



COMUNE DI MODENA

N. 18/2026 Registro Deliberazioni di Consiglio

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SEDUTA DEL 06/07/2026

L'anno duemilaventisei in Modena il giorno sei del mese di luglio (06/07/2026) alle ore 15:17, regolarmente convocato, si è riunito il Consiglio Comunale in seduta pubblica per la trattazione degli oggetti iscritti all'ordine del giorno (1° convocazione)

Hanno partecipato alla seduta:

MEZZETTI MASSIMO	Sindaco	SI	FIDANZA FRANCESCO ANTONIO	NO
CARPENTIERI ANTONIO	Presidente	SI	FRANCO DARIO	SI
GIACOBazzi PIERGIULIO	Vice-Presidente	SI	GIORDANO FABIA	NO
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		NO		
FANTI GIANLUCA		NO		
FERRARI LAURA		SI		

E gli Assessori:

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

Ha partecipato il Segretario Generale del Comune DI MATTEO MARIA.

Il Presidente CARPENTIERI ANTONIO pone in trattazione il seguente

OGGETTO n. 18

"LINEE GUIDA PER LA QUALIFICAZIONE E VALUTAZIONE DI PROPOSTE DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE NEGLI INTERVENTI COMPLESSI DI RIGENERAZIONE", CHE SOSTITUISCONO LE PRECEDENTI APPROVATE CON DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 23/2024, NECESSARIE PER LA PREDISPOSIZIONE E LA VALUTAZIONE DEGLI INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE (ERS), NELL'AMBITO DEI PROCEDIMENTI ATTUATIVI DEL PUG - APPROVAZIONE.

Relatore: Assessore Maletti

OMISSIS

Concluso il dibattito, il Presidente sottopone a votazione palese, con procedimento elettronico, l'emendamento Prot. Gen. n. 257151/2026 alla proposta di deliberazione 2408/2026, che il Consiglio comunale approva con il seguente esito:

Consiglieri presenti in aula al momento del voto: 28

Consiglieri votanti: 26

Favorevoli	18:	i consiglieri Abrate, Baracchi, Barbari, Bignardi, Carpentieri, Carriero, Cavazzuti, Connola, De Lillo, Di Padova, Ferrari, Gualdi, Lenzini, Manicardi, Poggi, Silingardi, Ugolini ed il sindaco Mezzetti
Contrari	8:	i consiglieri Barani, Bertoldi, Franco, Giacobazzi, Mazzi, Negrini, Pulitanò, Rossini
Astenuti	2:	i consiglieri Modena, Parisi

Risultano assenti i consiglieri Ballestrazzi, Dondi, Fanti, Fianza, Giordano.

Successivamente il Presidente sottopone a votazione palese, con procedimento elettronico, la sotto riportata proposta di deliberazione così come emendata che il Consiglio comunale approva con il seguente esito:

Consiglieri presenti in aula al momento del voto: 28

Consiglieri votanti: 26

Favorevoli	18:	i consiglieri Abrate, Baracchi, Barbari, Bignardi, Carpentieri, Carriero, Cavazzuti, Connola, De Lillo, Di Padova, Ferrari, Gualdi, Lenzini, Manicardi, Poggi, Silingardi, Ugolini ed il sindaco Mezzetti
Contrari	8:	i consiglieri Barani, Bertoldi, Franco, Giacobazzi, Mazzi, Negrini, Pulitanò, Rossini
Astenuti	2:	i consiglieri Modena, Parisi

Risultano assenti i consiglieri Ballestrazzi, Dondi, Fanti, Fianza, Giordano.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso:

- che l'Assemblea Legislativa della Regione Emilia-Romagna ha approvato la Legge Regionale 21 dicembre 2017, n. 24, recante "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", entrata in vigore il 1° gennaio 2018, che ha abrogato e sostituito la L.R. n. 20/2000 e la L.R. n. 19/1998; la L.R. 24/2017 pone tra i suoi principi e obiettivi la promozione degli interventi di edilizia residenziale sociale (ERS) e ulteriori azioni per il soddisfacimento del diritto all'abitazione;

- che la Legge 431/1998 e il D.M. 16 gennaio 2017 disciplinano il sistema delle locazioni a canone concordato, costituendo il riferimento per la determinazione dei canoni degli alloggi di edilizia residenziale sociale;

- che il Decreto del Ministero delle Infrastrutture 22 aprile 2008 definisce l'alloggio sociale quale servizio di interesse economico generale, individuando le finalità pubbliche degli interventi di edilizia residenziale sociale cui le presenti Linee guida si conformano;
- che la L.R. Emilia-Romagna n. 15/2013, ed in particolare l'art. 33, disciplina gli interventi di edilizia residenziale convenzionata, costituendo il riferimento per la regolazione dei rapporti tra soggetti attuatori e amministrazione comunale;
- che con Deliberazione della Giunta Regionale Emilia-Romagna n. 110/2021 è stato approvato ai sensi degli art 9, comma 1 e 49, della LR 24/20417 l' "Atto di coordinamento tecnico sulle dotazioni territoriali";

Dato atto:

- che il comma 3, lettera b) dell'art. 5 della LR 24/2017 rubricato "Contenimento del consumo di suolo" disciplina che: "..... il consumo di suolo non è comunque consentito per nuove edificazioni residenziali, ad eccezione di quelle necessarie:
[...]
b) per realizzare interventi di edilizia residenziale sociale, comprensivi unicamente della quota di edilizia libera indispensabile per assicurare la fattibilità economico finanziaria dell'intervento.";
- che il tema dell'Edilizia residenziale sociale (ERS) caratterizza in maniera rilevante e pervasivo l'impianto della L.R. 24/2017, prevedendo per la sua realizzazione non solo una eccezione al contenimento dell'uso del suolo ma anche dispositivi incentivanti e meccanismi premiali per il soddisfacimento del fabbisogno abitativo;
- che il comma 3, dell'art. 34 della L.R. 24/2017 rubricato "Strategie per la qualità urbana ed ecologico-ambientale" disciplina che "La strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale individua altresì il fabbisogno complessivo di alloggi di edilizia residenziale sociale, specificando le diverse esigenze abitative presenti nel territorio comunale alla luce delle analisi demografiche operate dal quadro conoscitivo e stabilisce le modalità con cui gli interventi di riuso e rigenerazione e di nuova urbanizzazione concorrono al soddisfacimento di tale fabbisogno, prevedendo, se necessario, forme di compensazione per il maggior onere. La strategia, tenuto anche conto dell'entità e del valore di tali interventi o trasformazioni, può prevedere qualora compatibile con le norme igienico-sanitarie ed ambientali, la cessione al Comune a titolo gratuito, quali aree per dotazioni territoriali, di aree da destinare ad edilizia residenziale sociale ... Tali aree non possono essere monetizzate. Nei Comuni ad alta tensione abitativa la strategia prevede una quota complessiva di edilizia residenziale sociale comunque non inferiore al 20 per cento degli alloggi ammissibili.";
- che il comma 2, dell'art. 35 della L.R. 24/2017 rubricato "Disciplina delle nuove urbanizzazioni" recita che: "Per le nuove urbanizzazioni la strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale stabilisce i requisiti prestazionali e le condizioni di sostenibilità ambientale e territoriale nonché il concorso delle nuove previsioni alla realizzazione del fabbisogno di edilizia residenziale sociale, ai sensi dell'articolo 34, commi 1 e 3, nel rispetto delle dotazioni minime di aree pubbliche di cui al comma 3 del presente articolo. In particolare, i nuovi insediamenti al di fuori del territorio urbanizzato devono assicurare la contemporanea realizzazione, oltre alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, delle seguenti opere:
 - a) le attrezzature e gli spazi collettivi richiesti dalla strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale;
 - b) le condizioni di accessibilità tra cui i sistemi per la mobilità ciclabile e pedonale protetta nonché, compatibilmente con le condizioni locali, il trasporto pubblico locale;

c) i servizi idrici integrati e le altre reti e impianti tecnologici ed energetici;

d) le misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale e le dotazioni ecologiche ed ambientali, stabilite ai sensi degli articoli 20 e 21, le quali non sono oggetto di scomputo dal contributo di costruzione e non possono essere monetizzate.”

