

STRATEGIA PER LA RIGENERAZIONE URBANA

**COMUNE DI MODENA
ASSESSORATO URBANISTICA**

**Settore Pianificazione Territoriale e Trasformazioni Edilizie
Servizio Progetti Complessi e Politiche Abitative**

Assessore Anna Maria Vandelli

Dirigente del Settore: Ing. Maria Sergio

Dirigente Responsabile: ing. Michele Tropea

Gruppo di Progettazione: ing. Filippo Bonazzi
arch. Giovanna Palazzi
add. prog. Elena Alietti

Contributi settoriali: geol. Giorgio Barelli
dott.ssa Giovanna Rondinone
ing. Tiziano Malaguti
arch. Barbara Marangoni

Contributi enti: Fondazione Democenter SIPE
Fondazione Cassa di Risparmio di Modena
Istituto Storico di Modena

D.A.S.T.

Distretto per l'Accelerazione e lo Sviluppo della Tecnologia



Intervento a Bando:

Ex Fonderie di Modena - Recupero palazzina storica



Indice generale

Il nuovo DAST - Distretto per l'Accelerazione e lo Sviluppo della Tecnologia.....	3
La strategia generale.....	3
1- Analisi urbana e quadro diagnostico.....	4
1.1 Introduzione storica.....	4
1.2 Inquadramento urbanistico dal 1999 ad oggi.....	4
1.3 Intervento candidato al Bando Regionale per la Rigenerazione Urbana.....	7
1.4 Coerenza con la pianificazione generale.....	7
1.5 Sistema infrastrutturale e logistico.....	9
1.6 Assetto proprietario.....	10
1.7 Analisi ambientale	10
1.8 Degrado e sicurezza.....	11
1.9 Conclusioni.....	11
2 - Piano di azione.....	12
2.1 Alternative e fattibilità.....	12
2.2 Modalità di attuazione	13
2.3 Obiettivi e indicatori.....	14
3 – Interventi ed azioni.....	16
4 - Fattibilità e governance	19
5 - Criteri per la valutazione.....	20

Il nuovo DAST - Distretto per l'Accelerazione e lo Sviluppo della Tecnologia

Il presente documento descrive la Strategia per la rigenerazione urbana del **Comparto delle ex Fonderie Riunite** di Modena verso funzioni legate al mondo della ricerca universitaria; il progetto di recupero e rigenerazione urbana viene denominato **nuovo DAST** ed ha l'obiettivo di creare un nuovo distretto sede delle attività/funzioni per l'accelerazione dello sviluppo delle startup che operano nel campo delle tecnologie legate al settore dell'**Automotive** e più in generale della **mobilità sostenibile**.

Il progetto, che si può ritenere una rielaborazione/aggiornamento del progetto urbanistico-architettonico vincitore dal Concorso Nazionale di idee per la riqualificazione urbanistica e architettonica dell'area (Del. C.C. n. 19/2008, Del. Del.G.C. n. 425/2008), cerca di coniugare e mettere a sintesi in un unico luogo la storia dell'importante patrimonio manifatturiero del territorio modenese e l'identità sociale e storica della città.

Il comparto delle ex Fonderie è parte di un'area più vasta, oggetto, a partire dagli anni 90, di importanti trasformazioni economiche e sociali che hanno riguardato i due assi fondamentali dell'economia modenese: il manifatturiero e l'agricoltura (come la chiusura di importanti impianti del manifatturiero, delle acciaierie e delle fonderie e la dismissione delle attività del Consorzio Agrario e del Mercato Bestiame).

L'area delle Ex Fonderie è la fisica testimonianza di un periodo storico importante per Modena, anni che vanno dall'espansione industriale, legata anche alla preparazione dello sforzo bellico della seconda guerra mondiale, ai decenni della ricostruzione e del boom economico che hanno portato un'area poverissima a diventare distretto economico tra i più importanti dell'Europa, segnato da importanti lotte operaie per la conquista dei diritti, e da un importante sviluppo della cooperazione, fino al declino del manifatturiero "pesante" degli anni 70 (lo stabilimento sorto nel 1938 ha infatti cessato la sua attività nel 1983).

Questo documento, predisposto secondo le indicazioni del Bando di Rigenerazione Urbana emanato dalla Regione Emilia-Romagna, indica quindi la strategia che il Comune intende attuare nel complesso edilizio "Ex Fonderie", tale strategia immagina che l'opera pubblica, che si propone di realizzare mediante il cofinanziamento regionale, rappresenti l'azione di innesco del processo di rigenerazione complessiva dell'area.

L'opera per la quale si richiede il finanziamento consiste nel recupero di una porzione di fabbricato denominata ex Palazzina uffici per l'insediamento dell'**Istituto Storico di Modena**, inserito in quadro progettuale più generale di recupero dell'intero ex stabilimento industriale e della relativa area di pertinenza.

L'Istituto Storico di Modena è un'associazione di promozione sociale nata nel 1950 e sostenuta da 37 enti locali modenesi, impegnata nella ricerca storica, nella divulgazione, nella formazione e nella conservazione dei patrimoni documentari del Novecento.

La strategia generale

Il programma di mandato del Sindaco di Modena pone al centro il lavoro, lo sviluppo economico, e, con riferimento all'urbanistica, la rigenerazione. Il perseguimento di tali obiettivi con l'attuazione del programma è evidente: ad esempio con il recente Bando Periferie si è ritenuto che la riorganizzazione dello spazio pubblico e del sistema della mobilità potessero costituire l'innesco per la ripresa ed il completamento delle trasformazioni urbane previste nella grande area a nord della Ferrovia (ambito di intervento del Bando: Illustrazione 1, area 1,2,13, 15 e 18). Il tema del lavoro è stato affrontato con diversi strumenti, tra tutti il Documento Sblocca Modena, che ha consentito di attuare in tempi e procedure semplificate oltre 40 interventi (molti dei quali attengono ad ampliamenti di aziende), i progetti strategici come l'estensione del Polo culturale del Sant'Agostino, con l'inclusione del Palazzo Estense, e il Parco della Creatività nel comparto ex AMCM.

Ancor più complesso e articolato sarà il lavoro necessario per valorizzare la vocazione del territorio modenese come centro del **progetto della Motor Valley**. Sono da tempo in corso riflessioni e studi per la costruzione di sinergie istituzionali tra tutti gli enti e soggetti coinvolti finalizzati a dare maggiore forza all'innovazione in questo settore, in particolare a supportare le startup e accelerare le idee per farle diventare imprese. Occorre costruire uno spazio aperto in cui singoli con idee, startup e imprese possano incontrarsi e sviluppare progetti per rispondere ai repentini cambiamenti del settore automobilistico, per mantenere competitività internazionale e anche favorire la nascita di nuove imprese che possano avere ruoli chiave nei nuovi contesti di mercato.

Pensiamo che le Ex Fonderie di Modena possano essere lo spazio giusto, perché sono il luogo del lavoro, e delle lotte sindacali per un lavoro sicuro e dignitoso, pensando non solo al presente ma anche al futuro, alle giovani generazioni. Con la localizzazione dell'Istituto Storico nella Palazzina uffici l'obiettivo è la creazione di un polo culturale rivolto alle dinamiche sociopolitiche, alle culture del lavoro, ai saperi e alle competenze che si sono sviluppati sul nostro territorio a partire dal secolo precedente e alle loro connessioni con il tempo presente. Oltre alla palazzina dedicata all'Istituto Storico, le ex Fonderie diventano parte di un distretto a disposizione di diversi soggetti perché possano sviluppare idee, brevetti, imprese. L'Amministrazione mette a disposizione uno spazio da attuare secondo un masterplan e un

planivolumetrico complessivo realizzabile per fasi e stralci successivi (Illustrazione 11), proponendo una struttura flessibile e modulare, quindi attuabile anche da più soggetti che investiranno nel progetto DAST.

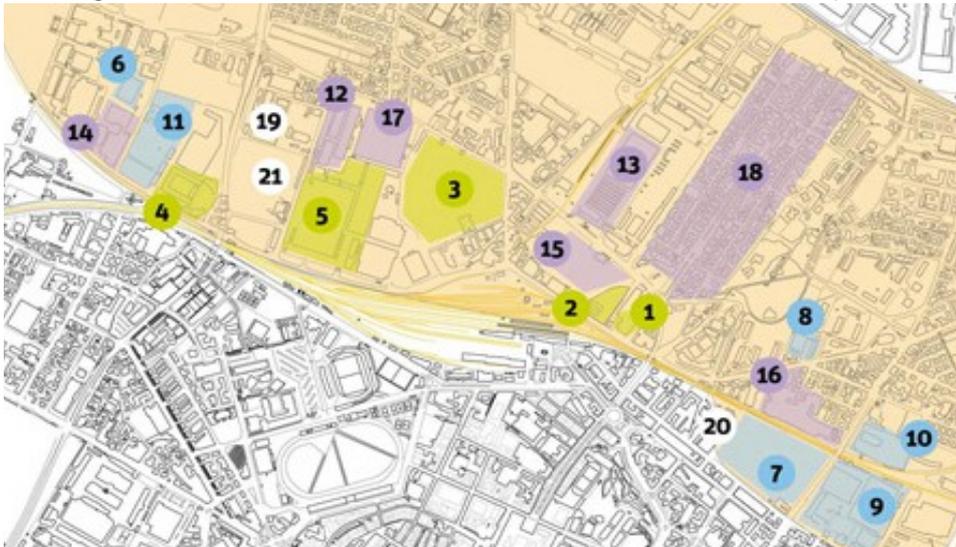
L'avvio di questo progetto vede la partecipazione della Fondazione Cassa di Risparmio di Modena e della Fondazione Democenter-SIPE: prima con la realizzazione di un Polo dell'automotive (Democenter-SIPE e UniMoRe), poi con la creazione di un Fondo di Venture Capital per startup. Nel tempo, le superfici recuperate verranno messe a disposizione delle imprese, contribuendo a rendere l'investimento economicamente sostenibile. L'investimento sarà valorizzato dalla creazione di un contesto favorevole, cioè un luogo in cui si concentrano incubatori e acceleratori di imprese che possono rappresentare un catalizzatore per le società. Il nuovo centro che si svilupperà alle Ex Fonderie farà parte di un più ampio progetto che vedrà come attori l'Università e la Facoltà Ingegneria, Democenter, l'Autodromo di Modena-Marzaglia e l'area per la prova in città delle auto a guida assistita (Modena Automotive Smart Area, MASA, realizzata nell'ambito del progetto "Bando periferie" all'ex Mercato Bestiame).

1- Analisi urbana e quadro diagnostico

1.1 Introduzione storica

Il Comparto delle ex Fonderie Riunite è un importante luogo di memoria nel quale dal **1938**, anno della sua realizzazione, si sono condensate tante storie della Modena del novecento: l'affermazione dell'industria meccanica durante il fascismo e la guerra, la resistenza operaia, le lotte sindacali e sociali del dopoguerra culminate, il 9 gennaio **1950**, con l'eccidio di sei persone da parte della Polizia guidata dal Ministro Scelba¹, la capacità professionale dei lavoratori, il ruolo del Sindacato nella difesa del lavoro, la cooperazione come modello e strumento di emancipazione e solidarietà.

Nel **1983** lo stabilimento ha cessato di funzionare, a causa del declino che in quegli anni investiva il settore e per l'obsolescenza degli impianti, e il complesso è stato abbandonato. In seguito, l'edificio di circa 12.000 mq, composto da una palazzina uffici e dallo stabilimento vero e proprio suddiviso in capannoni modulari con al centro una grande area a cielo aperto, inserito in un'area di oltre 4 Ha, è stato acquisito dal Comune di Modena² con l'intenzione di conservare e recuperare questa testimonianza che, assieme a tutte quelle realtà che avevano lasciato il segno sia nella storia che nella morfologia della città a nord della fascia ferroviaria, aveva caratterizzato il passato industriale della nostra città.



