



**Piano Urbanistico Generale**  
Comune di Sassuolo

QC.1 – Quadro conoscitivo diagnostico

**Lo stato del territorio**  
**Contesto, vicende urbanistiche, sistemi funzionali**

24 marzo 2023

**Assunzione**

Del. G.C n. del

**Adozione**

Del. C.C n. del

**Approvazione**

Del. C.C n. del



**Comune di Sassuolo**  
Provincia di Modena

---

QC.1 – Quadro conoscitivo diagnostico – Lo stato del territorio

---

Comune di Sassuolo

---

Il sindaco

Gian Francesco Menani

L'Assessore al l'Urbanistica

Ugo Liberi

Il Dirigente del Settore ambiente e territorio

Andrea Illari

l'Ufficio di Piano

Chiara Bezzi

Milva Dieci

Maddalena Gardini

Paolo Leoni

Andrea Verrini

Gruppo di progettazione esterno all'Amministrazione Comunale

---

Marco D. Engel (capogruppo)

Sandra Vecchietti (rigenerazione urbana)

Massimo Bianchi (Urbanistica)

Paolo Maneo (cartografia e GIS)

Maddalena Gioia Gibelli (paesaggio)

Giovanni Luca Bisogni (ambiente e VALSAT)

Stefano Stanghellini (economia)

Fabio Pellicani (aspetti giuridici)

Ermanno Dolci – Arethusa srl (geologia)

Rudiano Testa – Ecosphera srl (acustica)

Collaborazioni specialistiche

Alessandra della Porta (commercio)

Valentina Cosmi (stima utilità pubblica)

Collaborazioni

Erika Corbella

Luca Dorbolò

Viola Dosi

Teresa Di Muccio

Davide Masotti

Andrea Ravasio

Ippolito Tarantino

---

## Indice generale

---

**Premessa: Un nuovo approccio alla costruzione del Piano** pag. 1

### Parte 1<sup>a</sup> – Il sistema territoriale e la pianificazione

---

**1. Il contesto del Piano** pag. 2

**2. L'evoluzione della pianificazione urbanistica comunale** pag. 5

**3. Il PSC 2009 e la sua attuazione** pag. 11

### Parte 2<sup>a</sup> – Territorio e sistemi morfologico funzionali

---

**4. Sviluppo economico e sistema manifatturiero** pag. 14

**5. Sviluppo demografico e condizione abitativa** pag. 16

**6. Il sistema della distribuzione commerciale** pag. 21

**7. La città pubblica** pag. 27

**8. La città storica** pag. 35

## Elenco delle figure

---

- Fig. 1 Sassuolo e la pedemontana nel 1954 (IGMI)  
Fig. 2 Localizzazione e dimensione delle industrie ceramiche nel 1962  
Fig. 3 La crescita della conurbazione pedemontana del distretto ceramico  
Fig. 4 Mappa di calore della densità della popolazione  
Fig. 5 La concentrazione dei servizi - Estratto dal PTR  
Fig. 6 Tav. 5.1 del PTCP 2009 (estratto) - distribuzione attività produttive nel territorio provinciale  
Fig. 7 PRIT 2021, Carta B - Sistema stradale (estratto)  
Fig. 8 Carta dello stato di fatto del PRG 1936  
Fig. 9 PRG 1936: schemi del traffico attuale e di progetto  
Fig. 10 Planimetria generale del Piano Regolatore del 1936  
Fig. 11 Confronto dei piani degli anni '60 e '70, in Urbanistica 76/77  
Fig. 12 Organizzazione territoriale del parco fluviale e collinare  
Fig. 13 Variante generale al PRG (1984): le trasformazioni urbane  
Fig. 14 Variante generale al PRG (1984): zonizzazione  
Fig. 15 Rappresentazione di alcuni dei "Progetti speciali" contenuta nella Relazione Illustrativa del Piano  
Fig. 16 Variante Fiume Secchia: Tav. 7.7 Destinazioni di zona  
Fig. 17 Piano Particolareggiato Comparto "X" – Pescale  
Fig. 18 Parco Ducale: limiti del comparto di intervento  
Fig. 19 Sviluppo delle aree urbane di Sassuolo e Fiorano, dal Quadro Conoscitivo del PSC 2007  
Fig. 20 Comparti di piano attuativo in esecuzione  
Fig. 21 Il POC 2017 - 2022  
Fig. 22 Le aree produttive di Sassuolo nel contesto della conurbazione pedemontana  
Fig. 23 Distribuzione delle principali aziende  
Fig. 24 Le aree urbane del Distretto Ceramico  
Fig. 25 Distribuzione della popolazione nel territorio di Sassuolo  
Fig. 26 Andamento della popolazione straniera negli ultimi 6 anni  
Fig. 27 Distribuzione della popolazione straniera nel territorio di Sassuolo  
Fig. 28 L'area di via Respighi – viale Ungaretti e gli immobili ERP  
Fig. 29 Distribuzione degli alloggi ERP nel territorio comunale  
Fig. 30 Distribuzione delle attività di commercio al dettaglio  
Fig. 31 Estratto della Tv. QC.C9 del PSC 2007  
Fig. 32 Individuazione dei quadranti urbani  
Fig. 33 Il sistema del verde urbano  
Fig. 34 Scuole dell'infanzia: distribuzione e numero alunni  
Fig. 35 Scuole dell'infanzia: raggi di influenza  
Fig. 36 Scuole primarie: distribuzione e numero alunni  
Fig. 37 Scuole primarie: raggi di influenza  
Fig. 38 Scuole secondarie di primo grado: distribuzione e numero alunni  
Fig. 39 Scuole secondarie di primo grado: raggi di influenza  
Fig. 40 Scuole secondarie di secondo grado: distribuzione e numero alunni  
Fig. 41 La viabilità storica e il sistema delle piazze  
Fig. 42 PSC 2009 - Individuazione dei fabbricati soggetti a restauro scientifico e a risanamento conservativo  
Fig. 43 IGM - Foglio 86 - I SO (1884 - 1924)

## Premessa: un nuovo approccio alla costruzione del Piano

Per molti decenni gli strumenti di pianificazione hanno inseguito le dinamiche dell'espansione urbana spinta dal prorompente sviluppo delle attività produttive e dalla conseguente domanda di suolo per la localizzazione degli impianti, delle infrastrutture e delle abitazioni per la mano d'opera: una domanda che si presenta ancora in crescita al volgere del secolo. È un processo dapprima tumultuoso, che i piani urbanistici a partire dagli anni '60, hanno tentato di orientare con parametri, regole e limiti ma anche con la presentazione di progetti urbani, sviluppati fino al dettaglio planivolumetrico, con l'intento dichiarato di rappresentare i possibili esiti di strategie di rigenerazione urbana "*ante litteram*".

Lo scenario nazionale e locale cambia rapidamente nei primi 20 anni di questo secolo: la curva demografica rallenta la sua crescita e inizia a flettere verso il basso, le successive ondate della crisi finanziaria devastano, con poche eccezioni, il mercato immobiliare modificando radicalmente le dinamiche del settore delle costruzioni e determinando in particolare il crollo della domanda di nuovi alloggi. Nel contempo riprende vitalità il settore manifatturiero con la conseguente rinnovata crescita della domanda di suolo, come avviene appunto nel Distretto Ceramico che appare ancora in pieno sviluppo, a dispetto della pausa pandemica del periodo più recente.

I primi vent'anni del nuovo millennio sono anche caratterizzati dalla crescita della sensibilità collettiva per le tematiche ambientali: dalla qualità dell'ambiente e delle sue componenti al riconoscimento dei valori del paesaggio, alla riduzione del consumo di suolo. Di qui, ma anche dall'accelerazione impressa dalle direttive comunitarie, il veloce susseguirsi di innovazioni legislative, statali e regionali che, per quanto attiene il governo del territorio, portano all'introduzione di due principi prioritari sui quali fondare il processo di pianificazione:

- l'assunzione delle componenti ambientali come precondizioni e come strumenti di valutazione del processo di pianificazione;
- la riduzione progressiva del consumo di suolo, con l'obiettivo del consumo di suolo "0" da raggiungere in un breve arco di tempo, che comporta la definitiva conclusione del processo di espansione urbana.

In questa situazione il piano urbanistico cessa di costituirsi come strumento di risposta ai "fabbisogni" insediativi delle diverse funzioni urbane per configurarsi come strumento di governo delle trasformazioni indirizzate alla valorizzazione del territorio a partire dalle sue risorse: fisiche e ambientali, anzitutto, ma anche sociali ed economiche.

Questo approccio alla costruzione del piano, che appare il più coerente con la disciplina regionale della LR 24/2017, induce a concentrare l'attenzione sulla condizione fisica del territorio comunale di Sassuolo, con lo scopo di riconoscerne i valori particolari e di identificare i residui margini di trasformazione, ossia i fattori da porre alla base delle strategie di piano. Tale impostazione è facilitata dall'ampiezza delle elaborazioni contenute negli strumenti di pianificazione generale: sia quelli attualmente vigenti che in quelli succedutisi nei decenni passati, tutti accompagnati da un vasto compendio di elaborazioni sullo stato del territorio e sulle sue diverse componenti.

In questo fascicolo vengono esaminati e discussi i temi più direttamente attinenti lo sviluppo della città e delle sue diverse componenti, escludendo gli argomenti trattati in altri contesti: nelle diverse elaborazioni sui temi della mobilità, sviluppate congiuntamente dai Comuni del Distretto, e le componenti propriamente ambientali, sviluppate nella VALSAT e negli elaborati relativi ad ambiente e paesaggio.

Al termine di ciascun capitolo sono riportate le considerazioni conclusive delle argomentazioni sviluppate sul tema trattato: queste costituiscono il fondamento degli orientamenti che sono alla base delle strategie di piano e conseguentemente delle scelte relative alla trasformabilità ed alla relativa disciplina.

## 1. Il contesto del Piano

### 1.1 Sassuolo nella conurbazione pedemontana del Distretto Ceramico

La produzione ceramica, che si fonda su salde tradizioni storiche ampiamente descritte in letteratura<sup>1</sup>, a partire dagli anni '50 assume i caratteri dello sviluppo industriale con l'insediamento delle prime grandi aziende (Marca Corona, Ragno) e la specializzazione delle attività che coprono l'intero ciclo produttivo: da quelle propriamente manifatturiere, alle attività di cava, alla logistica.

Prima del "boom" industriale Sassuolo contava poco più di 15.000 abitanti, ossia circa il 40% dei residenti dei comuni del Distretto Ceramico che oggi costituiscono la parte più densa e continua della conurbazione pedemontana in territorio modenese (Sassuolo, Fiorano, Formigine, Maranello) e che a quell'epoca contavano nel complesso circa 40.000 abitanti.



Fig. 1- Sassuolo e la pedemontana nel 1954 (IGMI)

Negli anni '50 l'agglomerato urbano di Sassuolo appare ancora isolato nella campagna e la diffusione delle edificazioni lungo le strade e i tratturi corrisponde principalmente alla distribuzione delle sedi delle aziende agricole che, a quel tempo, erano molte e di dimensioni contenute, come chiaramente dimostra la fitta partizione del parcellario agricolo.

Nell'immediato dopoguerra Sassuolo rappresenta l'unico insediamento con caratteri e densità propri di una realtà urbana, diversamente dagli altri comuni che oggi compongono la grande città lineare del Distretto Ceramico modenese. Nondimeno la distribuzione del peso insediativo fra i diversi comuni sarà destinata a permanere nel tempo, come dimostra il prospetto riportato di seguito, nel quale Sassuolo continua ad accogliere circa il 40% del complesso dei residenti dei quattro comuni.

	Sassuolo	Fiorano	Formigine	Maranello	Totale
1951	15.628	5.256	11.943	6.606	39.433
2021	40.722	16.988	34.541	17.379	109.630

Dagli anni '50 la popolazione dei comuni della conurbazione inizia a crescere con ritmi che si avvicinano al 50% per decennio intercensuario e la crescita prosegue fino agli anni '90, spinta dalla crescita delle attività manifatturiere, accompagnata da una forte e caotica dinamica insediativa rincorsa, più che arginata, dalle successive edizioni della strumentazione urbanistica comunale. Le dinamiche espansive rallentano, pur mantenendosi su livelli apprezzabili, a partire dagli anni '90 per stabilizzarsi e successivamente, nel periodo più recente, iniziare ad invertire la tendenza, con un calo di popolazione residente inferiore al mezzo punto percentuale per anno. Procede parallelamente lo sviluppo degli insediamenti produttivi che oggi rappresentano, per valore economico ed estensione territoriale, un fenomeno di scala più che regionale, paragonabile a situazioni che abitualmente si riscontrano in contesti metropolitani ben più vasti.

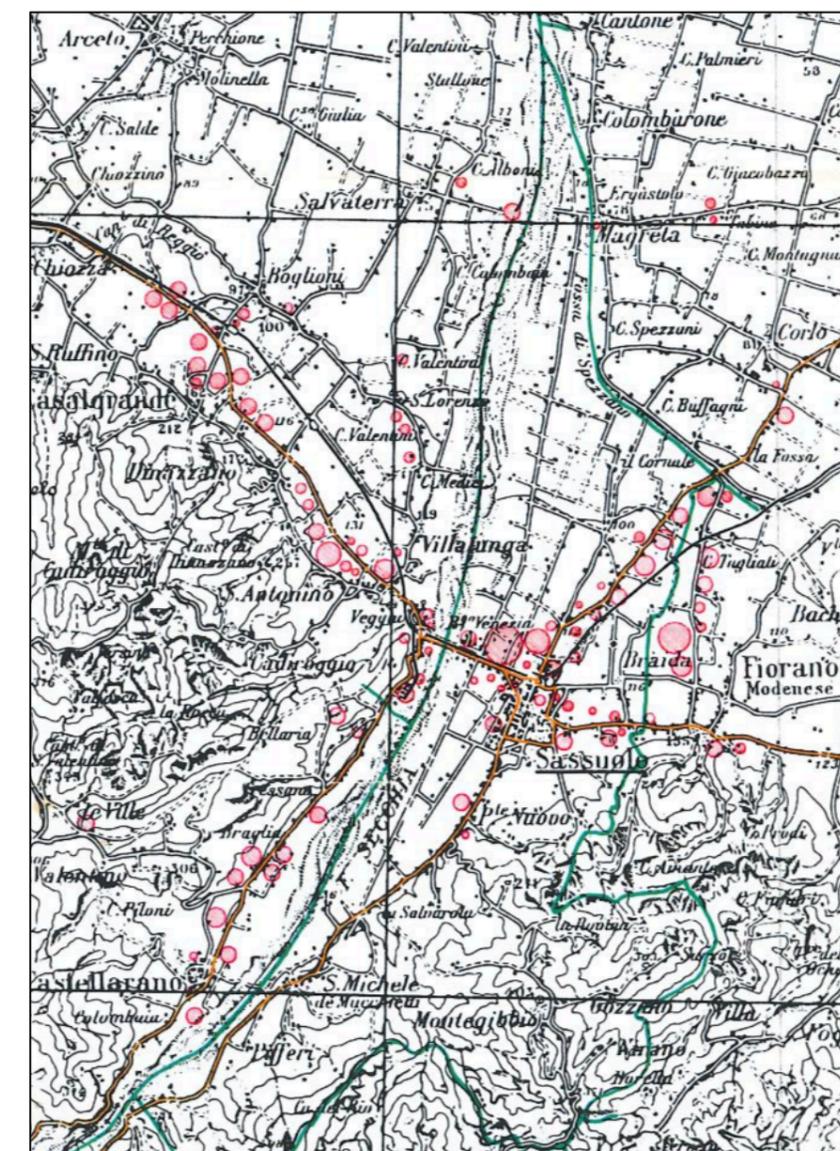


Fig. 2 – Localizzazione e dimensione delle industrie ceramiche nel 1962 – Fonte: Gibellini 1962 – riportato da Cristiana Mattioli, "Mutamenti nei distretti." (op. cit.)

<sup>1</sup> Si segnalano in particolare i testi di:

- Cristiana Mattioli "Mutamenti nei distretti. Produzione, imprese e territorio, a partire da Sassuolo", Franco Angeli, 2020;

- Olimpia Nuzzi "Il distretto ceramico", edizioni Artestampa, 2012; in entrambi i casi con ampio corredo bibliografico.

