, prioritariamente attraverso interventi di recupero e ristrutturazione di immobili esistenti, di demolizione e successiva ricostruzione in contesti urbani urbanizzati, o anche attraverso l'acquisto di immobili da destinare all'edilizia residenziale pubblica (ERP) e all'edilizia residenziale sociale (ERS), in coerenza con le politiche regionali dirette a contenere il consumo del suolo;
- promuovere interventi ed azioni di miglioramento della qualità urbana, architettonica ed edilizia dei contesti interessati, attraverso la qualificazione ed il potenziamento delle dotazioni territoriali, nonché attraverso interventi volti all'efficientamento sismico ed energetico del patrimonio edilizio;
- promuovere la realizzazione di interventi volti a innalzare la qualità del vivere e dell'abitare, attraverso il miglioramento delle condizioni di accessibilità e della sicurezza degli spazi e degli edifici pubblici ed il superamento delle barriere architettoniche, secondo i principi dell'*universal design*.

- che le proposte oggetto di ciascuna manifestazione d'interesse, si dovranno configurare come programmi integrati di intervento, che pongano al centro il potenziamento dell'offerta di edilizia residenziale pubblica e/o sociale quale occasione di miglioramento delle condizioni di integrazione e di coesione sociale e di accrescimento della qualità dell'abitare, nonché dei livelli di qualità urbana, ambientale, architettonica e edilizia dei contesti di riferimento;

- che le proposte di intervento dovranno prioritariamente riguardare ambiti e contesti urbani caratterizzati da situazioni di degrado sociale e/o di disagio abitativo opportunamente rilevate e descritte, all'interno dei quali gli interventi e le azioni previste dovranno caratterizzarsi come processi di miglioramento o risoluzione della situazione esistente, anche in termini di qualità, accessibilità e fruibilità spaziale;

Considerato:

- che il Comune di Modena intende partecipare al suddetto "Avviso per la raccolta di manifestazioni di interesse a partecipare al "*PIERS - Programma integrato di edilizia residenziale sociale*"", formulando una proposta di programma integrato di intervento denominata "Un nuovo modello di abitare sociale e collaborativo per la rigenerazione dell'area Nonantolana";

- che la proposta interessa l'area denominata "Nonantolana", sita in Modena - Via Nonantolana, disciplinata dalla vigente Normativa Coordinata di PSC-POC-RUE alla Zona Elementare 842, area 02, e identificata catastalmente al foglio 96, costituito dai mappali n.198, 227, 440 e 441 di proprietà del Comune di Modena, n. 417 e 419 di proprietà dell'Azienda Casa Emilia Romagna (ACER) e n. 117, 118, 120 e 226 di proprietà del Comune di Modena insieme a privati;

- che l'area oggetto della presente proposta è stata inserita nel Programma di Riquilificazione Urbana (PRU) - Fascia Ferroviaria Quadrante Nord, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 55/1999;

- che l'area è inoltre interessata dal Programma di Recupero Edilizio Urbano (PREU), approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 67/1998;

- che PRU e PREU, sin dalla loro approvazione, hanno avuto l'obiettivo di ridare dignità urbana e

architettonica al Quadrante Nord della città;

- che la fase attuativa del PRU ha dato luogo ad una serie di Piani Urbanistici Attuativi (PUA), pubblici e privati, che hanno contribuito al recupero ed alla riqualificazione di ampie aree ad oggi ormai riassimilate nel tessuto urbanizzato;

- che sull'area oggetto della proposta, con la Delibera di Consiglio Comunale n. 224/2014, si è proceduto all'avvio della fase di risanamento del comparto mediante l'approvazione del progetto di demolizione dei due edifici residenziali di completa proprietà pubblica, con contestuale affidamento all'Azienda Casa Emilia Romagna (ACER) delle procedure di appalto e realizzazione dell'intervento;

- che all'interno dell'area l'Amministrazione, con successiva delibera di Consiglio Comunale n. 423/2014 l'Amministrazione ha approvato la programmazione degli interventi volti alla riqualificazione del Comparto ERP denominato "Nonantolana n.221-255" con la conseguente previsione di forme di consultazione e partecipazione dei cittadini;

- che con il "Documento di indirizzo del PRU – Quartiere Crocetta - area di via Nonantolana n.221/255" del 2015 il Comune di Modena ha assunto le indicazioni espresse dalla citata Delibera 423/2014, indicando tempi e modi per la ridefinizione dell'assetto urbanistico dell'area, prevedendo nuovi spazi da adibire a verde pubblico e nuovi collegamenti con la rete della viabilità esistente nonché la redistribuzione dei lotti edificabili sui quali è prevista la realizzazione di alloggi di tipo sociale ERP e ERS;

- che con successiva propria deliberazione n. 299/2018 è stata approvata la Convenzione tra il Comune di Modena e l'Azienda Casa Emilia Romagna della Provincia di Modena (ACER) per l'avvio del progetto di recupero e rigenerazione urbana del Comparto di via Nonantolana consistente nell'affidamento ad ACER delle attività di progettazione, appalto e direzione lavori di in un fabbricato di edilizia residenziale pubblica con 26 alloggi;