Dato atto inoltre:

- che l'Atto di coordinamento sulle Dotazioni Territoriali art. 9 LR 24/2017”, ai sensi dell'art. 22 , tra le altre disciplina:

= che “Le modalità di contribuzione e concorso degli interventi e trasformazioni edilizie ed urbanistiche e i requisiti prestazionali dell’Edilizia Residenziale Sociale, in merito alle caratteristiche edilizie e tipologiche e alle condizioni localizzative,, sono stabilite dalla Strategia per la qualità urbana ed ecologico ambientale secondo quanto disposto dall art. 34 comma 3 e dall’art. 35 comma 2 della LR 24/2017. La Strategia, inoltre,può prevedere, la cessione al Comune a titolo gratuito, quali aree per dotazioni territoriali, di aree da destinare ad edilizia residenziale sociale, scomputando l'intero valore delle aree dal contributo di costruzione dovuto.”

= che “Gli accordi operativi e i piani attuativi di iniziativa pubblica, nel disciplinare gli interventi di trasformazione, specificano il fabbisogno di alloggi di edilizia residenziale sociale da realizzare e ne disciplinano l’attuazione, assicurando la sostenibilità complessiva degli insediamenti previsti e l’armonica integrazione degli stessi specificando e definendo i criteri stabiliti dalla Strategia. Per le nuove urbanizzazioni residenziali, al di fuori quindi del perimetro del Territorio Urbanizzato, il progetto urbano, la convenzione urbanistica, la Valsat e la relazione economico finanziaria di cui all’art. 38 comma 3 della LR 24/2017 sono chiamate a definire gli interventi di edilizia residenziale sociale, comprensivi unicamente della quota di edilizia libera indispensabile per assicurare la fattibilità economico finanziaria dell'intervento.”

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

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

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

Dato atto infine:

- che il comma 2, dell'art. 1 “Definizioni”, del Decreto interministeriale del 22/04/2008 – Ministero della Infrastrutture e Trasporti- “Definizione di alloggio sociale ai fini dell'esenzione dall'obbligo di notifica degli aiuti di Stato, ai sensi degli articoli 87 e 88 del Trattato istitutivo della Comunità europea”, definisce «alloggio sociale» “l'unità immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione permanente che svolge la funzione di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale, di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato. L'alloggio sociale si configura come elemento essenziale del sistema di edilizia residenziale sociale costituito dall'insieme dei servizi abitativi finalizzati al soddisfacimento delle esigenze primarie”;
- che il decreto amplia la definizione, precisando che rientrano nella stessa, gli alloggi realizzati o recuperati da operatori pubblici e privati, con il ricorso a contributi o agevolazioni pubbliche – quali esenzioni fiscali, assegnazione di aree od immobili, fondi di garanzia, agevolazioni di tipo urbanistico - destinati alla locazione temporanea per almeno otto anni ed anche alla proprietà;
- che infine precisa che l'alloggio sociale, in quanto servizio di interesse economico generale, costituisce standard urbanistico aggiuntivo da assicurare mediante cessione gratuita di aree o di alloggi, sulla base e con le modalità stabilite dalle normative regionali;

Visto:

- che il Comune di Modena con deliberazione del Consiglio Comunale n. 46 del 22/06/2023 ha approvato il Piano Urbanistico Generale (PUG) entrato in vigore dal 2/08/2023 con la pubblicazione dell'avviso di avvenuta approvazione sul BURERT n. 220, periodico (parte seconda);
- che l'art. 4.6 rubricato “Concorso della pianificazione territoriale e urbanistica alla realizzazione delle politiche pubbliche per la casa” della Norme DU1 del PUG , tra le altre, disciplina che:

= “2. Gli interventi complessi di trasformazione urbanistico-edilizio concorrono alla soddisfazione del fabbisogno complessivo di alloggi di edilizia residenziale sociale, tenuto anche conto che il Comune di Modena è classificato ad alta tensione abitativa: [...] c) nel caso di interventi di rigenerazione complessi, assumendo che il 20% della superficie territoriale sia necessario per assicurare le dotazioni minime, il restante 80% potrebbe essere suddiviso nelle seguenti 2 quote: – 20% per le varie forme dell’edilizia residenziale sociale, inclusi urbanizzazioni primarie e tutti i parcheggi, – 60%, urbanizzazioni primarie e tutti i parcheggi inclusi, per l’edilizia residenziale libera e edilizia convenzionata per la vendita a prezzo calmierato.[...]”;

= “5. Tra le tipologie di ERS sono individuate come tipologie prioritarie: i) unità abitative destinate alla locazione con vincolo di destinazione d’uso; ii) locazione con patto di futura vendita (o assegnazione); iii) edilizia universitaria convenzionata; iv) altre forme di co-housing; v) residenze condivise con contratti di locazione a termine; tali tipologie di ERS sono definite per un periodo non inferiore a 20 anni. Le aree cedute gratuitamente al Comune per concorrere alla realizzazione di politiche pubbliche per la casa, potranno essere concesse per la costruzione di alloggi ERP; analogamente, gli alloggi trasferiti confluiranno nel patrimonio di edilizia residenziale pubblica.”;

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

- che il PUG prevede, pertanto, negli interventi complessi di rigenerazione urbana, una quota minima obbligatoria di edilizia residenziale sociale pari ad almeno il 20% della Superficie Totale (St) e disciplina, attraverso le Norme DU1, il concorso della pianificazione urbanistica alle politiche pubbliche per la casa;

Richiamata la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 23/2024 con la quale 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;

Constatato:

- 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 conseguentemente, considerati gli indirizzi tracciati dal Consiglio Comunale, con deliberazione di Giunta Comunale n. 196 del 21/05/2025 è stato approvato l' “Avviso pubblico 2025” per la raccolta di manifestazioni di interesse per la presentazione di proposte di Accordo Operativo;

Rilevato:

- che, alla scadenza del primo termine dell'avviso pubblico 2025, con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 67/2025 è stata approvata la “Relazione istruttoria” comprensiva delle singole schede istruttorie, contenente, in particolare, le condizioni, prescrizioni e gli approfondimenti, 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, per le manifestazioni valutate positivamente in ordine all'interesse pubblico e ritenute ammissibili;
- che, con lo stesso provvedimento è stato concesso ai soggetti attuatori un arco temporale fino al 30 settembre 2025 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;
- che, nel corso della seduta per l'approvazione della proposta di deliberazione di cui sopra, con l'Emendamento n. 2, prot. 479902/2025, è stato espressamente richiesto, “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;

Considerato:

- che la principale caratteristica degli interventi di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) è quella di garantire una buona qualità dell'abitare a prezzi contenuti;
- che l'offerta di Edilizia Residenziale Sociale rappresenta uno dei criteri preferenziali per la valutazione delle proposte di Accordo Operativo, per dare attuazione ad una politica per la casa che risponda alle esigenze delle famiglie con un incremento e/o con il miglioramento del patrimonio edilizio messo a disposizione;
- che la pianificazione territoriale e urbanistica concorre alla realizzazione delle politiche pubbliche per la casa dirette a soddisfare il fabbisogno di alloggi per le famiglie meno abbienti, in conformità a quanto disposto dalla L.R. 24/2017 (artt. 34 e 35) e in coerenza con gli indirizzi e le strategie del

Piano Urbanistico Generale;

- che, a tal fine, è stato predisposto il documento recante “Linee guida per la qualificazione e valutazione di proposte di edilizia residenziale sociale negli interventi complessi di rigenerazione”, che sostituisce il precedente approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 23/2024, necessario per la predisposizione e la valutazione degli interventi di ERS, nell’ambito dei procedimenti attuativi del PUG;

- che i contenuti del documento di cui sopra sono riferiti alla valutazione delle proposte di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) negli interventi complessi di rigenerazione urbana all’interno del territorio urbanizzato previsti dal Piano Urbanistico Generale (PUG) del Comune di Modena.