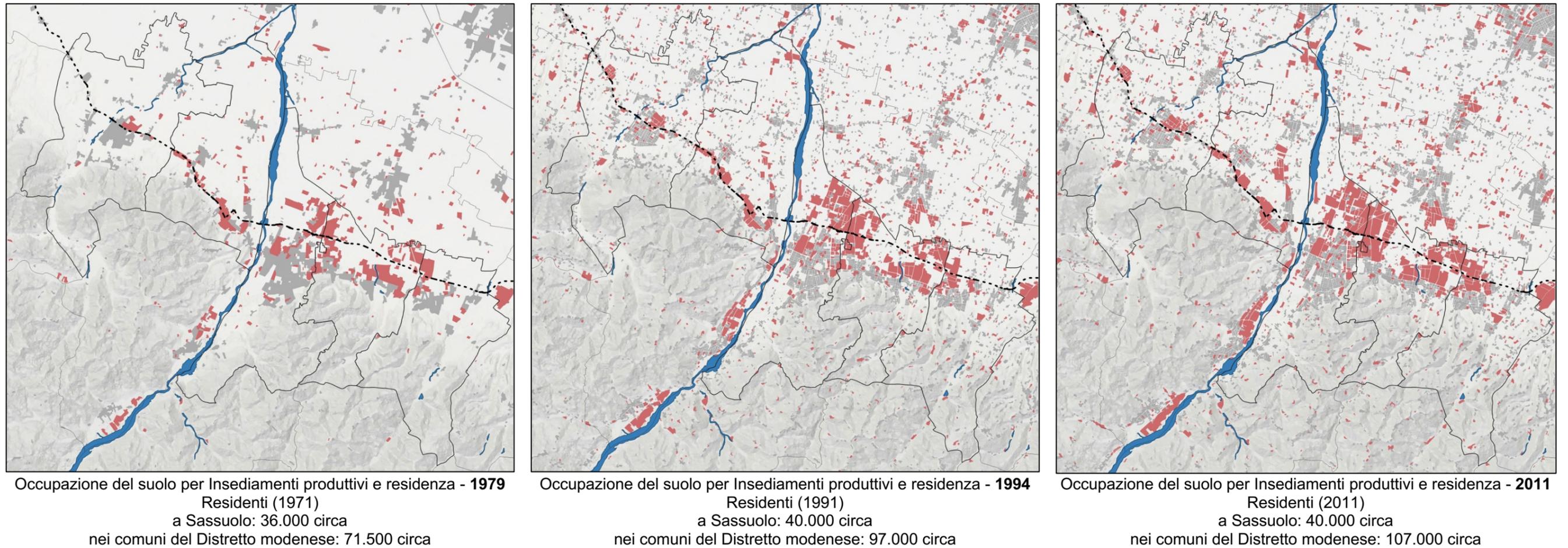


Fig. 3 – La crescita della conurbazione pedemontana del distretto ceramico e la progressiva chiusura dei varchi fra la collina e la campagna

Nonostante le dinamiche di crescita investano l'intero distretto ceramico, compresi i comuni in Provincia di Reggio Emilia, distribuiti lungo la Pedemontana e lungo la sponda sinistra del Secchia, Sassuolo mantiene, per diversi motivi, forti caratteri di centralità che trovano riscontro in una elevata densità insediativa, paragonabile a quella del capoluogo di provincia.

Contribuiscono in modo determinante al rafforzamento del ruolo di polarità locale esercitato da Sassuolo la distribuzione dei maggiori servizi pubblici, principalmente quelli sanitari e dell'istruzione superiore, e la presenza delle stazioni terminali delle due linee ferroviarie per Modena e Reggio Emilia, ancora in attesa di piena valorizzazione.

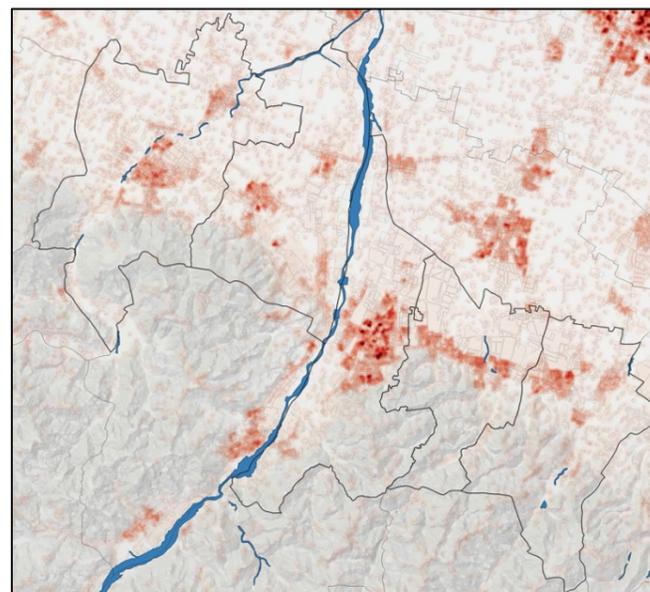


Fig. 4 - Mappa di calore della densità della popolazione, fonte <https://data.humdata.org>



**Legenda**

- Università
- Ospedali
- Case della salute
- Scuole
  - Nido
  - Infanzia
  - Primaria
  - Secondaria di I grado
  - Più ordini
  - Secondaria di II grado
  - Più ordini con secondarie di II grado
- Ferrovie

Fig. 5 – La concentrazione dei servizi - Estratto PTR

## 1.2 Problemi di accessibilità e circolazione alla grande scala

Alla condizione di straordinaria intensità insediativa di attività e di popolazione non ha fatto riscontro un parallelo sviluppo delle infrastrutture per la mobilità, come ampiamente documentato nel PUMS distrettuale, infatti:

- le due ferrovie che arrivano nel centro di Sassuolo sono l'eredità dalla grande stagione della costruzione del sistema ferroviario del nord Italia, immediatamente successiva all'unificazione nazionale, ed i molti ammodernamenti realizzati nel corso dell'ultimo secolo non ne hanno modificato significativamente il ruolo, sicché la capacità di servizio sia per i viaggiatori che per il trasporto delle merci, rimane limitata;
- il sistema di trasporto pubblico su gomma non riesce, per diversi motivi, a ottenere la simpatia degli utenti e sia gli studenti che i lavoratori continuano a preferire l'uso del mezzo privato;
- la rete della viabilità principale mantiene l'articolazione originaria fondata sui tracciati paralleli al piede della collina e sulle connessioni perpendicolari verso Nord, con la A1.

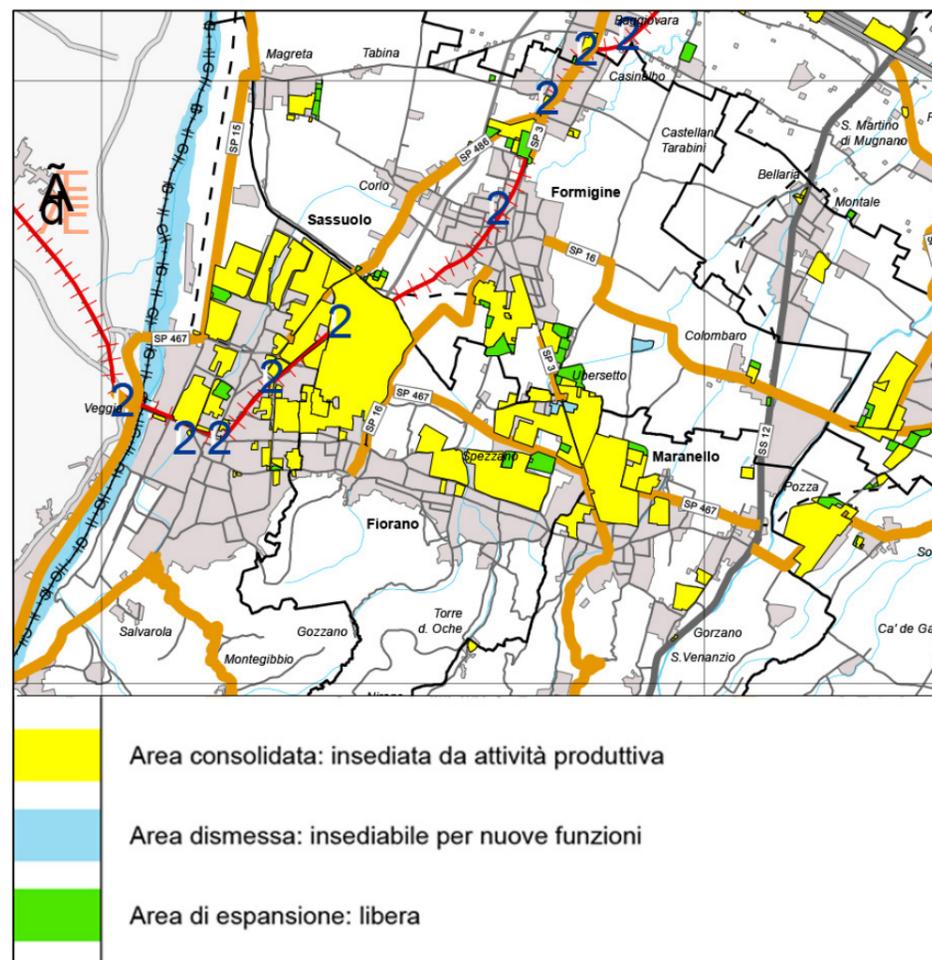


Fig. 6 - Tav. 5.1 quadro conoscitivo del PTCP 2009 - distribuzione attività produttive nel territorio provinciale

Il sistema stradale dovrebbe essere integrato a breve col prolungamento della A22 ("Collegamento autostradale Campogalliano - Sassuolo") da tempo individuato negli strumenti di pianificazione di tutti i livelli.

Tale intervento dovrebbe determinare anche una sensibile riduzione del traffico lungo la rete urbana, dove attualmente la costante compresenza, lungo tutto l'arco della giornata, di autovetture e mezzi pesanti determina condizioni di pericolosità e congestione, puntualmente denunciate nel PUMS, che hanno anche l'effetto di rallentare lo sviluppo delle politiche di promozione della "mobilità dolce".



Fig. 7 - PRIT 2021, Carta B - Sistema stradale

In questo contesto **emerge con forza il tema della logistica** che rappresenta una componente fondamentale del sistema industriale del Distretto Ceramico in vista della sua evoluzione, già ampiamente perseguita, verso la condizione di piattaforma, al contempo logistica e produttiva, di livello europeo.

La conurbazione conta più di 100.000 abitanti e si configura come un unico grande complesso urbano nel quale, tuttavia, ciascun comune conserva una forte identità municipale, determinata dall'evoluzione storica e dalle sue tracce, dalle presenze produttive, dalle specificità amministrative.

In questo contesto Sassuolo mantiene il ruolo di polarità centrale, che ha assunto fin dall'inizio della fase dello sviluppo industriale, evidenziata anche nelle recenti elaborazioni sviluppate dal Distretto sul tema della mobilità<sup>2</sup>.

Più in generale i capisaldi dell'attrattività di Sassuolo si possono riassumere in 4 capitoli principali:

- i **servizi di rango largamente sovralocale** nei settori dell'istruzione superiore e della sanità;
- **la qualità, l'estensione e la vivacità del centro** e del suo sistema commerciale, che potrebbero essere accentuate dalla piena valorizzazione del Palazzo Ducale, del suo parco e delle attività culturali connesse (museo, esposizioni, teatro);
- l'entità delle **attività direzionali e professionali** presenti nel territorio comunale<sup>3</sup>;
- la presenza delle **stazioni ferroviarie** delle linee per Reggio Emilia e per Modena.

Anche da questi fattori discende il carattere eminentemente urbano di Sassuolo e la sua elevata densità abitativa, paragonabile a quella del capoluogo provinciale.

<sup>2</sup> Si veda in particolare il PUMS del Distretto Ceramico: i dati sul pendolarismo interno e esterno al Distretto (Cap. 3.2 del Quadro Diagnostico) e le indagini su origine e destinazione dei veicoli leggeri (Cap. 3 del "Rapporto di sintesi dei risultati delle indagini").

<sup>3</sup> Poco meno di 1.000 addetti alle "Attività professionali, scientifiche e tecniche" rilevati a Sassuolo al censimento 2011, a fronte di 263 addetti a Fiorano, 523 a Formigine e 278 a Maranello.

## 2. L'evoluzione della pianificazione urbanistica comunale

La vicenda urbanistica di Sassuolo è saldamente intrecciata con l'evoluzione dell'industria ceramica al punto che lo sviluppo di nuove tecniche di produzione ha prodotto effetti immediati e riconoscibili sulle forme e sulle dinamiche insediative, tali da orientare le scelte della pianificazione.

L'urbanistica sassuolese è ampiamente trattata in letteratura<sup>4</sup> e viene di seguito riepilogata per sommi capi al fine di evidenziare i giudizi, gli obiettivi e le ipotesi di trasformazione che hanno maggiormente influito sulla condizione fisica del territorio e sulle problematiche ancora aperte della sua valorizzazione.

### 2.1 Il Piano Regolatore del 1936

Già il primo piano regolatore, disegnato dall'ingegnere Dante Colli nel 1936, nasce dall'esigenza di governare la crescita degli insediamenti tanto residenziali che produttivi, garantendo condizioni adeguate di accessibilità e circolazione.



Fig. 8 – Carta dello stato di fatto del PRG 1936 (l'immagine, come le successive, è tratta dall'articolo pubblicato sulla rivista URBANISTICA, luglio – agosto 1936 da Vincenzo Civico)

Pur in presenza di un insediamento al quale il piano riconosce il carattere di “piccolo borgo” (Sassuolo aveva all'epoca 12.000 abitanti) viene introdotto il tema, per nulla sconosciuto per l'epoca, della circolazione dei veicoli dentro e attorno l'edificato, producendo il primo progetto di strada di circonvallazione che, nelle intenzioni del progettista, era destinato a sgravare il centro cittadino dal traffico che si sviluppava “... tutto sulle modeste arterie dell'abitato, senza alcuna possibilità di passaggi marginali.” L'anello di circonvallazione escludeva il Parco Ducale ma così facendo, andava a impegnare la Piazza della Rosa compromettendo il Rapporto fra il Palazzo e il centro urbano. Oltre alla circonvallazione esterna è previsto un anello interno a protezione dell'area più centrale, che all'epoca doveva apparire più realistico e di immediata attuabilità mentre l'anello esterno veniva considerato un'esagerazione (“... portato troppo fuori dall'abitato attuale e che presenta difficoltà cernieramenti con le arterie foranee che dovrebbe collegare”).

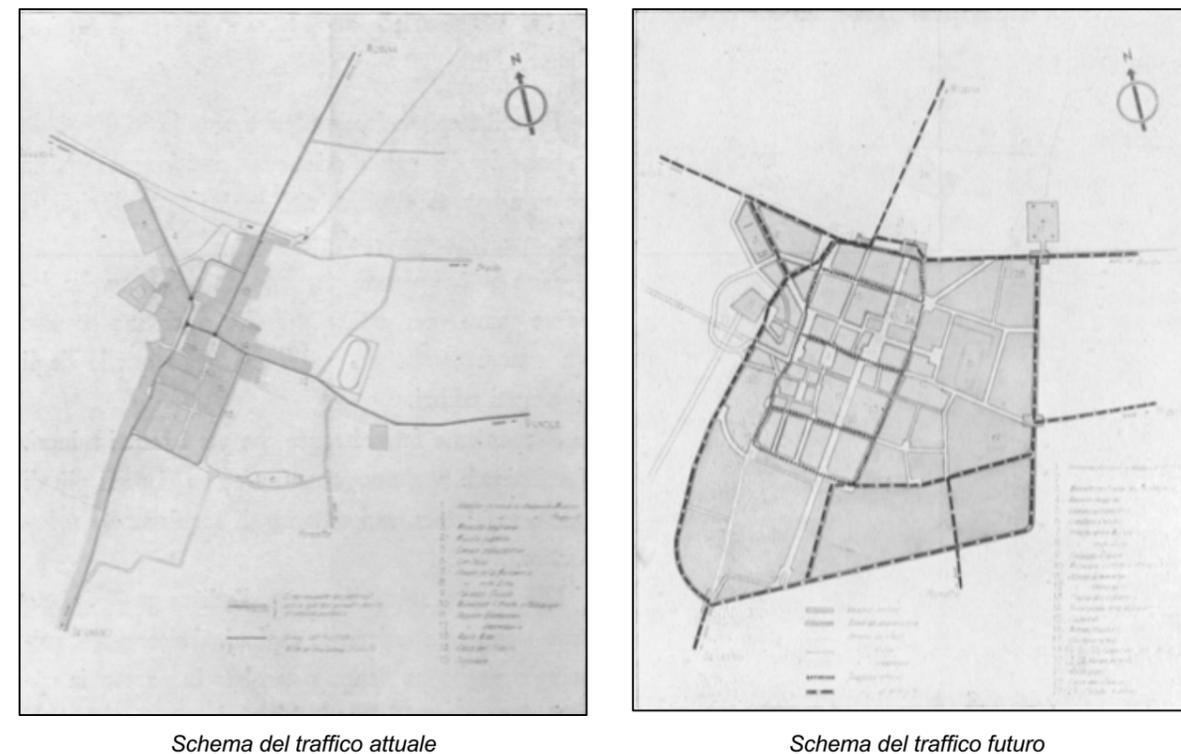


Fig. 9 – PRG 1936: schemi del traffico attuale e di progetto

Il piano organizza lo sviluppo urbano attraverso una rigorosa zonizzazione funzionale, con densità decrescenti dal centro verso la periferia e con una chiara separazione tra i quartieri residenziali e gli insediamenti produttivi, da collocare nel settore a nord del centro.

