



INFORMATION MEMORANDUM 2026

per procedura di Concessione di valorizzazione

Ex Reclusorio Saliceta San Giuliano
Modena (MO) – Emilia Romagna



AGENZIA DEL DEMANIO

Indice

Premessa	pag. 4
-----------------	--------

1. Elementi informativi generali e linee guida

1.1 Strumento di valorizzazione	pag. 5
1.2 Indirizzi per la valorizzazione	pag. 6
1.3 Compatibilità urbanistica, indirizzi per la progettazione e modalità di intervento	pag. 7

2. Inquadramento territoriale

2.1 Contesto geografico	pag. 9
2.2 Sistema infrastrutturale e logistico	pag. 10
2.3 Attrattività turistico-culturale ed emergenze ambientali	pag. 11

3. Immobile

3.1 Localizzazione	pag. 14
3.2 Inquadramento tecnico-amministrativo	pag. 15
3.3 Caratteristiche conformative	pag. 16
3.4 Documentazione fotografica	pag. 18
3.5 Rilevanza storico-artistica	pag. 19
3.6 Quadro della pianificazione territoriale e urbanistica	pag. 22

4. Iter di valorizzazione

4.1 Percorso amministrativo della valorizzazione	pag. 30
4.2 Accordi e intese	pag. 30
4.3. Assi Strategici	pag. 32

Premessa

L'Agenzia del Demanio, nell'ambito della propria missione istituzionale e in linea con l'Atto di indirizzo del Ministero dell'Economia e delle Finanze per il conseguimento degli obiettivi di politica fiscale per gli anni 2026-2028, ha il compito di curare e generare valore attraverso il patrimonio immobiliare pubblico in gestione, applicando modelli sostenibili e innovativi che attraggano gli investimenti privati e facilitino soluzioni per la sua rinnovata connessione con il tessuto urbano di riferimento e la restituzione alla vita attiva delle comunità. Nell'ottica della valorizzazione degli immobili pubblici e della rigenerazione dei territori, l'Agenzia sviluppa modelli innovativi con azioni mirate, puntuali e a rete, finalizzati anche al soddisfacimento dei fabbisogni di natura sociale e ambientale espressi dal contesto territoriale, nel rispetto della sua identità, della sua storia e delle dinamiche economiche e di sviluppo.

Per l'attuazione degli obiettivi sopra richiamati, l'Agenzia promuove iniziative innovative di valorizzazione di immobili pubblici di proprietà dello Stato dismessi, da affidare a privati o enti del terzo settore per usi di vario tipo (residenziale collettivo e sociale, turistico, civico, culturale, sociale, di tutela ambientale, scoperta del territorio e mobilità sostenibile, etc.), favorendo la fruibilità collettiva, l'inclusività e l'accessibilità anche a categorie con particolari bisogni, in coerenza con gli strumenti di tutela e di governo del territorio vigenti ovvero con interventi di modifica di tali strumenti d'intesa con gli enti locali competenti.

Il recupero del patrimonio, di pregio e non, di proprietà dello Stato e di altri Enti Pubblici, è attuato attraverso strumenti di partenariato pubblico-privato ed ha la possibilità di essere letto come significativa leva di sviluppo e rilancio dei territori. Rappresenta inoltre un'importante opportunità per promuovere l'avvio di processi di innovazione sociale e culturale e nuovi modelli di gestione di spazi innovativi da dedicare a iniziative che coinvolgono attivamente i cittadini.

Per la messa in atto di quanto sopra descritto, l'Agenzia ha stabilito di procedere attraverso affidamenti in **concessione di valorizzazione ex art. 3-bis D.L. n. 351/2001, conv. in L. n. 410/2001 e s.m.i.** a soggetti privati che siano in grado di sviluppare una progettualità adeguata per il recupero degli immobili e sostenerne i relativi costi di investimento a fronte dei ricavi rinvenibili dalla gestione per tutta la durata della concessione delle strutture rifunzionalizzate.

In tale ambito normativo, il presente **INFORMATION MEMORANDUM** fornisce una panoramica generale del contesto territoriale di riferimento e un quadro informativo dell'immobile sito a **Modena** denominato **Ex Recluserio Saliceta San Giuliano**, utile all'elaborazione della proposta di valorizzazione da presentare per la partecipazione alla gara per l'affidamento in concessione.

Si precisa che tutte le informazioni riportate nel presente INFORMATION MEMORANDUM derivano da fonti documentali d'archivio dell'Agenzia e, pertanto, non possono essere considerate esattamente rappresentative dello stato configurativo e amministrativo dell'immobile, restando onere dell'operatore verificarne la correttezza dei contenuti.

1. Elementi informativi generali e linee guida

1.1 Strumento di valorizzazione

Concessione di valorizzazione - art. 3-bis D.L. n. 351/2001, conv. in L. n. 410/2001 e s.m.i.

Si tratta di uno strumento di partenariato pubblico-privato che consente di sviluppare e valorizzare il patrimonio immobiliare pubblico, attraverso l'affidamento a operatori privati, selezionati con procedure ad evidenza pubblica e dotati di idonei requisiti economico-finanziari e tecnico-organizzativi, del diritto di utilizzare gli immobili a fini economici per un periodo di tempo commisurato al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario del piano degli investimenti e della connessa gestione, e comunque non eccedente i 50 anni, a fronte della loro riqualificazione, riconversione funzionale e manutenzione ordinaria e straordinaria.

Attraverso lo strumento della concessione, l'investitore privato non grava il proprio *business plan* dei costi per l'acquisto degli immobili, che rimangono di proprietà pubblica, mentre lo Stato, oltre ad incassare un canone per l'intera durata della concessione, risparmia gli oneri improduttivi di vigilanza, custodia, messa in sicurezza, manutenzione e riattiva nel contempo circuiti virtuosi di trasformazione urbana e sviluppo territoriale. Il canone della concessione è determinato secondo valori di mercato ma tenendo conto sia degli investimenti necessari per la riqualificazione e riconversione degli immobili, sia della ridotta remuneratività iniziale dell'operazione.

Alla scadenza della concessione, lo Stato rientra automaticamente nella piena disponibilità degli immobili concessi in uso, con l'acquisizione di ogni trasformazione, miglioria, addizione e accessione ad essi apportate. L'art. 1, co. 308, L. n. 228/2012 ha introdotto la possibilità di riconoscere al concessionario, al termine del periodo di tempo previsto dalla concessione, il diritto di prelazione per l'acquisto del bene al prezzo di mercato, ove sia verificato il raggiungimento della finalità di riqualificazione e riconversione dei beni e non sussistano esigenze di utilizzo per finalità istituzionali.

Il D.L. n. 95/2012 ha introdotto ulteriori disposizioni, prevedendo, da un lato, il possibile riconoscimento al Comune che abbia contribuito alla valorizzazione urbanistica di una aliquota pari al 10% del canone riscosso dallo Stato e, dall'altro, la possibilità di sub-concedere a terzi le attività economiche o di servizio previste dal piano di gestione.

In caso di concessione di beni culturali pubblici, così come definiti dal D.Lgs. n. 42/2004, qualunque soggetto, indipendentemente dalla natura e dalla forma giuridica, intenda effettuare erogazioni liberali per la realizzazione degli interventi di manutenzione, protezione e restauro, potrà godere di benefici fiscali ai sensi dell'art. 1, D.L. n. 83/2014. Tutte le informazioni sono disponibili sulla pagina ufficiale www.artbonus.gov.it

1.2 Indirizzi per la valorizzazione

Recupero e riuso del patrimonio pubblico

Scopo principale del percorso di valorizzazione è recuperare i beni pubblici di proprietà dello Stato ed eventualmente di altri enti pubblici e avviarli a rigenerazione rendendoli fruibili alla cittadinanza e contribuendo ad attivare lo sviluppo economico e sociale dei territori di appartenenza. Il processo di valorizzazione, pur in una logica di sostenibilità economico finanziaria, deve trarre indirizzo dai bisogni espressi dal territorio e dalle istanze sociali e ambientali riconosciute dall'Agenzia, massimizzando le sinergie con il tessuto sociale, economico e culturale del luogo e correlandosi, ove possibile, con altre iniziative di natura pubblica statale e locale.

Tutela

Ove l'immobile interessato dal progetto sia caratterizzato da pregio storico-artistico, paesaggistico, ambientale con vincolo ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 o abbia valore identitario per la comunità locale, le opere che costituiranno la valorizzazione sono per legge soggette al parere delle Amministrazioni competenti in materia di tutela dei beni culturali e agli indirizzi emessi.

Destinazioni d'uso

I processi valorizzativi promossi dall'Agenzia del demanio privilegiano, pur nella garanzia della loro sostenibilità economico finanziaria, operazioni dirette a funzioni quali speciali modelli di residenzialità, cultura, turismo responsabile e sostenibile, energia e ambiente, il tutto compatibilmente con le prescrizioni dettate dalla tutela storica artistica cui il bene è sottoposto.

Linee progettuali preferenziali

- Favorire l'innescio di processi di sviluppo e rilancio del territorio di appartenenza dell'immobile e di innovazione sociale e culturale.
- Porre le basi per nuovi modelli di gestione attuabili in spazi con elevato livello di innovatività.
- Favorire l'apertura al pubblico e massimizzare la fruibilità collettiva, garantendo l'inclusività e l'accessibilità anche a categorie con particolari bisogni, promuovendo l'interazione con il contesto limitrofo anche attraverso l'offerta di servizi rivolti sia agli utenti dell'immobile che ai cittadini.
- Mirare al massimo equilibrio possibile tra le funzioni previste in una logica di mixité tra più funzioni o tra funzioni principali/secondarie/ausiliarie.

Partecipazione e apertura

Ove possibile, l'Agenzia promuove o favorisce la massima divulgazione e condivisione del progetto con il pubblico attraverso diverse forme di partecipazione (incontri pubblici, giornate di apertura dei beni, etc.).

1.3 Compatibilità urbanistica, indirizzi per la progettazione e modalità di intervento

Compatibilità urbanistica

La proposta di valorizzazione dovrà essere compatibile con la strumentazione urbanistica vigente ad ogni livello e, in particolare, con quella comunale.

Ove tale compatibilità con la strumentazione urbanistica vigente non venisse riscontrata (anche tenendo conto di quanto riportato nell'apposita sezione informativa che segue), dovrà essere messo in conto un intervento a carico del privato, successivo al rilascio della concessione di valorizzazione, di attuazione dell'iter procedurale necessario alla variante urbanistica e/o di pianificazione attuativa funzionale a garantire tale compatibilità della proposta.

Indirizzi per la progettazione

La proposta di valorizzazione dovrà tener conto delle seguenti indicazioni:

- le soluzioni distributive contempleranno il più possibile la conservazione e la rispondenza all'impianto originario dell'edificio e alle sue caratteristiche di rilievo, il miglioramento della percorribilità esterna e interna con riferimento agli spazi connettivi ed ai collegamenti verticali, in aderenza comunque all'eventuale parere vincolante emesso dagli Enti competenti in materia di tutela;
- le soluzioni impiantistiche in generale contempleranno il più possibile la minima invasività rispetto alle strutture orizzontali e verticali, fermo restando il dovuto adeguamento alla normativa vigente di carattere nazionale, anche in materia di tutela dei beni culturali e paesaggistici e salvaguardia ambientale e naturale.

Minimo intervento, compatibilità, reversibilità ed eco-sostenibilità

L'idea di progetto punterà l'attenzione sui seguenti aspetti, ove applicabili alla fattispecie dell'immobile interessato: tutela del valore culturale ed identitario dell'immobile; unitarietà della fabbrica e dei suoi elementi costitutivi; conservazione delle superfici, delle strutture in genere o delle singole unità edilizie, nel rispetto dell'organicità del complesso; salvaguardia del contesto naturale in cui il bene è inserito.

Andranno considerati i principi di minimo intervento, compatibilità, reversibilità ed eco-sostenibilità, anche in vista dell'efficientamento gestionale, delle caratteristiche prestazionali delle componenti edilizie ed impiantistiche e dell'adeguamento funzionale ad accessibilità e visitabilità dell'edificio, secondo la normativa vigente.

L'approccio progettuale, anche in considerazione delle valenze storico-architettoniche intrinseche dell'immobile, mirerà a garantire la conservazione dell'impianto originario; tutti gli interventi che si intenderà intraprendere saranno comunque in linea e realizzati secondo quanto espressamente indicato e prescritto nelle norme di pianificazione territoriale e/o nei documenti di vincolo/tutela.

Nella scelta delle tecniche d'intervento – tradizionali e innovative – andrà comunque privilegiata la meno invasiva, la più reversibile e maggiormente compatibile, anche in termini di materiali utilizzati, con gli eventuali elementi di pregio presenti nell'immobile, tenendo conto dei requisiti di sicurezza, durabilità e compatibilità.

Quando possibile, sarà utile optare per interventi che possano essere rimossi e sostituiti con eventuali soluzioni alternative che potrebbero consentire l'applicazione di nuove conoscenze acquisite in materia di innovazione tecnologica. Qualora non ci sia modo di condurre interventi totalmente removibili, sarà preferibile individuare soluzioni quanto più facilmente rinnovabili e integrabili.

Gli interventi saranno il risultato di un progetto integrato e sostenibile, quanto più possibile rispettoso della concezione e delle tecniche originarie, nonché delle azioni significative stratificatesi nel corso della storia, di cui andrà garantita la conservazione nei limiti stabiliti dagli organi di tutela e salvaguardia competenti.

Interventi sulle superfici e sulle strutture

Nei casi in cui gli interventi da mettere in opera siano interventi di conservazione e restauro, si richiamano le seguenti raccomandazioni:

- gli interventi sulle superfici esterne ed interne saranno volti principalmente alla massima permanenza della materia in opera;
- al fine di garantire l'opportuno standard qualitativo, l'ipotesi progettuale dovrà tener conto dei necessari approfondimenti diagnostici, oltre che della letteratura tecnica, verificando la congruenza con eventuali interventi già condotti su superfici architettoniche analoghe, nell'ottica di individuare specifici trattamenti di pulitura, consolidamento, protezione e incollaggio da esplicitare nelle successive fasi di progetto obbligatorie per l'avvio dei lavori;
- sarà opportuno che gli interventi sulle strutture (fondazioni, orizzontamenti e strutture verticali) considerino le peculiarità dell'edificio storico (caratteristiche fisiche, costruttive, comportamento strutturale, stato fessurativo, deformativo e di conservazione) e garantiscano il minimo impatto, nonché ove necessario il monitoraggio in progress, assicurando la compatibilità tra i materiali già in opera e quelli impiegati nell'intervento (da esplicitarsi nelle successive fasi di progetto).
- nell'ambito delle possibilità d'intervento, l'eventuale rimozione delle superfetazioni e degli elementi incongrui, richiederà un'attenta valutazione e confronto con gli enti preposti alla tutela e salvaguardia, non solo dei caratteri edilizi ed architettonici degli elementi di volta in volta analizzati, ma anche del loro grado di "storicizzazione" nel contesto della "fabbrica" in cui sono stati inseriti.

2. Inquadramento territoriale

2.1 Contesto geografico

EMILIA-ROMAGNA

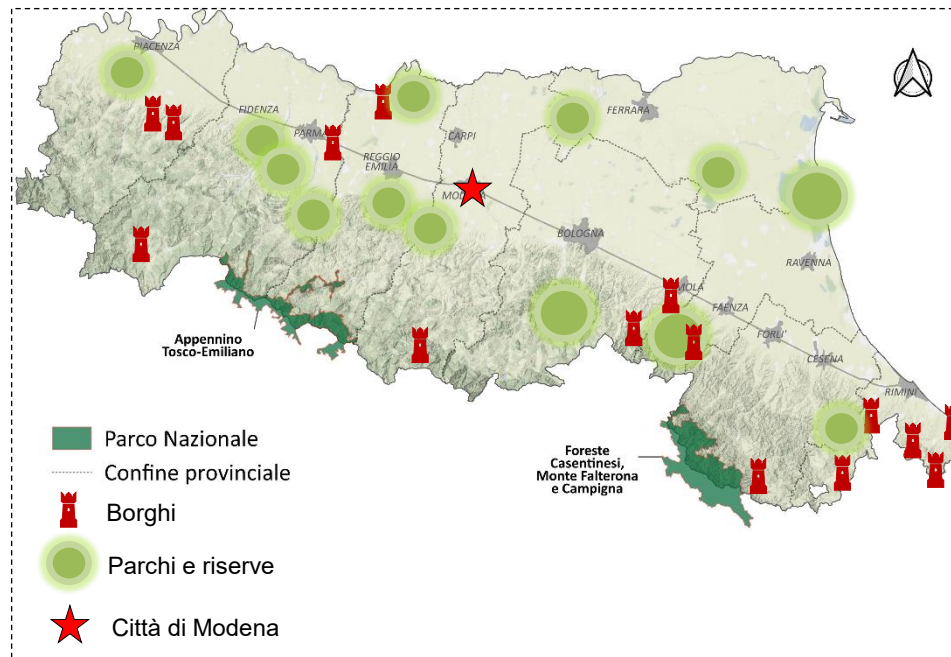
L'**Emilia-Romagna** è una regione del Nord Italia caratterizzata da un equilibrio armonioso tra ambiente naturale, storia, cultura e tradizioni. Il suo territorio si estende dalle pianure alla fascia collinare e montuosa dell'Appennino, offrendo una varietà di paesaggi e ambienti.

Dal punto di vista naturalistico, la regione è ricca di **parchi, riserve, boschi e zone umide** che proteggono una biodiversità significativa. Il territorio rurale è modellato da secoli di agricoltura e attività umane, con campagne coltivate, vigneti e antiche vie di comunicazione nella natura.

Sul piano storico e architettonico, è presente un vasto patrimonio: **castelli, borghi fortificati e strutture medievali** raccontano un passato fatto di civiltà, commerci e cultura. L'architettura si inserisce armoniosamente nel paesaggio, contribuendo al suo valore identitario.

Un elemento distintivo è la **tradizione gastronomica**, tra le più apprezzate d'Italia, con piatti tipici esprimono un forte legame con il territorio e con le sue risorse agricole.

L'Emilia-Romagna si presenta quindi come un territorio completo, dove natura, storia e saperi si intrecciano, offrendo un esempio di equilibrio tra uomo e ambiente.



Modena è il capoluogo dell'omonima Provincia dell'Emilia-Romagna, un comune di circa **185 mila abitanti**.