Valutato:

- che le proposte contenute nel documento “Linee guida per la qualificazione e valutazione di proposte di edilizia residenziale sociale negli interventi complessi di rigenerazione” sono state presentate, nell’ambito di diversi momenti di confronto, alle associazioni e ai portatori di interesse operanti nei settori di riferimento, al fine di acquisire osservazioni, contributi e indicazioni utili alla definizione del documento;

- che il confronto svolto ha consentito di approfondire i contenuti delle Linee guida, con particolare riferimento alle condizioni di sostenibilità economico-finanziaria degli interventi, alle modalità di realizzazione dell’ERS e alla necessità di assicurare un’adeguata integrazione delle proposte nel contesto urbano e territoriale di riferimento;

- che, anche alla luce dell’aggiornamento delle Linee guida per la qualificazione e valutazione delle proposte di Edilizia Residenziale Sociale e della necessità di consentire ai soggetti attuatori che hanno presentato manifestazione di interesse entro il primo termine dell’Avviso pubblico di recepirne compiutamente gli indirizzi nella predisposizione delle proposte progettuali, risulta opportuno differire al 1 febbraio 2027 la scadenza già fissata al 30 settembre 2026 per la presentazione delle proposte di Accordo Operativo o di intervento complesso;

Ritenuto pertanto necessario approvare il documento recante “Linee guida per la qualificazione e valutazione di proposte di edilizia residenziale sociale negli interventi complessi di rigenerazione” allegato al presente atto quale parte integrante e sostanziale.

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 attribuzione e conferma degli incarichi dirigenziali, ai sensi della normativa vigente e dell’art. 75 dello Statuto dell’Ente, della Dirigente Responsabile del Settore Pianificazione e gestione del territorio, ing. Maria Sergio;

Visto il parere favorevole della Dirigente Responsabile del Settore Pianificazione e gestione del territorio, ing. Sergio Maria, 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, ing. Luca Chiantore, 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 nella seduta del 30/06/2026;

D e l i b e r a

per tutte le motivazioni espresse in premessa e qui integralmente richiamate:

1) di approvare il documento recante “Linee guida per la qualificazione e la valutazione di proposte di edilizia residenziale sociale (ERS) negli interventi complessi di rigenerazione urbana”, allegato al presente atto quale parte integrante e sostanziale, che sostituisce il precedente approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 23/2024, al fine di fornire gli elementi necessari alla predisposizione e valutazione di interventi di Edilizia Residenziale Sociale (ERS), sia in termini di criteri di ammissibilità che in termini di requisiti, in conformità a quanto disposto dalla L.R. 24/2017 (artt. 34 e 35), dagli indirizzi e strategie nonché alla disciplina del Piano Urbanistico Generale (PUG):

= in sede di presentazione di interventi complessi qualificati all'art.3.3.2 delle Norme - DU1- del PUG quali Accordi Operativi, Permessi di costruire convenzionati, o Piani Attuativi di Iniziativa Pubblica;

= in sede di presentazione di interventi complessi qualificati all'art.3.3.3 delle Norme - DU1- del PUG, Accordi Operativi;

2) che le “Linee guida per la qualificazione e valutazione di proposte di edilizia residenziale sociale negli interventi complessi di rigenerazione” definiscono inoltre, per gli interventi di cui al punto antecedente, gli eventuali contributi che il soggetto attuatore dovrà corrispondere all'amministrazione comunale per la mancata cessione o realizzazione di quota minima ERS;

3) di dare atto infine che si darà corso agli obblighi di pubblicazione previsti dal D.Lgs. 14 marzo 2013, n. 33 recante “Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle Pubbliche Amministrazioni”.

Del che si è redatto il presente verbale, letto e sottoscritto con firma digitale

Il Presidente
CARPENTIERI ANTONIO

Il Segretario Generale
DI MATTEO MARIA



Comune di Modena

Il Sindaco

Modena, 06/07/2026

Prot.n. 257151 del 06/07/2026

Clas. 02.01, fasc. 2026/2

Al Presidente del Consiglio Comunale

OGGETTO: EMENDAMENTO ALLA PROPOSTA NUMERO 2408/2026 AVENTE PER OGGETTO "LINEE GUIDA PER LA QUALIFICAZIONE E VALUTAZIONE DI PROPOSTE DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE NEGLI INTERVENTI COMPLESSI DI RIGENERAZIONE", CHE SOSTITUISCONO LE PRECEDENTI APPROVATE CON DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 23/2024, NECESSARIE PER LA PREDISPOSIZIONE E LA VALUTAZIONE DEGLI INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE (ERS), NELL'AMBITO DEI PROCEDIMENTI ATTUATIVI DEL PUG - APPROVAZIONE

EMENDAMENTO AL TESTO DELLA DELIBERA

Emendamento

A pag. 8 nella tabella, **sostituire il parametro di "1,5" con il parametro "1,75".**

In particolare, il testo:

"Ai soli fini della valutazione dell'interesse pubblico della proposta, fermo restando la dotazione minima del fabbisogno di ERS di cui alla disciplina del PUG Norme DU1 art. 4.6, si assumono i seguenti parametri per la quantificazione della quota ERS eccedente il 20% di Superficie Totale (St):

se l'intera dotazione è proposta in locazione a termine non inferiore ad anni 20

$(20\% + \% \text{ eccedenza}) * 1,50 = \% \text{ ERS ai fini dell'interesse pubblico}$

è sostituito dal seguente:

"Ai soli fini della valutazione dell'interesse pubblico della proposta, fermo restando la dotazione minima del fabbisogno di ERS di cui alla disciplina del PUG Norme DU1 art. 4.6, si assumono i seguenti parametri per la quantificazione della quota ERS eccedente il 20% di Superficie Totale (St):

Piazza Grande, 16 - 41121 Modena
tel. 059 2032419/2032420
fax 059 2032560
sindaco@comune.modena.it

se l'intera dotazione è proposta in locazione a termine non inferiore ad anni 20
(20% + % eccedenza) * **1,75** = % ERS ai fini dell'interesse pubblico"

Conseguentemente:

al paragrafo 2.7, a pag. 9, **sostituire il parametro "1,50" con il parametro "1,75"**.

In particolare, il testo:

"Fermo restando la dotazione minima del fabbisogno di ERS di cui alla disciplina del PUG – elaborato DU1 Norme art. 4.6, ai fini della valutazione dell'interesse pubblico della proposta si assumono i seguenti parametri per la quantificazione della quota ERS eccedente il 20% di Superficie Totale (St):

Coefficiente moltiplicativo K da applicare alla quota eccedente il 20% di superficie totale (St)	
In locazione a termine non inferiore ad anni 20	K = 1,50
In affidamento ad Agenzia Casa	K = 3,00

Se l'intera dotazione ERS è proposta in locazione a termine non inferiore ad anni 20:
(20% + % eccedenza) * **1,50** = % ERS ai fini dell'interesse pubblico".