In verde dal 1840 al 1920: 1) Officine del Gas, 2) Officine Rizzi, 3) Officina e Fonderia Corni, 4) Taddeo Giusti, 5) Cotonificio. In azzurro dal 1920 al 1940: 6) Officine Padane, 7) Acciaierie, 8) Popolarissima (prima grande casa popolare modenese), 9) Maserati, 10) Fonderie di Modena, 11) Fonderie Valdevit. In viola dal 1940 al 1960: 12) Comau (macchine utensili), 13) Mercato Bestiame, 14) Fonderia Vismara, 15) Consorzio Agrario, 16) Benfra 17) Villaggio Ina Casa-Sacca, 18) Viale Gramsci. Successivamente: 19) Enel, 20) Frigoriferi generali, 21) Lavorazioni Vinacce.

Illustrazione 1: Sviluppo industriale area Nord di Modena, elaborazione tratta dal sito <http://www.officinaemilia.unimore.it/site/home/eventi/documento98014120.html>

1.2 Inquadramento urbanistico dal 1999 ad oggi

Nel **1999** l'Amministrazione approvava il Programma di Riqualificazione Urbana (PRU)³ denominato "Fascia Ferroviaria Quadrante Nord" ponendosi come obiettivo il recupero, la trasformazione e la riqualificazione di aree produttive e funzionali, pubbliche e private, dismesse e da dismettere, aree situate in corrispondenza di quell'ampia area di città che nell'arco di più di un secolo era stata protagonista dell'espansione del tessuto edificato con funzioni prevalentemente

1 <http://urbanistica.comune.modena.it/> percorso: Laboratorio della Città, Archivio, la Pubblicazione, Ex Fonderie Riunite, Progetto D.A.S.T.

2 Pervenuto con atto rep. 68585 del 26/10/1982 a ministero Segretario Comunale.

3 Programma di Riqualificazione Urbana Fascia Ferroviaria Quadrante Nord (Del.C.C. 55/1999).

manifatturiere, collocate oltre il limite della ferrovia e che, in ragione delle trasformazioni urbanistiche e della stessa struttura della produzione, richiedeva una ricontestualizzazione all'interno di un ambito che via via veniva percepito sempre meno vocato all'attività produttiva.

Il PRU, che assumeva altresì valore di Programma Speciale d'Area, comprendeva in particolare 9 comparti di intervento, di cui quattro pubblici (Stazione FS, Mercato Bestiame, Fondazione Pro Latte e Fonderie Modena) e cinque privati (Ex Corni, Acciaierie, Vinacce, Consorzio Agrario e Benfra).

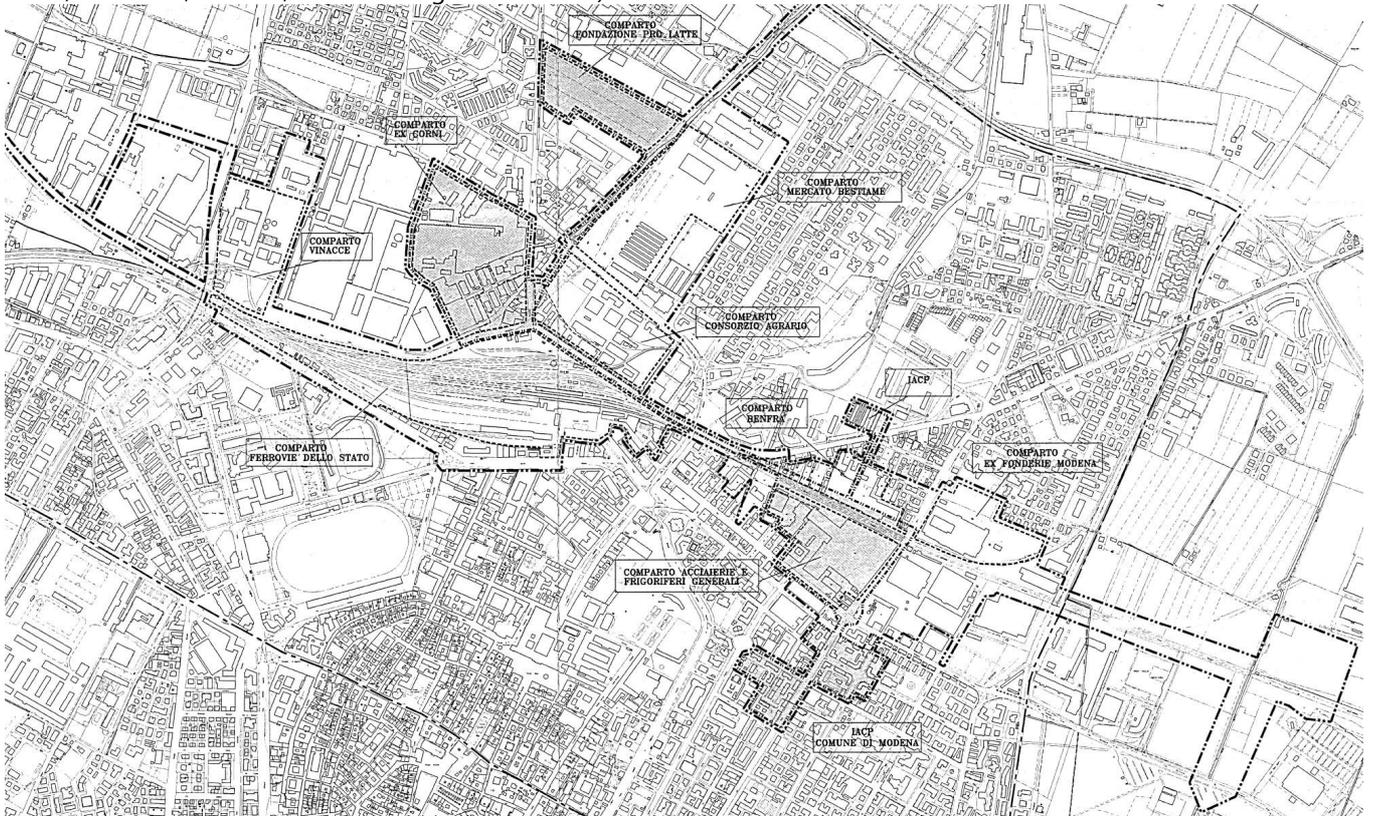


Illustrazione 2: Aree di intervento del PRU

La fase attuativa del PRU ha dato luogo ad una serie di Piani Urbanistici Attuativi, pubblici e privati⁴, che hanno contribuito al recupero ed alla riqualificazione di ampie aree ad oggi ormai riassimilate nel tessuto urbanizzato. Ancora molto c'è da fare: molti comparti sono rimasti bloccati in tutto o parte dalla crisi economica che ha colpito l'economia e in modo particolare il settore immobiliare.



Illustrazione 3: Comparti di trasformazione del PRU

Nei comparti nei quali non sono ancora stati avviati interventi di recupero complessivi, sono comunque in corso valutazioni ed istruttorie che mirano a tale obiettivo.

In particolare attorno all'area del presente intervento, zona Cavalcavia Menotti e linea ferroviaria, il PRU comprende tre comparti di trasformazione: due privati (**6-ex Acciaierie** e **9-ex Officine Benfra**) e uno pubblico (**4-ex Fonderie**). Il Programma ha consentito la riqualificazione quasi completa dei due comparti privati; per quanto riguarda i comparti pubblici, solamente l'area delle ex Fonderie è rimasta inattuata, benché le azioni poste in essere dal Comune siano state numerose.

4 **1) Stazione FS**, Piano di Recupero in fase preliminare; **2) Mercato Bestiame**, Piano Particolareggiato approvato Del.C.C. 39/2010; **3) Fondazione Pro Latte**, Programma di REcupero Urbano approvato Del.C.C. 17/2002. **4) Fonderie Modena** Piano di Recupero approvato Del.C.C. 98/2001. **5) Ex Corni**, Programma di REcupero Urbano approvato Del.C.C. 187/1998. **6) Acciaierie**, Programma di REcupero Urbano approvato Del.C.C. 187/1998. **7) Vinacce**, Piano Particolareggiato approvato Del.C.C. 77/2004. **8) Consorzio Agrario**, Piano in fase di predisposizione. **9) Benfra**, Piano Particolareggiato approvato Del.C.C. 76/2004.

Nel **2001** con il **Piano di Recupero di iniziativa pubblica**⁵ il sito era stato destinato a futura sede del Dipartimento della Prevenzione dell'Azienda USL, ma l'operazione tramontò per successive e diverse esigenze della sanità locale. La Normativa di Zona Elementare (ZE n.1580) rimanda tuttora a tale Piano di Recupero.

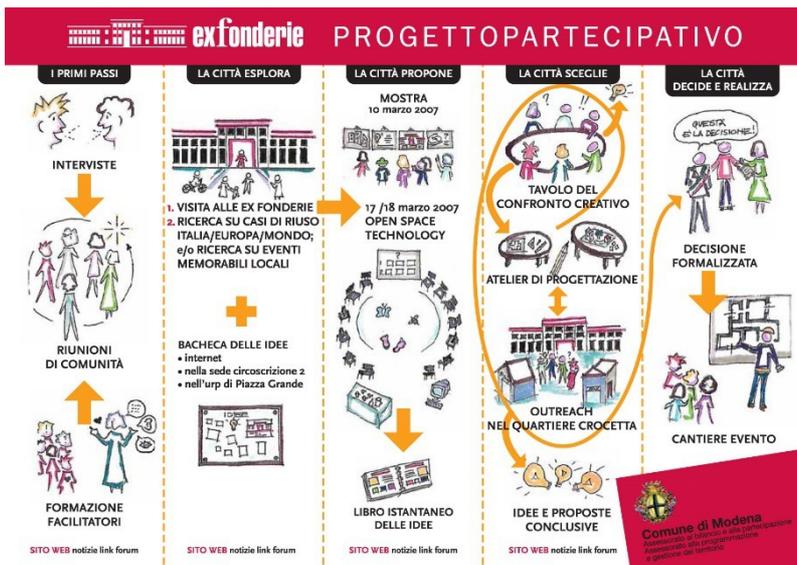


Illustrazione 4: percorso del Percorso di pianificazione partecipata

Nel **2006**, dato l'interesse ancora vivo manifestato della cittadinanza per le sorti dell'edificio e del suo complesso, l'Amministrazione Comunale ha scelto di avviare un **Percorso di pianificazione partecipata**⁶ per la riqualificazione dell'area. Un progetto questo che, fino al **2008**, ha coinvolto l'intera città (Comune, altre istituzioni, associazioni e cittadini) nella elaborazione di una proposta condivisa di riuso e recupero dell'area mirato a rendere riconoscibili i luoghi e a restituire loro identità e memoria. Grazie al lavoro svolto dal TCC (Tavolo di Confronto Creativo), che ha gestito la fase dell'ascolto attivo e coordinato le varie proposte, è stato consegnato alla Amministrazione Comunale un progetto unitario, da tutti condiviso, considerato

migliorativo delle proposte iniziali: il cosiddetto Progetto D.A.S.T. (Design, Arte, Scienza e Tecnologia). Tale proposta ha portato l'Amministrazione a promuovere, nello stesso anno, un **Concorso Nazionale di idee**⁷ per la riqualificazione urbanistica e architettonica dell'area delle ex Fonderie conclusosi, nel gennaio **2009**, con la proclamazione del progetto vincitore. Tale progetto prevedeva, su un'area di circa 40.000mq di superficie fondiaria, sia funzioni pubbliche (circa 17.000mq SU totale: 8.330mq SU nell'edificio storico delle fonderie e un ampliamento di circa 8.450mq), che private (7.500mq SU a destinazione residenziale e 2.000mq a destinazione non residenziale con l'esclusione delle destinazioni di tipo produttivo e la media distribuzione alimentare).

Il percorso partecipativo ed il successivo concorso di idee hanno suscitato notevole interesse a livello locale, ed anche nazionale⁸ ottenendo anche una segnalazione come progetto innovativo da parte del Ministero della Pubblica Amministrazione e l'Innovazione.