La città si trova circa al centro della provincia di cui è capoluogo, nella Val Padana, in un territorio completamente pianeggiante. Due fiumi la fiancheggiano, senza peraltro attraversarla: la Secchia e il Panaro.

La città è economicamente una delle maggiori realtà europee. Infatti, nella provincia hanno sede importanti industrie alimentari, metalmeccaniche. Viene anche considerata la capitale mondiale delle ceramiche (o della piastrella), grazie alle aziende di spicco che si trovano nei territori di Sassuolo e Fiorano Modenese.

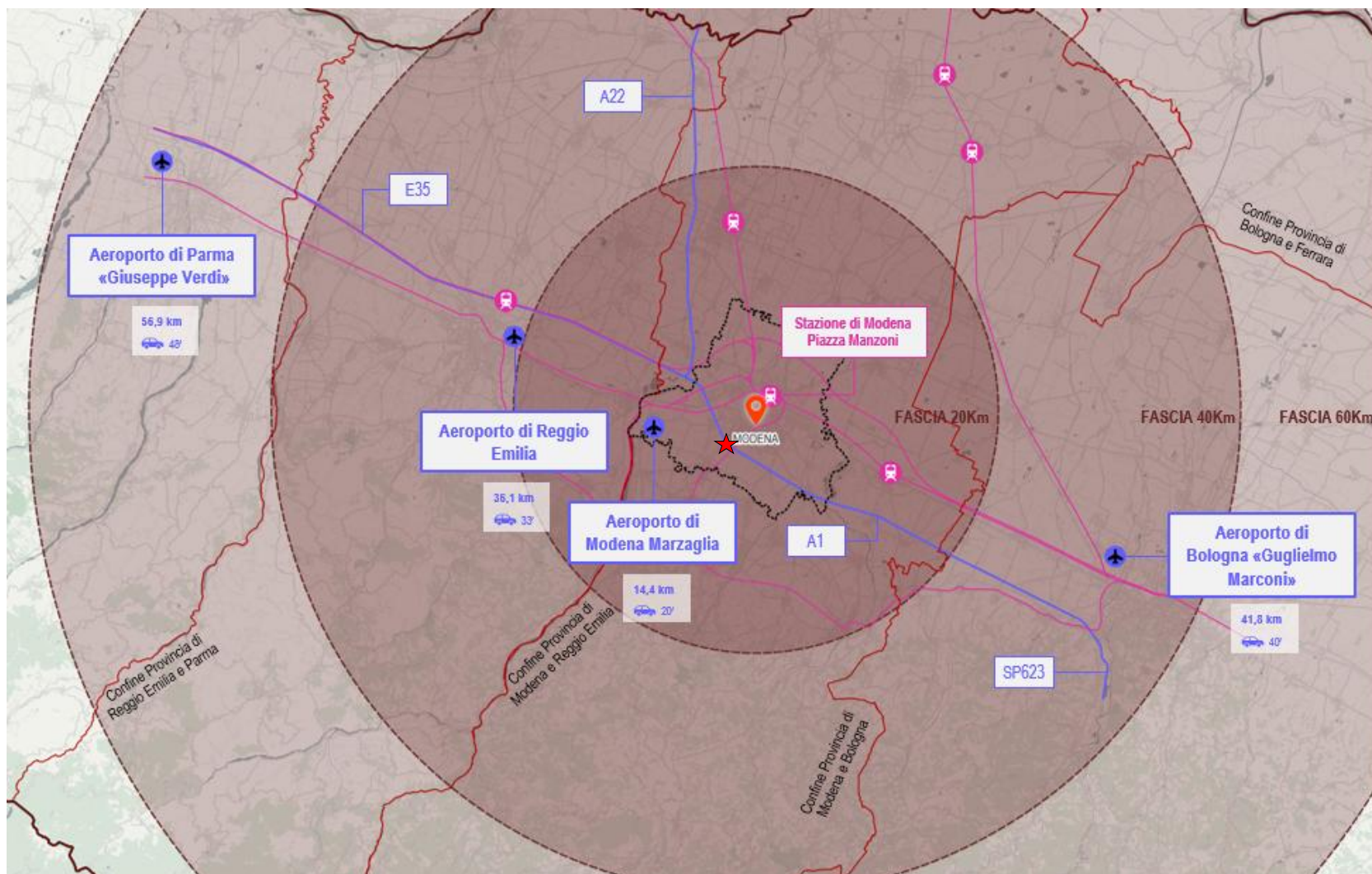


2.2 Sistema infrastrutturale e logistico

Legenda

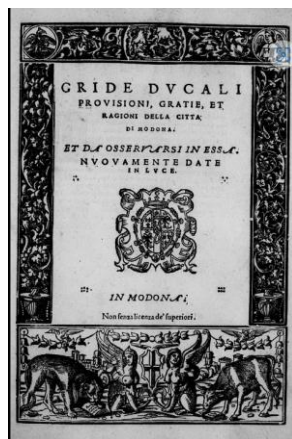
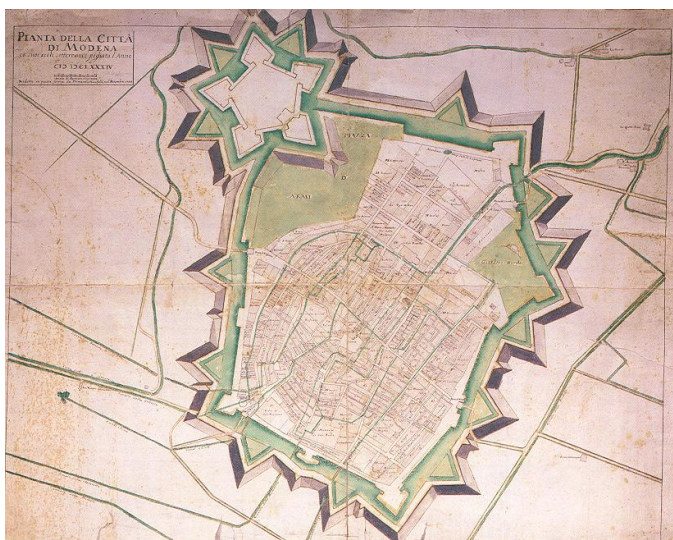
Mobilità regionale

-  Modena centro
-  Stazioni ferroviarie
-  Linea ferroviaria
-  Aeroporti
-  Autostrade
-  Confine Regionale
-  Confine Provinciale
-  Confine Comunale
-  Centro Storico
-  Ex Reclusorio Saliceta San Giuliano



2.3 Attrattività turistico-culturale ed emergenze ambientali (1 di 2)

Patrimonio storico-culturale e naturalistico

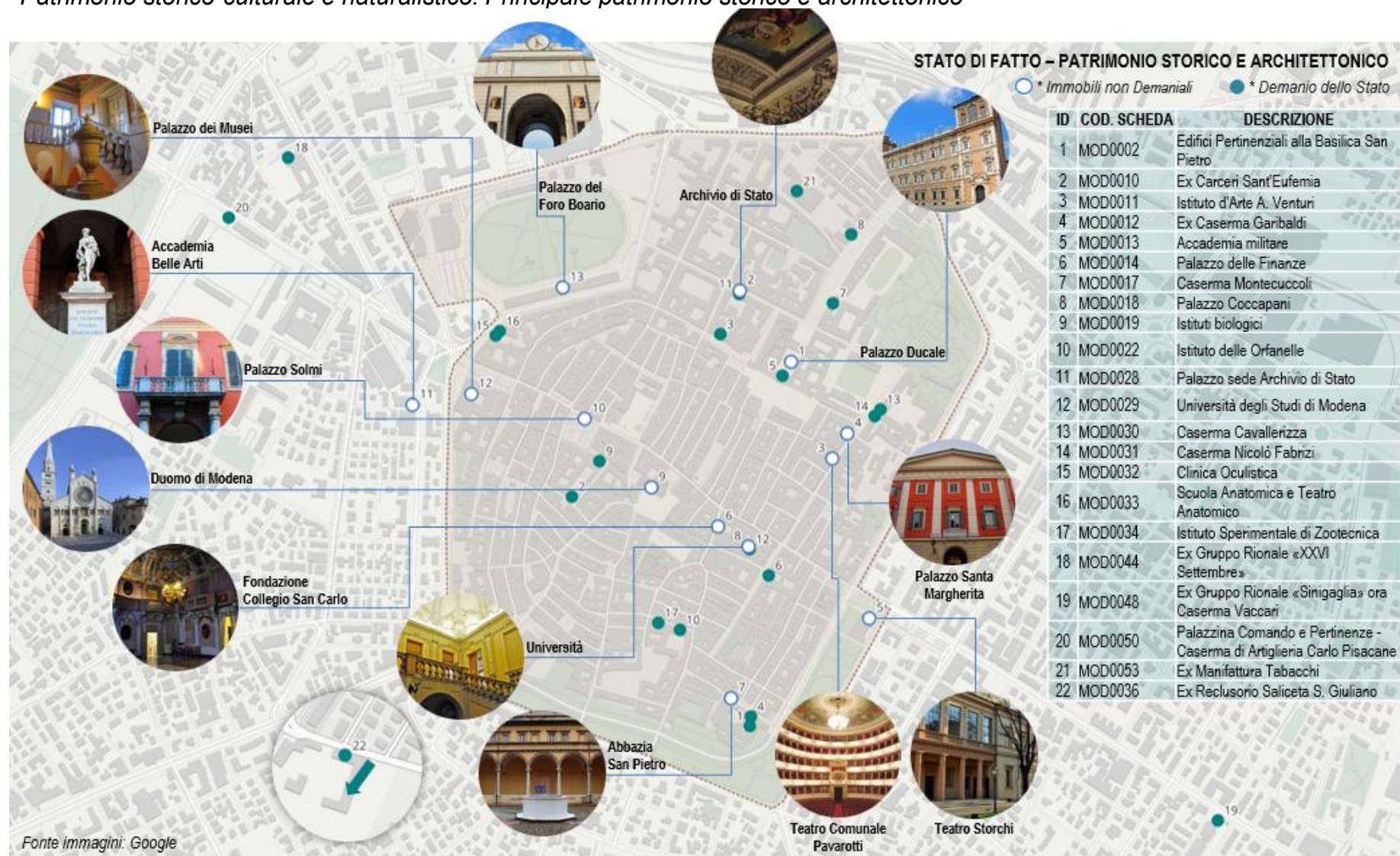


L'origine del primo insediamento nei pressi dell'attuale Modena risale all'età del bronzo; si trattava di un villaggio di palafitte. Il primo nome di cui si ha certezza della città era quello di origine etrusca, **Mutina** che significa «Luogo rialzato». Gli etruschi colonizzarono la Pianura Padana nel VI secolo lasciando poi il passo tre secoli dopo ai Galli che vennero verso il 200 a.C. soppiantati dai Romani. La **colonia romana** già nel 183 a.C. è un centro fortificato, che acquista fortuna ed importanza a seguito della costruzione della **Via Emilia** che unisce Mutina agli altri grandi centri della Regione, favorendo spostamenti militari e commerciali. Tra il I ed il II sec. d.C. la città vive il suo periodo di maggiore floridezza per poi subire pesantemente durante il III secolo le conseguenze delle guerre civili. Durante il **Medioevo**, tra il 500 ed il 700 d.C. Modena vive il suo periodo più buio come avamposto del **Regno Longobardo**, funestata da alluvioni che comportano l'abbandono del territorio da parte degli abitanti. Durante il **Ducato di Modena degli Estensi**, durato per circa 5 secoli, la città rifiorisce con la costruzione di una nuova cinta muraria che comprende l'ampliamento verso Nord della «**Addizione erculea**» avvenuta sotto il Duca Ercole. In questo periodo Modena diventa una florida città rinascimentale. Durante il '700 avvengono le «**Spoliazioni napoleoniche del Ducato di Modena**» con il prelevamento di opere d'arte, manoscritti e preziosi dalle gallerie, biblioteche e collezioni private della Città e successivo trasferimento in Francia nella collezione tutt'ora visibile al museo del Louvre. La presenza delle truppe napoleoniche viene mal accettata dalla popolazione di Modena che tenta diverse volte di insorgere fino alla fuga nel **1859** a seguito della **Seconda guerra d'indipendenza** di **Francesco V d'Asburgo d'Este**. A seguito dell'**Unificazione d'Italia** si assiste ad un periodo di grandi tensioni sociali che vanno via via intensificandosi a seguito dell'ascesa del **Partito Socialista nel 1920** con la nascita delle Squadre Fasciste. Questo periodo di violenza purtroppo non vede la propria fine nemmeno alla conclusione della **Seconda Guerra Mondiale nel 1945**. La città di Modena vive nel 1950 il **boom economico** che fa rifiorire il commercio del territorio grazie a grandi marchi come **Ferrari e Maserati** che insieme ad altri marchi che valorizzano i prodotti del territorio, hanno trainato la provincia di Modena fino a farla diventare una delle più ricche d'Europa.



2.3 Attrattività turistico-culturale ed emergenze ambientali (2 di 2)

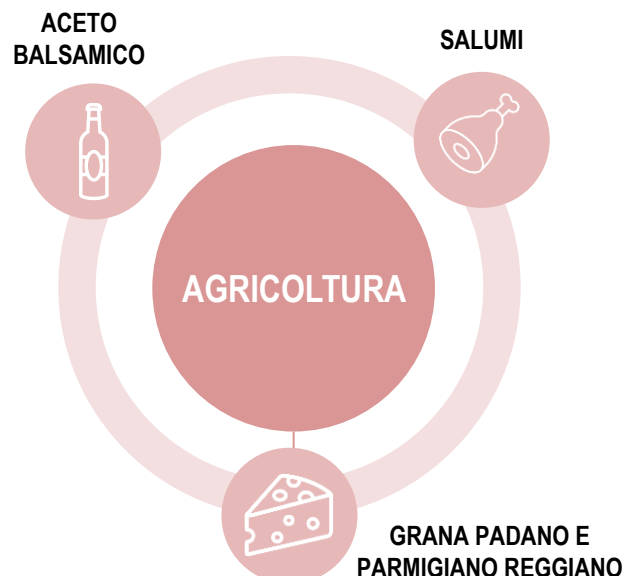
Patrimonio storico-culturale e naturalistico: Principale patrimonio storico e architettonico



Elementi di attrattività del territorio

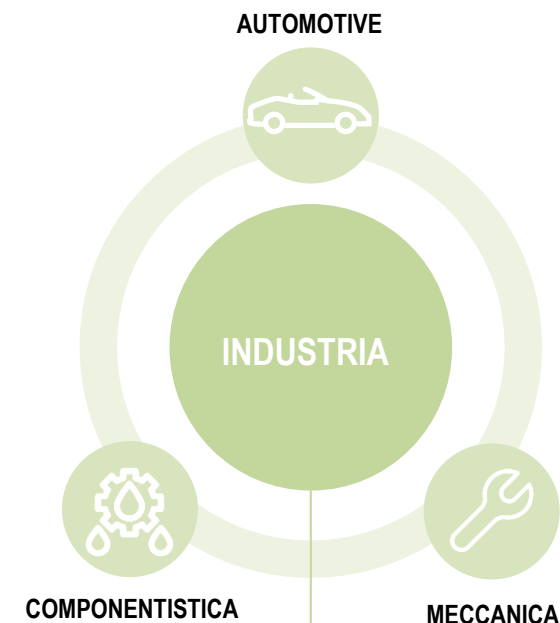


Modena offre un ricco patrimonio culturale grazie ai numerosi musei presenti sul territorio, tra cui il Museo Enzo Ferrari, la Galleria Estense, il Museo Civico e la Casa Museo Luciano Pavarotti. Questi luoghi, insieme al sito UNESCO del Duomo e della Ghirlandina, testimoniano l'importanza storica, artistica e culturale della città.



Il territorio è famoso per

- Il **settore dei vini** con la produzione dell'**aceto balsamico** e il lambrusco. Numerose le acetaie presenti sul territorio dove il mosto d'uva viene fatto maturare in botti di legno diversi.
- Il **settore dei salumi** – con specialità tipiche del territorio insieme a cotechino e zampone
- Il **settore del latte e formaggi** con la produzione del Grana Padano e Parmigiano Reggiano



Modena è uno dei principali poli industriali italiani e si distingue per la presenza di diversi settori produttivi di eccellenza. Il comparto più importante è quello del automotive e meccanica, grazie alla presenza della Motor Valley e di marchi prestigiosi come Ferrari, Maserati e numerose aziende dell'indotto meccanico.



