

CONFERENZA STAMPA
GIOVEDI' 8 MARZO 2018 ORE 11,00 – ANCE MODENA
LEGGE URBANISTICA REGIONALE- DELIBERA CC MODENA 15/2/18
PAOLO VINCENZI

La Legge Urbanistica Regionale (L.R. 24/2017) in vigore dal 1/1/2018 ha introdotto il principio del consumo di suolo a saldo zero favorendo la rigenerazione urbana e la riqualificazione degli edifici oltre all'adeguamento sismico degli immobili ed al sostegno alle imprese anche attraverso la semplificazione delle procedure. **DETTA COSI' E' UNA RIVOLUZIONE!** Ma non è così semplice!

- Non è più possibile continuare a costruire insediamenti come avvenuto in passato, occupando nuove aree verdi così come dobbiamo convincerci che è finita l'epoca delle città orizzontali;
- Occorre intervenire sul costruito e sull'esistente per migliorarlo, trasformarlo, renderlo più sicuro, più sostenibile;
- È cambiata la domanda di abitazioni, sono cambiate le esigenze dei cittadini e delle famiglie, sono cambiate le composizioni delle famiglie e ci sono nuovi bisogni richiesti dalla cittadinanza;
- Certamente sono le amministrazioni territoriali e nel nostro caso quella Regionale che devono creare le condizioni per fornire le risposte alla evoluzione in atto;
- Le nostre città ed il nostro territorio hanno bisogno di risposte rispetto ai mutamenti in atto e di un piano di sviluppo soprattutto di tipo economico: citiamo alcuni obiettivi quali:
 - attrarre nuove imprese e nuovi insediamenti produttivi;
 - creare nuovi posti di lavoro e nuove opportunità di crescita imprenditoriale;
 - incrementare reddito e capacità di acquisto dei cittadini contribuendo alla ripresa dei consumi;
- Ecco perchè occorrono scelte urbanistiche che guardino avanti per creare un contesto legato all'innovazione, alla solidarietà e soprattutto alla sostenibilità del nostro territorio;
- Con la nuova legge urbanistica della nostra Regione si parla di consumo del suolo a saldo zero: esiste infatti una Direttiva Europea che ci obbliga a raggiungere questo limite entro il 2050 e come Associazione appoggiamo in pieno questa risoluzione;
- Se il territorio nel suo complesso diventa più attrattivo, il comparto della edilizia e di tutta la filiera ad esso collegata ne può trarre grosso giovamento ed inoltre le nostre città possono tornare ad essere, più di quanto non lo siano oggi, luoghi in cui si viva e si lavori stabilmente e in cui sia percepito forte il senso di identità;

- Le scelte urbanistiche sono destinate ad incidere nelle nostre vite e per attuarle al meglio serve una partecipazione attiva ed un coinvolgimento di tutti i soggetti coinvolti a vario titolo a partire dalle aziende di costruzione, dai professionisti e dalla cittadinanza;
- Occorre però non creare contrapposizioni fra consumo di suolo a saldo zero e sviluppo economico: la legge Urbanistica deve divenire un programma comune anche in conformità a quanto scritto dalle parti nel Patto per il Lavoro;
- Rispetto alla delibera del Consiglio Comunale di Modena del 15 febbraio scorso, come Cna Costruzioni siamo critici perché è tutta orientata alla chiusura ed alla rigidità in quanto sospende procedure e convenzioni già avviate;
- Lo spirito della Legge Urbanistica che noi leggiamo e sosteniamo – al quale si contrappone la delibera del Comune di Modena - è quello di:
 - salvaguardare quanto è stato finora fatto e soprattutto completare le aree peep;
 - potere completare la pianificazione avviata in precedenza;
 - non bloccare azioni sulle quali si è già investito;

ma soprattutto EVITARE IL CONTENZIOSO CHE SI POTREBBE SVILUPPARE A SEGUITO DELLA ADOZIONE DI TALE DELIBERA.
- L'iniziativa unitaria di oggi delle Associazioni delle Costruzioni della Provincia di Modena testimonia la preoccupazione che ha ingenerato la recente delibera del nostro Comune e da parte nostra auspichiamo un confronto aperto che entrando nel merito dei problemi specifici, possa arrivare a soluzioni **ALMENO DISCUSSE ED AUSPICHIAMO ANCHE CONDIVISE!**