A seguito dell'aggiudicazione del Concorso, l'Amministrazione ha avviato una collaborazione con il gruppo di progettazione risultato vincitore concernente prestazioni relative sia agli aspetti urbanistici che agli aspetti ambientali. Al fine di ottenere una maggiore certezza sulle reali condizioni del sito e quindi sulle possibilità realizzative supposte dallo studio è stata avviata una campagna di analisi ambientali che ha portato, attraverso indagini e campionamenti, ad una prima valutazione sullo stato di inquinamento del sito⁹.

Nel **2012** l'Amministrazione ha partecipato con l'area delle ex Fonderie al **Piano Nazionale per le Città**¹⁰, promosso dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti e dedicato alla riqualificazione di aree urbane con particolare riferimento a quelle degradate. Nella proposta del Comune veniva riproposto il progetto vincitore del Concorso del 2008, che prevedeva all'interno dell'edificio la presenza di importanti funzioni pubbliche legate alla creazione di un polo culturale DAST, ed una valorizzazione dei rimanenti spazi riprogettati.

Nell'estate del **2016** il Comune di Modena ha partecipato al cosiddetto **Bando periferie**¹¹ candidando una parte dell'area nord, quella centrale rispetto al PRU, arrivando 6°, acquisendo quindi 18 milioni di euro per interventi pubblici nell'area che si attesta sulla porta nord della stazione dei treni di Modena (aree 1, 2, 13, 18 dell'Illustrazione 1). I lavori sono avviati: si tratta di un insesco che sta attivando ulteriori opportunità, in particolare sui comparti Mercato Bestiame e Consorzio Agrario (comparti numero 2 e 8 dell'Illustrazione 3).

5 Piano di Recupero di iniziativa pubblica (Del.C.C. n.98/2001).

6 Percorso di pianificazione partecipata (Del.G.C. n.802/2006).

7 Concorso Nazionale di Idee (Del. C.C. n. 19/2008, Del Del.G.C. n. 425/2008).

8 <http://www.officinaemilia.unimore.it/site/home/officina-emilia/i-progetti-dal-2000/dast-per-le-ex-fonderie-2007-.html> Sono riportati numerosi documenti relativi alla storia del processo partecipativo ed alla formazione della proposta culturale.

9 Det.D. n.2178/2010 e n.725/2011.

10 Proposta di Contratto di Valorizzazione Urbana-Piano Nazionale per le Città- area ex Fonderie (Del. G.C. n.456/2012).

11 Interventi per la Riqualificazione Urbana e la Sicurezza della periferia Nord della città di Modena (Del. G.C. n.429/2016).

Le Amministrazioni che si sono susseguite, in continuità con le scelte del 1999, hanno assunto quindi la riqualificazione e la rigenerazione come priorità delle proprie politiche e delle conseguenti azioni, guardando in particolare agli ambiti del PRU come priorità. Il **progetto di recupero delle ex Fonderie**, sul quale si fonda la presente Strategia, è perfettamente coerente e conseguente a tali scelte, in quanto introduce un nuovo importante elemento di attrazione nella fascia nord, che costituisce il completamento/collegamento degli interventi di recupero già completati di due importanti comparti privati: Maserati e Benfra.

1.3 Intervento candidato al Bando Regionale per la Rigenerazione Urbana

La proposta che verrà di seguito descritta sul **Comparto pubblico delle ex Fonderie** è quindi frutto di questo lungo percorso: posa le sue basi sull'importante lavoro già svolto per la partecipazione al Piano Nazionale per le Città, con l'obiettivo di rielaborare un Masterplan di comparto che tenga conto dell'attuale contesto socio-economico, che possa fungere da riferimento per la predisposizione di un nuovo Piano di Recupero e da contenitore per l'attuazione per stralci delle diverse porzioni e anime che daranno nuova vita al comparto. Ad oggi infatti l'edificio delle ex Fonderie è ancora in grado di trasmettere la sua precisa identità, ed è l'unico luogo presente in città in grado di rappresentare visivamente e simbolicamente l'industrializzazione e la storia del lavoro nella nostra Provincia.

Fulcro del nuovo approccio all'area è proprio la definizione di una strategia che, delineando la strada da seguire e definendo le basi per avviare il percorso di rigenerazione, consenta di perseguire l'obiettivo di *rafforzare l'attrattività e competitività dei centri urbani e del territorio, elevandone la qualità insediativa ed ambientale*, così come definito dalla nuova Legge Urbanistica Regionale n.24/2017. L'Amministrazione Comunale su questo indirizzo sta conducendo un'importante operazione di revisione delle previsioni urbanistiche dei piani incompiuti, in tutto o solo in parte, da oltre 10 anni, che tenga conto della diversa situazione economico-finanziaria e del mutato scenario urbanistico.

A supporto della fattibilità degli interventi sulle ex Fonderie, con questo documento verranno poste le basi del percorso da intraprendere per avviare l'attuazione di un comparto sul quale tanto si è ragionato, ma dove ad oggi non è stato possibile concretizzare nessun intervento. Uno degli obiettivi in questa nuova fase è la riqualificazione dell'edificio che testimonia l'attività produttiva in essere. Risultano superati carichi urbanistici eccessivamente impegnativi e che determinavano importanti opere infrastrutturali. Il modello di riferimento è ora quello dell'addensamento progressivo da realizzarsi con apposite varianti se e quando matureranno specifici fabbisogni.

Il nuovo Masterplan pone al centro la valorizzazione l'edificio esistente con uffici, laboratori, archivi, sale incontri, sale conferenze e altre destinazioni di servizio (bar, ristoranti, piccole foresterie) connesse al progetto di incubatore e acceleratore di startup e attività di avvio di iniziative imprenditoriali. Uno spazio inclusivo in cui devono trovare



Illustrazione 5: Rendering progetto vincitore dle Concorso Nazionale di Idee del 2008

collocazione anche servizi come sportelli bancari, bar, ristoranti. Verrà quindi nei prossimi mesi rivisto il Piano di Recupero vigente e verranno ridotte le previsioni di carico urbanistico. Il PUMS in fase di elaborazione e il PUG potranno definire anche un nuovo assetto infrastrutturale connesso al potenziamento della ciclabilità e del TPL.

Si apre ora una nuova pagina che fa tesoro dei processi di progettazione e li traduce in uno nuovo, ma ripartendo dalla storia della città, collocando appunto nella Palazzina l'**Istituto Storico**, che ha il compito di studiare e conservare il nostro

passato recente e di fare riflettere sull'attuale contesto sociale, culturale ed economico. L'istituto, senza finalità di lucro, si propone lo sviluppo del patrimonio documentale, della ricerca, dell'attività didattica, dell'iniziativa culturale e della riflessione pubblica rivolta alla società modenese sui temi riguardanti la storia e la memoria del Novecento.

Il fronte principale del complesso è quindi la testimonianza di un progetto che guarda alla nostra identità, un ingresso principale comune con gli spazi che si svilupperanno nelle campate che andavano a comporre le aree di produzione, dove immaginiamo che ancora verranno prodotti nuovi beni, non più di metallo pesante ma idee, prototipi, innovazione.

1.4 Coerenza con la pianificazione generale

Fin dal 1998 l'area oggetto di intervento è stata interessata da Programmi di Riqualificazione Urbana PRU (POC) quale comparto denominato "ex Fonderie Modena", come meglio specificato nelle trattazione del capitolo precedente.

Attualmente l'area è individuata alla Tav. 4.13 della Cartografia Integrata PSC-POC-RUE, identificata come Ambito V "ambiti specializzati per attività produttive", Area a "aree di rilievo comunale" (PSC), ed è compresa nella **Zona**

Elementare 1580, area 02, dove risulta essere disciplinata da Piano di Recupero approvato nel 2001 (Del.C.C. n.98/2001) con i seguenti parametri urbanistico-edilizi:

- Superficie Territoriale del Piano di Recupero mq 40.344
- Superficie Territoriale del Comparto Sanitario mq 37.608
- Area a verde e servizi mq 19.930
- Superficie Utile per Attrezzature Generali mq 16.040
- Destinazioni ammesse A/10, B/2/4, C/2, E/3/9
- Altezza massima 3p+pt

Anche in mancanza di una revisione del Piano Attuativo del 2001, ormai superato, l'intervento proposto è conforme in quanto le funzioni previste nel primo stralcio (B4) trovano piena compatibilità con le previsioni della disciplina di Zona Elementare (ZE 1580, area 02, Del.C.C. n.107 del 2000) antecedente al piano attuativo approvato di cui sopra. Per gli stralci successivi si procederà come già detto alla predisposizione di un nuovo Piano di Recupero che, allineandosi con gli indirizzi e le invariati contenute nel presente documento, ridurrà i carichi oggi previsti.

Dall'**analisi degli strumenti urbanistici sovraordinati** non sono emerse particolari criticità. Sono state esaminate le cartografie del PGRA, PTCP e Piano Regolatore Comunale e, in sintesi, gli elementi di rilievo sono i seguenti.

- Area di pericolosità P1 del reticolo principale, area caratterizzata da alluvioni rare (si applicano le limitazioni e prescrizioni della fascia C del PAD)¹².
- Rischio inquinamento delle acque con grado di vulnerabilità medio¹³.
- Necessaria viabilità di comparto in direzione nord-sud (prolungamento di via Mar Ionio) e nuovi percorsi ciclo-pedonali lungo le nuove direttrici stradali di progetto interne al comparto in direzione nord-sud e lungo la Gronda nord¹⁴.
- Presenza di una viabilità storica lungo via Ciro Menotti¹⁴.
- Classe 3 di carico idraulico ('deflusso accettabile')¹⁵; in funzione della superficie territoriale, in quanto aree assoggettate a piano urbanistico attuativo in attuazione del PRU, si applica il principio dell'attenuazione idraulica, con riduzione di portata specifica in uscita almeno pari al 50% rispetto al valore specifico di deflusso proprio dell'area oggetto di intervento in condizioni ante-operam (coefficiente udometrico da determinarsi nel caso specifico sulla base delle effettive caratteristiche di stato di fatto dell'esistente)¹⁶.
- Classe acustica 4 (aree di intensa attività umana) in adiacenza alla ferrovia e a via Ciro Menotti, classe acustica 3 nelle restanti porzioni; lo stato di progetto prevede il mantenimento di queste classi¹⁷.
- Sono presenti elettrodotti interrati lungo via Ciro Menotti, strada Santa Caterina e via Mar Tirreno. Nel tratto terminale sud di via Mar Tirreno è prevista una cabina elettrica di progetto¹⁸.
- Micro-zonazione sismica: il comparto è situato prevalentemente in zone di attenzione per instabilità che richiedono approfondimenti di III livello (Zona 3070, ambito prevalente sul comparto su cui si trova l'edificio esistente, caratterizzato da sovrapposizione di zone suscettibili di instabilità differenti; Zona 3080, ambito presente nella porzione est del comparto, caratterizzato da cedimenti differenziali); nella porzione est più estrema il comparto ricade nella Zona 2012, che richiede approfondimenti di II° Livello¹⁹.
- Sul fabbricato d'ingresso dell'ex stabilimento delle ex Fonderie è presente un vincolo di Riqualficazione e Ricomposizione Tipologica; si sottolinea a tal proposito che il complesso dell'ex stabilimento, identificato catastalmente al foglio 112, mappale 166-101, è stato sottoposto a verifica di interesse culturale in data 02/03/2005 (prot. 26695) e dichiarato di non interesse culturale dalla Direzione Generale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia-Romagna in data 29/06/2005 (prot. 8264).

12 Piano di Gestione del Rischio Alluvioni - DGR 1300/2016: ambito di applicazione (elaborazione interna).

13 PTCP 2009, Carta di vulnerabilità ambientale - 3.1 Rischio inquinamento acque: vulnerabilità dall'inquinamento dell'acquifero principale.

14 PRG Comune di Modena - Cartografia integrata PSC-POC-RUE, Tavola 4.13, aggiornata con Del.C.C. 59/2016.

15 PRG Comune di Modena - Quadro Conoscitivo, Sistema di drenaggio urbano del territorio comunale - carta del carico idraulico sui bacini (aggiornata con Del.C.C. 16/2008).