3. Immobile

3.1 Localizzazione

★ *Ex Reclusorio Saliceta San Giuliano*

LEGENDA

INFRASTRUTTURE ESISTENTI



AEROPORTO

RETE STRADALE PRINCIPALE

— AUTOSTRADA

RETE FERRO

— LINEA FERROVIARIA



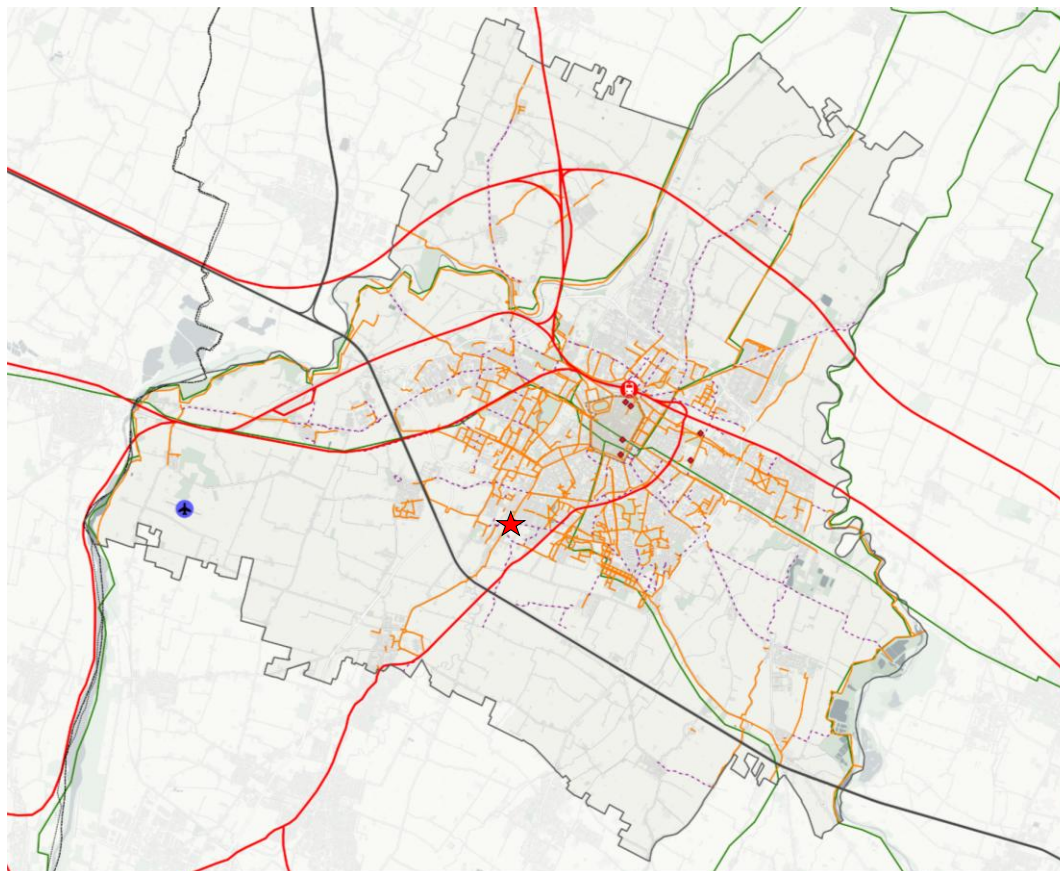
STAZIONE FERROVIARIA

— CICLOVIE REGIONALI

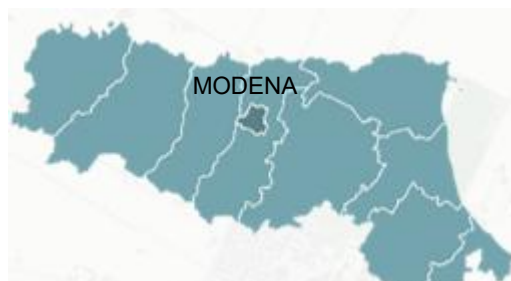
— PISTE CICLABILI COMUNALI ESISTENTI

NUOVE INFRASTRUTTURE DI PROGETTO

--- PISTE CICLABILI COMUNALI DI PROGETTO



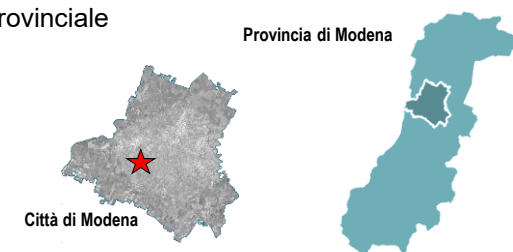
La località:



Modena e il territorio comunale e provinciale

Il Comune
184.445 abitanti.

La Provincia
47 Comuni
711.502 abitanti



3.2 Inquadramento tecnico-amministrativo

Scheda di sintesi

Il compendio è costituito da 5 fabbricati principali, di cui uno suddiviso in due sotto unità:

1. la casa lavoro, un carcere con misure di sicurezza, e gli uffici della direzione del carcere;
2. Alloggio comandante, con accesso indipendente da via Panni, è composto da due corpi di fabbrica diversi in aderenza e si eleva per 3 piani fuori terra;
3. Case semi-Libertà: edificio su due piani fuori terra e sottotetto, interposto tra l'appartamento del comandante e l'ex mulino;
4. Ex Mulino composto da tre piani fuori terra, costituiti da grandi sale (al piano primo e secondo il vano è unico);
5. Palazzina alloggi, di recente costruzione posto al centro dell'ampia area scoperta, si eleva per due piani fuori terra, sede degli alloggi dalle guardie del penitenziario.

COMUNE: MODENA (MO)

● LOCALITA': Prima periferia

INDIRIZZO: Strada Panni, 28

COORDINATE GEORIFERITE: lat. 44.628407, long. 10.898287

DEMANIO STORICO-ARTISTICO > sì

STATO CONSERVATIVO: pessimo (funzionalità compromessa)



Consistenze

Superficie territoriale:	mq 9.835
Superficie fondiaria:	mq 9.835
Superficie sedime:	mq 2.775
Superficie utile lorda:	mq 8.160
Superficie netta:	mq 6.935
Volume fuori terra:	mc 31.900

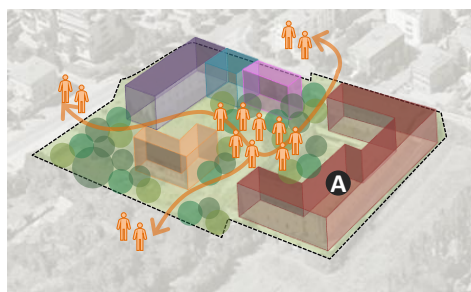
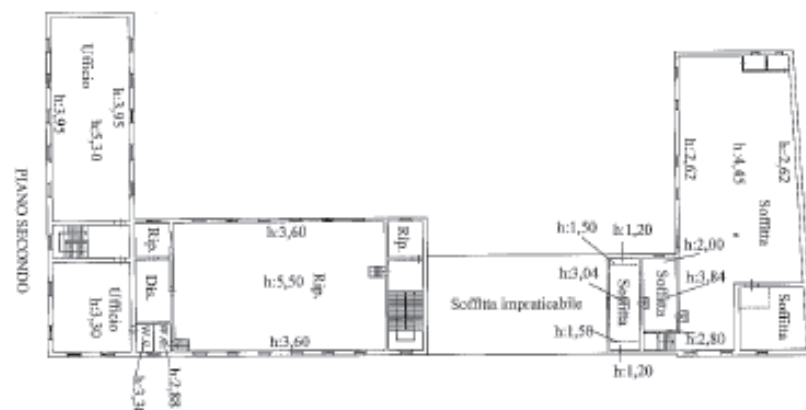
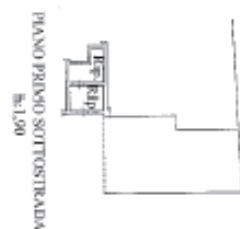
Parametri edilizi

Incidenza media della muratura 15% della s.u.l.

Dati catastali

Comune di Modena
C.T. foglio 198, p.lle 296, 299.
C.F. fg 198, p.lla 296 sub 1,
categoria B/4, cons. 10.183
mc sup. cat. 2.772 mq
C.F. fg 198, p.lla 299,
categoria B/4 cons. 13.804
mc sup. cat. 3.976 mq

Ulteriore documentazione tecnica come rilievo del compendio in formato *dwg potrà essere richiesta alla Direzione Regionale Emilia Romagna

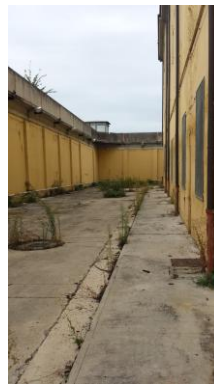


A. Casa di lavoro: 4.711,39 mg

3.4 Documentazione fotografica



Mappa catastale (stralcio) con indicazione dei coni ottici



3.5 Rilevanza storico-artistica (1 di 2)

SR-ERO|17/02/2022|CO.RE.PA.CU. DECRETO 20

allegato a DEMANIO.AGDER01.REGISTRO
UFFICIALE.0002251.17-02-2022.I

Provvedimenti di tutela

L'IMMOBILE

- **Interesse culturale** ai sensi del D.Lgs. 42/2004, con Decreto n. 20 del 17/02/2022

IL CONTESTO

- **SIC e ZPS**
Non presenti

Autorizzazioni

- **Autorizzazione alla concessione rilasciata dalla Commissione Regionale del Segretariato Regionale del M.I.C.** con Decreto n. 14 del 13/02/2025

MINISTERO DELLA CULTURA

Segretariato regionale per l'Emilia Romagna
Commissione regionale per il Patrimonio culturaleIL PRESIDENTE DELLA COMMISSIONE REGIONALE
Il Segretario regionale

Visto il Decreto Legislativo 30 marzo 2001, n. 165 "Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche" e successive modificazioni e integrazioni;

Visto il Decreto Legislativo 20 ottobre 1998, n. 368 "Istituzione del Ministero per i beni e le attività culturali, a norma dell'art. 11 della legge 15 marzo 1997, n. 59", come modificato dal Decreto Legislativo 8 gennaio 2004, n. 3 "Riorganizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali, ai sensi dell'art. 1 della legge 6 luglio 2002, n. 137" e successive modificazioni;

Visto l'articolo 6 del Decreto Legislativo 8 gennaio 2004, n.3, recante disposizioni transitorie e finali;

Visto il Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n.42 "Codice per i beni culturali ed il paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137", e successive modificazioni;

Visto il Decreto Dirigenziale 6 febbraio 2004, recante le procedure per la verifica dell'interesse culturale del patrimonio immobiliare pubblico;

Visto il Decreto Dirigenziale 25 gennaio 2005, recante i criteri e le modalità per la verifica dell'interesse culturale dei beni immobili di proprietà delle persone giuridiche private senza fine di lucro;

Visto il Decreto Dirigenziale 28 febbraio 2005, recante modifiche e integrazioni al Decreto Dirigenziale 6 febbraio 2004;

Visto il Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 02 dicembre 2019, n. 169 "Regolamento di organizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo, degli uffici di diretta collaborazione del Ministro e dell'Organismo indipendente di valutazione della performance";

Visto il Decreto Dirigenziale del 21 aprile 2020 con il quale il Segretariato Generale ha conferito all'Arch. Corrado Azzollini l'incarico di funzione dirigenziale di livello non generale di Segretario regionale del Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo per l'Emilia Romagna;

Visto il Decreto Legge del 01 marzo 2021, n. 22 "Disposizioni urgenti in materia di riordino delle attribuzioni dei Ministri";

Visto il Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 24 giugno 2021, n. 123 "Regolamento concernente modifiche al regolamento di organizzazione del Ministero della cultura, degli uffici di diretta collaborazione del Ministro e dell'Organismo indipendente di valutazione della performance";

Visto il Decreto del 10/10/1981 del Ministro Segretario di Stato per i Beni Culturali e Ambientali con il quale l'immobile denominato complesso "Ex Recluserio Saliceta" sito nel

MINISTERO DELLA CULTURA

Segretariato regionale per l'Emilia Romagna
Commissione regionale per il Patrimonio culturale

Comune di Modena, frazione Saliceta San Giuliano, in Provincia di Modena, in Strada Comunale dei Panni, segnato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Modena al Foglio n. 198, agli allora mappali 294, 295, 296, 297, 298, 299, è stato riconosciuto di interesse particolarmente importante ai sensi della L. 01/06/1939 n. 1089;

Vista la nota ricevuta il 13/05/2021 con la quale l'Agenzia del Demanio-Direzione Regionale Emilia Romagna ha chiesto la verifica dell'interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 per l'immobile di seguito descritto;

Visto il parere della competente Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Bologna e le Province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara, espresso con nota prot. 28906 del 02/12/2021 e le note integrative prot. n. 172 del 05/01/2022 e prot. n. 1579 del 21/01/2022;

Vista la delibera di dichiarazione d'interesse culturale espressa nel verbale della seduta del 14/02/2022 della Commissione Regionale per il patrimonio culturale dell'Emilia Romagna;

Ritenuto che l'immobile

denominato	Ex Recluserio di Saliceta San Giuliano
Regione	Emilia Romagna
Provincia di	Modena
Comune di	Modena
Località	Saliceta San Giuliano
Sito in	Strada Panni
Numero civico	28

Distinto al N.C.T./N.C.E.U. al Foglio 198, particelle 296, 299, come dalla allegata planimetria catastale, presenta interesse storico-artistico ai sensi degli artt. 10, comma 1, e 12 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n.42 per i motivi contenuti nella relazione storico artistica allegata;

DECRETA

che l'immobile denominato **Ex Recluserio di Saliceta San Giuliano**, meglio individuato nelle premesse e descritto negli allegati, è dichiarato di interesse storico artistico ai sensi degli artt.10, comma 1, e 12 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e rimane quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto Decreto Legislativo.

La planimetria catastale e la relazione storico artistica fanno parte integrante del presente decreto che rinnova e sostituisce il pregresso provvedimento del 10/10/1981 citato in premessa;

3.5 Rilevanza storico-artistica (2 di 2)



MINISTERO DELLA CULTURA
Segretariato regionale per l'Emilia Romagna
Commissione regionale per il Patrimonio culturale

lo stesso decreto verrà notificato ai proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo del bene che ne forma oggetto e al Comune di Modena.

Il presente decreto è trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – servizio di pubblicità immobiliare dalla competente Soprintendenza ed avrà efficacia nei confronti di ogni successivo proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo del bene.

Avverso il presente decreto è ammesso il ricorso amministrativo alla Direzione Generale Archeologia, Belle Arti e Paesaggio, ai sensi dell'articolo 16 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42.

Sono, inoltre, ammesse proposizioni di ricorso giurisdizionale al T.A.R. competente per territorio a norma della Legge 6 dicembre 1971, n. 1034, come modificata con il Decreto Legislativo 2 luglio 2010 n. 104, ovvero ricorso straordinario al Capo dello Stato ai sensi del D.P.R. 24 novembre 1971, n. 1199 e s.m.i.

IL PRESIDENTE DELLA COMMISSIONE REGIONALE
Arch. Corrado Azzollini, Segretario regionale
firmato digitalmente

Arch. Claudia Mannino
funzionario responsabile del procedimento per
il Segretariato Regionale per l'Emilia-Romagna
CM / LD

3

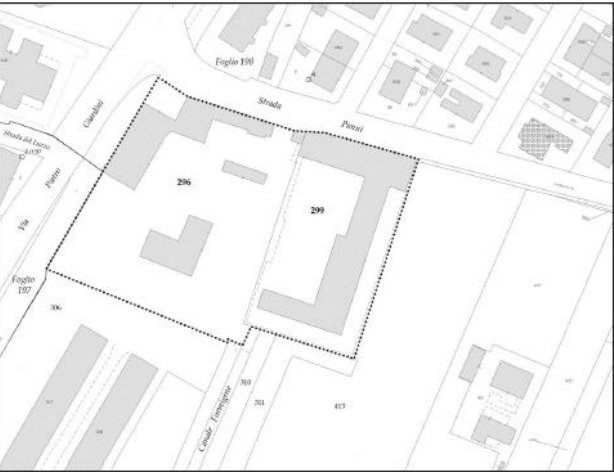


MINISTERO DELLA CULTURA
Segretariato regionale per l'Emilia Romagna
Commissione regionale per il Patrimonio culturale

Identificazione del Bene

Denominazione	Ex Reclusorio di Saliceta San Giuliano
Regione	Emilia Romagna
Provincia	Modena
Comune	Modena
Località	Saliceta San Giuliano
Sito in	Strada Panni
Numero civico	28
N.C.T./N.C.E.U.	Foglio 198, particelle 296, 299

Planimetria catastale allegata



CM / LD

4



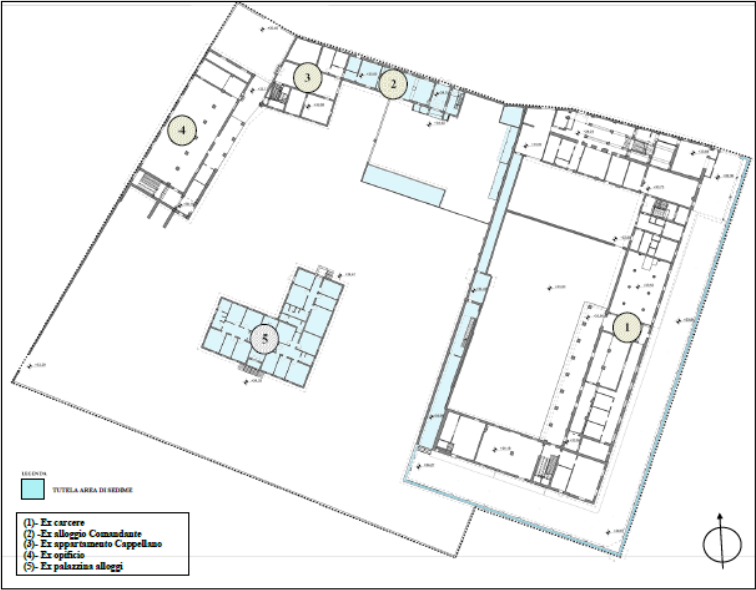
MINISTERO DELLA CULTURA
Segretariato regionale per l'Emilia Romagna
Commissione regionale per il Patrimonio culturale

Identificazione del Bene

Denominazione	Ex Reclusorio di Saliceta San Giuliano
Regione	Emilia Romagna
Provincia	Modena
Comune	Modena
Località	Saliceta San Giuliano
Sito in	Strada Panni
Numero civico	28
N.C.T./N.C.E.U.	Foglio 198, particelle 296, 299