è sostituito dal seguente:

"Fermo restando la dotazione minima del fabbisogno di ERS di cui alla disciplina del PUG – elaborato DU1 Norme art. 4.6, ai fini della valutazione dell'interesse pubblico della proposta si assumono i seguenti parametri per la quantificazione della quota ERS eccedente il 20% di Superficie Totale (St):

Coefficiente moltiplicativo K da applicare alla quota eccedente il 20% di superficie totale (St)	
In locazione a termine non inferiore ad anni 20	K = 1,75
In affidamento ad Agenzia Casa	K = 3,00

Se l'intera dotazione ERS è proposta in locazione a termine non inferiore ad anni 20:
(20% + % eccedenza) * **1,75** = % ERS ai fini dell'interesse pubblico".

Il Sindaco di Modena

MASSIMO MEZZETTI

(Sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 20 D.Lgs. n. 82/2005 e ss.mm.ii.)

Il Sindaco

(da compilare in caso di stampa)

La presente copia, composta da n. _____ fogli, è conforme all'originale digitale conservato agli atti del Comune di Modena, registrato con prot. n. _____ del _____, sottoscritto digitalmente da _____ il _____, con certificato valido dal _____ al _____ (art. 23, c. 1, D.Lgs 82/2005 e ss.mm.ii.)

Modena, li _____ L'incaricato _____
(nome) (cognome)

(firma dell'incaricato)

Il Sindaco



COMUNE DI MODENA

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA SETTORE PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO

OGGETTO: EMENDAMENTO prot. 257151/2026 alla proposta di deliberazione n. 2408/2026 avente per oggetto "LINEE GUIDA PER LA QUALIFICAZIONE E VALUTAZIONE DI PROPOSTE DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE NEGLI INTERVENTI COMPLESSI DI RIGENERAZIONE", CHE SOSTITUISCONO LE PRECEDENTI APPROVATE CON DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 23/2024, NECESSARIE PER LA PREDISPOSIZIONE E LA VALUTAZIONE DEGLI INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE (ERS), NELL'AMBITO DEI PROCEDIMENTI ATTUATIVI DEL PUG - APPROVAZIONE"

Si esprime parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica dell'emendamento prot. 257151/2026 alla proposta di deliberazione n. 2408/2026, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.;

Modena li, 06/07/2026

Sottoscritto dal Dirigente
(SERGIO MARIA)
con firma digitale



COMUNE DI MODENA

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE **Settore Risorse Finanziarie**

OGGETTO: EMENDAMENTO prot. 257151/2026 alla proposta di deliberazione n. 2408/2026 avente per oggetto "LINEE GUIDA PER LA QUALIFICAZIONE E VALUTAZIONE DI PROPOSTE DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE NEGLI INTERVENTI COMPLESSI DI RIGENERAZIONE", CHE SOSTITUISCONO LE PRECEDENTI APPROVATE CON DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 23/2024, NECESSARIE PER LA PREDISPOSIZIONE E LA VALUTAZIONE DEGLI INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE (ERS), NELL'AMBITO DEI PROCEDIMENTI ATTUATIVI DEL PUG - APPROVAZIONE"

Si esprime parere FAVOREVOLE in merito alla regolarità contabile dell'emendamento prot. 257151/2026 alla proposta di deliberazione n. 2408/2026, ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL..

Modena li, 06/07/2026

Sottoscritto dal Dirigente

(CHIANTORE LUCA)
con firma digitale

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



**Comune
di Modena**

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

Sommario

1	Premesse e quadro di riferimento	3
2	L'edilizia residenziale sociale (ERS) nel PUG di Modena	3
2.1	Quota minima di ERS negli interventi di rigenerazione complessi	3
2.2	Realizzazione della quota ERS su area privata	4
2.3	Realizzazione della quota ERS su aree cedute gratuitamente al Comune di Modena	4
2.4	Facoltà di proporre la locazione dell'ERS all'Agenzia Casa	5
2.5	Criteri incentivanti.....	6
2.6	Comparti con Superficie Territoriale inferiore a un ettaro.....	6
2.7	Casi particolari e monetizzazioni.....	9
2.8	Specifiche tecniche – criteri premiali.....	9
3	Sostenibilità economico-finanziaria delle proposte.....	11
3.1	Elementi della proposta	11
3.2	Prezzi massimi di alienazione degli alloggi ERS.....	11
3.2.1	Ambito di applicazione.....	11
3.2.2	Formazione del prezzo massimo calmierato e modalità di aggiornamento	12
3.2.3	Valore delle aree ai fini della determinazione del prezzo massimo calmierato	13
3.2.4	Costo di costruzione alloggi e modalità di aggiornamento.....	13
3.2.5	Spese tecniche e generali.....	13
3.3	Superficie lorda vendibile (SLV).....	14
3.4	Canoni di locazione	15
3.4.1	Ambito di applicazione.....	15
3.4.2	Modalità di calcolo e aggiornamento	15
3.4.3	Quota di alloggi a disposizione del Comune di Modena	15
3.4.4	Rinvio.....	15
3.5	Indicazioni per la disciplina della locazione con patto di futura vendita	15
4	Disciplina delle convenzioni di Edilizia Residenziale Sociale	16

4.1	Convenzioni.....	16
4.2	Durata e criteri	16
4.3	Beneficiari degli alloggi ERS	17
4.3.1	Requisiti soggettivi generali obbligatori.....	17
4.3.2	Ulteriori requisiti soggettivi preferenziali.....	17
4.3.3	Trasparenza delle procedure di assegnazione/cessione degli alloggi.....	18
4.3.4	Garanzie per i beneficiari	18
4.4	Requisiti degli operatori economici	18
4.5	Mutui.....	19
4.6	Modalità di pagamento degli alloggi.....	19
5	Requisiti minimi qualitativi e Valutazione del beneficio pubblico del PUG	19
5.1	Inserimento nel contesto – Localizzazione	21
5.2	Inserimento nel contesto – Tipologia edilizia	21
5.3	Mobilità sostenibile.....	22
5.4	Qualità ecologica.....	22
5.5	Attacco a terra.....	22
5.6	Mix abitativo	22
5.7	Mix funzionale.....	23
5.8	Aspetto sociale	23

1 Premesse e quadro di riferimento

I contenuti del presente documento sono riferiti alla valutazione delle proposte di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) negli interventi complessi di rigenerazione urbana all'interno del territorio urbanizzato previsti dal Piano Urbanistico Generale (PUG) del Comune di Modena.

Il quadro normativo di riferimento comprende:

- Normativa nazionale in materia di alloggio sociale (DM del 22 aprile 2008);
- Legge Regionale Emilia-Romagna n. 24/2017 “- “Disciplina regionale sulla tutela e l’uso del territorio”;
- Atto di coordinamento tecnico sulle dotazioni territoriali - Regione Emilia-Romagna (DGR 110/2021);
- Strategia, ValSAT e disciplina del PUG.

2 L’edilizia residenziale sociale (ERS) nel PUG di Modena

La Legge Regionale n. 24/2017, art. 34 comma 3, precisa che nei Comuni ad alta tensione abitativa, dei quali Modena fa parte, le trasformazioni dovranno prevedere una quota complessiva di Edilizia Residenziale Sociale **non inferiore al 20 per cento degli alloggi ammissibili**. Nel PUG, ai fini del calcolo di tale standard minimo, si assume come riferimento la **Superficie Totale (St) ammissibile risultante dal calcolo della capacità edificatoria**, al netto della quota di Superficie totale destinata alle opere di urbanizzazione secondaria (dotazioni pubbliche).

Tale quota è **obbligatoria negli interventi complessi** (fanno eccezione gli ampliamenti di attività produttive esistenti e gli interventi per l’insediamento di start-up innovative, centri di ricerca convenzionati con Unimore o altre università, o centri di formazione professionale).

