



COMUNE DI MODENA

CONSIGLIO COMUNALE

Seduta del 1° DICEMBRE 2025

Resoconto della seduta n. 44/2025

L'anno DUEMILAVENTICINQUE (2025) addì UNO (01) del mese di DICEMBRE, alle ore 15:22, si è riunito in seduta pubblica il Consiglio Comunale.

Hanno partecipato alla seduta:

MEZZETTI MASSIMO	Sindaco	SI	FIDANZA FRANCESCO ANTONIO	SI
CARPENTIERI ANTONIO	Presidente	SI	FRANCO DARIO	SI
GIACOBazzi PIERGIULIO	Vice-Presidente	SI	GIORDANO FABIA	SI
ABRATE MARTINO		SI	GUALDI MATTIA	SI
BALLESTRAZZI PAOLO		SI	LENZINI DIEGO	SI
BARACCHI GRAZIA		SI	MANICARDI STEFANO	SI
BARANI PAOLO		SI	MAZZI ANDREA	SI
BARBARI LUCA		SI	MODENA MARIA GRAZIA	SI
BERTOLDI GIOVANNI		SI	NEGRINI LUCA	SI
BIGNARDI ALBERTO		SI	PARISI KATIA	SI
CARRIERO VINCENZA		SI	POGGI FABIO	SI
CAVAZZUTI FRANCESCA		SI	PULITANO' FERDINANDO	SI
CONNOLA LUCIA		SI	ROSSINI ELISA	SI
DE LILLO ANNA		SI	SILINGARDI GIOVANNI	SI
DI PADOVA FEDERICA		SI	UGOLINI GIULIA	SI
DONDI DANIELA		SI		
FANTI GIANLUCA		SI		
FERRARI LAURA		SI		

E gli Assessori:

MALETTI FRANCESCA	SI	GUERZONI GIULIO	SI
MOLINARI VITTORIO	SI	BORTOLAMASI ANDREA	NO
ZANCA PAOLO	SI	FERRARESI VITTORIO	SI
FERRARI CARLA	SI	VENTURELLI FEDERICA	SI
CAMPOROTA ALESSANDRA	NO		

Presiede la seduta il Presidente del Consiglio Comunale, CARPENTIERI ANTONIO

Partecipa alla seduta il Segretario Generale, DI MATTEO MARIA, che cura la verbalizzazione avvalendosi della collaborazione del personale della Segreteria Generale.

Il Presidente pone in trattazione i seguenti oggetti:

1 - CONSIGLIO - Comunicazione n. 58/2025
Proposta n. 5505/2025

Oggetto: APPELLO, COMUNICAZIONE DEL SINDACO SU NOMINE PRESSO FONDAZIONE DON MILANI E COMUNICAZIONI DEL PRESIDENTE SUI LAVORI DELLA SEDUTA ODIERNA

2 - CONSIGLIO - Delibera n. 67/2025
Proposta n. 4602/2025

Oggetto: MANIFESTAZIONI DI INTERESSE PERVENUTE AL PRIMO TERMINE DELL'AVVISO PUBBLICO 2025 - VERIFICA DELL'INTERESSE PUBBLICO E DELL'AMMISSIBILITÀ ALLA PRESENTAZIONE DI PROPOSTE DI ACCORDI OPERATIVI (ART. 38 L.R. N. 24/2017).

Relatore: FERRARI CARLA
Emendamento prot. 479902
Discussa con esito **APPROVATA**

3 - CONSIGLIO - Mozione n. 78/2025
Proposta n. 5507/2025

Oggetto: MOZIONE PRESENTATA DALLA CONSIGLIERA MODENA (MOXMO) AVENTE OGGETTO: "RICHIESTA DI RITIRO DELLA PROPOSTA 4602/2025 E CONVOCAZIONE ASSEMBLEA DEL PERCORSO PARTECIPATIVO: "SEI LA MIA CITTA"

Data Presentazione Istanza: 01/12/2025
Primo Firmatario: cons. Modena
Discussa con esito **RESPINTA**

4 - CONSIGLIO - Mozione n. 79/2025
Proposta n. 5508/2025

Oggetto: MOZIONE PRESENTATA DALLA CONSIGLIERA MODENA (MOXMO) AVENTE OGGETTO: "UNA PROPOSTA DI DELIBERA PER OGNI MANIFESTAZIONE"

Data Presentazione Istanza: 01/12/2025
Primo Firmatario: cons. Modena
Discussa con esito **RESPINTA**

5 - CONSIGLIO - Mozione n. 80/2025

Proposta n. 5513/2025

Oggetto: MOZIONE PRESENTATA DAI CONSIGLIERI: BIGNARDI, LENZINI, BARBARI, CARRIERO, CONNOLA, CAVAZZUTI, DE LILLO, DI PADOVA, FANTI, FIDANZA, GIORDANO, MANICARDI, POGGI, GUALDI, UGOLINI (PD) - ABRATE, FERRARI (AVS) - SILINGARDI (M5S) - BARACCHI (SPAZIO DEMOCRATICO) - PARISI (MODENA CIVICA) AVENTE OGGETTO: “MANIFESTAZIONI DI INTERESSE PERVENUTE AL PRIMO TERMINE DELL'AVVISO PUBBLICO 2025 - VERIFICA DELL'INTERESSE PUBBLICO E DELL'AMMISSIBILITÀ ALLA PRESENTAZIONE DI PROPOSTE DI ACCORDI OPERATIVI (ART. 38 L.R. N. 24/2017)”

Data Presentazione Istanza: 01/12/2025

Primo Firmatario: cons. Bignardi

Discussa con esito **APPROVATA**

6 - CONSIGLIO - Mozione n. 81/2025

Proposta n. 5516/2025

Oggetto: MOZIONE PRESENTATA DAI CONSIGLIERI ROSSINI, NEGRINI, PULITANO', FRANCO, BARANI, DONDI (FDI) AVENTE OGGETTO: “MANTENIMENTO QUOTA MINIMA ERS E PROMOZIONE DI INIZIATIVE PER INCENTIVARE LA PRESENTAZIONE DI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE ENTRO LA SECONDA SCADENZA DELL'AVVISO PUBBLICO 2025”

Data Presentazione Istanza: 01/12/2025

Primo Firmatario: cons. Rossini

Discussa con esito **RESPINTA**

INDICE DEGLI ARGOMENTI DISCUSSI:

PROPOSTA N. 5505/2025 APPELLO, COMUNICAZIONE DEL SINDACO SU NOMINE PRESSO FONDAZIONE DON MILANI E COMUNICAZIONI DEL PRESIDENTE SUI LAVORI DELLA SEDUTA ODIERNA.....	5
PROPOSTA N. 4602/2025 MANIFESTAZIONI DI INTERESSE PERVENUTE AL PRIMO TERMINE DELL'AVVISO PUBBLICO 2025 - VERIFICA DELL'INTERESSE PUBBLICO E DELL'AMMISSIBILITÀ ALLA PRESENTAZIONE DI PROPOSTE DI ACCORDI OPERATIVI (ART. 38 L.R. N. 24/2017).....	7
PROPOSTA N. 5507/2025 MOZIONE PRESENTATA DALLA CONSIGLIERA MODENA (MOXMO) AVENTE OGGETTO: RICHIESTA DI RITIRO DELLA PROPOSTA 4602/2025 E CONVOCAZIONE ASSEMBLEA DEL PERCORSO PARTECIPATIVO: "SEI LA MIA CITTA'".....	12
PROPOSTA N. 5508/2025 MOZIONE PRESENTATA DALLA CONSIGLIERA MODENA (MOXMO) AVENTE OGGETTO: UNA PROPOSTA DI DELIBERA PER OGNI MANIFESTAZIONE.....	12
PROPOSTA N. 5513/2025 MOZIONE PRESENTATA DAI CONSIGLIERI: BIGNARDI, LENZINI, BARBARI, CARRIERO, CONNOLA, CAVAZZUTI, DE LILLO, DI PADOVA, FANTI, FIDANZA, GIORDANO, MANICARDI, POGGI, GUALDI, UGOLINI (PD) - ABRATE, FERRARI (AVS) - SILINGARDI (M5S) - BARACCHI (SPAZIO DEMOCRATICO) - PARISI (MODENA CIVICA) AVENTE OGGETTO: "MANIFESTAZIONI DI INTERESSE PERVENUTE AL PRIMO TERMINE DELL'AVVISO PUBBLICO 2025 - VERIFICA DELL'INTERESSE PUBBLICO E DELL'AMMISSIBILITÀ ALLA PRESENTAZIONE DI PROPOSTE DI ACCORDI OPERATIVI (ART. 38 L.R. N. 24/2017)".....	14
PROPOSTA N. 5516/2025 MOZIONE PRESENTATA DAI CONSIGLIERI ROSSINI, NEGRINI, PULITANO', FRANCO, BARANI, DONDI (FDI) AVENTE OGGETTO: MANTENIMENTO QUOTA MINIMA ERS E PROMOZIONE DI INIZIATIVE PER INCENTIVARE LA PRESENTAZIONE DI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE ENTRO LA SECONDA SCADENZA DELL'AVVISO PUBBLICO 2025.....	16

PROPOSTA N. 5505/2025 APPELLO, COMUNICAZIONE DEL SINDACO SU NOMINE PRESSO FONDAZIONE DON MILANI E COMUNICAZIONI DEL PRESIDENTE SUI LAVORI DELLA SEDUTA ODIERNA

Il PRESIDENTE: "Buon pomeriggio a tutti. Siamo alla Seduta del 1° dicembre, la n. 2544. Iniziamo con l'appello. La parola al Segretario per l'appello".

A questo punto il Segretario Generale, su invito del Presidente, procede all'appello nominale.
Risultano presenti in aula i seguenti consiglieri:

Abrate, Barbari, Bertoldi, Bignardi, Carpentieri, Carriero, Cavazzuti, Connola, De Lillo, Di Padova, Dondi, Fanti, Ferrari, Fidanza, Franco, Giacobazzi, Giordano, Lenzini, Manicardi, Mazzi, Modena, Negrini, Parisi, Poggi, Pulitanò, Rossini, Silingardi, Ugolini ed il Sindaco Mezzetti.

Il PRESIDENTE: "Tutti i presenti in Aula si sono anche dati presenti virtualmente. Chiudiamo la verifica del numero legale. Siamo presenti in 29, c'è il numero legale, inizia la Seduta. Come detto siamo alla seduta n. 2544 del giorno 1 dicembre, ai sensi dell'articolo 36 del Regolamento affido ai consiglieri: Baracchi, Barbari e Franco l'incarico di verificare l'esito delle eventuali votazioni, coadiuvare la Presidenza a mantenere l'ordine, a garantire l'osservanza delle Leggi, dei Regolamenti, della regolarità delle discussioni, delle deliberazioni. Vi ricordo di eliminare la suoneria dai cellulari e dai computer per non arrecare disturbo ai lavori. Al fine di consentire di aver sempre aggiornato il quadro delle presenze in Aula, chiedo cortesemente ogni volta che lasciate il posto di sfilare la testa e una volta lasciata definitivamente l'Aula a firmare nell'apposito foglio delle presenze la vostra uscita.

Ricordo ai Consiglieri questori di avvertire la Presidenza qualora dovessero assentarsi dalla Seduta. Ai sensi della normativa vigente in materia di privacy s'informa che le Sedute del Consiglio comunale sono oggetto di ripresa audiovisiva e trasmesse in diretta sul sito del Comune di Modena e successivamente registrate rimarranno fruibili sul sito per l'intera durata del mandato. Infine, si ricorda che ai sensi del comma 2 articolo 78 del TUEL gli amministratori di cui è articolo 77 comma 2 devono astenersi dal prendere parte alla discussione e alla votazione di delibere riguardanti interessi propri o di loro parenti o affini sino al quarto grado. L'obbligo non si applica ai provvedimenti normativi o di carattere generale quali i piani urbanistici, se non nei casi in cui sussiste una correlazione immediata e diretta tra il contenuto della deliberazione e gli specifici interessi dell'amministratore o di parenti o affini sino al quarto grado. Infine, ricordo di rispettare le disposizioni vigenti in materia di prevenzione e protezione.

Prima di iniziare il Consiglio e occuparci della delibera messa in calendario per oggi, do la parola al Sindaco per una sua comunicazione in ordine a una nomina".

Il SINDACO: "Gentili Consigliere e Consiglieri, voglio informare il Consiglio Comunale che, in ottemperanza all'articolo 68 del documento d'indirizzi per la nomina e designazione dei rappresentanti del Comune, Aziende, Istituzioni e Società partecipate approvati dal Consiglio comunale con deliberazione n. 68/2015, ho formalizzato la nomina di due rappresentanti del Comune nel Consiglio di Amministrazione della Fondazione Scuola Materna Paritaria e Asilo Nido Don Lorenzo Milani: ho provveduto a rinnovare gli incarichi della dottoressa Monica Fabbri e della dottoressa Laura Cuoghi, entrambe dipendenti del Comune di Modena del Consiglio di Amministrazione della Fondazione.

Non si è proceduto alla pubblicazione dell'avviso e alle riduzioni in quanto, ai sensi dell'articolo 6 comma 4 dell'allegato della Liberazione del Consiglio comunale n. 68 del 10 settembre 2015, si prescinde dalla pubblicazione dell'avviso per la presentazione di candidature e delle audizioni nel caso in cui la carica sia ricoperta da un dipendente del Comune. Ringrazio e concludo porgendo i miei più sinceri auguri di buon lavoro ai due nuovi Consiglieri".

Il PRESIDENTE: "Prima d'iniziare il Consiglio dedicato alla manifestazione di interesse e dare, quindi, la parola all'assessora Carla Ferrari, illustro brevemente un po' lo schema dei lavori di oggi. Abbiamo visto tutti che, oltre alla delibera, è stato presentato un emendamento e quattro mozioni.

Ricordo che su richiesta del Sindaco e anche di un Capogruppo, alla appena tenuta Capigruppo, viene richiesto lo spacchettamento, questo termine è terribile, comunque, la votazione distinta sui sette progetti, quindi, riepilogando, ora verrà presentata e illustrata la delibera, poi l'emendamento dal primo firmatario, poi le quattro mozioni dai rispettivi primi firmatari, dopodiché si aprirà il dibattito che, come concordato con i Capigruppo, sarà il tempo di 15 minuti per l'intervento principale, ovviamente quello dei monogruppi e 7 minuti per l'intervento non principale.

Concluso il dibattito, con anche le repliche e le dichiarazioni di voto, si procederà come segue per le votazioni: prima di tutto sarà votato l'emendamento, poi i sette voti per i sette punti distinti dei sette progetti della delibera che c'interessa, voto finale della delibera, prendendo atto del voto dell'emendamento e dei sette voti sui singoli progetti: chiusa la delibera, che non è immediatamente esecutiva, quindi solo quel voto, poi si voteranno distintamente le quattro mozioni in ordine di presentazione".

PROPOSTA N. 4602/2025 MANIFESTAZIONI DI INTERESSE PERVENUTE AL PRIMO TERMINE DELL'AVVISO PUBBLICO 2025 - VERIFICA DELL'INTERESSE PUBBLICO E DELL'AMMISSIBILITÀ ALLA PRESENTAZIONE DI PROPOSTE DI ACCORDI OPERATIVI (ART. 38 L.R. N. 24/2017)

Il PRESIDENTE: "Do la parola all'assessora Carla Ferrari per l'illustrazione della delibera. Proposta numero 4602/2025: "Manifestazione di interesse pervenuta al primo termine dell'avviso pubblico 2025 - verifica dell'interesse pubblico e dell'ammissibilità alla presentazione di proposte di accordi operativi (art. 38, l.r. n. 24/2017)". Prego assessora Ferrari".

L'assessora FERRARI: "Come noto, il Comune di Modena, con delibera di Consiglio comunale n. 53/2024, avente per oggetto: "La rigenerazione urbana della città di Modena, percorso partecipato propedeutico alla formazione di un avviso pubblico per la raccolta di manifestazioni di interesse", ha promosso un percorso partecipativo dal titolo "Sei la mia città, rigeneriamo Modena", con la finalità di raccogliere dai cittadini segnalazioni su aree e situazioni che necessitano d'interventi rigenerativi.

Premesso che con deliberazione di Consiglio comunale n. 24 del 28.04.2025 è stato approvato il documento di indirizzi per la definizione degli obiettivi prioritari ai fini della presentazione e valutazione di manifestazioni di interesse per l'attuazione del PUG mediante avviso pubblico 2025, ai sensi dell'articolo 38 della Legge 24/2017; che alla luce di quanto sopra è stato predisposto lo schema di avviso pubblico 2025.

Considerato che le manifestazioni di interesse, mentre sono vincolanti per i proponenti, costituiscono per il Comune apporti partecipativi; che la successiva e possibile presentazione di proposta di accordo operativo è condizionata per il privato all'approvazione delle manifestazioni di interesse da parte del Consiglio comunale; che la valutazione positiva delle manifestazioni di interesse comunque non definisce tuttavia alcun diritto per la definitiva approvazione dell'accordo operativo; che saranno ammesse alla successiva fase di presentazione di accordi operativi le manifestazioni di interesse ritenute conformi e coerenti ai criteri dell'avviso pubblico 2025. In particolare, l'avviso pubblico 2025 definisce i criteri prioritari di interesse pubblico da recepire all'interno delle manifestazioni di interesse i quali sono: le proposte progettuali dovranno prioritariamente incrementare e qualificare l'offerta di Edilizia Residenziale Sociale (ERS), dovranno principalmente attuare interventi oggetto delle proposte presentate nell'ambito del percorso partecipato "Sei la mia città, rigeneriamo Modena"; potranno altresì attuare interventi di qualificazione e valorizzazione della città pubblica; dovranno garantire il miglioramento della qualità delle infrastrutture verdi; dovranno contribuire efficacemente al superamento di criticità ambientali rilevate. Le manifestazioni di interesse, per accedere alla fase di presentazione degli accordi operativi, devono garantire: la coerenza con la strategia del PUG; la conformità alla disciplina del PUG; il rispetto della normativa di settore nazionale e regionale; il rispetto di eventuali vincoli sovraordinati e comunali; il rispetto della pianificazione territoriale e settoriale vigente.

Per la presentazione delle manifestazioni di interesse è stato richiesto: un metaprogetto, una relazione tecnico-descrittiva, un cronoprogramma di massima, un quadro economico, una relazione per la verifica di sostenibilità ambientale delle manifestazioni di interesse, uno stralcio della planimetria catastale e un elaborato di rappresentazione di sintesi.

Dato atto che l'Amministrazione comunale ha previsto due fasi temporali per la presentazione delle manifestazioni di interesse, il primo termine è entro 90 giorni dalla pubblicazione dell'avviso pubblico 2025, il secondo termine è entro 210 giorni dalla pubblicazione

dell'avviso pubblico. Alla scadenza del 20 agosto 2025 sono pervenute sette manifestazioni di interesse: la n. 1 in via Emilio Po, la n. 2 in strada Fossa Monda, la n. 3 in via Nobili, la n. 4 area ex Corradini in via Cesare Costa, la n. 5 l'ex direzionale Manfredini, la n. 6 Zodiaco, la n. 7 ex Pro Latte.

Valutato che le sopracitate proposte sono state istruite dagli uffici competenti; che in coerenza con i contenuti dell'avviso pubblico l'istruttoria tecnica ha perseguito l'obiettivo di verificare la conformità delle proposte alla disciplina vigente e la coerenza con i contenuti della strategia per la qualità urbana e territoriale del PUG, nonché di valutare l'interesse pubblico delle stesse; che a tal fine per ciascuna manifestazione di interesse è stata redatta un'apposita scheda istruttoria; che le schede istruttorie, parte integrante della relazione, sono articolate in: quadro conoscitivo nella parte prima, valutazioni tecniche di coerenza nella seconda parte e una sintesi conclusiva; che l'esito complessivo dell'istruttoria evidenzia una valutazione positiva per sei manifestazioni di interesse, mentre una, la n. 2, relativa all'ambito di strada Fossa Monda, presenta criticità tali da non consentire un esito favorevole; che nello specifico, come riportato nella relativa scheda istruttoria, la proposta non è stata ritenuta ammissibile né sotto il profilo della conformità alla disciplina del PUG, né in relazione alla valutazione dell'interesse pubblico e in particolare, per quest'ultimo aspetto, l'istruttoria evidenzia che la proposta non raggiunge la soglia minima della valutazione di coerenza, come disciplinata dall'articolo 2.4 del PUG. La stessa scheda riporta e articola puntualmente il giudizio di merito al quale si rinvia integralmente.

Ritenuto di concedere ai soggetti attuatori un arco temporale fino al 30 settembre 2026 per la presentazione delle proposte di accordo operativo o d'intervento complesso. Valutato inoltre che le manifestazioni di interesse hanno individuato alloggi di Edilizia Residenziale Sociale fornendo inoltre elementi preliminari relativi alla sostenibilità economico-finanziaria. Su proposta della Giunta Comunale delibera: di prendere atto delle sette manifestazioni di interesse presentate a seguito del primo periodo dell'avviso pubblico 2025 ai fini della presentazione delle manifestazioni di interesse approvato con delibera di Giunta comunale n. 196 del 21 maggio 2025; di approvare la relazione istruttoria, manifestazioni di interesse pervenute al primo termine dell'avviso pubblico 2025, conformità al PUG, conformità alla pianificazione territoriale e settoriale e valutazione dell'interesse pubblico comprensiva delle singole schede istruttorie allegate parte integrante e sostanziale del presente atto in particolare le condizioni, prescrizioni e gli approfondimenti riportati nelle stesse schede che dovranno essere recepite nella successiva fase di presentazione delle proposte di accordi operativi ai sensi dell'articolo 38 della Legge regionale 24/2017 in quanto elementi correttivi essenziali ai fini della complessiva valutazione positiva dell'interesse pubblico e della conformità alla disciplina; di esprimere valutazione positiva per la manifestazione di interesse n. 1 via Emilia Po; di ritenere non ammissibile la manifestazione di interesse n. 2 Strada Fossa Monda; di esprimere valutazione positiva relativamente alla manifestazione di interesse n. 3 via Nobili; di esprimere valutazione positiva in ordine alla manifestazione di interesse n. 4 area ex Corradini via Cesare Costa; di esprimere valutazione positiva in ordine alla manifestazione di interesse n. 5 ex Direzionale Manfredini; di esprimere valutazione positiva in ordine all'interesse pubblico e ritenere ammissibile alla fase successiva le manifestazioni di interesse n. 6 Zodiaco; di esprimere la valutazione positiva relativamente alle manifestazioni di interesse n. 7 ex Pro Latte. Concludo l'atto della deliberazione e in questo modo le manifestazioni di interesse pervenute al primo termine dell'avviso pubblico 2025".

Il PRESIDENTE: "Come detto procediamo con la presentazione degli altri documenti e andiamo con l'emendamento proposto dal Partito Democratico e da Alleanza Verdi Sinistra, a prima firma del consigliere capogruppo Lenzini, emendamento alla proposta 4602/2025, avente ad oggetto: "Manifestazioni di interesse pervenute al primo termine dell'avviso pubblico 2025 e

verifica dell'interesse pubblico e dell'ammissibilità alla presentazione di proposte di accordi operativi, questo è l'articolo 38 Legge regionale 24/2017". Prego consigliere Lenzini".

Il consigliere LENZINI: "Ne do lettura visto che è arrivato questa mattina, quindi, nel tentativo anche di aiutare a comprenderlo meglio. L'emendamento è diviso per punti, la prima parte a pagina 8: sostituire il paragrafo "Dato atto che come previsto dall'avviso pubblico la valutazione di interesse pubblico, nonché quella in ordine alla sostenibilità economica degli interventi proposti, sarà effettuata nella successiva fase di presentazione dell'accordo operativo o d'intervento complesso, correlata dalla relativa relazione economico-finanziaria ai sensi dell'articolo 38 della Legge Regionale". Sostituire con: "Dato quindi atto che come previsto dall'articolo 38 della Legge Regionale 24/2017, ai fini della stipula di accordi operativi nella successiva fase di presentazione i soggetti attuatori presenteranno al Comune una proposta contenente, tra l'altro, la relazione economico-finanziaria che illustra analiticamente i valori economici degli interventi pubblici, privati, programmati e che ne dimostra la fattibilità e la sostenibilità della relazione correlata dalla certificazione camerale e da altre idonee documentazioni per verificare la disponibilità di risorse finanziarie necessarie per la completa attuazione del programma d'intervento e degli stralci funzionali in cui lo stesso eventualmente si articola.

Questo primo emendamento lo abbiamo pensato per specificare meglio chi ci dice di correlare gli accordi operativi con la documentazione relativa alla sostenibilità economica, questo anche in ordine a quanto, in alcune uscite sui giornali, c'era un dibattito sul tema e, quindi, non siamo noi che li chiediamo, in una fase successiva, ma è la Legge Regionale che ci dice di farlo, lo chiedevamo anche noi, ma è la Legge Regionale che ci dice che vanno negli accordi operativi. Quindi, è una specificazione, è un chiarimento. A pagina 8, secondo "Valutato inoltre", sostituire il paragrafo "Che le successive proposte di accordi operativi dovranno garantire la sostenibilità economico-finanziaria e complessiva degli insediamenti previsti e la loro armonica integrazione nel contesto urbano sulla base d'indirizzi da definirsi con successivo atto del presente organo in relazione alla valutazione degli interventi in Edilizia Residenziale Sociale", quindi, sostituire con "Che le successive proposte di accordi operativi dovranno garantire la sostenibilità economico-finanziaria complessiva degli insediamenti previsti e la loro armonica integrazione nel contesto urbano sulla base degli indirizzi e degli elementi contenuti nelle linee di guida ERS approvate con deliberazione del Consiglio comunale 2023/2024, eventualmente integrate con ulteriori appositi documenti d'indirizzo specifici approvati dal presente organo.

Al punto 7 del dispositivo relativo alla manifestazione di interesse n. 5, ex Direzionale Manfredini, aggiungere "E con ulteriore condizione che l'accordo operativo sia stipulato solo dopo che il soggetto proponente abbia completamente saldato la propria situazione debitoria verso il Comune di Modena". Emendamento 4. Abrogare i punti 10 e 11 del dispositivo. Emendamento 5. Questi sono relativi invece alla relazione allegata, quindi, non è il testo della delibera.

Progetto 1 "via Emilio Po, nella valutazione e condizione da parte dell'Amministrazione comunale"; nell'area A2 "alla condizione che il percorso pedonale dell'accesso all'edificio in via Emilio Po venga riprogettato in modo da favorire la creazione di aree verdi pubbliche", aggiungere "e rivedere il percorso ciclabile in modo da renderlo più fruibile all'utenza extra-comparto con un tracciato non interno allo stesso, ma lungo il margine e, per quanto possibile, lungo le aree circostanti".

Progetto 4. Area ex Corradini, via Cesare Costa. "Nella valutazione sintetica del beneficio pubblico", aggiungere che "Con aree boscate o di forestazione da rendere in altri comparti, possibilmente sempre all'interno del rione. Si richiede inoltre che sia garantita dal proponente la manutenzione, per un congruo numero di anni, dell'area verde che diventerà di proprietà pubblica.

Tutto ciò, previa verifica della conformità alla disciplina, una volta integrata la documentazione con le informazioni mancanti in proposito".

Progetto 5. Valutazione del beneficio pubblico via Corassori. Nella valutazione e condizione da parte dell'Amministrazione comunale, nelle valutazioni e condizioni relative all'area A1, aggiungere: "Occorre valutare l'impatto del garage multipiano sul contesto circostante così da non compromettere le funzioni e la fruizione".

Nella valutazione e condizioni relative all'area A2, aggiungere "Valutare la possibilità che la vasca di eliminazione rimanga privata, ma ad uso fruizione pubblica e sia resa accessibile sia per la manutenzione che per la fruizione". Nella valutazione sintetica del beneficio pubblico, aggiungere "Tutto ciò che previa verifica della conferma della conformità alla disciplina, una volta integrata la documentazione con le informazioni mancanti in proposito e la presentazione di un documento che attesti l'accordo bilaterale tra le parti e l'utilizzo dell'area di via Cesare Della Chiesa". "Valutazione del beneficio pubblico via Cesare Della Chiesa, nella valutazione sintetica del beneficio pubblico, alla condizione per raggiungere il livello di coerenza medio dichiarato, occorre acquisire ulteriori premialità nell'area ecologico ambientale". Aggiungere "E incrementare la quantità di ERS rispetto alla superficie totale dell'area urbanistica territoriale A1, garantendone anche la durata del vincolo di affitto". Inoltre aggiungere: "Tutto ciò che previa verifica della conferma della conformità alla disciplina, una volta integrata la documentazione con le informazioni mancanti in proposito e la presentazione di un documento che attesti l'accordo bilaterale tra le parti sull'utilizzo dell'area via Cesare Della Chiesa".

Progetto 6. Zodiaco. Nelle "Valutazioni e condizioni da parte dell'Amministrazione comunale, nelle valutazioni e condizioni relative all'area A2", aggiungere "Valutare comunque la possibilità che l'area dello *skate park* e l'intera area disigillata diventi un'ulteriore area di eliminazione verde pienamente fruibile, quindi, dotata delle necessarie strutture di accesso sia per la fruizione sia per la manutenzione e inoltre è opportuno adottare soluzioni allo scopo di diminuire l'impatto dell'impermeabilizzazione dell'area di sosta e delle altre pertinenze. Nella "Valutazione e condizione relativa all'area B2", aggiungere "Il contesto di riferimento a margine del TU si presenta un incremento dell'indice ecologico ambientale anche tramite la proposta e la realizzazione da parte dei proponenti di ulteriore area di forestazione limitrofi". Nella "Valutazione sintetica del beneficio pubblico", aggiungere: "Si ritiene indispensabile incrementare, significativamente, la quota di ERS, garantendone anche la durata del vincolo di affitto". Inoltre, quota parte degli immobili dovrà essere dedicata a fruizioni e servizi di interesse generale con alto valore sociale di prossimità.

La somma delle quote di ERS, dedicata a: fruizioni, servizi ad alto valore sociale o di prossimità, dovrà corrispondere almeno al 50% della superficie totale. Emendamento 9 e progetto 7 ex Pro Latte: nella valutazione e condizione da parte dell'Amministrazione comunale, nella valutazione e condizione relativa all'area A1, aggiungere: "La riproposizione del progetto deve prevedere un'area verde pubblica pari a 6 mila 500 metri quadrati, che sommati alla precedente cessione dell'area originale ex Pro Latte di 6 mila 500 metri quadrati e di circa 27 mila metri quadrati dell'attuale Parco Vittime di Utoya, permette di arrivare ad un Parco di circa 40 mila metri quadrati e garantire una migliore connessione, permeabilità e fruibilità tra le aree verdi e i contesti abitativi circostanti, con particolare riferimento agli orti urbani limitrofi. Da prevedere, inoltre, aree pubbliche e boschive di forestazione in zona pari al doppio della differenza del verde pubblico rispetto al master piano originale.