Considerato inoltre:

- che l'importo del contributo previsto dall'Avviso per la raccolta di manifestazioni di interesse a partecipare al "*PIERS - Programma integrato di edilizia residenziale sociale*", è compreso tra euro 5.000.000,00 ed euro 5.500.000,00;

- che l'Avviso prevede che la proposta di intervento sia cofinanziata a livello locale per una quota non inferiore al 20% del contributo percepito dalla Regione;

- che il perseguimento degli obiettivi di potenziamento dell'offerta di edilizia residenziale pubblica e/o sociale e di accrescimento della qualità dell'abitare e della qualità urbana, ambientale, architettonica e edilizia del contesto di riferimento sarà posta in essere attraverso un insieme coordinato di interventi e di azioni;

Considerato infine:

- che la predisposizione della proposta di programma integrato di intervento denominata "Un nuovo modello di abitare sociale e collaborativo per la rigenerazione dell'area Nonantolana" e la partecipazione al citato Avviso regionale rappresentano un'opportunità per il Comune di Modena ai fini dell'ampliamento dell'offerta di alloggi di tipo sociale di ERP e ERS e di una riqualificazione dell'area;

- che l'area oggetto di intervento si inserisce in un quadrante urbano racchiuso a nord da un parco pubblico, su cui si affacciano una scuola elementare e un scuola materna, e a sud dalla via Nonantolana e fa parte di un comparto ad alta densità abitativa, con una forte concentrazione di alloggi in affitto calmierato, caratterizzata da condizioni disagio sociale e forte degrado urbano ed edilizio, che influiscono negativamente anche sulla qualità urbana degli ambienti contigui;
- che il programma di intervento prevede l'utilizzo delle politiche abitative come leva principale per la rigenerazione dell'area e la riduzione del disagio abitativo tramite un importante aumento dell'offerta sia di ERP che di ERS con la realizzazione di tre palazzine (identificate nel programma come “palazzina A”, “palazzina B”, “palazzina C”) per complessivi n. 74 alloggi a canone calmierato, in concomitanza con la sperimentazione e l'implementazione di un modello innovativo di gestione sociale e immobiliare, ai fini di un abitare sociale e collaborativo, integrato col tessuto urbano, volto a accrescere la qualità della vita, prestando attenzione agli aspetti relazionali e di socialità, oltre che ai bisogni individuali specifici;
- che il programma oggetto di proposta, in coerenza con le finalità di cui sopra, prevede anche la realizzazione delle opere di urbanizzazione connesse agli interventi, comprendenti tra l'altro parcheggi pubblici, percorsi ciclabili e pedonali, area di sicurezza in prossimità della scuola, oltre al collegamento ciclopedonale e l'adeguamento della sede stradale di via Nonantolana, funzionali all'integrazione del tessuto urbano e al superamento di cesure presenti nell'area;
- che la struttura del programma è articolata in una serie di interventi aventi come obiettivo il potenziamento dell'offerta di edilizia residenziale e la riqualificazione urbana, supportati da azioni di accompagnamento di natura gestionale, progettuale, sociale e strumentale agli interventi, volte a costruire, tra l'altro, connessioni con la città pubblica, con il tessuto residenziale esistente e tra gli abitanti;
- che la proposta di intervento potrà essere integrata da ulteriori interventi ed azioni che, pur non essendo oggetto di contributo, possano concorrere alla formazione di programmi integrati di intervento organici più ampi ed efficaci rispetto agli obiettivi;
- che è in corso di predisposizione l'iter per l'approvazione di uno specifico Piano di Recupero; iter conforme con la strumentazione urbanistica comunale vigente, in quanto tale comparto è già individuato all'interno del PRU ai sensi della L.R. 19/1998 e quindi attuabile mediante piano urbanistico attuativo;
- che si sono concluse le operazioni di demolizione di due dei tre fabbricati esistenti e che l'approvazione del Piano di Recupero, con l'apposizione del vincolo espropriativo permetterà l'acquisizione diretta e in tempi certi da parte del Comune delle residue proprietà immobiliari private;
- che entro il primo quadrimestre del 2020 sarà approvato con propria deliberazione il progetto esecutivo relativo alla realizzazione della prima palazzina ERP e alle opere di urbanizzazione relative all'intero comparto;
- che il costo complessivo dell'intervento che si candida all'Avviso per la raccolta di manifestazioni di interesse promosso dalla Regione Emilia-Romagna è di euro 14.433.298,00 e che l'entità del contributo richiesto è di Euro 5.500.000,00 (limite massimo definito nell'ambito dell'Avviso);
- che il cofinanziamento pubblico locale ammonta ad euro 4.763.298,00, corrispondente al 33% del

costo complessivo degli interventi per i quali è richiesto il contributo pubblico, quota ampiamente maggiore del limite minimo del 20% imposto dall'Avviso, e il contributo richiesto per l'incremento della qualità urbana del contesto e delle dotazioni infrastrutturali è pari al 12,50% (inferiore al limite massimo del 20% fissato dall'Avviso);