Nel disegno emergono alcuni temi destinati a permanere per un lungo periodo ed ancor oggi presenti nelle discussioni sull'urbanistica sassuolese:

- la sistemazione dello spazio pubblico corrispondente all'attuale via Radici in Monte ed in particolare alla zona delle stazioni;
- la connessione fra questo spazio pubblico e l'area più centrale;
- la salvaguardia delle aree verdi all'interno del centro e la protezione del Parco Ducale, lasciato al margine dell'espansione urbana e più in generale l'attenzione posta alla “... sistemazione, conservazione e creazione di nuove aree verdi e alla valorizzazione delle visuali”;
- il “risanamento” del centro cittadino, da operare attraverso moderati diradamenti e l'apertura di nuovi spazi pubblici.

<sup>4</sup> Oltre ai testi citati in Nita 1, si veda il volume “Riciclare distretti industriali”, AA.VV., esito di un progetto di ricerca sviluppato presso il Politecnico di Milano, Aracne editrice, 2016



Fig. 10 – Planimetria generale del Piano Regolatore del 1936: il Parco Ducale viene assunto come confine dell'abitato

## 2.2 I piani dal '60 all'80

I piani urbanistici che si succedono negli anni '60 e '70 sono orientati all'obiettivo di introdurre "... nel caotico tessuto urbano in tumultuosa espansione ... una riorganizzazione complessiva della città, salvaguardando aree per servizi e spazi verdi da attrezzare e destinare ad uso pubblico, attivando una politica delle aree per edilizia economica e popolare, definendo un sistema anche minuto di collegamenti efficienti fra le principali funzioni urbane (residenziali, produttive e commerciali) ed un reticolo fondamentale di percorsi pedonali e ciclabili a connessione dei servizi e delle aree verdi."<sup>5</sup>

La successione dei piani presenta, a Sassuolo come negli altri comuni della conurbazione, il carattere di una rincorsa delle dinamiche evolutive trainate dallo sviluppo del settore ceramico, nel tentativo di introdurre fattori di razionalizzazione dell'uso del territorio. La presa di coscienza delle esigenze di riequilibrio in campo urbanistico si sviluppa parallelamente alle iniziative per attutire l'impatto della produzione industriale sulla qualità dell'ambiente con l'introduzione di regole e accorgimenti per l'abbattimento degli inquinanti.

Già a partire dal piano del '63 appare evidente l'intenzione di promuovere il trasferimento delle industrie a nord dell'asse di Radici in Monte liberando la parte più compatta del tessuto residenziale dalla presenza delle manifatture. La successione dei piani ed il confronto con la realtà attuale dimostrano il buon esito dell'iniziativa anche se parte del risultato è dovuto a processi di riorganizzazione industriale più che alle politiche urbanistiche.

I piani di questo periodo determinano alcuni dei connotati più rilevanti dell'assetto attuale: il disegno della maglia viaria e il tracciato della circonvallazione, la concentrazione dei comparti produttivi, la distribuzione dei servizi e degli spazi pubblici soprattutto nelle aree periferiche sono l'esito di una azione di pianificazione che ha mantenuto una certa costanza attraverso i decenni. Nondimeno, anche

a Sassuolo, i piani di questo periodo sono dimensionati su ipotesi di crescita improbabili: il caratteristico sovradimensionamento delle previsioni di nuova residenza (il PRG del 1976 presenta una capacità insediativa residenziale pari a 80.000 abitanti) portano ad impegnare una grande quantità di aree, ancor oggi presenti negli strumenti di pianificazione e non ancora trasformate.

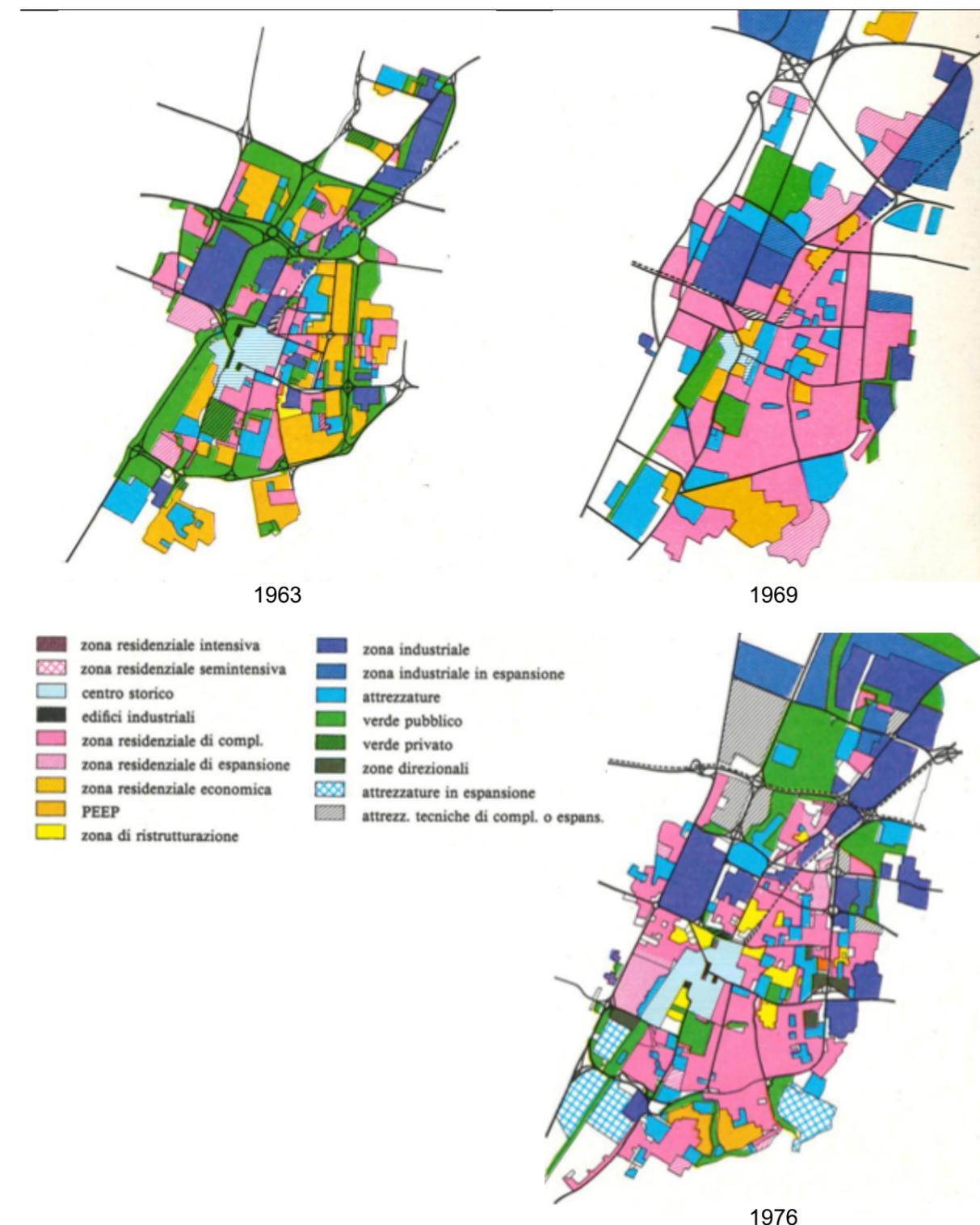


Fig. 11 – Confronto dei piani degli anni '60 e '70, in Urbanistica 76/77 (op.cit.)

<sup>5</sup> Marco Porta "Il nuovo Piano Regolatore di Sassuolo", in Urbanistica 76-77, 1984.

## 2.3 Dal PRG dell'84 alla fine degli anni '90

### 2.3.1 Il PRG 1984

Il Piano Regolatore Generale redatto nel 1984 dall'architetto Tiziano Lugli, già incaricato della redazione di precedenti strumenti urbanistici, segna un punto fermo nelle vicende urbanistiche di Sassuolo.

Il piano presenta una impostazione decisamente innovativa per l'epoca, che si può riassumere in tre filoni principali:

- l'**attenzione alla qualificazione dell'ambiente urbano** e del territorio sviluppando strategie alle diverse scale;
- la **valorizzazione delle identità dei luoghi** attraverso il riconoscimento dei loro diversi valori e potenzialità;
- la **ricomposizione urbana sviluppata a partire dai vuoti**, valorizzando gli spazi pubblici, le aree verdi e le loro connessioni.

Sulla base di tale impostazione il piano individua alcuni temi di grande scala che verranno ripresi e approfonditi sviluppando studi e varianti specifiche negli anni successivi:

- **il sistema collinare;**
- **il parco fluviale del Secchia;**
- **il sistema del Parco Ducale.**

Si tratta di un progetto di territorio che individua nella continuità dei sistemi di verde il criterio principale di riordino tanto degli insediamenti che del paesaggio della campagna e della collina.

Accanto al disegno territoriale di grande scala, il PRG individua alcuni campi di intervento prioritario improntati all'obiettivo di valorizzare il ruolo di "piccola capitale" che Sassuolo ricopre dal periodo delle trasformazioni estensi, che in sintesi riguardano (in Urbanistica 7677):

- "... la necessità di correggere mediante impianti di forte presenza una condizione urbana lacerata e caotica ..."*
- "... un modello di occupazione strutturata dei luoghi ..."*
- "... progetti di grande scala – transitivi tra la dimensione territoriale e quella esecutiva dell'edilizia – che redigono l'identità funzionale e architettonica dei luoghi maggiori e delle armature viarie;"*
- "... i criteri e le figure di una omologazione morfologica che dovrebbe costituire il registro unificante della nuova edilizia ..."*

Il PRG non si limita alla revisione della zonizzazione funzionale e della relativa disciplina ma esplicita la strategia sopra delineata attraverso il progetto generale dell'armatura pubblica della città accompagnato dagli approfondimenti sui singoli luoghi ai quali si propone di restituire ruolo e rilevanza urbana.

Ne risulta un ragionamento complessivo sugli elementi costitutivi, attuali e potenziali, della morfologia della città che, anche se non si tradurrà nella realizzazione di opere, rappresenta ancor oggi uno strumento straordinario di interpretazione del valore dei luoghi.



Fig. 12 – Organizzazione territoriale del parco fluviale e collinare



Fig. 13 – Variante generale al PRG [1984]: le trasformazioni urbane



Fig. 14 – Variante generale al PRG [1984]: zonizzazione

Il PRG dell'84 costituisce un compendio delle problematiche affrontate negli strumenti precedenti e delle nuove aspettative dei cittadini e degli amministratori rivolte ad una migliore qualità dell'ambiente urbano e rurale. Il piano è destinato a lasciare una traccia fondamentale nelle successive scelte di pianificazione: tanto per il disegno delle reti infrastrutturali e dei servizi che per la distribuzione degli insediamenti e per il loro dimensionamento, per il quale sono dettati indici di edificabilità non molto diversi da quelli presenti nel Regolamento Urbanistico Edilizio vigente.

### 2.3.2 Le varianti degli anni '90

Fra le molte elaborazioni di piano sviluppate, alle diverse scale, nell'ultimo decennio del secolo scorso, vale la pena di richiamare in particolare i tre temi oggetto di approfondimenti sviluppati intorno al 1995 dal Comune di Sassuolo a integrazione del PRG 1984: la collina, l'asta fluviale, il parco ducale.

Piano di riqualificazione ambientale e paesistica dell'area collinare

A partire dal riconoscimento delle risorse ambientali raccolte nel territorio collinare, che costituiscono un fattore indispensabile di equilibrio per tutto il sistema urbano del Distretto Ceramico, il Piano traccia uno schema strutturale basato su due distinte linee di azione:

- **“Azione diffusa di tutela e valorizzazione”**, che riguarda:
  - le strutture fondamentali del sistema di relazione, ossia la viabilità sia escursionistica che veicolare, da qualificare a fini paesistici e turistici;
  - le emergenze naturali (salse e calanchi);
  - il sistema degli insediamenti storici;
  - “... gli ambiti territoriali da sottoporre a progetti speciali di riorganizzazione funzionale, di riassetto morfologico e paesaggistico, di ricerca e sperimentazione scientifica ...”.
- **“I progetti di settore”**, che compongono un articolato quadro di proposte comprendente azioni di valorizzazione di singoli ambienti naturali, l’allestimento della rete degli itinerari di fruizione, un “pacchetto” di progetti speciali consistenti in ulteriori campi di approfondimento relativi al recupero naturalistico, alla sentieristica, ad eventuali progetti di ricerca su emergenze naturalistiche e storiche.
- **“I progetti integrati per la riqualificazione della collina”**, che riguardano alcuni ambiti specifici selezionati in quanto opportunità di riqualificazione a valere per l’intera fascia collinare.

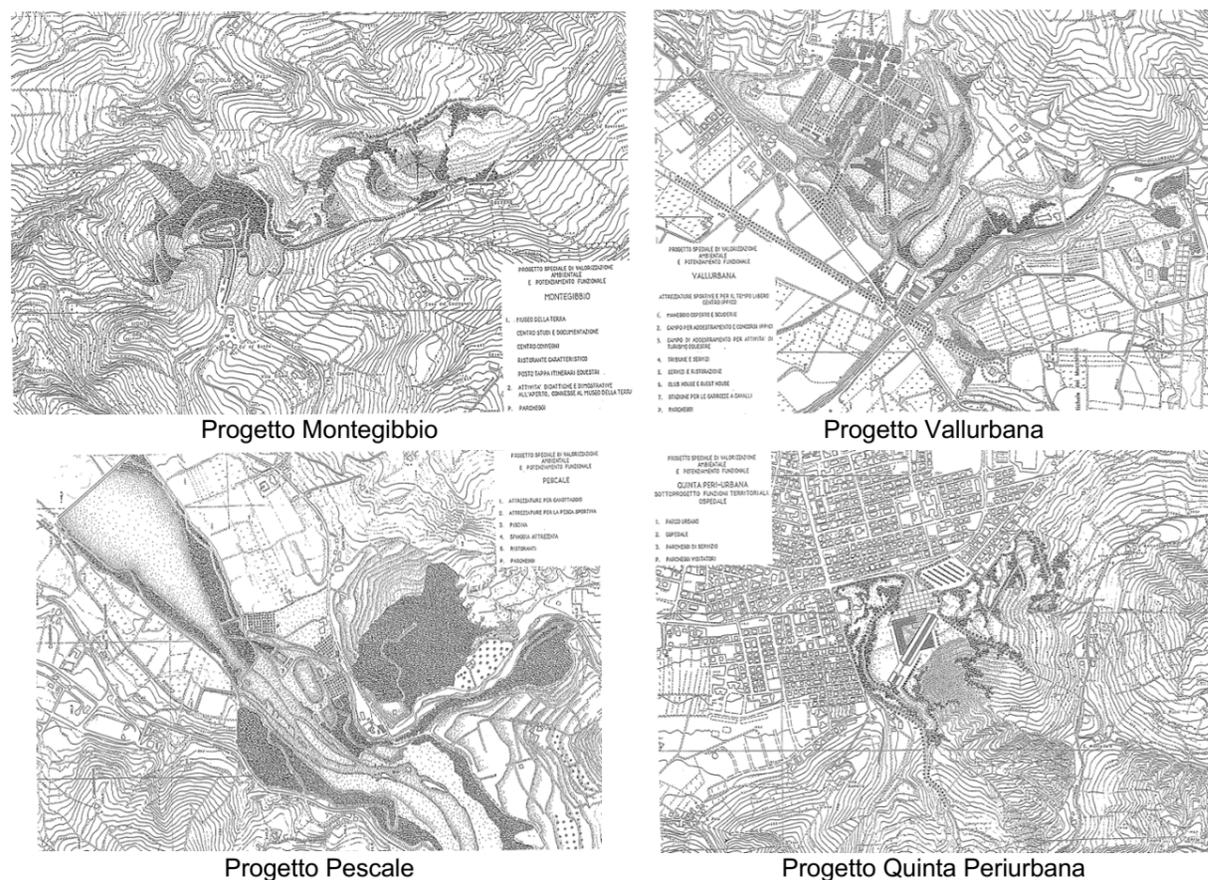


Fig.15 – Rappresentazione di alcuni dei “Progetti speciali” contenuta nella Relazione Illustrativa del Piano

Il piano individua 6 progetti speciali da sottoporre a ulteriori approfondimenti a fini operativi:

1. Progetto monumenti naturali;
2. Progetto Montegibbio;
3. Progetto Vallurbana;
4. Progetto Quinta Periurbana;
5. Progetto Pescale;

6. Progetto valle del torrente Fossa.

Per alcuni dei progetti elencati vengono proposte esemplificazioni progettuali che prefigurano la traduzione in programmi di intervento dei progetti stessi in applicazione delle strategie proposte.