Planimetria allegata

Elaborato esplicativo



CM / LD

5

3.5 Rilevanza storico-artistica (1 di 2)

SR-ERO/13/02/2025|CO.RE.PA.CU. DECRETO 14
SR-ERO/13/02/2025|CO.RE.PA.CU. DECRETO 14



Ministero della Cultura

SEGRETARIATO REGIONALE PER L'EMILIA-ROMAGNA
COMMISSIONE REGIONALE PER IL PATRIMONIO CULTURALE

LA COMMISSIONE REGIONALE

Vista la Legge 7 agosto 1990, n. 241 e s.m.i.;
Visto il Decreto Legislativo 30 marzo 2001, n. 165 "Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche" e s.m.i.;
Visto il Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 recante "Codice dei beni culturali e del paesaggio" e s.m.i.;
Visto il D.P.C.M. 2 dicembre 2019, n. 169 recante "Regolamento di organizzazione del Ministero per i beni e per le attività culturali e per il turismo, degli uffici di diretta collaborazione del Ministro e dell'Organismo indipendente di valutazione della performance", ed in particolare l'art. 47;
Visto il Decreto Legge 1 marzo 2021, n. 22, recante "Disposizioni urgenti in materia di riordino delle attribuzioni dei Ministeri", ed in particolare l'art. 6;
Visto il D.P.C.M. 15 marzo 2024, n.57, recante "Regolamento di organizzazione del Ministero della Cultura, degli uffici di diretta collaborazione del Ministro e dell'Organismo indipendente di valutazione della performance", ed in particolare l'art. 41, co. 1, 3 e 7;
Visto il Decreto rep. N. 1572 del 27 dicembre 2024 con il quale il Capo Dipartimento per l'Amministrazione Generale ha delegato al funzionario tecnico per le strutture, l'impiantistica e la sicurezza Dario Fabio Biondi le attività del Segretariato regionale per l'Emilia-Romagna del Ministero della Cultura;
Visto il Decreto della Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale n. 20 del 17/02/2022 con cui è stata dichiarata la presenza dell'interesse culturale, ai sensi degli artt. 10, co.1, e 12 del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i., dell'immobile denominato "Ex Reclusorio di Saliceta San Giuliano", sito in Strada Panni, località Saliceta San Giuliano, comune di Modena, provincia di Modena, distinto catastalmente al N.C.T./N.C.E.U. al foglio 198, particelle 296, 299;
Vista la richiesta di autorizzazione alla concessione in uso prot. n. 17980 del 14/11/2024 del (prot. SR-ERO n. 7576 del 18/11/2024), relativa all'immobile denominato "Ex Reclusorio di Saliceta San Giuliano" individuato in Catasto al N.C.T./N.C.E.U. al foglio 198, particelle 296, 299, richiesta avanzata dalla L'Agenzia del Demanio-Direzione territoriale Emilia-Romagna con sede in Piazza Malpighi n. 19, comune di Bologna, provincia di Bologna per conto dell'Agenzia del Demanio;
Vista la nota della Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per la città metropolitana di Bologna e le province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara prot. n. 39634 del 05/12/2024 (prot. SR-ERO n. 8095 del 05/12/2024) con la quale la Regione Emilia Romagna e, per suo tramite, gli altri enti pubblici territoriali interessati sono stati informati ai fini degli adempimenti di cui all'art. 55, comma 3 del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i.;
Vista la nota della Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per la città metropolitana di Bologna e le province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara prot. n. 39623 del 05/12/2024 (prot. SR-ERO n. 8091 del 05/12/2024);
Assunte le determinazioni della Commissione regionale per il patrimonio culturale nella seduta del 20/12/2024;

AUTORIZZA

ai sensi dell'art. 57-bis del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i., la concessione in uso dell'immobile denominato "Ex Reclusorio di Saliceta San Giuliano", sito in Strada Panni, località Saliceta San Giuliano, comune di Modena,

allegato a DEMANIO AGDER01.REGISTRO
UFFICIALE.0002975.27-02-2025.I



Ministero della Cultura

SEGRETARIATO REGIONALE PER L'EMILIA-ROMAGNA
COMMISSIONE REGIONALE PER IL PATRIMONIO CULTURALE

provincia di Modena, distinto in Catasto al N.C.T./N.C.E.U. al foglio 198, particelle 296, 299, con le seguenti prescrizioni e condizioni:

- prescrizioni specifiche di cui all'art.55 co. 3 lett. a), b):
 - lett. a) - *prescrizioni e condizioni in ordine alle misure di conservazione programmate* - la conservazione del bene dovrà essere assicurata mediante idonei interventi restaurativi e manutentivi, con particolare riferimento alle peculiari qualità architettoniche e artistiche dell'immobile;
 - lett. b) *condizioni di fruizione pubblica del bene tenuto conto della situazione conseguente alle precedenti destinazioni d'uso* - le modalità di fruizione saranno quelle consentite dalla destinazione d'uso ad attrezzature e spazi collettivi, a servizi per la collettività, attività culturali, attività ricettive, residenze e residenze sociali e/o collettive;
- Ai sensi dell'art.20 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., l'immobile non dovrà comunque essere destinato ad usi, anche a carattere temporaneo, suscettibili di arrecare pregiudizio alla sua conservazione o comunque non compatibili con il carattere storico e artistico del bene medesimo. A tale riguardo ogni variazione d'uso, anche qualora non comporti modifica della consistenza architettonica dell'immobile, dovrà essere preventivamente autorizzata dalla competente Soprintendenza, ai sensi dell'art.21, comma 4 del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i.;
- Ai sensi dell'art. 21, commi 4 e 5 del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i., l'esecuzione di lavori, opere ed interventi di qualunque genere sull'immobile è sottoposta a preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza. Anche gli eventuali scavi dovranno essere comunicati alla Soprintendenza per le valutazioni di competenza.
- Il bene, in quanto dichiarato d'interesse, è soggetto agli interventi di cui all'art. 29, commi 1, 2, 3, 4 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., ovvero di conservazione, prevenzione, manutenzione e restauro;
- Ai sensi dell'art. 30 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. i proprietari possessori o detentori del bene sono tenuti a garantirne la conservazione.

La planimetria catastale fa parte integrante del presente provvedimento che sarà notificato, in via amministrativa, agli interessati ed al Comune dove il bene è ubicato.

Ai sensi dell'art.57-bis co. 2 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., le prescrizioni e condizioni contenute nel presente provvedimento sono riportate nell'atto di concessione e saranno trascritte nei registri immobiliari, su richiesta della competente Soprintendenza.

Avverso il presente provvedimento è ammesso ricorso giurisdizionale avanti il T.A.R. competente per territorio ai sensi del Decreto Legislativo n. 104 del 2 luglio 2010 e s.m.i., entro 60 giorni dalla data di avvenuta notificazione del presente atto, oppure entro 120 giorni dalla stessa data, ricorso straordinario al Capo dello Stato, ai sensi del D.P.R. 24 novembre 1971 n. 1199 e s.m.i., così come modificato dalla L. 205/2000 e s.m.i..

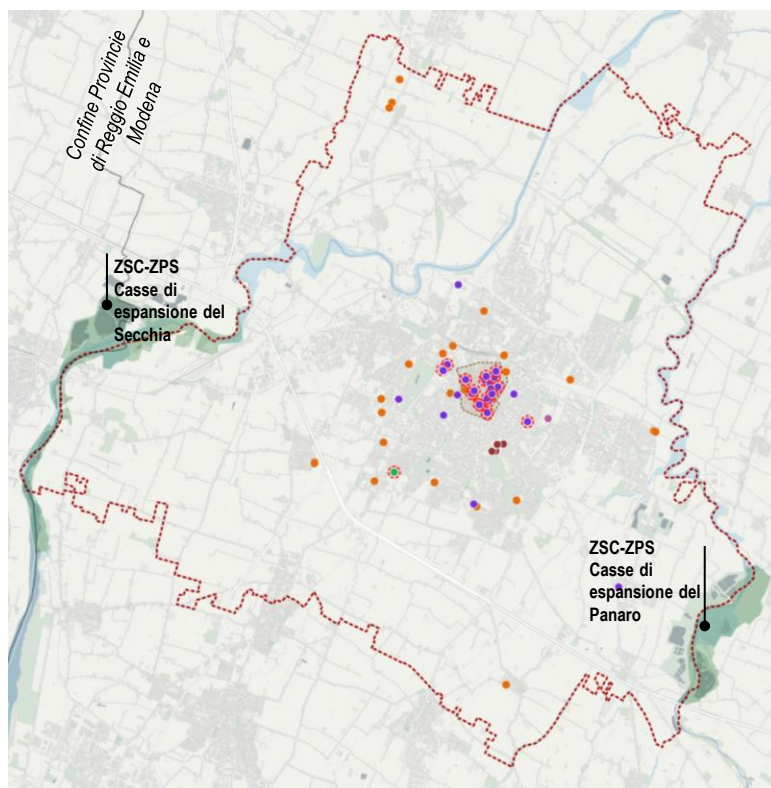
IL PRESIDENTE DELLA COMMISSIONE REGIONALE
PER IL CAPO DIPARTIMENTO PER L'AMMINISTRAZIONE GENERALE
Segretario regionale avocante Dr. Paolo D'Angeli
Il Funzionario delegato
Dario Fabio Biondi



3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica (1 di 8)

PIANO a scala regionale – Rete Natura 2000

Siti Rete Natura 2000



Nel territorio di Modena sono presenti alcuni siti nei pressi delle aree fluviali appartenenti alla Rete Natura 2000 destinati alla **conservazione della biodiversità presente nel territorio dell'Unione Europea** e, in particolare, alla tutela degli habitat (foreste, praterie, ambienti rocciosi, zone umide) e delle specie animali e vegetali rari e minacciati.

L'individuazione di tali siti non ha effetti diretti sugli interventi, ma dovrà essere recepito negli obiettivi dalla pianificazione territoriale e urbanistica. In questa fase risulta comunque interessante evidenziare questo patrimonio di forte valenza e di valorizzazione in termini ambientali e turistici.

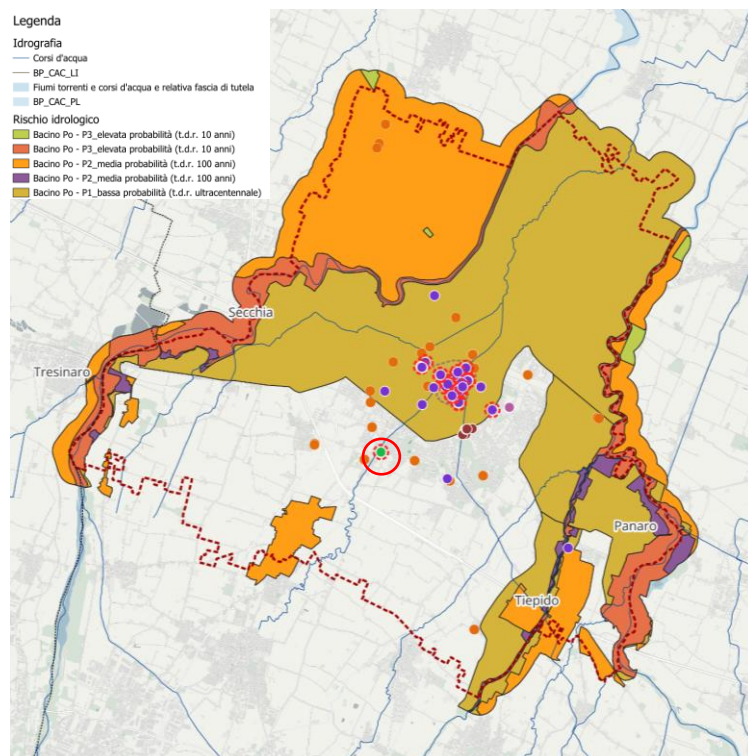
SITI NATURA 2000

- SIC-ZPS
- ZPS
- ZSC-ZPS

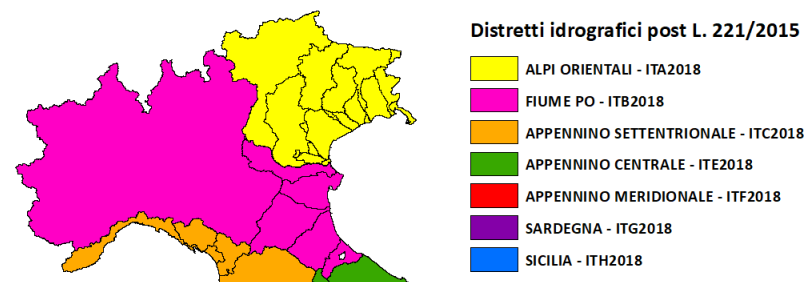
3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica (2 di 8)

Piano di assetto idrogeologico (PAI)

Come si evince dalle planimetrie di seguito riportate, l'Ex Saliceta San Giuliano non ricade nelle perimetrazioni di pericolosità afferenti al rischio idrogeologico, trattate dal PAI.



Piano di Gestione Rischio Alluvioni (PGRA)



Distretti idrografici post L.221/2015

L'area di studio ricade all'interno del "Distretto Idrografico del Fiume Po".

Il Piano di Coordinamento Gestione Rischi Alluvioni P.G.R.A. dell'Autorità di Bacino Distrettuale del Fiume Po (ex Autorità di Bacino Reno) risulta aggiornato alla direttiva alluvioni II° ciclo di gestione (2021-2027) (adozione 1° aggiorn. 20/12/2021).

Relativamente al suddetto piano, trattandosi di aree pianeggianti, non sono evidenti perimetrazioni relativamente al rischio geomorfologico associato a fenomeni franosi.

Per quanto riguarda invece la pericolosità idraulica, le mappe individuate dall'Ente prevedono n° 3 scenari di pericolosità, distinte in base alla frequenza delle alluvioni:

- Alluvioni frequenti (P3) con tempo di ritorno compreso tra 20+50 anni – elevata probabilità;
- Alluvioni poco frequenti (P2) con tempo di ritorno compreso tra 100+200 anni – media probabilità;
- Alluvioni rare (P1) con scarsa probabilità di accadimento o scenari di eventi estremi (fino a 500 anni dall'evento).

Questi scenari derivano dai modelli prodotti per la pericolosità dei singoli "PAI" di riferimento.

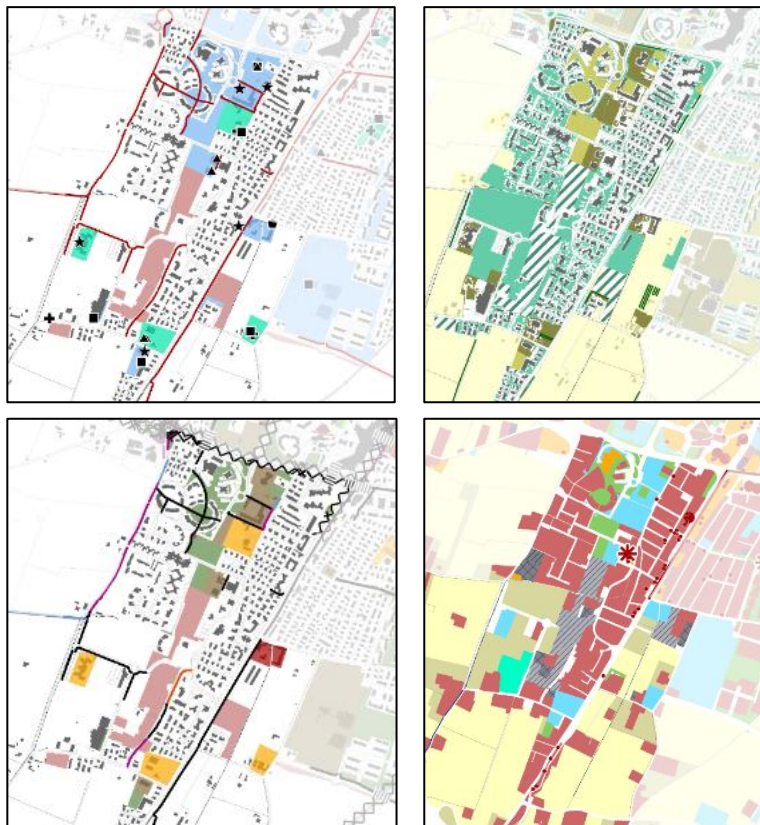
Il Bene non ricade nelle perimetrazioni di pericolosità afferenti al rischio idrogeologico, trattate dal PGRA.

3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica (3 di 8)

PIANO a scala comunale – PUG (Piano Urbanistico Generale)

Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 46 del 22 giugno 2023

TAV. STRATEGIA DI PRIORITA' DEI RIONI



Il **PUG** individua nei rioni l'ambito territoriale e strategico di riferimento per le trasformazioni diffuse e complesse del territorio. Quello di **Saliceta San Giuliano – Villaggio Zeta** è un rione di margine, ubicato nella parte a sud-ovest della territorio urbanizzato e risulta tra i più estesi ma con densità bassa.

Città pubblica (estratto)

Spazi e utilizzi

Se l'asse viario della via dei Giardini ospita la quota di edilizia residenziale di più antica sedimentazione, la maggior parte del rione costruito è di formazione recente tanto da contenere ampi brani di tessuto ancora non interessati dalla pianificazione programmata: di questa condizione ne risente la città pubblica, che nell'innestarsi sull'ambito agricolo a sud propone una rilevante dimensione di aree non attuate in condizione di sospensione.

Elemento di attenzione risulta il complesso storico una volta destinato a casa di lavoro diurno ubicato in via Panni angolo via dei Giardini, da anni in stato di abbandono e fatiscenza pur collocandosi in un contesto di margine rilevante, dove la città edificata si dirada e cede il passo a tipologie edilizie di pregio maggiormente connesse con il territorio rurale, quali ad esempio ville con ampi giardini.

Sistema del verde pubblico e privato

La maggior quota di aree verdi permeabili nel rione attiene, escludendo l'elevata superficie appartenente al territorio rurale, al verde privato. [...] Va precisato però che ampie superfici definite a verde privato, nella zona ovest dei tessuti edificati del rione, sono prive di qualificazione, hanno perso i caratteri agricoli e rurali e non hanno assunto una definizione prettamente di verde fruibile o percepito.

Stato funzionale

Il tessuto edificato accoglie prevalentemente la funzione residenziale che verso la campagna a sud si apre e si dirada gradualmente. La via Giardini ospita, nel suo tratto più settentrionale, un'ordinata sequenza di attività commerciali/terziarie che risultano minime nel restante tessuto.