«Edilizia, a rischio diritti e attrattività»

Le associazioni attaccano la delibera della giunta. Assente Zini (Legacoop)

«INCERTEZZA e problemi occupazionali, decrescita economica e malessere sociale». Sono le pesanti nubi che le associazioni edili del territorio modenese vedono incomberare dopo la recente delibera del Comune che «sospende l'efficacia delle procedure relative agli interventi e alle convenzioni urbanistiche già avviate, e in parte approvate». La denuncia arriva dalla sede di Confindustria dove si è tenuta una infuocata conferenza stampa del gruppo composto da Stefano Betti (presidente di Ance Emilia Romagna), Gianluca Verasani (Alleanza delle Cooperative Italiane), Sandro Grisendi (Ance), Davide Torrini (Aniem), Paolo Vincenzi (Cna Costruzioni), Claudio Boccaletti (Lapam Costruzioni). Grande assente Carlo Zini (presidente Cmb e di Legacoop Lavoro e Servizi), che si è sfilato all'ultimo momento. E ha perlopiù stupito gli altri soggetti presenti, essendo tra i promotori dell'iniziativa.



Sul tavolo della discussione è stata messa subito la legge urbanistica regionale, che i costruttori giudicano positivamente: «È fortemente orientata al sostegno allo sviluppo e all'occupazione, consentendo di non computare, nel tetto del 3% di impiego di nuovo suolo sino al 2050, alcuni interventi strategici quali opere sovra-comunali di interesse pubblico, insediamenti produttivi di rilievo regionale, ampliamenti di attività produttive esistenti, nuove previsioni edificatorie non residenziali realizzate a fronte di corrispondenti quote di territorio urbanizzato reso permeabile, espansioni previste dai piani vigenti la cui attuazione sarà avviata nel periodo

VACIGLIO ROBERTO DAVOLI (CMB) «Le penali supererebbero i 20 milioni»

LE (ipotetiche) penali milionarie, l'inizio dei lavori e le previsioni a lungo termine. Roberto Davoli, consigliere delegato e direttore divisione centrale di Cmb, parla a tutto campo della 'vicenda Vaciglio' a margine della conferenza stampa delle associazioni edili a cui non è voluto mancare. «Il primo intervento che verrà realizzato riguarda i 125 alloggi di housing sociale dedicati a un certo tipo di fascia di popolazione - spiega -. Una volta terminato l'iter previsto, i primi cantieri dovrebbero partire già in primavera». Il resto dei lavori «verranno completati in 15 o 20 anni, in base alle esigenze che arriveranno dal territorio. I tempi sono lunghi. E se non arriveranno domande verrà

realizzata solo una parte». «Si andrà avanti passo a passo - rimarca -. Il contesto economico non consente interventi differenti: si andrà avanti a seconda del bisogno della popolazione. È un percorso che troverà applicazione graduale e l'impatto paventato non ci sarà. Ricordo che qui non siamo a Shanghai, ma nemmeno a Milano. Noi lavoriamo molto all'estero: abbiamo firmato da poco un contratto da 400 milioni per la costruzione di un ospedale in Danimarca. Ma in Italia è tutto praticamente fermo...». Capitolo penali: «Basta guardare ai bilanci della società. Sicuramente sarebbero oltre i 20 milioni di euro».

lucsol

transitorio». È stata quindi sottolineata la volontà del legislatore «di contenere il consumo del suolo, benessere ambientale, sviluppo sociale e attrattività economica. Risulta non secondario il ruolo e il contributo dell'edilizia residenziale, sia privata che sociale, volta al soddisfacimento delle nuove esigenze in termini di sicurezza sismica e di risparmio energetico, delle variabili dinamiche demografiche».