Valutato:

- che nell'ambito della prima fase del programma di intervento, la realizzazione degli alloggi ERP facenti capo alla palazzina "A" è regolata dalla sopra richiamata convenzione tra ACER e il Comune di Modena, approvata con propria deliberazione n. 299/2018, avente ad oggetto il recupero e la rigenerazione urbana del Comparto di via Nonantolana consistente nella realizzazione di un fabbricato di edilizia residenziale pubblica;

- che l'ammissione al finanziamento per la quota indicata pari ad euro 5.500.000,00 consentirebbe, unitamente alle risorse comunali, già disponibili, di rendere plausibile il completamento di tutte gli interventi/fasi previsti nel programma integrato ed a portare a compimento gli accordi per l'acquisizione dei 3 alloggi di proprietà privata, per i quali sono in corso le trattative tra le parti;

- che, in particolare, la seconda fase (demolizione dell'esistente, costruzione della palazzina "B" e dei servizi integrativi all'abitare, realizzazione nuovo ciclo-pedonale e adeguamento di via Nonantolana) è prevista come oggetto di finanziamento del programma integrato;

- che la terza fase, che prevede la realizzazione della palazzina "C", potrà avvenire sia nella forma di un intervento diretto da parte di ACER con risorse proprie, sia attraverso intese/accordi, che consentano la realizzazione degli alloggi di ERS, riferibili alla capacità edificatoria di competenza di ACER, tramite l'apporto di risorse private, attivabili comunque attraverso procedure ad evidenza pubblica;

- che l'art. 41 della L.R. 24/2001 e ss.mm.ii., nel delineare le attività istituzionali svolte dalle ACER, consente ai Comuni di potersi avvalere delle stesse, tra l'altro, per la promozione degli interventi per le politiche abitative, a seguito di stipula di apposita convenzione;

- che il Comune di Modena si impegna espressamente a realizzare le palazzine "B" e "C" attraverso la promozione di Concorsi di progettazione, nel rispetto dei requisiti fissati dal richiamato Avviso regionale;

Dato atto:

- che il programma integrato rappresenta in maniera chiara ed esaustiva il quadro di partenza, gli obiettivi strategici, i risultati attesi, le condizioni di fattibilità tecnica, amministrativa e finanziaria;

- che l'intervento per il quale si richiede il contributo pubblico risulta compatibile con l'assetto urbanistico-edilizio ed è dotato di un alto grado di fattibilità sotto il profilo sia della sussistenza di presupposti che garantiscano una cantierabilità certa, che della presenza di idonea copertura finanziaria, per quanto attiene in particolare la quota obbligatoria di cofinanziamento;

- che, in esito alla graduatoria del bando, si procederà con successivi ed appositi provvedimenti, alla necessaria variazione degli atti di programmazione economica finanziaria dell'Ente;

- che il responsabile del Procedimento è l'ing. Michele Tropea, Dirigente Responsabile del Servizio Progetti Complessi e Politiche abitative, Settore Pianificazione e Sostenibilità Urbana;

Considerato che la proposta di programma integrato di intervento denominata “Un nuovo modello di abitare sociale e collaborativo per la rigenerazione dell'area Nonantolana” e la scheda di sintesi della proposta, allegati e costituenti parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, risultano conformi all'Avviso per la raccolta di manifestazioni di interesse a partecipare al “*PIERS - Programma integrato di edilizia residenziale sociale*”, approvato con deliberazione di Giunta Regionale n. 2322 del 22/11/2019;

Ritenuto pertanto di doverli approvare;

Richiamati:

- la Legge Regionale n. 24/2017;
- il Decreto Legislativo 18 aprile 2016 n. 50 e s.m., e i.;
- l'Avviso per la raccolta di manifestazioni di interesse a partecipare al “*PIERS - Programma integrato di edilizia residenziale sociale*”, approvato con deliberazione di Giunta Regionale n. 2322 del 22/11/2019;

Richiamato l'art. 48 del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.;

Vista la proposta del Dirigente Responsabile del Servizio Progetti urbani complessi e Politiche abitative, Ing. Michele Tropea, in forza della disposizione del Sindaco di attribuzione e definizione degli incarichi dirigenziali, ai sensi della normativa vigente e dell'art. 75 dello Statuto dell'Ente, prot. 313445 del 23.10.2019 e dell'atto di delega prot. n. 326722 del 4/11/2019 della Dirigente del Settore Ing. Maria Sergio;

Visto il parere favorevole del Dirigente Responsabile del Servizio Progetti Urbani Complessi e Politiche abitative, ing. Michele Tropea, espresso in ordine alla regolarità tecnica, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.;

Acquisito il visto di congruità espresso dal Dirigente del Settore Pianificazione e Sostenibilità urbana, Ing. Maria Sergio, ai sensi degli artt. 24 e 25 del Regolamento di organizzazione;