In quanto strumento di integrazione parziale del PRG, il Piano di riqualificazione individua inoltre i “... sistemi principali della struttura ambientale e paesistica della collina sassolese...” sui quali “... possono fare leva politiche integrate di tutela e valorizzazione degli aspetti naturalistici in essi prevalenti, atte a costituire i presupposti per una qualificazione complessiva dell’intero ambiente collinare”:

- a) il sistema delle dorsali e dei crinali;
- b) il sistema dei terrazzi fluviali;
- c) il sistema dei calanchi;
- d) il sistema forestale e boschivo;
- e) il sistema delle acque superficiali
- f) il sistema delle aree agricole.

Piano di Riqualificazione Ambientale e Paesistica dell'area del fiume Secchia

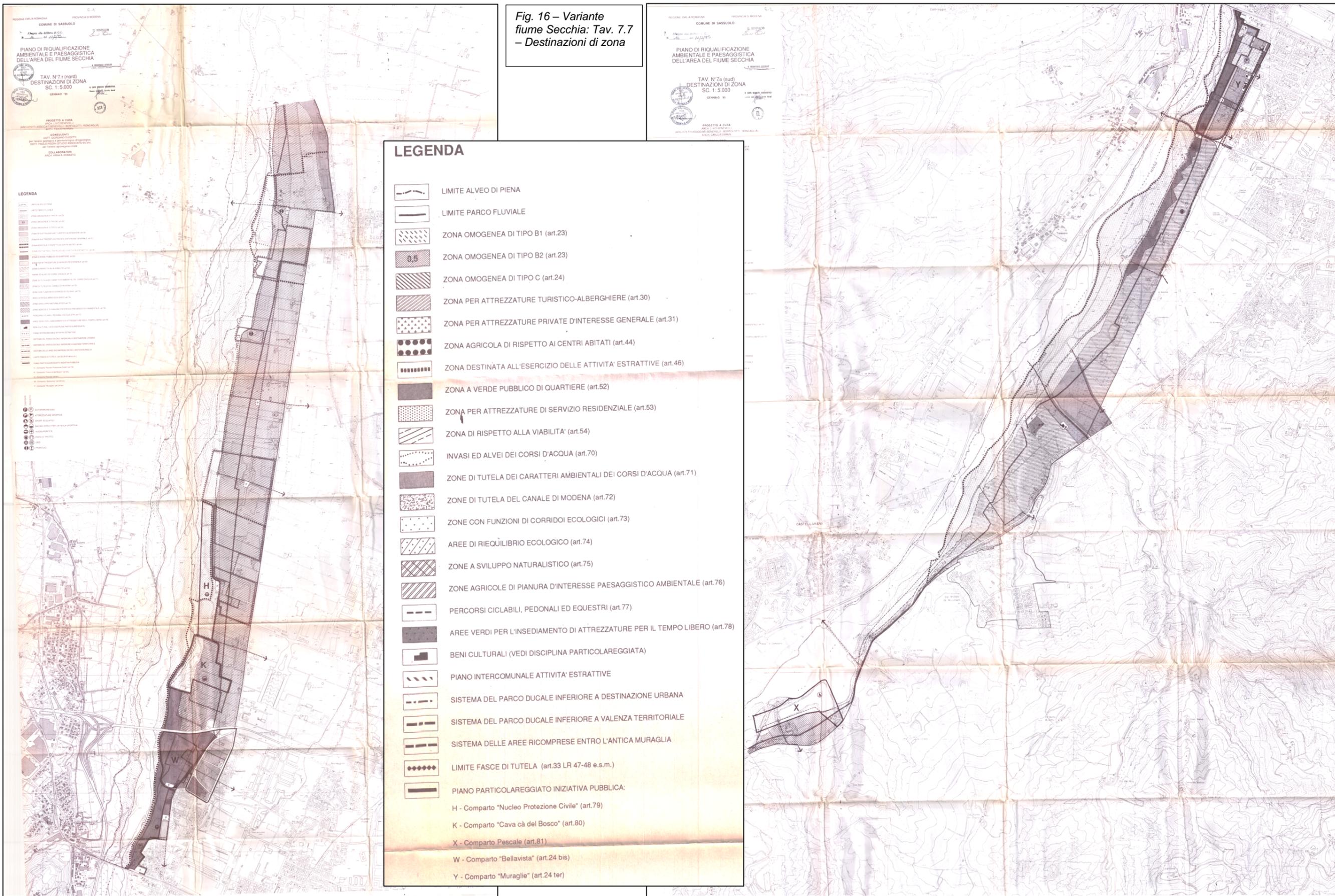
Il Piano si configura come Variante al vigente PRG perseguendo gli obiettivi ancora di grande attualità (estratto dalla Relazione Illustrativa):

- **Coordinamento ed integrazione delle metodologie di progettazione con quelle adottate da altri strumenti di pianificazione territoriale ... [sovracomunale] ...**
- **Recupero dall'alveo fluviale tramite criteri e metodologie progettuali che consentano la ricostituzione di un ambiente naturale dotato di notevoli capacità di autorigenerazione, all' interno del quale sia possibile lo sviluppo di vegetazione spontanea, il reinsediamento della fauna e la collocazione di attività umane legate al tempo libero...**
- **Realizzazione di un sistema di percorsi pedonali e ciclabili, che colleghi le aree di sponda, collocate lungo il fiume Secchia, con i centri abitati ed in particolare con il verde e le attrezzature urbane ...**
- **Recupero delle aree interessate dalle attività di estrazione dei materiali litoidi ..., finalizzati al reinserimento delle stesse all' interno delle realtà territoriali nelle quali sono collocate, tramite interventi parziali o totali di recupero morfologico e di ricostituzione e di arricchimento dell'equipaggiamento paesaggistico.**
- **Riqualificazione delle aree di frangia comprese fra le zone urbanizzate e il corso del fiume, ..., attraverso la realizzazione di interventi finalizzati alla creazione di zone verdi attrezzate che costituiscano gli elementi cardine su cui reimpostare il complesso sistema di relazioni tra il territorio fluviale e la città.**
- **Recupero di tutte le componenti naturali e artificiali di valenza storico-testimoniale, quali i beni architettonici, i manufatti edilizi costruiti per la difesa fluviale e la regimazione delle acque, i giardini storici, i terrazzamenti fluviali e i vecchi impianti agro-colturali sopravvissuti alla evoluzione delle pratiche agronomiche.**
- **Ridefinizione del ruolo delle zone agricole in modo che queste ... assumano la funzione di componente portante di una struttura territoriale che ... sia indirizzata alla costituzione di un organismo ambientale che assolva le funzioni di "parco-campagna" pubblicamente fruibile.**

Il Piano, sviluppando alcune valutazioni e prescrizioni già presenti nel PRG '84, punta a valorizzare l'ambiente fluviale ed il suo rapporto con la città in vista della costituzione di un parco fluviale condiviso con i comuni vicini e con gli altri livelli di governo del territorio (Provincia, Regione).

Il Piano è assistito da un vasto apparato analitico che indaga la struttura naturale, gli aspetti geologici e geomorfologici, l'idraulica fluviale e l'idrogeologia, gli aspetti agronomici e vegetazionali ed infine anche la struttura insediativa, per giungere alla conclusione che **“La città, da qualsiasi punto è avvicinata, comunica un senso di non finito e frammentarietà.”** In altri termini **la città presenta il retro verso la sponda fluviale e non dialoga in alcun modo col fiume** rinunciando a giovare dei suoi valori ambientali e fruitivi. A partire da tale considerazione generale il Piano individua le possibili strategie e le traduce in diverse destinazioni di zona variamente indirizzate **“... al ripristino attivo delle funzionalità e dell'identità dell'ambito fluviale.”**

Fig. 16 – Variante fiume Secchia: Tav. 7.7 – Destinazioni di zona



Le partizioni di azionamento individuate dalla Variante riguardano:

- “Zone con funzione di corridoi ecologici”**

Si tratta delle aree fluviali del Demanio Pubblico nelle quali vengono promossi interventi di ricostituzione dell’ambiente fluviale e reinserimento della fauna selvatica.
- “Zona di tutela del Canale di Modena”**

È la zona destinata alla salvaguardia e valorizzazione dei manufatti idraulici storici; vi è vietata qualunque nuova edificazione.
- “Aree di riequilibrio ecologico”**

Sono le aree più prossime al corso del fiume, comprendenti anche zone umide, nelle quali vengono promossi interventi di ricostituzione della vegetazione naturale e reinserimento della fauna, accompagnati dalla promozione della fruizione naturalistica.
- “Zone a sviluppo naturalistico”**

Si tratta delle aree occupate dalle attività estrattive. Una volta esaurita tale attività, saranno da promuovere interventi di recupero morfologico e vegetazionale e di reinserimento dell’attività agricola. In questa zona un contributo è atteso dalla prevista realizzazione del raccordo autostradale che, a quell’epoca, era ipotizzato in trincea.
- “Zone agricole di pianura di interesse paesaggistico e ambientale”**

Sono le aree agricole comprese fra il fiume e la città, delle quali ci si limita a confermare la destinazione agricola.
- “Aree verdi per l’insediamento di attrezzature per il tempo libero”**

Si individuano le aree nelle quali collocare attrezzature per la fruizione pubblica (“*attrezzature di supporto ad attività legate all’escursionismo*”).

La Variante contiene inoltre un disegno del sistema dei percorsi pedonali, ciclabili ed equestri, che connette la direttrice del fiume coi percorsi trasversali correlati al centro urbano. Contiene altresì indicazioni e suggestioni per l’attuazione di interventi di valorizzazione di siti specifici e per la pianificazione particolareggiata di ambiti particolari individuati dalla Variante stessa o assunti dal vigente PRG.

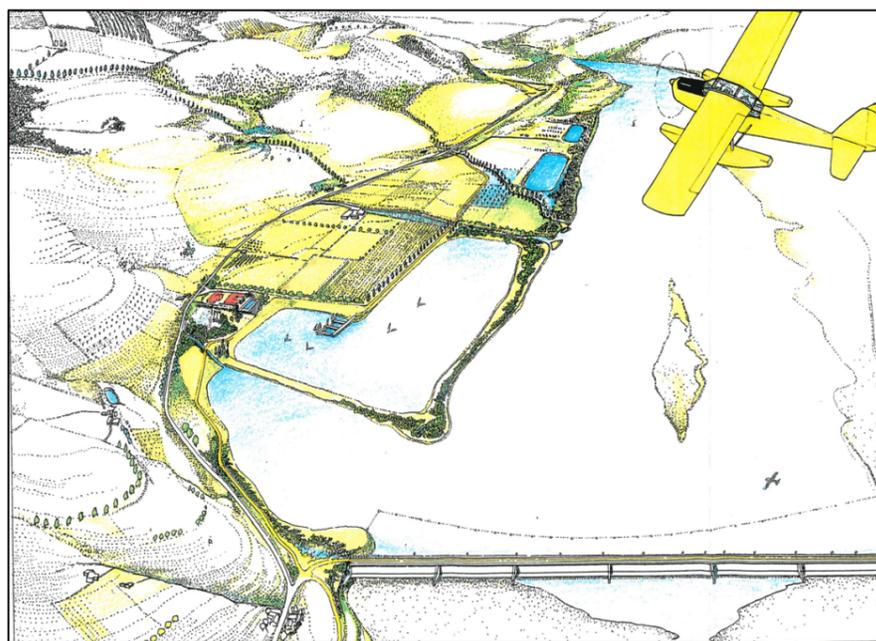


Fig. 17 – Piano Particolareggiato comparto X - Pescale

Infine la Variante affida all’attuazione dei comparti di pianificazione attuativa contraddistinti dalle sigle “W” e “Y”, ancor oggi presenti nella pianificazione comunale, il compito di ridisegnare la struttura verde di connessione fra il tessuto edificato e il fiume.

### Progetto di riqualificazione ambientale e paesaggistica del Parco Ducale

Viene adottata come variante urbanistica una complessa elaborazione che si configura piuttosto come la descrizione del progetto delle opere necessarie per la riqualificazione delle aree del Parco e delle sue pertinenze paesaggistiche. Infatti, il testo normativo che accompagna la Variante contiene specifiche indicazioni progettuali, fino al dettaglio del trattamento della vegetazione arbustiva da installare nelle aiuole stradali.

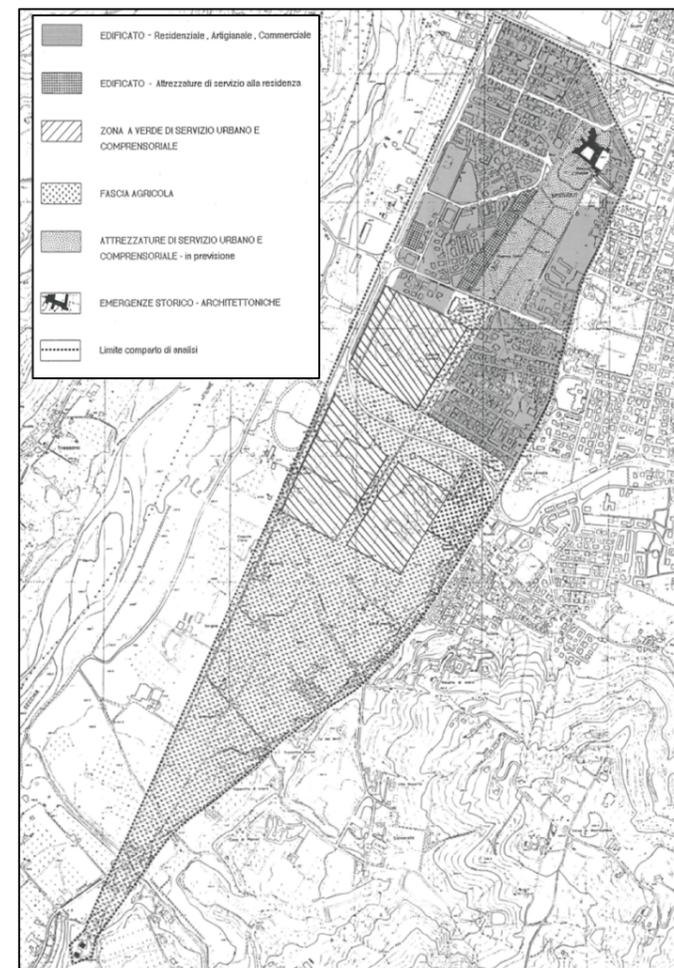


Fig. 18 – Parco Ducale: limiti del comparto di intervento

La variante è inoltre corredata da una dettagliata analisi degli elementi architettonici (mura, portali, obelisco, fontana, ecc.) in vista della promozione degli interventi di restauro, alcuni dei quali nel frattempo realizzati o avviati.

La Variante ripartisce il territorio del Parco in due settori principali:

- a nord del Viale Indipendenza, il Parco Urbano;
  - a sud di viale Indipendenza e fino al Belvedere, il Parco Campagna;
- dettando disposizioni normative per i diversi ambienti e per le relazioni fra questi ed altre aree verdi presenti nella città, come il Parco del Vistarino.