Le Norme DU1 del PUG disciplinano l’EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE all’art. 4.6 “CONCORSO DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E URBANISTICA ALLA REALIZZAZIONE DELLE POLITICHE PUBBLICHE PER LA CASA”.

Tale disciplina prevede, in particolare, al comma 2 lettera c. che “nel caso di interventi di rigenerazione complessi, assumendo che il 20% della superficie territoriale sia necessario per assicurare le dotazioni minime, il restante 80% potrebbe essere suddiviso nelle seguenti 2 quote: – 20% per le varie forme dell’edilizia residenziale sociale, inclusi urbanizzazioni primarie e tutti i parcheggi, – 60%, urbanizzazioni primarie e tutti i parcheggi inclusi, per l’edilizia residenziale libera e edilizia convenzionata per la vendita a prezzo calmierato”.

È previsto, inoltre, al comma 5 che le tipologie ERS individuate come prioritarie sono:

- unità abitative destinate alla locazione con vincolo di destinazione d’uso;
- locazione con patto di futura vendita (o assegnazione);

- edilizia universitaria convenzionata;
- altre forme di co-housing;
- residenze condivise con contratti di locazione a termine.

Tali tipologie di ERS sono definite per un periodo non inferiore a 20 anni.

Inoltre, al comma 7 dello stesso articolo, è prevista la facoltà del Comune, attraverso appositi bandi o avvisi pubblici, in ragione dell'evoluzione dei diversi segmenti di disagio abitativo, specificare le tipologie di ERS, ivi compresa la vendita agevolata, nonché la durata del periodo di affitto.

2.1 Quota minima di ERS negli interventi di rigenerazione complessi

Con riferimento alla quota obbligatoria minima del 20% di ERS da destinare alle varie forme di edilizia residenziale convenzionata, incluse urbanizzazioni primarie e tutti i parcheggi, si precisa che il 20% di ERS rappresenta la porzione di Superficie Territoriale (Ster) necessaria a realizzare la quota ERS minima. Tale quota obbligatoria corrisponde al 20% della Superficie Totale (St) di progetto, al netto della quota di Superficie totale destinata alle opere di urbanizzazione secondaria (dotazioni pubbliche).

Essa potrà essere realizzata:

- **su area privata (superficie fondiaria);**
- **su area ceduta al Comune di Modena.**

Con riferimento alle aree private da rigenerare, è facoltà dell'Amministrazione Comunale accettare proposte che prevedono la realizzazione dell'ERS in aree non facenti parte dell'intervento di trasformazione proposto.

Incentivi e premialità sono specificati di seguito nel paragrafo "Criteri incentivanti".

La locazione permanente è sempre ammessa.

Nel contesto urbano di riferimento, il Comune potrà valutare proposte che prevedano la realizzazione dell'ERS in un edificio dedicato, qualora le quote richieste ne consentano l'accorpamento.

2.2 Realizzazione della quota ERS su area privata

- a) L'operatore propone di realizzare la quota minima di superficie totale da destinarsi ad ERS all'interno della Superficie Fondiaria (SF).

In tal caso è prevista la sola cessione al patrimonio pubblico delle aree per le dotazioni di U2 nella misura di almeno il 20% della Superficie Territoriale (Ster) del comparto, calcolate applicando la Tabella 6 – Dotazioni territoriali e posti auto pertinenziali in relazione ai gruppi funzionali del PUG – elaborato DU1 Norme.

L'ERS realizzato dovrà essere destinato a:

- locazione di lungo periodo non inferiore a 20 anni.

b) L'operatore ha la facoltà di proporre la cessione di una ulteriore area urbanizzata al Comune di Modena (stimata nel 20% della Superficie Territoriale), eccedente le dotazioni di U2 di cui sopra, per la realizzazione delle politiche pubbliche per la casa.

In tal caso, saranno ammesse sull'area privata:

- la locazione a termine (minimo 8 anni);
- la locazione con patto di futura vendita;
- le residenze condivise temporanee (RCT) convenzionate;
- la vendita convenzionata.

c) Nel caso la proposta preveda la realizzazione di una quota ERS eccedente il 20% della Superficie Totale (St) sarà possibile destinare l'eccedenza alla vendita a prezzi convenzionati calmierati e alla locazione con patto di futura vendita a prezzi calmierati.

È consentito, inoltre, l'insediamento di RCT (residenze condivise temporanee) e ACT (alloggi condivisi temporanei) solo se convenzionati con il Comune di Modena e/o altri soggetti aventi finalità pubbliche e a canoni calmierati definiti di concerto con l'Amministrazione Comunale per l'intera dotazione di alloggi/posti letto, nonché altre forme di social housing/cohousing destinate all'affitto convenzionato.

2.3 Realizzazione della quota ERS su aree cedute gratuitamente al Comune di Modena

Le aree cedute gratuitamente al Comune di Modena per l'attuazione di politiche pubbliche per la casa, aggiuntive alla dotazione di U2 minima del 20%, valutato il prevalente interesse pubblico, potranno essere concesse in diritto di superficie per la realizzazione di quote di edilizia residenziale convenzionata destinate alla locazione di lungo periodo non inferiore a 20 anni.

In tal caso, il Concessionario costruisce e gestisce gli immobili per l'intero periodo di locazione.

Allo scadere del vincolo locativo, il concessionario potrà alienare la proprietà superficiaria degli immobili ad un prezzo di convenzionamento calmierato.

Nel caso di locazione a lungo termine è ammessa la possibilità per il concessionario di vendere in blocco gli alloggi ERS a soggetti che hanno nel proprio statuto la gestione di affitti a lungo termine, subentrando ai vincoli convenzionali.

2.4 Facoltà di proporre la locazione dell'ERS all'Agenzia Casa

L'operatore può proporre all'Agenzia Casa del Comune di Modena la locazione degli immobili ERS realizzati su area privata o su area concessa in diritto di superficie. In tal caso, in presenza di specifica intesa, il periodo della locazione per 20 anni potrà essere ridotto di 1/5 applicando una decurtazione non inferiore al 30% sui canoni calcolati ai sensi degli accordi territoriali vigenti in attuazione della L. 431/98.

2.5 Criteri incentivanti

Ai sensi dell'art. 22 dell'Atto di Coordinamento delle Dotazioni Territoriali della Regione Emilia-Romagna (DGR 110/2021), è previsto che, allo scopo di favorire l'attuazione delle politiche pubbliche per la casa e di promozione sociale stabilite dalla Strategia, gli Accordi Operativi e i Piani Attuativi di Iniziativa Pubblica possono riconoscere ulteriori quote edificatorie a compensazione dell'impegno assunto dal privato di realizzare, nell'ambito dell'intervento di riuso e rigenerazione urbana, una quota di alloggi di ERS.

Pertanto, si stabilisce per gli interventi realizzati su aree pubbliche concesse in diritto di superficie che le quantità edificatorie derivanti dall'indice perequativo raggiunto grazie alla Valutazione del Beneficio Pubblico (art. 2.4.3 delle DU1 - Norme del PUG) potranno essere incrementate, con riferimento alla Superficie totale (St), come di seguito:

Tabella 1 – Premialità (concessione diritto di superficie)

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

2.6 Comparti con Superficie Territoriale inferiore a un ettaro

Per i comparti aventi una superficie territoriale inferiore a 1 ettaro, pur ritenendo prioritaria per l'Amministrazione la locazione permanente o di lungo periodo non inferiore a 20 anni, l'operatore può proporre di realizzare la quota minima di superficie totale di ERS anche in vendita convenzionata a prezzi calmierati sulla sua area privata.

Al fine di garantire la sostenibilità economica della proposta, l'operatore dovrà corrispondere una compensazione per la trasformazione della tipologia di ERS da locazione a vendita convenzionata pari a euro 230,00 al mq di Superficie Totale (St) trasformata.