Dito puntato contro il Comune. Le associazioni sostengono infatti di essere «preoccupate» per la recente delibera con cui «si potrebbe intervenire in modo retroattivo su decisioni urbanistiche già prese, minando alla base la certezza dei diritti acquisiti e la stessa attrattività della città per gli investitori». Coinvolti diversi interventi, tra cui quelli di via Fratelli Rosselli, Santa Caterina e Ponte Pietra. Escluso l'intervento di via Vaciglio dove, ha rimarcato Betti, «alteramenti porterebbero a indennizzi più che milionari. Un dietrofront? Sarebbe molto difficile e soprattutto immotivato».

L'appello a giunta e consiglio comunale è «mantenere coerente e salda la visione dello sviluppo della città, nell'interesse di tutti e nel rispetto delle decisioni prese. Questa coerenza deve essere perseguita fino in fondo, in attesa che il nuovo Pug possa essere uno stimolo per l'amministrazione per vincere la sfida di migliorare rapidamente la qualità del vivere e per ridare forza all'economia e ai comparti produttivi strategici per il territorio modenese, sia dal punto di vista degli investimenti che dell'occupazione».

lucsol

COMMERCIO

Caffè Concerto, il Comune ci riprova Pubblicato il nuovo bando

C'È TEMPO fino alle 13 di lunedì 16 aprile 2018 per presentare la propria offerta per la gestione dei locali al piano terra del Palazzo municipale, in piazza Grande all'angolo con via Castellaro, dove ora si trova il Caffè Concerto. Il Comune ha infatti pubblicato il nuovo bando per la gestione di locali destinati ad attività di somministrazione di alimenti e bevande oltre che ad iniziative culturali e di intrattenimento, che mantiene la struttura del bando precedente ritirato, così come le condizioni economiche e i criteri di gara, ma viene arricchito di chiarimenti e informazioni relativi ai quesiti posti nelle scorse settimane e integrato con una puntuale regolamentazione delle modalità e delle tempistiche relative ai so-

pralluoghi (comunque non obbligatori) e alle eventuali ulteriori richieste di chiarimenti. La concessione riguarda spazi per circa 650 metri quadrati di superficie catastale, ma anche gli attuali arredi del Caffè concerto, realizzati a suo tempo sulla base delle indicazioni della Sovrintendenza, così da rendere paritarie le condizioni per la partecipazione alla gara.

I soggetti interessati potranno presentare l'offerta consegnandola a mano o per raccomandata all'ufficio Servizio Patrimonio (via Santi 40, Modena, quinto piano). Il bando è pubblicato sul sito del Comune: www.comune.modena.it/bandi. Nel frattempo è stata garantita la continuità della gestione del locale tramite un affidamento diretto fino al 23 aprile, eventualmente prorogabile per un periodo di cinque mesi. L'assegnazione per 12 anni, con eventuale proroga tecnica di 12 mesi, avverrà secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa al rialzo rispetto all'importo del canone annuo a base di gara (97 mila e 336 euro), per un massimo di 20 punti, e sulla base di un progetto gestionale, per un massimo di 80 punti: 60 attribuiti in base al progetto di gestione (allestimento del servizio, gestione del personale, offerta di prodotti e menù), 20 per il programma di iniziative culturali e di intrattenimento.



LAVORI PUBBLICI

Nuove case residenza per anziani, a giorni gli avvisi per incrementare i posti

IL COMUNE vuole potenziare l'offerta di posti residenziali in struttura per anziani non autosufficienti e per farlo, come deciso dal Consiglio nelle scorse settimane, intende percorrere diverse strade: le nuove strutture potranno cioè essere realizzate su aree private o su aree pubbliche concesse in diritto di superficie.

In un caso come nell'altro le proposte dovranno essere coerenti con gli obiettivi di rigenerazione degli ambiti urbani, di privilegiare progetti volti a non consumare nuovo territorio e a investire invece su qualificazione e rigenerazione.