3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica (4 di 8)

PIANO a scala comunale – PUG (Piano Urbanistico Generale)
Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 46 del 22 giugno 2023

TAV. TRASFORMABILITA' DEL TERRITORIO



CITTÀ STORICA

edifici storici diffusi

•

edifici di valore storico culturale
testimoniale-edilizia minore

CITTÀ DA QUALIFICARE

prevalentemente residenziale

■

CQ2 tessuti di buona o discreta qualità
insediativa

CITTÀ DA RIGENERARE

edifici/complessi dismessi o
sottoutilizzati

□

AREE PER LA MOBILITÀ

viabilità e parcheggi

■

TERRITORIO RURALE

TR1 periurbano

■

Insediamenti storici

edifici di valore storico culturale
testimoniale-edilizia minore

•

INFRASTRUTTURE VERDI E BLU

elementi naturali da valorizzare e qualificare

—

reticolo idrografico (corsi d'acqua
minori)

elementi da potenziare e strutturare

corridoio strutturale

■

TERRITORIO URBANIZZATO

perimetro del territorio urbanizzato

□

TERRITORIO COMUNALE

confine comunale

□

Art. 3.8. Tessuti a prevalente funzione abitativa

3. Nei tessuti urbani a prevalente funzione abitativa, fatto salvo
quanto specificatamente indicato per ciascun tessuto, sono
ammesse le seguenti funzioni:

a	funzione abitativa
a1	abitazioni, bed and breakfast
a2	residenze brevi, affittacamere
a3	collegi, studentati, colonie, ostelli, convitti, ecc.
a4	residenze speciali quali ERP e altre tipologie di ERS (seniorhouse, studenthouse, ecc.)
a5	impianti sportivi scoperti a servizio della funzione abitativa
b	funzioni turistico-ricettive
b1	alberghi, centri benessere, residenze turistico-alberghiere
b2	spazi congressuali ed espositivi
b5	strutture di accoglienza e per la fruizione escursionistica quali centri visita, centri di didattica ed educazione ambientale, strutture di ospitalità per cicloturisti, ecc.
b6	aree attrezzate per la sosta temporanea di camper
b7	impianti sportivi a servizio delle funzioni turistico-ricettive
c	funzioni produttive
c1	attività produttive di tipo manifatturiero artigianale, inferiori a 200 mq
c2	artigianato di servizio
c4	magazzini e depositi
c10	attività di ricerca
d	funzioni direzionali
d1	studi professionali
d2	funzioni direzionali, finanziarie, assicurative
d3	funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, religiose, didattiche, ricreative, sportive, fieristiche, sanitarie pubbliche e private:
	1 con affluenza fino a 100 persone
	2 con affluenza superiore alle 100 persone
d4	autorimesse e parcheggi pubblici e privati
e	funzioni commerciali
e1	commercio al dettaglio: esercizi di vicinato, centri di vicinato
e2	medie strutture di vendita:
	1 medio piccole strutture di vendita
	2 medio grandi strutture di vendita non alimentari
	3 medio grandi strutture di vendita alimentari
e5	pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.)
e6	impianti di distribuzione carburanti (se presenti e compatibili)
f	funzioni rurali
f3	ricerca, accoglienza, valorizzazione di prodotti tipici:
	3 consorzi prodotti tipici, associazioni di prodotto, associazioni di categoria

3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica (5 di 8)

PIANO a scala comunale – PUG (Piano Urbanistico Generale)

Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 46 del 22 giugno 2023

TAV. TRASFORMABILITA' DEL TERRITORIO

Art. 3.8.2 Tessuti residenziali di buona o discreta qualità insediativa (CQ2)

1. Sono tessuti residenziali costituiti prevalentemente da case bifamiliari di 2-3 piani e da palazzine di 3-4 piani realizzate prevalentemente al centro del lotto non tutti gli edifici sono dotati di posti auto pertinenziali.

2. Funzioni ammesse: quelle del precedente art. 3.8 comma 3.

3. Interventi edilizi ammessi: manutenzione ordinaria a), manutenzione straordinaria b), restauro e risanamento conservativo d), ristrutturazione edilizia f), nuova costruzione g), demolizione senza ricostruzione i), recupero e risanamento delle aree libere l) con le seguenti limitazioni:

1. per gli edifici a prevalente funzione a abitativa, d direzionale privata:
 - interventi di ristrutturazione edilizia f) e di nuova costruzione g) con:
 - H (altezza dell'edificio) $\leq 13,30$ m o quella dell'edificio esistente (se superiore)
2. per gli edifici a prevalente funzione b turistico-ricettiva, c produttiva, e commerciale:
 - interventi di ristrutturazione edilizia f), e di nuova costruzione g) con:
 - H (altezza dell'edificio) $\leq 19,70$ m o quella dell'edificio esistente (se superiore)

Art. 3.10.1 Tessuti da rigenerare ed edifici dismessi o sottoutilizzati

2. [...] Nei tessuti da rigenerare, nel caso di bandi di evidenza pubblica, dove con un masterplan viene definito il futuro assetto del tessuto, o parte di esso, potranno essere ammessi PdC convenzionati. Nelle more della definizione del masterplan sono ammesse le manutenzioni ordinaria a) e straordinaria b) nonché la ristrutturazione "conservativa" f).

Nel caso di interventi di rigenerazione relativi ad edifici inseriti nella città da qualificare, l'intervento è soggetto a PdC convenzionato o AO con riferimento alla dimensione dell'area di intervento.

3. Determinazione delle quantità edificatorie: le regole sono definite nella Parte II Strumenti delle presenti Norme.

4. Gli interventi sono soggetti alla Valutazione del beneficio pubblico e alla Verifica di assoggettabilità a VAS.

Art. 4.3.2 Attrezzature e spazi collettivi

[...]

6. Per l'insieme degli insediamenti residenziali a le quantità di dotazioni sono espresse in ragione di 30 mq ogni abitante effettivo e potenziale che (considerando 50 mq di St per abitante teorico) corrisponde a 60 mq di dotazioni minime di aree pubbliche ogni 100 mq di St, di norma, così ripartite:

- 33 mq di spazi attrezzati (V), parchi urbani e territoriali, strutture per lo sport e il tempo libero, ecc.;
- 12 mq di parcheggi pubblici (P2) non al diretto servizio dell'insediamento;
- 15 mq di altre dotazioni.

7. Per i nuovi insediamenti b alberghieri e ricreativi, d direzionali, e commerciali sono stabilite le seguenti dotazioni minime: a 100 mq di St deve corrispondere la quantità minima di 100 mq di spazio pubblico, escluse le sedi viarie.

8. Per i nuovi insediamenti c produttivi, industriali, artigianali e per il commercio all'ingrosso il 15% della superficie STer è destinata allo spazio pubblico, e non comprende le sedi viarie.

3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica (6 di 8)

PIANO a scala comunale – PUG (Piano Urbanistico Generale)

Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 46 del 22 giugno 2023

TAV. VINCOLI E TUTELE

TUTELE DEL SISTEMA STORICO-ARCHEOLOGICO



SISTEMI ED ELEMENTI SOVRACOMUNALI

BENI CULTURALI AI SENSI DEL D.LGS. 42/2004 (art. v3.7.2)

■ Immobili tutelati - tutela diretta S

ZONE ED ELEMENTI DI INTERESSE STORICO-TESTIMONIALE

--- Canali storici esterni al centro storico (specificazione al PTC) (art. v3.5)

----- Viabilità storica (specificazione al PTC) (art. v3.4)

Altri elementi

--- confine comunale

SISTEMI ED ELEMENTI SOVRACOMUNALI

CLE - CONDIZIONE LIMITE DI EMERGENZA (art. v5.1.5)

Elementi con funzioni strategiche in caso di emergenza sismica

— Infrastrutture di accessibilità e connessione

Elementi interferenti

▲ Centroidi delle unità strutturali interferenti

MS - MICROZONAZIONE SISMICA (art. v5.1)

■ Zone stabili suscettibili di amplificazioni locali
classe H di scuotimento atteso al sito:
800 - 900

TUTELE RELATIVE AL RISCHIO SISMICO



3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica (7 di 8)

PIANO a scala comunale – PUG (Piano Urbanistico Generale)

Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 46 del 22 giugno 2023

TAV. VINCOLI E TUTELE

TUTELE RELATIVI AL RISCHIO IDRAULICO



TUTELE RELATIVE ALLE ACQUE SUPERFICIALI E SOTTERRANEE

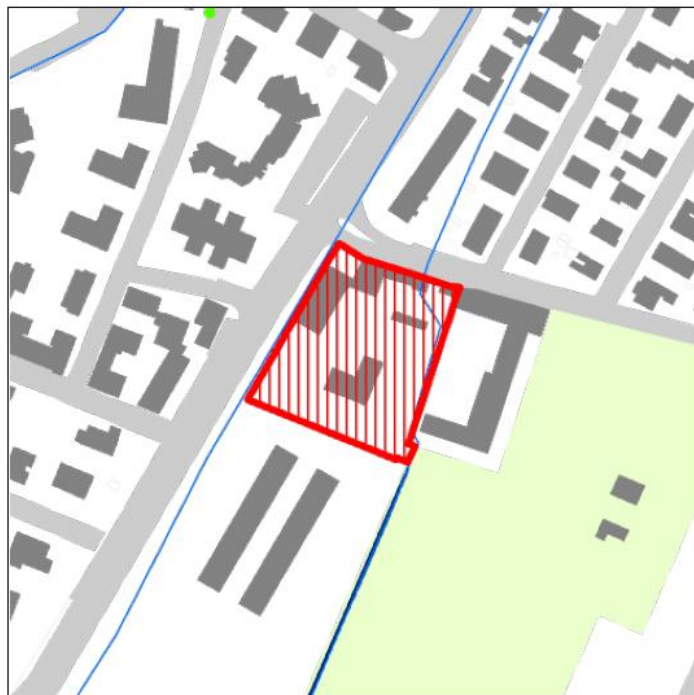


3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica (8 di 8)

PIANO a scala comunale – PUG (Piano Urbanistico Generale)
 Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 46 del 22 giugno 2023

TAV. VINCOLI E TUTELE

TUTELE RELATIVI AL SISTEMA NATURALE

**SISTEMI ED ELEMENTI COMUNALI**

- Alberi di pregio (art. v1.5.2)
- Corsi d'acqua minori (art. v2.4)
- Rete ecologica: connettivo ecologico diffuso (art. v1.3)

Altri elementi

- confine comunale

SISTEMI ED ELEMENTI SOVRACOMUNALI**STRADE**

- Assi stradali categoria Einterquartiere -Equartiere-Furbana-Ciclopeditone-Carraia
- - - Assi stradali previsioni PUMS a 5 e 10 anni
- Zona di rispetto alle nuove strade

TUTELE RELATIVI ALLE VIE DI COMUNICAZIONE



4. Iter di valorizzazione

4.1 Percorso amministrativo della valorizzazione

Nella fase, successiva all'aggiudicazione, di verifica della compatibilità urbanistica della proposta vincitrice, sarà cura e onere del soggetto aggiudicatario procedere a tutti i passaggi autorizzativi necessari a un'eventuale variante della strumentazione urbanistica vigente e/o alla pianificazione attuativa eventualmente necessaria, predisponendo i necessari elaborati/relazioni/indagini e verificando con l'amministrazione comunale la procedura attivabile e le più adeguate modalità di presentazione. Nella seguente sezione "4.2 Accordi e intese" si forniscono elementi conoscitivi relativi ad interlocuzioni/accordi che l'Agenzia ha già intrapreso con l'Amministrazione comunale.

Nella fase, successiva all'aggiudicazione e all'ottenimento delle eventuali approvazioni urbanistiche, sarà cura e onere del soggetto aggiudicatario procedere all'elaborazione progettuale ai vari livelli necessari all'approvazione da parte degli Enti competenti, in particolare in materia edilizia e di tutela, per l'ottenimento dei relativi permessi. Le scelte progettuali dovranno essere dettagliate e supportate da opportune analisi ed elaborati tecnico-illustrativi.

I progetti sottoposti all'attenzione degli Enti e delle Amministrazioni a vario titolo competenti, dovranno, comunque, conservare caratteristiche di coerenza con la proposta di valorizzazione che ha costituito oggetto di aggiudicazione, ovvero variazioni migliorative alla stessa rispetto ai principi e alle indicazioni riportate nel presente Information Memorandum.

4.2 Accordi e intese (1 di 2)

Il percorso di valorizzazione del bene si inserisce in un processo di concertazione istituzionale intrapreso dall'Agenzia del Demanio con l'Ente locale mirato a supportarne la trasformazione in una logica di riqualificazione territoriale; tale processo ha condotto nel tempo alla sottoscrizione di:

Accordo tra Agenzia del Demanio e il Comune di Modena, in data 13/03/2024 per l'attuazione di iniziative di razionalizzazione, valorizzazione, riqualificazione e rigenerazione relative al patrimonio immobiliare pubblico nel Comune di Modena ai sensi dell'articolo 15 della legge 7 agosto 1990, n.241 e successive modificazioni (così detto "Piano Città degli immobili pubblici di Modena").

Tale processo, tutt'ora in corso, da una parte garantisce la volontà dell'Amministrazione comunale di favorire la trasformazione dell'immobile, dall'altra rende l'Agenzia un potenziale facilitatore per gli iter procedurali a cui dovrà andare incontro l'aggiudicatario.

Delibera di Giunta n.361 del 15/07/2026 avente ad oggetto: PIANO CITTÀ DEGLI IMMOBILI PUBBLICI DI MODENA. CONDIVISIONE DELLA DOCUMENTAZIONE TRASMESSA DALL'AGENZIA DEL DEMANIO E DEGLI INDIRIZZI RELATIVI ALL'EX RECLUSORIO DI SALICETA SAN GIULIANO.

4.2 Accordi e intese (2 di 2)

In tal senso si richiamano a seguire alcuni dei contenuti:

- dell'Accordo del "Piano Città degli immobili pubblici di Modena", di cui Ex Reclusorio Saliceta San Giuliano fa parte, il quale prevede tra l'altro:

- che oggetto dell'Accordo è *"una collaborazione istituzionale tra le Parti per l'individuazione, definizione e attuazione congiunta della destinazione ottimale degli immobili pubblici, (...) adottando soluzioni innovative e avendo cura di valutare congiuntamente lo sviluppo di iniziative di partenariato pubblico privato, con particolare riferimento a quello turistico, culturale e sociale, che siano attrattive anche delle forze economiche ed industriali del territorio nell'ambito di un piano complessivo che metta a sistema immobili pubblici disponibili e fabbisogni da soddisfare, tenuto conto della sostenibilità delle iniziative, (...)"*
- *"Il Comune si impegna a:*
 - i. (...);*
 - ii. facilitare le operazioni oggetto della presente collaborazione, favorendo il recupero e la rifunzionalizzazione degli immobili adottando ed approvando, sulla scorta di quanto previsto dalla relativa normativa urbanistica locale vigente, le opportune procedure amministrative, anche semplificate, di adeguamento degli strumenti di programmazione e pianificazione territoriale;*
 - iii. (...);*
 - iv. (...);*
 - v. rilasciare, con celerità, pareri, autorizzazioni, nulla osta e ogni altro atto, comunque denominato, di propria competenza;"*

- della Delibera di Giunta n.361 del 15/07/2026 con la quale al punto 1 è stato deliberato:

" di condividere, per quanto di competenza e quale indirizzo programmatico, i contenuti della documentazione relativa al "Piano Città degli immobili pubblici di Modena", trasmessa dall'Agenzia del Demanio con nota acquisita al prot. comunale n. 515136 del 23 dicembre 2025, con particolare riferimento alla "Scheda 4 – Ex Reclusorio di Saliceta San Giuliano";

4.3 Focus indicazioni progettuali – assi strategici

La proposta di recupero e riuso presentata dovrà essere in linea con gli assi strategici che l'Agenzia del Demanio, nell'ambito dei Piani Città degli Immobili pubblici, definisce gli Assi Strategici per orientare gli interventi sul patrimonio pubblico e i più ampi processi di rigenerazione territoriale e urbana, come sotto elencati:

ASSE 1 – Rigenerazione, puntando su prossimità, mix funzionale, consumo di suolo zero e sostenibilità economica

Creazione di città più vivibili attraverso la densificazione sostenibile, il riuso degli immobili pubblici e il mix funzionale degli spazi. Riduzione del consumo di suolo e valorizzazione di partenariati pubblico-privati per garantire attrattività economica

ASSE 2 – Neutralità e resilienza climatica

Riduzione delle emissioni, miglioramento della resilienza climatica e adattamento ai cambiamenti attraverso energie rinnovabili, efficienza energetica, soluzioni bioclimatiche e di greening, mitigando fenomeni estremi come siccità, alluvioni e isole di calore

ASSE 3 – Efficienza e circolarità delle risorse

Ottimizzazione dell'uso delle risorse con economia circolare e gestione ecologica, riducendo rifiuti, favorendo il riuso di materiali e acqua, e incentivando componenti ecocompatibili a basso impatto ambientale per ridurre impronte di carbonio ed energia

ASSE 4 – Qualità ambientale

Rigenerazione degli ecosistemi e aumento della biodiversità con infrastrutture verdi e blu e miglioramento del comfort ambientale con interventi su qualità dell'aria, acqua e suolo, riduzione dell'inquinamento acustico, luminoso ed elettromagnetico

ASSE 5 – Transizione energetica

Riduzione della domanda energetica con efficienza, bioclimatica e rinnovabili, migliorando la produzione e gestione dell'energia tramite reti smart, innovazioni di stoccaggio e distribuzione sostenibile, riducendo la dipendenza dalle fonti fossili

4.3 Focus indicazioni progettuali – assi strategici

ASSE 6 – Mobilità sostenibile

Diminuzione del traffico e dell'inquinamento urbano con il potenziamento del trasporto pubblico, della sharing mobility e delle tecnologie ICT. Ampliamento delle reti ciclabili e pedonali, sviluppo di infrastrutture per veicoli elettrici e promozione di sistemi di mobilità integrata per una città più accessibile ed efficiente

ASSE 7 – Condivisione e partecipazione sociale

Rafforzamento della coesione sociale e della partecipazione attiva attraverso processi decisionali inclusivi, attività culturali, aggregazione, reti sociali e sensibilizzazione per una gestione condivisa delle risorse

ASSE 8 – Inclusione e accessibilità a spazi e servizi della città

Creazione di ambienti inclusivi e accessibili per tutte le categorie di utenti, garantendo servizi di prossimità e applicando i principi dell'universal design. Miglioramento della sicurezza e del benessere psico-fisico e sociale per una fruizione equa e di qualità degli spazi urbani

ASSE 9 – Tutela e valorizzazione dell'identità storico-culturale-scientifica e promozione dell'accesso alla cultura

Rafforzamento dell'identità culturale e scientifica attraverso iniziative partecipative, tutela del patrimonio materiale e immateriale e ampliamento dell'accesso alla cultura con soluzioni immersive e reti di cooperazione culturale a livello nazionale e internazionale

ASSE 10 – Tutela e rigenerazione del patrimonio storico-culturale

Recupero e valorizzazione del patrimonio storico. Integrazione delle strategie ambientali con la tutela storica e promozione di una manutenzione preventiva per garantire una gestione sostenibile e durevole del patrimonio.