Visto il parere favorevole del Ragioniere Capo, dott.ssa Stefania Storti, espresso in merito alla regolarità contabile ai sensi degli artt. 49, comma 1 e 147 bis, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000, T.U. Ordinamento EE.LL.;

Ad unanimità di voti espressi in forma palese;

#### D e l i b e r a

- di approvare, per le motivazioni esposte in premessa e qui integralmente richiamate la proposta di programma integrato di intervento denominata “Un nuovo modello di abitare sociale e collaborativo per la rigenerazione dell'area Nonantolana”, così come da allegati costituenti parte integrale e sostanziale del presente atto e così di seguito indicati:

- = Allegato 1: proposta di programma integrato di intervento denominata “Un nuovo modello di abitare sociale e collaborativo per la rigenerazione dell'area Nonantolana”;
- = Allegato 2: scheda di sintesi della proposta;
- di dare mandato al Settore Pianificazione e sostenibilità urbana e agli uffici competenti di adottare i provvedimenti necessari all'attuazione della presente deliberazione;
- di dare atto:
  - = che l'importo complessivo dell'intervento è di importo pari ad euro 14.433.298,00;
  - = che l'importo del contributo richiesto alla Regione è di importo pari ad euro 5.500.000,00;
  - = che il cofinanziamento pubblico a carico del Comune è previsto per un importo di euro 4.763.298,00 (33% dell'importo complessivo), come definito dalla propria deliberazione n. 299/2018 di approvazione della specifica convenzione;
  - = che la realizzazione della terza fase (palazzina “C”), per la quale è previsto una spesa di investimento per euro 4.170.000,00, potrà avvenire sia nella forma di un intervento diretto con risorse proprie di ACER, sia attraverso intese/accordi, che consentano la realizzazione degli alloggi di ERS, riferibili alla capacità edificatoria di competenza di ACER stessa, tramite l'apporto di risorse private, attivabili comunque attraverso procedure ad evidenza pubblica;
- di dare atto inoltre che, in esito alla graduatoria del bando, si procederà con successivi ed appositi provvedimenti, alla necessaria variazione degli atti di programmazione economica finanziaria dell'Amministrazione;
- di dare atto infine che il Responsabile Unico del Procedimento (RUP) è l'ing. Michele Tropea, Dirigente Responsabile del Servizio Progetti Urbani Complessi e Politiche abitative, Settore Pianificazione e Sostenibilità Urbana.

Inoltre

#### LA GIUNTA COMUNALE

Stante l'urgenza di presentare manifestazione di interesse a partecipare all'Avviso regionale “PIERS Programma integrato di edilizia residenziale sociale” approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 2322 del 22/11/2019;

Visto l'art. 134 c. 4 del D.Lgs. n. 267/2000, T.U. Ordinamento EE.LL.;

Ad unanimità di voti espressi in forma palese;

#### D e l i b e r a

Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile.



Letto, approvato e sottoscritto con firma digitale:

Il Sindaco  
MUZZARELLI GIAN CARLO

Il Segretario Generale  
DI MATTEO MARIA

## SCHEDA DI SINTESI

<b>Sezione 1 – INFORMAZIONI GENERALI</b>	
<b>COMUNE DI:</b> MODENA	Prov: MO
<b>RESPONSABILE COMUNALE DEL PROGRAMMA DI INTERVENTO</b>	Ing. Michele Tropea Indirizzo Via V. Santi, 60 Telefono ufficio 059 203 3568 Telefono mobile 329 9065965 e-mail michele.tropea@comune.modena.it Pec trasformazioneurbana@cert.comune.modena.it
<b>TITOLO DEL PROGRAMMA</b>	UN NUOVO MODELLO DI ABITARE SOCIALE E COLLABORATIVO PER LA RIGENERAZIONE DEL COMPARTO NONANTOLANA – Programma integrato di intervento
<b>ATTO COMUNALE DI APPROVAZIONE DEL PROGRAMMA</b>	Delibera di Giunta Comunale n. <span style="background-color: yellow;">      </span> del 13/02/2020 <i>Allegare atto in formato pdf</i>
Note eventuali:	

<b>DATI GENERALI SUL PROGRAMMA DI INTERVENTO</b>	
<b>LOCALIZZAZIONE</b>	Zona / Quartiere Crcocetta Via e civico di riferimento Via Nonantolana, 221/255 <input type="checkbox"/> Centro storico <input type="checkbox"/> Tessuto consolidato <input checked="" type="checkbox"/> Ambito di riqualificazione urbana <input type="checkbox"/> Altro
<b>ABITANTI COINVOLTI (STIMA)</b>	658 alloggi x 2,5 abitanti/alloggio = 1.645 abitanti di cui 30% in affitto calmierato <i>(riferiti alle parti oggetto del programma di intervento e alle aree circostanti che si ritengono direttamente coinvolte dagli effetti indotti)</i>
<b>SUPERFICIE (STIMA)</b>	Area di influenza = 17 Ha <i>(riferita alla superficie territoriale oggetto del programma di intervento e alle aree circostanti che si ritengono direttamente coinvolte dagli effetti indotti)</i>
<b>VOLUMETRIA</b>	493mq(A)x21m + 889mq(B+C)*21m = 29.022 mc <i>(riferita alla somma dei volumi edificati o recuperati nel programma di intervento, includendo sia l'intervento oggetto di contributo sia gli eventuali altri interventi ricompresi)</i>
<b>DOTAZIONI TERRITORIALI</b>	Realizzazione nuova ciclabile e adeguamento via Nonantolana da via Albareto a via Due Canali = 4.500mq