Nei prossimi giorni saranno pubblicati gli avvisi pubblici che consentiranno di far partire il percorso per incrementare l'offerta di posti per anziani non autosufficienti, una delle principali priorità del Comune nell'ambito delle politiche rivolte alla popolazione anziana. Considerato anche il crescente numero di anziani, gli attuali 692 posti accreditati e i 291 in strutture private non coprono infatti il fabbisogno complessivo di assistenza residenziale che si stima di incrementare di ulteriori 230/300 posti, provenienti dai 70 della Casa residenza per anziani Ramazzini.

Due dunque gli avvisi pubblici a cui i soggetti privati in possesso dei requisiti di qualità per l'autorizzazione al funzionamento e per l'accreditamento potranno partecipare. Uno è relativo alla costituzione del diritto di superficie per 60 anni su aree pubbliche per la realizzazione di Case residenza per anziani (Cra).

Le aree interessate sono i lotti Madonna e Windsor: il primo è un'area nel quartiere S. Faustino Madonna Quattro Ville, raggiungibile da via Emilia Ovest attraverso via Amundsen o via Marco Polo fino all'intersezione con via Don P. Fiorentini, circondata da numerosi servizi di interesse collettivo, ampie zone a parcheggio pubblico e distante meno di 300 metri dalle fermate del trasporto pubblico.



Cronaca

■ e-mail: cronaca.mo@gazzettadi/modena.it

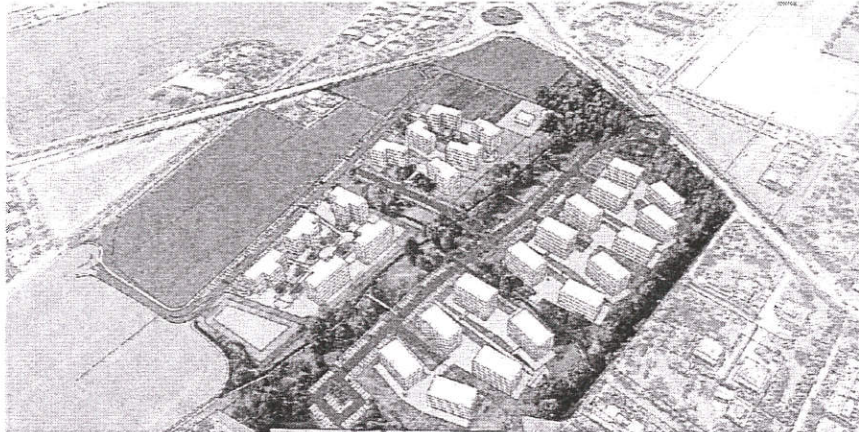
URBANISTICA » IL FUTURO DELL'EDILIZIA IN CITTÀ

di Luca Gardinale

Bene la legge regionale, un po' meno bene la delibera comunale che ha congelato gli interventi già avviati. Lo dicono in coro i costruttori modenesi, che ribadiscono un concetto: anche se la questione "congelamento" non riguarda direttamente il nuovo comparto di via Morane, su Vaciglio bisogna andare avanti, perché ci sono diritti acquisiti che farebbero scattare penalità milionarie in caso di retromarcia. Concetti illustrati ieri a Confindustria, in una conferenza che ha messo insieme tutti i rappresentanti delle associazioni dei costruttori, anche se all'ultimo momento c'è stata una defezione eccellente: quella di Carlo Zini, che oltre a essere il presidente dell'Associazione cooperative di produzione lavoro e servizi è il numero uno della Cmb di Carpi e soprattutto di "Modena Estense spa", società attuatrice del contestato progetto che porterà 550 nuove case a Vaciglio. Ma se Zini ha preferito sfilarsi - facendo tirare un sospiro di sollievo al sindaco Muzzarelli - per evitare domande sul progetto di via Morane, le associazioni dei costruttori hanno lanciato un messaggio molto chiaro: il provvedimento del Comune che ha sospeso gli interventi già avviati non si traduca in una riddiscussione dei relativi progetti.