16 RUE Comune di Modena - Requisito Cogente n.XXVIII.3.14: Gestione del rischio idraulico e smaltimento delle acque.

17 PRG Comune di Modena - Classificazione Acustica del territorio (aggiornata con Del.C.C. 59/2016).

18 PRG Comune di Modena - Cartografia Integrata PSC-POC-RUE – Individuazione grafica elettrodotti e gasdotti (aggiornata con Del.C.C. 90/2013).

19 Comune di Modena – Microzonazione Sismica, Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica, 2015.

1.5 Sistema infrastrutturale e logistico



Illustrazione 6: ubicazione dell'area di intervento ed infrastrutture

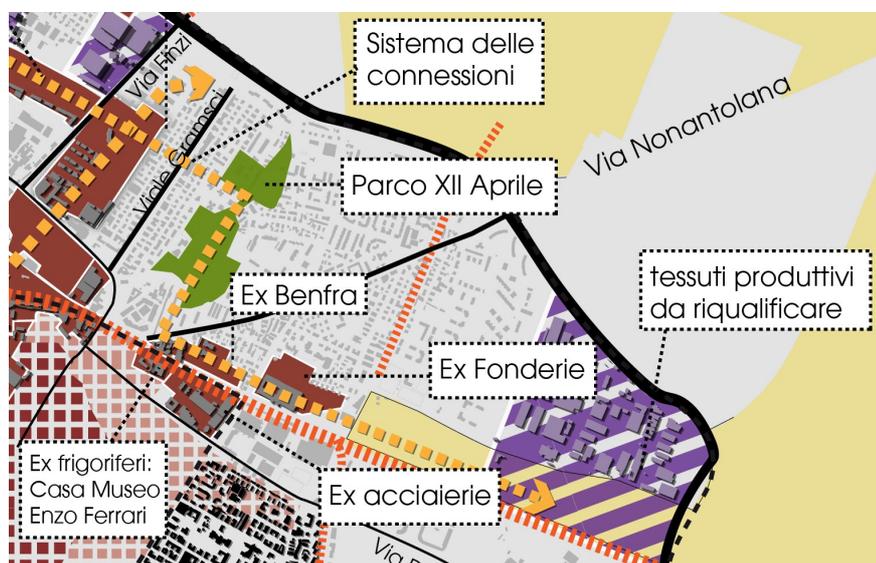


Illustrazione 7: quadro diagnostico del contesto

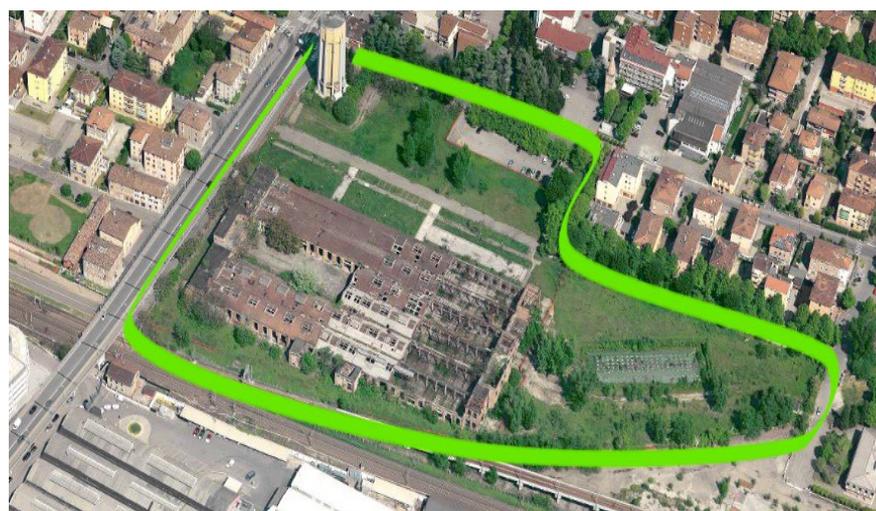


Illustrazione 8: area di intervento

i contesti limitrofi, che crei delle relazioni a sud con i poli del nucleo storico e dell'università²¹.

L'area trova **ubicazione** all'intero del tessuto urbanizzato di Modena, a nord-est del Centro Storico ed è delimitata a sud dalla linea Modena-Sassuolo, ad ovest dal cavalcavia della ferrovia di via Ciro Menotti (strada di interquartiere sotto la quale è presente un bypass di collegamento carrabile tra i due fronti est ed ovest), a nord da strada Santa Caterina (strada di interquartiere) e da via Mar Ionio (strada locale urbana che lambisce la porzione nord-est del comparto).

E' presente un **percorso ciclo-pedonale** sul cavalcavia in direzione Nonantolana ed è recentemente stato completato un **sottopasso ciclo-pedonale** della ferrovia a poche decine di metri ad ovest di Ciro Menotti, tra i due comparti ex Benfra e Maserati. Sono presenti inoltre due linee di **trasporto pubblico** nelle immediate vicinanze del comparto, con fermate su via Ciro Menotti. La linea 12, in direzione est-ovest, e la linea 14 che collega l'area al Nodo Stazione.

Il **PRU** del 1999, prevedeva l'implementazione dei collegamenti stradali per favorire la permeabilità carrabile tra i fronti urbanizzati posti a nord e a sud della ferrovia (Gronda Nord e Sud, collegamenti complanari alla linea ferroviaria²⁰ opportunamente collegati con la viabilità esistente). Lo schema si completava, all'interno del comparto, con un collegamento di prosecuzione di via Mar Ionio in direzione sud.

Il **PUG** e il **PUMS** in corso di definizione stanno approfondendo il processo più ampio di riqualificazione e rigenerazione dei tessuti a nord della ferrovia, verificando ciò che potrebbe essere innescato e favorito con la creazione di un incubatore ad alta specializzazione alle Ex Fonderie: il sistema delle ricicture, con specifico riferimento alla direzionalità est-ovest, la creazione di una polarità attrattiva per

20 Cartografia Integrata PSC-POC-RUE, Tavola 4.13, aggiornamento Del.C.C. 59/2016.

21 Tratto da "Atlante dei tessuti urbani e dei paesaggi frazionali" in corso di elaborazione per il PUG.

La zona è servita da tutte le principali **infrastrutture tecnologiche**: pubblica illuminazione (intorno all'area sono presenti strade con corpi illuminanti e all'interno dell'area vi sono aree dotate di impianto di illuminazione, al momento non attivo); rete elettrica (l'area è servita dalla rete, con stacco interno al lotto nel fronte nord-ovest); rete gas (l'area è servita dal metanodotto, ma non risultano stacchi interni); rete idrica (l'area è servita dall'acquedotto, con stacco interno al lotto, fronte sud-ovest); rete di scolo delle acque (ad est del fabbricato è presente un collettore tombato, direzione sud-nord, collegato ad un ulteriore scolmatore tombato lungo il perimetro sud, in direzione ovest-est).

Le **attuali condizioni dell'area** vedono la presenza dell'edificio delle ex Fonderie con una superficie coperta di circa 10.500mq (cortile escluso), di aree pavimentate "vasconi" predisposte come aree di fruizione pedonale, di un parcheggio lato strada a nord²² e di un cumulo di terra, recintato e ricoperto con telo, situato nella parte est del comparto.

1.6 Assetto proprietario

Dal punto di vista patrimoniale l'area risulta essere interamente di proprietà e nella piena disponibilità del Comune di Modena, (pervenuta con atto rep. 68585 del 26/10/1982). Le aree interne al perimetro del comparto, così come identificato dal PRG vigente (Zona Elementare 1580, area 02), sono identificate nel foglio catastale n.112 dai seguenti mappali: 101, 166, 167, 170, 171, 173, 174, 238, 239.

1.7 Analisi ambientale

Nel **2010** è stata eseguita un'**analisi storica del ciclo produttivo** e delle funzioni dell'edificio, nell'illustrazione 10 la freccia rappresenta indicativamente il flusso produttivo seguito all'interno dello stabilimento. Le condizioni ambientali dell'area sono strettamente legate alla pregressa attività di fonderia e impongono analisi accurate in merito alla natura dei terreni al fine di verificarne la compatibilità con le destinazioni d'uso previste. **L'area non risulta attualmente critica sotto il profilo ambientale per le destinazioni d'uso previste dallo strumento urbanistico vigente** (PdR 98/2001, destinazione industriale e commerciale): nelle acque sotterranee non sono presenti superamenti delle Concentrazioni Soglia di Contaminazione, che si rilevano invece nel suolo e sottosuolo in riferimento alle destinazioni ad uso verde pubblico, privato e residenziale²³. Tale considerazione è frutto di analisi e successive verifiche svolte dal 2010 al 2013²⁴. Si segnala inoltre che nel 2012 sono state svolte le prime operazioni allo scopo di preparare l'area per le future destinazioni, in particolare²⁵: è stato svolto il **trattamento dell'amianto** sia della copertura dell'edificio che della parte superficiale del terreno

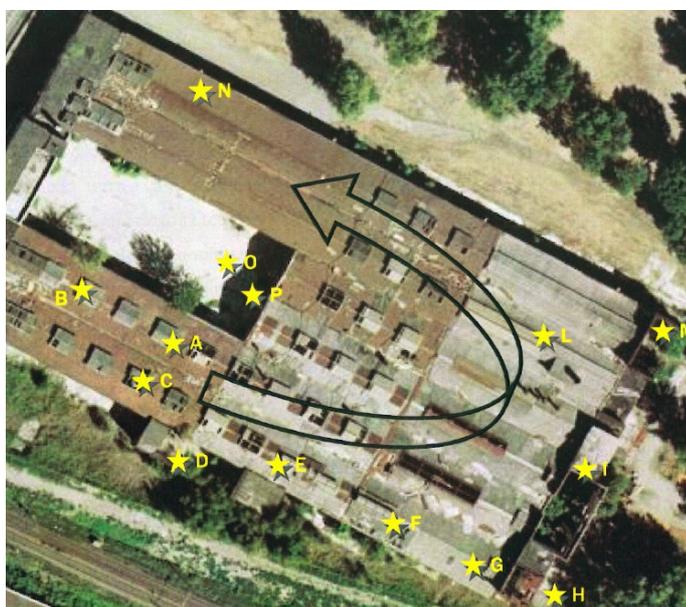


Illustrazione 9: ciclo produttivo: **A:** zona di creazione modelli; **B:** zona realizzazione casse d'anima; **C:** macchine e attrezzature varie; **D:** mulino di miscelazione sabbie; **E:** zona macchine distaffatrici; **F:** zona formazione e colatura; **G:** cubilotto per fusione; **H:** zona stoccaggio materiali (carbone, ghisa); **I:** mulino per sabbia e terra; **L:** zona colatura; **M:** zona cubilotto e forno elettrico; **N:** zona collaudi e magazzino attrezzi; **O:** cisterna interrata per oli (quattro cisterne distinte, ciascuna dotata di pozzetto d'ispezione); **P:** fossa settica.

destinazioni d'uso previste dallo strumento urbanistico vigente (PdR 98/2001, destinazione industriale e commerciale): nelle acque sotterranee non sono presenti superamenti delle Concentrazioni Soglia di Contaminazione, che si rilevano invece nel suolo e sottosuolo in riferimento alle destinazioni ad uso verde pubblico, privato e residenziale²³. Tale considerazione è frutto di analisi e successive verifiche svolte dal 2010 al 2013²⁴. Si segnala inoltre che nel 2012 sono state svolte le prime operazioni allo scopo di preparare l'area per le future destinazioni, in particolare²⁵: è stato svolto il **trattamento dell'amianto** sia della copertura dell'edificio che della parte superficiale del terreno

22 Acquisito nel 1989 per la realizzazione del comparto, Del.C.C.1718/1989 e nella piena disponibilità del Comune.

23 Tabella 1, Allegato 5, Titolo V, Parte IV, D.Lgs. n.152/2006.

24 Elenco Indagini ambientali:

- Indagini ambientali area ex Fonderie -Modena -Relazione di analisi geologica, geotecnica ed ambientale. Centro cooperativo di progettazione CCDP; Studio associato Arch. Cibinel, Laurenti, Martocchia; Arch. Sofia Cattinari. Dicembre 2010.
- Analisi in contraddittorio Arpa, prot. n. 97054/2011.
- Analisi chimica di campioni di terreno e acque sotterranee presso le ex-Fonderie riunite di Modena, Dott.Geol. Alessandro Ghinoi. Maggio 2013.
- Analisi in contraddittorio Arpa, prot. n.129731/2013.