La Variante conferma il vincolo a verde pubblico dell’intera asta del filare centrale fino all’intersezione con la SP 19, per una profondità di 35 metri, escludendo che possa essere utilizzato per il transito dei veicoli e demandando ad uno specifico progetto di ristrutturazione anche gli interventi sull’alberatura.

Sono inoltre dettate disposizioni per i complessi edilizi all’interno e ai margini del Parco insieme a misure di salvaguardia di particolari siti o ambienti, anche esterni all’area, come nel caso del Belvedere.

Ulteriori disposizioni normative riguardano il sistema dei corsi d’acqua, il sistema della mobilità e le aree a parcheggio.

In generale nel testo normativo e nelle frequenti indicazioni progettuali che contiene appare precocemente presente la preoccupazione per l’impermeabilizzazione del suolo: un tema ancora poco frequentato in quel periodo.

I piani regolatori di fine secolo e le loro varianti individuano con chiarezza i capisaldi delle politiche di governo del territorio:

#### la qualità dell’ambiente urbano e non urbano – l’identità dei luoghi – il valore dei vuoti

ed i temi principali di scala territoriale sui quali concentrare le iniziative di valorizzazione:

#### la collina – il fiume – il Parco Ducale

Le strategie e i temi individuati in quel periodo rimangono di grande attualità anche se l’approccio alla definizione degli indirizzi della valorizzazione e degli strumenti per realizzarla sono radicalmente mutati.

Il patrimonio di conoscenze, valutazioni, singole esplorazioni progettuali e persino gli errori e i fallimenti collezionati nell’applicazione di quelle disposizioni di piano rappresentano una preziosa risorsa alla quale possono ampiamente attingere i nuovi strumenti di governo del territorio.

### 3. II PSC 2007 e la sua attuazione

Con deliberazione del Consiglio Comunale di Sassuolo n° 86 del 23 ottobre 2007 viene approvato il Piano Strutturale Comunale in forma associata dei Comuni di Sassuolo e Fiorano Modenese. Nello stesso anno viene approvata la prima edizione del Regolamento Edilizio Urbanistico. Seguirà nel 2010 il primo Piano Operativo Comunale, completando la strumentazione urbanistica disposta dalla LR 20/2020.

Tutti gli strumenti hanno successivamente subito numerose varianti, per lo più di carattere specifico, relative a singole aree, ad eccezione del POC, che alla scadenza quinquennale (2016) è stato radicalmente rinnovato per il quinquennio successivo, da poco concluso.

Data la particolare configurazione assegnata dalla legge regionale (LR 24/2017) al Piano Urbanistico Generale, appare inevitabile assumere come riferimento prioritario il PSC, demandando a successivi approfondimenti, ove del caso, la discussione degli strumenti di programmazione (POC) e di regolamentazione delle trasformazioni correnti (RUE).

#### 3.1 Le scelte di assetto territoriale del PSC 2007

Il PSC è uno strumento complesso poiché spazia dalle strategie generali di qualificazione urbana e territoriale alla disciplina, procedurale e attuativa, di singoli contesti o ambienti ai quali è riconosciuta rilevanza strategica.

Inoltre il PSC è sviluppato assieme al confinante Comune di Fiorano Modenese, riconoscendo in tal modo anche formalmente l'avvenuta chiusura della conurbazione che lega gli agglomerati urbani dei due Comuni rendendoli indistinguibili. Tale impostazione comporta un riposizionamento dell'approccio alla pianificazione, privilegiando gli aspetti unificanti dell'agglomerato urbano esteso, come se si trattasse di conferire a questa nuova entità il carattere unitario di una città, ponendo in secondo piano, pur senza trascurarli, i fortissimi fattori di identità delle due municipalità.

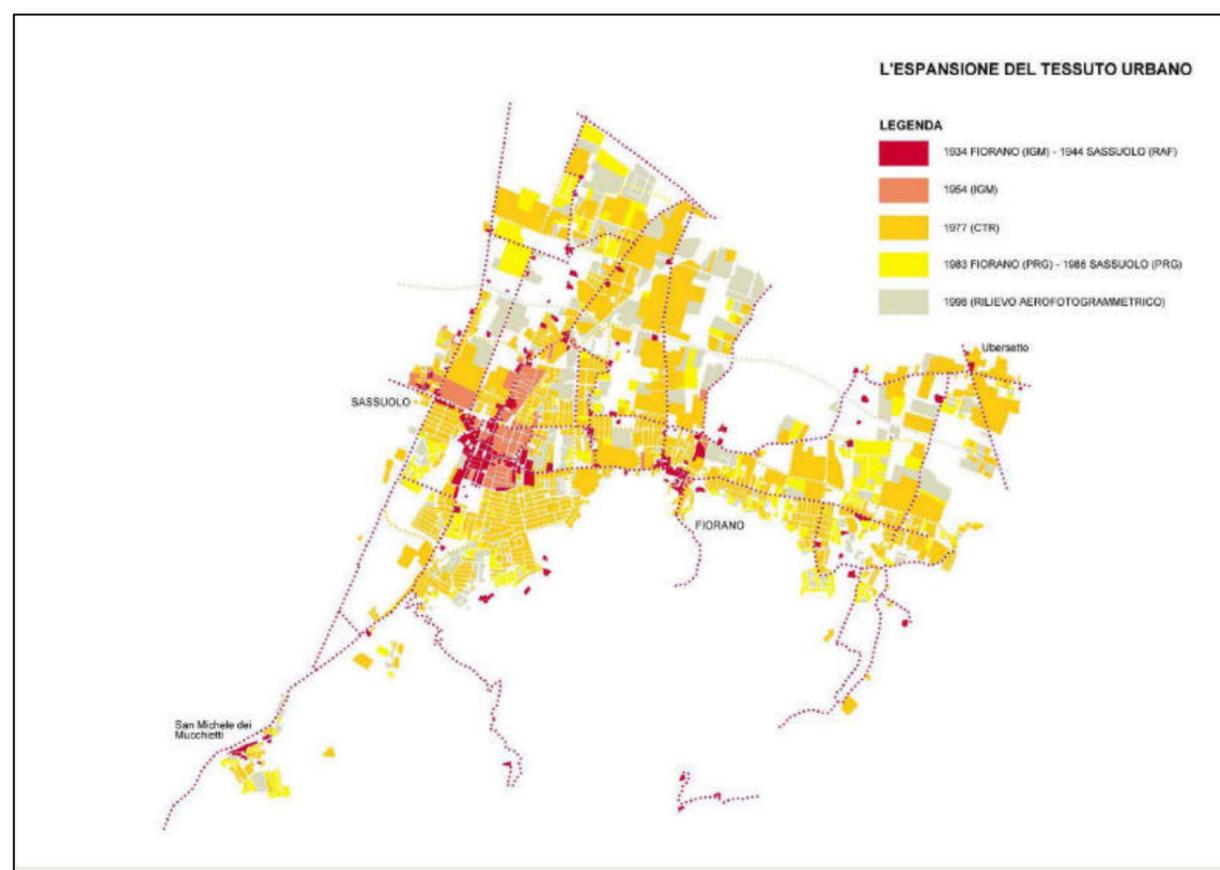


Fig. 19 – Sviluppo delle aree urbane di Sassuolo e Fiorano, nella Relazione del Quadro Conoscitivo del PSC 2007.

A tale impostazione si deve la strategia di qualificazione del territorio proposta dal PSC che si può riportare schematicamente a tre temi principali:

1. Le scelte di scala territoriale e le aree non urbane
2. I progetti strategici di trasformazione urbana
3. Le aree di riqualificazione

##### 3.1.1 Le scelte di scala territoriale

A partire dagli orientamenti della pianificazione sovracomunale (PTCP Modena 1990/99) il PSC individua obiettivi generali, strategie e progetti di grande scala per la tutela e la valorizzazione del territorio rurale:

- 1.1. **Progetto di Parco Regionale collinare**
- 1.2. **Progetto di parco fluviale del Secchia**
- 1.3. Consolidamento delle **attività agricole** attraverso la promozione di **Piani di Investimento Aziendale**

Il PSC individua inoltre il limite del territorio urbanizzato e ripartisce il territorio rurale in 4 Ambiti, disciplinati dal PSC stesso (artt. 67 e sgg) e dal RUE (artt. 46 e sgg), che si distinguono in base al valore ambientale e paesaggistico, alla vocazione agricola ed al rapporto con la città.

##### 3.1.2 I progetti strategici di trasformazione urbana

Il PSC individua alcuni progetti strategici di riorganizzazione urbana che vengono proposti come scelte prioritarie attorno alle quali aggregare interventi di trasformazione di varia natura e scala. L'individuazione è legata alla natura intercomunale del PSC 2007, che assume l'agglomerato compatto dei comuni di Sassuolo e Fiorano come una compagine urbana nella quale introdurre nuovi fattori di continuità e di coesione.

###### La nuova direttrice urbana

Si propone la realizzazione di un **asse attrezzato** da sviluppare lungo il tracciato delle vie Radici in Monte, Stazione, Braida, viale Po, proseguendo in Fiorano fino al centro e oltre. Il progetto si basa sull'ipotesi dell'**interramento della ferrovia per Reggio con annessa realizzazione di una nuova stazione sotterranea a servizio anche della linea per Modena**. Al nuovo asse urbano è assegnato il compito di promuovere l'intervento di riqualificazione delle molte aree, di diversa natura ed estensione, individuate lungo il suo tracciato, alcune delle quali sono anche schedate fra le aree di riqualificazione urbana (AR):

- Borgo Venezia;
- la parte meridionale dello stabilimento Marazzi;
- ex Ceramiche Ragno;
- i lotti industriali, in parte dismessi, negli isolati attorno alle vie Pia, Peschiera, Magenta;
- l'area ex CISA CERDISA;
- il quartiere Braida.

###### La trasformazione dell'area ex CISA CERDISA

In ragione della sua collocazione geografica, a cavallo del confine comunale, della sua estensione e del rapporto con la viabilità principale, **l'ambito viene proposto come "nuova centralità principale"** del sistema urbano di Fiorano e Sassuolo. Vi dovrebbero trovare posto attività commerciali e direzionali particolarmente attrattive e il secondo polo scolastico superiore del Distretto di Sassuolo.

###### La riqualificazione del quartiere Braida

Il quartiere presenterebbe significativi fenomeni di degrado dovuti alla dismissione di piccole attività produttive distribuite all'interno del tessuto urbano, all'invecchiamento del patrimonio edilizio, all'assenza di spazi urbani di qualche interesse. Il PSC prospetta una serie di interventi puntuali, prevalentemente di iniziativa pubblica, su alcuni immobili privati e sulle infrastrutture pubbliche.

##### 3.1.3 Le aree di riqualificazione

Il PSC individua e sottopone a specifica disciplina gli Ambiti di Riqualificazione urbana (AR) ripartendoli in 3 classi:

- AR1 Ambiti della riqualificazione diffusa e del recupero urbano**
- AR2 Ambiti di trasformazione urbanistica**
- AR3 Ambiti della riqualificazione ambientale**

L'individuazione degli Ambiti discende dal riconoscimento delle aree critiche presenti nel territorio comunale, oggetto di approfondimenti in sede di elaborazione del Quadro Conoscitivo del PSC, che portarono alla perimetrazione di 11 aree (Elab. QC.C1) poi variamente suddivise e integrate nel PSC stesso. Ciascun Ambito è disciplinato da una o più schede del PSC, da precisare e integrare nel POC. Alcuni degli Ambiti di riqualificazione partecipano alla formazione dei "progetti strategici".

Pur così sommariamente riassunto il PSC dimostra la sua grande complessità, in larga misura discendente dalla rielaborazione di conoscenze, suggestioni, obiettivi di intervento e perfino regole della trasformazione contenute nei molti strumenti urbanistici che lo hanno preceduto e dei quali conserva in gran parte l'apparato dispositivo, come nel caso della disciplina del nucleo storico. A tale complessità, oltre che, ovviamente, alle rivoluzioni del settore immobiliare è probabilmente da attribuire la scarsa fortuna attuativa del PSC e del suo strumento di programmazione operativa, della quale si tratta nel capitolo successivo.

### 3.2 Lo stato di attuazione del PSC al 2022

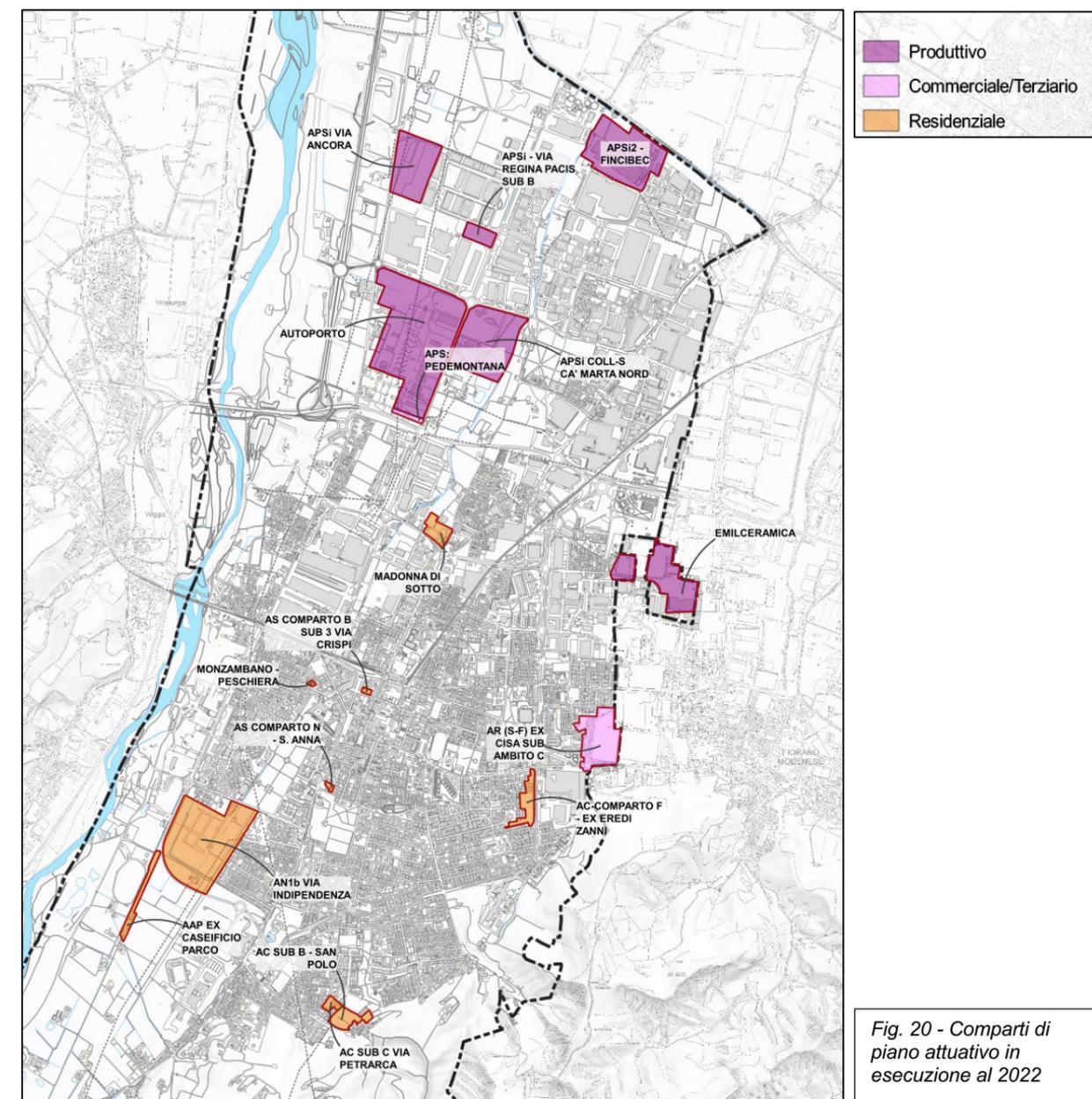
In base ai tre strumenti di pianificazione disposti dalla LR 20/2000, dei quali è dotato il Comune<sup>6</sup>, i comparti di pianificazione attuativa vigenti, in corso di realizzazione risultano 16: 8 prevalentemente residenziali, 6 produttivi e 2 commerciali.

n°	Nome	Destinazione	Sup. Perimetrata mq.	Sup. Edificabile mq.	Sup. Edific/autoriz mq.
1	AC SUB B - SAN POLO	Residenziale	19.573	1.775	356
2	AC SUB C VIA PETRARCA	Residenziale	6.253	2.470	2.470
3	AN1b VIA INDIPENDENZA	Residenziale	201.309	15.621	3.387
4	AC-COMPARTO F - EX EREDI ZANNI	Residenziale	22.276	7.000	2.618
5	AS COMPARTO N - S. ANNA	Residenziale	1.798	1.767	1.767
6	MONZAMBANO - PESCHIERA	Residenziale	1.090	875	-
7	AS COMPARTO B SUB 3 VIA CRISPI	Residenziale	1.859	6.538	5.730
8	MADONNA DI SOTTO	Residenziale	19.060	7.800	820
8	AAP EX CASEIFICIO PARCO	Residenziale	16.692	845	-
<b>Totale residenziale</b>			<b>289.910</b>	<b>44.691</b>	<b>17.148</b>
9	EMILCERAMICA	Produttivo	94.383	50.222	3.173
10	APSi COLL-S CA' MARTA NORD	Produttivo	138.276	35.020	8.936
11	AUTOPORTO	Produttivo	311.473	57.834	35.040
12	APSi - VIA REGINA PACIS SUB B	Produttivo	17.660	8.900	-
13	APSi VIA ANCORA	Produttivo	88.435	35.212	-
14	APSi2 - FINCIBEC	Produttivo	136.918	56.230	40.241
<b>Totale produttivo</b>			<b>787.145</b>	<b>243.418</b>	<b>87.390</b>
15	APS: PEDEMONTANA	Terz/Comm	5.457	2.614	-
16	AR (S-F) EX CISA SUB AMBITO C	Commerciale	73.383	21.000	-
<b>Totale commerciale</b>			<b>78.840</b>	<b>23.614</b>	<b>-</b>
<b>Totale generale</b>			<b>1.155.895</b>	<b>311.723</b>	<b>104.538</b>

Complessivamente la superficie interessata è di circa 116 ettari dei quali solo 29 ai fini residenziali; il resto è destinato prevalentemente per attività manifatturiera ad eccezione del comparto commerciale "Ex Cisa-Cerdisa sub C".