	<p>Realizzazione parcheggi Edificio A = 710mq</p> <p>TOTALE: 4.500mq + 710mq = 5.210 mq. URBANIZZAZIONI PRIMARIE</p> <p>Realizzazione Lotto Edificio A destinato ad ERP: 2.800mq SF (Edificio e relative dotazioni) + 380mq parcheggi U2 + 295mq parcheggi U2 fuori comparto = 3.475mq</p> <p>Realizzazione altre U2 fuori comparto = 775mq</p> <p>TOTALE: 3.475mq +775mq = 4.250 mq. URBANIZZAZIONI SECONDARIE (riferite alle superfici complessivamente coinvolte in interventi di recupero o realizzazione di dotazioni territoriali all'interno del programma di intervento)</p>
<b>STRUMENTI PREVISTI PER L'ATTUAZIONE</b>	<p>(barrare e riportare gli estremi di approvazione degli strumenti urbanistici generali e degli eventuali strumenti operativi e attuativi e assimilabili ai quali la proposta fa riferimento)</p> <p><input type="checkbox"/> PUA</p> <p><input type="checkbox"/> ACCORDO OPERATIVO</p> <p><input type="checkbox"/> INTERVENTO CONVENZIONATO</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> INTERVENTO DIRETTO La proposta è attuabile mediante Intervento Diretto. Per rafforzare la fattibilità degli Edifici B e C, si è ritenuto opportuno prevedere la possibilità di attuare l'intervento mediante un Piano di Recupero in quanto, qualora l'Amministrazione non riuscisse a trovare un accordo con i privati per l'acquisto delle residuali parti di loro proprietà (3 alloggi), il vincolo espropriativo insito nel Piano permetterà l'acquisizione diretta da parte del Comune.</p> <p><input type="checkbox"/> Altro</p>
<b>CONFORMITA' DELLA PROPOSTA ALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE</b>	<p><input checked="" type="checkbox"/> SI</p> <p><input type="checkbox"/> NO (specificare: )</p>
<b>RIPORTARE EVENTUALI ATTI CHE REGOLANO RAPPORTI CON SOGGETTI TERZI AL COMUNE COINVOLTI NEL PROGRAMMA</b>	<p><input type="checkbox"/> ACCORDI <input checked="" type="checkbox"/> CONVENZIONI <input type="checkbox"/> Altro</p> <p><i>Allegare documenti a supporto in formato .pdf, con chiara indicazione del titolo</i></p>
<b>DISPONIBILITA' DELLE AREE O DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI CONTRIBUTO</b>	<p><input checked="" type="checkbox"/> PROPRIETA'</p> <p><input type="checkbox"/> ALTRO TITOLO DI GODIMENTO (specificare: )</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ALTRO (specificare: L'area in oggetto ha un'estensione di circa mq 7.845 di Superficie Territoriale, suddivisa nelle seguenti quote proprietarie: COMUNE 64% ACER 33% PRIVATI 3% )</p>

## Sezione 2 – SINTESI DELLA PROPOSTA

### BREVE SINTESI DELLA PROPOSTA PER LA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE AL “PIERS-PROGRAMMA INTEGRATO DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA E SOCIALE”

*Illustrare in sintesi gli estremi essenziali della proposta di intervento, evidenziando la coerenza rispetto agli obiettivi generali della delibera CIPE 127/2017e smi, e della manifestazione di interesse. (max 1.000 caratteri spazi inclusi)*

La proposta si propone di realizzare 74 nuovi alloggi di cui 26 alloggi ERP e 48 ERS (locazione per 20 anni a canone agevolato e/o locazione permanente in proprietà indivisa) destinati principalmente a giovani in cerca di una propria autonomia abitativa e famiglie numerose, sperimentando un modello di abitare sociale e collaborativo, al fine di rigenerare un'area della città in gravi condizioni di degrado fisico e sociale.

Oltre alla costruzione dei nuovi edifici verranno realizzati interventi di miglioramento della qualità urbana (verde pubblico, percorsi ciclo-pedonali interni e collegamenti con l'esterno, parcheggi) e azioni di accompagnamento sociale volte a progettare servizi integrativi alla residenza e definire un modello di gestione sociale collaborativa.

Particolare attenzione sarà volta ad integrare il nuovo intervento abitativo con il tessuto residenziale esistente, creando opportunità e servizi comuni per migliorare la qualità del vivere e dell'abitare.