	ERS SU AREA PRIVATA			ERS SU AREA CEDUTA AL COMUNE DI MODENA	
	gestita dall'operatore	affidamento ad Agenzia Casa	Con cessione di ulteriore area al Comune di Modena (stimato 20% della Ster)	Cessione in diritto di superficie in gestione all'operatore	Cessione in diritto di superficie con affidamento ad Agenzia Casa
Forme di ERS ammesse	- Locazione permanente - Locazione a termine non inferiore a 20 anni	- Locazione permanente - Locazione a termine non inferiore a 20 anni	- Locazione permanente - Locazione a termine non inferiore a 8 anni - Locazione con patto di futura vendita - Residenze Condivise Temporanee (RCT) - Vendita convenzionata	- Locazione permanente - Locazione a termine non inferiore a 20 anni	- Locazione permanente - Locazione a termine non inferiore a 20 anni
Per quote ERS eccedenti il 20% di Superficie Totale <i>(quota obbligatoria)</i> (quota ai fini della valutazione dell'interesse pubblico)	- Vendita a prezzi calmierati - Locazione con patto di futura vendita - Residenze Condivise Temporanee (RCT)/Alloggi Condivisi Temporanei (ACT) convenzionate - Forme di social housing/cohousing destinate all'affitto				
	Ai soli fini della valutazione dell'interesse pubblico della proposta, fermo restando la dotazione minima del fabbisogno di ERS di cui alla disciplina del PUG Norme DU1 art. 4.6, si assumono i seguenti parametri per la quantificazione della quota ERS eccedente il 20% di Superficie Totale (St): se l'intera dotazione è proposta in locazione a termine non inferiore ad anni 20 $(20\% + \% \text{ eccedenza}) * 1,75 = \% \text{ ERS ai fini dell'interesse pubblico}$ se l'intera dotazione è proposta in affidamento ad Agenzia Casa $(20\% + \% \text{ eccedenza}) * 3,00 = \% \text{ ERS ai fini dell'interesse pubblico}$				
Premialità in termini di Superficie Totale (St)	In caso di quote eccedenti il 20% della Superficie Totale (St), premialità da calcolare sulla base della Valutazione del Beneficio Pubblico (VBP)	Incremento del 15% della Superficie Totale (St) di progetto da destinarsi ad Edilizia Residenziale Sociale (esclusa la vendita convenzionata a prezzo calmierato)		Per affitto di 20 anni: + 20% della Superficie Totale (St) Per affitto permanente: + 70% della Superficie Totale (St) fino all'indice di sostenibilità	

Incentivi e/o agevolazioni		- Affidamento della gestione ad Agenzia Casa - Riduzione IMU - Garanzia di incasso monte canoni			- Affidamento della gestione ad Agenzia Casa - Riduzione IMU - Garanzia di incasso monte canoni
Condizionamenti		Decurtazione del 30% del canone in presenza di riduzione del periodo locativo nella misura massima di 1/5			Decurtazione del 30% del canone in presenza di riduzione del periodo locativo nella misura massima di 1/5
Scomparti opere di urbanizzazione	- Come previsto ai sensi della Delibera Regionale n° 186/2018 e la Delibera di Consiglio Comunale n° 69/2019 - La quota di costo di costruzione (QCC) non è dovuta per l'Edilizia Residenziale Sociale a seguito di convenzionamento ai sensi dell'art. 33 L.R. n. 15/2013				
Requisiti	- Obbligo convenzionamento ai sensi dell'art. 33 legge 15/2013 - Riduzione del 10 % sul canone concordato per le forme di locazione - Requisiti specifici per categorie di beneficiari - Rispondenza ai criteri progettuali delle linee guida dell'Edilizia Residenziale Sociale				
	Per le Residenze Condivise Temporanee (RCT) obbligo di convenzionamento ai sensi dell'allegato 5 del Regolamento Edilizio		Per le Residenze Condivise Temporanee (RCT) obbligo di convenzionamento ai sensi dell'allegato 5 del Regolamento Edilizio		
Quota di alloggi a disposizione del Comune	Una quota non inferiore al 30% di alloggi ERS destinati alla locazione a termine dovrà essere messa a disposizione del Comune di Modena (Agenzia Casa) o altro Ente indicato dall'amministrazione comunale (paragrafo 3.4.3). Resta inteso che il Comune di Modena, o altro Ente, si riserva la facoltà di valutare l'effettiva presa in gestione di tale quota. Per questi alloggi il canone, calcolato ai sensi del paragrafo 3.4.2, sarà ridotto del 20%.				

2.7 Casi particolari e monetizzazioni

Fermo restando la dotazione minima del fabbisogno di ERS di cui alla disciplina del PUG – elaborato DU1 Norme art. 4.6, ai fini della valutazione dell'interesse pubblico della proposta si assumono i seguenti parametri per la quantificazione della quota ERS eccedente il 20% di Superficie Totale (St):

Coefficiente moltiplicativo K da applicare alla quota eccedente il 20% di superficie totale (St)	
In locazione a termine non inferiore ad anni 20	K = 1,75
In affidamento ad Agenzia Casa	K = 3,00

Se l'intera dotazione ERS è proposta in locazione a termine non inferiore ad anni 20:

$(20\% + \% \text{ eccedenza}) * 1,75 = \% \text{ ERS ai fini dell'interesse pubblico}$

Se l'intera dotazione ERS è proposta in affidamento ad Agenzia Casa:

$(20\% + \% \text{ eccedenza}) * 3,00 = \% \text{ ERS ai fini dell'interesse pubblico}$

Negli interventi di **Edilizia Residenziale Sociale**, limitatamente ai casi interessati da processi di riuso e rigenerazione dei tessuti esistenti, in coerenza con gli artt. 4.5 (comma 5) e 4.5.1 (comma 2) del PUG del Comune di Modena, il secondo posto auto pertinenziale per ciascun alloggio destinato ad ERS può essere realizzato in forma non chiusa e a raso, in area scoperta, al fine di garantire maggiore flessibilità progettuale, contenere i costi di realizzazione e favorire soluzioni insediative più sostenibili sotto il profilo ambientale e del consumo di suolo. In tale configurazione la superficie del secondo posto auto pertinenziale per ciascun alloggio destinato ad ERS non viene calcolata nel calcolo della Superficie totale.

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

Negli **interventi complessi misti a prevalente funzione commerciale o terziaria** in rigenerazione l'amministrazione comunale può valutare la corresponsione di un contributo in luogo della realizzazione della quota minima di ERS calcolata sulla Superficie Totale (St) quando:

- non emergano carenze o criticità particolari, dall'analisi del contesto e dal quadro rionale di riferimento, in ordine all'offerta abitativa in termini di tipologie di alloggi e tipi di attività e spazi integrativi idonei a interpretare le esigenze esistenti;
- le dimensioni complessive, o la conformazione dell'area non consentano di realizzare interventi sostenibili sotto il profilo funzionale (per esempio, quando corrispondono a fazzoletti di terreno marginali e scarsamente integrati con il contesto, o le aree siano

condizionate da aspetti vincolistici che ne limitano fortemente l'edificabilità o siano in adiacenza ad aree produttive o infrastrutture impattanti);

- il reperimento di aree per ERS, anche fuori comparto, non risponda a sufficienti criteri di sostenibilità e funzionalità.

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

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

Ai fini della quantificazione del contributo da corrispondere all'Amministrazione in luogo della realizzazione della quota minima di ERS, si assumono, quale riferimento per il calcolo, **i valori O.M.I.** pubblicati periodicamente dall'Agenzia delle Entrate.