La capacità edificatoria residenziale è di 44.691 mq, circa 890 abitanti, mentre quella per attività manifatturiere è di 267.032 mq.

Ad oggi solo un terzo della capacità edificatoria prevista dai Piani Attuativi vigenti è stata effettivamente realizzata o è stato rilasciato il relativo titolo edilizio (104.536 mq di 311.723).



La principale area residenziale in attuazione è quella lungo la Via Indipendenza (AN1b) con una superficie territoriale di circa 20 ettari è con una capacità edificatoria di 15.621 mq; nonostante siano stati rilasciati titoli edilizi per un quinto della capacità edificatoria, le uniche opere realizzate sono le urbanizzazioni<sup>7</sup>.

<sup>6</sup> Piano Strutturale Comunale (PSC), approvato con Delib. del C.C. n° 43 del 28/10/2019, Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) approvato con Delib. del C.C. n° 44 del 28/10/2019, Piano Operativo Comunale (POC), approvato con Delib. del C.C. n° 49 del 30/10/2018.

<sup>7</sup> Lo stato di attuazione al gennaio 2018, si ottiene cancellando dalla tavola e dal prospetto dei piani attuativi in esecuzione gli ambiti contrassegnati dalle sigle AN1b (via Indipendenza – residenziale) e APSi (via Ancora – produttivo).

Si evidenzia inoltre il gran numero di ambiti assoggettati a Pianificazione attuativa dal PSC rimasti inattuati<sup>8</sup> tra i quali alcuni di antica data come il “MOB- L” Transit point, a nord del territorio comunale, tra via Ancora e il confine segnato dal torrente Fossa, con una superficie territoriale di 500.000 mq e con una superficie copribile massima del 10%. Ambito già presente nei PRG, riproposto nel PSC 2009 ammettendo “tutte le funzioni di direzionalità (in particolare nell’ambito delle attività innovative ad elevato contenuto tecnologico e di automazione), magazzinaggio, servizio, movimentazione, trasporto merci legate alla logistica delle merci”.

### 3.3 L’attuazione del POC 2017 - 2022

Con deliberazione del Consiglio Comunale n° 33/2009 il Comune si era dotato del primo POC generale il quale, nei cinque anni di validità, era stato oggetto di numerose varianti e integrazioni, come esposto nella Relazione del POC attualmente vigente.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n° 49 del 30 ottobre 2018 è stato approvato il secondo POC generale per il periodo 2017 - 2022, tutt’ora vigente, che contiene una accurata ricognizione dello stato di attuazione dello strumento precedente e opera una nuova selezione delle proposte di trasformazione del territorio avviata con la pubblicazione del Bando per la raccolta delle istanze di inserimento nella pianificazione operativa, pubblicato il 5 settembre 2016.

Il nuovo POC ripropone, variandone in varia misura la perimetrazione e la disciplina, una parte delle previsioni attuative contenute nello strumento precedente, aggiungendo a queste gli ambiti assoggettati ad accordi stipulati coi proponenti privati ai sensi dell’art. 18 della LR 20/2000, Il tutto per complessivi 7 ambiti di intervento.

Lo stato di attuazione delle previsioni del POC è rappresentato nel prospetto che segue<sup>9</sup>.

Ambito	Destinazione	Modalità intervento	Stato	Note
<b>APSi - Via Ancora</b>	Produttivo	PUA	PUA approvato contestualmente al POC	Convenzionato nel 2019. Variante approvata con DGC n° 97 del 25/5/2021. In fase di stipula atto modificativo e integrativo della convenzione.
<b>AR2.a - Collegio Vecchio</b>	Terziario - Commerciale	PdC convenzionato	Istanza di PdCc presentata in data 27/7/2020 (SUAP). CdS del 6/8/2020. Procedimento sospeso per richiesta integrazioni del 19/8/2020	
<b>AR2.b - ex San Giuseppe - sub ambito b)</b>	Commerciale - Residenziale	PUA	Non presentato	
<b>AR2.h sub. a) - Comparto Y</b>	Residenziale - Commerciale	PUA	Non presentato	Accordo ex art. 18, LR 20/2000
<b>COLL-S.c - APS.i - Cà Marta - Sub Ambito c1 - c2</b>	Produttivo - Terziario	PdC convenzionato	Istanza di PdCc presentata in data 9/12/2019 (SUAP). CdS del 10/2/2020. Procedimento sospeso per richiesta integrazioni 17/2/2020	
<b>AC sub d2) - San Polo</b>	Residenziale	PUA	Adottato con Delib. CC n° 32 del 28/6/2021. Procedimento in corso	Accordo ex art. 18, LR 20/2000. PUA in variante al POC
<b>APS.t - Terme della Salvarola - Comparto A1</b>	Terziario	Intervento diretto	Nessuna attuazione	Accordo ex art. 18, LR 20/2000.

In sintesi, ad oggi solamente 2 dei comparti individuati dal POC 2017 - 2022, l’uno a destinazione produttiva (capacità insediativa massima SC = 35.212 mq) e l’altro a destinazione residenziale (capacità insediativa massima SC = 1.775 mq), risultano in corso di attuazione.

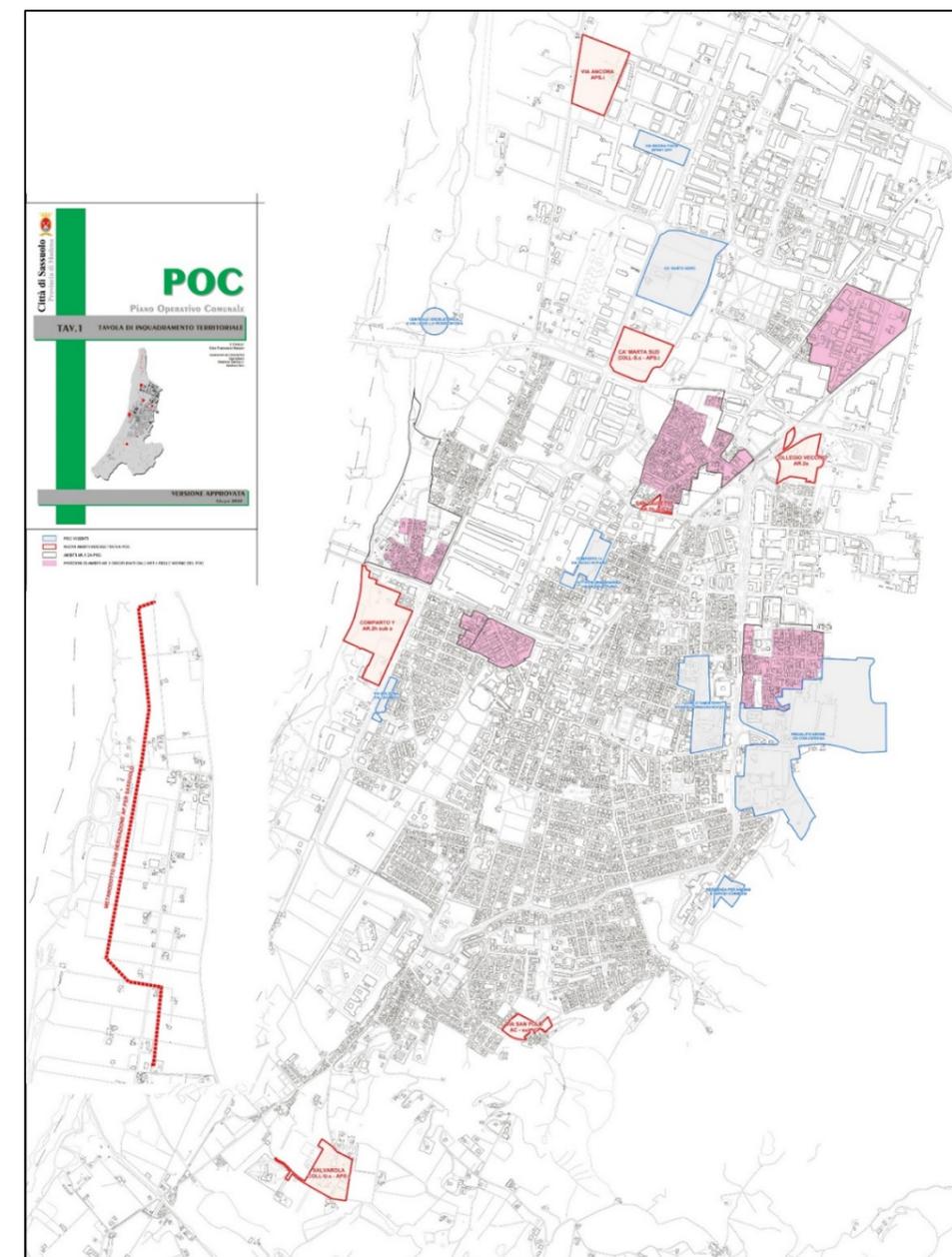


Fig. 21 – Il POC 2017 - 2022

Gli strumenti attuativi in corso di esecuzione discendono da scelte compiute in un periodo ormai lontano. Si tratta in molti casi di strumenti di iniziativa pubblica (Piani Particolareggiati), ciò che ha probabilmente rallentato il percorso dell’attuazione anche nei momenti di maggiore vivacità del mercato immobiliare. La residua capacità edificatoria residenziale contenuta nei piani attuativi vigenti, ma ancora da eseguire, appare al momento sufficiente a rispondere alla domanda probabile di nuovi alloggi a condizioni invariate di attrattività del centro di Sassuolo. Rimangono del tutto inattuati le previsioni relative alla frazione di san Michele dei Mucchiotti.

<sup>8</sup> Cfr. Tav. 2 nel fascicolo delle Tavole ricognitive del quadro conoscitivo.

<sup>9</sup> In verde brillante i procedimenti in corso. In verde chiari i procedimenti sospesi. In arancione i procedimenti non attivati.

#### 4. Sviluppo economico e sistema manifatturiero

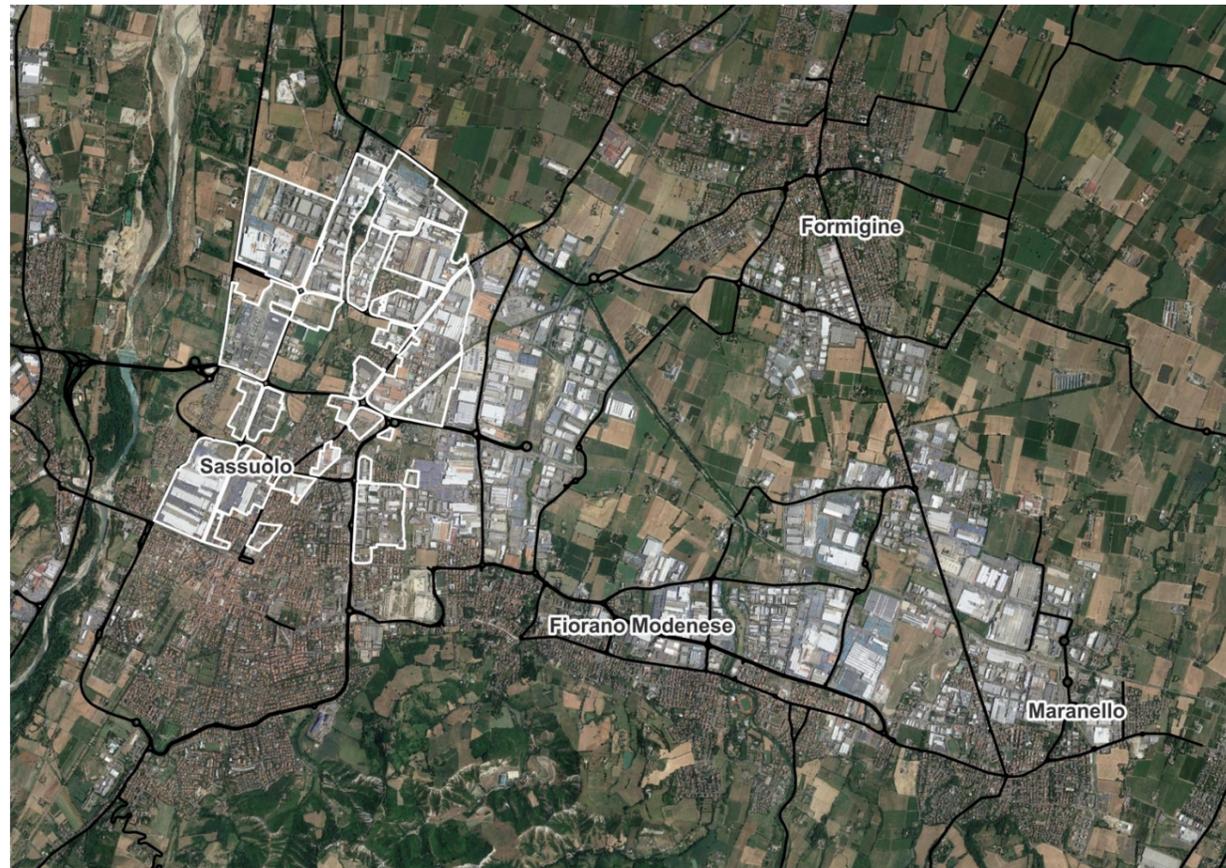


Fig. 22 - Le aree produttive di Sassuolo nel contesto della conurbazione pedemontana del Distretto Ceramico

Trattare del sistema produttivo del Distretto ceramico con riferimento al solo Comune di Sassuolo risulta del tutto improprio e fuorviante. Come ampiamente illustrato in letteratura<sup>10</sup>, il Distretto nel suo insieme rappresenta un caso emblematico di integrazione dei processi produttivi con elevati livelli di complessità dovuti alla varietà delle funzioni presenti che coprono l'intero arco dalla raccolta delle materie prime alla commercializzazione del prodotto finito.

A dispetto delle crisi ricorrenti le attività insediate a Sassuolo presentano una straordinaria vitalità che si accompagna ad una crescente domanda di suolo per l'espansione della produzione.

Come si è detto, gli strumenti di pianificazione hanno seguito l'evoluzione delle attività economiche introducendo, per quanto possibile, fattori di razionalizzazione e riordino basati sui principi della zonizzazione funzionale. A tale impostazione si deve la disposizione per fasce territoriali parallele al piede della collina, nonché ai tracciati della viabilità primaria, delle residenze e delle aree occupate dagli insediamenti produttivi, anche se permangono situazioni di commistione fra brandelli di tessuto residenziale e manifatture che non sembrano destinati a scomparire e per i quali la strumentazione ordinaria del piano urbanistico è destinata a rimanere inefficace.