Queste aree saranno da individuare, preferibilmente, lungo l'asse della Tangenziale del fiume Secchia, con relativa manutenzione fino alla garanzia, inoltre deve garantire la ciclabile pedonale del comparto". Nelle "Valutazioni sintetiche al beneficio pubblico", aggiungere: "Si

richiede, inoltre, che sia garantita dal proponente la manutenzione per un congruo numero di anni dell'area verde che diventerà di proprietà pubblica".

Solo relativamente a quest'ultimo passaggio, provo a spiegare il perché di questi numeri: il Consiglio comunale aveva dato come obiettivo i 40 mila metri quadrati del Parco prima della presentazione dell'ultimo Masterplan e con il Masterplan si andava oltre, quindi, ci sembrava corretto confermare che per quel rione i 40 mila metri quadrati di superficie del Parco fossero necessari e dire che quello che manca a raggiungere quello che sarebbe l'attuale Masterplan sia compensato con delle forestazioni in aree comunali, ma, in questo momento sono a prato, a manutenzione del Comune e, quindi, intervenire con della forestazione per coprire queste aree che sono in compensazione rispetto al Masterplan attuale, rispetto all'attuale progetto".

PROPOSTA N. 5507/2025 MOZIONE PRESENTATA DALLA CONSIGLIERA MODENA (MOXMO) AVENTE OGGETTO: RICHIESTA DI RITIRO DELLA PROPOSTA 4602/2025 E CONVOCAZIONE ASSEMBLEA DEL PERCORSO PARTECIPATIVO: "SEI LA MIA CITTA'"

PROPOSTA N. 5508/2025 MOZIONE PRESENTATA DALLA CONSIGLIERA MODENA (MOXMO) AVENTE OGGETTO: UNA PROPOSTA DI DELIBERA PER OGNI MANIFESTAZIONE

Il PRESIDENTE: "Passiamo alle mozioni. Andiamo in ordine di presentazione. La 5507/2025 a prima firma della consigliera Modena avente ad oggetto: Richieste di ritiro della proposta della numero 4602/2025 e convocazione dell'Assemblea del percorso partecipativo Sei la mia città. Prego, per l'illustrazione".

La consigliera MODENA: "Grazie Presidente, signor Sindaco, colleghe e colleghi. Chiaramente è già superata di per sé. La richiesta era un ritiro e la convocazione all'Assemblea del percorso partecipativo "Sei la mia Città". Siamo sempre nell'ordine del concetto di partecipazione che noi condividiamo molto, ma evidentemente...Premesso che informazione, comunicazione e coinvolgimento sono centrali per costruire un percorso basato su fiducia e dialogo con l'amministrazione comunale, a partire da una conoscenza puntuale del territorio e dei suoi bisogni, che è anche nel programma del sindaco Mezzetti. Premesso che si applicherà il regolamento sulla partecipazione vigente, in particolare, per quanto riguarda le assemblee territoriali o rionali. Le commissioni tematiche e/o territoriali, la capacità progettuale e propositiva del Consiglio di Quartiere (dal programma del sindaco Mezzetti), si darà ulteriore impulso a strumenti di partecipazione a disposizione dei cittadini, referendum, petizioni e istruttorie pubbliche sulle scelte fondamentali di rilevanza strategica per la comunità, anche verso l'introduzione di forme di democrazia deliberativa diretta dei cittadini, perseguendo la linea regionale della partecipazione attiva e potenziando gli strumenti per favorire la raccolta di opinioni dei partecipanti a incontri pubblici, sempre dal programma, che chiaramente era anche nostro, ma del sindaco Mezzetti.

Considerato che il Comune di Modena per dare avvio all'approvazione dell'avviso pubblico per la raccolta di manifestazioni di interesse sensi dell'art. 38 della L.R. n. 24/2017, con Delibera di Consiglio Comunale n. 53/2024 avente ad oggetto "La rigenerazione urbana della città di Modena - percorso partecipato propedeutico alla formazione di un Avviso pubblico per la raccolta di manifestazioni di interesse"; in coerenza con gli indirizzi di governo dell'Amministrazione comunale e, in particolare, con il "Patto con i cittadini per la città 2024-2034", ha promosso un percorso partecipativo dal titolo "Sei la mia città - Rigeneriamo Modena", l'ho già detto che rigenerare non è riqualificare, e qui il problema è molto grosso, anche nella delibera;

Con la specifica finalità di raccogliere, dai cittadini, segnalazioni su aree e situazioni che necessitano di interventi rigenerativi, trasformandole in "buoni posti in cui vivere"; con la proposta n. 4602/2025 con oggetto: Manifestazione d'interesse pervenute al primo termine dell'avviso pubblico 2025 - verifica dell'interesse pubblico e dell'ammissibilità alla presentazione di proposte di accordi operativi (art. 38 L.R. n. 24/2017) l'Amministrazione comunale propone di votare l'interesse pubblico di 6 manifestazioni d'interesse su 7 presentate;

Si ritiene opportuno che, prima dell'approvazione della proposta di delibera presentata, i cittadini che hanno contribuito all'attuazione del percorso partecipato possano prendere visione di quanto è stato recepito dalle proposte uscite dal percorso "Sei la mia Città";

Il consiglio Comunale chiede al Sindaco e alla Giunta, evidentemente è troppo tardi, di ritirare la proposta di delibera n. 4602/2025; di convocare e presentare la proposta di delibera n. 4602/2025 e i relativi allegati ad almeno due assemblee pubbliche rivolte ai cittadini e in particolare a chi ha partecipato al percorso "Sei la mia città" dove, per ogni manifestazione d'interesse, verranno valutate quali proposte del percorso sono state recepite, in che misura e con quali motivazioni si è preferita una proposta del percorso partecipativo alle altre.

Siccome ho un minuto, è chiaramente questa è quasi superata, volevo dire che non ci sono stati, come ho detto, in capigruppo neanche i tempi di legge, che sono 30 giorni, perché la Città, al di là di questi specifici gruppi di associazioni, abbiamo avuto noi stessi, consiglieri, le persone, modo di conoscere dettagliatamente questi progetti. Perché è molto meno di un mese che avete riunito la Commissione Risorse, abbiamo visto delle diapositive. Il percorso, a mio parere, è stato troppo rapido". Grazie.

Il PRESIDENTE: "Grazie Consiglieria. Le ridò la parola per la seconda mozione da lei presentata, la n. 5508/2025: "Mozione presentata dalla consigliera Modena (MOXMO) avente oggetto: Una proposta di delibera per ogni manifestazione".

La consigliera MODENA: "Brevemente, visto che l'avrei proposta, se non fosse passata la prima, do per scontato che non è passata la prima, per cui, la seconda recita: Premesso che il Comune di Modena per dare avvio all'approvazione dell'avviso pubblico per la raccolta di manifestazione di interesse ai sensi dell'articolo... della Legge Regionale 24/2017; che con delibera del Consiglio comunale n. 53/2024 avente ad oggetto: "La rigenerazione urbana della città di Modena, percorso partecipato, propedeutico alla formazione di un avviso pubblico per la raccolta di manifestazioni di interesse, in coerenza con gli indirizzi di Governo dell'Amministrazione comunale, in particolare il patto per la città 2024-2034", ha promosso un percorso partecipativo dal titolo "Sei la mia città, rigeneriamo Modena", non "riqualifichiamo" Modena, con la specifica finalità di raccogliere dai cittadini segnalazioni su aree e situazioni che necessitano d'interventi rigenerativi, trasformandoli in buoni posti in cui vivere; che con la proposta della delibera attuale, con oggetto "Manifestazioni di interesse" pervenuti al primo avviso pubblico, verifica degli interessi pubblici, l'ammissibilità alla presentazione di proposte e di accordi operativi.

La Giunta comunale propone di votare l'interesse pubblico di sei manifestazioni su sette presentate. Considerato che si ritiene opportuno che prima dell'approvazione della proposta di delibera presentata i cittadini che hanno contribuito all'attuazione del percorso partecipato possono prendere visione di quando è stato recepito dalle proposte nel percorso partecipato "Sei la mia città"; che per una completa e consapevole espressione del voto è preferibile che i Consiglieri comunali si possano esprimere su una proposta di delibera per ogni singola manifestazione di interesse; che sarebbe pertanto opportuno che nelle proposte singole sia allegata parte integrante del parere del dirigente dell'Ufficio del Comune di Modena, dove si è chiaramente illustrato che il voto favorevole su ogni manifestazione di interesse non faccia sorgere, in capo al proponente, i diritti edilizi.

Il Consiglio comunale chiede al Sindaco e alla Giunta comunale di ritirare la proposta e di ripresentare alla Commissione consiliare competente, sette proposte di delibera, una per ogni manifestazione d'interesse, pubblicizzando il più possibile la data e l'ora delle Sedute della Commissione, per dare modo ai partecipanti, nel percorso "Sei la mia città" di assistere, speriamo che sia in connessione con lo *streaming*; di presentare al Consiglio comunale le sette singole proposte di delibera, una per ogni manifestazione di interesse con le eventuali modifiche votate in Commissione per la discussione e il voto di ognuna delle proposte. Grazie.

PROPOSTA N. 5513/2025 MOZIONE PRESENTATA DAI CONSIGLIERI: BIGNARDI, LENZINI, BARBARI, CARRIERO, CONNOLA, CAVAZZUTI, DE LILLO, DI PADOVA, FANTI, FIDANZA, GIORDANO, MANICARDI, POGGI, GUALDI, UGOLINI (PD) - ABRATE, FERRARI (AVS) - SILINGARDI (M5S) - BARACCHI (SPAZIO DEMOCRATICO) - PARISI (MODENA CIVICA) AVENTE OGGETTO: "MANIFESTAZIONI DI INTERESSE PERVENUTE AL PRIMO TERMINE DELL'AVVISO PUBBLICO 2025 - VERIFICA DELL'INTERESSE PUBBLICO E DELL'AMMISSIBILITÀ ALLA PRESENTAZIONE DI PROPOSTE DI ACCORDI OPERATIVI (ART. 38 L.R. N. 24/2017)"

Il PRESIDENTE: "Passiamo alla proposta n. 5513/2025: Mozione presentata dai consiglieri: Bignardi, Lenzini, Barbari, Carriero, Connola, Cavazzuti, De Lillo, Di Padova, Fanti, Fidanza, Giordano, Manicardi, Poggi, Gualdi, Ugolini (PD) - Abrate, Ferrari (AVS) - Silingardi (M5S) - Baracchi (Spazio Democratico) - Parisi (Modena Civica) avente oggetto: "Manifestazioni di interesse pervenute al primo termine dell'avviso pubblico 2025 - Verifica dell'interesse pubblico e dell'ammissibilità alla presentazione di proposte di accordi operativi (art. 38 L.R. n. 24/2017)". La parola al primo firmatario Bignardi per l'illustrazione".

Il consigliere BIGNARDI: "Premesso che il Piano Urbanistico Generale del Comune di Modena definisce con priorità strategiche la rigenerazione urbana, la residenza climatica, il contenimento del consumo di suolo, la tutela del verde, la qualità dell'abitare; che il PUG individua la necessità di limitare il più possibile la nuova urbanizzazione, orientando la città ad un modello verso un consumo di suolo zero, coerente con gli indirizzi regionali ed europei; che il PUG stabilisce che i nuovi interventi debbano privilegiare città equilibrate, maggiore permeabilità e dotazione di verde di qualità evitando spazi residuali e promuovendo ecosistemi urbani continui; l'Edilizia Residenziale Sociale (ERS) è riconosciuta dal PUG e dalle linee guida dell'ERS comunale come elemento cardine per garantire inclusione, equità e diritto alla casa; che la tradizione ecologica e la crisi climatica impongono una profonda revisione delle forme di urbanizzazione, più alberature, più boschi urbani, più ombra, più superfici permeabili, meno calore assorbito, meno superfici asfaltate; che le trasformazioni urbanistiche devono contribuire attivamente alla mitigazione climatica, alla gestione delle acque meteoriche, alla sicurezza idraulica, adottando, sistematicamente, pratiche di drenaggio urbano sostenibile; che le aree verdi non possono essere interpretate come mero compenso o come spazi accessori, ma devono assumere il ruolo di vera infrastruttura ambientale; il PUG prevede che l'organizzazione degli interventi in comparti ad arcipelago, spesso richieda coordinamento, coerenza e accordi preliminari che garantiscano effettiva realizzazione delle opere pubbliche dell'ERS e del sistema ecologico previsto.

Considerato anche che in diverse proposte d'interventi recenti emergono criticità delle tempistiche di realizzazione dell'ERS, nella qualità del verde, nella gestione degli spazi comuni, come indicato anche dagli emendamenti analizzati in sede di discussione tecnica e politica; che la rigenerazione urbana deve essere orientata verso la massima riduzione dell'impermeabilizzazione, favorendo materiali drenanti, tetti verdi, aree alberate, riduzione della sosta in superficie; che l'impatto del cambiamento climatico, aumento delle temperature, eventi estremi, rendono necessario un incremento significativo di superfici verdi compatte, con prevalenza di alberature e boschi rispetto ai parchi frammentati;

la continuità ciclabile, pedonale, costituisce un elemento essenziale della mobilità sostenibile e non può essere sacrificata in nome di soluzioni urbanistiche che creano barriere o percorsi discontinui; che nel comparto dove il verde è collocato all'interno delle aree private, condominiali, la manutenzione deve rimanere a carico dei proprietari, evitando costi pubblici e

garantendo continuità di qualità; quando le trasformazioni prevedono consumo di aree contenute di verde urbano, il trasferimento della potenzialità edificatoria rappresenta uno strumento efficace per proteggere aree ecologicamente rilevanti, come evidenziato nella documentazione allegata; che nelle aree prive di rischio idraulico significative è possibile considerare anche la realizzazione di parcheggi interrati, garage sotterranei, così da liberare la superficie e aumentare permeabilità e qualità ambientale, utilizzare i piani terra per la socialità;

che la realizzazione di ERS deve essere garantita come parte strutturale degli interventi urbanistici, evitando che venga compromessa o ritardata rispetto ad altre funzioni; che è necessario rafforzare strumenti di partecipazione, prevedendo momenti di confronto con i cittadini dei rioni, direttamente interessati così da garantire: trasparenza, condivisione e qualità delle soluzioni urbanistiche legate al beneficio pubblico; che il Regolamento Edilizio comunale, all'articolo 129, riconosce il diritto dei cittadini ad essere informati e coinvolti nelle trasformazioni urbanistiche tramite strumenti di trasparenza, pubblicità degli atti, strutture pubbliche e coinvolgimento dei quartieri.

Tutto ciò rende necessario introdurre, per tutti gli interventi urbanistici di grande impatto, un momento obbligatorio di confronto con i cittadini dei rioni interessati, così da garantire la partecipazione effettiva e pieno coinvolgimento nelle scelte. Tenuto conto delle manifestazioni di interesse presentate, alcuni interventi, in particolar modo quelli di maggiori dimensioni, possono essere opportunità per innescare nuove rigenerazioni anche di aree ed edifici pubblici; che nelle vicinanze dell'intervento di via dello Zodiaco c'è la Casa dell'Associazione, una vecchia Scuola rifunzionalizzata per la visione d'importanti interventi di manutenzione.

Tutto ciò premesso e considerato, il Consiglio comunale impegna il Sindaco e la Giunta a prevedere che tutti gli interventi urbanistici che comprendono la realizzazione di ERS avvengano prioritariamente, come prima fase dell'intervento, garantendo certezza e coerenza rispetto agli obiettivi sociali del PUG; garantire che gli alloggi ERS in locazione abbiano la massima durata possibile, assumendo come riferimento le linee guida dell'ERS approvate dal Consiglio comunale; promuovere la realizzazione di un verde compatto e boschi urbani, alberature mature, evitando la frammentazione di piccoli lotti e privilegiando ecosistemi continui con maggiore capacità di mitigazione climatica; valorizzare, in caso d'interventi che consumano suolo verde in città, in particolare in superficie, il trasferimento della potenzialità edificatoria, al fine di preservare gli spazi ecologicamente più rilevanti; rendere la permeabilità pedonale e ciclabile un requisito non negoziabile, garantendo connessioni continue, sicure e integrate nei nuovi comparti e nelle trasformazioni urbanistiche; richiedere interventi ad arcipelago con più proprietà coinvolte, la sottoscrizione bilaterale di una lettera d'intenti o di un accordo preliminare, che assicuri il coordinamento delle opere pubbliche dell'ERS, delle dotazioni ecologiche e delle fasi attuative; considerare la realizzazione di garage interrati nelle aree prive di rischio idraulico, così da liberare superficie a riduzione d'impermeabilizzazione, utilizzando questi spazi per attività sociali, dai piccoli negozi ai servizi per la collettività; promuovere, sistematicamente, soluzioni che riducano l'impermeabilizzazione dei suoli, attraverso materiali drenanti, drenaggio urbano sostenibile, gestione naturale delle acque meteoriche e aumento delle superfici vegetate; Rendere obbligatorio, per tutti gli interventi urbanistici di rilevante impatto, un percorso strutturato di partecipazione rivolto ai cittadini coinvolti, attuato attraverso il quartiere e con il supporto del Garante della Comunicazione e della partecipazione ai sensi dell'articolo 1, 2, 9 del Regolamento Edilizio, garantendo trasparenza sugli esiti istruttori, possibilità di presentare osservazione, un effettivo dialogo con la comunità locale; di proporre, nell'intervento di via dello Zodiaco, lo spostamento della Casa Associazioni dall'attuale sede in strada San Marone all'interno del nuovo comparto e la rigenerazione dell'intera area della sua attuale sede. Grazie".

PROPOSTA N. 5516/2025 MOZIONE PRESENTATA DAI CONSIGLIERI ROSSINI, NEGRINI, PULITANO', FRANCO, BARANI, DONDI (FDI) AVENTE OGGETTO: MANTENIMENTO QUOTA MINIMA ERS E PROMOZIONE DI INIZIATIVE PER INCENTIVARE LA PRESENTAZIONE DI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE ENTRO LA SECONDA SCADENZA DELL'AVVISO PUBBLICO 2025

Il PRESIDENTE: "Passiamo all'illustrazione dell'ultima proposta che ha preso il n. 5516/2025: "Mozione presentata dai consiglieri Rossini, Negrini, Pulitano', Franco, Barani, Dondi (FDI) avente oggetto: Mantenimento quota minima ERS e promozione di iniziative per incentivare la presentazione di manifestazioni di interesse entro la seconda scadenza dell'avviso pubblico 2025". La parola alla consigliera Rossini".

La consigliera ROSSINI: "Buonasera colleghi, Sindaco, Presidente del Consiglio. Con delibera 24 del 28 aprile 2025 il Consiglio comunale ha approvato il Documento d'indirizzi per la definizione degli obiettivi prioritari ai fini della presentazione e valutazione delle manifestazioni di interesse per l'attuazione del Piano Urbanistico mediante avviso pubblico 2025.

Gli indirizzi indicati nel Documento sono i seguenti: le proposte dovranno prioritariamente incrementare e qualificare l'offerta di Edilizia Residenziale Sociale; le proposte dovranno principalmente attuare interventi oggetto delle proposte presentate nel percorso "Sei la mia città" - sto sintetizzando, ovviamente - le proposte potranno, altresì, attuare interventi di qualificazione e valorizzazione della città pubblica, purché coerenti con la strategia di prossimità dei rioni; ciascun intervento dovrà garantire il miglioramento della qualità delle infrastrutture verdi e/o che concorrono alla transizione ecologico-digitale.

Considerato che l'articolo 5 della Legge Regionale 24/2017 prevede che il consumo di suolo è consentito per attivare interventi di riuso e di rigenerazione di parchi del territorio urbanizzato a prevalente destinazione residenziale; che l'articolo 8 della medesima Legge prevede che allo scopo di favorire l'attuazione delle politiche pubbliche per la Casa e di promozione sociale stabilite dalla strategia per la qualità urbana ed ecologico ambientale, gli accordi operativi e i piani attuativi d'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; che l'articolo 34 della stessa Legge Regionale prevede che nei Comuni ad alta tensione abitativa, la strategia per la qualità urbana ed ecologico ambientale dispone una quota complessiva di Edilizia Residenziale Sociale, comunque non inferiore al 20% degli alloggi ammissibili; che l'articolo 22 delle linee guida adottate dal Comune di Modena, per le proposte di Edilizia Residenziale Sociale negli interventi complessi di rigenerazione, prevede che 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% degli alloggi ammissibili. Richiama, quindi, la Legge regionale; che l'articolo 38 della Legge 24/2017 stabilisce che le previsioni del Piano Urbanistico relativo al riuso e alla rigenerazione del territorio urbanizzato e alle nuove organizzazioni si attuano principalmente attraverso accordi operativi e che il Comune, nel rispetto dei principi d'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 manifestazioni di interesse, nei quali esplicita gli obiettivi prioritari da perseguire nell'attuazione delle previsioni del Piano Urbanistico.

Rilevato che con deliberazione di Giunta del 21 maggio 2025 è stato predisposto lo schema di avviso pubblico sulla base del quale sono state presentate, entro la prima scadenza dalla sua pubblicazione, le sette manifestazioni di interesse di cui stiamo trattando con la delibera all'ordine

del giorno; che le manifestazioni di interesse ritenute conformi e coerenti ai criteri dell'avviso pubblico 2025 saranno ammesse alla successiva fase di presentazione di accordi operativi; che tutte le manifestazioni di interesse pervenute vanno, a nostro parere, nella direzione di dare una risposta alla richiesta di alloggi, favorendo il riequilibrio della domanda e dell'offerta, principale causa dell'incremento dei prezzi che rende inaccessibile il mercato immobiliare per gran parte delle famiglie modenesi; che il mantenimento del quota di Edilizia Residenziale Sociale, nel limite del 20% degli alloggi ammissibili, rende l'intervento maggiormente sostenibile da parte dei privati proponenti e favorisce un equilibrio all'interno dei quartieri interessati dagli interventi sia con riferimento alla superficie edificabile sia con riferimento alla gestione da parte del Comune degli accessi all'Edilizia Residenziale Sociale e dell'integrazione tra Edilizia Residenziale Sociale e Edilizia Libera; che con delibera 53/2024 il Consiglio comunale ha dato mandato agli uffici competenti, parallelamente al percorso partecipato "Sei la mia città", di promuovere iniziative rivolte ai proponenti delle manifestazioni di interesse che sono state ritenute non conformi nel 2024; che l'avviso pubblico 2025 prevede un primo termine di scadenza per la presentazione delle manifestazioni di interesse al 20 agosto 2025 e un secondo termine al 18 dicembre 2025; che è importante, al fine di dare risposte alle esigenze abitative, mantenere costante il dialogo con i proponenti al fine di trovare soluzioni conformi ai criteri indicati nell'avviso pubblico 2025.

Il Consiglio comunale impegna il Sindaco e la Giunta a considerare, nella verifica delle proposte di accordi operativi, una quota di Edilizia Residenziale Sociale non superiore al 20% degli alloggi ammissibili; inadempimento della delibera del Consiglio comunale 53/2024 entro il secondo termine di scadenza dell'avviso pubblico 2025; a promuovere iniziative rivolte ai proponenti delle manifestazioni di interesse presentate a seguito di avviso pubblico approvato con delibera del Consiglio comunale 49/2023 ritenute non conformi al PUG, al fine d'incentivare l'adesione all'avviso pubblico 2025; a promuovere iniziative rivolte ai proponenti delle manifestazioni di interesse presentate entro la prima scadenza dell'avviso pubblico 2025, non ritenute conformi, al fine di verificare la fattibilità di modifiche tali da determinarne la conferma. Grazie".

(Intervento fuori microfono)

Il PRESIDENTE: "Come avevo anticipato alla Capigruppo, concedo, ovviamente, la sospensione, anche perché tutti i documenti sono stati presentati in mattinata, quindi, sospendiamo per dieci minuti e poi facciamo il punto".

(La Seduta, sospesa alle ore 16.10, riprende alle ore 16.43)

Il PRESIDENTE: "Riprendiamo i lavori dopo la sospensione. Sono stati illustrati tutti i documenti, la delibera, l'emendamento, le quattro mozioni, apriamo il dibattito, invito i Consiglieri a prenotarsi ricordando la tempistica: 15 minuti, mi riferisco ai gruppi più numerosi, per l'intervento principale e 7 minuti per tutti gli altri interventi. Prego. La parola al consigliere Fidanza".

Il consigliere FIDANZA: "Vi ringrazio per l'opportunità di affrontare questa discussione la quale, a mio avviso, volta e mira a valutazione tecnica dei singoli progetti urbanistici. Il mio intento non è esprimere un giudizio sulla fattibilità ingegneristica, ma proporre una riflessione profonda e necessaria su cosa serve realmente alla nostra città e quale futuro stiamo costruendo. Il nostro compito è agire con lungimiranza politica, garantendo che ogni progetto di sviluppo di oggi sia la sicurezza e la prosperità della Modena tra circa vent'anni. Siamo per ricostruire bene e con una strategia che tenga insieme l'intero sistema: cittadini, imprenditori, economia e ambiente, quest'ultimo fondamentale per preservare il futuro dei nostri figli. Dobbiamo guardare i numeri che delineano il vero problema che non è la mancanza di mattone, ma la crisi di accessibilità e domanda futura.

La denatalità non è un dato astratto, è il fallimento potenziale del nostro futuro immobiliare. La popolazione di età compresa tra 0 e 2 anni è in costante calo. Dalle oltre 5.100 unità del 2011 siamo arrivati a soli 3.770 bimbi nati nel 2024. In maniera simile la fascia 3-5 anni che sarà la nostra futura forza lavoro e potenziali compratori di casa è in forte calo. Con un tasso di natalità così critico la domanda abitativa strutturale è destinata a contrarsi drasticamente. Costruire senza persone significa costruire in perdita.

A fronte di questo declino il mercato mostra una spaccatura insostenibile. Abbiamo più di 5 mila abitazioni non occupate nella nostra città, un patrimonio bloccato improduttivo, mentre l'emergenza abitativa è drammatica per chi serve la comunità come: infermieri, Forze dell'Ordine, insegnanti e studenti che sono costretti a rifiutare Modena per i costi insostenibili degli affitti. I dati di vendita, in maniera apparente e buoni, sono un'illusione, nascondere il problema dell'affitto e dell'invenduto potenziale di domani in un mercato saturo. I piani prevedono un obiettivo di circa il 20% di ERS sui nuovi comparti.

Tuttavia la quota sociale è immaginaria rispetto alla vera esigenza e se venduta a prezzi elevati l'ERS rischia di diventare un mero adempimento burocratico e non risolve l'emergenza per la popolazione con redditi normali, creando, invece, il presupposto per il fallimento sociale ed economico del progetto stesso. La nostra politica non deve ostacolare l'impresa, ma orientarla verso la stabilità e la sostenibilità. L'interesse dell'imprenditore di lungo termine non è nell'espansione di oggi, ma nella valorizzazione del patrimonio esistente. Dobbiamo guardare ai bisogni che stanno emergendo. L'invecchiamento della popolazione impone un cambio di paradigma radicale. La vera strategia di sviluppo non risiede nell'espansione a tutti i costi, ma nella rigenerazione del patrimonio vetusto. Quest'approccio è l'unica risposta logica alla futura composizione sociale.

La rigenerazione di edifici abbandonati non deve mirare solo a riqualificare, ma a costruire il quartiere del futuro che sarà inevitabilmente a misura di anziano. La popolazione anziana è il nuovo dominante target. Progettare per loro significa superare il concetto di casa di riposo e creare comunità di quartiere complete che garantiscano autonomia e sicurezza. La rigenerazione deve, prioritariamente, incentivare la riconversione di vecchi uffici o edifici residenziali obsoleti in alloggi accessibili e la creazione di negozi di farmacie e soprattutto case della comunità di quartiere raggiungibili a piedi. La vicinanza dei servizi è cruciale. I quartieri rigenerati devono essere collegati in modo capillare al centro e agli ospedali tramite un trasporto pubblico dedicato garantendo così un'inclusione.

Fondamentale è la presenza di luoghi verdi pubblici con pavimentazioni sicure e percorsi dedicati e l'uso di spazi comuni da destinare a circoli ricreativi e culturali per contrastare l'isolamento e favorire l'interazione tra generazioni. Investire nella rigenerazione urbana con una visione demografica significa fare previdenza sociale. La politica deve tutelare la richiesta dei cittadini. Tra vent'anni, i proprietari che oggi investono in nuovi immobili, soprattutto di lusso o mantengono immobili vuoti, non ristrutturati, si ritroveranno con un surplus di offerta e una domanda insufficiente a causa della denatalità. I primi segni ci sono già. L'ultimo rapporto di Nomisma dice che la corsa all'acquisto è in frenata e i prezzi, seppur in lieve rialzo, sono stabili, segno che il rapporto domanda-offerta inizia ad essere pari.

Per i proprietari privati un immobile vuoto non è una risorsa, è un costo vivo: IMU, manutenzione. In un mercato saturo dalla denatalità non potranno vendere né affittare, condannando intere aree al decadimento urbano e alla svalutazione. Dobbiamo tutelare la ricchezza delle famiglie modenesi impedendo che l'eccesso di offerta ne svaluti il patrimonio, ma anche per gli imprenditori e le banche. L'eccesso di offerta porta, inevitabilmente, ad un crollo dei prezzi strutturale, il rischio è lo scoppio di una bolla immobiliare che destabilizzerebbe l'economia locale che, al contrario, ha

bisogno di stabilità per investire. Il nostro dovere è convertire questo rischio in un'opportunità di sviluppo più sano.

La nostra mozione si fonda su tre pilastri fondamentali in un'ottica di partnership pubblico-privato: meno pilastri, meno consumo di suolo. Gli incentivi per la rigenerazione. Secondo pilastro: ERS per la stabilità sociale ed economica. Terzo pilastro: una città sempre più sostenibile come il concetto di città spugna. Chiediamo che nei nuovi progetti gli investimenti privati siano vincolati a soluzioni idrogeologiche concrete come la desigillazione del suolo e le vasche di laminazione per proteggere tutti i cittadini compresi i proprietari dei nuovi lotti dal rischio di alluvioni, così come la realizzazione di mini boschi della città, veri polmoni di ossigeno, mini boschi accessibili ai cittadini come i rifugi climatici e i luoghi di ristoro e convivialità.