25 Delibera di G.C. n. 540/2011.

circostante; è stata svolta una accurata pulizia del sito con **accatastamento e messa in sicurezza del materiale di scarto e manutenzione delle alberature** presenti.

Ad oggi è aperto un procedimento di notifica (art.249 del D.Lgs. n.152/2006) avviato dal Comune di Modena in data 21/12/2010, relativamente ad una situazione di **potenziale contaminazione correlata alla pregressa attività di fonderia**. Non è ancora stato elaborato un Piano di Caratterizzazione del Sito. Rimangono inoltre da programmare gli interventi di svuotamento e bonifica del gruppo di **serbatoi interrati contenenti fondami di gasolio**, localizzati nel cortile interno dello stabilimento, con verifica delle condizioni del terreno sottostante, e la rimozione di un **cumulo di terra** di grosse dimensioni, situato nella parte est del comparto, attualmente posto in condizioni di sicurezza, proveniente dagli scavi effettuati nel 2008 per la posa di un collettore fognario (scolmatore)²⁶, il quale sarà smaltito nel rispetto delle norme vigenti. Dato che il recupero dell'area prevede l'insediamento di destinazioni potenzialmente anche assimilabili al residenziale o ad aree a verde fruibile, la riqualificazione dell'area non può prescindere dalla tutela dell'ambiente e della salute, e quindi dalla bonifica o messa in sicurezza permanente delle aree interessate dalla presenza di inquinanti. Di conseguenza è stato recentemente avviato un confronto tecnico con i referenti locali di ARPAE ed ARPA-SAC in vista del recupero di aree del comparto ed il contestuale insediamento di destinazioni anche non propriamente assimilabili a siti industriali e commerciali. Il Comune di Modena affiderà a settembre 2018 l'incarico per la realizzazione del Piano di Caratterizzazione per stralci del comparto Ex Fonderie da inviare ad ARPA-SAC.

1.8 Degrado e sicurezza

Tra gli obiettivi prioritari dell'Amministrazione comunale c'è quello di incidere positivamente su persistenti problemi che insistono nella zona, in primis di insicurezza (determinati da fenomeni di spaccio) e di degrado sociale e fisico (presenza di tossicodipendenti, siringhe abbandonate, rifiuti e resti di bivacchi) come evidenziano i dati del sondaggio di opinione che il Comune effettua annualmente, riportati nella tabella a lato (sondaggio effettuato a dicembre 2017)²⁷.

Nel corso degli anni l'edificio delle ex Fonderie è stato spesso oggetto di occupazioni abusive e successivi sgomberi e pertanto vengono effettuati continui controlli e sopralluoghi da parte della Polizia Municipale per scoraggiare ulteriori occupazioni, con notevole impiego di risorse.

Nel quartiere/zona in cui lei abita, la micro-criminalità è un problema?			
		TOTALE	C2 - Crocetta - Zona Sacca
Molto grave	%	8	13,7
Abbastanza grave	%	40,7	36,3
Poco grave	%	42,7	32,7
Per niente grave	%	6,4	16,8
Non saprei	%	1,4	0,4
Preferisco non rispondere	%	0,8	0,2
TOTALE	n	1729	196
	%	100	100
Indice		50,5	49,1
Dev.Std.		24,8	31,2

1.9 Conclusioni

L'obiettivo finale dell'Amministrazione Comunale è quello di dare un ulteriore impulso alla riqualificazione dell'area nord, stimolare interessi e interventi pubblici e privati, portando a termine un percorso avviato già nel 1999, mediante l'attuazione dell'unico comparto di cui non si è ancora avviato il recupero, le **ex Fonderie**, per destinarlo a uno degli assi di sviluppo dell'economia Modenese: **l'impresa e il lavoro legato alla mobilità sostenibile e all'automotive**.

Con questa rinnovata strategia l'Amministrazione non ha rinunciato ai temi sviluppati sul Comparto negli anni precedenti che, con il processo di partecipazione, hanno portato al primo Progetto DAST; anzi questi assi di innovazione e crescita hanno oggi trovato piena realizzazione al Polo Sant'Agostino-Estense e all'ex AMCM- Parco della Creatività.

Alle Ex Fonderie si vuole ora declinare l'innovazione sul fronte più strettamente connesso con il mondo dell'automotive. La rigenerazione parte dall'Istituto Storico, a questa importante Istituzione è affidato il compito di essere la porta di ingresso al nuovo DAST. E' oramai ad essa riconosciuto il ruolo fondamentale della cultura e quindi della conoscenza nella crescita sociale ed economica e nella capacità di saper affrontare le sfide, essere protagonisti dell'innovazione.

La chiave è quindi nella conoscenza critica e appassionata della nostra storia, perché dall'eredità si può imparare, anche a non commettere errori. Occorre avere la consapevolezza della relazione complessa tra democrazia e lavoro, tra democrazia e impresa. Il nuovo DAST sarà una presenza che saprà far riflettere i protagonisti dell'innovazione sul valore e sulle dinamiche della loro attività di ricerca e sarà quindi uno spazio democratico di incontro e di saperi che saprà arricchire di nuove opportunità la comunità e il suo tessuto umano ed imprenditoriale.

²⁶ Analisi Arpa prot. n. 97054/2011.

²⁷ <https://www.comune.modena.it/politichedellesicurezza/sicurezza-urbana/documenti-di-sicurezza-urbana/protocolli-dintesa-patti-sondaggi/sondaggio-dopinione>

2 - Piano di azione

Il comparto è caratterizzato da dimensioni che richiedono investimenti importanti che non sono sostenibili dalla sola Amministrazione Comunale, basti sapere che nella proposta presentata nel 2012 per il Piano Nazionale per le Città era previsto un investimento complessivo di 54 milioni di euro per la realizzazione degli interventi. Il contesto economico attuale, così come l'evoluzione dell'ambito locale impongono una modifica del precedente approccio sia in termini dimensionali che in termini attuativi.

Optando per un'**attuabilità flessibile** si intende oggi cogliere l'opportunità di ridare vita al comparto senza necessariamente dover attendere investimenti in grado di rivalorizzare l'intera area.

Questo approccio permette di:

- ridimensionare le previsioni generali, suddividendole in stralci attuativi autonomi, col duplice obiettivo di rispondere alle esigenze del mercato e di fornire al comparto consone dotazioni territoriali e ambientali;
- tarare gli interventi da tempo previsti per la verifica e la eventuale messa in sicurezza dei terreni man mano che si procede con il recupero del comparto, pur mantenendo una visione unitaria finalizzata al rispetto dei necessari requisiti di sicurezza e alla compatibilità tra destinazioni da insediare e qualità dei suoli, come concordato con ARPAE e ARPA-SAC.

Parallelamente si ritiene fin da subito necessario intervenire globalmente con **misure di sicurezza** per contrastare i fenomeni di degrado sociale e fisico, rilevati nella zona nel corso degli anni. Oltre ai tradizionali sistemi di sicurezza e di videosorveglianza, si valuteranno anche metodologie di progetto per il **riuso temporaneo degli spazi**, con il coinvolgimento della cittadinanza e del quartiere. L'Amministrazione sta infatti da mesi avviando un **percorso di interazione e cooperazione** tra diversi soggetti per il coinvolgimento: dei rappresentanti del quartiere e della cittadinanza, perché questo spazio recuperato deve diventare un punto di riferimento per i cittadini dell'area nord e delle loro associazioni che possono utilizzarlo per rafforzare il sistema sociale e di relazioni del quartiere; del mondo della cultura della formazione e dell'università che può trovare nelle ex Fonderie uno dei propri luoghi di riferimento; delle realtà produttive, dei sindacati, delle associazioni di categoria e di tutti coloro che sono interessati alle tematiche del lavoro e della produzione industriale.

A completamento del primo stralcio, con l'insediamento dell'**Istituto Storico di Modena**, si compirà un passo decisivo per il recupero dal punto di vista sociale e culturale dell'intero ambito. In particolare è stato avviato un percorso per creare una rete di relazioni stabili che porti al coinvolgimento di soggetti istituzionali, economici e associativi nella programmazione di attività scientifiche, culturali, espositive, formative per fare delle Ex Fonderie un luogo aperto e attraversato dalla cittadinanza.

2.1 Alternative e fattibilità

Nell'**analisi tra le diverse alternative** l'Amministrazione ha scelto di partecipare al Bando Regionale sulla Rigenerazione Urbana con il Comparto delle ex Fonderie con l'obiettivo di dare un ulteriore impulso alla riqualificazione dell'area nord portando a termine un percorso avviato già nel 1999 con il Programma di Riqualificazione Urbana della Fascia Ferroviaria, che, integrato successivamente sull'area in oggetto da un Progetto Partecipativo ed un Concorso Nazionale di Idee, aveva trovato soluzioni condivise e concrete, ma che ancora non hanno avuto attuazione. In linea con gli **obiettivi generali della nuova legge urbanistica** L.R. n.24 del 2017, in particolare sul contenimento del consumo di suolo e sulla rigenerazione urbana, la Strategia di recupero del Comparto ex Fonderie si basa principalmente sul riuso di un'area urbana e sulla sua restituzione alla città, secondo criteri di sostenibilità. Le **criticità del comparto**, come esposte al capitolo precedente, sono traducibili in bisogni e obiettivi che sinteticamente si possono tradurre nella possibilità di:

- **reintegrare nella città un'ampia porzione di territorio urbanizzato** con una vocazione produttiva che deve essere sostituita dall'insediamento di servizi e funzioni strategiche capaci di promuovere il coinvolgimento della cittadinanza e l'attività d'impresa,
- provvedere alla verifica ed eventuale messa in **sicurezza dei terreni**,
- garantire la **sicurezza sociale** del territorio e la valorizzazione culturale di questo storico stabilimento.

L'intervento che si propone verrà attuato in successivi stralci. Nel primo stralcio le funzioni previste per il recupero della palazzina di testa delle Ex Fonderie sono immediatamente eseguibili in quanto **coerenti con gli strumenti urbanistici vigenti** (Vedi Capitolo 1.4, Coerenza con la pianificazione generale). Per gli stralci successivi si procederà con la predisposizione di un nuovo Piano di Recupero che si allinei con gli indirizzi e le invarianti contenuti in questo documento, in particolare:

- riduzione dei volumi e delle S.U rispetto al Piano di Recupero del 2001,
- flessibilità degli usi: da uffici a laboratori di ricerca e sviluppo prodotto; eventuale presenza di un commercio di vicinato complementare alle attività e per pubblici esercizi (bar, ristoranti),
- zona free cars, in cui sia possibile solo il carico/scarico, transito del tpl e accesso privato ciclo-pedonale,
- rapporto di permeabilità almeno del 30%.

2.2 Modalità di attuazione

La Strategia prende l'avvio dalle previsioni contenute nel progetto vincitore del **Concorso Nazionale di Idee del 2008**, che ha garantito un'elevata qualità e un alto livello di impegno progettuale, successivamente sviluppato nel **Piano Nazionale per le Città del 2012**, ultimo atto deliberato dall'Amministrazione Comunale²⁸ su questa area, con l'obiettivo di completare e sviluppare le politiche e i programmi già avviati dal Comune.