### PRINCIPALI OBIETTIVI DEL PROGRAMMA DI INTERVENTO

	OBIETTIVI (max 3)	PRINCIPALI RISULTATI ATTESI
1	Utilizzare le politiche abitative come leva principale per rigenerare un'area della città in gravi condizioni di degrado fisico e sociale.	Riduzione del degrado abitativo e sociale per 74 famiglie. Progettazione integrata e unitaria degli edifici e degli spazi pubblici e pertinenziali. Diminuzione del degrado dell'area e miglioramento della sicurezza percepita nell'area. Superamento delle cesure fisiche del tessuto urbano con potenziamento delle relazioni con i lotti residenziali contigui, con il parco e le scuole.
2	Incrementare l'offerta di alloggi in affitto a canone calmierato, destinandoli prevalentemente a giovani e famiglie numerose.	Realizzazione di 74 nuovi alloggi, di cui 26 ERP e 48 ERS. Assegnazione di almeno il 60% degli alloggi a giovani e famiglie numerose. Aumento dell'offerta pubblica a canone calmierato (aumento del 25,5% dell'offerta di edilizia sociale in affitto all'interno dell'area di influenza).
3	Sperimentare un modello innovativo di abitare sociale e collaborativo, integrato col tessuto urbano esistente.	Sperimentazione di un modello innovativo di gestione immobiliare e sociale. Ampliamento della disponibilità di spazi comuni.

		Costruzione di una comunità collaborativa di abitanti. Coinvolgimento partners radicati nel contesto. Miglioramento della coesione sociale dell'area.
--	--	---

<b>ELENCO INTERVENTI DEL PROGRAMMA</b>			
CODICE INTERVENTO	TITOLO INTERVENTO	TIPOLOGIA (ERP, ERS, dotazioni primarie o secondarie)	Soggetto attuatore
I.01	Realizzazione palazzina A - 26 alloggi	ERP	COMUNE
I.02	Realizzazione palazzina B - 24 alloggi e servizi integrativi all'abitare	ERS, locazione > 20 anni a canone agevolato	COMUNE
I.03	Realizzazione dotazioni territoriali per migliorare la qualità urbana	Urbanizzazioni Primarie e Secondarie	COMUNE
I.04	Realizzazione palazzina C - 24 alloggi	ERS, locazione > 20 anni a canone agevolato	ACER/PRIVATI
I.05	Realizzazione collegamento ciclo-pedonale tra via Due Canali Sud e via Albareto adiacente al comparto oggetto di intervento	Urbanizzazioni Primarie	COMUNE

<b>ELENCO AZIONI DEL PROGRAMMA</b>		
CODICE AZIONE	TITOLO AZIONE	SOGGETTO ATTUATORE
A.01	Percorso partecipativo, laboratori, progettazione condivisa dei servizi integrativi, patto di comunità	COMUNE
A.02	Progettazione del modello di gestione sociale e attivazione del Gestore sociale	COMUNE
A.03	Concorso di progettazione per le palazzine B e C e i servizi all'abitare	COMUNE
A.03bis	Acquisizione di tre alloggi privati	COMUNE

<b>Sezione 3 – DATI PER LA VALUTAZIONE</b>	
<b>TIPOLOGIA DELLA PROPOSTA DI INTERVENTO (PUNTO 7.2.2.1 DELL'AVVISO):</b>	
<input type="checkbox"/>	Interventi di recupero di immobili esistenti ed in utilizzo, non già destinati ad ERP o ERS e con fenomeni di degrado sociale in atto (come definito dal punto 7.2.2.1 progressivo 1) <i>Numero di alloggi</i>
<input type="checkbox"/>	Interventi di recupero di immobili esistenti dismessi o sottoutilizzati, riguardanti l'organismo edilizio nella sua interezza (come definito punto 7.2.2.1 progressivo 2) <i>Numero di alloggi</i>

<input checked="" type="checkbox"/>	Intervento di nuova edificazione su brownfield (come definito punto 7.2.2.1 progressivo 3) <i>Numero di alloggi</i> 74 all
<input type="checkbox"/>	Altri interventi di recupero di immobili esistenti, comunque riguardanti l'organismo edilizio nella sua interezza (come definito punto 7.2.2.1 progressivo 4) <i>Numero di alloggi</i>
<input type="checkbox"/>	Intervento di nuova edificazione su greenfield (come definito punto 7.2.2.1 progressivo 5) <i>Numero di alloggi</i>

<b>LEVA FINANZIARIA (PUNTO 7.2.2.2 DELL'AVVISO)</b>	
<b>A)</b> Valore complessivo del programma di intervento	Euro 14.433.298
<b>B)</b> Importo del contributo richiesto	Euro 5.500.000
<b>Leva finanziaria (= A/B)</b>	2,6242
Voce <b>A)</b> : è data dal costo di tutti gli interventi e le azioni del programma desumibili dalla tabella del quadro finanziario alla sezione 4.	

