



Comune di Modena

Assessorato Urbanistica Pianificazione per lo Sviluppo sostenibile
Politiche Abitative

Interrogazione Gruppo Consigliare Lega Modena

Prot. 230056 del 14.09.2020

Oggetto: "Asta terreni Via delle Suore" – Primo firmatario Consigliere Alberto Bosi

Premessa: L'area oggetto di interrogazione è compresa nell'ambito Urbano consolidato residenziale misto, Zona Elementare ZE 1370, identificata all'Area 06. Al netto del pregresso, certamente a far data dal PRG del 2003 l'area non è agricola, ma area non edificata.

Occorre togliere dal tavolo ora il tema del consumo del suolo, in quanto l'alienazione non determina in sé alcun consumo. Inoltre, come più volte affermato dal Sindaco e nelle diverse illustrazioni degli indirizzi del PUG, per interventi legati alle filiere produttive di eccellenza, ove non sia possibile altra soluzione, l'Amministrazione ha aperto a soluzioni anche di espansione, ma guardando a modalità di intervento green e con una forte connotazione ambientale, puntando a soluzioni che assicurino l'invarianza ecologico ambientale. Altre esperienze europee, non lontane da noi, mostrano come ciò sia possibile.

L'area peraltro è in parte urbanizzata in quanto connessa al sistema delle opere di urbanizzazione secondaria, già di proprietà aMo – Hera per destinarla a un distributore comune per il rifornimento del parco mezzi delle rispettive aziende.

Il progetto non si è realizzato e ogni azienda ha risposto all'esigenza in modo autonomo.

L'area non è mai stata utilizzata per l'esercizio delle attività istituzionali delle due aziende citate.

Non ha quindi alcun fondamento il timore che l'alienazione possa determinare un trasferimento delle aziende se queste in oltre 20 anni operano senza l'utilizzo dell'area in oggetto. L'area è (era) un cespite a bilancio degli enti.

Corrisponde al vero quanto dedotto dall'interrogazione: l'area è stata posta in vendita, essendo per altro atti pubblici come palesa la stessa interrogazione.

La vendita si è perfezionata a favore di CPC Group. Un'azienda che sta sviluppando importanti investimenti; va dato merito alla ditta di aver proceduto a importanti investimenti in rigenerazione del patrimonio edilizio esistente (vedasi ex Coca cola), mantenendo la funzione produttiva.

Questo aspetto merita di essere maggiormente evidenziato: è noto che rigenerare ha costi importanti, costruire

ex novo su aree vergini è meno impegnativo sia tecnicamente che finanziariamente. L'acquisizione di immobili esistenti ha infatti costi che spesso non rispecchiano l'effettivo valore, in ragione del contesto e qualità edilizia. Il lavoro di rigenerazione trova questo primo grande ostacolo: l'impresa ha dato prova di una importante sensibilità ambientale avendo rigenerato blocchi degradati dell'isolato di Sant'Anna.

L'impresa si è presentata alla città in occasione della presentazione del progetto in via Sant'Anna, illustrando direttamente alla Commissione Seta i progetti di sviluppo dell'azienda nell'elettrico, con particolare riferimento allo sviluppo del carbonio.

E' n'azienda che occupa centinaia di dipendenti e continua ad investire, creando ulteriore occupazione.

Il piano di sviluppo dell'azienda ovviamente è stato presentato nei termini generali, come d'uso in questo campo. Posso anticipare che ad oggi l'azienda si sta predisponendo a ulteriori sviluppi. In quest'ottica si sta avvicinando all'Amministrazione che, come per ogni intervento di sviluppo, lo sta ascoltando e fornendo le indicazioni necessarie per costruire il lavoro tecnico e accompagnare gli ulteriori passi.

L'amministrazione sta operando per creare un master plan per fornire le migliori condizioni di sviluppo e valorizzazione dell'azienda CPC group, aMo – Seta, Hera. Uno schema di assetto che si fa carico delle criticità: tra queste l'intersezione via delle Suore via Sant'Anna, oggetto di recenti interventi che stanno garantendo una maggiore sicurezza, una revisione delle mobilità di via Sant'Anna sul fronte residenziale e dell'accesso alla scuola, per rendere più sicuri l'ingresso e uscita dei bambini, una maggiore ricucitura della ciclabilità da e per i principali attrattori (Sacca / Madonnina)

Un piano per rafforzare e riqualificare la presenza delle due aziende: Seta /aMo e Hera. La loro riqualificazione è assunta, nell'agire e dialogare con CPC group come “invarianti” e elementi di priorità.