Illustrazione 10: Masterplan 2012 del progetto sviluppato per il Piano Nazionale per le Città

Il **nuovo Masterplan** pone le basi per avviare il recupero del comparto cercando al contempo di non vincolarlo eccessivamente a previsioni e assetti rigidi che non consentano in futuro assestamenti e migliorie. Partendo da una rilettura delle progettazioni precedenti, alla luce dei nuovi indirizzi che mettono al centro la struttura industriale, verrà ridimensionata la presenza di ulteriori volumi nell'intorno per rendere più identificabile l'oggetto di intervento. Rispetto alle previsioni contenute Piano Nazionale per le Città, in questa sede verrà adottato anche un ridimensionamento della potenzialità edificatoria, limitando le destinazioni commerciali e la funzione residenziale, che assumerà un ruolo secondario di supporto destinata prevalentemente a foresteria per le attività che verranno ad insediarsi nel comparto. Lo sviluppo per stralci richiede la predisposizione di spazi modulari che possano adeguarsi nel tempo ad una evoluzione dinamica del comparto, in analogia con la peculiare capacità di sviluppo e adattamento del settore automobilistico, in modo da portare alla trasformazione del comparto attraverso successivi stati di equilibrio.

Rispetto alla consistenza urbanistica prevista nel progetto predisposto per il Piano Nazionale per le Città, si è operata una significativa riduzione della Superficie Utile complessiva, quantificabile in 9.000mq, che si è ottenuta con la completa eliminazione delle destinazioni commerciali e la forte limitazione dimensionale delle funzioni residenziali. Inoltre si propone ora un'attuazione del comparto per fasi successive che partendo dall'elemento edilizio di testa dello stabilimento esistente (fronte ovest), prosegua con stralci attuativi in direzione est che andranno man mano ad interessare tutta l'area dello stabilimento esistente e l'area cortiliva posta a nord e ad est.

Consistenza urbanistica del Comparto ex Fonderie contenuta nel **nuovo Masterplan**:

Superficie Territoriale = mq 43.000

Superficie Fondiaria stralci 1, 2, 3 (edificio storico) = mq 27.615

Superficie Fondiaria stralcio 4 (nuove costruzioni)= mq 15.730

Superficie Coperta = mq 11.000 (inf. al 30% S.T.)

Superficie Utile = mq 12.500

28 Delibera di G.C. n.456/2012.

Capacità insediativa per residenza (abitazioni, foresterie, alloggi temporanei, alberghi e pensioni): S.U. = mq 1.500, altezza max 5p+pt.

Capacità insediativa per altre destinazioni (uffici, pubblici esercizi, laboratori e negozi, medi esercizi di vicinato): S.U. mq 11.000, altezza max 5p+pt.



Illustrazione 11: Nuovo Masterplan: **linea rossa:** percorsi ciclo-pedonali; **linea rossa tratteggiata:** percorsi ciclo-pedonali di progetto; **linea gialla:** ferrovia MO-BO e MO-Sassuolo; **linea blu:** viabilità di progetto (Gronda Nord).

Per il **sistema infrastrutturale** Il Comparto è già fornito delle necessarie strade di accesso carrabile sulle quali si attesteranno tutti i parcheggi pubblici di dotazione limitando al massimo l'accessibilità carrabile con l'obiettivo di ottenere un comparto sostanzialmente libero dalle auto. A tal proposito il PUMS e il PUG dovranno confermare o meno la previsione della così detta Gronda fino al collegamento con la zona Questura. E' stato recentemente ultimato il sottopassaggio ciclo-pedonale che consente il collegamento diretto e in sicurezza tra la zona del Museo Ferrari-ex Benfra con quella della Maserati-ex Fonderie. Si prevede di aumentare la connettività ciclo-pedonale mediante la realizzazione di nuovi percorsi e di servizi connessi alla mobilità sostenibile (velostazione, etc) e di costruire un percorso informativo con eventi espositivi o QR-code che connettano tra loro e con le ex Fonderie i luoghi simbolo della città.

2.3 Obiettivi e indicatori

Gli **obiettivi** individuati dal nuovo Masterplan sono riassunti dalla suddivisione nei seguenti stralci:

- **Primo Stralcio:** recupero della palazzina storica esistente per il trasferimento dell'Istituto Storico.
- **Secondo e Terzo Stralcio:** recupero della rimanente parte dello stabilimento industriale per localizzazione di funzioni legate all'attività di Democenter-Sipe e UniMoRe nel campo dell'automotive e della mobilità sostenibile.
- **Quarto Stralcio:** realizzazione di nuovi edifici per funzioni residenziali a completamento e supporto delle precedenti. L'insediamento delle funzioni residenziali è comunque legata al recupero dell'edificio storico ed alle eventuali necessità di alloggi connesse alle attività dei ricercatori e degli addetti. Questa fase essendo eventuale e solo se necessitata dallo sviluppo dell'edificio storico, quindi in presenza di condizioni oggi solo ipotizzate, potrebbe comportare una ulteriore riduzione delle risorse economiche necessarie per il recupero dell'area.

Gli **indicatori e i target di riferimento** per gli obiettivi individuati sono i seguenti:

- **Obiettivo spaziale e culturale:** rigenerazione urbana del comparto, recupero del fabbricato pubblico dismesso.

- Per quanto riguarda gli aspetti architettonici si assumerà come indicatore di riferimento il rispetto del disegno previsto dal progetto vincitore del Concorso Nazionale di Idee del 2008 assumendo come target quello di garantire l'idea e la qualità architettonica a suo tempo ipotizzata.
- Per quanto riguarda gli aspetti culturali l'indicatore principale è l'inserimento di una associazione di alto livello culturale quale l'Istituto Storico di Modena e il target è quello di favorire la promozione di numerose attività che possano coinvolgere il quartiere e la cittadinanza.
- **Obiettivo ambientale:** rispetto dell'ambiente, salubrità dei luoghi e sicurezza dell'individuo. La qualità dei suoli assume un ruolo di predominante indicatore della fattibilità degli interventi e richiederà di mantenere aperto il tavolo tecnico tra Comune, ARPAE ed ARPA-SAC per tutto il tempo di attuazione del comparto. Il target di riferimento che verrà assunto sarà quello richiesto dagli enti preposti e sarà finalizzato a garantire l'opportuna qualità.
- **Obiettivo economico:** insediamento di funzioni legate alla storia dello stabilimento e al mondo del settore automobilistico (Modena, "Motor Valley"). Per quanto riguarda l'insediamento di nuove funzioni nel comparto gli indicatori di riferimento si riferiscono al contesto ed in particolare alla capacità di instaurare relazioni con il quartiere e di imporsi come nuovo incubatore di impresa. Il target di riferimento prevede la realizzazione di spazi che possano favorire il coinvolgimento della cittadinanza e di aree modulari da dedicare all'attività di impresa attraverso il coinvolgimento di Fondazioni e Università.

Gli indicatori e target così definiti saranno utilizzati come riferimento per la predisposizione di un **sistema di monitoraggio** finalizzato alla verifica dell'efficacia dell'intervento. Nello specifico, verrà monitorato il numero di iniziative promosse presso la nuova struttura dell'Istituto Storico e il numero di visitatori. Inoltre si terrà conto delle segnalazioni pervenute all'ufficio relazioni con il pubblico del Comune e alle forze dell'ordine, nonché delle eventuali azioni di presidio che si renderanno necessarie per garantire la sicurezza dell'area. Per quanto riguarda gli aspetti ambientali si provvederà ad inserire l'area nella tavola di Quadro Conoscitivo del PRG "Aree di Bonifica, Limiti indicativi delle aree interessate" (Tavola 1a1.15), nella quale vengono sintetizzati i procedimenti avviati in tema di qualità dei suoli e delle acque sotterranee.

I punti di forza e di debolezza della presente Strategia sono:

- I **punti di forza** si basano sul percorso di interazione e cooperazione intrapreso dall'Amministrazione sia per il superamento delle criticità intrinseche del comparto (principalmente legate alla bonifica dei suoli) sia per l'insediamento di nuove funzioni che possano ridare vita al contesto, grazie alle relazioni che potranno generare con il tessuto esistente e con il mondo del lavoro.
- Le **debolezze** sono quelle tipiche di un intervento di trasformazione di notevole entità. Oggi, a risorse pubbliche calanti, non è pensabile un progetto "pesante", occorre alleggerire e demandare alle future generazioni eventuali processi di densificazione. Nel Piano Nazionale per le Città era previsto un investimento complessivo di 54 milioni di euro per la realizzazione degli interventi, importo che oggi è inverosimile venga messo sul piatto in un'unica soluzione. Per questo l'obiettivo primario di questa Strategia è quello di definire obiettivi e contenuti, fissando fasi attuative flessibili, su un impianto chiaro e concreto, per evitare di imbrigliare eccessivamente un percorso che richiederà tempo e capacità di adattarsi nel corso della sua evoluzione.

Gli **strumenti utilizzati per attuare la Strategia** sono diversificati. L'attuazione del comparto prevede un primo intervento diretto, vista la sostanziale compatibilità urbanistica tra le opere che verranno realizzate e quanto già previsto dagli strumenti di pianificazione. A seguire dovrà essere prevista la realizzazione di un nuovo Piano di Recupero che vada a sostituire le precedenti previsioni recependo i contenuti del progetto vincitore del concorso di idee del 2008, così come successivamente sviluppate nel Piano Nazionale per le Città del 2012.

Gli **impatti attesi** da raggiungere con la rigenerazione proposta, sono legati principalmente al valore storico ed urbanistico dell'area e non di meno con il ruolo chiave della città di Modena nel settore dell'automotive. Il comparto potrà essere pienamente integrato nel tessuto esistente, consentendo la ricucitura dei percorsi ciclo-pedonali e l'ampliamento del circuito di video sorveglianza pubblico. La localizzazione dell'Istituto Storico presso una sede anch'essa legata alla storia della città potrà essere il punto di riferimento per la creazione di percorsi didattici interattivi.

3 – Interventi ed azioni

Come anticipato al capitolo precedente l'attuazione del comparto avverrà per stralci autonomi sia dal punto di vista edilizio-funzionale che di sostenibilità economico-ambientale. La riqualificazione dell'area non può infatti prescindere dalla tutela dell'ambiente e della salute e quindi dalla bonifica o messa in sicurezza permanente delle aree eventualmente interessate dalla presenza di inquinanti. In particolare il progetto proposto a Bando, riguardante un primo stralcio attuativo finalizzato al recupero della ex-palazzina di testa del complesso delle ex Fonderie (Fase A del primo stralcio) e della relativa area cortiliva, verrà contestualmente riqualificato anche con la messa in sicurezza delle 4 cisterne interrate nel cortile interno (Fase B del primo stralcio).

Successivamente, stante il confronto tecnico avviato con i referenti locali di ARPAE ed ARPA-SAC, si procederà, per passaggi successivi, in parallelo con gli stralci attuativi 2°, 3° e 4°, fino al completo recupero delle aree del comparto eventualmente interessate da problematiche ambientali finalizzato all'insediamento di destinazioni potenzialmente anche assimilabili al residenziale o ad aree a verde fruibile.

L'attuazione avverrà per step all'interno dei vari stralci, flessibili e ordinati al progetto generale; step che potranno riguardare parti anche minime, secondo bisogni e opportunità. Quindi il concetto di stralcio deve essere inteso come elemento ordinatorio dello sviluppo edilizio e non vincolante, e la stessa parte residenziale potrà essere anticipata in caso si creino le necessità.

Il programma edilizio si articola in 4 stralci successivi:

Nel **primo stralcio** il programma di riuso prevede la sistemazione della ex palazzina uffici (fronte ovest) finalizzato all'insediamento dell'**Istituto Storico** ora situato in locali dell'Ex Mercato Ortofrutticolo di viale Ciro Menotti, dove non è possibile garantire una completa valorizzazione e messa a sistema del prezioso patrimonio librario e archivistico. L'inserimento di tale importante incubatore sociale e culturale in questo luogo di valore storico e testimoniale non potrà che attivare un processo di rigenerazione in un ambito attualmente in stato di sofferenza e di degrado. Potrà essere il punto di riferimento per la creazione di percorsi didattici interattivi che consentano a scolaresche, come a privati cittadini, di accedere ai luoghi simbolo della storia della città di Modena e del mondo del lavoro.