La perdurante vitalità della manifattura ceramica a Sassuolo è ben rappresentata dai dati della Camera di Commercio, relativi alle attività presenti nel 2020, dai quali risultano le sedi legali di 4.264 attività economiche, 16 delle quali rivolte direttamente alla produzione, alla trasformazione o alla

progettazione di materiali ceramici per l'edilizia<sup>11</sup> e 22 alla logistica direttamente relazionata al mercato della ceramica<sup>12</sup>

Tabella 1: Attività economiche connesse alla filiera della produzione e del trasporto del materiale ceramico, rielaborazione a partire da dati Camera di Commercio 2020

Settori di attività	N° aziende	Tot. lavoratori <sup>13</sup>
<b>Fabbricazione o trasformazione di materiali ceramici</b>	<b>31</b>	<b>2.633</b>
<i>Produzione e taglio</i>	22	2.485
<i>Esclusivamente taglio</i>	5	85
<i>Altro (prototipazione, progettazione, decorazione ...)</i>	4	63
<b>Altre attività manifatturiere legate alla produzione ceramica</b>	<b>74</b>	<b>1.162</b>
<i>Produzione componenti e prodotti a supporto dell'industria ceramica</i>	28	1.029
<i>Manutenzione impianti produzione ceramica</i>	34	75
<i>Lavorazioni complementari</i>	9	42
<i>Lavorazione materie prime</i>	3	16
<b>Logistica, trasporti e magazzinaggio</b>	<b>21</b>	<b>580</b>
<i>Trasporto e distribuzione</i>	18	492
<i>Magazzinaggio</i>	3	88

Ne risulta un quadro approssimativo ma attendibile della geografia della filiera ceramica la cui imprecisione discende dall'impossibilità di tracciare tutte le attività correlate a tale mercato, in primo luogo quelle aventi sede legale altrove come la Mapei, e dall'assenza dei dati relativi al settore dei servizi associati alla manifattura (servizi di pulizia, di commercializzazione, di consulenza, ...).

Dalla tabella si nota come ad un numero ristretto di manifatture per la produzione ceramica corrisponda un grande numero di addetti (prime fra tutte Marazzi Group Srl, Fincibec Spa, Ceramiche Marca Corona Spa e Sichenia Gruppo Ceramiche Spa, che da sole contano il 45% del totale lavoratori totali delle aziende manifatturiere).

Attorno a queste grandi aziende gravitano numerose attività di minori dimensioni legate alla filiera produttiva, che si occupano di produzione e manutenzione dei macchinari ed in misura minore alle lavorazioni complementari (le grandi aziende hanno internalizzato tali attività) e alla fabbricazione e lavorazione delle materie prime (ad oggi la gran parte proviene dall'estero già pronta all'uso). Fanno eccezione per le loro dimensioni il gruppo Kerakoll e il gruppo Mapei.

Una componente importante per il settore è l'attività logistica e più in generale le attività di movimentazione delle merci conto terzi, fondamentali per il funzionamento della filiera nell'assetto attuale. Si tratta di attività estremamente frammentate nelle sue forme organizzative ma tale condizione pare costituire un fattore di flessibilità che risulterebbe indispensabile al funzionamento dell'intero sistema.

Dal punto di vista spaziale sono riconoscibili alcuni schemi localizzativi utili da considerare ai fini delle scelte urbanistiche:

<sup>10</sup> Vedi opere citate nel Cap. 1.

<sup>11</sup> Per l'elaborazione di tale dato sono state considerate le attività riferibili al codice ATECO 23.31 "Fabbricazione di piastrelle in ceramica per pavimenti e rivestimenti".

<sup>12</sup> Per l'elaborazione di tale dato sono state considerate le attività riferibili al codice ATECO 49.41 "Trasporto merci su strada" e alcune sottovoci considerate significative dei codici 52.1 "Magazzinaggio e custodia" e 52.2 "Attività di supporto ai trasporti" oltre a una rassegna qualitativa di tutte le attività dichiarate.

<sup>13</sup> Nella lettura di tale dato si tenga presente che esso fa riferimento ai dipendenti e collaboratori continuativi delle aziende aventi sede legale sul territorio comunale, non agli addetti che effettivamente lavorano all'interno di tale sede.

- ad eccezione del gruppo Marazzi le aziende più grandi tendono a localizzarsi nella parte settentrionale del territorio comunale, dove in passato hanno trovato maggiori possibilità di espansione delle superfici produttive e logistiche;
- il grosso delle aziende legate alla logistica e ai trasporti tende a localizzarsi in posizione baricentrica tra le manifatture e gli accessi alle grandi reti del trasporto su gomma; in questo senso la previsione del nuovo raccordo autostradale con lo svincolo sulla Pedemontana dedicato alla logistica ha probabilmente già iniziato a giocare un ruolo primario nelle scelte localizzative;
- nonostante le sedi legali siano spesso mantenute nel centro storico, il microcosmo delle piccole aziende legate alle attività complementari tende a localizzarsi lungo Via Radici in Piano, tra Via Emilia Romagna e Via Giovanni da Verrazzano.

La distribuzione delle attività manifatturiere appare consolidata e poco incline ad accogliere modificazioni se non per innovazioni generate internamente ai processi produttivi. Per il futuro prossimo appaiono prevalenti le esigenze dello stoccaggio e della movimentazione dei prodotti rispetto a quelli di ampliamento degli impianti produttivi e l'attività logistica sembra destinata ad affermarsi come nodo cruciale dello sviluppo economico. Anche per questo la realizzazione del raccordo autostradale è destinata a divenire fattore centrale dell'ulteriore sviluppo e della possibile redistribuzione delle attività. D'altra parte la realizzazione della nuova infrastruttura dovrà confrontarsi col sostanziale esaurimento del suolo edificabile e più in generale con la ridotta estensione del territorio comunale. Tale condizione accresce l'importanza delle scelte di piano.

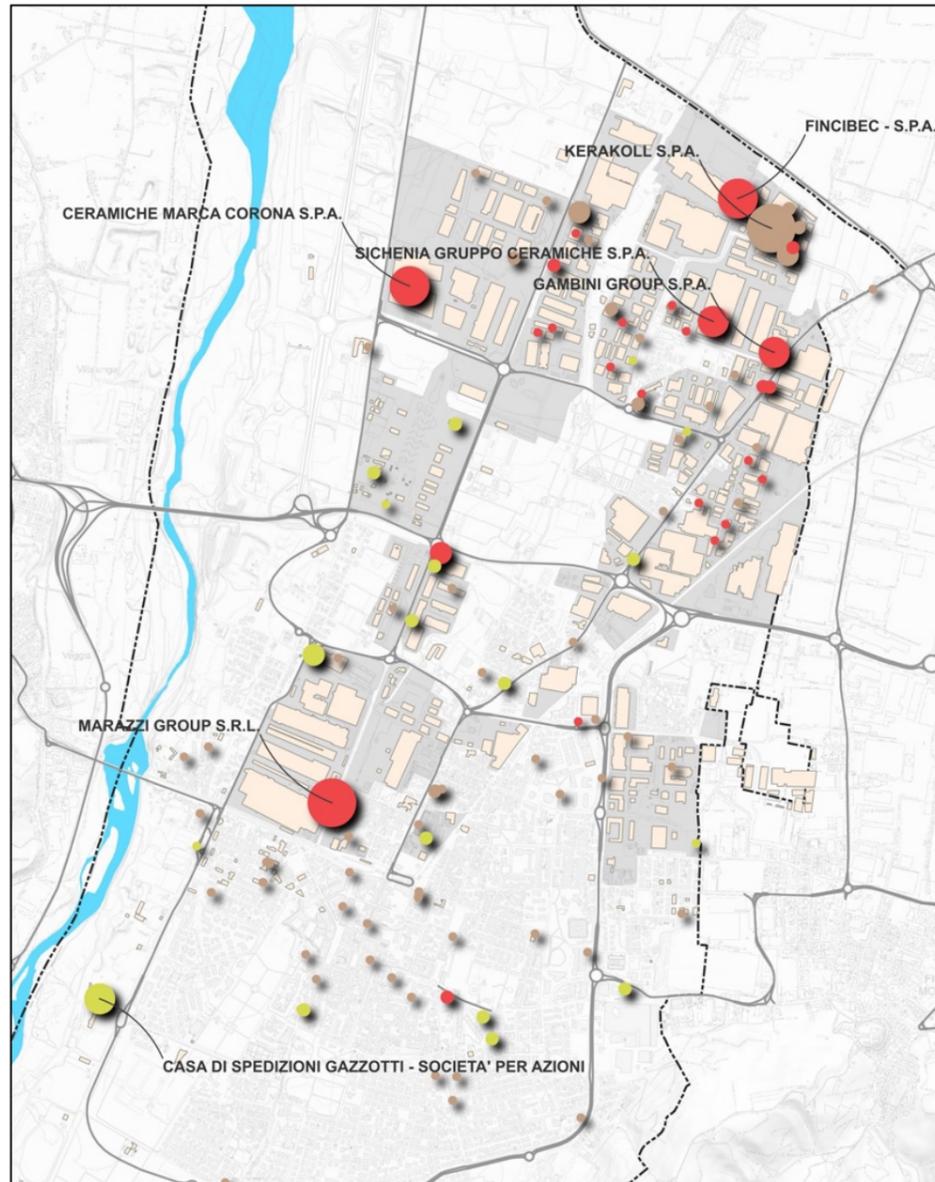
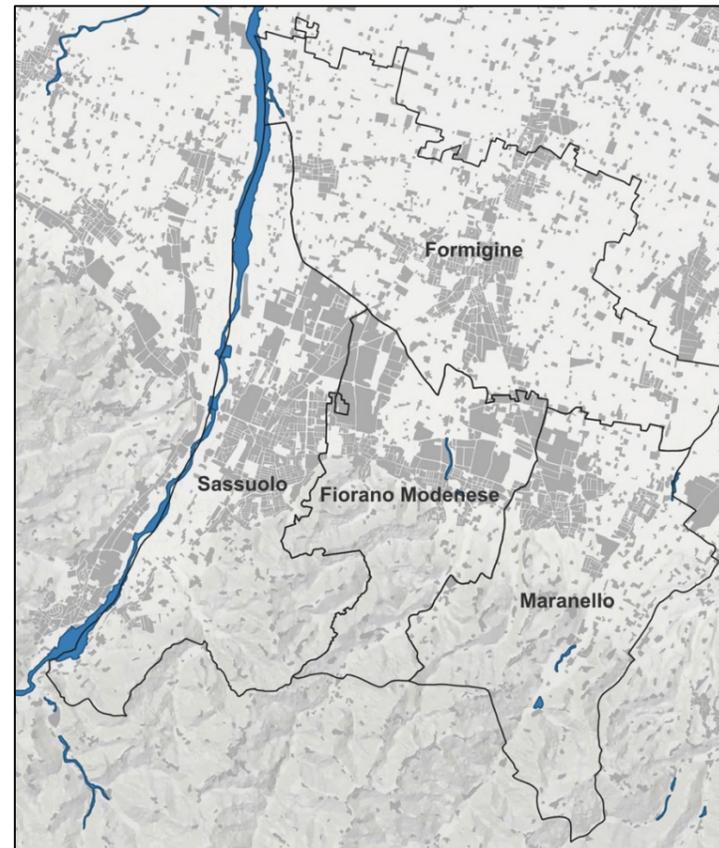


Fig. 23: Distribuzione delle principali aziende. In rosso le aziende legate alla produzione e alla trasformazione di materiali ceramici, in giallo quelle legate al settore logistico e dei trasporti, in beige le altre manifatture. Rielaborazione su dati Camera di Commercio

## 5. Sviluppo demografico e condizione abitativa

### 5.1 L'evoluzione demografica di Sassuolo nel contesto del distretto

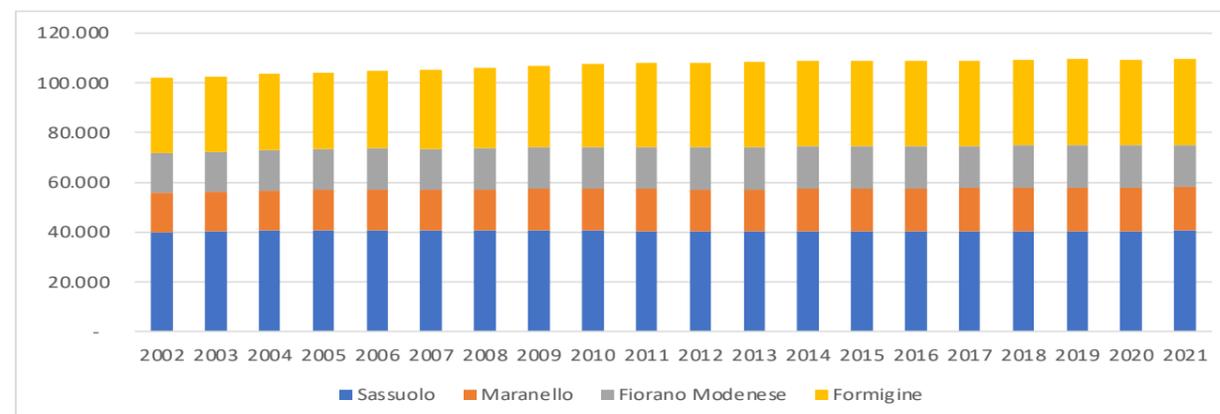
I comuni del Distretto Ceramico modenese presentano una chiara situazione di conurbazione continua e priva di interruzioni, come più volte ricordato. In questa situazione l'analisi dell'andamento demografico limitata al solo comune di Sassuolo non sembra essere utile per disegnare un quadro significativo delle dinamiche in corso. Pertanto viene rappresentata nell'insieme la condizione dei quattro comuni del Distretto modenese che costituiscono il riferimento, per quanto incompleto, per la valutazione delle dinamiche che connotano anche il Comune di Sassuolo e per valutarne le possibili evoluzioni.



Nella Provincia di Modena la conurbazione assume il carattere di una città continua con i quartieri residenziali disposti lungo il piede della collina. Ciò comporta una certa indifferenza nella scelta delle sedi residenziali, come dimostrano i dati, per la verità non recenti, sul pendolarismo fra i diversi comuni. Fa eccezione il solo Comune di Formigine che sembra esercitare una certa forza di attrazione nelle scelte residenziali distribuita quasi in egual misura verso Sassuolo e verso il capoluogo provinciale.

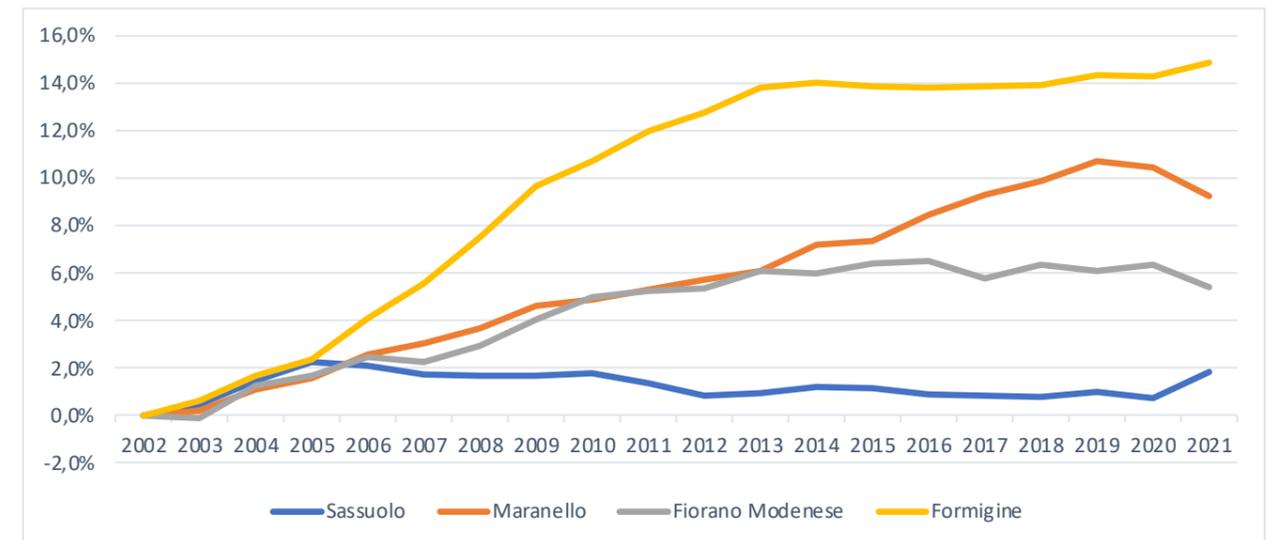
Fig. 24 – Le aree urbane del Distretto Ceramico nelle Province di Modena e Reggio Emilia

Tabella 2 - Andamento della popolazione nei comuni del Distretto: 2002 - 2021 (Fonte Istat)



Tra i comuni del Distretto Sassuolo è il più importante sotto il profilo demografico, con una popolazione al 2021 di 40.722 unità che nell'ultimo ventennio è rimasta sostanzialmente stabile, contrariamente agli altri comuni che hanno invece visto aumentare la popolazione di valori tra il 5% e il 15%.