Costruire oggi guardando al 2045 non significa fermarsi, ma investire in modo intelligente, significa garantire che Modena rimanga una città vivibile, accessibile e sicura per chi ci lavora, non solo un luogo dove chi può permetterselo compra un mattone. La vera tutela dell'imprenditore e dei proprietari privati passa dalla salvaguardia della domanda sociale del presente, ma soprattutto del futuro. Grazie".

Il PRESIDENTE: "Procediamo con le prenotazioni. La parola alla consigliera Modena, prego, quindici minuti".

La consigliera MODENA: "All'argomento delle nostre mozioni volevo dire che abbiamo presentato il primo intervento perché è lì il nostro pensiero, volevamo, con la prima, coinvolgere la città nell'informazione e nella partecipazione e anche altri gruppi hanno sottolineato l'importanza di coinvolgere la città in un percorso che riguarda la qualità della vita di chi abita e abiterà questa città. Le due assemblee che abbiamo richiesto andavano in questa direzione, rientravano a pieno titolo in "Sei la mia città". Fare dopo l'approvazione di questa delibera significa svilire la partecipazione che è un elemento cardine del programma del Sindaco e un po' di tutti.

La seconda entrava nel merito della proposta di delibera, una proposta che non si capisce perché debba essere omnibus. La logica amministrativa dice che ad ogni manifestazione di interesse corrisponde o non corrisponde un interesse pubblico con una delibera caso per caso. D'altra parte, più volte l'ho citato nel mio intervento anche fuori, recitando la mozione, che la Legge Regionale in tema di urbanistica del 2017 sia problematica e parzialmente ambigua sia per i termini usati come principi di rigenerazione, riqualificazione, sconosciuti ai non addetti ai lavori sia per le contraddizioni con la precedente Legge, a partire da quella del 1942 che vale ancora a livello nazionale e i sospetti di incostituzionalità avanzati da Italia Nostra, mai chiariti nella Corte Costituzionale è evidente.

Legge raccolta in forma restrittiva non esente da possibilità di deroghe che può fare il Sindaco, ovviamente, ma soprattutto è evidente nella rinuncia nei Comuni a prospettive di scelte urbanistiche basate sulla necessità di tutelare le proprietà pubbliche e basarsi sulla trattativa pubblico-privato, con largo spazio alle proposte dei portatori d'interessi immobiliari. Avevamo sperato nella tutela della partecipazione e controllo cittadino sia di privati sia di associazioni, che desse spazio alla fine di consumo di suolo e al principio inderogabile di rigenerazione.

Di fronte a questa prima proposta ci sentiamo, da queste proposte, decisamente smentiti e disillusi. Non solo il consumo di suolo non si ferma e già il limite del 3% ci sembrava eccessivo rispetto alla necessità di una città la cui demografia non cresce, e lo abbiamo detto tutti, ma l'esigenza della speculazione privata sono in larga parte ottemperate con il sacrificio di strutture pubbliche nel tanto celebrato e sempre bypassato verde pubblico.

Dobbiamo ad Italia Nostra gli avvertimenti chiari e preoccupanti su quanto prospetta la delibera odierna, sulla sostanziale spallata alla democrazia che vorrebbe un confronto ampio con la cittadinanza, ma soprattutto un rispetto delle normative pur limitanti della stessa Legge Regionale deleteria. Non sono state prodotte concrete informazioni sui progetti, sono posti ad un assenso generale che nei procedimenti consiliari futuri non potranno essere valutati e sottoposti a revisione sostanziale.

Il Consiglio comunale, in pratica, viene chiamato ad un voto che non dubitiamo positivo, visti i numeri e le abitudini della maggioranza e che non consente un esame approfondito delle varie proposte, differenti tra loro e accorpate proprio per evitare pericolo di contestazioni. Così ci troviamo a votare progetti di riqualificazione e rigenerazione, ma anche di mera e sfacciata espansione, come le previste costruzioni private nel settore dello Zodiaco, che cancellano disposizioni storiche quale via Formigina e aree di verde consistenti quali i prati verso la Tangenziale Ovest.

Non bastano certo due ciclabili e qualche albero per restituire il verde minacciato alla città, sono le solite foglie di fico inaccettabili per coprire l'ipocrisia. Quello che, però, ho detto anche nella mozione e vorrei chiarire è che spacchettare, visto che è stata la proposta del Sindaco, se è stato fatto, credevo, almeno nelle mie riconoscenze, volesse dire rimandare la delibera per riformularla in base alle varie voci sulla "spacchettatura". Inoltre, insisto molto e chiedo all'Assessora la voce che ho citato nella mozione, sarebbe opportuno che nelle proposte singole siano allegate due parti integranti, il parere dei dirigenti dell'Ufficio Legale del Comune, dove sia, chiaramente, illustrato che il voto favorevole su ogni manifestazione di interesse venga rimandato, non faccia sorgere in capo al proponente i diritti edilizi. Grazie".

Il PRESIDENTE: "Avete anche le dichiarazioni di voto dopo, potete avere anche una seconda parola. La parola al consigliere Bertoldi".

Il consigliere BERTOLDI: "Voglio dire due cose, non sono cose positive. Questa giornata di oggi, secondo me non è una bella giornata perché è stato presentato all'ultimo momento un emendamento che in pratica riscrive le regole del gioco, stravolge il lavoro che è stato fatto nell'ultimo anno e mezzo. È inutile che la maggioranza provi a minimizzare, come ha cercato di fare anche prima. Il percorso partecipativo, che mi sembrava una buona idea inizialmente, oggi è stato buttato alle ortiche. Le Commissioni che abbiamo fatto sono prive di senso.

I progetti imprenditoriali che hanno richiesto tempo, impegno e denaro, perché non è che i progetti costino poco per imprenditori, sono diventati carta straccia. Quest'emendamento, in pratica, fa sì che abbiamo a che fare con una maggioranza che un po' se ne frega di quello che pensano i cittadini di quello che pensa quella parte della città che non li ha votati, ma anche quei cittadini che li hanno votati, non avete rispetto per gli imprenditori, a cui cambiate le carte in tavola un giorno sì è un giorno no, non vi preoccupate dei costi che gli imprenditori devono sostenere per modificare, ogni volta, i progetti, ogni volta avete delle prescrizioni nuove da proporre, in un PUG che è terribile, il Piano Urbanistico Generale è quasi incomprensibile, già era incomprensibile nell'applicazione, è diventato ancora più incomprensibile, per cui solo pochi eletti lo possono comprendere fino in fondo e sono alcuni presenti nei nostri uffici e, chiaramente, chiunque voglia fare qualche tipo d'intervento deve avere un indirizzo per riuscire a comprendere come muoversi. Senza poi contare che le regole, quando non sono chiare e sono molto interpretabili si applicano in modo molto elastico.

I progetti, quando andiamo a vedere i singoli progetti e le prescrizioni, sono prescrizioni diverse. A qualcuno viene chiesta una cosa dura, a qualcuno viene chiesta una cosa un po' più

morbida, a qualcuno viene chiesto di mettere i parcheggi sotterranei, qualcuno dice: "No, non li mettere", ma sembra che tutto non segua un filo.

Francamente, se fossi un imprenditore, andrei a costruire in un'altra città perché qui è veramente difficile e molti imprenditori modenesi hanno deciso di andare ad operare in altre città perché qua è diventato molto complicato farlo. Qui mi sembra di vedere chiara l'arroganza del potere. Mi ero illuso, francamente, che ci sarebbe stato un cambiamento di percorso quando è stata intrapresa quest'idea di "Sei la mia città", un percorso partecipativo, un percorso più ampio, che ascoltasse un po' tutti, invece, con quest'ultima uscita di oggi si vede chiaramente che uno fa tutto il suo percorso, cerca di trovare gli equilibri e poi cade tutto. Sono veramente in difficoltà.

Pensate quando ad un imprenditore gli si chiede prima il 20% di ERS e poi improvvisamente dice: "No, il 20% non va più bene, deve essere 50%". Non è una roba da poco, significa che in quel 30% in più, chiaramente, avrà degli introiti diversi, quindi, tutto il Piano economico-finanziario salta e poi gli altri appartamenti con edilizia libera riesci a venderli quando questi immobili sono immersi in un contesto che al 50% è di ERS, quindi è abitato in modo diverso? Cioè, se faccio un edificio di pregio, che magari avendo 4 mila euro a metro quadro e poi mi trovo in un contesto di un certo tipo, li tiro fuori questi soldi qui, ci penserei due volte ad acquistare un appartamento di qualità in un contesto di questo genere. Valutate queste cose.

Anche a livello ambientale alcuni progetti hanno dei problemi, così come alcune cose che sono emerse anche nell'emendamento, ad esempio pensiamo a via Corassori, abbiamo il vecchio Alcatraz, è previsto un parcheggio multipiano che rischia di nascondere, di fare ombra sulla piscina che d'estate è aperta. Se vogliamo parlare di progetti c'è sempre da dire. C'è il progetto che è in una parallela di viale dell'Autodromo, per far capire facilmente ai modenesi, in cui non si capisce bene quale sia il beneficio pubblico, si chiede di fare una ciclabile, c'è già, si parla di riqualificazione ambientale, ci sono già gli alberi, tra l'altro all'interno di un percorso collegato. Il beneficio pubblico cos'è? Che costruisco? Ad altri viene chiesto quasi l'impossibile.

Poi c'è da dire un'altra questione, che anche nelle stesse Commissioni non è stato chiarito, in maniera esaustiva tutto, cioè, è stata data sommariamente un'informazione su quelli che erano i progetti, quando, poi, sono andato ad approfondire, sulla base di quello che è stato detto, ho scoperto che molte cose non ci sono state dette, quindi, oggi, ci troviamo nelle condizioni che dobbiamo votare noi, invece, è una responsabilità seria grossa, con dei progetti che erano stati valutati bene, dei progetti che adesso devono essere rivisti alla luce di un emendamento che probabilmente verrà approvato, lo ha proposto la maggioranza, quindi ha i numeri per approvarlo.

Sono una controdelibera, cambiano tutte le carte in tavola, che nessuno di noi ha avuto modo, poi, di approfondire, di vedere bene quale sarà l'impatto di quest'emendamento sui singoli progetti, quindi, ci prendiamo la responsabilità che tra l'altro dovrebbe essere espressa dagli uffici, visto che sono stati gli uffici a gestire tutte le trattative fino ad adesso, su qualcosa dove non abbiamo, praticamente, tutti gli elementi che ci servono. Ho chiesto in Capigruppo la possibilità di differire il voto, visto che sono emerse tutte queste novità, mi è stato detto che non è possibile, anche questo mi lascia, francamente, abbastanza basito perché se andiamo a vedere in tutti i Consigli è possibile fare mozione d'ordine, se, di fronte anche ad una proposta di delibera, che arriva dalla Giunta o dal Sindaco si è cambiato il contesto e non c'è un termine indifferibile, un Consigliere può chiedere mozione d'ordine e chiedere, se motivata, eventualmente il Consiglio possa decidere una riassegnazione della votazione, quindi, insomma, tutta una situazione che a me sembra veramente paradossale ed è un peccato perché adesso era il primo momento in cui si metteva in pratica il PUG, ci abbiamo tanto lavorato, ci abbiamo lavorato per anni e nel momento in cui si comincia a tirare le fila della situazione si comincia a dire: "Adesso vediamo di partire", mi

sembra che all'ultimo momento sia stato raffazzonato, è cambiato tutto, si cambia tutto con quello che è stato costruito fino ad adesso.

Sono, personalmente, molto deluso dalla maggioranza di questo Consiglio perché, secondo me non è stata ai patti, quindi, è proprio un dato politico, poi, chiaramente, dopo, avrete da dire la vostra, direte che sono un integralista, direte tutto quello che volete, però su queste cose, sulle regole del gioco credo che bisogna muoversi in modo diverso, anche per il futuro, perché quando ci sono le decisioni serie da prendere, dove ci sono anche le responsabilità dei singoli consiglieri, bisogna avere il tempo di digerire eventuali modifiche e poterle analizzare in fondo, perché abbiamo delle responsabilità non solo nei confronti di noi stessi, ma soprattutto dei cittadini che rappresentiamo, quindi, in conclusione posso dire che voterò contro l'emendamento e chiaramente voterò contro anche le delibere e i singoli progetti, perché sono collegati ovviamente a quell'emendamento, perché, ovviamente, cambiano tutti i progetti.

Tra l'altro un'altra cosa che mi sembra anche abbastanza strana è che sono stati presentati una serie di emendamenti che normalmente, anche questa è una cosa, dal punto di vista formale, abbastanza strana, di solito gli emendamenti vengono valutati uno a uno, invece qua sono stati presentati tutti complessivamente, ognuno potrebbe essere, in teoria, d'accordo su un emendamento, ma non sull'altro, quindi, non c'è neanche questa differenziazione che dovrebbe dare una maggiore libertà al singolo Consigliere di poter scegliere se essere a favore o contro il singolo argomento, la singola modifica che viene posta sulla delibera. Ribadisco, sono molto deluso, ne prendo atto e voterò contro".

Il PRESIDENTE: "Procediamo con le prenotazioni. La parola alla consigliera Rossini".

La consigliera ROSSINI: "Credo sia opportuno, in questa sede, in cui ci troviamo ad affrontare una delibera che rappresenta un po' un punto di arrivo di un percorso iniziato il 23 settembre del 2024, fare il punto della situazione e ripercorrere i vari passaggi anche per evidenziare le posizioni dal punto di vista delle scelte politiche. Il 23 settembre 2024, lo ricordiamo, ci siamo pronunciati con riferimento al primo avviso pubblico della Giunta precedente, un avviso pubblico che è arrivato dopo una proroga del termine perché alla prima scadenza nel gennaio 2024 non si erano avute manifestazioni di interesse.

Proprio a ridosso del voto, tant'è vero che non avevamo le tempistiche giuste per riuscire a concludere tutto il percorso con il Consiglio comunale che non era praticamente già più operativo, abbiamo avuto questa nuova scadenza e, quindi, le 19 manifestazioni di interesse che poi sono state esaminate dalla Giunta insediatasi nel luglio del 2024. Quei 19 progetti sono stati rilevati dal punto di vista tecnico come non conformi al Piano Urbanistico, ma come abbiamo detto nell'intervento che facemmo il 23 settembre del 2024, c'era da aspettarselo perché questa fretta che era stata messa nell'avviare tutto il percorso proprio a ridosso del voto non poteva che portare a problemi sulla capacità degli uffici di interloquire sul tempo che avevano gli uffici di interloquire con i proponenti e sulle tempistiche date al Consiglio Comunale.

Abbiamo ritenuto, in quella sede, di votare a favore della delibera e di esprimere il nostro parere politico di necessità di revisione dell'intero percorso e lo avevamo spiegato proprio così. Sentivamo la necessità di ripartire con un percorso diverso e così abbiamo dato il nostro voto favorevole anche alla delibera congiunta, quella di bocciatura dei 19 progetti che dava l'avvio al percorso partecipato e soprattutto, perché questo era il punto che più ci piaceva di quella seconda delibera, quello di avviare un percorso di ragionamento con i proponenti dei 19 progetti per cercare di recuperare il dialogo con gli imprenditori.

Così poi arriviamo ad una delibera successiva che è quella delle linee d'indirizzo che giunge dopo il termine del percorso partecipato e su cui abbiamo preso una posizione assolutamente contraria perché abbiamo ritenuto che il percorso partecipato non fosse stato portato avanti con criteri di celerità prima di tutto e di vera partecipazione e di ascolto da parte di tutte le istanze, che forse non facesse altro che ridursi in una sostanziale ripresa di quelle che sono le linee strategiche del Piano Urbanistico.

Ma, soprattutto, avevamo evidenziato la mancanza di attuazione del secondo punto della delibera che era quello, appunto, del riprendere in mano i 19 progetti che erano stati bocciati. Tanto è vero che avevamo fatto un accesso agli atti per capire meglio quanti incontri erano stati fatti e non avevamo riscontrato un'attività soddisfacente sotto questo punto di vista. Ora ci troviamo, a seguito dell'approvazione delle linee d'indirizzo, a esaminare, a seguito delle quali è stato poi promulgato l'avviso pubblico 2025 e ci troviamo ad affrontare queste sette manifestazioni di interesse che se ci pensiamo, rispetto alle dimensioni della città di Modena e a quello che a Modena si può fare in realtà sono poche.

Già questo dovrebbe indurci ad un approccio di razionalità e di evitare di mettere a chi vuole investire nella nostra città dei fermi sostanzialmente inutili ed eccessivi. I progetti che sono stati rappresentati e che noi abbiamo esaminato a seguito delle Commissioni sono progetti che a nostro parere vanno in una direzione giusta perché rispondono ad un'esigenza prioritaria che è quella di costruire alloggi di residenze di cui la nostra città ha molto bisogno e di contribuire, in maniera importante, con questi interventi residenziali, sono tutti interventi residenziali, quindi, per questo li valutiamo positivamente, a riequilibrare la domanda e l'offerta di alloggi che è una delle ragioni, a nostro parere, la ragione principale che rende l'accesso agli alloggi di gran parte delle famiglie modenesi estremamente difficile, quindi, riprendere a costruire residenze può aiutare a risolvere questo problema ma proprio per una questione di riequilibrio della domanda e dell'offerta.

Esprimono, questi sette progetti, una visione organica rispetto ai 19 progetti così com'erano stati presentati allo scadere dell'avviso pubblico della precedente Giunta, abbiamo notato una visione organica e una priorità che viene data proprio al tema della residenza, quindi, per quanto ci riguarda, quello che troviamo espresso all'interno della delibera e che c'è stato presentato in Commissione lo consideriamo un punto di caduta positivo, positivo perché anche sull'Edilizia Residenziale Sociale ci si assesta intorno al valore minimo che è previsto dalla Legge, che è previsto dalle linee guida per l'Edilizia Residenziale Sociale adottate dal nostro Comune. Riteniamo che quel valore che è appunto il 20%, sia un valore sostenibile sia per quanto riguarda la sostenibilità degli interventi per le imprese ma anche per quanto riguarda la gestione dei quartieri dove questi interventi di Edilizia Residenziale Sociale vanno ad insediarsi.

Sappiamo che una parte di quest'Edilizia Residenziale Sociale passerà, transiterà all'interno di Agenzia Casa e questo è un fattore che valutiamo positivamente e che credo valutino positivamente anche gli imprenditori perché consente loro di avere una sorta di garanzia sull'introito dei canoni di locazione, ma se aumentiamo questa quota di Edilizia Residenziale Sociale è evidente che ne va della sostenibilità degli interventi da parte degli imprenditori così come della possibilità d'integrare le persone che andranno ad occupare l'Edilizia Residenziale Sociale con coloro che occuperanno gli alloggi in Edilizia libera, quindi, diciamo che questo per noi è un punto importantissimo e a cui teniamo molto e le sette proposte, diciamo, le sei proposte perché abbiamo visto che per una non è stata ritenuta la compatibilità con il Piano Urbanistico, per le sei proposte riteniamo che siano un punto di caduta interessante e da sostenere sul tema dell'Edilizia Residenziale Sociale così come riteniamo che lo siano per quanto riguarda il beneficio pubblico.

Oltre non si può andare a nostro parere, non si può andare perché non possiamo chiedere di più alle imprese, non possiamo chiedere più di così e riteniamo anche che la settima proposta per la quale è stato espresso parere negativo e di non conformità possa essere recuperata, eventualmente, usufruendo e usando la seconda scadenza. Per questo abbiamo presentato la mozione sia per dare l'indirizzo di mantenere la quota di ERS nei limiti minimi previsti dalla Legge e dalle linee d'indirizzo per l'Edilizia Residenziale Sociale sia, appunto, per recuperare, eventualmente, alcuni dei 19 progetti che ancora non sono stati recuperati e il settimo che non ha avuto parere di conformità.

Può essere che con un ulteriore spazio, un ulteriore periodo di tempo si possa recuperare anche quello. Perché? Perché riteniamo che il segnale che oggi deve arrivare da questo Consiglio comunale è di apertura verso queste sette proposte che sono proposte buone, estremamente migliorative rispetto ai 19 progetti della Giunta precedente e, quindi, che si debba dare un segnale positivo che non arriva dall'emendamento e dalla mozione che sono stati presentati dalla maggioranza. Non arrivano perché si pongono una serie di vincoli ulteriori, tra l'altro per uno degli interventi si chiede di aumentare fino al 50% l'Edilizia Residenziale Sociale, cosa che diventa totalmente insostenibile, ma è chiaro, è evidente, che, probabilmente, porterà alla rinuncia del progetto e questo non è un bene, perché qui si faceva un'Edilizia Residenziale Sociale buona e di entità sostenibile, quindi non possiamo concordare sull'emendamento presentato dal Partito Democratico e neppure sulla mozione, ma ci chiediamo anche che coerenza politica ci sia da parte del Partito Democratico che quando furono bocciati i 19 progetti, lo ricordiamo anche dalle dichiarazioni rese a mezzo stampa, si fece questa bocciatura con un certo mal di pancia e ora di fronte a 7 progetti decisamente migliorativi, ma è evidente questo fatto, è un fatto che credo sia innegabile, evidentemente migliorativi rispetto alle proposte precedenti, diciamo vanno verso una strada di limitazioni tali da correre il rischio di vedere gli imprenditori rinunciare alle proposte e rinunciare, quindi, a continuare il percorso con l'accordo operativo.

Quindi, la nostra posizione è questa, un sostegno al contenuto della delibera nel testo proposto dalla Giunta, ma una forte contrarietà all'emendamento presentato dalla maggioranza e alla mozione presentata dalla maggioranza. Grazie".

Il PRESIDENTE: "Mi scuso per il disguido tecnico della piattaforma che per parte del tuo intervento ha inquadrato qui la Presidenza. Speriamo di sistemare in corsa questo problema. Invito i Consiglieri a prenotarsi così vediamo anche se il sistema torna a funzionare. Vediamo se il sistema inquadra il consigliere Lenzini. Prego consigliere Lenzini".

Il consigliere LENZINI: "Oggi discutiamo di una delibera importante. Oggi parliamo di diverse cose, tra cui di rigenerazione e quando si parla di rigenerazione, perché la rigenerazione è l'obiettivo principe del Piano Urbanistico ed il percorso di cui oggi andiamo a segnare una tappa è in quel solco. Parliamo di costruire il futuro. Non è soltanto un approvare dei piani, ma è costruire un futuro e non è, quando si parla di rigenerazione, un banale "non vogliamo consumare suolo". Il consumo di suolo è sicuramente una cosa in cui crediamo fortemente debba essere limitata quanto più possibile. Il nostro obiettivo dev'essere consumare zero. Per mille ragioni: l'impermeabilizzazione, i cambiamenti climatici, tutte cose di cui abbiamo parlato mille volte e che non voglio ripetere oggi. Ma la rigenerazione è molto di più. La rigenerazione è costruire la città. È una condanna che abbiamo oggi per disegnare la città di domani. Dico "condanna" perché se non rigeneriamo i nostri quartieri, i nostri quartieri lentamente andranno verso il degrado.

Sarà sempre meno la gente che decide di abitarci. I nostri condomini, quelli magari di 20, 30, 40 anni, cominceranno ad essere meno attrattivi, vuoti. Ed è un fenomeno che già adesso c'è, che già adesso conosciamo, di cui già ora abbiamo evidenze. I nostri condomini cominceranno ad

essere meno abitati e sarà sempre più difficile, per chi è proprietario di quelle case, immaginare una ristrutturazione della casa e del condominio esterno. È un lento ma inesorabile processo che soltanto la rigenerazione può interrompere. E questo non è soltanto un preservare i nostri quartieri che devono restare vivi, abitati, da famiglie, da giovani, ma è anche una questione urbanistica.

Pensate un quartiere che mano a mano si svuota, condomini che mano a mano perdono famiglie, perdono abitanti perché vecchi, perché non più attrattivi, perché non hanno più l'ascensore o perché banalmente ci sono dei proprietari che non vogliono più investire in un appartamento che magari non ci vedono una prospettiva. Allora, una scuola in un quartiere del genere sarà sempre più difficile sostenerla. Perché se si va in espansione le scuole andranno ricostruite da un punto di vista territoriale in altre aree della città e quelle scuole saranno sempre più difficili da tenere aperte e la prossimità verrà sempre più limitata.

Lo stesso discorso vale per gli autobus, ma sono esempi. Una linea di un autobus andrà allungata per trovare un nuovo quartiere e il carico urbanistico di quell'autobus sarà sempre più limitato in un quartiere che si svuota. Quindi la rigenerazione è una condanna, è una condanna di tutte le città e anche della nostra. La rigenerazione deve fare anche i conti con, e questo lo dico in prospettiva del Bilancio che dobbiamo approvare, i costi di mantenere una città. Dobbiamo costruire una città che costa meno, una città che ha meno peso finanziario per l'Amministrazione pubblica, una città in cui i cittadini vivono, la vivono, per riuscire a contenere quelle che sono le necessità di un'Amministrazione che fa sempre più fatica a sostenere.

Ci sono le priorità dell'oggi, ci sono le priorità del domani. Questa delibera è un solco per parlare del domani. È una delibera molto attesa perché parla di rigenerazione, ma parla anche di progetti molto puntuali, parla dell'ex Corradini, dell'ex Pro Latte, parla dell'ex Manfredini. Pezzi della città in cui tutti quanti sappiamo molto bene c'è un grande bisogno di rigenerazione, c'è un grande bisogno di vedere queste aree della città risorgere, rinascere e dare nuova vita. Penso che siano interessanti i progetti che sono stati presentati perché in realtà spaziano molto. Ci sono progetti molto più piccoli che però sono in un quartiere artigiano e in quel quartiere innescano una rigenerazione più ampia perché lo sappiamo molto bene che la prima rigenerazione è sempre la più difficile.

Rigenerare un capannone in cui di fianco un'area, un lotto è già stato rigenerato sappiamo essere drammaticamente più facile. È un processo molto complesso. È un processo che non sarà fatto dal nostro Assessorato o dai nostri uffici in solitaria, è un processo che non potranno fare i tecnici privati, è un processo che non potranno fare le imprese, è un processo complesso che riusciremo a governare e a portare a casa solo se imprese, tecnici e uffici comunali riusciranno a lavorare insieme, mettendo insieme quelle che sono le necessità della città, i bisogni della città con la sostenibilità dei progetti e quelli che sono i legittimi interessi nel fare impresa delle aziende e coinvolgendo i tecnici privati nella difficoltà, sappiamo molto bene che il PUG è uno strumento nuovo e come tutti gli strumenti nuovi, l'abbiamo elogiato quando si parlava di flessibilità perché permette grandi flessibilità ma come tutti gli strumenti nuovi riporta i confini e i metodi in posizioni diverse rispetto al passato e quindi una cosa che prima si poteva fare con una certa semplicità magari oggi è un po' più complesso, ma accanto a questa ce ne saranno magari due o tre di cose che sono permesse in più rispetto a prima e quando uno strumento diventa nuovo sono sempre i vincoli, i limiti che si colgono prima delle opportunità ed è per questo che soltanto lavorando insieme alle imprese, lavorando insieme a dei tecnici privati si riuscirà a far cogliere il pieno potenziale di questo strumento e guardate che in questi progetti già una potenzialità enorme rispetto al passato che vediamo, gli accordi operativi ad arcipelago, la possibilità di gestire più aree in un'unica visione, una possibilità che prima non c'era e che oggi c'è, uno strumento molto forte e che sicuramente non è ancora riuscito, secondo me, pienamente a sviluppare il suo potenziale.

Ce ne sono molti altri, non è questo il momento di declinarli e di elencarli, ma penso sia in questa la direzione che bisogna andare per affrontare e gestire questi progetti. Come dicevo è uno spettro molto ampio quello che vediamo, quindi, da aree molto importanti come l'area ex Corradini che va ad insistere in un quartiere che ha bisogno delle generazioni, ha dei bisogni profondi e che questo progetto prova a dare una risposta a questi bisogni. Come ho detto c'è un progetto quello in via Emilio Po che sarà innesco di nuovi progetti in quell'area che ha bisogno di essere rigenerata, allo stesso tempo un pezzo dell'arcipelago dello stesso Manfredini ha quella funzione.

Ci sono poi progetti molto più grandi, molto importanti come l'ex Manfredini sul quale è un unico grande edificio, è molto più complicato andare a fare considerazioni politiche ma credo che egli stesso, nel suo essere, portare a casa quel tipo di progetto, è un grandissimo obiettivo che dobbiamo cogliere, non possiamo mancare. Poi c'è l'ex Pro Latte, è un progetto che in realtà segue un percorso che viene molto da lontano. Sappiamo benissimo cosa c'è stato, questo Consiglio comunale, e mi ricollego ad un pezzo dell'emendamento, aveva già deliberato delle linee d'indirizzo all'inizio, credo la prima fu una mozione dove ancora eravamo lontani dall'attuale Master Plan che chiedeva, per la realizzazione di un parco in quell'area che fosse di almeno 40 mila metri quadrati.

Successivamente c'è stata un'evoluzione che ha portato un Master Plan che vedeva un'area molto maggiore, questo progetto ridimensiona quell'area, ma riteniamo che sia importante, visto e considerato che questo Consiglio comunale è guidato dallo stesso partito di maggioranza che guidava anche lo scorso Consiglio comunale, quindi, gli impegni presi lo scorso Consiglio comunale, riteniamo importante che siano per noi mantenuti anche in questo visto che per noi c'è continuità politica come Partito Democratico, è evidente che quel minimo di 40 mila metri quadrati crediamo che sia sostenibile e opportuno che venga mantenuto anche in questo progetto e che per arrivare a quei metri quadrati che prevedeva il Master Plan ci sia una compensazione, una compensazione, e mi rifaccio a quello che dicevo prima sul sostegno di progetti di rigenerazione, che vadano anche a diminuire il costo gestionale di quest'Amministrazione.

Sappiamo che in quei quartieri ci sono diverse aree che sono comunali e che sono dei prati e che, quindi, non forniscono pienamente quello che è un beneficio ecologico ambientale e anzi sono da tagliare, va tagliata l'erba di quei campi. Chiediamo che quei metri quadrati mancanti vengano coperti da una forestazione di queste aree e, quindi, aumentandone il valore ecologico ambientale e abbassando drasticamente i costi di manutenzione da parte dell'Amministrazione. È con questa logica che prima dicevo che la rigenerazione deve poter essere anche uno strumento per questo tipo di politiche.