Alla data di presentazione della proposta viene assunto come riferimento il valore di mercato massimo dell'O.M.I. nella fascia e zona di ubicazione dell'intervento relativo alla tipologia **"Abitazioni Civili"**, allo stato conservativo **"OTTIMO"**. Qualora non fosse presente lo stato conservativo di cui sopra, si assumerà quale riferimento il valore massimo dello stato conservativo **"NORMALE"** incrementato del 30%.

Il contributo da corrispondere sarà pari al **15%** del valore calcolato come sopra moltiplicato per la Superficie totale (St) non realizzata.

Per interventi che interessano un'area inferiore a un ettaro è ammessa la corresponsione al Comune di un contributo pari al valore del 20% delle aree destinate a nuove costruzioni (Superficie Territoriale Ster).

Ai fini del calcolo di tale contributo, si assumono i valori massimi OMI nella fascia e zona di ubicazione dell'intervento relativo alla tipologia **"Abitazioni Civili"**, allo stato conservativo **"OTTIMO"**. Qualora non fosse presente lo stato conservativo di cui sopra, si assumerà quale riferimento il valore massimo dello stato conservativo **"NORMALE"** incrementato del 30%. Al valore così calcolato si applicherà un'incidenza media delle aree (Superficie Territoriale Ster) pari al 20%.

Tale valore rappresenta il valore dell'area per mq da rapportarsi alla Superficie Totale (St) di ERS non realizzata.

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

2.8 Specifiche tecniche – criteri premiali

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

In tal caso, ai fini attuativi:

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

3 Sostenibilità economico-finanziaria delle proposte

3.1 Elementi della proposta

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

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

3.2 Prezzi massimi di alienazione degli alloggi ERS

3.2.1 Ambito di applicazione

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

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

3.2.2 Formazione del prezzo massimo calmierato e modalità di aggiornamento

Nella formazione del prezzo calmierato si dovrà tener conto delle seguenti voci con riferimento alla superficie indicata al paragrafo 3.3:

- valore delle aree, secondo quanto stabilito nel successivo paragrafo 3.2.3;
- costo di costruzione, secondo quanto indicato nel successivo paragrafo 3.2.4;
- contributo di costruzione (oneri U1-U2-QCC), secondo quanto previsto dalla deliberazione di Consiglio Comunale n. 69/2019, come integrata dalla DGR n. 91/2024 a partire dalla data di pubblicazione sul BURERT n. 20 del 23/01/2024;
- spese tecniche e generali, secondo quanto indicato nel successivo paragrafo 3.2.5;

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

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

È riconosciuta la facoltà ai conduttori degli alloggi in locazione a termine, secondo quanto previsto dal Regolamento di edilizia convenzionata e agevolata approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 33/2018, di chiedere di acquistare l'alloggio oggetto del contratto di locazione a condizione che siano trascorsi almeno quattro anni dalla stipula del contratto medesimo. Tale facoltà è riconosciuta solo nel caso di ERS realizzata in diritto di superficie fatti salvi eventuali aggiornamenti dei regolamenti comunali.

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

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

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

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

Ai fini della determinazione del valore convenzionale delle aree si assume, quale riferimento per il calcolo, il minore tra i seguenti valori determinati secondo i seguenti casi A e B:

caso A)

1. il valore corrispondente tra i valori O.M.I. pubblicati periodicamente dall'Agenzia delle Entrate. Alla data di presentazione della proposta viene assunto come riferimento il valore di mercato massimo dell'O.M.I. relativo alla fascia e zona di ubicazione dell'intervento con riferimento alla tipologia "Abitazioni Civili", allo stato conservativo "OTTIMO". Qualora tale valore non fosse presente, si assumerà quale riferimento il valore massimo dello stato conservativo "NORMALE" incrementato del 30%.
1. Il valore unitario del terreno oggetto di intervento sarà determinato applicando al valore così calcolato un'incidenza dell'area pari al 20%, con riferimento agli interventi in edilizia libera.
2. Per gli interventi di edilizia ERS realizzati su area privata per la vendita calmierata, con o senza vincoli di destinazione alla locazione, si assumerà come riferimento il valore così determinato, ridotto del 50%.

caso B) il prezzo di acquisto risultante da contratto di compravendita o da contratto preliminare di compravendita, comprovato da idoneo atto, sommato agli eventuali costi di bonifica documentati.

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

3.2.4 Costo di costruzione alloggi e modalità di aggiornamento

Per costo di costruzione deve intendersi l'importo dei lavori occorrenti per ultimare a regola d'arte gli interventi di ERS e comprensivi di oneri di sicurezza.

Il costo di costruzione di riferimento massimo, comprendente i costi della manodopera, dei materiali, dei noli, dei trasporti e degli utili del costruttore. Esso non potrà superare in ogni caso quello determinato ai sensi del prezziario delle opere pubbliche vigente della Regione Emilia-Romagna.

Tale costo resterà invariato per la durata massima di 12 mesi dall'approvazione della proposta.

Solo nel caso di ritardi imputabili all'amministrazione, per il rilascio dei titoli edilizi, si procederà ad aggiornare il costo di costruzione con frequenza semestrale, a datare dalla scadenza del periodo di

cui sopra, sulla base della variazione dell'indice Istat del costo di costruzione di un fabbricato residenziale fino alla data di presentazione del titolo edilizio.

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

3.2.5 Spese tecniche e generali

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

Le spese di mediazione immobiliare e relative fidejussioni a garanzia dei pagamenti restano a carico del proponente.

Le spese tecniche ammesse non possono superare il 9% del costo di costruzione. Le spese generali ammesse non possono superare il 7%, fatti salvi eventuali aggiornamenti stabiliti dalla normativa vigente e dai regolamenti comunali.

3.3 Superficie lorda vendibile (SLV)

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

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

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

3.4 Canoni di locazione

3.4.1 Ambito di applicazione

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

3.4.2 Modalità di calcolo e aggiornamento

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

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

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

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

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

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

3.4.3 Quota di alloggi a disposizione del Comune di Modena

Una quota non inferiore al 30% di alloggi ERS destinati alla locazione a termine su aree concesse in diritto di superficie o private potrà essere messa a disposizione del Comune di Modena (Agenzia Casa) o altro Ente indicato dall'amministrazione comunale. Per questi alloggi il canone, calcolato ai sensi del paragrafo 3.4.2 sarà ridotto del 20%.

3.4.4 Rinvio

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

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

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

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

Il contratto deve prevedere:

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

Tutti gli importi versati dal conduttore in conto vendita devono essere garantiti da garanzia fideiussoria ai sensi di legge.

4 Disciplina delle convenzioni di Edilizia Residenziale Sociale

4.1 Convenzioni

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

4.2 Durata e criteri

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

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

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

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

- alle caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi;

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

La convenzione dovrà disciplinare, inoltre, tutti gli indicatori edilizi che in sede di valutazione del beneficio pubblico del progetto hanno premiato l'operatore (vedasi capitolo 5).

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

4.3 Beneficiari degli alloggi ERS

4.3.1 Requisiti soggettivi generali obbligatori

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

- cittadinanza italiana o altra condizione ad essa equiparata prevista dalla legislazione vigente;
- residenza o sede dell'attività lavorativa nel Comune di Modena;
- il nucleo familiare che si trasferisce nell'alloggio ERS deve trovarsi nelle condizioni di impossidenza riferite al comune di Modena e comuni contermini, come definite dall'art. 4 del Regolamento di edilizia convenzionata e agevolata, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 33/2018;
- possesso dei requisiti di moralità, definiti dall'art.2 del suddetto Regolamento, da attestarsi mediante dichiarazione sostitutiva resa ai sensi degli art. 46 e 47 del DPR 445/2000.