<b>NUMERO DI ALLOGGI REALIZZATI NEL PROGRAMMA DI INTERVENTO (PUNTO 7.2.2.3 DELL'AVVISO)</b>		
NUMERO TOTALE degli alloggi realizzati nella proposta		Numero: 74 alloggi S.U. totale degli alloggi: 4.588 mq
<i>Alloggi di cui al punto 7.2.2.3 dell'Avviso</i>	<input checked="" type="checkbox"/> NUOVI alloggi ERP realizzati	Numero: 26 alloggi
	<input checked="" type="checkbox"/> NUOVI alloggi in locazione permanente o > 20 anni	Numero: 48 alloggi
	<input type="checkbox"/> Recupero di alloggi di Erp, esistenti e non utilizzati, in conseguenza di interventi di <b>recupero del patrimonio edilizio esistente</b> riguardanti il fabbricato nella sua interezza, ricompresi nelle fattispecie previste alle lettere b) c), d), f) dell'allegato parte integrante all'art. 9 comma 1 alla L.R. n. 15/2013 e s.m.i.	Numero:
	<input type="checkbox"/> NUOVI alloggi in locazione a termine < 20 anni a canone agevolato, o con patto di futura vendita	Numero:
<i>Altri Alloggi ricompresi nel programma</i>	<input type="checkbox"/> NUOVA EDIFICAZIONE	Numero:
	<input type="checkbox"/> RECUPERO	Numero:

<b>QUALITA' COMPLESSIVA DEL PROGRAMMA DI INTERVENTO (punto 7.2.3 dell'Avviso)</b>
TEMI INNOVATIVI (DELIBERA CIPE)
<input checked="" type="checkbox"/> Caratteristiche edilizie di alta sostenibilità, ed efficientamento energetico di cui alla direttiva 2010/31 UE dell'immobile, con riferimento alle linee guida del decreto interministeriale del 26 giugno 2015 di cui alle premesse della delibera CIPE deve essere garantita una prestazione energetica: <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Per gli interventi di recupero e riuso pari almeno classe di efficienza A1 (<i>obbligatorio</i>);</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Per gli interventi di sostituzione edilizia, demolizione e ricostruzione, nonché di nuova costruzione pari alla più alta classe A4 di efficienza (<i>obbligatorio</i>);</li> </ul> <input checked="" type="checkbox"/> Interventi volti al miglioramento/adeguamento sismico edilizio; <input checked="" type="checkbox"/> Interventi volti a innalzare la qualità del vivere e dell'abitare, attraverso il miglioramento delle condizioni di accessibilità e di sicurezza degli spazi e degli edifici pubblici ed il superamento delle barriere architettoniche secondo i principi dell' <i>universal design</i>
ALTRI ELEMENTI DI QUALITA' (punto 7.2.3.1 dell'Avviso)
<input checked="" type="checkbox"/> Incremento della qualità urbana e delle dotazioni infrastrutturali <input checked="" type="checkbox"/> Procedure/percorsi di partecipazione e coinvolgimento degli abitanti; <input checked="" type="checkbox"/> Struttura organizzativa dedicata all'Attuazione e Gestione del Programma; <input checked="" type="checkbox"/> Modalità di valutazione e monitoraggio per valutare l'efficacia attesa in relazione al problema abitativo e sociale del contesto di riferimento sulla base degli obiettivi, indicatori e target previsti nella proposta

REALIZZAZIONE DELLA PROPOSTA DI INTERVENTO ATTRAVERSO UN CONCORSO DI PROGETTAZIONE	
<input checked="" type="checkbox"/>	Impegno a ricorrere ad una procedura concorsuale secondo quanto stabilito al punto 7.2.3.2 dell'Avviso
Note:	

#### Sezione 4 – QUADRO FINANZIARIO E CRONOPROGRAMMA

Costo complessivo per l'attuazione della proposta e fonti finanziarie		
Contributo pubblico richiesto per la proposta di intervento PIERS ( B )	EURO 5.500.000	
Importo totale del Cofinanziamento locale (riferito agli interventi oggetto di contributo Piers)	EURO 8.933.298	
di cui:	Cofinanziamento a carico del Comune	EURO 4.763.298
	Cofinanziamento a carico di altri Enti (specificare: )	EURO
	Cofinanziamento a carico dei privati/altri (specificare: ACER/Privati)	EURO 4.170.000
Specificare i titoli di impegno (delibere, convenzioni, att d'obbligo ecc.) a supporto degli impegni dichiarati:		
<p>- Atti del Comune: Deliberazione Giunta Comunale n. 299/2018 Convenzione con ACER prot.n.118597/2018</p> <p>- Altri enti:</p> <p>- Privati/altri:</p> <p><i>Allegare i documenti in formato pdf.</i></p>		