Poi c'è lo Zodiaco, lo Zodiaco è un prato, per lo strumento urbanistico è già convenzionato, era un'area F, un'area F che nel passato, lo dico soprattutto alla consigliera Rossini, erano affrontate con lo strumento della perequazione, lo strumento della perequazione prevedeva il 50 di Libera e il 50% di ERS perché quando affrontavi grandi lotti su prato, dove i costi di gestione del cantiere e l'opportunità di economia di scala sono importanti, nel passato, praticamente tutta Modena Sud, da tutta via Amendola in poi, è stata costruita con questa logica Rossini, quindi, non è che ci siamo inventati una cosa molto diversa, ma visto che conosciamo alcune complessità che quell'area potrebbe avere, potrebbe portare abbiamo deciso d'innovare e quindi accanto all'ERS ci mettiamo anche tutte quelle politiche che hanno sicuramente un costo minore da parte dell'impresa rispetto all'ERS, ma che da un punto di vista urbanistico e politico hanno ancora invece un elemento di fortissima rilevanza che sono tutte quelle funzioni di prossimità, tutte quelle funzioni sociali, tutte quelle funzioni pubbliche, diciamo: "Ti facciamo scegliere o puoi fare quel tipo di ragionamento oppure ERS" e accanto a queste funzioni di prossimità ci sono tutte le parti relative al commerciale e, quindi, rientrano e sostengono, assolutamente, quello che è il Piano Economico di un'impresa.

Vado a concludere facendo solo un riferimento agli interventi che mi hanno preceduto, perché davvero danno il senso di fare politica, perché quando sento che l'ERS dev'essere una piccola quantità perché rischia di rovinare, di limitare l'appetibilità di un territorio. Quando sento che andrebbe isolato, quando sento che le persone che accedono all'ERS andrebbero integrate, ho un brivido e lo dico anche da un punto di vista personale, perché apprendo con rammarico che fino a che ho avuto 26-27 anni andavo integrato per il centrodestra, perché fino a 27 anni ho abitato in una casa PEEP, i miei genitori non potevano permettersi Edilizia libera e hanno avuto accesso, hanno potuto costruire un progetto di vita in questa città grazie ad una casa in ERS.

Magari non ero il miglior vicino di casa che i consiglieri Bertoldi e Rossini potevano immaginare, perché, evidentemente, potevo non piacere, vorrei capire su quale base, però, grazie a quella politica i miei genitori hanno potuto farmi studiare, hanno potuto permettermi un percorso di vita e oggi sono qua a dirvi che credo invece che l'ERS non abbia nulla a che vedere con quello di cui voi parlate, penso che sia grave che voi diciate certe cose, perché chi ha bisogno, chi compra casa a 2.400 euro al metro quadro non ha bisogno di essere integrato, va sostenuto perché vogliamo che costruisca un progetto di vita in questa città, perché una giovane coppia non si può permettere 400, 500 mila euro di una casa pagata a 4 mila euro al metro quadrato. Sono modenesi quelli che comprano le case in ERS. Metà Modena Sud è stata costruita con queste politiche. A Modena Sud gli edifici PEEP erano di fianco all'edilizia libera e da fuori non si vedeva la differenza di uno e dell'altro, questo è sempre stato il grande valore di questa città, non so se voi abbiate questa posizione per non conoscenza del tema o se invece è una posizione politica verso chi abita in ERS, però, davvero sono felice di pensarla in maniera completamente diversa da voi".

Il PRESIDENTE: "La parola al consigliere Negrini".

Il consigliere NEGRINI: "Collega Lenzini se parliamo dei brividi oggi dopo il suo intervento le garantisco che da questa parte siamo tutti un fremito, perché ci ha regalato fortissime emozioni, se non fosse un tema serio ci sarebbe addirittura da ridere tutti insieme, perché il suo intervento, di fatto, demarca quella che in realtà è la reale situazione di cui discutiamo oggi, ovvero, lei l'ha detto prima, l'ha detto con convinzione, ha detto che è in piena continuità con quello che ha fatto la precedente Amministrazione, quello che state facendo voi in termini di vincoli di questi progetti, infatti, l'emendamento che avete presentato è in piena continuità con la precedente Amministrazione. Questo è innanzitutto uno dei più grandi problemi che noi riscontriamo, ma, poi, tra l'altro, dichiara una linea di incoerenza abbastanza evidente.

Abbiamo avuto l'ardore di votare contrario a quei 19 progetti da dove tutto è partito, l'abbiamo fatto perché abbiamo valutato sempre nel merito le cose, abbiamo fatto il percorso partecipativo, abbiamo ritenuto che non fosse stato come l'avremmo voluto vedere, ma siamo sempre stati favorevoli all'idea che l'Amministrazione parlasse con le imprese, perché siamo dalla parte delle imprese e abbiamo sempre pensato che se si riuscisse a trovare un accordo per quei grandi contenitori vuoti che di fatto bloccano la nostra città all'interno di quello che è un degrado che non possiamo più permetterci, saremmo stati favorevoli a farlo, come tutte le volte Fratelli d'Italia ha evidenziato quelli che fossero i punti forti e i punti deboli, ma sempre nel merito e i sette progetti che sono stati presentati dalla prima delibera, quella non contaminata più che dall'Edilizia Residenziale Sociale, non contaminata dalla visione stitica del Partito Democratico e della maggioranza. Quei progetti con quelli che sono stati presentati all'interno delle Commissioni, con, tra l'altro, delle *slide* che erano di fatto a prova di chiunque. Quindi, dichiaravano quelle che erano delle dinamiche serie, sostenibili dalle imprese.

Nel suo intervento, che mi ricordava un po' la canzone alla Fiera dell'Est: "Venne il PD, che poi arrivò Alleanza Verdi Sinistra, poi arrivò Cinque Stelle e poi è cambiato il Sindaco, che poi non

è del PD e allora non va bene, allora cerchiamo di dire che c'interessa fino a mezzogiorno perché poi dopo se magari l'Assessore è tecnico bombardiamo anche lì". Perché questo è quello che sta succedendo qui, è questo che dobbiamo dire ai cittadini, che c'è una diatriba interna che fa sì che si corra il rischio di bloccare nuovamente la città. Questa è la verità. Tanto che i progetti che lei ha evidenziato, cito solo due io: la questione dello Zodiaco, che era un progetto che avremmo dovuto spiegare bene, io frequento la zona per motivi personali e mi è capitato qualcuno che ha detto: "È vero che qua arriveranno tutti i palazzoni? È vero che qua succederà la fine del mondo?". Adesso sì, con il 50% di richiesta del PD può succedere, lo diremo noi, saremmo i primi a dirlo, mentre nel progetto iniziale no, non sarebbe successo perché l'Edilizia Residenziale Sociale di cui tanto lei prende le difese - apro e chiudo una parentesi, nessuno di noi ha qualche problema - ha un costo.

Se vogliamo l'Edilizia Residenziale Sociale di livello dobbiamo calcolare che dev'essere qualcosa di sostenibile per le imprese. Allora, se chiediamo alle imprese di fare qualcosa che non è sostenibile per loro, il mondo reale, quello dell'imprenditoria dove capisco che non ci si possa sporcare ma esiste il denaro, i conti devono tornare. Allora, al netto di quelle che sono le dinamiche personali, ideologiche, politiche e soprattutto che di fatto non hanno nessun riscontro nella realtà, quando s'investe, s'investe in maniera tale che l'investimento rientri e con i vincoli che state mettendo voi non è detto che rientri e non è detto che si continuerà ad investire e non è detto che questi progetti non saltino, perché questo lei non lo dice, lo dico io.

Alcatraz per vent'anni fermo, abbiamo fatto di tutto, abbiamo verificato, abbiamo controllato, siamo stati anche coloro i quali hanno riscontrato che c'erano delle dinamiche da sistemare. Arriva un progetto, viene calcolato, viene addirittura fatto dell'Edilizia Residenziale da un'altra parte, proprio perché è un progetto che ha bisogno di dare delle spiegazioni, ha bisogno di dare anche delle nuove idee, ha bisogno di dare anche una nuova linfa ad un comparto che è bloccato da vent'anni. Rischiamo che non sia più sostenibile con i vincoli che mettete voi e rischiamo che anche lì si decida, di fatto, di non farlo più e per altri vent'anni, però chiaramente va bene al PD, quindi va bene a tutti, rimarrà così e spiegherete alla città per quale motivo anche quello non si può fare. Perché, vedete, il tema è unico, ed è molto chiaro. Quando si legge: "Incrementare la questione dell'ERS", nessuno di noi consigliere Lenzini ce l'ha con l'ERS e lei deve piantarla di fare la lezione di Lenzini tutti i lunedì e deve piantarla anche di dire che da questa parte non comprendiamo bene il tema, perché le garantisco che comprendiamo benissimo, a tal punto che sappiamo benissimo il giochino che state facendo e poi la deve smettere anche di pensare che noi siamo sempre dalla parte di chi per forza può permettersi qualcosa e la deve smettere anche di pensare che chi può permettersi qualcosa, perché magari ha lavorato duramente, valga di meno di qualcuno che purtroppo non lo può fare.

Allora davanti a tutto questo esiste la realtà dei fatti, la realtà dei fatti è che questi sette progetti, sei, perché poi ce n'è uno che è stato bocciato, e noi auspichiamo, com'è stato detto prima, possano rientrare, perché se c'è qualcuno che porta soldi in città, investimenti, Alcatraz e lo Zodiaco valgono 160 milioni d'investimento, 160 milioni che rischiano di saltare per aria, perché noi abbiamo deciso che, di fatto, dobbiamo fare una guerra, una guerra alle intenzioni, perché eravamo quelli del progetto partecipativo, fino a quando però il progetto partecipativo non impatta con l'ideologia della maggioranza.

Allora, lì, poi, il partecipativo ci ragioniamo. Siamo dell'idea che bisogna rigenerare, però bisogna vedere chi deve rigenerare, perché allora a quel punto se per caso l'Edilizia non è come la vogliamo, che la vogliamo, ma fino ad un certo punto, e soprattutto se c'interessa fino in fondo, e se non c'è qualche questione politica da sistemare. Allora, mi domando e dico: davanti a tutto questo, come si può pensare che le imprese e chi decide di investire abbia ancora il coraggio di farlo? Come si può pensare di mettere a rischio delle cifre del genere in una situazione difficile e soprattutto

complessa come questa, dopo che sono stati fatti dei progetti di fattibilità, che hanno un costo? Fare i progetti ha un costo, soldi, soldi.

Portare un progetto ha un costo, comprare un lotto e lasciarlo lì fino a quando non viene dato l'okay al progetto ha un costo, voler rigenerare qualcosa che però sta aspettando ha un costo. Sono tutti costi che devono rientrare e, segnalo sommamente, chi investe giustamente vuole anche guadagnare, altrimenti che cosa investiamo a fare? Allora, mi domando e dico: davanti a tutto questo, siamo arrivati al punto che per delle faide interne si rischia, di fatto, di bloccare nuovamente la città?

Poi ci possiamo nascondere quanto vogliamo dietro alle ciclabili, ai parchi, tra l'altro segnalo sommamente che l'ex Pro Latte, per esempio, un intervento che abbiamo verificato, non tocca a me, dopo ne parleremo, però è un intervento che ha un'attenzione specifica anche su quelle che sono le parti di verde. Segnalo sommamente che la parte relativa a quello che è il comparto dello Zodiaco ha un'attenzione specifica sul verde, che Alcatraz è una rigenerazione, ha un'attenzione per far sì che possa essere più utile alla città. Niente, tutto questo è vanificato.

Gli stessi che si strappavano i vestiti per i 19 progetti bocciati sono coloro i quali decidono di modificarli tutti i 7 che sono arrivati, rischiando di farli saltare per aria. Questa è la verità. Non c'entra avercela con l'Edilizia Residenziale Sociale, c'entra avere forse un po' più l'idea della realtà dei fatti, della concretezza di ciò che è necessario, e vado a concludere, per la cittadinanza, al netto di quelle che sono le proprie idee. Perché qua dentro tutti noi dovremmo fare l'interesse dei cittadini, dovremmo ragionare su quelle che sono le emergenze, le rigenerazioni dei grandi contenitori vuoti. Sono un'emergenza perché portano degrado, perché portano incuria, perché portano problematiche di sicurezza e di tanto altro, invece i comparti dove si deve costruire, si deve costruire senza fare terrorismo, dicendo la verità. Perché il progetto relativo allo zodiaco era un progetto che era utile a tutti, con degli studi specifici, con un'attenzione specifica all'ERS che nessuno metteva da parte, perché addirittura erano all'interno di quelle che erano costruzioni che nessuno poteva capire qual era la differenza perché non c'è differenza, perché nessuno di noi ha chiesto che ci sia differenza.

Abbiamo chiesto che ci sia sostenibilità, che è un'altra cosa. Capisco che sia difficile da comprendere, ma la realtà dei fatti è che, come in ogni questione, anche in quella della visione della città bisogna andare al di là dello steccato ideologico, al di là delle bagarre che ci sono, politiche, e voi oggi avete dimostrato, in piena continuità di quella che è l'Amministrazione precedente, che vi garantisco che sicuramente l'interesse della città non è la vostra priorità. Grazie".

Il PRESIDENTE: "Vi invito a prenotarvi, ci sono, immagino, ancora diversi interventi. La parola al consigliere Abrate per l'intervento principale".

Il consigliere ABRATE: "Non riuscirò ad avere una voce stentorea come quella del consigliere Negrini e mi dispiace. L'ho ascoltato con interesse. Avrò alcune cose da ribattere su alcuni suoi passaggi. Credo che la delibera di oggi si inquadri in un momento complesso del nostro Comune. Abbiamo sentito dal Sindaco parlare di Bilancio di Resistenza per il 2026, perché c'è una forte contrazione della capacità economica finanziaria dei Comuni relativamente alla spesa, in particolare corrente. Nonostante un taglio di un milione di euro che si aggiunge ai due milioni dello scorso anno, l'obiettivo della nostra Giunta resta, in ogni caso, quello di mantenere il livello dei servizi immutato e il tema dell'abitare resta al centro dell'attenzione della nostra Amministrazione. Negli anni si è verificato una progressiva e consistente riduzione dell'offerta abitativa in locazione a Modena, in particolare nell'ambito del libero mercato. Situazione che diventa ancora più

drammatica per le famiglie che faticano a sostenere i canoni e che non hanno possibilità adeguate di fornire garanzie.

La difficoltà è quella di reperire abitazioni a prezzi accessibili per giovani lavoratori, per famiglie monoreddito, per studenti, per anziani, per pensionati. Il Comune di Modena, l'abbiamo visto in questi mesi, si è impegnato nell'attuazione di misure di potenziamento dell'offerta abitativa. Abbiamo deliberato in giugno il nuovo Regolamento di Agenzia Casa. È stata approvata l'attivazione di politiche urbane di riutilizzo temporaneo di immobili destinati ad uffici e ad attività commerciali funzionali per incrementare l'offerta abitativa in affitto a prezzi calmierati.

D'altra parte, a Modena restano anche necessità di miglioramento della qualità dell'aria, di mitigazione delle isole di calore, d'interventi sulla mobilità alternativa all'auto privata, di luoghi di aggregazione per ricostruire tessuto sociale e relazioni nella sicurezza della vita quotidiana. Il tema della rigenerazione urbana è perciò centrale e imprescindibile e il tema dell'ERS si inserisce all'interno di questa visione. Il bando a cui hanno risposto le manifestazioni di interesse appare quindi importante e decisivo per il futuro della nostra città. Le manifestazioni di interesse devono rispondere ad una capacità di condividere responsabilità tra Comune ed imprenditori.

Gli imprenditori sono importanti, ebbene sì, sono molto importanti, ma accanto alle legittime finalità d'impresa si deve condividere una visione del beneficio pubblico che ricade su tutti: aumentare l'offerta di alloggi accessibili, integrare funzioni sociali, sostenere la rigenerazione di quartieri esistenti, migliorare il verde urbano e il verde di qualità, restano elementi assolutamente centrali. Con gli imprenditori dobbiamo fare un patto per la città nel quale s'inserisce anche questo avviso pubblico. Con l'avviso pubblico sono state definite condizioni di ammissibilità che vanno dal fatto di non utilizzare suoli all'esterno del territorio urbanizzato, che devono essere conformi alle previsioni del PUG, che devono tendere ad un consumo di suolo quasi a zero.

Il PUG definisce priorità strategiche, la rigenerazione urbana, la resilienza climatica, la tutela del verde, la qualità dell'abitare. Sulla base di queste e altre linee guida sono stati proposti sette progetti che sono di qualità. Uno non ha superato le valutazioni degli nostri uffici tecnici, ma dobbiamo dire che l'Assessorato e gli uffici hanno svolto un grande lavoro di analisi e di definizione di aderenza ai criteri di ammissibilità. Per ognuna è stata stilata una scheda accurata, articolata in due parti e composta da diverse sezioni che forniscono elementi conoscitivi, valutativi ed eventuali condizionamenti e prescrizioni assolutamente puntuali.

Per tutte le manifestazioni è necessario anche un quadro economico che al momento attuale non risulta ancora sufficientemente approfondito e che sarà da approfondire in una fase successiva. Nella mozione che abbiamo presentato, questi temi: la promozione del verde compatto, dei boschi urbani, delle alberature mature, dell'evitare che ci sia una cessione di spazi di risulta considerandoli equivalenti al vero verde, lo stabilire che quando il verde è privato è inserito all'interno di corti o aree condominiali e successivamente ceduto al Comune la manutenzione rimanga a carico del condominio e del supercondominio e questo è un elemento che va nel senso di essere attenti ai costi di gestione comunali.

Devo dire che rispondendo alla professoressa Modena, al suo dubbio sul fatto che non ci sia coinvolgimento dei cittadini, all'interno della nostra mozione abbiamo messo anche il rendere obbligatorio, per tutti gli interventi urbanistici di rilevante impatto, un percorso strutturato di partecipazione rivolto ai cittadini dei rioni coinvolti che dovrà partire proprio nel momento in cui ci saranno gli accordi operativi. Nella nostra mozione ci sono anche elementi che possono essere interpretabili dal punto di vista tecnico, per esempio la realizzazione di garage interrati nelle aree prive di rischio idraulico, diciamo considerarlo perché io stesso non ho certezze su questo, ma

saranno gli uffici tecnici che potranno valutare tutto questo. Un altro elemento che abbiamo posto ma che dobbiamo valutare nei prossimi percorsi è il fatto che ci possano essere trasferimenti di potenzialità edificatorie anche questo è un elemento che può essere interessante ma nello stesso tempo dev'essere valutato con attenzione perché potrebbe essere che anche altre aree, in qualche modo, possano essere a rischio di consumo di suolo, quindi, elementi che sono da valutare nel percorso.

Le preoccupazioni che il consigliere Negrini pone direi che sono eccessive per Alcatraz in particolare, devo dire che questa preoccupazione per la ristrutturazione di Alcatraz e della sostenibilità non riesco a vederla perché, in realtà, nei nostri emendamenti dice: "Occorre valutare l'impatto del garage multipiano sul contesto circostante così da non compromettere le funzioni della fruizione, valutare la possibilità che la vasca di laminazione rimanga privata ma ad uso di fruizione pubblico", quindi questo rischio di spaventare gli imprenditori devo dire che qui non lo vedo.

Ci sono altri due interventi che possono essere più delicati dal punto di vista della relazione con gli imprenditori, sicuramente uno è quello dello Zodiaco. La preoccupazione sullo Zodiaco nasce dal fatto che certamente i cittadini vedono attualmente un prato e che lì ci sarà un importante intervento edificatorio. Sappiamo che di fatto quella zona, in realtà, è oggetto di un Piano particolareggiato vigente non completamente attuato con una convenzione in corso di validità perciò è certamente edificabile, ma questo elemento di preoccupazione della popolazione lo comprendiamo per certi versi, quindi è uno degli elementi che ha fatto sì che nel valutare i 272 alloggi divisi in 16 palazzine di 5 piani ci siamo posti il problema anche di che cosa potrà diventare quel distretto: un dormitorio? Oppure un quartiere con una sua vivacità? È vero abbiamo chiesto una quota più rilevante di quella proposta di ERS, ma nella definizione del nostro emendamento abbiamo detto che la somma delle quote di ERS e dedicate a funzioni e servizi con alto valore sociale dovrebbero corrispondere al 50%, cioè una visione che non è soltanto ERS, ma cercare di definire per quell'ambito ambulatori, una farmacia, un centro di aggregazione sociale, creare, quindi, una situazione che sia di un quartiere vivo, vivace, fruibile, di comunità.

La nostra richiesta è troppo forte, nasce però dalla consapevolezza che abbiamo più bisogno di ERS, quindi, confidiamo che all'interno di questa valutazione l'Assessorato e gli uffici riusciranno a portare avanti una contrattazione nella fase operativa che possa arrivare a buon fine e che possa incontrare imprenditori che siano illuminati nel valutare il beneficio complessivo del loro intervento per la comunità. Un altro intervento problematico di cui ha parlato anche Lenzini è quello dell'ex Pro Latte. Qui non siamo intervenuti tanto sul tema dell'ERS, anche se gli stessi uffici hanno dimostrato che è carente, da quel punto di vista, la proposta. Qui siamo intervenuti soprattutto sul tema del verde. È in realtà un progetto presentato per un intervento residenziale di lusso, 31 unità, 13 ville monofamiliari, 2 palazzine su circa 3 ettari, l'area è classificata come CQ1, quindi città da rigenerare, quindi, con la suscettibilità di un intervento edilizio, ma, certamente, quell'area s'inserisce in un quartiere in cui il tema della rigenerazione urbana diventa estremamente importante perché nella storia della Sacca, che è nata prima come zona prevalentemente produttiva, poi si è trasformata, in parte, in residenziale, ha avuto l'impatto di un polo logistico fortemente impattante come quello Conad, ebbene la nostra preoccupazione è che in un quartiere che ha povertà di verde, povertà di parchi in particolare rispetto ad altre zone della città, ci potesse essere, in qualche modo, un ristoro di quella cittadinanza.

L'attuale progetto prevede una cessione di terreno da destinare a verde pubblico che andrebbe a sommarsi a quanto già del Comune e nell'emendamento abbiamo proposto, quindi, un ampliamento di quella quantità di verde, collegandola, in maniera funzionale, unitaria, con il Parco Vittime di Utoya che anch'esso ha bisogno di rigenerazione, che debba essere adeguatamente piantumato per garantire una fruibilità ad un'ampia zona di vero Parco. Tutto questo anche con

interventi, nelle zone limitrofe, di rimboscamento in modo tale che ci sia riduzione di CO2 e di altri inquinanti atmosferici, è un accordo operativo anche questo che potrebbe risultare complesso proprio sulla base anche delle nostre richieste. La Giunta siamo certi che profonderà impegno e competenza, ma resta qualche dubbio anche sulla reale possibilità di arrivare ad un accordo operativo che sia veramente funzionale alle richieste giuste di quella popolazione.

Chiediamo che ci sia lo spacchettamento, la valutazione delle singole proposte in maniera diversa, quindi, dei sette progetti, su questo, quello che valutiamo con più attenzione, la nostra dichiarazione di voto la faremo successivamente proprio perché lo consideriamo il punto più caldo delle sette proposte nel loro insieme. Grazie".

Il PRESIDENTE: "Grazie consigliere Abate. La parola al consigliere Mazzi".

Il consigliere MAZZI: "Ritengo anch'io che oggi ci sia un grande bisogno di case a Modena e che la casa vada considerata in modo particolare, in modo speciale perché non è un bene come gli altri, non può essere trattata allo stesso modo. Chiaramente, dobbiamo, quindi, operare perché la possibilità di realizzare alloggi ci sia oggi a Modena, facendo sì, però, che sia realmente praticabile questa possibilità, proprio perché sappiamo che c'è una grande domanda di alloggio sia d'acquistare che in affitto. Non posso che condividere quello che considera Rossini nella mozione quando dice che tutte le manifestazioni di interesse pervenute vanno nella direzione di dare una risposta alla richiesta di alloggi favorendo il riequilibrio della domanda e dell'offerta, causa principale dell'incremento dei prezzi che rende inaccessibile il mercato immobiliare per gran parte delle famiglie modenesi. Da questo punto di vista c'è un'attenzione speciale verso queste proposte, come ho già avuto modo di dire in passato.

Segnalo tra l'altro che qui abbiamo a che fare, è stato accennato ma forse non troppo chiaramente, che abbiamo degli interventi di rigenerazione. Da un lato abbiamo alcuni interventi, penso soprattutto agli interventi 1, al 4 (ex Corradini) o al 5 (Direzionale Manfredini) dove ci sono edifici esistenti che si tolgono da situazioni di abbandono. Quest'abbandono ha come conseguenza il degrado e l'insicurezza, quindi, non possiamo non prenderci cura degli edifici abbandonati e non cercare di trovare delle soluzioni e di valutare positivamente dove delle strade si aprono da questo punto di vista.

Dall'altra parte, dove oggi non c'è nulla, se questi interventi non si fanno, verrebbe costruito qualcosa di diverso e qualcosa di peggiore perché non in una logica di rigenerazione, perché degli interventi approvati ce ne sono già e, quindi, come qualcuno diceva prima, ad esempio nella zona Zodiaco uno vede del verde, in realtà, l'urbanista e l'amministratore pubblico vede del cemento, perché ci sono già dei diritti acquisiti e, quindi, anche se materialmente non si è costruito, si costruirà in un modo o nell'altro, quindi, come vogliamo orientare questa costruzione? Questa è la domanda.

Non solo, ma qui oggi non approviamo dei progetti, ma ci esprimiamo sull'ammissibilità o meno ad accedere, per questi interventi, alla fase di presentazione della proposta di accordo attuativo e, quindi, dobbiamo domandarci essenzialmente se ci sono elementi ostativi in questo piano, a fronte di una valutazione tecnica molto oggettiva che è stata svolta dai tecnici del Comune. Quindi, tra l'altro, sappiamo già che su questi progetti ci ritorneremo altre due volte in Consiglio comunale, quando avremo anche delle informazioni in più, quindi, è chiaro che c'è un interesse rispetto al fatto che questi interventi siano fatti con un'attenzione specifica all'ambiente e non può che essere così, ma queste cose le riscontreremo soprattutto nelle fasi successive. Già alcuni elementi, in realtà, ce li abbiamo, ma li avremo soprattutto in futuro.

Da un lato il parere rispetto a queste manifestazioni di interesse è, in linea di principio, favorevole, ma rispetto a questo è fondamentale l'emendamento che è stato presentato dal PD e da AVS perché cambia molto la situazione e cambia, in qualche modo, l'equilibrio della soluzione complessiva. Il rischio davvero, se viene avanti questo emendamento, è che gli interventi proposti arrivino ad essere insostenibili e, quindi, occorre valutare, invece, davvero, come valutiamo la sostenibilità degli interventi da diversi punti di vista, anche valutare una sostenibilità economico-finanziaria dell'intervento nel suo complesso che possa creare difficoltà rispetto al beneficio, invece, che sarebbe arrecato a Modena.

L'equilibrio del buon amministratore è il realismo, non imporre a dei vincoli che arrivino ad essere eccessivi. Questi interventi prevedono una dotazione di benefici pubblici elevata, innanzitutto nuovi edifici, per quello che dicevo prima, la percentuale significativa di ERS e poi: piste ciclabili, parchi, aree di socializzazione, risistemazione della viabilità, maggiore permeabilità dei terreni, aree gioco. Non rischiamo, con le richieste ulteriori che vengono avanti, di forzare la mano? Non vale sempre il detto: "Chi troppo vuole nulla stringe?". In particolare nei comparti 6 e 7, quindi Zodiaco ed ex Pro Latte, le richieste sono davvero elevate. Anche nei confronti di chi sta preparando le manifestazioni che devono essere presentate entro il 18 dicembre, quest'emendamento rischia di dare un messaggio fuorviante che può scoraggiare.

Non solo, ma, ritengo che qui ci sia anche un messaggio, in qualche modo, di sfiducia nei confronti dei lavori fatti dai tecnici comunali e dalla sintesi. Mi piacerebbe, e spero che intervengano nel dibattito gli Assessori presenti, non vedo qui Guerzoni, ma senz'altro gli assessori Ferrari e Maletti. Trovo anche delle formulazioni addirittura opposte in alcuni casi tra quella che era la proposta di delibera e quello che è l'emendamento, perché abbiamo una proposta di delibera che dice che non ritiene vincolanti i criteri e i requisiti previsti dalle linee guida ERS approvate con delibera del Consiglio comunale 2023-2024, mentre l'emendamento dice che la base sono gli indirizzi e gli elementi contenuti nelle linee guida ERS citate.

Da che parte stiamo andando? La Giunta ha un'idea e i Consiglieri hanno delle altre? Anche sulla percentuale di ERS, è stata trovata una certa percentuale e se ne propongono delle altre. Cosa andava bene: la proposta della Giunta o quella che propone adesso la maggioranza in Consiglio? Da questo punto di vista la mia valutazione sui progetti dipende dall'esito di quest'emendamento che sposta il punto di caduta definito tra gli organi tecnici del Comune e gli imprenditori. Aggiungo un'ultima cosa rispetto alle considerazioni del consigliere Lenzini di poco fa. Chiaramente rispetto a discorsi su cui non si può essere così drastici, però mi fa specie riflettere sul fatto di mettere affianco, in qualche modo, alloggi ERS e alloggi costruiti a mercato libero, quando ci troviamo in una situazione in cui a Modena questa maggioranza ha portato avanti, in particolare in un'area di Modena, solo degli interventi ERS.

In particolare in riferimento alla zona della Sacca, zona Sacca ampliata, Crocetta. Sto dicendo che negli ultimi due anni qui sono stati realizzati o approvati quasi solo alloggi ERS perché nell'ex comparto bestiame, è venuta fuori l'interrogazione di qualche mese fa, ci sono 162 alloggi ERS in via di realizzazione, in via Forghieri appena ultimati 25 ERS e 8 ERP, ex Consorzi Agrari e 30 alloggi ERS, via Nonantolana 48 ERS e 25 ERP, più i 65 alloggi dell'Agenzia Casa in via Repubblica di Montefiorino che si rivolgono all'utenza simile. In questo momento abbiamo un intervento che rispetto all'ipotesi che era semplicemente venuta fuori un anno fa, la zona ex Pro Latte di fare 60 alloggi ERS, si propone di fare 31 alloggi da mercato libero, esposta la dotazione ERS fuori dalla zona Sacca, questo sarebbe un progetto a cui andare incontro e non aggiungere, anche in questo caso, degli ultimi oneri come questa grande riforestazione che viene proposta, associata a quest'intervento, per cui anche su questo, secondo me, l'emendamento proposto propone degli oneri eccessivi ad una soluzione che viceversa presenta molti punti di interesse. Grazie".

Il PRESIDENTE: "La parola al consigliere Bignardi".