La palazzina verrà interamente recuperata con la conservazione della facciata, interventi di consolidamento, opere strutturali, alcune demolizioni di muri interni e l'inserimento di una nuova impiantistica e di isolamenti termici. Il Progetto prevede due nuovi ingressi laterali verso il cortile interno che diventerà, a compimento dei vari Stralci, il cuore distributivo delle ex Fonderie. I due nuovi ingressi permetteranno quindi di avere una maggiore permeabilità e di creare accessi diretti anche dai lunghi prospetti laterali del complesso. La moltiplicazione degli accessi verrà identificata già nel primo stralcio dal disegno specifico dei portoni, che ricorderanno gli elementi architettonici che verranno poi sviluppati negli stralci successivi. A piano terra troveranno sede i locali ad uso biblioteca, l'archivio e parte degli uffici che avranno un ulteriore sviluppo al piano superiore insieme all'aula didattica.

Si tratta di proposte dettagliate in quanto riprese dal Progetto Partecipativo sul riuso dell'area che si concretizzò nella creazione del DAST (Disegno, Arte, Scienza e Tecnica) ovvero una proposta culturale, sottoscritta da tutti i partecipanti al Tavolo di Confronto Creativo (TCC)²⁹ nel maggio del 2007.

Nella parte restante del primo piano e nella torretta della palazzina verranno fatte le predisposizioni necessarie a garantire i requisiti antisismici ed energetici, ma il completamento dei locali verrà rimandato all'insediamento di ulteriori funzioni. In generale per tali locali verranno valutate metodologie di progetto anche per il riuso temporaneo degli spazi, finalizzate al coinvolgimento della cittadinanza e del quartiere, attivando il processo di rigenerazione voluto dall'Amministrazione e promuovendo l'inclusione, la coesione sociale, l'integrazione culturale. Tali attività potranno utilizzare anche il cortile interno dello stabilimento esistente, che ha la potenzialità di garantire usi ricreativi e artistici importanti. La presenza nel cortile di alcune cisterne dimesse al momento rappresenta un ostacolo per un suo utilizzo definitivo, ma, una volta verificata l'eventuale assenza e/o la rimozione dei contaminanti, tale spazio potrà essere utilizzato in maniera duratura anche prima che si proceda al recupero della restante parte dello stabilimento (che delimita il cortile a nord, est e a sud, Stralci 2 e 3) infatti è stata verificata la possibilità di delimitare tutta l'area cortiliva con un ponteggio di protezione e isolamento delle pareti che potranno essere pannellate per consentire l'utilizzo in sicurezza dell'area cortiliva. Di seguito l'immagine mostra un estratto del Progetto di fattibilità tecnica ed economica di recupero della palazzina. Le aree perimetrate con dicitura "opere di completamento" si riferiscono al completamento della palazzina che verrà eseguito contestualmente alla realizzazione del secondo stralcio della Strategia. Le spese di completamento rientrano tra quelle già previste per tale stralcio.

Il progetto posto a Bando analizza compiutamente tutti gli aspetti di dettaglio necessari a garantire la reale fattibilità degli interventi dal punto di vista tecnico ed economico. Al successivo progetto esecutivo viene demandata verifica di quanto già delineato e gli opportuni approfondimenti di aspetti particolari (vedi localizzazione archivi compatti, locali tecnici, ...).

29 Università di Modena, Istituto Storico, Officina Emilia, associazione Amici delle Fonderie, Consulta della Cultura, gruppo Fonderie delle Arti.



Illustrazione 12: piante del recupero della Palazzina tratte dal Progetto di fattibilità tecnica ed economica allegato alla Strategia

Una volta recuperato l'edificio e trasferito l'istituto Storico nella ex palazzina uffici, saranno diversi gli scenari possibili: si potranno coinvolgere altri soggetti istituzionali, economici e associativi a formare un Comitato di gestione degli spazi pubblici delle ex Fonderie che svolga il compito di programmare le attività espositive e culturali attinenti i temi del lavoro per gestirle in loco; si potranno collocare laboratori universitari o enti e istituzioni disponibili ad un confronto attivo sui temi del lavoro, per catalizzare l'attuazione di nuove funzioni all'interno del comparto. Tali ipotesi alternative e/o integrative sono favorite da una struttura dell'edificio che, una volta recuperato, consentirà un notevole grado di flessibilità funzionale.

Esternamente al comparto nel primo stralcio si interverrà su diversi fronti, innanzitutto l'area cortiliva del fronte dell'edificio verrà recuperata e riqualificata assieme ad una porzione di parcheggi esistenti posti sotto al cavalcavia. Verrà valorizzato il monumento ai caduti (degli operai dell'eccidio delle Fonderie e dei partigiani della zona Crocetta) mediante una connessione che renda esplicito il suo legame con l'intervento.

La recinzione dell'area che delimita il primo stralcio dal successivo, ancora non operativo, sarà caratterizzata da una scelta del materiale che evocherà gli elementi caratterizzanti del progetto architettonico degli stralci successivi. La vecchia recinzione della fabbrica verrà mantenuta interamente nella parte in laterizio, ma ridimensionata nella parte metallica, riducendo l'impatto visivo di limite non valicabile, ora non più effettivo.

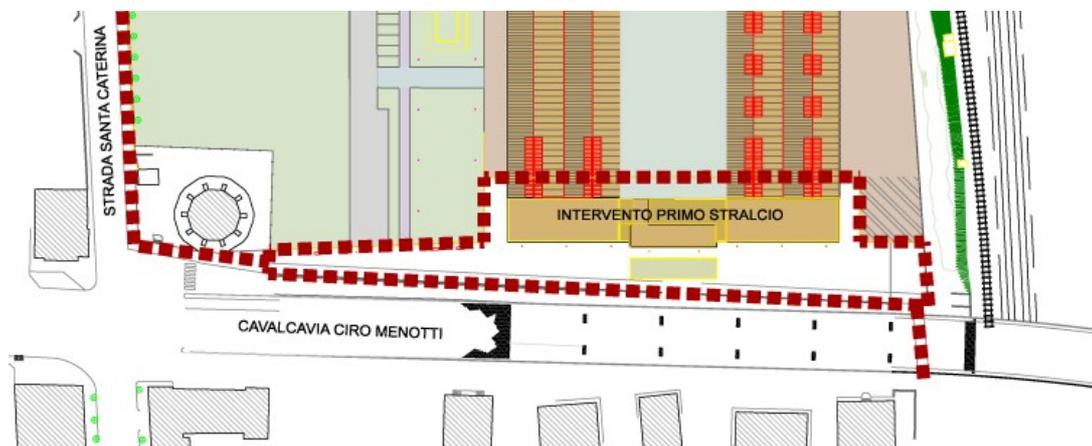


Illustrazione 13: area di intervento del recupero della Palazzina

Saranno inoltre predisposti tre nuovi **collegamenti ciclo-pedonali** conformi alle previsioni del Piano della Mobilità Ciclabile del Comune di Modena (Del.C.C. n.66 del 22/12/2016):

- tra l'Istituto Storico ed il percorso posto sul cavalcavia Ciro Menotti,
- tra l'Istituto e la sacca di parcheggi esistenti posta su strada Santa Caterina (percorso per il quale è previsto dal piano regolatore il futuro prolungamento verso est sempre su strada Santa Caterina),
- con il sottopasso ciclopedonale del comparto Benfra, posto direttamente ad ovest oltre il cavalcavia.

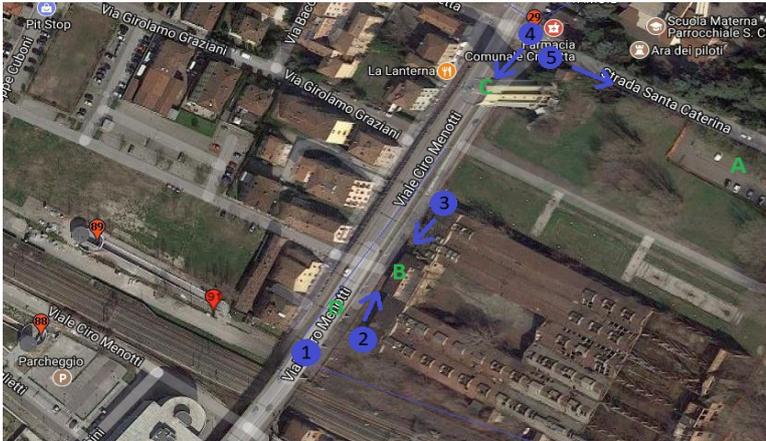


Illustrazione 14: telecamere di progetto (in blu)

In zona sono presenti alcune telecamere di **videosorveglianza** (recentemente sono state installate 4 telecamere a protezione del nuovo sottopasso detto "Benfra" sopra citato). Il progetto di riqualificazione dell'immobile sarà accompagnato dalla installazione di ulteriori 5 telecamere (Illustrazione 13, numeri in blu da 1 a 5) integrate nel sistema di videosorveglianza cittadino presidiato dalle centrali operative delle forze dell'ordine (Polizia Municipale, Polizia di Stato, Carabinieri, Guardia di Finanza).

L'Amministrazione provvederà inoltre alla predisposizione delle connessioni necessarie per realizzare un hot spot wifi gratuito (servizio di navigazione "modenawifi", a disposizione dei

cittadini sia all'esterno che all'interno dell'edificio) e per collegare il comparto alla città pubblica attraverso la rete in fibra comunale (rete MAN). La predisposizione dell'hot spot wifi gratuito potrà essere utilizzata anche per installare un QR-code che consenta di accedere alla storia delle ex Fonderie e ad un percorso didattico sui luoghi della memoria di Modena oltre che al circuito delle attrattive turistiche della Città.

Il secondo stralcio partirà dall'ingresso identificato per l'Istituto Storico e si svilupperà ad est verso l'interno dello stabilimento attraverso l'implementazione di spazi flessibili, modulari, a disposizione di chi intende creare imprese, prodotti, prototipi, ricerca, iniziative connesse alle nuove tecnologie applicate all'automotive, ai mezzi di trasporto e alla mobilità in genere.

La funzione di guida e di coordinamento di questa fase è affidata a Democenter. All'interno dell'intero stralcio che prevede il recupero edilizio di locali aventi una SU complessiva pari a circa **5.000 mq** si ipotizza un primo step di circa 2.500 mq di SU che potrà vedere il coinvolgimento di Fondazione_CRMO o di un Fondo di investimento ad hoc. L'attuazione del primo step dovrebbe avvenire con una tempistica coincidente con l'intervento di realizzazione della nuova sede dell'Istituto Storico. L'attuazione di questo step non potrà avvenire in maniera autonoma ma sarà strettamente correlata e condizionata al concreto finanziamento e avvio degli interventi previsti nel primo stralcio (nuova sede Istituto Storico).

Il terzo stralcio prevede il recupero di ulteriori **5.000 mq** circa di SU sempre per funzioni legate alla ricerca ed all'innovazione; con questo stralcio si completerà il recupero dell'intero immobile industriale e quindi complessivamente con l'attuazione dei primi tre stralci verrebbero ristrutturati ed utilizzati spazi e locali aventi una superficie pari indicativamente a 12.000 mq di Su. Anche per il terzo stralcio l'attuazione potrà avvenire per singoli step autonomi attraverso un progetto che ogni soggetto potrà attuare con modalità diversificate.

I primi tre stralci concorrono alla realizzazione della struttura principale e caratterizzante del Comparto dove potranno trovare sistemazione anche parti legate all'ospitalità come mini foresterie, spazi per bar e ristoranti.

La proposta complessiva prevede la creazione presso le Ex Fonderie di un **polo per l'innovazione di riferimento nazionale ed internazionale** con laboratori di ricerca universitaria di alto profilo, insediamento di Pmi e Grandi Imprese eccellenti, startup ad alto contenuto di conoscenza, centri di formazione. Attraverso modalità flessibili e aperte il nuovo polo dovrebbe diventare un luogo di contaminazione ideale per investitori istituzionali e non, broker e consulenti per l'innovazione, oltre che per imprese del settore, in particolare medio-piccole. Il progetto del polo prevede quattro direttrici: emersione dell'ecosistema territoriale attraverso il coinvolgimento delle migliori imprese automotive locali e regionali, l'attrazione di startup e imprese da altri territori o nazioni; insediamento di laboratori e competenze di ricerca; costruzione di laboratori e progetti di open innovation a partire da programmi settoriali di accelerazione per startup; costruzione di programmi di alternanza scuola lavoro.