QUADRO FINANZIARIO DEL PROGRAMMA DI INTERVENTO						
Codice Intervento Azione	N. alloggi	PIERS Contributo richiesto	Finanziamento comunale	Altra fonte finanziamento (esplicitare in relazione)	% finanziamento (finanziamento locale/costo intervento)	Totale Costo intervento
I.01	26		4.763.298 €		33%	4.763.298 €
I.02	24	4.270.000 €			29,6%	4.270.000 €
I.03		330.000 €			2,3%	330.000 €
I.04	24			4.170.000 €	28,9%	4.170.000 €
I.05		360.000 €			2,5%	360.000 €
A.01		60.000			0,4%	60.000 €
A.02		100.000 €			0,7%	100.000 €
A.03.1		30.000 €			0,2%	30.000 €
A.03.2		350.000 €			2,4%	350.000 €
<b>TOTALE</b>	<b>74</b>	<b>5.500.000 €</b> <i>(Voce B tabella precedente e tabella leva finanziaria)</i>	<b>4.763.298 €</b>	<b>4.170.000 €</b>	<b>100%</b>	<b>14.433.298 €</b> <i>(Voce A tabella leva finanziaria)</i>



CRONOPROGRAMMA DI MASSIMA DEL PROGRAMMA																		
Intervento / Azione	2020			2021			2022			2023			2024			2025		
quadrimestre	I°	II°	III°	I°	II°	III°	I°	II°	III°	I°	II°	III°	I°	II°	III°	I°	II°	III°
I.01		P	P	P	A	A	A	A	A	A								
I.02		ac	ac	P	P	P	A	A	A	A	A	A	A	A				
I.03		P	P	P	A	A												
I.04				P	P	P			A	A	A	A	A	A				
I.05			P	P	P	A	A											
A.01			pp	pp	pp	pp	pp		pp		pp							
A.02				gs	gs	gs	gs	gs	gs	gs	gs	gs	gs	gs		gs		
A.03.1				cp	cp	cp												
A.03.2		aa	aa	aa														
NOTE:	ac – accordi con Acer e privati pp - percorso partecipativo, progetto S.I.A., patto di comunità gs - definizione modello sociale, scelta gestore e monitoraggio cp – concorso progettazione aa – acquisizione alloggi <i>i tempi di attuazione di massima del programma sono riportati nel paragrafo 3.4 della relazione</i>																	

Nota: Colorare le celle o inserire una lettera all'interno: P (o giallo) per fasi di progettazione, A (o verde) per fasi di attuazione.



**COMUNE DI MODENA**

**PARERE DI REGOLARITA' TECNICA  
SETTORE PIANIFICAZIONE E SOSTENIBILITA' URBANA**

**OGGETTO:** PROGRAMMA INTEGRATO DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE, DELIBERA DI GIUNTA REGIONALE 2322/2019. AVVISO MANIFESTAZIONE DI INTERESSE, INTERVENTO: VIA NONANTOLANA - APPROVAZIONE

Si esprime il parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica della presente proposta di deliberazione n. 322/2020, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.;

Modena li, 10/02/2020

Sottoscritto dal Dirigente  
(TROPEA MICHELE)  
con firma digitale



**COMUNE DI MODENA**

**VISTO DI CONGRUITÀ  
SETTORE PIANIFICAZIONE E SOSTENIBILITA' URBANA**

**OGGETTO:** PROGRAMMA INTEGRATO DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE, DELIBERA DI GIUNTA REGIONALE 2322/2019. AVVISO MANIFESTAZIONE DI INTERESSE, INTERVENTO: VIA NONANTOLANA - APPROVAZIONE

Ai sensi degli articoli 24 e 25 del Regolamento di Organizzazione dell'Ente, si appone il visto di congruità del Responsabile di Settore alla presente proposta di deliberazione n. 322/2020.

Modena li, 10/02/2020

Sottoscritto dal Responsabile di Settore  
(SERGIO MARIA)  
con firma digitale



## COMUNE DI MODENA

### ATTESTAZIONE DI COPERTURA FINANZIARIA Settore Risorse Finanziarie e Patrimoniali

**OGGETTO:** PROGRAMMA INTEGRATO DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE, DELIBERA DI GIUNTA REGIONALE 2322/2019. AVVISO MANIFESTAZIONE DI INTERESSE, INTERVENTO: VIA NONANTOLANA - APPROVAZIONE

NON si attesta l'esistenza della copertura finanziaria della spesa relativa alla presente proposta di deliberazione n. 322/2020, ai sensi degli artt. 147 bis, comma 1, e 153, comma 5, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL., in quanto NON RICHIESTA.

Modena li, 11/02/2020

Sottoscritto dal Dirigente  
(MANELLI DAVIDE)  
con firma digitale



## COMUNE DI MODENA

### PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE Settore Risorse Finanziarie e Patrimoniali

**OGGETTO:** PROGRAMMA INTEGRATO DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE, DELIBERA DI GIUNTA REGIONALE 2322/2019. AVVISO MANIFESTAZIONE DI INTERESSE, INTERVENTO: VIA NONANTOLANA - APPROVAZIONE

Si esprime parere FAVOREVOLE in merito alla regolarita' contabile della presente proposta di deliberazione n. 322/2020, ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.

Modena li, 13/02/2020

Sottoscritto dal Dirigente  
(STORTI STEFANIA)  
con firma digitale