Il consigliere BIGNARDI: "Presidente, colleghe, colleghi, parto con una citazione, è un argomento oggi che mi appassiona molto e parto di una citazione di Richard Rogers che è quello che ha fatto, per intenderci, il Centro Pompidou, il Palazzo della Corte Europea di Strasburgo, è nato a Firenze ma in realtà fa parte del filone inglese, che diceva che non si può pensare ad un'architettura senza pensare alla gente. Era il 1967, non due secoli fa. Parto da un'affermazione che ho appena sentito. Sono felice che alcuni Consiglieri, miei colleghi, pensino che 150 appartamenti di ERS, tra tutti quelli di cui si è parlato, abbiano risolto il problema della città, sono ben felice e mi auguro che anche i suoi elettori se lo ricordino in futuro.

Ringrazio Abrate per il tono con il quale è intervenuto, perché penso abbia riportato la conversazione nell'alveo giusto, perché la parola "sommessamente", che spesso viene utilizzata, è un avverbio che significa, in modo sommesso, umilmente. Viene utilizzato per descrivere un'azione eseguita con un tono basso e con umiltà, tono basso, sottolineo, come nel caso di parlare o piangere sommessamente, in contesti più ampi può anche riferirsi a comportamenti che rilevano sottomissione o deferenza, giusto per riportare il fatto che le parole hanno un peso e qua dentro ancora di più.

Gli emendamenti che presentiamo oggi hanno un obiettivo semplice e credo condivisibile: rafforzare la trasparenza, la sostenibilità e l'interesse pubblico all'interno di un procedimento, quello degli accordi operativi, che deve restare saldo ai principi della Legge regionale e nelle scelte già espresse da questo Consiglio. Non siamo nati oggi. Il primo punto riguarda proprio il cuore della Legge regionale, chiediamo che nella delibera sia riportato in modo puntuale ciò che la norma prevede, la relazione economico-finanziaria dev'essere completa, certificata e dimostrativa della reale capacità del proponente di sostenere l'intervento, non è un tecnicismo, è una garanzia per la città, altrimenti ci troviamo con gli ecomostri abbandonati in giro e se gli accordi operativi sono strumenti basati sul partenariato pubblico-privato, allora la solidità economica dei proponenti non può essere un elemento lasciato implicito, ma dev'essere ulteriormente verificabile. L'interesse della città che ho sentito parlare dal collega prima, l'interesse della città c'era, la città nei passati dieci anni è cresciuta sotto molti punti di vista e vogliamo che cresca anche adesso, alcuni di noi sono le stesse persone che siedono in questo Consiglio e, quindi, non è accettabile il fatto che si pensi che sia stato un periodo in cui questo partito, questa maggioranza che è cambiata un po' nelle forme, ma alcune persone sono le stesse, non avesse prima interesse nella crescita della città o non ce l'abbia oggi. Vi ringraziamo però contemporaneamente per il sostegno alla delibera che sento pieno dell'Amministrazione, l'Amministrazione, però, ci tengo a ricordare alla minoranza, che ha numeri talmente maggioritari da non aver bisogno della destra come stampella, quindi, noi ringraziamo ma ci sentiamo anche di sistemare alcune cose, quindi, andiamo avanti.

Il secondo, invece delle varie cose di cui parliamo, dell'emendamento, riguarda l'Edilizia Residenziale Sociale, che non può essere considerata un'aggiunta marginale. Vogliamo che il riferimento alle linee guida ERS approvate nel Consiglio del 2024 sia chiaro. Quelle linee guida sono frutto di un lavoro politico preciso: garantire housing accessibile, qualità urbana, inclusione, inserirlo nel testo per noi non blocca alcun intervento, ma permette interpretazioni che non siano arbitrarie nella fase successiva. C'è del lavoro da fare e vogliamo chiarire, tramite le linee guida di cui siamo responsabili, che cosa vediamo in questi interventi. Poi è un tema che considero di correttezza istituzionale, è importante che nessuno dei procedimenti abbia pendenze economiche verso il Comune. Chiedere che ogni accordo operativo sia stipulato solo dopo l'estinzione dei debiti non mi pare punitivo, è un atto di equità verso tutti gli altri soggetti che operano nel rispetto delle

regole, compresi noi Consiglieri comunali che non ci possiamo neanche candidare se abbiamo delle pendenze verso il Comune.

Passo, quindi, agli emendamenti sui singoli progetti. Sento di dividerli in tre linee: più qualità ambientale, attraverso le forestazioni aggiuntive. C'è qualcuno che è contrario? Aree verdi realmente fruibili, vasche di laminazione che possono funzionare anche come spazi pubblici e interventi di desigillazione. Non sono richieste astratte, mi stupisce, è ciò che la città chiede quando si parla di clima. Questo PUG è nato con la volontà che il Consiglio comunale possa cambiare le proprie linee guida perché ci aspettiamo anche che ci siano forti variazioni climatiche nei prossimi anni, vogliamo uno strumento pronto e, quindi, quando parliamo di clima il problema è la Palazzina di fronte? Più connessione urbana. Spostare un ciclabile, prima l'ha detto il consigliere Bertoldi, ci può già essere una ciclabile, ma se la ciclabile diventa disfunzionale o non serve al quartiere ma serve ad uno specifico palazzo, ha senso dire: perché non ne facciamo un utilizzo più fruibile?

Parchi contigui, integrati, accessibilità garantita, adesso non mi sembra, quest'esercizio del potere violento, chiedere una ciclabile più fruibile, non possiamo permettere con parti chiuse o isolate nel contesto. Poi, la coerenza con l'interesse pubblico, sia in termini di ERS, con quote a volte più alte e vincoli più duraturi, dentro le domande ci sono dei vincoli di 8 anni nell'affitto. Possono essere considerati pochi. Infine su alcuni comparti, penso allo Zodiaco, all'ex Pro Latte, all'ex Manfredini, gli emendamenti chiedono di colmare lacune documentali, di formalizzare accordi bilaterali tra le parti prima che il Consiglio si trovi a deliberare, mi sembra normale. Se dico che farò, su un pezzo che non è mio, un lavoro mi aspetto che ci sia un accordo precedente visibile.

Colleghe e colleghi, questa storia degli emendamenti non blocca alcuna trasformazione, non ostacola alcun investimento, al contrario, ne irrobustisce il percorso, lo rende chiaro, più equo, più coerente con gli obiettivi di sostenibilità, inclusione e qualità urbana che tutte le forze politiche dichiarano di voler perseguire. Vorrei precisare anche che gli emendamenti che noi portiamo intendono contribuire a migliorare questi progetti, il nostro obiettivo è renderli più solidi, più coerenti con la visione di città che questo Consiglio ha già delineato nelle proprie linee d'indirizzo.

Una domanda che faccio a chi prima ha detto che alcuni interventi non posso avere Palazzine ERS di fianco ad altre Palazzine, non voglio neanche commentarlo, ma nel momento in cui vedo un progetto e vedo che il progetto viene ceduto solo al verde perimetrale, ma mi posso porre la domanda seria se questo tipo di cessione incrementerà o ridurrà il valore di quell'area? O siamo qua solo a fare quelli di lato, o a favore o contro? Alcuni interventi presentano aspetti che possono essere affinati, parliamo della chiarezza dell'argomentazione, della qualità degli spazi pubblici, delle connessioni, proporre aggiustamenti non significa mettere dei freni, ma assicurare che questi progetti arriveranno alla fase successiva. Siamo davvero pronti a rispondere sui punti? Abrate, prima, parlando, ha detto un pezzo interessante. In questo momento, ne abbiamo parlato anche negli anni precedenti, gli appartamenti sono fatti per 2,1 persone, più o meno, quello è il tasso di riproduzione che è la nostra specie in questo stato, in questo momento, parlo di genitorialità, oggi lo faccio io, ma come facciamo a far fare dei figli a questi se faccio dei boschi e non utilizzo il piano terra per la socialità? Dove posso? Dove posso, al piano terra devo fare dei negozi, devo fare la farmacia, perché in quel 2,1 ci sono anche gli anziani, posso fare una roba delle associazioni, posso andare a fare qualcosa legato all'infermiere dell'area, se penso ad esempio ai comparti con degli anziani.

Dove li faccio i figli? Nei boschi? Devo prevedere che il piano terra possa essere utilizzabile, quando possibile, quindi crediamo che quest'approccio favorisca la buona riuscita degli interventi, rafforzare alcuni punti, chiarirne altri, integrare ciò che manca, vuol dire offrire ai soggetti proponenti un percorso più lineare e che la città risulti migliore nel tempo.

È lo stesso metodo che abbiamo adottato in altre occasioni: collaborativo, condiviso, per questo chiediamo di valutare gli emendamenti nella loro funzione costruttiva, come contributo per far avanzare i progetti con maggiore qualità e maggiore coerenza rispetto agli obiettivi che tutti diciamo di condividere. Vorrei anche sottolineare un aspetto che riteniamo fondamentale, un procedimento chiaro che è a vantaggio anche delle imprese. Quando l'organizzazione è completa, quando gli standard urbanistici sono definiti in maniera chiara, le nostre proposte vanno proprio nella direzione di offrire agli operatori e ai proponenti un quadro più stabile, riducendo incertezze, tempi morti e possibili revisioni future. Rendere i progetti più robusti significa creare un contesto dove anche le imprese possono lavorare con maggiore serenità. Finisco con un'altra affermazione, un'altra frase di un architetto che è Zaha Hadid, che è stata nominata nel 2010 come una grande pensatrice del nostro tempo: "L'architettura è davvero benessere, penso che la gente voglia sempre sentirsi bene in uno spazio". Grazie".

Il PRESIDENTE: "Prego consigliera Ferrari".

La consigliera FERRARI: "È un momento fondamentale per il Consiglio comunale e per la città, ci troviamo ad esprimere un giudizio sull'esistenza dell'interesse pubblico in merito a sette progetti che ambiscono a ridisegnare alcune parti della nostra città, in alcuni casi piccole parti della città, in altri casi parti molto più significative. È quindi fondamentale chiedersi che cos'è l'interesse pubblico e quindi che cosa corrisponde a quello di cui Modena ha più bisogno. L'interesse pubblico è essere capaci di superare gli interessi particolari e guardare la creazione di futuro, il nostro futuro e quello dei modenesi che verranno.

Sappiamo che, se è di futuro che vogliamo parlare, l'interesse contingente e singolo è da mettere da parte e la sostenibilità, il verde e i bisogni sociali devono essere messi al centro. Individuare l'interesse pubblico non è scontato, proprio perché è la sommatoria di una molteplicità di esigenze che vanno contemplate. Il diritto al verde, il diritto ad una casa, la necessità che la mobilità venga ripensata, ma anche l'importanza dello sviluppo economico della città, comprendendo come tale sviluppo possa essere reso veramente sostenibile.

Una giusta valutazione dell'interesse pubblico di questi sette progetti non può essere svolta senza tenere adeguatamente conto del percorso politico che ci ha portato fino a qui. Un percorso diretto, innanzitutto, alla rigenerazione e a rendere effettivi i principi che il nuovo PUG mette al centro: rispetto del suolo, qualità urbana, ambientale edilizia, equità e perequazione urbanistica. Con questo percorso si è deciso di fare della rigenerazione qualcosa da prendere sul serio e, in nome della rigenerazione, compiere anche scelte scomode, come il rispengimento dei 19 progetti dell'avviso precedente, motivato dal fatto che questi non recepivano il cambio di approccio richiesto ai privati: quello di progettare creando rigenerazione, assumendo la consapevolezza che l'orizzonte cittadino è disegnato da tutti i progetti e da tutte le iniziative messe insieme e anche i privati sono tenuti a concorrervi.

È stato un passaggio di certo tutt'altro che facile, come del resto lo sono tutte le transizioni, tutti i cambi di rotta, ma oggi appare chiaro quanto sia stato significativo e profondamente giusto e necessario per costruire il futuro. Come aveva promesso, l'Amministrazione si è adoperata e devo dire che ne ho apprezzato molto la proattività, mettendo in piedi il percorso partecipativo "Sei la mia città", che mi risulta essere un fiore all'occhiello per innovatività ed inclusione, perché non è esperienza così diffusa che un'Amministrazione chiami a sé i cittadini per conoscerne le esigenze e chiederne l'opinione.

Si era detto che partecipazione e rigenerazione sarebbero stati gli astri che avrebbero guidato questo percorso e così è stato e lo si può rinvenire chiaramente nei risultati, perché nel loro

complesso i progetti presentati a questa nuova manifestazione di interesse segnano una cesura netta rispetto ai precedenti e, quindi, l'obiettivo più importante, quello di cambiare la cultura del far progettazione e assimilare la rigenerazione come unico modo di progettare la città, secondo me si può dire che l'abbiamo portata a casa, così come auspichiamo che rigenerazione e soprattutto partecipazione rimangano criteri guida anche in questa seconda fase degli accordi operativi. Per tutte queste motivazioni il gruppo AVS dà una valutazione positiva, molto positiva, al percorso svolto e al beneficio pubblico di quasi tutti i progetti.

Altra cosa diversa sono le preoccupazioni che inevitabilmente accompagnano i progetti più imponenti. Riguardo all'area zodiaco le palazzine previste nel progetto sono assai numerose e giustamente la cosa può destare interrogativi e preoccupazioni sull'impatto ambientale e sul quartiere, ma è da tener conto che a quanto si capisce non si poteva evitare che prima o poi si andasse a costruire su quest'area, che è sottoposta vincoli giuridici che sono tali da permetterne l'edificazione e se, dunque, tutto ciò è inevitabile, allora il nostro compito è mitigarne l'impatto e, dunque, nella fase di ridefinizione del progetto occorre un'attenzione particolare a che venga assicurato il massimo beneficio sociale: più verde possibile tra le palazzine, una reale disamina delle esigenze del quartiere, quanto agli esercizi commerciali e ai servizi civici mancanti e, infine, cercare di garantire quello che la nostra città sembra avere più bisogno: case e diritto all'abitare, a cui si può cercare una parte della soluzione nell'Edilizia Residenziale Sociale, la quale però trova sostanza e contribuisce effettivamente solo laddove si mantiene per un tempo utile a produrre un effetto sociale. Riguardo l'area ex Pro Latte, la domanda che ci siamo fatti come AVS è: i residenti della Sacca hanno diritto ad un parco nel loro quartiere? Hanno diritto a più bellezza? La risposta è: "Sì, i residenti ne hanno diritto e perché questo diritto sia il più pieno possibile occorre coordinarsi strettamente con l'imprenditore proprietario dell'area e comprendere come contemperare il suo interesse economico, la cui esistenza non può essere ignorata".

Per dare tempo affinché ciò si sviluppi, AVS ha deciso di sospendere il giudizio sull'interesse pubblico, al fine di attendere, di scoprire quale sarà il volto del progetto una volta definito. Siamo animati da una grande fiducia nella capacità dell'Amministrazione e nella volontà politica di cercare la miglior soluzione, una soluzione che possa essere sostenibile su un Piano economico per l'imprenditore e che possa dare il massimo come estensione e qualità del Parco. Concludendo, in sintesi, il percorso verso la rigenerazione si è sviluppato moltissimo quest'anno e di questo siamo estremamente soddisfatti e anche nella fase di definizione dei progetti chiediamo che si mantenga la stessa attenzione ai cittadini e alla partecipazione, con un occhio di riguardo in particolare sul verde e ai bisogni sociali specifici nei quartieri nei quali i progetti trovano spazio. Grazie".

Il PRESIDENTE: "La parola è al consigliere Barani".

Il consigliere BARANI: "I passaggi che ci hanno portato qui oggi sono chiarissimi, si arriva da lontano, siamo partiti dalla bocciatura dei 9 noti progetti, siamo arrivati alla fine di un percorso partecipativo, siamo arrivati alla predisposizione di questa lunga delibera e oggi la maggioranza, al momento di dover discutere dei progetti ripresentati che rientrano, poi, nei crismi di quello che era l'avviso pubblico, getta il sasso nella cristalleria. Per che cosa? Per una partita evidente a ping pong tra la maggioranza e la Giunta. Questa partita però, signore e signore, non è a costo zero, basti pensare ai costi del percorso partecipativo, soldi dei contribuenti.

Gettato un sasso nella cristalleria chiedendo due cose in particolare: più ERS, 50% e parchi. Volete i parchi. Ma, allora, traslato in concreto questa visione nell'attualità mi chiedo: neanche un mese fa l'assessore Guerzoni, sullo stato di manutenzione e decoro di un Parco, il Parco delle Rimembranze, ha detto che con ritardo siamo riusciti a sistemare il Parco Pertini. Per la parte delle

rimembranze non abbiamo i soldi. Quindi, vogliamo i parchi ma poi i parchi vanno gestiti? Come facciamo per gestirli? Voi dite: vincoliamo il costruttore a pagare la manutenzione. Siete seri? Poi dite: "Vogliamo più ERS, 50% di ERS".

Al che, qui abbiamo l'Assessore al Bilancio e l'assessore Maletti, chiedo, ad esempio, sul Comparto dello Zodiaco, Assessore, il Bilancio può sostenere 135 unità di ERS? Agenzia Casa, che si assume l'onere e il carico di eventuali insoluti, di eventuali morosità, sul rischio di 135 alloggi, possiamo sostenerlo? Secondo me no. Perché sull'attività caratteristica perdiamo 50 milioni, siamo arrivati a perdere solo 3 milioni sul consolidato mediante l'impiego di risorse e proventi straordinari. Quindi, la sostenibilità di tutto questo dove sta? Nel nulla. Poi sento parlare di: risorgere, rinascere, quartieri che altrimenti si svuotano, ma se non siamo in grado di guardare avanti con razionalità guardiamo almeno al passato, ad esempi di contenitori rigenerati.

Sempre il caro e costante R-Nord, di Edilizia critica ne abbiamo degli esempi a bizzeffe in cui più o meno il Comune, per un motivo o un altro, ha tentato di mettere becco per cercare di sistemare o di peggiorare la situazione. L'R-Nord perché è fortemente partecipata dal Comune con una quota importantissima delle unità, probabilmente molte destinate ad ERS, poi ce ne sono tanti altri, parlava di Ecomostri il consigliere Bignardi, penso, ad esempio, al Windsor Park, alle criticità del Lambda.

Consigliere Abrate, vuole fare un patto con gli imprenditori? Provate a chiedere di partecipare al capitale sociale di questi imprenditori. Oppure, non lo so, proponetevi fideiussori degli stessi. L'imprenditore è colui che esercita professionalmente un'attività economico organizzata, finalizzata alla produzione di beni e servizi. Nell'attività economico organizzata, se non nell'attualità, quantomeno in visione prospettiva, ci sono anche le maestranze, c'è la forza lavoro. Il consigliere Negrini ha appena detto che due di questi progetti cubano 160 milioni di euro. Chi è che costruisce? Grande Puffo? Ci sarà l'impiego di dipendenti, di persone che lavoreranno. Quindi, voi invece volete i boschi, che non siamo in grado di gestirli perché non abbiamo i soldi, ci ha detto l'assessore Guerzone un mese fa, e vogliamo il 50% di ERS che non sappiamo ancora se Agenzia Casa sarà in grado di sostenerne le criticità? Allora, se volete continuare a giocare a ping pong tra di voi, fatelo, ma non sulle spalle dei cittadini e delle imprese. Grazie".

Il PRESIDENTE: "Prego consigliere Ballestrazzi".

Il consigliere BALLESTRAZZI: "Signor Sindaco, signor Presidente, Barani ha fatto un intervento ipotetico, ha detto che abbiamo la maggioranza contro la Giunta. Credo che lo abbia sognato. Ha detto che è una partita fra la Giunta e la maggioranza. No, consigliere Barani, lei sbaglia. Poi, che ci siano, all'interno di questa maggioranza, l'ho detto fino allo sfinimento della consigliera Rossini, che, con pervicace ostinazione, diceva a voi, stasera l'ha ripresa anche il consigliere Bignardi, perché evidentemente ci sono, nei gruppi di maggioranza, delle assonanze che sono difficili da dissipare: la maggioranza è cambiata. Prendete atto che la maggioranza è cambiata. Noi che siamo dei laici, siamo dei grandi cultori di quanto sosteneva Mario Misciroli, il quale diceva che solo i matti hanno le idee fisse. Noi delle idee fisse non ne abbiamo, consigliere Bignardi. Abbiamo partecipato ad un progetto, ma è chiaro che non siamo accodati agli eredi della passata maggioranza, perché altrimenti non saremmo degli alleati, saremmo degli utili idioti e questo è un ruolo che proprio non ci piace, però siamo anche consapevoli che ogni tanto qualcuno dovrebbe fare, non dico un'autocritica, ma un'analisi più obiettiva di quello che è stato il passato, che forse non è il caso di difendere sempre, perché per esempio questa maggioranza, che non è quella che c'è stata nei dieci anni precedenti, qualcosa di diverso su Seta l'ha fatto, su Meta l'ha fatto, sulle fiere l'ha fatto, qualche cosa l'ha fatto.

Poi è chiaro che è estremamente difficile, con i lacci e laccioli che questo Paese ha obbligato la politica ad indossare, procedere speditamente, ma le cose sono state fatte e anche il PUC, mi è piaciuta questa difesa ad oltranza degli amici del centrodestra del PUC, non l'avrei mai immaginato, anche il PUC è stato fatto e sono state fatte delle scelte anche pesanti per la città, perché sono d'accordo con il consigliere Barani - Barani venendo dal mondo degli affari è sempre molto concreto, a me piace la gente concreta - e non è stato facile neanche passare da 19 a 7 progetti, però ci siamo andati, quindi, i cambiamenti ci sono.

È chiaro che, faccio una citazione anch'io, credo che sia di un architetto che si chiamava Maldonado, se non sbaglio, il quale diceva che l'uomo moderno ha il diritto di costruire le città secondo le sue aspirazioni, i suoi bisogni, le sue volontà. Parafrasando questo concetto, allora, questa città ha la necessità, secondo me, di cambiare, ha la necessità di trovare, attraverso i meccanismi che si ritengono più opportuni, gli amici, per esempio, della sinistra sono per la partecipazione a tutto spiano, io sarei più favorevole ai grandi dibattiti che questa città da molto tempo non fa, di cambiare per mettere in cantiere, se ci riesce, una strategia. Ci piace sentire quest'attenzione, anche critica che viene anche da certi settori di questa maggioranza diversa da quella precedente, come ho detto prima.

Ci sarebbe piaciuto però molto che certi dissensi fossero stati espressi anche nei dieci anni precedenti. Ci sarebbe piaciuto, perché abbiamo visto delle cose che oggi vengono additate come possibili pericoli, che invece sono state realizzate tranquillamente, quindi, la necessità è di prendere atto che questa maggioranza, nel suo complesso, attraverso la Giunta, si è trovata nella necessità, consigliere Lenzini, di dover farsi carico e di fare i conti in costi politici ed economici, con l'ultimo periodo della passata maggioranza di cui voi fate parte, noi no e con un insieme di delibere che potrebbe essere paragonato alla delibera Milleproroghe che fa il governo il 31 dicembre.

Questa maggioranza deve camminare compatta se si trova nel programma che ha sottoscritto. Ci sono dei costi da pagare, sicuramente. Ci sono delle difficoltà da superare, sicuramente. Dei sacrifici da chiedere anche a parte della città, però non è un caso che si cerchi di interrompere una tendenza ed è con grande rammarico che devo constatare che in questa Regione, anche quest'anno, altre città ci stanno superando".

Il PRESIDENTE: "La parola al consigliere Poggi".

Il consigliere POGGI: "Avrei voluto intervenire oggi per capire come far tesoro di questa seconda esperienza, come ho già fatto altre volte, metterla più su, dal punto di vista politico, in prospettiva, dando per scontato che tutti avremmo valutato positivamente l'iter fatto fino ad adesso, le proposte arrivate, certamente migliorabili, e confermato tutti il nostro impegno ad andare avanti sia in temi di procedura sia in temi di consenso a questi progetti. Mi tocca, però, rinunciarci a fare un intervento così, demandandolo comunque in altra sede, casomai politica, perché comunque ritengo fondamentale e doveroso analizzare quello che abbiamo fatto in questi mesi. Mi sembra davvero incredibile il tentativo che è stato fatto di mettere "in caciara", ma credo che questa sia semplicemente la conferma che abbiamo fatto bene. Ha fatto bene la Giunta con la proposta che ha fatto, hanno fatto bene ancora di più gli uffici tecnici per l'analisi delle votazioni che hanno fatto e abbiamo fatto bene noi con l'emendamento per il contributo che diamo alla fattibilità di questo progetto, perché non possiamo dimenticarci che la nostra principale responsabilità è quella di garantire l'interesse pubblico in questa fase, non certamente di entrare nel merito della conformità, ma garantire l'interesse pubblico.

Diciamo che come attenuante, anche se solo parziale, soprattutto quando poi la si cerca di mettere "in caciara", c'è la corposità dell'emendamento e la tempistica. Vi garantisco che il lavoro di

chi ha redatto l'emendamento è stato corposo. Perché quest'emendamento, torno a dire, ha lo scopo tutt'altro che ostacolare questi progetti, ma aiutare ad agevolarli. Se andate a guardare nel dettaglio gli emendamenti e i progetti, praticamente tutti offrono alternative per raggiungere il minimo perché non raggiunto. Si vanno a innestare in valutazioni non negative, ma comunque critiche della relazione che ci è stata consegnata dai tecnici e dicono che bisogna fare di più. I conti che avete fatto non sono corretti, i conti che avete fatto portano a dei risultati non sufficienti, dovete fare di più. Vengono fatte alcune valutazioni, fatte alcune considerazioni, con il nostro emendamento vogliamo offrire ai progetti, ovviamente sto parlando in generale, poi se ci fosse tempo si potrebbe entrare nel dettaglio, casomai vedere anche le differenze, offriamo delle alternative per raggiungere questo minimo, torno a dire, in termini di interesse pubblico, quindi, il primo obiettivo è questo: rendere ancora di più fattibile il percorso di questi progetti verso l'accordo operativo perché nella valutazione, nell'incrementare agli standard necessari l'interesse pubblico ci possano essere delle alternative.

Oltre a questo, per due progetti non potevamo dare per scontato che sarebbero stati presentati, quindi, l'avviso non poteva entrare in questo specifico, con i due progetti rimettiamo al centro due documenti approvati da questo Consiglio o comunque, frutto della disciplina precedente e sono, è già stato accennato, il Masterplan per la Pro Latte, che riprende una visione di quel comparto sulla quale la città si era già confrontata e, poi, come ha spiegato anche il collega Lenzini prima, sullo Zodiaco ricorrendo che quell'area era un'area F, quindi con determinate caratteristiche. Oltre a questo, dopo spiego anche perché cercando di fugare i dubbi di Mazzi, abbiamo inventato anche la parte relativa alle linee guida di ERS e ricordiamo che il riferimento sono le nostre linee guida di ERS.

Quello che poniamo come contributo va in questa direzione, oltre a questo lo facciamo rafforzando alcuni concetti che in realtà erano già fra le priorità dell'avviso per le manifestazioni. L'ERS è al primo punto, quindi, se si dice che si fa soprattutto ERS, mettiamo come prospettiva quello di aumentare l'ERS, non credo che ci si debba scandalizzare, la permeabilità ciclabile pedonale, il verde che non sia solo di risulta, anche su questo ci sono diverse proscrizioni da parte degli uffici, attenzione alla promozione di nuove aree boschive e forestazione, minimizzare l'impermeabilizzazione, eccetera, quindi tutte le nostre osservazioni, le nostre proposte nell'emendamento vanno in questa direzione, vanno verso il rendere maggiormente fattibili - ovviamente con la sottolineatura dell'interesse pubblico che è il nostro compito, il nostro dovere - questi progetti.

A questo proposito, rispetto al contributo ad arricchire questi progetti, cito in particolare, solo accennato nella mozione, ma forse è da spiegare meglio, un esempio, una suggestione che è quella della Casa delle Associazioni di San Marone, che darebbe un grande contributo a qualificare, e su questo torno un attimo, il Comparto dello Zodiaco e innesterebbe, virtuosamente, una rigenerazione di un altro comparto come quello di San Marone. Perché, non so se volutamente o per non aver capito esattamente, l'ha già ricordato il consigliere Abrate prima, in via dello Zodiaco non si chiede il 50% di ERS, ma ci chiede il 50% come se fosse l'area F precedente, con ERS o con attività e strutture di forte caratterizzazione sociale o comunque di varianza generale, quindi, per esempio, l'ha già ricordato prima qualcuno: la Casa Associazioni, laboratori condivisi, eccetera.

Non è vero che pretendiamo il 50% di ERS, fra l'altro non sono un tecnico, ma credo che anche in termini di sostenibilità, direi addirittura economica, questo possa portare a dei benefici. Altre osservazioni rispetto alla mozione presentata dal centrodestra, pensare che dei progetti possano presentare una nuova versione o addirittura presentare una finestra che scade fra 17 giorni, credo che sia molto complicato. Non vedo assolutamente, nel nostro emendamento una contraddizione con il percorso partecipativo, anzi inviterei a leggere più attentamente la nostra

mozione che sottolinea la centralità della partecipazione, anzi, invito a valutare anche ulteriori strumenti ancora più forti di partecipazione e perché abbiamo emendato la parte sulle linee guida ERS. In realtà non è stato cancellato, è stato spostato, credo che sia doveroso, in questa fase, fare riferimento a quello che è il documento ufficiale che abbiamo a disposizione, però consapevoli che questo passaggio ci ha detto che forse c'è qualcosa da migliorare e, quindi, nella delibera si dice "eventualmente integrato".

Due ultime considerazioni. Spero che una volta per tutti il consigliere Balestrazzi si metta il cuore in pace e consideriamo tutti la discontinuità tra le due maggioranze, ma al tempo stesso si metta il cuore in pace perché noi non rinunciamo alla nostra coerenza. Fra l'altro ha citato anche alcuni esempi di cose che sarebbero cambiate, che in realtà sono cambiate precedentemente o cose che sono successe recentemente che non è che siano andate proprio come avremmo voluto, però, siamo tutti impegnati in favore della città di Modena per quanto è necessario a dare discontinuità, ma al tempo stesso coerentemente non con una cosa che abbiamo fatto e alla quale non possiamo rinunciare, ma con il nostro bagaglio politico, culturale e di esperienza.

Ultima cosa, davvero ultimissima: è stato, spero, dimostrato con il mio intervento, è stato detto erroneamente che questo emendamento aveva un secondo fine, il fine è stato quello che ho detto prima, siamo stati accusati di problemi di coerenza politica del PD, addirittura di essere frutto di faide interne. Questo lo dico a titolo strettamente personale perché non ne abbiamo parlato e quindi lo dico a titolo strettamente personale. Se c'è un secondo fine, altrettanto nobile, politico, dal mio punto di vista, rispetto alla posizione su questi progetti, è che quello che abbiamo fatto oggi, di riconoscere la validità dei progetti e dare contributo per rendere maggiormente possibile, poteva essere fatto anche un anno fa senza bocciarli, quindi, non oggi, la vendetta della volta scorsa, ma, dal mio punto di vista, oggi è la dimostrazione che forse anche un anno fa potevamo accettarne qualcuno e risparmiare un anno.