La nuova legge urbanistica. Il ragionamento dei costruttori è partito dalla nuova legge regionale urbanistica: «Una legge che giudichiamo positivamente - spiega il presidente regionale di Ance Stefano Betti - perché andrà a regolamentare per il prossimo futuro il governo del nostro territorio mediante un nuovo strumento urbanistico, il Pug, con l'obiettivo di creare una maggiore attrattività delle città anche attraverso la rigenerazione urbana. Al di là dei facili slogan - aggiunge il presidente dell'Associazione costruttori di Confindustria - l'esigenza di contenere il consumo di suolo ci vede tutti d'accordo».

A lasciare perplessi i costruttori è però «la delibera del Comune che ha temporaneamente sospeso l'efficacia delle procedure relative agli interventi e alle convenzioni urbanistiche già avviate, e in parte approvate. Una delibera che non era stret-



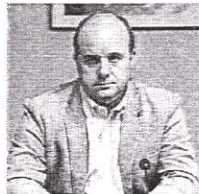
Ecco come dovrebbe essere realizzato il contestato piano edilizio tra Vaciglio e via Morane

Nuove case, i costruttori uniti contro il Comune

Associazioni preoccupate per gli interventi sospesi: «Gli atti vanno rispettati» Aziende in ansia per le aree di Fratelli Rosselli, Santa Caterina e via della Pietra



Stefano Betti



Paolo Vincenzi

tamente necessaria - incalza Betti - e che ci preoccupa, perché non vorremmo che in questo modo si arrivasse a rivedere in modo retroattivo le decisioni già prese, minando alla base la certezza dei diritti acquisiti e la stessa attrattività in città per gli investitori».

Da Fratelli Rosselli a Santa Cate-

rina. Ma quali sono gli interventi che al momento sono stati confinati nel "limbo"? Non di certo quello di Vaciglio, che partirà a breve, e nemmeno le operazioni già previste dallo "Sblocco Modena": tra i progetti momentaneamente sospesi ci sono però quelli delle "zone E" in via Fratelli Rosselli, dove sono pre-

viste 22 palazzine per un totale di 354 alloggi, in via Santa Caterina, dove i nuovi appartamenti saranno 83, e in via della Pietra. E il timore dei costruttori, appunto, è che la sospensione votata dal Comune per gestire la transizione tra la vecchia e la nuova legge porti ad una revisione o, considerato il clima che si è creato attorno alle nuove case di via Morane, addirittura ad uno stralcio dei progetti. «Vorremmo evitare - spiega ancora il presidente Ance - un tentativo di demonizzare lo sviluppo della città, sia per le nuove residenze, sia per la rigenerazione, una cosa in cui crediamo molto, anche se per fare "vera" rigenerazione serve un'iniziativa nazionale che non riconosca la pubblica utilità». «Rispettare le decisioni già prese». Concerti ribaditi

da Paolo Vincenzi, presidente di Cna Costruzioni: «La delibera comunale del 15 febbraio - spiega - pone dei vincoli che mettono in dubbio la capacità edificatoria già deliberata, ma le decisioni già prese devono essere rispettate, altrimenti sarebbe come comprare una macchina e... vedersene consegnare un'altra». E se il presidente di Lapam costruzioni Paolo Vincenzi fa notare che «la nuova legge regionale ci dà la possibilità di ricompattarci, progettando insieme la città in modo diverso per il nostro futuro», il direttore di Ance Davide Torrini ricorda che «tra gli aspetti positivi della legge urbanistica c'è la semplificazione delle procedure. La cosa importante, ora, è che il Comune non finisca per stoppare le poche iniziative in corso».

LE TAPPE

Si inizierà con 125 case di housing sociale

Prima i 125 alloggi per l'housing sociale, che saranno costruiti in un unico stralcio, poi si passerà alla parte privata, che sarà realizzata in maniera molto più graduale. Procederà così il piano che porterà alla realizzazione di 550 nuovi appartamenti a Vaciglio, tra via Morane e la tangenziale, dopo la variante al piano particolareggiato che ha modificato l'assetto del comparto, dando più spazio alle aree verdi e riducendo da otto a sei l'altezza massima delle palazzine (nella realtà non si dovrebbero superare i cinque piani fuori terra).