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

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

4.3.2 Ulteriori requisiti soggettivi preferenziali

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

- nucleo familiare residente a Modena in alloggi in locazione, con preferenza di chi occupa alloggi inadeguati. Per alloggio non adeguato a tal fine si intende quello di superficie abitabile inferiore a 14 mq per ogni abitante, per i primi 4 abitanti, e mq 10, per ciascuno dei successivi, ai sensi dell'art. 2 del D.M. 5 luglio 1975, in particolare quando siano presenti barriere architettoniche;

- nucleo familiare con presenza di persona con disabilità certificata, pari o superiore al 66%;
- nucleo familiare monogenitoriale con minori di età inferiore a 18 anni, con figli fiscalmente a carico, anche parzialmente;
- nucleo familiare di cui almeno uno dei componenti abbia un'età pari o superiore a 65 anni;
- nuclei familiari residenti a Modena sottoposti a provvedimenti esecutivi di sfratto per cause diverse dalla morosità;
- enti del terzo settore iscritti all'apposito registro unico nazionale ai sensi del D. Lgs. n. 117/2017 "Codice del terzo settore a norma dell'art. 1 comma 2 lett. b della L. 6 giugno 2016 n. 106".

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

4.3.3 Trasparenza delle procedure di assegnazione/cessione degli alloggi

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

4.3.4 Garanzie per i beneficiari

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

In particolare, il soggetto attuatore dovrà inviare al Comune i preliminari d'acquisto registrati, nonché la fideiussione prevista dall'art. 2 del Dlgs n. 122/2005 e s. m. e i., entro 30 giorni dalla registrazione; la fideiussione dovrà essere bancaria o assicurativa rilasciata ai sensi di legge.

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

4.4 Requisiti degli operatori economici

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

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

4.5 Mutui

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

4.6 Modalità di pagamento degli alloggi

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

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

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

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

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

La fideiussione dovrà essere bancaria o assicurativa (primario istituto in ambito nazionale) rilasciata ai sensi di legge.

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

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

5 Requisiti minimi qualitativi e Valutazione del beneficio pubblico del PUG

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

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

- Mix funzionale
- Aspetto sociale

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

Inoltre, ai fini della valutazione dei progetti attraverso lo strumento della Valutazione del Beneficio pubblico, tali requisiti minimi entrano in gioco quale **elemento di riferimento per l'attribuzione dei punteggi**, in quanto, assicurando **prestazioni migliori rispetto ad essi**, si potranno intercettare gli indicatori ad essi associati.

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

COERENZA

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

A.1.3.5 - Interventi mirati a potenziare e qualificare il TPL e a favorire l'intermodalità;

A.2.1 – Sviluppo dei servizi ecosistemici;

A.2.2.1 - Corretta progettazione delle aree verdi;

A.3.1.3 – Realizzazione di comunità energetiche;

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

A.3.2.2 - Inserimento di destinazioni d'uso integrate con la residenza;

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

SOSTENIBILITÀ

B.1.3 - Interventi sulla rete infrastrutturale riferibili al PUMS;

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

B.2.3 – Riduzione dell'impatto edilizio;

B.3.1 - Corretto inserimento nel contesto;

B.3.2 – Accessibilità universale;

B.3.4 - Realizzazione di ERS;

B.2.4 - Quota del fabbisogno energetico complessivo soddisfatto da FER;

B.3.3 - Inserimento e gestione di funzioni qualificanti;

B.3.5 – Interventi di bioedilizia;

B.3.6 – Realizzazione di eco-quartieri;

B.3.7 - Diversificazione delle tipologie degli alloggi;

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

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

5.1 Inserimento nel contesto – Localizzazione

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

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

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

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

5.2 Inserimento nel contesto – Tipologia edilizia

REQUISITO MINIMO: gli edifici ERS devono adottare tipologie edilizie ad alta densità che contengano il consumo di suolo.

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

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

5.3 Mobilità sostenibile

REQUISITO MINIMO: deve essere garantito l'accesso ai sistemi di mobilità pubblica e/o sostenibile.

5.4 Qualità ecologica

REQUISITO MINIMO: deve essere garantito il rispetto dell'Indice RIE e della normativa sull'invarianza idraulica.

5.5 Attacco a terra

REQUISITO MINIMO: gli edifici ERS devono essere corredati da spazi condominiali comuni condivisi e non recintati.

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

5.6 Mix abitativo

REQUISITO MINIMO:

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

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

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

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

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

In caso di particolari tipologie di ERS, quali senior housing, co-housing e simili, tale requisito potrà essere rivalutato esclusivamente in presenza di condizioni progettuali che prevedano adeguati spazi comuni, quali cucine condivise, sale lettura e altri ambienti collettivi, al fine di non precludere l'adozione di soluzioni coerenti e adeguate alle specificità di tali tipologie abitative.

5.7 Mix funzionale

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

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

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

5.8 Aspetto sociale

REQUISITO MINIMO: requisiti dei beneficiari (capitolo 4.3); prezzi calmierati (capitolo 3); condivisione di spazi e servizi.



COMUNE DI MODENA

**PARERE DI REGOLARITA' TECNICA
SETTORE PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO**

OGGETTO: "LINEE GUIDA PER LA QUALIFICAZIONE E VALUTAZIONE DI PROPOSTE DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE NEGLI INTERVENTI COMPLESSI DI RIGENERAZIONE", CHE SOSTITUISCONO LE PRECEDENTI APPROVATE CON DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 23/2024, NECESSARIE PER LA PREDISPOSIZIONE E LA VALUTAZIONE DEGLI INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE (ERS), NELL'AMBITO DEI PROCEDIMENTI ATTUATIVI DEL PUG - APPROVAZIONE.

Si esprime il parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica della presente proposta di deliberazione n. 2408/2026, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.;

Modena li, 24/06/2026

Sottoscritto dal Dirigente
(SERGIO MARIA)
con firma digitale



COMUNE DI MODENA

ATTESTAZIONE DI COPERTURA FINANZIARIA
Settore Risorse Finanziarie

OGGETTO: "LINEE GUIDA PER LA QUALIFICAZIONE E VALUTAZIONE DI PROPOSTE DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE NEGLI INTERVENTI COMPLESSI DI RIGENERAZIONE", CHE SOSTITUISCONO LE PRECEDENTI APPROVATE CON DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 23/2024, NECESSARIE PER LA PREDISPOSIZIONE E LA VALUTAZIONE DEGLI INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE (ERS), NELL'AMBITO DEI PROCEDIMENTI ATTUATIVI DEL PUG - APPROVAZIONE.

NON si attesta l'esistenza della copertura finanziaria della spesa relativa alla presente proposta di deliberazione n. 2408/2026, ai sensi degli artt. 147 bis, comma 1, e 153, comma 5, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL., in quanto NON RICHIESTA.

Modena li, 24/06/2026

Sottoscritto dal Dirigente
(CHIANTORE LUCA)
con firma digitale



COMUNE DI MODENA

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE
Settore Risorse Finanziarie

OGGETTO: "LINEE GUIDA PER LA QUALIFICAZIONE E VALUTAZIONE DI PROPOSTE DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE NEGLI INTERVENTI COMPLESSI DI RIGENERAZIONE", CHE SOSTITUISCONO LE PRECEDENTI APPROVATE CON DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 23/2024, NECESSARIE PER LA PREDISPOSIZIONE E LA VALUTAZIONE DEGLI INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE (ERS), NELL'AMBITO DEI PROCEDIMENTI ATTUATIVI DEL PUG - APPROVAZIONE.

Si esprime parere FAVOREVOLE in merito alla regolarita' contabile della presente proposta di deliberazione n. 2408/2026, ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.

Modena li, 25/06/2026

Sottoscritto dal Dirigente
(CHIANTORE LUCA)
con firma digitale