È andata così e credo, con la coerenza alla quale facevo riferimento prima, mio e direi da parte di tutti, massimo impegno perché questi progetti possano andare avanti nell'interesse non solo del privato, legittimissimo, ma soprattutto nell'interesse pubblico".

Il PRESIDENTE: "La parola al consigliere Silingardi".

Il consigliere SILINGARDI: "Buon pomeriggio a tutte e a tutti. Siccome in realtà in questa discussione si è parlato molto, se non esclusivamente dell'emendamento, non l'ho sottoscritto, corposo, quattro pagine, e molto meno della delibera e dell'operazione che si sta facendo con il voto di oggi, a me interessa parlare soprattutto di questa seconda parte, quindi, dividerò il mio intervento in tre capitoli. Intanto il primo capitolo perché si dà per scontato ciò che scontato non è, cioè il significato di questa operazione. Un secondo piccolo capitolo dedicato ad un punto sulla disciplina, perché in questi giorni il dibattito pubblico, ma anche qualche cosa che ho sentito in Aula, secondo me hanno portato fuori, rispetto a quella che è la normativa vigente, si è parlato di mancato rispetto della Legge regionale 24/2017, lungi da me difenderla, però, oggettivamente, non c'è stato alcun mancato rispetto alla Legge regionale 24/2017, poi spiegherò perché, e infine alcune considerazioni su alcuni progetti.

Parto dal primo punto che credo sia il più importante: direi che dal primo giorno di questa Consiliatura abbiamo detto molto chiaramente qual è la visione comune di questa maggioranza e dell'Amministrazione di governo del territorio, di un'idea di città che si fonda sulla rigenerazione urbana, che supera il concetto, è stato ricollegato anche prima da altri, quello della riqualificazione di edifici. Quest'operazione è un'operazione di rigenerazione urbana? Credo, oggetti alla mano,

assolutamente sì. Faccio un esempio, non c'è il tempo per farne sette, anzi sei, perché uno, in effetti, aveva problemi, guarda caso, non è proposta l'approvazione.

L'ex Manfredini, è vero, si riqualifica l'edificio, cosa peraltro importante e meritoria, riconosciuta da tutti, ma si va oltre la riqualificazione dell'edificio che già di per sé sarebbe un fatto positivo. Si realizza una Zona 30, una vasca di laminazione delle acque, si realizza l'ERS altrove, dove altrove si realizza la forestazione e il potenziamento di corridoi ecologici, la declinazione concreta di quella che è la rigenerazione urbana. La mera riqualificazione sarebbe: "Metto a posto il Manfredini". Lo stesso, ci tornerò dopo, perché è uno dei progetti di cui andrò a parlare, è per l'ex Pro Latte, ma su questo però torno dopo.

Ma oltre a questo, siccome fin dal primo giorno, trovandomi con gli Assessori sulla stessa linea, per me rigenerazione urbana significa rigenerazione sociale. Allora, quando in quest'operazione di 6 progetti portiamo a casa 130 alloggi di ERS, facciamo un'opera di rigenerazione sociale intervenendo su uno dei grandi problemi, ce lo diciamo tutti, di questa città, cioè l'abitare, portando a casa 130 alloggi in ERS, poi non può piacere all'ERS. In realtà questo, insieme ad altri strumenti che l'Amministrazione sta portando avanti, sono quelli consentiti dalla pratica per affrontare il tema dell'abitare, dell'accesso alla casa. Siamo in questo quadro allora, e in questo quadro si muove una delibera, una relazione, dei progetti, anche mediamente mozioni, ma siamo in questo quadro e non era scontato esserci, un quadro che secondo me deve gratificare questo Consiglio, questa maggioranza quantomeno e l'Amministrazione dove con 7 progetti, che oltretutto sono pochi, adesso vedremo con un'altra manifestazione d'interessi quanti saranno, che comunque già ci porta ad un risultato in tema di ERS e non solo di ERS.

Poi però occorre chiarirci su un punto, perché ERS vuol dire tante cose, e come dice spesso l'assessora Maletti, guardiamo quanto è grande l'AS. Personalmente non mi fossilizzo sulla percentuale, che è importante, più ce n'è meglio è, ma un conto è un 30% di ERS, tutto ad Agenzia Casa e che magari non torna mai in libero mercato, un conto è un 50% che invece va in vendita convenzionata. Personalmente, preferisco la prima soluzione, anche se sono meno alloggi. Su questo lo spazio è dato dagli accordi operativi, è dato dallo strumento con cui poi si va a realizzare l'interesse pubblico in concreto. Perché c'è un secondo aspetto, passo alla seconda parte dell'intervento, forse quella più noiosa, che è emersa in alcune uscite pubbliche, si è detto che non è stata rispettata la Legge regionale, è stato detto anche prima, non sono stati pubblicati i progetti.

Allora, ripeto, non sto mai a difendere una Legge regionale che non condivido, ma chiariamo bene che non c'era alcun obbligo di pubblicare i progetti, le proposte, che tra l'altro non sono tali, sono manifestazioni di interesse che sono cose leggermente diverse. Il meccanismo molto chiaro è quello dell'articolo 38 della Legge 24, che al comma 6 prevede la pubblicazione non delle manifestazioni di interesse, ma degli accordi operativi. Il comma 8 prevede la pubblicazione sul sito web del Comune non delle manifestazioni di interesse, ma dell'accordo operativo approvato, cioè, chiuso tra Amministrazione e privato. Da questo momento decorrono i termini per le osservazioni e tutto questo riguarda però gli accordi operativi, che sono di là da venire. Saranno oggetto di altri due, com'è stato ricordato da qualcuno, votazioni in Consiglio comunale. Da questi progetti, ove approvati, come mi auguro, non nasce nessun diritto edilizio. Anche qui basta leggere la norma, l'articolo 26 della Legge 24/2017, che chiarisce come i diritti edilizi nascono con l'accordo operativo o con i piani attuativi di iniziativa pubblica. Questi attribuiscono diritti edificatori, non certo quello che votiamo oggi, perché, ricorda la delibera, ci ha ricordato in premessa l'Assessora, sono, queste manifestazioni di interesse vincolanti non per l'Amministrazione, ma per il proponente.

Chiarito questo, per mettere alcuni punti fermi, che però andavano messi, secondo me, perché, in somma, anche pubblicamente è bene chiarire certe questioni, alcune riflessioni su alcune

di queste proposte. Nelle manifestazioni di interesse c'erano alcune criticità, peraltro molte sono state rilevate, sono oggetto di prescrizioni, condizionamenti e approfondimenti. Però, anche qui dobbiamo sgombrare il campo da un equivoco. Si è detto "consumo di suolo", sono un grande difensore del consumo di suolo zero. È stato ricordato, anche presentando in Commissione, per l'ennesima volta, giustamente, che la definizione di consumo di suolo non è univoca, l'Ispra dà una definizione, la Legge regionale ne dà un'altra, è bene dire che in queste proposte nemmeno per l'Ispra c'è consumo di suolo, salvo per Fossamonda, non se ne propone l'approvazione, anche per altri motivi, in effetti, anche per via dello Zodiaco che, però, è oggetto di una convenzione, com'è stato ricordato, che presenta già i diritti edificatori, non per residenziale ma per altro, su cui dobbiamo dircelo molto chiaramente, domattina, stasera, potrebbe il costruttore iniziare a costruire.

Non so se gli convenga costruire in un centro servizi, non so chi ci va lì, quindi, sicuramente gli conviene fare altro, ad esempio quello che ha proposto, tant'è che ha proposto una cosa diversa rispetto a quella che poteva fare con la convenzione. Poi è chiaro che su alcuni progetti, ad esempio questo, il beneficio pubblico va valutato in modo oculato, prendiamo atto che qui c'è un'importante quota di i ERS che l'emendamento incrementa, ma a questo punto è importante ciò che dicevo prima, quanto è grande qualitativamente l'AS di Edilizia Residenziale Sociale. Non c'è solo questo, ci sono servizi pubblici come luoghi di aggregazione e socialità, forestazioni, piantumazioni, almeno un metro di ciclabile per abitanti. Questo intervento che oggettivamente, per quella che è la mia visione di sviluppo urbano, presenta problemi, è ovvio. Ci saranno 15 condomini, è importante che utilizzano, però, un territorio che è già edificabile, seppure peraltro, e che quindi necessita di un beneficio pubblico importante.

E poi c'è la questione Pro Latte. Quando eravamo in una precedente fase, ho sostenuto, quando eravamo nella fase di accordo di programma, poi dell'accordo procedimentale nel 2024 ha sostituito il precedente, c'era ancora spazio per fare ragionamenti sul diverso assetto dell'area, perché era legato ad un'altra operazione, sostenevo che in quell'area fosse importante fare uno spazio, dedicarla tutta a verde pubblico per un quartiere che ha estremo bisogno di verde pubblico. Oggi, la situazione qual è? C'è un privato proprietario dell'area, di un'area che non è terreno vergine, anche qui, come ho letto in questi giorni, è suolo consumato già in precedenza, non è come il suolo vergine, come insegna, è venuto a tanti nostri incontri, il professor Pileri, che immagino l'Assessore conosca, con cui sono confrontato spesso su questo tema. Quello non è terreno vergine, c'era la Pro Latte, basterebbe questo. Oggi, è un terreno che non ha una costruzione sopra, ma così com'è, francamente, oggettivamente non è fruibile dai cittadini di quel quartiere che hanno bisogno di verde fruibile.

Oggi c'è un privato che propone di costruire piccole costruzioni di alto livello qualitativo, di lusso o pseudo tale, che forse può anche, non solo un tecnico, valorizzare un quartiere che è comunque martoriato da impatti gravissimi, su una parte di quell'area. Questo progetto sistema circa il 50% dell'area e del vicino Parco Vittime di Utoya, che oggi nominalmente è un parco, ma oggettivamente ha molti problemi per essere definito un parco di livello, quantomeno di altri parchi della città. Oggi la prospettiva, con questo progetto, è quella di avere non qualche condominio dentro l'area, ma queste piccole villette mono e bifamiliari e un parco vero, grande, attraverso la connessione di quello che oggi, francamente, si fa fatica a definire Parco come ex Vittime di Utoya ed è più o meno la metà dell'area delle ex Pro Latte. Forse non è ancora sufficiente, anzi, probabilmente non è ancora sufficiente per il quartiere. È un passo avanti? Credo di sì.

E mi sono chiesto, con molti dubbi a riguardo, perché comunque mi porto dietro delle cose che quest'area ha pensato, ha detto. Se non voti questo progetto, cosa avremo? Un'ex Pro Latte tutta verde pubblico che si unisce all'attuale Parco Vittime di Utoya? No, purtroppo no, se fosse così, lo dico all'Assessore e lo dico al Sindaco, a questo progetto avrei votato contro, ma non è così. L'area

non tornerebbe, questo problema non passa al comune, che tra l'altro non avrebbe forse neanche i soldi, visti i tempi di Bilancio, per costruire un parco vero, ma il privato può fare due cose: lasciarlo così com'è, in stato di abbandono, magari pure recintarlo, perché è cosa sua, quindi non fruibile, oppure anche uscire dalle trasformazioni complesse, fare piccole costruzioni e non passare dal beneficio di interesse pubblico. Questa è la realtà.

Ho già sfiorato, e mi scuso, chiudo con una piccola considerazione, perché non sta a me giudicare le posizioni di altri, ma chiedo qual è la loro posizione, perché ho sentito delle difese del progetto, ho sentito dire che il progetto finalmente è diverso da quelli di prima, poi ho sentito dire che c'è continuità, quindi, non riesco più a capire, e poi ho sentito dire che non vanno bene. Magari torno dopo in dichiarazione di voto, ma il Progetto Alcatraz, va bene o non va bene? Non ho sottoscritto l'emendamento, ma pensare che il privato non farà l'intervento perché nell'emendamento si chiede una valutazione sull'impatto di un garage multipiano che, peraltro, il collega di un'altra forza politica, sempre del centrodestra, ha criticato, o sulla possibilità che la vasca di laminazione resti privata, ma ad uso e fruizione pubblica o si chieda un incremento non quantificato o non lo so. Il progetto va bene o non va bene? Al di là di quello che metteranno i Consiglieri di centrodestra, a me interessa la nostra posizione e torno alle parole iniziali. Queste operazioni, con le criticità che ci sono, ma i dati sono questi, non è che si può costringere qualcuno a fare qualcosa che non riesce a fare, conti alla mano, portano a un beneficio pubblico? Credo fortemente di sì, porta a un forte incremento di ERS, porta a un incremento sicuramente forte di verde, porta una rigenerazione urbana e poi vedremo, con gli accordi operativi. Questo è il punto di partenza, credo che questo punto di partenza sia importante, e per questo già annuncio che il nostro voto sarà positivo a tutti i punti della delibera".

Il PRESIDENTE: "Grazie Silingardi. La parola al consigliere Franco, prego".

Il consigliere FRANCO: "Grazie Presidente. Anche io, inizio con una citazione: le Corbusier ci diceva che niente è da inventare e tutto è da reinventare. Su questo colgo la sollecitazione del collega Bignardi sulla precisione delle parole e sull'uso delle terminologie mentre si parla. Abbiamo sentito prima, nel suo intervento, il consigliere Lenzini che ha proprio detto in modo esplicito il fatto che per lui, per il PD, la rigenerazione è una condanna. Per noi non è così, per noi non è una condanna, ma è un'opportunità, tanto che quando ci fu la discussione sui famosi 19 progetti che poi sono stati rimandati o comunque bocciati, politicamente giocammo una partita importante, per noi non fu semplice quel voto e lo facciamo proprio dando un credito di fiducia alla Giunta e a quanto ci veniva mostrato.

Abbiamo passato questi mesi con le varie manifestazioni di interesse che sono state presentate e nelle ultime settimane, in Commissione, abbiamo visto i vari progetti che c'erano stati, i 7 progetti, perché da 19 siamo passati a 7. In questa discussione credo che i numeri siano importanti, cercherò di dire dopo il motivo. Abbiamo visto i progetti, li abbiamo analizzati, li abbiamo studiati, li abbiamo valutati e li abbiamo considerati un bene per la città. Tanto che, e rispondo in parte al consigliere Silingardi, i progetti come stati presentati per noi erano positivi, avevano del buono, al netto del fatto che comunque questo parere positivo che c'è stato mostrato in Commissione aveva comunque, per ogni progetto, delle annotazioni. Non erano dei progetti che andavano bene così com'erano, avevano, ognuno delle quali, le annotazioni. Non entro nello specifico per questione di tempo.

Nonostante abbiamo sempre visto in modo molto scettico tutto il tema del percorso partecipativo, perché l'abbiamo considerato, l'abbiamo già detto più volte, una spesa eccessiva e che poi di fatto non ha portato grandi risultati, nonostante questo, fino a ieri sera avevamo una certa posizione propositiva nei confronti della delibera che la Giunta ha presentato. Il cortocircuito che è

nato oggi, che è nato questa mattina, e qui ribadisco il fatto che la città non può essere, in qualche modo, vittima del cortocircuito fra la maggioranza e la Giunta, sta nel fatto che se l'emendamento che avete proposto passerà, e passerà, la delibera è una delibera 2.0. La delibera che abbiamo visto ieri sera emendata, ha un tono, dei sapori e delle limitazioni che sono completamente diverse. È qui che nasce il cortocircuito. Non è una nostra invenzione o una nostra fissa intellettuale, a noi ci interessa bene della città, non ci interessano le vostre questioni interne di partito.

È per questo che quando ci sono stati i 19 progetti abbiamo votato positivamente, per noi era molto più semplice spingere il pulsante rosso e andare avanti come un treno, ma noi ci siamo mossi in modo diverso e questo lo sottolineo, perché è proprio una modalità differente di fare politica. Torno sulla questione dei numeri perché, spero di sbagliarmi, ma credo che di queste manifestazioni di interesse resterà ben poco realizzato e questo comporta centinaia di milioni di euro di investimenti nella nostra città, probabilmente andati in fumo, centinaia di appartamenti non realizzati, quindi, se la S sia grande o piccola non ci si preoccupiamo, perché probabilmente la S sparirà, perché se questi progetti non vengono realizzati non c'è nessuna fonte di carattere.

L'unico carattere sarà il fatto che sarà l'ennesima occasione persa per la nostra città e soprattutto per una classe imprenditoriale che si vede cambiare le regole in corso d'opera. Ripeto, cantieri vuol dire investimenti, vuol dire case, vuol dire lavoro. Nella nostra città abbiamo un bisogno disperato di questi tre elementi e soprattutto abbiamo bisogno di avere delle regole certe, gli imprenditori non possono partire con un impianto di un certo tipo e poi trovarsi il lunedì mattina a avere le regole cambiate.

Credo che non sia un bel segnale e soprattutto non si risponde a quello che la nostra città vuole. Vogliamo evitare che ci siano altri mesi di fermo della nostra città. Le nostre famiglie hanno bisogno di risposte sia in termini di case sia in termini di lavoro e la Giunta che si è mossa in modo positivo, non può essere ostaggio di beghe interne fra i partiti della maggioranza. La rigenerazione per noi non è una condanna, è un'opportunità, però deve essere un'opportunità per tutti, sia per la nostra città, per gli imprenditori che vogliono investire ancora nelle nostre strade e soprattutto per il futuro dei nostri figli".

Il PRESIDENTE: "Grazie Consigliere. Credo che il dibattito sia stato ricco... non abbastanza. Prego, Consigliere".

Il consigliere PULITANÒ: "Grazie signor Presidente. Credo che il dibattito non solo sia stato ricco, ma abbia anche svelato un po' di retroscena, e parto da una considerazione fatta da un Consigliere prima di me, che si è trasformato in una sorta di Adam Smith dando lezioni di filosofia economica e politica. E allora, parto subito dicendo che dietro la mozione depositata all'ultimo minuto dal Partito Democratico abbiamo notato un grande revanscismo di quella che era la lotta di classe. E chi, come me, proviene da una cultura politica ed economica in cui la lotta di classe viene totalmente abbandonata, rifuggita, perché ogni singolo pezzo della nostra società deve concorrere a quello che è il bene della nazione e, nel nostro caso, la nostra città, i brividi vengono a me.

Partiamo da quello che è successo un anno fa, dalla bocciatura delle manifestazioni di interesse. Già in quel momento qualcuno in quest'Aula doveva capire che questo Gruppo consiliare non ha problemi a fare una scelta difficile, anche difficile da comunicare, per il bene della propria città. Ed è questa la differenza sostanziale che intercorre tra questo Gruppo consiliare e un altro gruppo consiliare e la maggioranza di questa città, perché è stato detto prima, ma sembra di capire che Fratelli d'Italia sia d'accordo con quello che c'è scritto in questa delibera.

Abbiamo fatto questa scelta e l'avremmo appoggiata non tanto perché siamo d'accordo con lo spirito, con la cornice legislativa nel quale quelle manifestazioni si muovono, ma con la grossa consapevolezza che quelle manifestazioni si inseriscono nell'unico quadro possibile, che è quel maledetto PUG che avete regalato a questa città, però noi ci facciamo i conti, e una forza politica matura come la nostra si rende conto che all'interno di quelle manifestazioni di interesse ci può essere il bene della nostra città. Partiamo da questo presupposto. E allora, quelle 19 manifestazioni bocciate, un vecchio lascito, una manifestazione pregressa, un po' posticcia, ha dato frutto a un percorso partecipato che avevo anticipato, a voi non ve ne frega niente dei percorsi partecipati, perché tanto nelle segrete stanze decidete di fare qualsiasi altra cosa per il vostro tornaconto.

Prima parlavo della lotta di classe, mi sembrerebbe di capire che qui non c'è tanto la lotta di classe, una rivendicazione sociale, ma c'è forse una lotta di potere, non so se interna, oppure, rispetto alle pieghe del dibattito che ho sentito, in maniera più o meno velata, in realtà, secondo me è emerso in modo drammatico, ma molto chiaro, che questa è una vera e propria vendetta che la maggioranza di questo Consiglio comunale ha portato in offerta alla Giunta. È un regolamento di conti, qualcuno l'ha detto prima, e ne ho apprezzato sinceramente il coraggio. Parlo di titolo personale, si fa un po' fatica a non credere che sia un vero e proprio regolamento di conti, è una vera e propria forzatura, perché se andiamo a vedere le singole manifestazioni, che - ripeto - si muovono in un perimetro che personalmente a me non mi trova concorde, devo andare a vedere che, per esempio, l'ex Pro Latte, l'ha detto il consigliere Silingardi prima di me, un'idea di rigenerazione urbana, l'unica forse possibile, come fa a non trovare concorde chi ama questa città e chi ama quel quartiere, che con un'attenzione veramente bassa è stato cementificato con parcheggi multipiano, palazzine ERS inguardabili.

All'epoca tutte queste domande non ve le siete fatte, tutte queste remore non ve le siete fatte, e non parlo alla Giunta, che è cambiata, ha ragione il consigliere Balestrazzi, ma parlo con chi governa questa città da sempre. Dove eravate quando avete totalmente cementificato la zona nord della città? Dove eravate esattamente quando avete coperto di cemento intere porzioni di questa città? Dove avete trasformato la zona Vaciglio nel peggior ricordo di Varsavia dell'est Europa del 1950? Dove eravate? Dov'è il bosco urbano che oggi voi propugnate? Non si spiega se non con una vendetta nei confronti della Giunta. Volevo parlare delle singole manifestazioni, però mi fa un po' fatica, e l'ho letta tante volte la vostra mozione, non è una mozione, non è una proposta, è un elenco di obblighi, di divieti, di prescrizioni, di imposizioni che, guardate bene, nessun investitore normale accetterebbe, nessuno. Perché è un manuale ad ostacoli, non è urbanistica, è ingegneria ideologica *pro domo* di qualcuno.

Avete trasformato, siete riusciti nello straordinario progetto di trasformare un laboratorio di sperimentazione, parole vostre, dove però il privato è un bancomat da spendere, al quale possiamo chiedere qualsiasi cosa. Non è che chi parla vorrebbe il semaforo verde per chi decide di investire in questa città, perché ogni singola operazione di rigenerazione urbana va a trasformare un pezzo della nostra città ed è giusto che la politica governi quell'atto di transizione, ma c'è un limite invalicabile, anche perché le lezioni che ho sentito oggi impartire in quest'Aula sono fatte da chi l'obiettivo di rigenerare, urbanisticamente parlando, un comparto di questa città l'ha totalmente fallito, le ex Fonderie. È l'esempio più clamoroso del fallimento di questa città e di chi amministra questa città, è un comparto che doveva essere la vostra bandiera, è infatti diventata la vostra bandiera. Dopo 15 anni, soldi pubblici sperperati, nessuna idea, è un comparto totalmente fermo. Siccome avete creato dei disastri, ora dite fundamentalmente che bisogna fermare tutto.

Prevedere che in tutti gli interventi urbanistici che comprendono l'ERS, la realizzazione dell'ERS avvenga prioritariamente, vuol dire, dire a un imprenditore: prima fai quello che diciamo noi, poi se rimane qualcosa ci pensate voi. Non lo voglio difendere, ma dietro a ogni singola

impresa ci sono lavoratori, ci sono imprese che pagano le imposte. Lo so perfettamente, consigliere Lenzini, e proprio perché lo so perfettamente, in quest'Aula, quando qualcuno sugli organi di stampa di questa città faceva vedere dei rendering straordinari, c'era qualcuno che controllava cosa stava succedendo in un comparto di quella città. E parlo dell'ex Direzionale Manfredini, quindi, direi che io possa parlare tranquillamente. Prevedere che nell'accordo operativo, che l'accordo operativo venga stipulato solo dopo che il soggetto proponente abbia completamente saldato la propria situazione debitoria verso il Comune di Modena, è una frase che è irricevibile, e non difendo chiaramente chi vuole rigenerare quel comparto.

Vuol dire semplicemente che non si deve fare niente lì. E allora, andate a parlare con chi vive in quel quartiere, che ci chiede di fare qualcosa. Evidentemente è cambiato qualcosa nelle vostre segrete stanze, nelle vostre riunioni, e la vostra protervia e la vostra perfetta vendetta che, ne do atto, è stata consumata in un modo bellissimo, la leggiamo anche, sempre all'interno della mozione, al punto 12, in cui si chiede a un privato non solo di fare delle marcie indietro sulla quota destinata alla socialità, all'ERS, poi si chiede anche di rimettere a posto la casa delle associazioni, che versi in uno stato drammatico e che voi, perché non siete in grado di amministrare questa città, avete totalmente abbandonato. Tanto poi ci pensa il privato, che è semplicemente un bancomat. Grazie".

Il PRESIDENTE: "Grazie Consigliere. Poggi, prego".

Il consigliere POGGI: "Grazie Presidente. Chiedo di intervenire per fatto personale. Non ho parlato di regolamento di conti, credo che sia veramente offensivo nei miei confronti fare riferimento a questo, non appartiene alla mia storia personale, non appartiene alla mia cultura, non appartiene al mio impegno politico, tanto meno al concetto di vendetta, quindi, lo respingo. Ho semplicemente detto, e credo di averlo dimostrato in tutti questi anni, in tutti questi mesi di collaborazione e fedeltà con la Giunta e con l'assessora Carla Ferrari. Personalmente, credo che quello che abbiamo fatto quest'oggi potevamo farlo anche un anno fa, ma non cambia nulla, penso, rispetto alla mia correttezza. Non si chiama né regolamento di conti, né vendetta, è semplicemente una constatazione di tipo personale, coerente con il pensiero che avevo allora e che formulo oggi. Invito il consigliere Pulitanò, e non solo lui, a smettere di interpretare, forzare, per mettere "in caciara" i ragionamenti degli altri".

Il PRESIDENTE: "Grazie Consigliere della precisazione. Direi di dare la parola al Sindaco per l'intervento conclusivo. Dopo ci saranno le dichiarazioni di voto e poi procederemo con le votazioni. Prego, Sindaco".

Il sindaco MEZZETTI: "Grazie Presidente. Consiglieri, vi ringrazio di questa discussione, tutti gli interventi, i contributi dati, perché li ritengo tutti preziosi e tutti con punti di vista interessanti. Oggi eravamo chiamati a dare un parere di conformità tecnica rispetto alle 7 manifestazioni di interesse ricevute il 20 agosto. L'altra volta erano 19, ora sono 7, c'è un'altra finestra aperta, il 18 dicembre, quindi, probabilmente saranno destinate, e speriamo, ulteriormente ad aumentare queste manifestazioni di interesse. E siamo chiamati ad esprimere una conformità tecnica.

Credo che il lavoro più importante sarà quello che ci accompagnerà, da qui in poi, alla definizione e all'approvazione definitiva degli accordi operativi da parte del Consiglio comunale. Tutto il lavoro che si dovrà sviluppare nei prossimi dieci mesi, insieme a coloro che hanno presentato i progetti, per vedere di andare nella direzione di migliorare e conformarli a quelli che sono gli equilibri e le esigenze che abbiamo di fronte. Credo che tutto il dibattito che si è sviluppato, non solo qui oggi, ma anche in questi giorni, quello che ho letto sui giornali, gli interventi critici che

spesso si sono avuti, partono da un assunto sbagliato, e cioè l'idea che oggi approvavamo, lo diceva prima bene l'intervento di Silingardi, gli accordi operativi.

Stiamo approvando la conformità tecnica delle manifestazioni di interesse. E si è caricato di significati particolari una cosa inappropriatamente a mio avviso, perché è da qui che parte un iter importante che ci dovrà portare agli accordi operativi. Credo che questo è un vizio che è stato presente anche in questa discussione, perché si è voluto caricare di una discussione analitica, anche legittima e utile a quello che sarà il percorso, ma su una delibera che aveva un'altra finalità.

Questo bisogna che io lo dica, perché anche tutta una serie di osservazioni, di indicazioni, di suggerimenti, di sollecitazioni, forse avrebbero avuto più appropriatezza se si fossero espresse in mozioni e ordini del giorno che è dentro la delibera stessa, snaturandone in parte la natura. Detto ciò però, le manifestazioni di interesse, quelle che abbiamo raccolto il 20 agosto e che spero ne raccoglieremo altre anche il 18 dicembre, confermano di fatto, e questo è stato riconosciuto anche dall'intervento dell'opposizione, e credo di poter accogliere positivamente, confermano la validità di un percorso che ha messo al centro il confronto, la partecipazione, anche se criticata dall'opposizione del percorso partecipativo di "Sei la mia città", perché ha messo al centro, appunto, quello che è un momento partecipativo di confronto e, in qualche modo, ha inciso il parere di tutti i cittadini coinvolti in questo percorso in quella che è stata la formazione delle strategie che ci hanno portato fino al bando della manifestazione di interesse.

Abbiamo, sostanzialmente, capovolto la piramide, se prima si partiva o questo è stato il rischio che si è corso quando poi abbiamo respinto le manifestazioni di interesse e si partiva dalle manifestazioni di interesse per arrivare a disegnare e a configurare la nostra idea di città, qui, abbiamo capovolto la piramide e siamo partiti da come definire e delineare l'idea e la visione della città e conseguentemente chiamare gli imprenditori a partecipare a questo percorso e a quest'idea con la loro manifestazione di interesse, dopodiché valutare se queste manifestazioni di interesse fossero o meno aderenti in sintonia e coerenti con quella che è l'idea di città che abbiamo proposto dentro quel percorso. Oggi saremmo dovuti essere chiamati qui, appunto, a vedere se queste manifestazioni di interesse erano conformi e coerenti con quell'idea di città che abbiamo espresso dopo il percorso di "Sei la mia città" e alla delibera predisposta dagli uffici e dall'Assessore si dice che sei di questi sono coerenti, uno no. Oggi, grazie anche al contributo del Consiglio e dei Consiglieri, credo anche da parte dei Consiglieri che hanno espresso un altro punto di vista dell'opposizione, però si è puntualizzato meglio questo percorso che dovrà portarci agli accordi operativi.