Per quanto riguarda l'avvio dei lavori, dunque, l'obiettivo è quello di avere il cantiere all'opera in via Morane già a primavera, appena l'iter del progetto sarà concluso: si partirà quindi dagli alloggi dedicati all'housing sociale, con le nuove palazzine che saranno costruite nella porzione dell'area più vicina alla tangenziale. Una volta realizzati, i 125 appartamenti saranno acquistati dal Fondo investire Sgr, legato alla Cassa depositi e prestiti, che li metterà in affitto con canoni calmierati. Per quanto riguarda la parte restante, quella dedicata al privato e più vicina a via Liguria, è difficile prevedere ora quando si partirà: quello che è certo è che si procederà per stralci - la previsione è quella di realizzare circa 50 alloggi all'anno, con un tempo complessivo di realizzazione che potrebbe raggiungere anche i 15-20 anni - e dopo la realizzazione delle opere di urbanizzazione, tra cui le rotatorie che serviranno per fluidificare il traffico, uno degli aspetti che preoccupano maggiormente i residenti di Vaciglio. (l.g.)

Cmb allo scoperto: Vaciglio, via a primavera

Roberto Davoli torna sulla penale in caso di mancata costruzione: «Oltre venti milioni di euro»



Roberto Davoli

Partire si parte, e anche presto. Più difficile capire quando si finirà, e magari anche se il progetto sarà davvero completato o se si fermerà a metà, a seconda della richiesta dei cittadini. Perché se ieri il presidente di Cmb e di "Modena estense" Carlo Zini non si è presentato alla conferenza dei costruttori, a parlare del contestato progetto da 550 alloggi a Vaciglio è stato Roberto Davoli, consigliere delegato della cooperativa carpigiana di costruzione.

Davoli, su via Morane andrete avanti nonostante il clima poco favorevole?

«Sì, perché c'è un piano già approvato, così come la convenzione, mentre la variante, elaborata in sinergia con il Comune proprio per andare incontro alle richieste dei cittadini e del comitato, è in corso di approvazione. Del resto, se avessimo voluto, avremmo anche potuto presentare il permesso di costruire due anni fa. La cosa più importante, comunque, è la parte dell'housing sociale, che sarà anche la prima a partire».

Quando si parte, dunque? «Con il blocco dell'housing sociale presto, probabilmente

già a primavera. Una volta ultimato l'iter previsto, forse già entro il mese di marzo, presenteremo i nuovi permessi di costruire conformi al piano modificato, e poi si partirà con l'intervento legato all'housing sociale: si tratta di 125 alloggi, nella porzione del comparto più vicina alla tangenziale, che saranno acquistati dal Fondo investire Sgr, legato alla Cassa depositi e prestiti dello Stato, che ha deciso di fare un importante investimento. Il resto, invece, arriverà con tempi molto più lunghi e in maniera graduale, dopo la realizzazione

delle opere di urbanizzazione necessarie».

L'assessore Vandelli parla di una decina d'anni per completare tutte le palazzine.

«Magari! In realtà potrebbe volerci il doppio, anche perché con la parte privata si partirà a seconda del bisogno dei cittadini, con un percorso graduale, procedendo per stralci. Insomma, non siamo a Shanghai o a Milano: a Modena quando si vendono venti appartamenti in un anno va bene. Basta pensare al comparto Corassori, che è stato comple-

tato nel giro di 15 anni, e parliamo di un periodo d'oro, mica del 2018... di conseguenza, potrebbe anche essere che per dieci anni non si fa nulla, housing sociale a parte».

E se invece a Vaciglio non si costruisce, a quanto ammonterebbero le penalità di cui si è tanto parlato?

«Basta guardare i bilanci della società e fare i conti su 550 alloggi. Indicativamente oltre venti milioni di euro».

Cosa pensa della "bicicletta" del 21 settembre scorso?

«Credo che sia necessario andare avanti, perché esistono dei diritti e perché la variante serviva proprio ad andare incontro alle richieste dei cittadini. E comunque, anche quelli che vanno in bici una casa ce l'hanno...». (l.g.)