Il Ministro Segretario di Stato

PER I BENI CULTURALI E AMBIENTALI

- VISTA la legge 1° giugno 1939 n.1089, sulla tutela delle cose di interesse artistico e storico;
- VISTO l'art.822 del Codice Civile;
- RILEVATO che il complesso "Ex Reclusorio Saliceta", sito nel Comune di Modena, frazione Saliceta S.Giuliano, in Provincia di Modena, in strada Comunale dei Fanni; segnato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Modena al Foglio n.198 mappali nn.294, 295, 296, 297, 298, 299, confinante con la strada Comunale dei Fanni, via Giardini S.S. n.12, con il canale Formigine e la altre proprietà segnate allo stesso foglio 198 con mappali nn. 306, 309, 310, 311, 300, 309, come meglio specificato nell'allegata planimetria che del presente atto costituisce parte integrante, di proprietà dello Stato; in consistenza presso l'Intendenza di Finanza di Modena con la scheda n.39, ha particolare valore storico ed artistico;
- CONSTATATO che l'edificio conserva ancora, per buona parte, l'antica forma dell'Albergo dei Poveri costruito nel 1835. Nel 1846 detto Albergo, chiamato anche Reclusorio, veniva utilizzato come "Casa di Forza". Dal 1859 fino all'unità d'Italia il complesso divenne di proprietà Estense.
- RILEVATO ancora che la cappella del complesso monumentale costituisce elemento di particolare interesse tipologico;

D E C R E T A

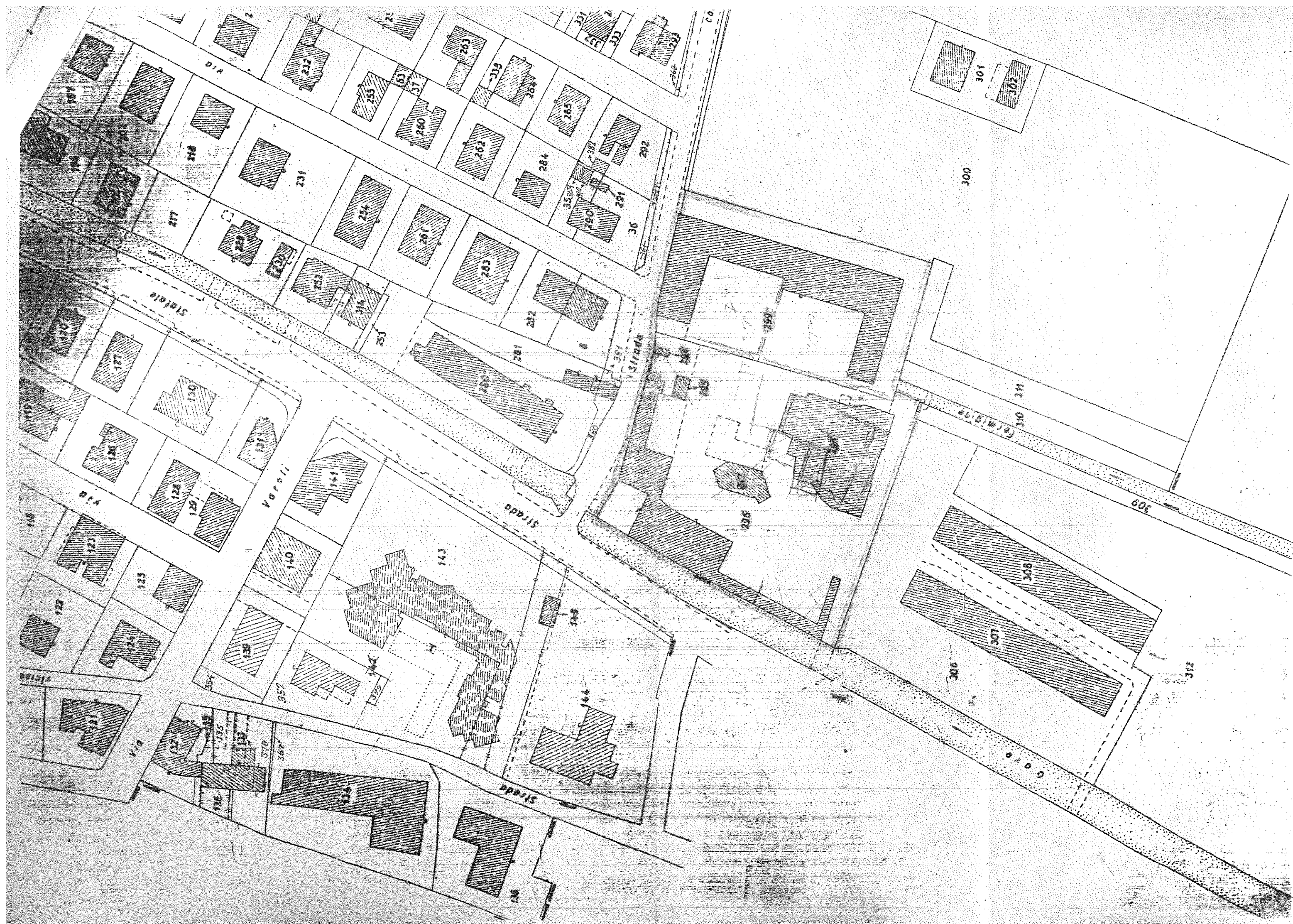
che l'immobile come sopra descritto è riconosciuto d'interesse particolarmente importante ai sensi della citata legge 1° giugno 1939 n.ro 1089.

Roma, li 10 OTT. 1981

p. IL MINISTRO
IL SOTTOSGREGARIO DI STATO
F.to MEZZAPESA



PER COPIA CONFORME
DIRETTORE DI DIVISIONE





MINISTERO DELLA CULTURA
Segretariato regionale per l'Emilia Romagna
Commissione regionale per il Patrimonio culturale

IL PRESIDENTE DELLA COMMISSIONE REGIONALE
Il Segretario regionale

Visto il Decreto Legislativo 30 marzo 2001, n. 165 *“Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche”* e successive modificazioni e integrazioni;

Visto il Decreto Legislativo 20 ottobre 1998, n. 368 *“Istituzione del Ministero per i beni e le attività culturali, a norma dell'art. 11 della legge 15 marzo 1997, n. 59”*, come modificato dal Decreto Legislativo 8 gennaio 2004, n. 3 *“Riorganizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali, ai sensi dell'art. 1 della legge 6 luglio 2002, n. 137”* e successive modificazioni;

Visto l'articolo 6 del Decreto Legislativo 8 gennaio 2004, n.3, recante disposizioni transitorie e finali;

Visto il Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n.42 *“Codice per i beni culturali ed il paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137”*, e successive modificazioni;

Visto il Decreto Dirigenziale 6 febbraio 2004, recante le procedure per la verifica dell'interesse culturale del patrimonio immobiliare pubblico;

Visto il Decreto Dirigenziale 25 gennaio 2005, recante i criteri e le modalità per la verifica dell'interesse culturale dei beni immobili di proprietà delle persone giuridiche private senza fine di lucro;

Visto il Decreto Dirigenziale 28 febbraio 2005, recante modifiche e integrazioni al Decreto Dirigenziale 6 febbraio 2004;

Visto il Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 02 dicembre 2019, n. 169 *“Regolamento di organizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo, degli uffici di diretta collaborazione del Ministro e dell'Organismo indipendente di valutazione della performance”*;

Visto il Decreto Dirigenziale del 21 aprile 2020 con il quale il Segretariato Generale ha conferito all'Arch. Corrado Azzollini l'incarico di funzione dirigenziale di livello non generale di Segretario regionale del Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo per l'Emilia Romagna;

Visto il Decreto Legge del 01 marzo 2021, n. 22 *“Disposizioni urgenti in materia di riordino delle attribuzioni dei Ministeri”*;

Visto il Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 24 giugno 2021, n. 123 *“Regolamento concernente modifiche al regolamento di organizzazione del Ministero della cultura, degli uffici di diretta collaborazione del Ministro e dell'Organismo indipendente di valutazione della performance”*;

Visto il Decreto del 10/10/1981 del Ministro Segretario di Stato per i Beni Culturali e Ambientali con il quale l'immobile denominato *complesso “Ex Reclusorio Saliceta”* sito nel



MINISTERO DELLA CULTURA
Segretariato regionale per l'Emilia Romagna
Commissione regionale per il Patrimonio culturale

Comune di Modena, frazione Saliceta San Giuliano, in Provincia di Modena, in Strada Comunale dei Panni, segnato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Modena al Foglio n. 198, agli allora mappali 294, 295, 296, 297, 298, 299, è stato riconosciuto di interesse particolarmente importante ai sensi della L. 01/06/1939 n. 1089;

Vista la nota ricevuta il 13/05/2021 con la quale l'Agenzia del Demanio-Direzione Regionale Emilia Romagna ha chiesto la verifica dell'interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 per l'immobile di seguito descritto;

Visto il parere della competente Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Bologna e le Province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara, espresso con nota prot. 28906 del 02/12/2021 e le note integrative prot. n. 172 del 05/01/2022 e prot. n. 1579 del 21/01/2022;

Vista la delibera di dichiarazione d'interesse culturale espressa nel verbale della seduta del 14/02/2022 della Commissione Regionale per il patrimonio culturale dell'Emilia Romagna;

Ritenuto che l'immobile

denominato	Ex Reclusorio di Saliceta San Giuliano
Regione	Emilia Romagna
Provincia di	Modena
Comune di	Modena
Località	Saliceta San Giuliano
Sito in	Strada Panni
Numero civico	28

Distinto al N.C.T./N.C.E.U. al Foglio 198, particelle 296, 299, come dalla allegata planimetria catastale, presenta interesse storico-artistico ai sensi degli artt. 10, comma 1, e 12 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n.42 per i motivi contenuti nella relazione storico artistica allegata;

DECRETA

che l'immobile denominato **Ex Reclusorio di Saliceta San Giuliano**, meglio individuato nelle premesse e descritto negli allegati, è dichiarato di interesse storico artistico ai sensi degli artt.10, comma 1, e 12 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e rimane quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto Decreto Legislativo.

La planimetria catastale e la relazione storico artistica fanno parte integrante del presente decreto che rinnova e sostituisce il pregresso provvedimento del 10/10/1981 citato in premessa;



MINISTERO DELLA CULTURA
Segretariato regionale per l'Emilia Romagna
Commissione regionale per il Patrimonio culturale

lo stesso decreto verrà notificato ai proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo del bene che ne forma oggetto e al Comune di Modena.

Il presente decreto è trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – servizio di pubblicità immobiliare dalla competente Soprintendenza ed avrà efficacia nei confronti di ogni successivo proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo del bene.

Avverso il presente decreto è ammesso il ricorso amministrativo alla Direzione Generale Archeologia, Belle Arti e Paesaggio, ai sensi dell'articolo 16 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42.

Sono, inoltre, ammesse proposizioni di ricorso giurisdizionale al T.A.R. competente per territorio a norma della Legge 6 dicembre 1971, n. 1034, come modificata con il Decreto Legislativo 2 luglio 2010 n. 104, ovvero ricorso straordinario al Capo dello Stato ai sensi del D.P.R. 24 novembre 1971, n. 1199 e s.m.i.

IL PRESIDENTE DELLA COMMISSIONE REGIONALE

*Arch. Corrado Azzollini, Segretario regionale
firmato digitalmente*

Arch. Claudia Mannino
*funzionario responsabile del procedimento per
il Segretariato Regionale per l'Emilia-Romagna*
CM / LD



MINISTERO DELLA CULTURA
Segretariato regionale per l'Emilia Romagna
Commissione regionale per il Patrimonio culturale

Planimetria catastale allegata

Identificazione del Bene

Denominazione	Ex Reclusorio di Saliceta San Giuliano
Regione	Emilia Romagna
Provincia	Modena
Comune	Modena
Località	Saliceta San Giuliano
Sito in	Strada Panni
Numero civico	28
N.C.T./N.C.E.U.	Foglio 198, particelle 296, 299



CM / LD



MINISTERO DELLA CULTURA
Segretariato regionale per l'Emilia Romagna
Commissione regionale per il Patrimonio culturale

Planimetria allegata

Identificazione del Bene

Denominazione	Ex Reclusorio di Saliceta San Giuliano
Regione	Emilia Romagna
Provincia	Modena
Comune	Modena
Località	Saliceta San Giuliano
Sito in	Strada Panni
Numero civico	28
N.C.T./N.C.E.U.	Foglio 198, particelle 296, 299

Elaborato esplicativo





MINISTERO DELLA CULTURA
Segretariato regionale per l'Emilia Romagna
Commissione regionale per il Patrimonio culturale

Relazione allegata

Identificazione del Bene

Denominazione	Ex Reclusorio di Saliceta San Giuliano
Regione	Emilia Romagna
Provincia	Modena
Comune	Modena
Località	Saliceta San Giuliano
Sito in	Strada Panni
Numero civico	28
N.C.T./N.C.E.U.	Foglio 198, particelle 296, 299

Relazione storico-artistica

L'*ex Reclusorio di Saliceta San Giuliano* si trova nella zona sud-ovest del territorio comunale di Modena, in località Saliceta di San Giuliano, all'incrocio tra Strada Panni e via Pietro Giardini. Questo rappresenta uno dei luoghi d'isolamento e detenzione fondati, nell'Età della Restaurazione, per arginare il fenomeno della mendicizia e rieducare gruppi sociali, considerati *outsiders* rispetto alla società borghese ottocentesca.

Tra il 1820 e il 1824, fu costruito all'interno di un recinto di proprietà della Compagnia di Carità, ente assistenziale istituito nel 1720 da Ludovico Antonio Muratori, il Reclusorio per i Mendici o Albergo dei Poveri, che fu sostenuto economicamente nel 1836 dalle donazioni della benefattrice modenese Teresa Ricci Müller. Nella Carta del Ducato di Modena del 1821 l'area è indicata come "Lazzaretto" mentre nella Pianta IGM di primo impianto appare la dicitura "Casa di correzione": dal 1846, infatti, fu convertito in Casa di Forza e incamerato da Francesco V tra i beni della Ducale Camera Estense fino all'acquisizione da parte dello Stato italiano nel 1874 e parzialmente con atto di permuta tra Comune di Modena e Demanio nel giugno 1888. La mappa del 1898, conservata presso l'Archivio di Stato di Modena, attesta l'articolazione del complesso con corpi di fabbrica edificati lungo tutto il perimetro ed è uno strumento utile per la comprensione dell'assetto distributivo originario, che ha subito forti modifiche nel corso del XX secolo. Si riconosce l'abitazione del cappellano, gli uffici della Direzione, una chiesa, il carcere, i magazzini e gli ambienti di servizio funzionali alle esigenze della vita carceraria.

Nel 1916, durante la Prima guerra mondiale, il reclusorio fu trasformato in opificio militare dove 750 operaie erano impegnate nella riparazione di calzature e accessori in cuoio per l'esercito italiano. Successivamente divenne Casa di reclusione e di lavoro: qui si producevano i panni di lana per uniformi delle guardie carcerarie e di città, il vestiario dei condannati e ricoverati, le



MINISTERO DELLA CULTURA
Segretariato regionale per l'Emilia Romagna
Commissione regionale per il Patrimonio culturale

coperte di lana per condannati e le flanelle per uso della Regia Marina. Le piante degli anni Trenta, redatte dalla Direzione del Genio Militare di Bologna (sezione distaccata di Modena) attestano l'articolazione del presidio militare in una fase antecedente alla Seconda guerra mondiale che si sviluppava lungo il tutto perimetro. Si può quindi presumere che i bombardamenti abbiano compromesso la maggior parte dei fabbricati, soprattutto di quelli disposti lungo il perimetro meridionale. Negli anni Novanta e Duemila sono stati eseguiti vari lavori di consolidamento.

A seguito degli eventi sismici di maggio 2012, le strutture sono state dichiarate inagibili; attualmente il complesso risulta dismesso.

Il complesso carcerario dell'ex Reclusorio di Saliceta San Giuliano è costituito da cinque fabbricati: ex carcere (fabbricato 1); ex alloggio comandante (fabbricato 2); ex appartamento del cappellano (fabbricato 3); ex opificio (fabbricato 4); ex palazzina alloggi (fabbricato 5). Si accede ad esso tramite un cortile, all'incrocio tra Strada Panni e Via Giardini, delimitato da un muretto basso e da un cancello in ferro, sostenuto da colonne in muratura con cappello cementizio; affacciano sul cortile sia l'ex appartamento del cappellano sia l'ex opificio.

L'ex carcere (fabbricato n. 1) è collocato ad est, si compone di quattro corpi di fabbrica disposti a ferro di cavallo ed è circondato da un muro di cinta con camminamento e postazioni di guardia alle estremità.

Il corpo di fabbrica a sud (fabbricato 1a) presenta una pianta rettangolare, uno sviluppo a tre piani fuori terra, una struttura in muratura in mattoni pieni, tetto a falde inclinate con manto di copertura in coppi di laterizio. I fronti sono intonacati e tinteggiati con aperture, di formato quadrangolare o rettangolare, disposte secondo criteri di sicurezza dell'istituto carcerario. I vani al piano terra presentano solai intonacati con travi lignee, al primo piano i soffitti sono piani; la copertura del secondo piano è a capriate lignee con pannellature fono-assorbenti.

Il corpo di fabbrica a sud-est (fabbricato 1b) presenta una pianta rettangolare, uno sviluppo a tre piani fuori terra, una struttura in muratura in mattoni pieni, tetto a falde inclinate con manto di copertura in coppi di laterizio. Il fronte che affaccia sul cortile interno è caratterizzato da un lungo portico, scandito da otto campate coperte da volte a crociera e pilastri che sostengono gli archi a tutto sesto. Nonostante la variazione dell'assetto distributivo e i numerosi frazionamenti è ancora possibile individuare un grande ambiente centrale i cui solai lignei sono sostenuti da una fila di pilastri; la stessa fila si ripete anche al primo piano, seppur con dimensioni ridotte. I solai sono lignei al piano terra e al piano primo; la copertura del secondo piano, invece, è realizzata mediante capriate lignee, con pannellature fono-assorbenti.

Il corpo di fabbrica a nord-est (fabbricato 1c), disposto a prolungamento del fabbricato 1b, presenta un impianto rettangolare, uno sviluppo a tre piani fuori terra, una struttura in muratura a mattoni pieni, un tetto a falde inclinate con manto di copertura in coppi. Al piano terra è ospitata l'ex cappella del carcere, in origine destinata a magazzino della lana: si tratta di uno spazio di impianto longitudinale, a tre navate scandite da due file di colonne, in mattone a vista, con capitello d'ordine tuscanico. Gli altri vani sono controsoffittati; al primo piano si intravede il controsoffitto in arelle. Infine la copertura è costituita da travi lignee e tavelle.