Mi permetto però di fare una raccomandazione a tutti noi per oggi e per il futuro, è una raccomandazione che vale sempre in politica e noi facciamo politica in quest'Aula. Affiderei il lavoro tecnico ai tecnici, ho sentito troppi tecnicismi su questo punto, ci sostituiamo tutti a quello che dovrebbe essere un ruolo degli uffici tecnici che svolgono e noi dovremmo fare una valutazione prevalentemente politica e non indossare le vesti di architetti, ingegneri e geometri a fare una valutazione politica, solo una raccomandazione: non cadiamo mai nella tentazione di mettere le braghe al mondo perché se mettiamo le braghe al mondo si possono creare anche delle distorsioni. Affinché il rapporto tra pubblico e privato sia sempre un rapporto virtuoso credo che entrambi gli attori devono aver presenti le esigenze gli uni degli altri in un equilibrio delicato e decisivo per il successo del nostro impegno collettivo e il nostro impegno è quello di fare il bene della città e dei cittadini. Vincoli eccessivi che non tengono conto della sostenibilità economica e finanziaria dei progetti finirebbero per rendere lo sforzo di sviluppo e di crescita delle città e di un'impresa vivace attiva fallimentare.

Dobbiamo sempre partire appunto dalla centralità delle esigenze che abbiamo di costruire una politica urbanistica sostenibile dal punto di vista ambientale e sociale che in qualche modo sia in equilibrio con l'esigenza legittima dell'imprenditore d'intervenire con interventi sostenibili dal punto di vista economico e finanziario. Se riusciamo a conciliare queste due esigenze e queste due spinte avremo vinto, se squilibriamo da una parte o dall'altra quest'esigenza raggiungiamo risultati. Spero che sia interesse di tutti noi che quest'equilibrio si mantenga in modo tale che ne benefici la città, non quest'Amministrazione, non questa Giunta, ma la città. Se da una parte un eccesso di liberalizzazione può rischiare di degenerare in opere poco compatibili con le esigenze di sostenibilità ambientali, sociali ed economiche per il pubblico come pure è accaduto di vedere anche in anni recenti, in anni recenti si sono state spinte in questo senso che hanno messo più al centro l'interesse dell'impresa rispetto a quella del territorio della comunità, dobbiamo frenarle da questo punto di vista, viceversa, appunto, però, dobbiamo anche tenere conto che un aumento di vincoli può, paradossalmente, anche produrre un effetto contrario a quello che noi pur vogliamo.ù

Lo dico con chiarezza, ma lo dico perché dovremmo stare attenti in futuro. È stato detto bene da diversi interventi, in particolare l'intervento del consigliere Silingardi il consigliere Silingardi: «L'aumento di vincoli sulla percentuale di ERS, ad esempio, può avere un effetto contrario a quello che avremmo voluto perché un imprenditore, se stiamo al centro e se mettiamo al centro anche la sostenibilità economico-finanziaria, un imprenditore che vede aumentare a dismisura la richiesta di ERS, dirà: "Faccio un ERS ma non lo metto più in affitto in capo all'Agenzia della Casa, ma lo metto tutto quanto in vendita"». Oggi un ERS può essere in vendita a 2.400 euro a metro quadrato ma anche a 2.800 euro a metro quadrato e non è detto che diano una risposta sociale tale quanto un numero minore di ERS in percentuale in capo all'Agenzia della Casa e in affitto calmierato avrebbe dato forse una risposta più efficace dal punto di vista sociale delle esigenze che abbiamo oggi, quindi, quando dico: "Non mettiamo le braghe al mondo", non le mettiamo neppure a noi, che ci vincoleremmo e rischieremmo di fare un errore e avere un effetto contrario a quello che avremmo voluto produrre in un primo momento.

Ovviamente, detto questo, dico anche che un risultato che noi abbiamo raggiunto comunque l'avevamo già raggiunto con queste manifestazioni di interesse perché vorrei ricordare che su 19 progetti che respingemmo un anno fa, quei 19 progetti rappresentavano, in totale, un'offerta di 60 all'oggi, questi che sono solo 7 progetti hanno un'offerta di 137 appartamenti ERS, più del doppio di quello che era rappresentato da 19 progetti respinti e mi aspetto che il 18 dicembre arrivino altri progetti che possano aumentare ulteriormente questo numero di appartamenti in ERS, quindi già una risposta oltre le aspettative era arrivata da questi progetti di manifestazione di interesse, quindi, vorrei dire che questa Giunta si adopererà e farà di tutto perché negli accordi operativi si possa, appunto, evitare questo rischio controproducente e di poter approdare ad un risultato efficace per tutti. Spetterà, poi, in ultima istanza sempre al Consiglio comunale fare una valutazione politica e non tecnica su quello che saranno i progetti conclusivi.

Voglio poi assicurare, in conclusione, l'opposizione. Questa Giunta ha ben chiaro, appunto, spero di averlo espresso chiaramente, la necessità di contemperare gli interessi della città e la sostenibilità sociale e ambientale dei progetti con quella che è la sostenibilità economico-finanziaria delle imprese. Da questo punto di vista siamo e saremo garanti di questo progetto, noi Giunta, noi Amministrazione e faremo di tutto perché con gli accordi operativi si possa giungere e approdare ad un risultato che tenga conto di questi equilibri. Poi, certo, sarà il Consiglio a decidere e sarà il Consiglio a decidere se quegli accordi operativi saranno ritenuti rispondenti a questo principio o no. Poi ognuno si assumerà le responsabilità del voto che farà nel momento in cui presenteremo gli accordi operativi. Grazie".

Il PRESIDENTE: Grazie Sindaco. Passiamo alle dichiarazioni di voto. Invito i gruppi a prenotarsi per chi vuole farla. La parola alla consigliera Modena".

La consigliera MODENA: "Si vota prima l'emendamento, giusto? Riguardo all'emendamento, alla proposta PD-AVS, considero che gli emendamenti non siano votabili da noi in quanto concorrono a rendere sempre più irrevocabili le determinazioni del Consiglio e con tutte queste richieste, a mio parere, si sarebbe dovuto rinviare la delibera e riformularla, rendendo anche difficile il compito dell'assessora Ferrari. Riformulare la delibera con questi emendamenti. Così si vota un qualcosa che non si sa bene cosa sia. Riguardo alla votazione sui vari progetti il mio gruppo aveva chiesto lo spacchettamento che è nato, peraltro, da una proposta proprio del Sindaco. Si è detto che si spacchettava, però, poi, votiamo tutti insieme, quindi, sarò contraria anche in questo caso".

Il PRESIDENTE: "Solo un'informativa tecnica. Come deciso e peraltro ribadito, la richiesta anche dal capogruppo Abrate, si voterà prima l'emendamento, dopodiché si voterà qualunque sia l'esito il dispositivo della delibera, nei sette punti dal 3 al 9 che riguardano i sette progetti, sette votazioni distinte, quindi, in questo senso viene accolta dalla Presidenza una richiesta esplicitata da almeno uno o due Capigruppo, non è molto chiaro, ma uno è sicuro e quindi così sarà. Va bene? Avanti con le dichiarazioni di voto. La parola al consigliere Mazzi".

Il consigliere MAZZI: "Semplicemente dico che sono contento di aver trovato conforto dalle parole che ho detto e dalle preoccupazioni che ho espresso rispetto a questi discorsi, in particolare alle riflessioni, all'emendamento che è stato presentato, dalle parole del Sindaco che, quindi, in qualche modo, sul tema della sostenibilità economico-finanziaria ha riportato le stesse preoccupazioni condivise da me e non solo, quindi, assolutamente confortato in questo, il mio voto, appunto, è contrario rispetto all'emendamento e alla mozione, in qualche modo collegata e di conseguenza anche alle proposte così come sono emendate. Prendo semplicemente atto che, evidentemente, la maggioranza ha un problema politico perché, in qualche modo, il Sindaco ha espresso una critica, lui per primo, rispetto a quest'emendamento che è stato presentato, in un modo molto velato ma chiaro".

Il PRESIDENTE: "Andiamo al voto, sono le 20.00. La parola al consigliere Lenzini".

Il consigliere LENZINI: "Naturalmente voteremo a favore di questa delibera, una delibera in cui il Consiglio comunale va a definire se in questi progetti ravvede l'interesse pubblico per poterli mandare avanti. Ravvisiamo che l'interesse pubblico all'interno di questi progetti, naturalmente, con l'aggiunta di alcune richieste che abbiamo fatto nel nostro emendamento e che naturalmente voteremo a favore, venga ravvisato e, quindi, a parte Fossamonda, riteniamo vi sia l'interesse pubblico per poter mandare avanti questi progetti. Mi preme però fare alcune considerazioni su alcune critiche arrivate soprattutto dal centrodestra. Abbiamo chiarissimo il ruolo fondamentale che gli imprenditori e le imprese hanno per questa città e aggiungo anche i tecnici, i professionisti che con il loro lavoro partecipano a quella che è la costruzione e la rigenerazione della nostra città.

Riteniamo che senza gli imprenditori il modo più semplice per far fallire la rigenerazione sia semplicemente non farla, quindi, è chiaro, visto che non sono un bancomat, ma non è sicuramente il pubblico che si può permettere di rigenerare l'area privata, quindi, è evidente che ci dobbiamo far carico tutti insieme di portare a casa questo risultato. Lo facciamo con la piena consapevolezza, ma con altrettanta consapevolezza sappiamo che ogni intervento è un'occasione per migliorare la città. Per migliorare la vita dei modenesi e, quindi, per ogni intervento riteniamo che dev'essere fatto un lavoro di concertazione, di chiarezza per fare in modo che ci sia da una parte la sostenibilità economica dei progetti, dall'altra il massimo beneficio pubblico.

La mia parola, lo spiego e cercherò di fare meno metafore nei miei interventi perché alle volte mi rendo conto che vengono fraintese, condanna, non ha un'accezione solo negativa, alle volte la condanna è sentire certi interventi del centrodestra ed è anche un sinonimo per dire che siamo obbligati a seguire quel tipo di percorso per arrivare ad un risultato. Ora, questa figura si chiama iperbole. Nel dire che siamo obbligati la cosa che ti obbliga, nella maniera più forte possibile, è una condanna e quindi ho usato questo termine ma è evidente che non è una condanna in termine negativo.

Prima l'ERS è sempre stato così, qualsiasi progetto nella città ha visto sorgere prima le parti pubbliche, le urbanizzazioni e l'ERS e in seconda battuta l'Edilizia libera. Se andate a vedere, è stato citato con accezione negativa l'intervento di Vaciglio potrete vedere che ci sono le 125 più 125 case in ERS e quelle in Edilizia libera non sono ancora state realizzate, eppure l'impresa è ancora lì che lavora perché le ultime due palazzine le stanno ancora finendo di realizzare e mi collego a questo per dire: consigliere Mazzi lei forse non se lo ricordava, ma 250 è più della somma di tutto quello che sta succedendo nell'area Nord, ma se anche non contassimo queste 250, mentre nella parte Nord ci sono quelle decine, dico purtroppo, perché per me l'ERS è un grandissimo strumento di coesione sociale, è un grandissimo strumento di beneficio di un quartiere, io la vedo positivamente quando sorgono delle case ERS, non con l'accezione negativa che vedete voi, quindi, purtroppo, nell'area Nord ce ne sono alcune decine, a confronto di quelle decine che superano le 100, forse arrivano a 200 che lei ha citato prima, nella parte Sud della città ce ne sono 12 mila. Ha presente 200 contro 12 mila? Ci sono alcuni ordini di grandezza di differenza, quindi, nella parte Sud della città ci sono 12 mila famiglie che voi ritenete che debbano essere integrate, perché consigliere Negrini, la consigliera Rossini ha detto che le persone che abitano in quelle case devono essere integrate.

Consigliere Pulitanò, 100 mila metri quadrati di verde in più nell'area Nord sono interventi di desigillazione, quindi, un tempo era cementificato, 100 mila metri quadrati sono stati riportati a verde, quindi, non è più cemento, ma è meno cemento, è la differenza tra il più e il meno. Non vi voglio convincere della bontà né del nostro emendamento, né della nostra visione di città, perché altrimenti non saremmo dalla stessa parte degli stessi banchi. Rimarco, però, l'importanza di questo passaggio, di questa delibera, in cui andiamo a disegnare un pezzo della città che vogliamo e, quindi, non possiamo permetterci di fare un lavoro che non sia veramente di massimo beneficio per la nostra città. Convintamente convinti del fatto che gli imprenditori seguiranno questo percorso, i progetti andranno avanti, verranno sviluppati e riusciremo a cogliere sia l'interesse delle imprese sia il beneficio pubblico per la città".

Il PRESIDENTE: "Anche Lenzini è stato completamente oscurato, anche per par condicio tecnico probabilmente. Speriamo che non accada più. Prego Consigliere Bertoldi".

Il consigliere BERTOLDI: "Inizio rivolgetemi al Sindaco. Partiamo dall'idea che l'emendamento che è stato presentato oggi non è fondamentalmente un emendamento soltanto tecnico, ma è un emendamento politico e, quindi, lo dobbiamo prendere come tale. Poi, diceva: "Lasciate le cose tecniche ai tecnici". Si fa presto dire, ma siamo noi quelli che votano e quindi ci prendiamo anche la responsabilità del voto, quindi, dobbiamo entrare nelle questioni, negli argomenti. Sono d'accordo sul fatto che la sostenibilità economica è fondamentale se vogliamo ottenere la sostenibilità ambientale e sociale.

Quello che, secondo me, è il difetto di questo emendamento è che mette in discussione la sostenibilità di tipo economico. Lo vedremo. Vedremo poi, nel proseguo delle vicende, chi avrà ragione. Ricordo anche qualche piccolo punto. In Commissione sono stato io che ho proposto di valutare spaccettati i vari interventi, perché mi sembrava una cosa intelligente, visto che si tratta di progetti molto diversi, su cui uno può avere opinioni diverse. E avevo chiesto anche di formalizzare,

che è una cosa contenuta nell'emendamento, ma non posso votare solo quello perché è tutto insieme, quindi, non posso fare una distinzione degli emendamenti che sono stati proposti dalla maggioranza, perché qualcosa poteva essere anche, invece, qualcosa che si poteva salvare.

Ho proposto di formalizzare la possibilità di cessione dei terreni per i cosiddetti accordi ad arcipelago, perché ci vuole qualcosa che, effettivamente, formalizzi questo rapporto, per essere sicuri che poi si possa realizzare. Ricordo che, ad esempio, anche sul discorso del parcheggio multipiano, avevo fatto presente anch'io in Commissione quest'argomento, quindi, ci sono delle cose che potevano essere salvate, ma voi le avete proprio poste, invece, come emendamento generale che bloccava tutto, quindi, è una scelta politica che avete voluto fare, non volete cercare, diciamo così, momenti anche di vicinanza o di accordo, volete andare al contrasto, quindi, vi tocca poi sopportare i nostri interventi.

Tornando a noi, consigliere Lenzini, le mie parole, come al solito, le fraintende quasi sempre, si vede che non riesco a spiegarmi con lei. Non ho parlato di isolare gli inquilini ERS, ho detto semplicemente che bisogna ragionare in un'ottica di equilibrio, perché se in un'area ho tutti immobili ERS o la maggior parte sono immobili ERS, è chiaro che faccio fatica a vendere quella parte lì come Edilizia di pregio, perché sono normalmente abitati da persone un po' diverse. Se ce ne sono, abbiamo sempre detto che il 20% era una quota corretta d'inserimento in certi contesti, se diventa un contesto prevalente può diventare un problema a livello della tenuta economica dell'operazione, quindi, non è una valutazione di tipo sociale, tanto per essere chiari.

Tra l'altro, un'altra cosa che volevo sottolineare è che nelle Commissioni che abbiamo fatto non c'è stata la completezza della situazione, della visione dei progetti, per cui chiederò che d'ora in poi, quando valuteremo le varie situazioni, si facciano delle Commissioni molto approfondite su ogni singolo progetto ed eventualmente anche, proponevo, con la presenza di quelli che fanno le proposte di manifestazione di interesse, in modo tale che si può completare la visione, quindi, si può vedere una parte e l'altra, in modo che, eventualmente, possono essere smentite narrazioni non fedeli. Questa proposta la farò prossimamente.

Tra l'altro, la cosa che mi è dispiaciuta è che avevo preparato un intervento puntuale su ogni singolo progetto, ma è chiaro che quest'emendamento che mi è arrivato alle ore 12.08 di questa mattina, che non ho potuto, ovviamente, approfondire, ha fatto sì che tutto questo lavoro preparatorio è andato via, l'abbiamo perso, quindi, il mio voto sarà un voto contrario innanzitutto all'emendamento, quindi, tutto quello che viene dopo, viene collegato, quindi le delibere e i progetti, necessariamente non verranno votati da me, ma non perché sia contrario, ribadisco, a tutti i progetti, perché alcuni progetti, per com'erano, li avrei salvati, ma, a questo punto, chiaramente, non è più possibile farlo. Rimango dell'idea che a volte la maggioranza vive un po' fuori dalla realtà e dovrebbe preoccuparsi di far costruire meglio di come ha fatto fino ad oggi, perché questa è una città che nella parte diciamo moderna è una città brutta, una città brutta, avete costruito tantissimo, perché dal dopoguerra ad oggi l'estensione della parte urbanizzata è aumentata di dieci volte, quindi, avete costruito tanto e male, ma tanto sappiamo benissimo che a Modena puoi costruire quello che vuoi, tanto vendi comunque, perché questa è una città che può permettersi anche di costruire malamente, tanto, qualunque cosa la vendi. Ribadisco il mio voto contrario a tutte le votazioni che faremo ora".

Il PRESIDENTE: "Ci sono altri? Prego consigliere Negrini".

Il consigliere NEGRINI: "Noi di Fratelli d'Italia invitiamo il collega Lenzini a continuare così, a intervenire così, che per noi è sempre un piacere e di fatto molte volte sono più regali che ci fa che altro, quindi, al contrario suo siamo ben favorevoli ai suoi interventi che ascolteremo sempre

con grande attenzione. Per entrare invece su quello che riguarda la parte relativa alla dichiarazione di voto del Gruppo Consiliare di Fratelli d'Italia mi dispiace, lo dico all'assessora Ferrari, che abbiamo, lo dico sempre per onestà intellettuale, più volte criticato anche su quelle che sono state decisioni che ci hanno trovato all'opposto, anche su quelle che sono state linee direttive che molto spesso non abbiamo non abbiamo compreso o non abbiamo condiviso.

Ho sentito prima il collega Poggi dichiarare, appunto, che si poteva fare un anno fa. No, non si poteva fare un anno fa perché c'era un tempo tecnico che non consentiva di farlo un anno fa, ma forse lei era troppo impegnato a difendere quelle 19 manifestazioni di interesse con i pugni e con i denti e si è dimenticato di questo passaggio tecnico che però, proprio perché delle volte vi sostituite ai tecnici ma non in toto, evidentemente, su questo lei ha avuto un attimo una dimenticanza. Come ha avuto una dimenticanza? Sulla questione della coerenza che lei prima ha ribattuto dicendo essere punto fondamentale della vostra attività politica.

Coerenza che, di fatto, oggi non vediamo perché quell'emendamento che non ci consente di votare la delibera perché di fatto è un emendamento tecnico, perché io ho letto delle questioni estremamente tecniche, figlie di una visione politica che decide di scegliere quale imposizione dare alla libera impresa che comunque aveva fatto un ragionamento condiviso con, evidentemente, l'Amministrazione. Quell'emendamento, di fatto, è quel punto che noi, diventando la parte che incide significativamente, drasticamente, su quella che è la questione della delibera non possiamo in nessun modo sostenere.

Abbiamo presentato una mozione proprio per la direzione opposta di quella che è stata detta dai banchi della maggioranza, abbiamo presentato una mozione che chiede di non aumentare quella percentuale di ERS del 20% proprio per il ragionamento che viene fatto per evitare che si arrivi al punto che le imprese decidano di non farlo più, perché oggi ci prendiamo un grande rischio, perché se è vero che oggi è una questione prettamente tecnica è altrettanto vero che per arrivare qua tante imprese hanno già investito dei soldi, tante imprese hanno già fatto dei progetti, tante imprese hanno già dell'esposizione economico-finanziaria e a queste imprese dobbiamo guardare con interesse, con attenzione, con rispetto e quell'emendamento non ha né interesse né attenzione e né rispetto.

Tra l'altro segnalo che, invece, questo distinguerà la parte del voto di Fratelli d'Italia su quello che è il progetto che non è stato passato, noi lì ci asteniamo proprio perché non ci sostituiamo ai tecnici, proprio perché abbiamo una visione che di fatto cerca d'inglobare coloro i quali decidono di portare delle parti significative in termine economico-finanziario sul territorio, che possono giovare su più punti, chiaramente politici, ma su più punti. E allora noi convinti del fatto che bisogna dare un messaggio, perché in questo momento la città ha bisogno di un messaggio, perché in questo momento gli imprenditori, le imprese, le famiglie, coloro che aspettano l'Edilizia Residenziale Sociale, che tanto viene difesa ideologicamente e basta dai banchi della maggioranza. Anche lì bisogna dare delle risposte e qui cerchiamo e di qui di fatto rischiamo che queste risposte non vengano date.

Davanti a questo oggi era un passaggio cruciale dettato dall'idea e dalla consapevolezza che era un passaggio di quello che, di fatto, sarà un percorso che porterà alla parte operativa. Se il buongiorno si vede dal mattino noi siamo molto preoccupati. Se questo è il buongiorno e se questo è il mattino siamo molto preoccupati. Però, vedete, a differenza degli altri, proprio perché abbiamo sempre avuto l'onestà, il coraggio, in questa città, di fare anche qualcosa che non è mai stato fatto in termini di opposizione, valutare le proposte nel merito, al netto dei colori che portano le stesse proposte. Lo diciamo con chiarezza: "Ci troverete sempre dalla parte della città", perché noi li stiamo, allora noi vigileremo come abbiamo sempre fatto, continueremo a farlo, approfondiremo

tutti quelli che sono i progetti, nella speranza che nella prossima finestra ci siano persone che decidano d'investire ulteriormente, nella speranza che quell'emendamento non sia incisivo, non sia fondamentale e non sia, di fatto, la pietra che mette fine a persone che decidono di non investire più, perché c'è questo rischio in questo momento e non dire che c'è questo rischio è mentire, e noi non mentiamo, quindi, noi diciamo che davanti a quell'emendamento che ha cambiato drasticamente la visione di questa delibera, che avremmo sostenuto, perché l'hanno detto i miei colleghi prima di me, che abbiamo approfondito progetto per progetto, dobbiamo staccarci per rispetto alla cittadinanza, per rispetto a quelle imprese e per rispetto alla nostra posizione, quindi, voteremo contrario all'emendamento, a quel punto la delibera sarà contaminata e voteremo contrario alla delibera, chiaramente voteremo favorevole alla nostra emozione, voteremo contrario alle mozioni presentate dalla consigliera Modena, senza nessun tipo di questione personale, ma perché una, tra l'altro, tratta qualcosa relativo ad una delibera che di fatto sarà già approvata in quel momento e ci asterremo sulla componente relativa al progetto che è stato accantonato, nella speranza di poterci ricredere e che nel prossimo step ci sia qualcosa che vi faccia trovare dalla nostra parte, ovvero quella della città. Grazie".

Concluso il dibattito, il Presidente sottopone a votazione palese, con procedimento elettronico, l'EMENDAMENTO prot. 479902, che il Consiglio comunale approva con il seguente esito:

Consiglieri presenti in aula al momento del voto: 29

Consiglieri votanti: 29

Favorevoli	20:	i consiglieri Abrate, Baracchi, Barbari, Bignardi, Carpentieri, Carriero, Cavazzuti, Connola, De Lillo, Di Padova, Ferrari, Fidanza, Giordano, Gualdi, Lenzini, Manicardi, Poggi, Silingardi, Ugolini ed il sindaco Mezzetti.
Contrari	9:	i consiglieri Barani, Bertoldi, Franco, Giacobazzi, Mazzi, Negrini, Parisi, Pulitanò e Rossini.

Risultano assenti i consiglieri Ballestrazzi, Dondi, Fanti e Modena.

Concluse le operazioni di voto sull'emendamento, il Presidente sottopone a votazione palese, con procedimento elettronico, il punto 3) del dispositivo della proposta di deliberazione n. 4602 (manifestazione di interesse n. 01), che il Consiglio comunale approva con il seguente esito:

Consiglieri presenti in aula al momento del voto: 30

Consiglieri votanti: 30

Favorevoli	21:	i consiglieri Abrate, Ballestrazzi, Baracchi, Barbari, Bignardi, Carpentieri, Carriero, Cavazzuti, Connola, De Lillo, Di Padova, Ferrari, Fidanza, Giordano, Gualdi, Lenzini, Manicardi, Poggi, Silingardi, Ugolini ed il sindaco Mezzetti.
Contrari	9:	i consiglieri Barani, Bertoldi, Franco, Giacobazzi, Mazzi, Negrini, Parisi, Pulitanò e Rossini.

Risultano assenti i consiglieri Dondi, Fanti e Modena.

Successivamente il Presidente sottopone a votazione palese, con procedimento elettronico, il punto 4) del dispositivo della proposta di deliberazione n. 4602 (manifestazione di interesse n. 02), che il Consiglio comunale approva con il seguente esito:

Consiglieri presenti in aula al momento del voto: 30

Consiglieri votanti: 30

Favorevoli	21:	i consiglieri Abrate, Ballestrazzi, Baracchi, Barbari, Bignardi, Carpentieri, Carriero, Cavazzuti, Connola, De Lillo, Di Padova, Ferrari, Fidanza, Giordano, Gualdi, Lenzini, Manicardi, Poggi, Silingardi, Ugolini ed il sindaco Mezzetti.
Contrari	9:	i consiglieri Barani, Bertoldi, Franco, Giacobazzi, Mazzi, Negrini, Parisi, Pulitanò e Rossini.

Risultano assenti i consiglieri Dondi, Fanti e Modena.

Il PRESIDENTE: "Mettiamo a verbale che il Sindaco non ha potuto votare ma esprimeva parere favorevole.

A questo punto il Presidente sottopone a votazione palese, con procedimento elettronico, il punto 5) del dispositivo della proposta di deliberazione n. 4602 (manifestazione di interesse n. 03), che il Consiglio comunale approva con il seguente esito:

Consiglieri presenti in aula al momento del voto: 30

Consiglieri votanti: 30

Favorevoli	21:	i consiglieri Abrate, Ballestrazzi, Baracchi, Barbari, Bignardi, Carpentieri, Carriero, Cavazzuti, Connola, De Lillo, Di Padova, Ferrari, Fidanza, Giordano, Gualdi, Lenzini, Manicardi, Poggi, Silingardi, Ugolini ed il sindaco Mezzetti.
Contrari	9:	i consiglieri Barani, Bertoldi, Franco, Giacobazzi, Mazzi, Negrini, Parisi, Pulitanò e Rossini.

Risultano assenti i consiglieri Dondi, Fanti e Modena.

Quindi il Presidente sottopone a votazione palese, con procedimento elettronico, il punto 6) del dispositivo della proposta di deliberazione n. 4602 (manifestazione di interesse n. 04), che il Consiglio comunale approva con il seguente esito:

Consiglieri presenti in aula al momento del voto: 30

Consiglieri votanti: 30

Favorevoli	21:	i consiglieri Abrate, Ballestrazzi, Baracchi, Barbari, Bignardi, Carpentieri, Carriero, Cavazzuti, Connola, De Lillo, Di Padova, Ferrari, Fidanza, Giordano, Gualdi, Lenzini, Manicardi, Poggi, Silingardi, Ugolini ed il sindaco Mezzetti.
Contrari	9:	i consiglieri Barani, Bertoldi, Franco, Giacobazzi, Mazzi, Negrini, Parisi, Pulitanò e Rossini.

Risultano assenti i consiglieri Dondi, Fanti e Modena.

A questo punto il Presidente sottopone a votazione palese, con procedimento elettronico, il punto 7) del dispositivo della proposta di deliberazione n. 4602 (manifestazione di interesse n. 05), che il Consiglio comunale approva con il seguente esito:

Consiglieri presenti in aula al momento del voto: 30

Consiglieri votanti: 30

Favorevoli	21:	i consiglieri Abrate, Ballestrazzi, Baracchi, Barbari, Bignardi, Carpentieri, Carriero, Cavazzuti, Connola, De Lillo, Di Padova, Ferrari, Fidanza, Giordano, Gualdi, Lenzini, Manicardi, Poggi, Silingardi, Ugolini ed il sindaco Mezzetti.
Contrari	9:	i consiglieri Barani, Bertoldi, Franco, Giacobazzi, Mazzi, Negrini, Parisi, Pulitanò e Rossini.

Risultano assenti i consiglieri Dondi, Fanti e Modena.

Successivamente il Presidente sottopone a votazione palese, con procedimento elettronico, il punto 8) del dispositivo della proposta di deliberazione n. 4602 (manifestazione di interesse n. 06), che il Consiglio comunale approva con il seguente esito:

Consiglieri presenti in aula al momento del voto: 30

Consiglieri votanti: 29

Favorevoli	20:	i consiglieri Abrate, Ballestrazzi, Barbari, Bignardi, Carpentieri, Carriero, Cavazzuti, Connola, De Lillo, Di Padova, Ferrari, Fidanza, Giordano, Gualdi, Lenzini, Manicardi, Poggi, Silingardi, Ugolini ed il sindaco Mezzetti.
Contrari	9:	i consiglieri Barani, Bertoldi, Franco, Giacobazzi, Mazzi, Negrini, Parisi, Pulitanò e Rossini.
Astenuti	1:	la consigliera Baracchi.

Risultano assenti i consiglieri Dondi, Fanti e Modena.

Infine il Presidente sottopone a votazione palese, con procedimento elettronico, il punto 9) del dispositivo della proposta di deliberazione n. 4602 (manifestazione di interesse n. 07), che il Consiglio comunale approva con il seguente esito:

Consiglieri presenti in aula al momento del voto: 30

Consiglieri votanti: 28

Favorevoli	19:	i consiglieri Ballestrazzi, Baracchi, Barbari, Bignardi, Carpentieri, Carriero, Cavazzuti, Connola, De Lillo, Di Padova, Fidanza, Giordano, Gualdi, Lenzini, Manicardi, Poggi, Silingardi, Ugolini ed il sindaco Mezzetti.
------------	-----	--

Contrari 9: i consiglieri Barani, Bertoldi, Franco, Giacobazzi, Mazzi, Negrini, Parisi, Pulitanò e Rossini.

Astenuti 2: i consiglieri Abrate e Ferrari.

Risultano assenti i consiglieri Dondi, Fanti e Modena.

Il PRESIDENTE: "La parola al consigliere Abrate".

Il consigliere ABRATE: "Astensione".

Il PRESIDENTE: "La parola alla consigliera Ferrari".

La consigliera FERRARI: "Astensione".

Il PRESIDENTE: "Chiudiamo le operazioni di voto. Do lettura dell'esito finale della votazione a seguito delle precisazioni dei Consiglieri che si sono sbagliati a votare.