In particolare, aMo S.p.A. è proprietaria del sistema della logistica funzionale allo svolgimento dei servizi di TPL nel bacino provinciale di Modena, un sistema policentrico articolato in 15 depositi autobus collocati nei principali centri urbani della Provincia. Il sito di Modena S. Anna è il principale e più attrezzato: ampio piazzale parcheggio bus, officina e deposito gomme, sistema distribuzione carburanti, impianto gassificazione e distribuzione gas metano liquido, sistema lavaggio bus, deposito filoviario, anello filoviario interno, palazzina uffici.

Posso quindi assicurare che presagi di criticità o effetti negativi sul TPL paiono, a chi scrive, posati su invisibili presupposti.

Al contrario, le somme percepite dai due enti, soprattutto ovviamente la quota incassata da aMo, in quanto assunta al capito degli investimenti, dovrà necessariamente apportare risorse a progetti infrastrutturali, nuovi investimenti senza i quali il TPL non può diventare maggiormente competitivo.

Quindi Seta resta dove è ora. Insieme a Seta e Amo, si lavorerà nei prossimi mesi a progetti di riorganizzazione per rendere più funzionale il parcheggio, aggiungere servizi, anche a sostegno dei dipendenti.

Con AMO, il Comune, in particolare il servizio mobilità, sta lavorando per importanti progetti già compresi nel PUMS, che hanno necessità di progetti e investimenti; cito tra tutti il progetto dell'hub intermodale della Stazione Grande, ma anche lo sviluppo del sistema tranvia (gigetto).

In conclusione di questa premessa, non si capisce come si possa adombrare (“*probabilmente*”) una riduzione di spazi e somme per il TPL, quando invece la alienazione di un'area inutilizzata apporta maggiori risorse per investimenti e conseguentemente condurre a conclusione opposta: maggiori risorse per investimenti è uguale a nuove infrastrutture per il tpl.

Stante la premessa rispetto alle questioni poste si risponde come segue:

- Qual sia lo stato della vendita dei terreni adiacenti il Deposito di Sant'Anna? Chi sono gli acquirenti? Verranno realizzate abitazioni private o fabbricati industriali?

L'area è stata venduta a dell'impresa Franco Iorio Srl con sede a Modena, si tratta di 15.404,00 mq. per un importo complessivo di euro 2.480.000,00, valore di 161,00 mq.

Ad oggi non è stato presentato alcun progetto. Escludo funzioni residenziali o assimilate per il particolare contesto intrinseco in cui è collocata l'area in oggetto.

- E' reale la volontà di vendere il piazzale, la palazzina e i diversi reparti (Officina, lavaggio, Gommista) a soggetti privati?

Non so su quali fatti si basi la domanda: pare di più una dissertazione sulle ipotesi, le più estreme, che possano essere formulate in assenza di reali presupposti.

Ovviamente trasferire in altro luogo il più importante piazzale attrezzato, elettrificato, di oltre 100.000 mq, con palazzina uffici, è operazione che impegnerebbe investimenti di decine di milioni di euro. La somma riscossa (insieme a hera) non coprirebbe neppure le spese di progettazione.

Colgo l'occasione per aggiungere, come ha scritto lo stesso direttore di aMo, Alessandro Di Loreto, che riprendo testualmente: "aMo ha in programma di riqualificare complessivamente anche il sito di S. Anna, attraverso una sua ricomposizione fondiaria, con gli obiettivi di rinnovare l'assetto del piazzale parcheggio bus e di ammodernare gli impianti di lavaggio bus e di distribuzione carburanti, al fine di razionalizzare le spese di manutenzione straordinaria degli impianti e delle strutture.

La vendita dei terreni in comproprietà con Hera S.p.A., collocati in Via delle Suore, costituisce la prima fase di un progetto più generale di riqualificazione e ricomposizione urbanistica dell'area da sviluppare in accordo con il Comune di Modena e con Seta S.p.A. Non è quindi intenzione della società dismettere o vendere l'intero sito di Modena S. Anna in quanto essenziale/strategico allo svolgimento dei servizi di trasporto locale dell'intero bacino provinciale."

- Dove verrà collocato il futuro deposito gestito da Seta Spa? Esistono progetti in merito? Comporterà una riduzione del perimetro e delle attività connesse al TPL?

Vedasi sopra. A ipotesi non supportata in fatto, non è possibile dare alcun riscontro.

L'Assessora
Anna Maria Vandelli