Infine il **quarto stralcio** riguarderà la realizzazione di una parte caratterizzata da funzioni più propriamente residenziali localizzate nella porzione est del comparto. Si ipotizza al momento di realizzare un numero limitato di nuovi fabbricati residenziali idonei ad ospitare una ventina di nuovi alloggi con una SU non superiore ai 1.500 mq. Tali alloggi dovranno intendersi non da destinarsi al collocamento sul libero mercato, ma complementari alle attività che verranno ad

insediarsi nel Comparto, cogliendo l'opportunità del completamento spaziale e funzionale dell'asse stradale di via Mar Ionio, già fornito di tutte le dotazioni urbanistiche necessarie.

Con la realizzazione degli stralci si provvederà man mano a predisporre le condizioni necessarie a garantire la compatibilità dei suoli, e le **dotazioni urbanistiche** necessarie (posti auto, laminazione, sottoservizi, ...). Per favorire la capacità di resilienza dell'intervento, con particolare riferimento ai cambiamenti climatici, si impone la scelta di impianti e soluzioni costruttive ed architettoniche finalizzati al contenimento delle emissioni di CO2 ed alla mitigazione di impatti quali isole di calore urbano ed impermeabilizzazione dei suoli. Le ampie aree a verde attualmente presenti, ma non fruibili, verranno nuovamente rese disponibili grazie agli interventi di bonifica e ad un progetto specifico con previsione di nuove piantumazioni autoctone e spazi di fruizione connessi alla rete ciclabile e pedonale.

Della partecipazione al Bando l'Amministrazione darà ampia e circostanziata **comunicazione** agli organi comunali competenti e contestualmente agli organi di stampa locale. In base agli esiti della partecipazione al Bando il Comune promuoverà occasioni di incontro con la cittadinanza per affinare le strategie e le modalità dell'intervento.

4 - Fattibilità e governance

Da quanto sopra esposto emergono gli elementi sui quali si fonda la **fattibilità dell'intervento** che riguardano in sintesi:

- **Assetto proprietario:** le aree risultano tutte nella piena disponibilità del Comune di Modena.
- **Coerenza con gli strumenti di pianificazione:** il nuovo Masterplan è conforme con le previsioni urbanistiche dell'area ed è coerente con gli attuali indirizzi dell'Amministrazione Comunale. La riduzione del carico urbanistico relativo all'intero comparto (pari a circa mq 9.000 di S.U.), così come le nuove invarianti espresse dal Masterplan, dovranno essere recepite mediante un nuovo Piano di Recupero che potrà essere attuato mediante stralci di attuazione autonomi dal punto di vista funzionale e gestionale così come previsto dalla Strategia di Rigenerazione Urbana. Di questi il primo stralcio potrà anticipare la predisposizione del nuovo Piano di Recupero in quanto coerente con tutte le indicazioni già espresse dalla vigente pianificazione generale e attuativa.
- **Piano d'azione per la bonifica dell'area:** date le problematiche del sito legate al procedimento di notifica di una potenziale contaminazione correlata alla pregressa attività di fonderia, il Comune di Modena ha concordato con gli enti preposti (ARPAE, ARPA-SAC) un piano d'azione per l'avvio delle procedure di bonifica e sta affidando un primo incarico per la predisposizione di un Piano di Caratterizzazione per il primo stralcio attuativo, comprensivo di sondaggi, bonifiche e/o messa in sicurezza permanente e analisi di rischio.
- **Attuazione degli interventi:** per l'attuazione del primo stralcio l'Amministrazione stanzierà direttamente nel suo Bilancio le somme necessarie per la realizzazione degli interventi di trasferimento della sede dell'Istituto Storico nella palazzina uffici delle ex Fonderie, progetto per il quale viene richiesto il finanziamento regionale di 1,5 milioni di €.

Per garantire un'efficace e plausibile attuazione degli stralci successivi che porti a compimento in tempi certi la riqualificazione dell'intera area, sarà fondamentale e auspicabile anche il coinvolgimento di imprese ed operatori privati come l'avvio di un processo di auto sostenimento economico e gestionale che possa generare ulteriori risorse.

L'Amministrazione Comunale sta sviluppando, in collaborazione con la Fondazione Cassa di Risparmio di Modena, con la Fondazione Democenter-Sipe e UniMorRe, un **progetto denominato Autotech finalizzato a creare un volano di crescita per le startup tecnologiche nel settore dell'Automotive e più complessivamente della mobilità sostenibile.**

Il recente Decreto Smart Road³⁰ ha aperto in Italia alla sperimentazione delle soluzioni tecnologiche necessarie all'adeguamento della rete infrastrutturale italiana a nuovi servizi "smart" e ai veicoli a guida connessa, assistita o a guida automatica, e necessarie per la fluidificazione del traffico e la riduzione dell'incidentalità stradale. Contestualmente allo sviluppo delle nuove tecnologie in ambito automobilistico e all'apertura a livello normativo alla sperimentazione su strada, si aprirà un'intensa fase sperimentale che la città di Modena intende stimolare, vista la presenza sul territorio di importanti realtà legate al mondo dell'automotive che nel tempo hanno portato a coniare l'identificativo "Motor Valley". Nell'ambito del progetto Autotech la proposta in corso di definizione prevede l'utilizzo degli immobili del complesso delle ex Fonderie come 'sede fisica' principale per l'insediamento delle attività necessarie per dare corpo al progetto stesso. Per il completamento delle due fasi per il recupero dell'edificio, comprese le spese per le bonifiche ambientali e le opere di urbanizzazioni necessarie si prevede un investimento da parte dei privati pari a circa 20/23 milioni di €.

Il finanziamento del progetto potrebbe avvenire tramite il coinvolgimento di un Fondo verticale Automotive che potrà essere affiancato anche da altri soggetti, prevedendo il coinvolgimento di società di servizi (Scouting company) che avrà il compito di ricercare, individuare e proporre le opportunità di investimento.

E' intenzione degli Enti presentare il Fondo a ITATech, che rappresenta la piattaforma di investimenti finalizzata al finanziamento del c.d. Technology transfer lanciata da CDPP e dal Fondo Europeo per gli Investimenti, al fine di raccogliere disponibilità dello stesso ad investire nel progetto Autotech.

³⁰ Decreto 28 febbraio 2018, Modalità attuative e strumenti operativi della sperimentazione su strada delle soluzioni di Smart Road e di guida connessa e automatica.

Nella definizione del **cronoprogramma** i tempi di attuazione del Primo Stralcio saranno dettati da quanto previsto dal Bando, che prevede l'aggiudicazione dell'appalto entro il 31/12/2019 e il termine dei lavori entro il 31/12/2021. Per i restanti stralci identificati da questa Strategia le tempistiche dipenderanno dagli iter amministrativi necessari (predisposizione e approvazione atti di pianificazione urbanistica, concessioni immobili pubblici, rilascio titoli edilizi ,ecc) e dalle intese/convenzioni che si raggiungeranno con gli enti interessati e con i soggetti attuatori da predisporre da parte dell'Amministrazione. Sarà di fondamentale importanza l'impegno dell'Amministrazione nel favorire l'attuazione degli interventi e delle azioni degli step successivi fino alla completa attuazione del comparto; a tal fine il Servizio Progetti Complessi e Politiche Abitative del Comune di Modena si farà carico del monitoraggio per l'attuazione della Strategia.

In merito alla **concertazione** il Comune di Modena ha da tempo attivato il confronto e dialogo in particolare con il quartiere e l'Istituto Storico per la realizzazione del Primo Stralcio. Per quanto riguarda le fasi successive l'Amministrazione ha avviato il percorso per la definizione di un Accordo di Programma coinvolgendo la Fondazione Cassa di Risparmio di Modena, Democenter-Sipe e UniMoRe. Inoltre sono previsti incontri pubblici fra i rappresentanti dell'Amministrazione e la cittadinanza per la condivisione del processo di definizione della Strategia, per promuovere l'ascolto attivo e l'acquisizione di contributi progettuali.

Per quanto riguarda il primo stralcio i **costi** sono quelli desunti dal **Progetto di fattibilità tecnica ed economica**.

Per la restante parte della Strategia si è fatto riferimento agli importi già ampiamente approfonditi nel documento presentato per il Piano Nazionale per le Città, al quale si è attinto anche per la definizione del Masterplan, adeguandoli alle nuove previsioni in riduzione.

Per una quantificazione più dettagliata di tutti gli importi si fa riferimento al Progetto di fattibilità tecnica ed economica ed all'Allegato 3 (Scheda di sintesi della proposta): il **costo complessivo dell'intervento che si candida al Bando è di 3.707.623 €** (Intervento I.1); l'entità del **contributo richiesto è di 1.500.000 €** (limite massimo definito da Bando per la richiesta di risorse FSC da parte di Comuni con popolazione superiore a 50.000 abitanti). Il **cofinanziamento locale ammonta per differenza a 2.207.623 €, corrispondente al 59,4%** del costo complessivo degli interventi per i quali è richiesto il contributo pubblico, quota ampiamente maggiore del limite minimo imposto da Bando per il caso specifico (richiesta di risorse FSC da parte di Comuni con più di 50.000 abitanti).

A completamento delle opere già quantificate dal progetto allegato, il Comune predisporrà autonomamente il trasferimento dell'Istituto Storico e la realizzazione di iniziative culturali (Azione A.1, 200.000€). A tali importi si aggiungeranno inoltre gli interventi del primo stralcio relativi alle bonifiche dei suoli (Piano di Caratterizzazione, sondaggi, analisi di rischio, bonifica o messa in sicurezza permanente e pulizia cisterne, circa 40.000€), alla riqualificazione del tratto stradale sotto al cavalcavia (asfalti, illuminazione pubblica, ...), alla realizzazione dei sistemi di video sorveglianza e di connessione alla rete. Per le attività culturali e per le opere complementari aventi valore sociale è previsto di attivare specifiche richieste di finanziamento alla Fondazione Cassa di Risparmio di Modena.

5 - Criteri per la valutazione

La Strategia messa in campo ha diversi profili di coerenza con tutte e tre le tipologie di Rigenerazione identificate dal Bando (R1, R2, R3). Sicuramente sotto il profilo ecologico/ambientale (ambito R1) avrà un ruolo fondamentale la bonifica di un'area ad oggi caratterizzata da una potenziale contaminazione, sia dal punto di vista della sicurezza (riduzione della vulnerabilità del territorio e delle condizioni di rischio) che dal punto di vista della salubrità (miglioramento delle condizioni del sistema ambientale, potenziamento del verde). Sotto il profilo urbanistico/architettonico (ambito R2) gioca un ruolo predominante il nuovo progetto dello spazio urbano (finalizzato a rafforzare la riconoscibilità dei luoghi e a favorire la flessibilità e la capacità di adattamento degli usi), la riqualificazione di un patrimonio costruito esistente con valore storico e testimoniale, la tipologia di fruizione degli spazi (mobilità lenta, integrazione di usi, interazione pubblico/privato, usi temporanei, percezione di sicurezza degli spazi, minimizzazione del consumo di suolo). In fine sotto il profilo sociale, economico, culturale (ambito R3) la localizzazione dell'Istituto Storico e la promozione di iniziative ed eventi nel cortile centrale favoriranno il coinvolgimento e promuoveranno l'inclusione, la coesione sociale e l'integrazione culturale, anche per usi temporanei; la collaborazione tra pubblico e privato favorirà l'attrazione di investimenti privati per il recupero dell'immobile pubblico e favorirà la creazione qualificata e stabile di nuovi posti di lavoro.

Fatte queste premesse si intende ripartire la potenzialità di 10 punti come di seguito riportato:

- **5 punti alla Rigenerazione ecologico/ambientale R1,**
- **5 punti alla Rigenerazione urbanistico/architettonica R2.**