Concluse le votazioni parziali sui singoli punti del dispositivo, il Presidente sottopone a votazione palese, con procedimento elettronico, la sotto riportata proposta di deliberazione, così come emendata in corso di seduta (emendamento prot. 479902), che il Consiglio comunale approva con il seguente esito:

Consiglieri presenti in aula al momento del voto: 29

Consiglieri votanti: 29

Favorevoli 20: i consiglieri Abrate, Baracchi, Barbari, Bignardi, Carpentieri, Carriero, Cavazzuti, Connola, De Lillo, Di Padova, Ferrari, Fidanza, Giordano, Gualdi, Lenzini, Manicardi, Poggi, Silingardi, Ugolini ed il sindaco Mezzetti.

Contrari 9: i consiglieri Barani, Bertoldi, Franco, Giacobazzi, Mazzi, Negrini, Parisi, Pulitanò e Rossini.

Risultano assenti i consiglieri Ballestrazzi, Dondi, Fanti e Modena.

““IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso:

- che in data 21 dicembre 2017 è stata approvata la nuova Legge urbanistica Regionale n. 24 “Disciplina regionale sulla tutela e l’uso del territorio”, entrata in vigore il 01/01/2018 che ha abrogato e sostituito sia la L.R. n. 20/2000 sia la L.R. n. 19/1998;
- che l’art. 30 della L.R. n. 24/2017 dispone che il PUG non è uno strumento conformativo e prescrittivo: non attribuisce in alcun caso potestà edificatoria alle aree libere, né conferisce alle stesse potenzialità edificatorie o aspettative giuridicamente tutelate di analogo contenuto; non può,

infine, fissare la disciplina di dettaglio degli interventi la cui attuazione è subordinata ad accordo operativo (AO) o piano attuativo di iniziativa pubblica (PAIP). Spetta all'accordo operativo l'attribuzione dei diritti edificatori mediante esplicita negoziazione con l'Amministrazione comunale;

- che l'art. 38 della L.R. n. 24/2017 rubricato “Accordi operativi e piani attuativi di iniziativa pubblica” definisce che le previsioni del PUG relative al riuso e alla rigenerazione del territorio urbanizzato e alle nuove urbanizzazioni si attuano principalmente attraverso accordi operativi e che 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 esplicita gli obiettivi prioritari da perseguire nell'attuazione delle previsioni del PUG;

Premesso inoltre:

- che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 46 del 22/06/2023 è stato approvato il Piano Urbanistico Generale (PUG), in vigore dal 2/08/2023, data di pubblicazione dell'Avviso di avvenuta approvazione sul BURERT n. 220/2023, periodico parte seconda;

- che il PUG del Comune di Modena assume cinque strategie per il futuro che traducono l'idea di città a cui si ispirano le scelte del Piano; ciascuna di esse prevede quattro traguardi principali, per un totale di venti obiettivi, i quali sono perseguiti attraverso una serie di azioni specifiche. La Strategia del PUG, e le relative azioni, sono compiutamente rappresentate negli elaborati che compongono uno dei cinque capitoli del PUG di Modena “ST - Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale”;

- che le strategie ed i relativi obiettivi ed azioni sono declinati sul territorio articolandosi secondo due dimensioni:

a) la dimensione urbana e territoriale: ambito per il quale il PUG opera attraverso i sistemi funzionali, rappresentazioni strategiche e ideogrammatiche basate sui capisaldi della struttura insediativa, il cui fine è quello di definire le condizioni e le opportunità per le scelte operative con valenza territoriale;

b) la dimensione locale: ambito per il quale il PUG definisce le indicazioni per la qualità sociale, urbana ed ecologico-ambientale, operando alla scala dei rioni cittadini;

- che il complesso degli obiettivi si traducono nel limitare l'espansione, ricavare l'offerta nell'esistente da rigenerare, concentrare l'offerta all'interno delle parti in grande trasformazione, sensibilizzare ed incentivare la rigenerazione urbana ed edilizia, riconoscere i luoghi da densificare;

- che il PUG articola il territorio urbano in “tessuti” e, con riferimento alla Strategia, definisce gli obiettivi generali per il miglioramento della qualità urbana, ambientale e sociale, stabilendo per ciascuno di essi i requisiti e le condizioni a cui deve essere subordinato l'intervento nonché gli incentivi urbanistici riconosciuti;

- che l'attuazione del Piano è disciplinata attraverso (articolo 3.2 DU1 Norme PUG):

= trasformazioni “diffuse”: interventi di manutenzione, ampliamento, recupero, completamento e cambio della destinazione d’uso;

= “interventi complessi”: iniziative di sostituzione, riqualificazione o rigenerazione urbana rivolte a manifesti fenomeni di degrado urbanistico, edilizio, sociale e ambientale in atto. Sono, dunque, interventi di nuova edificazione o di sostituzione urbana che si qualificano come ristrutturazione urbanistica e di rigenerazione che, oltre a promuovere la rigenerazione edilizia promuovono una maggiore qualità insediativa intervenendo non solo sugli edifici, ma anche sul contesto di riferimento. Tali trasformazioni sono esplicitamente indicate nella Città da rigenerare e nella Città in trasformazione e possono essere proposte in tutti i tessuti della Città da qualificare; si attuano con Accordi Operativi, Piani Attuativi di Iniziativa Pubblica, Procedimenti Unici come da art. 53 della L.R. n. 24/2017, Permessi di Costruire convenzionati;

- che il piano stabilisce che i parametri di trasformazione da attribuire agli interventi complessi siano definiti applicando l'istituto della perequazione urbanistica, che persegue gli obiettivi di qualità dell’insediamento e del territorio e si fonda sul principio di equa distribuzione delle quantità edificatorie e degli oneri tra i proprietari delle aree e degli edifici interessati dagli interventi di trasformazione, rendendo tutte le proprietà dei suoli oggetto di trasformazione urbanistica parimenti partecipi alla realizzazione delle dotazioni territoriali;

- che le quantità edificatorie, derivanti dall’applicazione degli indici perequativi definiti con riferimento alla classificazione del territorio, all’interno del processo perequativo, possono essere incrementate da premialità e crediti edilizi derivanti dall’applicazione del modello di Valutazione del Beneficio Pubblico (art. 2.4 DU1 Norme PUG) che definisce inoltre le progettualità di trasformazione della città esistente; queste ultime sono soggette inoltre alla verifica di assoggettabilità ai sensi dell’art. 39 della Legge Regionale n. 24/2017 qualora non rientranti nei casi di esenzione;

Premesso infine:

- che, con deliberazione del Consiglio comunale n. 49 del 22/06/2023, l’Amministrazione ha approvato gli indirizzi e gli obiettivi ai fini della presentazione e valutazione delle Manifestazioni di Interesse per la prima gestione attuativa del PUG, ai sensi dell’art. 38 della L.R. 24/2017, nonché lo "Schema di Avviso pubblico", successivamente integrato con alcune specificazioni approvate con deliberazione della Giunta comunale n. 552 del 17/10/2023;

- che, con deliberazione del Consiglio comunale n. 23/2024, sono state approvate le Linee guida per l’Edilizia Residenziale Sociale (ERS), con la finalità di fornire gli elementi necessari alla predisposizione e alla 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, sia in termini di requisiti prestazionali; come precisato nel medesimo documento, i contenuti si applicano alle proposte di intervento ammesse alla prima fase di attuazione del PUG;

- che, con deliberazione del Consiglio comunale n. 52 del 23/09/2024, le Manifestazioni di Interesse presentate a seguito dell'Avviso pubblico non hanno ottenuto una valutazione positiva, necessaria per accedere alla fase successiva di presentazione degli Accordi Operativi;

Dato atto:

- che il Comune di Modena, per dare avvio all'approvazione dell'Avviso Pubblico per la raccolta di Manifestazioni di Interesse ai sensi dell'art. 38 della L.R. n. 24/2017, con Delibera di Consiglio Comunale n. 53/2024 avente ad oggetto "La rigenerazione urbana della città di Modena - percorso partecipato propedeutico alla formazione di un Avviso pubblico per la raccolta di manifestazioni di interesse" in coerenza con gli indirizzi di governo dell'Amministrazione comunale e, in particolare, con il "Patto con i cittadini per la città 2024-2034", ha promosso un percorso partecipativo dal titolo "Sei la mia città - rigeneriamo Modena" con la specifica finalità di raccogliere dai cittadini segnalazioni su aree e situazioni che necessitano di interventi rigenerativi, trasformandole in "buoni posti in cui vivere";

- che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 24 del 28/04/2025 è stato approvato il "Documento di indirizzi per la definizione degli obiettivi prioritari ai fini della presentazione e valutazione di manifestazioni di interesse per l'attuazione del PUG mediante Avviso pubblico 2025 ai sensi dell'art. 38 della L.R. 24/2017";

- che, alla luce di quanto sopra, considerati gli indirizzi tracciati dal Consiglio Comunale, è stato predisposto lo schema di "Avviso pubblico 2025", rispondente agli obiettivi, condizioni, priorità e criteri contenuti nel sopra citato "Documento di indirizzi", approvato conseguentemente dalla Giunta Comunale con Deliberazione n. 196 del 21/05/2025;

Considerato:

- che le Manifestazioni di Interesse, mentre sono vincolanti per i Proponenti in ordine alla volontà di attivare il percorso procedimentale funzionale alla definizione degli Accordi Operativi, costituiscono per il Comune apporti partecipativi al procedimento per l'attuazione delle previsioni del vigente strumento urbanistico;

- che la successiva e possibile presentazione di proposta di Accordo Operativo è condizionata, per il privato, dall'approvazione della Manifestazione di Interesse da parte del Consiglio Comunale, che agisce nell'esercizio delle prerogative proprie della discrezionalità pubblica, nella individuazione, tra le scelte di pianificazione per le quali è prospettata l'attuazione, degli interventi da considerarsi strategici o comunque di prioritario pubblico interesse;

- che la valutazione positiva della Manifestazione di Interesse, comunque, non definisce, tuttavia, alcun diritto per la definitiva approvazione dell'Accordo Operativo, né costituisce titolo per l'automatica attuazione delle previsioni del PUG;

- che saranno ammesse alla successiva fase di presentazione di Accordi Operativi, ai sensi del comma 3 dell'articolo 38 della Legge Regionale n. 24/2017, le Manifestazioni di Interesse ritenute

conformi e coerenti ai criteri dell'Avviso pubblico 2025, predisposto con riferimento al Documento “Indirizzi per la definizione degli obiettivi prioritari ai fini della presentazione e valutazione di manifestazioni di interesse per l'attuazione del PUG mediante Avviso pubblico” e approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 24 del 28/04/2025 e per le quali si rileva l'interesse pubblico alla trasformazione proposta;

Considerato inoltre:

- che l'Avviso definisce i requisiti e condizioni formali e sostanziali per la presentazione e ammissibilità delle Manifestazioni di Interesse;

- che l'Avviso pubblico 2025 definisce inoltre i criteri prioritari di interesse pubblico da recepire all'interno delle Manifestazioni di Interesse come segue. Le proposte progettuali:

- = dovranno prioritariamente incrementare e qualificare l'offerta di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) attraverso interventi che contribuiscano efficacemente a dare attuazione ad una politica per la casa che risponda alle esigenze dei segmenti più fragili di popolazione, attraverso un incremento della disponibilità di alloggi a prezzi calmierati ma soprattutto mettendo a disposizione residenze in locazione a medio-lungo termine, a prezzi calmierati e residenze temporanee, per studenti e lavoratori;

- = dovranno principalmente attuare interventi oggetto delle proposte presentate nell'ambito del percorso partecipato “Sei la mia città - rigeneriamo Modena” rappresentate nell'elaborato “Sei la mia città - Rapporto di sintesi - parte 2” allegato alla Delibera di indirizzo di Consiglio Comunale n. 24 del 28/04/2025;

- = potranno, altresì, attuare interventi di qualificazione e valorizzazione della città pubblica, purché coerenti con la strategia assunta dal PUG;

- = dovranno garantire il miglioramento della qualità delle infrastrutture verdi (alberature stradali, sistemi correlati di parchi e aree forestali) e/o che concorrono alla transizione ecologico-digitale, da realizzare e integrare nel tessuto urbano, con la finalità di potenziare le misure per l'adattamento climatico e per ridurre gli inquinanti;

- = dovranno contribuire efficacemente al superamento di criticità ambientali rilevate, adottando misure di adattamento e mitigazione climatica, con proposte di forestazione urbana e di creazione e potenziamento delle infrastrutture verdi, per la riduzione degli inquinanti, per la regolazione del calore e per il potenziamento della biodiversità;

- che, ai sensi dell'art. 2.1.4 dell'Avviso, le Manifestazioni di Interesse, per essere valutate positivamente e accedere alla fase di presentazione degli Accordi Operativi devono, nello specifico, garantire:

- a) la coerenza con la Strategia del PUG, sia in termini di tipologia di intervento, localizzazione e funzioni insediate, sia di contributo al perseguimento degli obiettivi;

- b) la conformità alla Disciplina (DU1 norme) in termini di capacità edificatoria, dotazioni e misure di compensazione e riequilibrio ambientale;
- c) il rispetto della normativa di settore, nazionale e regionale;
- d) il rispetto di eventuali vincoli sovraordinati e comunali;
- e) il rispetto della pianificazione territoriale e settoriale vigente;

Considerato infine:

- che le manifestazioni di interesse devono essere redatte sulla base dell'Avviso pubblico 2025, utilizzando i modelli predisposti dall'Amministrazione comunale, e corredate dalla documentazione richiesta, la quale, pur non avendo i contenuti propri dell'Accordo Operativo di cui all'art. 38 della L.R. 24/2017, risponde alle esigenze informative individuate dall'Amministrazione, come di seguito sinteticamente elencate:

- a) un meta-progetto, volto a rappresentare l'assetto urbanistico dell'ambito territoriale interessato;
- b) una relazione tecnico-descrittiva;
- c) un cronoprogramma di massima degli interventi previsti;
- d) un quadro economico;
- e) una relazione contenente gli elementi di massima per la verifica della sostenibilità ambientale delle manifestazioni di interesse, con particolare riferimento al quadro vincolistico e delle tutele, alle eventuali bonifiche e alle ulteriori criticità riscontrabili;
- f) lo stralcio della planimetria catastale;
- g) un elaborato di rappresentazione di sintesi.

Dato atto inoltre:

- che per i principi di trasparenza, pubblicità e buon andamento, al fine di consentire la più ampia partecipazione degli operatori e cittadini interessati alla presentazione delle manifestazioni di interesse, l'amministrazione comunale ha previsto due fasi temporali per la presentazione delle stesse:

= primo termine: entro 90 giorni dalla pubblicazione dell'Avviso pubblico 2025;

= secondo termine: entro 210 giorni dalla pubblicazione dell'Avviso pubblico 2025;

- che per quanto concerne il primo termine, l'Avviso pubblico 2025 e relativi allegati sono stati pubblicati all'Albo Pretorio online, sito web istituzionale dell'Amministrazione comunale, sito liberamente consultabile e visionabile, dal 22/05/2025 al 18/12/2025, nonché pubblicati nella Sezione "Amministrazione Trasparente - Pianificazione e Governo del Territorio" e data massima comunicazione e informazione a mezzo stampa; il secondo termine risulta in corso di validità con scadenza al 18/12/2025;

- che alla scadenza del sopracitato termine, ovvero il 20/08/2025, sono pervenute n. 07 Manifestazioni di Interesse, registrate al protocollo generale e poste agli atti del Settore, come di seguito elencate:

n. prog.	localizzazione	protocollo generale
01	Via Emilio Po	n. 305457/2025 del 4/08/2025
02	Strada Fossa Monda	n. 305564/2025 del 4/08/2025
03	Via Nobili	n. 308727/2025 del 6/08/2025
04	Area ex Corradini Via Cesare Costa	n. 309601/2025 del 7/08/2025
05	ex Direzionale Manfredini	n. 312456/2025 dell'11/08/2025
06	Zodiaco	n. 317094/2025 del 18/08/2025 (1/5) e seguenti
07	ex Pro latte	n. 319590/2025 del 19/08/2025 (1/8) e seguenti

Valutato:

- che tutte le Manifestazioni di Interesse soddisfano i requisiti formali richiesti dall'Avviso;
- che le sopracitate proposte sono state istruite dagli uffici competenti come da Relazione “Manifestazioni di interesse pervenute al primo termine dell’Avviso Pubblico 2025: conformità al PUG, conformità alla pianificazione territoriale e settoriale, valutazione dell’interesse pubblico”, allegata e parte integrante e sostanziale del presente atto;
- che in coerenza con i contenuti dell’Avviso pubblico, l’istruttoria tecnica ha perseguito l’obiettivo di verificare la conformità delle proposte alla disciplina vigente e la coerenza con i contenuti della Strategia per la qualità urbana e territoriale del Piano Urbanistico Generale (PUG), nonché di valutare l’interesse pubblico delle stesse;
- che, a tal fine, per ciascuna manifestazione di interesse è stata redatta un’apposita scheda istruttoria, finalizzata a rappresentare gli esiti dell’analisi tecnica e a costituire strumento di supporto per la successiva definizione delle proposte di Accordo Operativo relative alle manifestazioni ritenute ammissibili;
- che, le schede istruttorie, parte integrante della Relazione, sono articolate come segue:
 - = Prima parte - Quadro conoscitivo (descrizione dello stato di fatto delle aree oggetto di proposta; illustrazione dei contenuti e delle finalità dichiarate nella manifestazione di interesse; indicazione dei principali elementi progettuali e delle eventuali previsioni di intervento);
 - = Seconda parte - Valutazioni tecniche e di coerenza (verifica della coerenza con i criteri e gli indirizzi stabiliti dall’Avviso 2025; verifica della conformità e coerenza con le previsioni e gli obiettivi del PUG; valutazione del beneficio pubblico derivante dalla proposta; evidenziazione di eventuali approfondimenti, prescrizioni e condizionamenti da verificare e rispettare nella fase successiva);

= Sintesi conclusiva (quadro riassuntivo delle prescrizioni, condizionamenti e approfondimenti da recepire nella successiva fase di presentazione delle proposte di Accordi Operativi);

- che gli elementi di cui sopra costituiscono correttivi essenziali ai fini della valutazione positiva dell'interesse pubblico e della piena conformità alla disciplina urbanistica vigente;

- che l'esito complessivo dell'istruttoria evidenzia una valutazione positiva per sei manifestazioni di interesse, mentre una, la n. 02, relativa all'ambito di Strada Fossa Monda (prot. n. 305564/2025), presenta criticità tali da non consentire un esito favorevole;

- che, nello specifico, come riportato nella relativa scheda istruttoria, la proposta non è stata ritenuta ammissibile né sotto il profilo della conformità alla disciplina del PUG, né in relazione alla valutazione dell'interesse pubblico; in particolare, per quest'ultimo aspetto, l'istruttoria evidenzia che la proposta non raggiunge la soglia minima nella valutazione di Coerenza, come disciplinata dall'art. 2.4 del PUG; la stessa scheda riporta e articola puntualmente il giudizio di merito, al quale si rinvia integralmente;

Dato quindi atto che, come previsto dall'art. 38 della L.R. n. 24/2017, ai fini della stipula degli Accordi Operativi, nella successiva fase di presentazione, i soggetti attuatori presenteranno al Comune una proposta contenente, tra l'altro, la relazione economico-finanziaria, che illustra analiticamente i valori economici degli interventi pubblici e privati programmati e che ne dimostra la fattibilità e la sostenibilità. La relazione è corredata dalle certificazioni camerali e da altre idonee documentazioni per verificare la disponibilità di risorse finanziarie necessarie per la completa attuazione del programma di interventi o degli stralci funzionali in cui lo stesso eventualmente si articola;

Ritenuto:

- di approvare relazione istruttoria, di cui al punto antecedente funzionale all'ammissibilità di proposte per la gestione attuativa del PUG di cui all'Avviso Pubblico 2025 approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 196 del 21/05/2025 e precedente Deliberazione di Consiglio Comunale n. 24 del 28/04/2025;

- di concedere ai soggetti attuatori un arco temporale fino al 30 settembre 2026 per la presentazione delle proposte di Accordo Operativo o di intervento complesso, al fine di consentire agli interessati di approfondire e integrare le proposte progettuali, nonché di introdurre le necessarie modifiche volte a recepire i contenuti della presente deliberazione;

Valutato inoltre:

- che le manifestazioni di interesse hanno individuato la consistenza e la tipologia degli alloggi di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) da realizzare, fornendo inoltre elementi preliminari relativi alla sostenibilità economico-finanziaria, utili a definire l'impostazione generale dei progetti;

- che le successive proposte di Accordi Operativi dovranno garantire la sostenibilità economico-finanziaria complessiva degli insediamenti previsti e la loro armonica integrazione nel contesto urbano, sulla base degli indirizzi e degli elementi contenuti nelle Linee Guida ERS approvate con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 23/2024, eventualmente integrate con ulteriori e appositi documenti di indirizzo specifici approvati dal presente organo;

Valutato infine:

- che il Documento di indirizzo per il nuovo Parco Vittime Innocenti di Utoya, approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 25/2024, prevedeva nelle premesse che l'area denominata "ex Pro Latte" sarebbe stata acquisita al patrimonio pubblico in forza dell'Accordo procedimentale approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 39/2024 del 2/02/2024, finalizzato all'ampliamento del comparto industriale produttivo e di servizi CPC;

- che, tuttavia, tale condizione non si è verificata e, pertanto, i contenuti della deliberazione non vincolano l'istruttoria delle proposte di trasformazione relative al comparto suddetto e sono da considerarsi superati, fermo restando l'adozione dei provvedimenti coerenti con la Strategia di qualità ecologico ambientale del PUG e la verifica dell'interesse pubblico;

Su proposta della Giunta comunale;

Visti il TUEL n. 267/2000 e la L.R. 24/2017;

Richiamato l'art. 42 del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.;

Vista la disposizione del Sindaco prot. n. 377285 del 29/09/2025 di conferma all'ing. Maria Sergio dell'incarico di Dirigente Responsabile del Settore Pianificazione e Gestione del Territorio, ai sensi della normativa vigente e dell'art. 75 dello Statuto dell'Ente;

Visto il parere favorevole dell'ing. Maria Sergio quale Dirigente Responsabile del Settore Pianificazione e Gestione del Territorio, 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.

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.;

Dato atto che la presente proposta è stata sottoposta all'esame della commissione consiliare competente nelle sedute dell'11 e del 18 novembre 2025;

D e l i b e r a

- 1) di prendere atto delle n. 07 Manifestazioni di Interesse presentate a seguito del primo periodo dell'“Avviso pubblico 2025 ai fini della presentazione di Manifestazioni di Interesse per l'attuazione del Piano Urbanistico Generale tramite Accordi Operativi di cui all'art. 38 della L.R. n. 24/2017”, approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 196 del 21/05/2025;
- 2) di approvare la Relazione istruttoria “Manifestazioni di interesse pervenute al primo termine dell'Avviso Pubblico 2025: conformità al PUG, conformità alla pianificazione territoriale e settoriale, valutazione dell'interesse pubblico”, comprensiva delle singole schede istruttorie, allegata e parte integrante e sostanziale del presente atto, in particolare le condizioni, prescrizioni e gli approfondimenti riportati nelle stesse schede, che dovranno essere recepiti nella successiva fase di presentazione delle proposte di Accordi Operativi, ai sensi dell'art. 38 della L.R. n. 24/2017, in quanto elementi correttivi essenziali ai fini della complessiva valutazione positiva dell'interesse pubblico e della conformità alla disciplina;
- 3) di esprimere valutazione positiva in ordine all'interesse pubblico e ritenere ammissibile alla fase successiva, nel rispetto delle condizioni, prescrizioni e approfondimenti riportati nelle singole schede istruttorie, la Manifestazione di Interesse n. 01, Via Emilio Po, in atti prot. n. 305457/2025 del 4/08/2025;
- 4) di ritenere non ammissibile, per le motivazioni riportate in premessa e nell'apposita scheda istruttoria e relazione illustrativa, la Manifestazione di Interesse n 02, Strada Fossa Monda, in atti prot. n. 305564/2025;
- 5) di esprimere valutazione positiva in ordine all'interesse pubblico e ritenere ammissibile alla fase successiva, nel rispetto delle condizioni, prescrizioni e approfondimenti riportati nelle singole schede istruttorie, la Manifestazione di Interesse n. 03, Via Nobili, in atti prot. n. 308727/2025 del 6/08/2025;
- 6) di esprimere valutazione positiva in ordine all'interesse pubblico e ritenere ammissibile alla fase successiva, nel rispetto delle condizioni, prescrizioni e approfondimenti riportati nelle singole schede istruttorie, la Manifestazione di Interesse n. 04 Area ex Corradini, Via Cesare Costa, in atti prot. n. 309601/2025;
- 7) di esprimere valutazione positiva in ordine all'interesse pubblico e ritenere ammissibile alla fase successiva, nel rispetto delle condizioni, prescrizioni e approfondimenti riportati nelle singole schede istruttorie, la Manifestazione di Interesse n. 05, ex Direzionale Manfredini, in atti prot. n. 312456/2025 e con l'ulteriore condizione che l'Accordo Operativo sia stipulato solo dopo che il soggetto proponente abbia completamente saldato la propria situazione debitoria verso il Comune di Modena;
- 8) di esprimere valutazione positiva in ordine all'interesse pubblico e ritenere ammissibile alla fase successiva, nel rispetto delle condizioni, prescrizioni e approfondimenti riportati nelle singole schede istruttorie, la Manifestazione di Interesse n. 06, Zodiaco, in atti prot. n. 317094/2025;
- 9) di esprimere valutazione positiva in ordine all'interesse pubblico e ritenere ammissibile alla fase successiva, nel rispetto delle condizioni, prescrizioni e approfondimenti riportati nelle singole schede istruttorie, la Manifestazione di Interesse n. 07, ex Pro-latte, in atti prot. n. 319590/2025.””

A questo punto, con riferimento al dibattito intervenuto in data odierna sulla proposta di deliberazione n. 4602, il PRESIDENTE sottopone a votazione palese, con procedimento elettronico, la Mozione prot. 479582, che il Consiglio comunale RESPINGE con il seguente esito:

Consiglieri presenti in aula al momento del voto: 29

Consiglieri votanti: 24

Contrari 24: i consiglieri Abrate, Baracchi, Barani, Bertoldi, Bignardi, Carpentieri, Carriero, Cavazzuti, Connola, De Lillo, Di Padova, Ferrari, Fidanza, Franco, Giordano, Gualdi, Lenzini, Manicardi, Negrini, Poggi, Pulitanò, Rossini, Ugolini ed il Sindaco Mezzetti.

Non votanti 5: i consiglieri Barbari, Giacobazzi, Mazzi, Parisi e Silingardi.

Risultano assenti i consiglieri Ballestrazzi, Dondi, Fanti e Modena.

Il PRESIDENTE: "Connola, vuoi precisare?".

La consigliera CONNOLA: "Contraria".

Il PRESIDENTE: "Abbiamo registrato che anche la consigliera Connola era contraria a questa mozione.

Successivamente, con riferimento al dibattito intervenuto in data odierna sulla proposta di deliberazione n. 4602, il PRESIDENTE sottopone a votazione palese, con procedimento elettronico, la Mozione prot. 479624, che il Consiglio comunale RESPINGE con il seguente esito:

Consiglieri presenti in aula al momento del voto: 28

Consiglieri votanti: 21

Contrari 21: i consiglieri Abrate, Barani, Bignardi, Carpentieri, Carriero, Cavazzuti, Connola, De Lillo, Di Padova, Ferrari, Fidanza, Franco, Giordano, Gualdi, Lenzini, Manicardi, Negrini, Poggi, Pulitanò, Rossini, ed il Sindaco Mezzetti.

Non votanti 7: i consiglieri Baracchi, Barbari, Giacobazzi, Mazzi, Parisi, Silingardi e Ugolini.

Risultano assenti i consiglieri Ballestrazzi, Bertoldi, Dondi, Fanti e Modena.

Quindi, con riferimento al dibattito intervenuto in data odierna sulla proposta di deliberazione n. 4602, il PRESIDENTE sottopone a votazione palese, con procedimento elettronico, la Mozione prot. 480019, che il Consiglio comunale approva con il seguente esito:

Consiglieri presenti in aula al momento del voto: 28

Consiglieri votanti: 28

Favorevoli 21: i consiglieri Abrate, Baracchi, Barbari, Bignardi, Carpentieri, Carriero, Cavazzuti, Connola, De Lillo, Di Padova, Ferrari, Fidanza, Giordano, Gualdi, Lenzini, Manicardi, Parisi, Poggi, Silingardi, Ugolini ed il Sindaco Mezzetti.

Contrari 7: i consiglieri Barani, Franco, Giacobazzi, Mazzi, Negrini, Pulitanò e Rossini.

Risultano assenti i consiglieri Ballestrazzi, Bertoldi, Dondi, Fanti e Modena.

Infine, con riferimento al dibattito intervenuto in data odierna sulla proposta di deliberazione n. 4602, il PRESIDENTE sottopone a votazione palese, con procedimento elettronico, la Mozione prot. 480251, che il Consiglio comunale RESPINGE con il seguente esito:

Consiglieri presenti in aula al momento del voto: 27

Consiglieri votanti: 26

Favorevoli 6: i consiglieri Barani, Franco, Giacobazzi, Negrini, Pulitanò e Rossini.

Contrari 20: i consiglieri Abrate, Baracchi, Barbari, Bignardi, Carpentieri, Carriero, Cavazzuti, Connola, De Lillo, Di Padova, Ferrari, Fidanza, Giordano, Gualdi, Lenzini, Manicardi, Poggi, Silingardi, Ugolini ed il Sindaco Mezzetti.

Astenuti 1: la consigliera Parisi.

Risultano assenti i consiglieri Ballestrazzi, Bertoldi, Dondi, Fanti, Mazzi e Modena.

Il PRESIDENTE: "Come Consiglio ci vedremo mercoledì 17, lo ricordo a tutti, non ci sarà Consiglio lunedì 15, ci sarà la Commissione Risorse e Seta per le manifestazioni di interesse. Ricordo a tutti martedì 16 la visita al Comunale. Dite "sì" o "no", per chi ci va e quanti siete. Per martedì 16 siete stati invitati ad una visita al Teatro Comunale alle ore 18.00, molti di voi devono ancora dire se "sì". Dovete esplicitarlo, anche per dire sono: "Sono uno", oppure: "Siamo in due". Grazie.

Il presente resoconto viene sottoscritto digitalmente.

Il Presidente del Consiglio
CARPENTIERI ANTONIO

Il Segretario Generale
DI MATTEO MARIA