MINISTERO DELLA CULTURA

Segretariato regionale per l'Emilia Romagna

Commissione regionale per il Patrimonio culturale

Il corpo di fabbrica a nord (fabbricato 1d), che affaccia su Strada Panni, presenta un impianto planimetrico trapezoidale, uno sviluppo a due piani fuori terra oltre al sottotetto, una struttura in muratura a mattoni pieni, tetto a falde inclinate e manto di copertura in coppi. I fronti sono intonacati e tinteggiati con aperture regolari. Gli ambienti presentano solai controsoffittati al piano terra mentre al piano primo è possibile vedere la struttura lignea del solaio; la copertura, invece, è costituita da capriate lignee e tavelle. Si registra la presenza di uno scalone che conduce al solo primo piano.

L'*ex alloggio del comandante*, originariamente sede degli Uffici di Direzione della Casa di Forza (fabbricato 2), è disposto lungo il perimetro nord del complesso carcerario e addossato al lato est dell'*ex* appartamento del Cappellano. Il fabbricato presenta un impianto rettangolare e uno sviluppo a due piani fuori terra; la struttura è in muratura a mattoni e pieni e in cemento armato; i solai del piano terra sono principalmente piani ad esclusione di alcuni vani coperti da volte a crociera o da volterrane. Il primo piano, completamente ristrutturato per accogliere l'abitazione del comandante, presenta un solaio a putrelle e voltine. Il fronte su Strada Panni è intonacato e tinteggiato con aperture regolari, di formato rettangolare mentre il fronte interno, che affaccia su un'area cortiliva pertinenziale all'alloggio del comandante, delimitata da un muro di cinta in mattoni, presenta cadute d'intonaco, aperture irregolari e una veranda al primo piano. Nell'area strettamente pertinenziale all'alloggio, delimitata da un muro di cinta, sorgono un fabbricato di servizio ad uso garage e una tettoia.

L'*ex appartamento del Cappellano* – come denominato nella documentazione della fine del XIX secolo - (fabbricato 3) è l'edificio che ha conservato maggiormente i caratteri architettonici originari, distinguendosi per una maggiore raffinatezza architettonica rispetto agli altri fabbricati; presenta una pianta trapezoidale e uno sviluppo a tre piani fuori terra, oltre all'interrato. La struttura è in muratura a mattoni pieni, gli orizzontamenti sono costituiti da travi portanti lignee, il tetto è a padiglione con manto di copertura in coppi. I fronti, intonacati e tinteggiati, presentano aperture regolari (alcune delle quali tamponate), finestrelle ovali nel sottotetto e un cornicione a gola. Sul fronte che affaccia sul cortile è collocato un portone ligneo in cornice ad arco a tutto sesto e al primo piano un balconcino con ringhiera bombata in ferro battuto. All'interno sono conservati i sovrapporta dipinti con vedute, d'incerta datazione, inserite in cornici in stucco, decorate con riccioli e teste di puttini. La scala a doppia rampa è coperta da volta a botte, mentre i pianerottoli da volta a crociera. L'interrato, invece, è raggiungibile da una piccola scala in pietra - posta lungo il perimetro esterno in adiacenza con l'*ex* Mulino – anch'essa coperta da volte a botte.

L'*ex opificio*, originariamente destinato a dormitorio dei condannati (fabbricato 4), è disposto lungo il perimetro ovest del complesso carcerario, confinante con via Pietro Giardini. Il fabbricato presenta una pianta rettangolare e si eleva per tre piani fuori terra, una struttura con murature perimetrali portanti in mattoni pieni e una struttura portante di spina ad archi sovrapposti in posizione centrale, tetto a falde inclinate e manto di copertura in coppi. Il fronte esterno è in mattoni a vista, con tre file regolari di finestre rettangolari, mentre il fronte interno, che affaccia sulla vasta area cortiliva, si distingue per la presenza di un lungo portico, parzialmente tamponato, con arcate a tutto sesto e una a sesto ribassato, rette da pilastri, e due file di finestre regolari ai



MINISTERO DELLA CULTURA
Segretariato regionale per l'Emilia Romagna
Commissione regionale per il Patrimonio culturale

piani superiori. La distribuzione interna è definita da tre grandi ambienti rettangolari, per ogni piano, i cui orizzontamenti sono caratterizzati da volte a crociera sul lato strada e da volterrane verso il cortile (al piano terra) e da solai lignei (al piano primo e secondo). All'ultimo piano è visibile un cordolo perimetrale in c.a e un cordolo sul muro di spina centrale.

L'ex *Palazzina alloggi* (fabbricato 5), costruita nella seconda metà del Novecento, sorge al centro dell'ampia area cortiliva; presenta un impianto a L e uno sviluppo a due piani fuori terra, la struttura e i solai in c.a con un paramento murario a mattoni a vista, il tetto a falde inclinate. Le finestre sono disposte regolarmente su tutti i fronti.

Attualmente si registra un grave stato conservativo dell'ex complesso carcerario, dovuto al lungo periodo di dismissione, successivo agli eventi sismici del maggio 2012, che ha provocato un progressivo degrado degli orizzontamenti e alcuni crolli strutturali nelle coperture.

L'ex *Reclusorio di Saliceta San Giuliano* in oggetto, posto nella zona sud-ovest del territorio comunale di Modena, rappresenta una testimonianza storica importante dell'architettura carceraria del Ducato Estense, progettata come luogo di isolamento, detenzione e rieducazione per arginare il fenomeno della mendicizia nell'Età della Restaurazione e trasformata in casa di correzione e opificio militare tra la fine dell'Ottocento e la prima metà del Novecento. Nonostante le modifiche distributive, le parziali ricostruzioni e le demolizioni di una porzione del complesso ottocentesco, dettate principalmente dalle esigenze di sicurezza della struttura penitenziaria, l'ex Reclusorio ha conservato alcuni significativi caratteri architettonici e tipologici, in particolar modo nell'ex appartamento del Cappellano e nell'ex dormitorio - opificio. Pertanto, considerato il D.M. del 10/10/1981 citato in premessa, l'immobile in oggetto è confermato d'interesse culturale ai sensi degli artt. 10-12 del D.Lgs. 42/2004 s.m.i., e mantiene la perimetrazione dell'impianto storico del Reclusorio, già identificata nel provvedimento del 1981.

Si specifica che il muro di cinta dell'ex carcere con camminamento e postazioni di guardia, l'ex palazzina alloggi (fabbricato 5) e l'ex alloggio del comandante (fabbricato 2) ricadono nel perimetro ma si considerano tutelati per quanto concerne la sola area di sedime: in particolare il muro di cinta e l'ex palazzina alloggi non possiedono i requisiti temporali per la sottoposizione a tutela; mentre l'ex alloggio del comandante, nonostante l'impianto sia ottocentesco e conservi alcuni elementi quali le coperture voltate al piano terra, è stato radicalmente trasformato in tempi recenti sotto l'aspetto strutturale e distributivo, con aggiunta di superfetazioni, e, pertanto, non risulta meritevole di tutela.

Arch. Andrea Schettino - Funzionario architetto
Dott.ssa Cinzia Cavallari - Funzionario archeologo

funzionari responsabili del procedimento istruttorio
per la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio
per la Città Metropolitana di Bologna e le Province di Modena,
Reggio Emilia e Ferrara

CM / LD



Ministero della Cultura

SEGRETARIATO REGIONALE PER L'EMILIA-ROMAGNA COMMISSIONE REGIONALE PER IL PATRIMONIO CULTURALE

LA COMMISSIONE REGIONALE

Vista la Legge 7 agosto 1990, n. 241 e s.m.i.;

Visto il Decreto Legislativo 30 marzo 2001, n. 165 "Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche" e s.m.i.;

Visto il Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 recante "Codice dei beni culturali e del paesaggio" e s.m.i.;

Visto il D.P.C.M. 2 dicembre 2019, n. 169 recante "*Regolamento di organizzazione del Ministero per i beni e per le attività culturali e per il turismo, degli uffici di diretta collaborazione del Ministro e dell'Organismo indipendente di valutazione della performance*", ed in particolare l'art. 47;

Visto il Decreto Legge 1 marzo 2021, n. 22, recante "Disposizioni urgenti in materia di riordino delle attribuzioni dei Ministeri", ed in particolare l'art. 6;

Visto il D.P.C.M. 15 marzo 2024, n.57, recante "Regolamento di organizzazione del Ministero della Cultura, degli uffici di diretta collaborazione del Ministro e dell'Organismo indipendente di valutazione della performance", ed in particolare l'art. 41, co. 1, 3 e 7;

Visto il Decreto rep. N. 1572 del 27 dicembre 2024 con il quale il Capo Dipartimento per l'Amministrazione Generale ha delegato al funzionario tecnico per le strutture, l'impiantistica e la sicurezza Dario Fabio Biondi le attività del Segretariato regionale per l'Emilia-Romagna del Ministero della Cultura;

Visto il Decreto della Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale n. 20 del 17/02/2022 con cui è stata dichiarata la presenza dell'interesse culturale, ai sensi degli artt. 10, co.1, e 12 del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i., dell'immobile denominato "**Ex Reclusorio di Saliceta San Giuliano**", sito in Strada Panni, località Saliceta San Giuliano, comune di Modena, provincia di Modena, distinto catastalmente al N.C.T./ N.C.E.U. al foglio 198, particelle 296, 299;

Vista la richiesta di autorizzazione alla concessione in uso prot. n. 17980 del 14/11/2024 del (prot. SR-ERO n. 7576 del 18/11/2024), relativa all'immobile denominato "**Ex Reclusorio di Saliceta San Giuliano**" individuato in Catasto al N.C.T./N.C.E.U. al foglio 198, particelle 296, 299, richiesta avanzata dalla L'Agenzia del Demanio-Direzione territoriale Emilia-Romagna con sede in Piazza Malpighi n. 19, comune di Bologna, provincia di Bologna per conto dell'Agenzia del Demanio;

Vista la nota della Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per la città metropolitana di Bologna e le province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara prot. n. 39634 del 05/12/2024 (prot. SR-ERO n. 8095 del 05/12/2024) con la quale la Regione Emilia Romagna e, per suo tramite, gli altri enti pubblici territoriali interessati sono stati informati ai fini degli adempimenti di cui all'art. 55, comma 3 del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i.;

Vista la nota della Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per la città metropolitana di Bologna e le province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara prot. n. 39623 del 05/12/2024 (prot. SR-ERO n. 8091 del 05/12/2024);

Assunte le determinazioni della Commissione regionale per il patrimonio culturale nella seduta del 20/12/2024;

AUTORIZZA

ai sensi dell'art. 57-bis del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i., la concessione in uso dell'immobile denominato "**Ex Reclusorio di Saliceta San Giuliano**", sito in Strada Panni, località Saliceta San Giuliano, comune di Modena,



Ministero della Cultura

SEGRETARIATO REGIONALE PER L'EMILIA-ROMAGNA COMMISSIONE REGIONALE PER IL PATRIMONIO CULTURALE

provincia di Modena, distinto in Catasto al N.C.T./ N.C.E.U. al foglio 198, particelle 296, 299, con le seguenti prescrizioni e condizioni:

1. prescrizioni specifiche di cui all'art.55 co. 3 lett. a), b):
 - lett. a) - *prescrizioni e condizioni in ordine alle misure di conservazione programmate* - la conservazione del bene dovrà essere assicurata mediante idonei interventi restaurativi e manutentivi, con particolare riferimento alle peculiari qualità architettoniche e artistiche dell'immobile;
 - lett. b) *condizioni di fruizione pubblica del bene tenuto conto della situazione conseguente alle precedenti destinazioni d'uso* – le modalità di fruizione saranno quelle consentite dalla destinazione d'uso ad attrezzature e spazi collettivi, a servizi per la collettività, attività culturali, attività ricettive, residenze e residenze sociali e/o collettive;
2. Ai sensi dell'art.20 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., l'immobile non dovrà comunque essere destinato ad usi, anche a carattere temporaneo, suscettibili di arrecare pregiudizio alla sua conservazione o comunque non compatibili con il carattere storico e artistico del bene medesimo. A tale riguardo ogni variazione d'uso, anche qualora non comporti modifica della consistenza architettonica dell'immobile, dovrà essere preventivamente autorizzata dalla competente Soprintendenza, ai sensi dell'art.21, comma 4 del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i.;
3. Ai sensi dell'art. 21, commi 4 e 5 del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i., l'esecuzione di lavori, opere ed interventi di qualunque genere sull'immobile è sottoposta a preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza. Anche gli eventuali scavi dovranno essere comunicati alla Soprintendenza per le valutazioni di competenza.
4. Il bene, in quanto dichiarato d'interesse, è soggetto agli interventi di cui all'art. 29, commi 1, 2, 3, 4 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., ovvero di conservazione, prevenzione, manutenzione e restauro;
5. Ai sensi dell'art. 30 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. i proprietari possessori o detentori del bene sono tenuti a garantirne la conservazione.

La planimetria catastale fa parte integrante del presente provvedimento che sarà notificato, in via amministrativa, agli interessati ed al Comune dove il bene è ubicato.

Ai sensi dell'art.57-bis co. 2 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., le prescrizioni e condizioni contenute nel presente provvedimento sono riportate nell'atto di concessione e saranno trascritte nei registri immobiliari, su richiesta della competente Soprintendenza.

Avverso il presente provvedimento è ammesso ricorso giurisdizionale avanti il T.A.R. competente per territorio ai sensi del Decreto Legislativo n. 104 del 2 luglio 2010 e s.m.i., entro 60 giorni dalla data di avvenuta notificazione del presente atto, oppure entro 120 giorni dalla stessa data, ricorso straordinario al Capo dello Stato, ai sensi del D.P.R. 24 novembre 1971 n. 1199 e s.m.i., così come modificato dalla L. 205/2000 e s.m.i..

IL PRESIDENTE DELLA COMMISSIONE REGIONALE
PER IL CAPO DIPARTIMENTO PER L'AMMINISTRAZIONE GENERALE
Segretario regionale avvocato Dr. Paolo D'Angeli
Il Funzionario delegato
Dario Fabio Biondi



Ministero della Cultura

SEGRETERIATO REGIONALE PER L'EMILIA-ROMAGNA
COMMISSIONE REGIONALE PER IL PATRIMONIO CULTURALE

Planimetria Allegata 1/2

Identificazione del Bene

Denominato	Ex Reclusorio di Saliceta San Giuliano
provincia di	Modena
comune di	Modena
località	località Saliceta San Giuliano
sito in	Strada Panni
distinto in Catasto al N.C.T./N.C.E.U.	foglio 198, particelle 296, 299

Estratto di mappa catastale: foglio 198, particelle 296, 299.





Ministero della Cultura

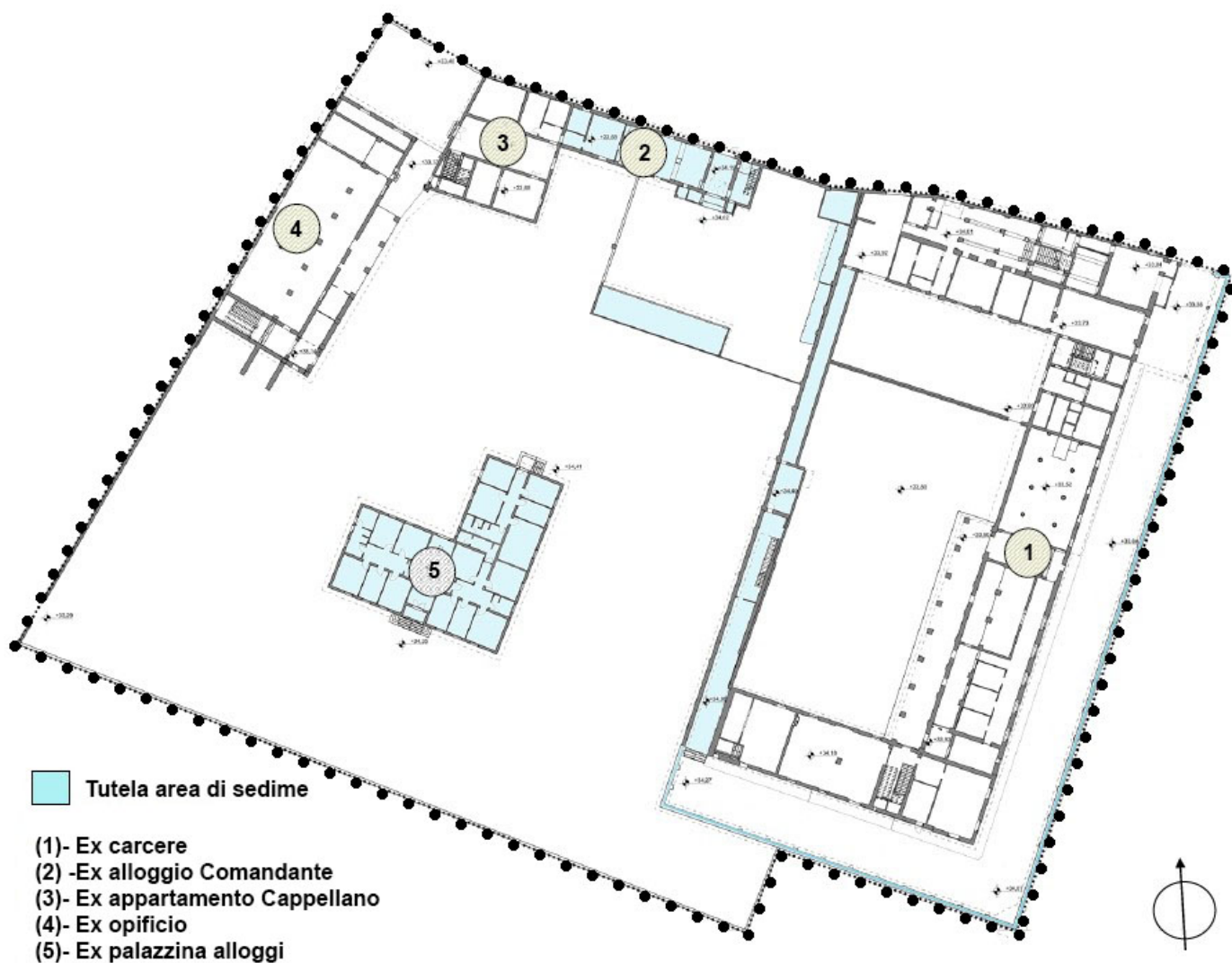
SEGRETERIATO REGIONALE PER L'EMILIA-ROMAGNA
COMMISSIONE REGIONALE PER IL PATRIMONIO CULTURALE

Planimetria Allegata 2/2

Identificazione del Bene

Denominato	Ex Reclusorio di Saliceta San Giuliano
provincia di	Modena
comune di	Modena
località	località Saliceta San Giuliano
sito in	Strada Panni
distinto in Catasto al N.C.T./N.C.E.U.	foglio 198, particelle 296, 299

Elaborato Esplicativo.





Comune di Modena

SETTORE PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO
SERVIZIO RIGENERAZIONE URBANA E STRUMENTI NEGOZIALI

Modena, 13/04/2026

Prot.n. 144247 del 13/04/2026

Clas. 06.03, fasc. 2026/3

OGGETTO: MOD0036. EX RECLUSORIO SALICETA SAN GIULIANO - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI MODENA E IDENTIFICATO AL C.T. FOGLIO 198 PARTICELLE 296 E 299.

IL DIRIGENTE RESPONSABILE

Vista la richiesta di certificato di destinazione urbanistica, presentata da **AGENZIA DEL DEMANIO - DIREZIONE REGIONALE EMILIA ROMAGNA**, assunta al n. 119277 del protocollo generale del Comune, in data 25/03/2026;

Richiamato:¹ - il provvedimento prot. n. 471750 del 24/11/2025 di attribuzione di funzioni delegate al Dirigente di cui sopra;

Visto² il Piano Urbanistico Generale (PUG) vigente ai sensi dell'art. 46 comma 1 della L.R. 24/2017, approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 46 del 22/06/2023 e in vigore dal 02 agosto 2023;

Richiamati: l'art.30, comma 3, DPR 06/06/2001 n. 380 e l'art. 12, comma 3, L.R. 21/10/2004 n. 23; l'art. 107, commi 2 e 3, del D.lgs. 267/2000 (TU enti locali) ;

CERTIFICA

che l'immobile, identificato catastalmente presso il Ministero delle Finanze - Ufficio del Territorio di Modena, in questo Comune ai riferimenti catastali sotto indicati,

RISULTA ESSERE SOGGETTO ALLE SEGUENTI DISPOSIZIONI E AI SEGUENTI VINCOLI

**PARTE III TRASFORMABILITÀ
TITOLO II DISPOSIZIONI COMUNI
TITOLO III TESSUTI**

¹ Gli atti sono disponibili e possono essere scaricati al seguente indirizzo del sito istituzionale del Comune:
<https://www.comune.modena.it/amministrazione/personale-amministrativo/dirigenti/nerozzi-barbara>

² La normativa del Piano Urbanistico Generale (PUG) vigente del Comune di Modena scaricabile al seguente indirizzo del sito istituzionale del Comune:
<https://www.comune.modena.it/servizi/catasto-urbanistica-edilizia/piano-urbanistico-generale>

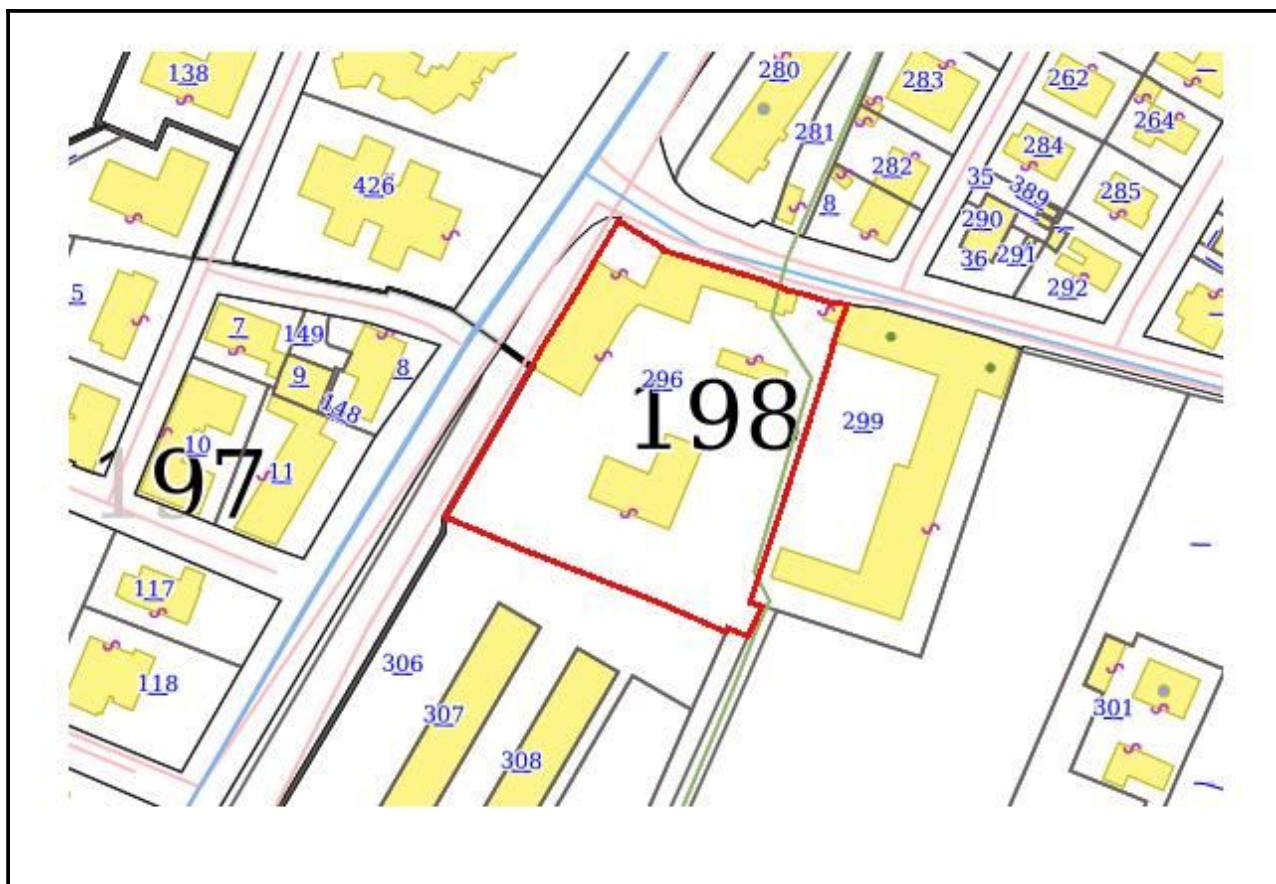


TAVOLA		
DU2 Trasformabilità	CITTA' DA QUALIFICARE - prevalentemente residenziale (DU1 ART. 3.8)	CQ2 tessuti di buona o discreta qualità insediativa (DU1 Art. 3.8.2)

TAVOLA		
DU2 Trasformabilità	CITTA' DA RIGENERARE	edifici/complessi dismessi o sottoutilizzati (DU1 Art. 3.10.1)

TAVOLA		
DU2 Trasformabilità	TERRITORIO URBANIZZATO	perimetro del territorio urbanizzato (DU1 Art. 1.2)

TAVOLA		
DU4 DOTAZIONI TERRITORIALI E CITTA' IN TRASFORMAZIONE	Dotazioni territoriali	attrezzature / spazi collettivi (DU Art. 4.3.2)

TAVOLA	SISTEMI_ED_ELEMENTI	
VT2.1 VINCOLI, RISPETTI E TUTELE RELATIVI AI BENI	Sovracomunale	Aree escluse da vincolo paesaggistico

PAESAGGISTICI - AREE SOGGETTE AL RILASCIO DI AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA		
---	--	--

TAVOLA	SISTEMI_ED_ELEMENTI	
VT2.2 VINCOLI, RISPETTI E TUTELE RELATIVI AL SISTEMA NATURALE	Comunale	Corsi d'acqua minori

TAVOLA	SISTEMI_ED_ELEMENTI		
VT2.3 VINCOLI, RISPETTI E TUTELE RELATIVI ALLE ACQUE SUPERFICIALI E SOTTERRANEE	Sovracomunale	POZZI AD USO ACQUEDOTTISTICO	Zona di rispetto allargata

TAVOLA	SISTEMI_ED_ELEMENTI		
VT2.3 VINCOLI, RISPETTI E TUTELE RELATIVI ALLE ACQUE SUPERFICIALI E SOTTERRANEE	Sovracomunale	ACQUE SUPERFICIALI	Acque pubbliche superficiali e Corsi d'acqua minori (assi)

TAVOLA	SISTEMI_ED_ELEMENTI		
VT2.3 VINCOLI, RISPETTI E TUTELE RELATIVI ALLE ACQUE SUPERFICIALI E SOTTERRANEE	Sovracomunale	ZONE DI PROTEZIONE DELLE ACQUE SOTTERRANEE	Aree caratterizzate da ricchezza di falde idriche - E

TAVOLA	SISTEMI_ED_ELEMENTI		
VT2.4 VINCOLI, RISPETTI E TUTELE RELATIVI AL RISCHIO IDRAULICO	Comunale	Classi di carico idraulico sui bacini (tempo di ritorno 10 anni)	classe 4 (1.00 < carico <= 1.25) - bacini critici
VT2.4 VINCOLI, RISPETTI E TUTELE RELATIVI AL RISCHIO IDRAULICO	Comunale	Classi di carico idraulico sui bacini (tempo di ritorno 10 anni)	classe 2 (0.50 < carico <= 0.80)

TAVOLA	SISTEMI_ED_ELEMENTI		
VT2.5 VINCOLI, RISPETTI E TUTELE RELATIVI AL RISCHIO SISMICO	Sovracomunale	MS - MICROZONAZIONE SISMICA - Zone stabili suscettibili di amplificazioni locali	classe H di scuotimento atteso al sito: 800 – 900

TAVOLA	SISTEMI_ED_ELEMENTI		
VT3.1 VINCOLI, RISPETTI E TUTELE RELATIVI ALLE VIE DI COMUNICAZIONE	Sovracomunale	STRADE	Zona di rispetto alle nuove strade

TAVOLA	SISTEMI_ED_ELEMENTI		
--------	---------------------	--	--

VT3.2 VINCOLI, RISPETTI E TUTELE RELATIVI ALLE INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE, AGLI IMPIANTI E AI CIMITERI	Sovracomunale	IMPIANTI DI DEPURAZIONE	Centri abitati serviti da depuratore: agglomerati urbani oltre 2000 AE
---	---------------	-------------------------	--

TAVOLA	SISTEMI_ED_ELEMENTI		
VT4.1 VINCOLI, RISPETTI E TUTELE DEL SISTEMA STORICO-ARCHEOLOGICO	Sovracomunale	BENI CULTURALI AI SENSI DEL D.LGS. 42/2004	Immobili tutelati - tutela diretta S

TAVOLA	SISTEMI_ED_ELEMENTI		
VT4.1 VINCOLI, RISPETTI E TUTELE DEL SISTEMA STORICO-ARCHEOLOGICO	Sovracomunale	ZONE ED ELEMENTI DI INTERESSE STORICO-TESTIMONIALE	Canali storici esterni al centro storico (specificazione al PTCP)

Foglio: 198 Mappale: 299



TAVOLA		
DU2 Trasformabilità	CITTA' DA QUALIFICARE - prevalentemente residenziale (DU1 ART. 3.8)	CQ2 tessuti di buona o discreta qualità insediativa (DU1 Art. 3.8.2)

TAVOLA		
DU2 Trasformabilità	CITTA' DA RIGENERARE	edifici/complessi dismessi o sottoutilizzati (DU1 Art. 3.10.1)

TAVOLA		
DU2 Trasformabilità	TERRITORIO URBANIZZATO	perimetro del territorio urbanizzato (DU1 Art. 1.2)

TAVOLA		
DU4 DOTAZIONI TERRITORIALI E CITTA' IN TRASFORMAZIONE	Dotazioni territoriali	attrezzature / spazi collettivi (DU Art. 4.3.2)

TAVOLA	SISTEMI_ED_ELEMENTI	
VT2.1 VINCOLI, RISPETTI E TUTELE RELATIVI AI BENI PAESAGGISTICI - AREE SOGGETTE AL RILASCIO DI AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA	Sovracomunale	Aree escluse da vincolo paesaggistico

TAVOLA	SISTEMI_ED_ELEMENTI	
VT2.2 VINCOLI, RISPETTI E TUTELE RELATIVI AL SISTEMA NATURALE	Comunale	Corsi d'acqua minori

TAVOLA	SISTEMI_ED_ELEMENTI		
VT2.3 VINCOLI, RISPETTI E TUTELE RELATIVI ALLE ACQUE SUPERFICIALI E SOTTERRANEE	Sovracomunale	POZZI AD USO ACQUEDOTTISTICO	Zona di rispetto allargata

TAVOLA	SISTEMI_ED_ELEMENTI		
VT2.3 VINCOLI, RISPETTI E TUTELE RELATIVI ALLE ACQUE SUPERFICIALI E SOTTERRANEE	Sovracomunale	ACQUE SUPERFICIALI	Acque pubbliche superficiali e Corsi d'acqua minori (assi)

TAVOLA	SISTEMI_ED_ELEMENTI		
VT2.3 VINCOLI, RISPETTI E TUTELE RELATIVI ALLE ACQUE SUPERFICIALI E SOTTERRANEE	Sovracomunale	ZONE DI PROTEZIONE DELLE ACQUE SOTTERRANEE	Aree caratterizzate da ricchezza di falde idriche - E

TAVOLA	SISTEMI_ED_ELEMENTI		
VT2.4 VINCOLI, RISPETTI E TUTELE RELATIVI AL RISCHIO IDRAULICO	Comunale	Classi di carico idraulico sui bacini (tempo di ritorno 10 anni)	classe 4 (1.00 < carico <= 1.25) - bacini critici

TAVOLA	SISTEMI_ED_ELEMENTI		
VT2.5 VINCOLI, RISPETTI E TUTELE RELATIVI AL RISCHIO SISMICO	Sovracomunale	CLE - CONDIZIONE LIMITE DI EMERGENZA/Elementi interferenti	Centroidi delle unità strutturali interferenti

TAVOLA	SISTEMI_ED_ELEMENTI		
VT2.5 VINCOLI, RISPETTI E TUTELE RELATIVI AL RISCHIO SISMICO	Sovracomunale	MS - MICROZONAZIONE SISMICA - Zone stabili suscettibili di amplificazioni locali	classe H di scuotimento atteso al sito: 800 – 900

TAVOLA	SISTEMI_ED_ELEMENTI		
VT3.2 VINCOLI, RISPETTI E TUTELE RELATIVI ALLE INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE, AGLI IMPIANTI E AI CIMITERI	Sovracomunale	IMPIANTI DI DEPURAZIONE	Centri abitati serviti da depuratore: agglomerati urbani oltre 2000 AE

TAVOLA	SISTEMI_ED_ELEMENTI		
VT3.3 VINCOLI, RISPETTI E TUTELE RELATIVI ALLE ATTIVITA' ANTROPICHE E AGLI INQUINAMENTI	Sovracomunale	INQUINAMENTO ACUSTICO - Aree con superamento limiti Lden	0 - 5 dBA

TAVOLA	SISTEMI_ED_ELEMENTI		
VT4.1 VINCOLI, RISPETTI E TUTELE DEL SISTEMA STORICO-ARCHEOLOGICO	Sovracomunale	BENI CULTURALI AI SENSI DEL D.LGS. 42/2004	Immobili tutelati - tutela diretta S

TAVOLA	SISTEMI_ED_ELEMENTI		
VT4.1 VINCOLI, RISPETTI E TUTELE DEL SISTEMA STORICO-ARCHEOLOGICO	Sovracomunale	ZONE ED ELEMENTI DI INTERESSE STORICO-TESTIMONIALE	Canali storici esterni al centro storico (specificazione al PTCP)

INOLTRE RISULTA INTERESSATA DA :

PARTE I DISPOSIZIONI GENERALI (DU1.Norme)

TITOLO I, ART. 1.3 STRATEGIE E REGOLE

Precisazioni:

VINCOLI, RISPETTI E TUTELE RELATIVI AL RISCHIO IDRAULICO : il PTCP ricomprende nella fascia C del PAI tutto il territorio comunale di Modena. Alle prescrizioni previste per la medesima fascia C fanno riferimento anche le disposizioni regionali relative alle aree L-P1 alluvioni rare di PGRA, che dunque non vengono riportate in tavola.

Sull'area oggetto del presente CDU devono comunque essere osservate tutte le prescrizioni anche non espressamente sopra richiamate, derivanti dall'applicazione delle Norme del PUG vigente, nonché tutte le

altre disposizioni di legge.

Imposta di bollo: esente in quanto il certificato è stato richiesto per/da Ente Pubblico (Stato, Regioni, Province, Comuni, loro Consorzi e Associazioni, Comunità Montane- Tab.All. B, art. 16 del DPR 642/72 e art. 7, delle "Norme speciali" legge n. 604/1962)

Diritti di segreteria: esente in quanto il certificato è stato richiesto d'ufficio nell'interesse dello Stato e dei servizi pubblici (Tab. All. B, art. 16 D.P.R. 642/72 e art. 7 delle "Norme Speciali" Legge n. 604/1962)

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi (art. 40, c. 2 del DPR 445/2000). Tale disposizione non si applica ai certificati e alle attestazioni da produrre al conservatore dei registri immobiliari per l'esecuzione di formalità ipotecarie, nonché ai certificati ipotecari e catastali rilasciati dall'Agenzia del territorio (art. 6 c. 5 del DL n. 16/2012 convertito con modificazioni dalla L.n. 44/2012).

Validità: Il presente certificato conserva validità per **1 (un) anno** dalla data di rilascio se, per dichiarazioni dell'alienante o di uno dei condividenti, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici (*art.30, comma 3, DPR 380/2001 e art. 12, comma 3, L.R. 23/2004*).

Per eventuali chiarimenti, fare riferimento agli istruttori tecnici:

Morena Croci tel. 059.203.2181, mail morena.croci@comune.modena.it

Francesco D'Alesio tel. 059.203.3505, mail francesco.dalesio@comune.modena.it

Il Dirigente responsabile

BARBARA NEROZZI

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

(da compilare in caso di stampa)

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

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

(firma dell'incaricato)

Informativa ai sensi dell'art.13 del RGPD (Regolamento Generale Protezione dei Dati) 2016/679

I vostri dati sono trattati nel rispetto del Regolamento UE 2016/679 relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali nonché alla libera circolazione di tali dati e dei principi di correttezza, liceità, trasparenza e di tutela della riservatezza e dei diritti.

Link: https://www.comune.modena.it/amministrazione/aree-amministrative/settore-pianificazione-e-sostenibilita-urbana/allegati/informativa_pianificazione-2022.pdf