Tabella 3 - Variazione percentuale della popolazione in riferimento agli abitanti del 2002, fonte Istat



Nell'ultimo ventennio Sassuolo ha subito un aumento demografico dell'1,8% (+734 unità), molto minore rispetto al 9,3% (+1.473) di Maranello, al 5,4% (+873) di Fiorano Modenese e addirittura 14,8% (+4.466) di Formigine.

Se fino al 2005 l'incremento demografico era coerente per tutti i comuni, dall'anno successivo le traiettorie dei comuni si sono molto diversificate:

- Maranello e Fiorano Modenese hanno visto un aumento degli abitanti relativamente costante;
- a Formigine la popolazione è aumentata a ritmi quasi doppi rispetto ai primi due comuni;
- Sassuolo presenta un incremento di popolazione trascurabile, mai superiore al 2%.

Queste tendenze sono rimaste stabili sino al 2020, anno in cui Sassuolo ha visto aumentare il numero di abitanti a ritmi molto più alti rispetto agli altri comuni.

Tabella 4 - Andamento della popolazione rispetto all'anno precedente (solo comune di Sassuolo), Fonte Istat

Anno	Abitanti	Variazioni rispetto l'anno precedente
2002	39.988	-
2003	40.161	0,4%
2004	40.574	1,0%
2005	40.887	0,8%
2006	40.814	-0,2%
2007	40.677	-0,3%
2008	40.648	-0,1%
2009	40.649	0,0%
2010	40.698	0,1%
2011	40.539	-0,4%
2012	40.317	-0,5%
2013	40.369	0,1%

2014	40.475	0,3%
2015	40.449	-0,1%
2016	40.344	-0,3%
2017	40.326	0,0%
2018	40.289	-0,1%
2019	40.373	0,2%
2020	40.278	-0,2%
2021	40.722	1,1%
2022	40.544*	-0,4%*
*dati provvisori		

Il quadro di crescita stabile e progressiva viene confermato dai numeri assoluti, con variazioni poco significative fino al 2020: l'aumento anomalo registrato nel corso questa annualità (+444 unità) potrebbe suggerire un cambio di tendenza, tuttavia i dati della popolazione all'anno 2022 (provvisori al momento della stesura di questo documento) sembrano riportare la dinamica ai valori tipici della serie storica presa in esame.

### 5.2 Composizione delle famiglie sassuolesi

Come nel resto del paese, nell'arco dell'ultimo ventennio anche a Sassuolo si assiste a una progressiva frammentazione dei nuclei familiari: ad una diminuzione della popolazione coniugata corrisponde un aumento di quella celibe/nubile o divorziata e una conseguente diminuzione del numero di componenti per famiglia.

I dati sulla dimensione media delle famiglie in Emilia-Romagna mostrano il ritmo di tale fenomeno nel contesto territoriale. La frammentazione dei nuclei è lenta ma progressiva passando da 2,41 componenti nel 2001 a 2,25 nel 2011, e si stima per il 2023 una riduzione a 2,14 componenti per famiglia<sup>14</sup>.

Analogamente, nella provincia di Modena le proiezioni indicano una riduzione del numero medio di componenti da 2,33 nell'anno 2015 fino ad una stima di 2,15 nel 2035 ed un aumento delle famiglie unipersonali.

Lo stato civile della popolazione di Sassuolo è sostanzialmente in linea con i valori regionali, salvo una lieve tendenza della popolazione a non sposarsi compensata da un minor numero di divorzi.

Tabella 5 - Popolazione per stato civile al 2021, fonte Istat

	Celibi/Nubili	Coniugati	Divorziati	Vedovi
Comune di Sassuolo	18.365 (45,1%)	18.040 (44,3%)	1.504 (3,7%)	2.793 (6,9%)
Regione E.R.	1.959.030 (44,2%)	1.969.372 (44,4%)	181.464 (4,1%)	326.625 (7,4%)

Tale situazione trova riscontro nel quadro restituito dall'anagrafe comunale, che mostra la composizione dei nuclei familiari all'interno del comune.

N° componenti	Famiglie
1	5.857 (34%)
2	4.704 (27%)
3	3.024 (18%)
4	2.379 (14%)

Tabella 6 - Numero di componenti per famiglia (aggiornamento a Aprile 2022), fonte Anagrafe Comunale

5	684 (4%)
6+	598 (3%)
Totale	17.246 (100%)

Appare evidente come la gran parte dei 17.246 nuclei familiari individuati sia di piccole dimensioni, al punto che un terzo dei nuclei è monocomponente e oltre un quarto sia costituito da soli due componenti (coppie senza figli oppure piccoli nuclei monogenitoriali)<sup>15</sup>.

### 5.3 Età della popolazione residente e distribuzione nel territorio

Dall'analisi della popolazione per classi di età funzionale non emergono discontinuità di rilievo rispetto al contesto locale e regionale.

L'unico elemento che sembra interessante considerare è una lieve minor presenza di grandi anziani rispetto alla media regionale abbinata a maggior presenza giovanile: a Sassuolo la popolazione over 80 rappresenta il 6,7% della popolazione totale – la media regionale si attesta all'8,2% - mentre le classi più giovani sono sempre leggermente più rappresentate, in particolar modo quella 19-24 anni.

Tabella 7 – Distribuzione della popolazione per classi funzionali nel 2021, fonte Istat

	0-5	6-10	11-13	14-18	19-24	25-65	66-80	81+
Sassuolo	1.900 (4,7%)	1.869 (4,6%)	1.199 (2,9%)	1.956 (4,8%)	2.662 (6,5%)	22.418 (55,1%)	5.993 (14,7%)	2.725 (6,7%)
Maranello - Fiorano M. - Formigine	3.429 (5,0%)	3.388 (4,9%)	2.150 (3,1%)	3.369 (4,9%)	4.101 (6,0%)	3.8752 (56,2%)	9.933 (14,4%)	3.786 (5,5%)
Regione E.R.	200.884 (4,5%)	197.058 (4,4%)	126.327 (2,8%)	202.785 (4,5%)	248.361 (5,5%)	2.443.857 (54,5%)	692.027 (15,4%)	368.993 (8,2%)

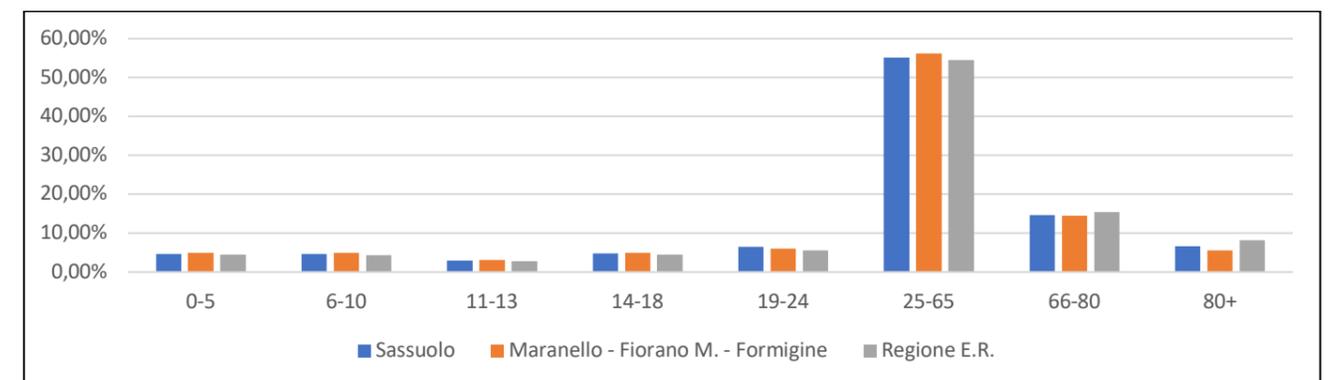


Fig. 3: Distribuzione della popolazione per classi funzionali nel 2021, fonte Istat

Se dal punto di vista della distribuzione sul territorio non si osservano variazioni significative per le singole classi di età, in termini generali si riscontra un forte dualismo tra la parte meridionale della città puramente residenziale e quella settentrionale, caratterizzata da episodi residenziali circoscritti e isolati nel tessuto produttivo legato alla produzione ceramica.

Nei territori collinari, invece, il luogo ove si concentra il maggior numero di abitanti è la frazione di San Michele dei Mucchiotti, mentre nella collina più interna la popolazione residente è distribuita in piccolissimi gruppi di abitazioni a vocazione agricola abitati da singole famiglie.

<sup>14</sup> Fonte Piano di Zona 2018-2020

<sup>15</sup> Nella lettura di tale dato occorre considerare che esso è basato sul comune di residenza degli abitanti, non sul domicilio effettivo.

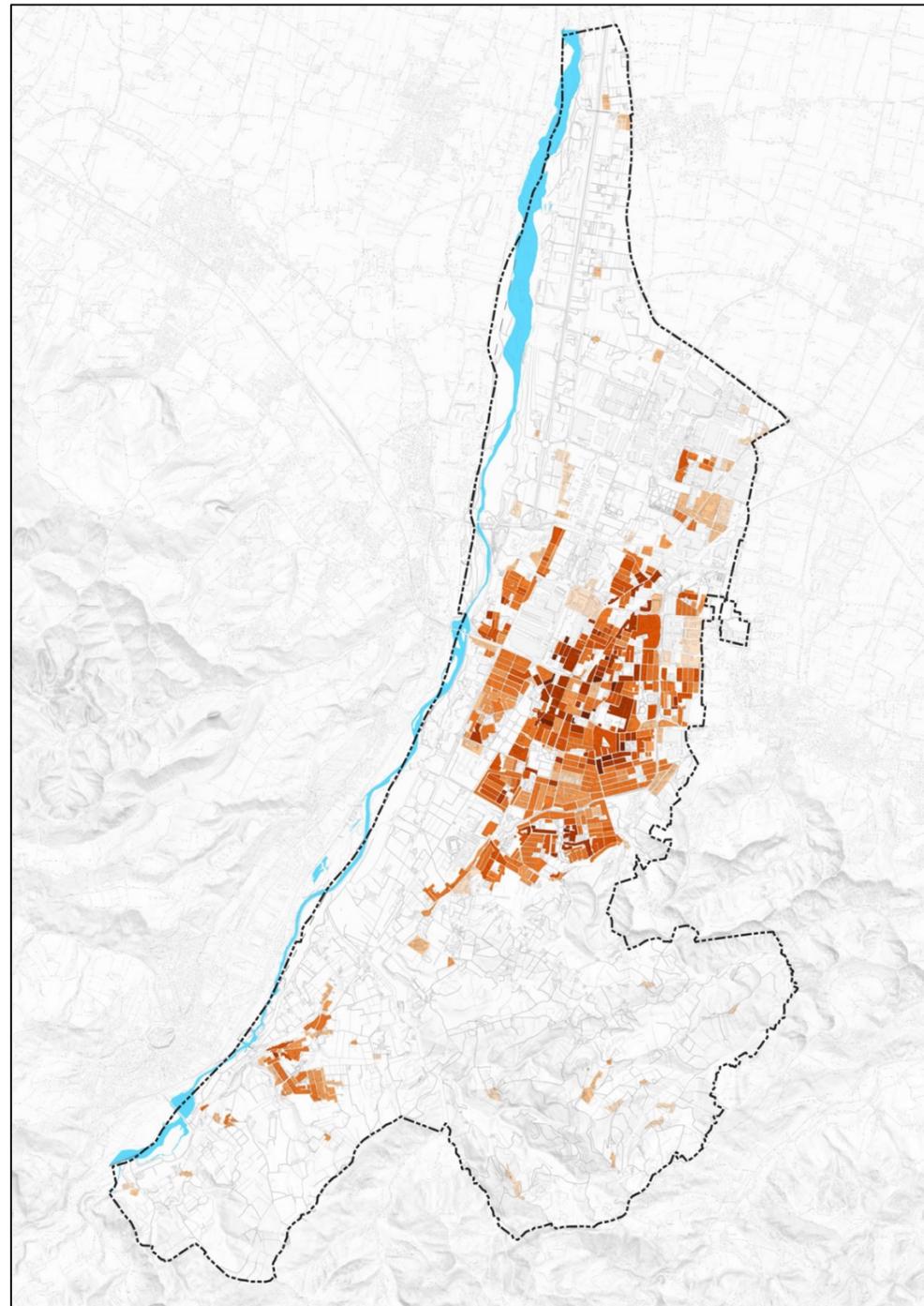


Fig.25 - Distribuzione della popolazione nel territorio di Sassuolo al 2022, fonte anagrafe comune

#### 5.4 Popolazione straniera

Tabella 8 - Andamento popolazione straniera negli ultimi 6 anni, fonte Istat

Anno	Stranieri	%	Italiani	%	Totale
2017	5.451	13,5%	34.875	86,5%	40.326
2018	5.507	13,7%	34.782	86,3%	40.289

2019	5.307	13,1%	35.066	86,9%	40.373
2020	5.409	13,4%	34.869	86,6%	40.278
2021	5.693	14,0%	35.029	86,0%	40.722
2022*	5.599	13,8%	34.945	86,2%	40.544

\*dati provvisori

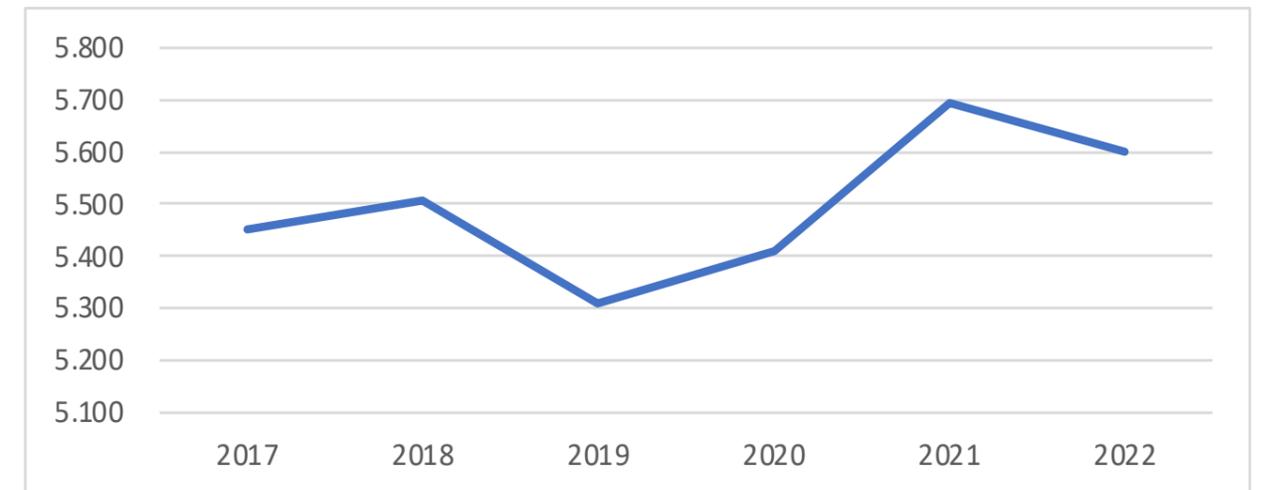


Fig. 26 - Andamento popolazione straniera negli ultimi 6 anni, fonte Istat

La popolazione straniera residente a Sassuolo si attesta attorno al il 14% della popolazione totale, con valori abbastanza stabili nell'arco degli ultimi 6 anni.

In base all'ultimo bilancio demografico disponibile (31 Dicembre 2020), dei 559 nuovi stranieri iscritti all'anagrafe comunale il 14% risulta iscritto per nascita, il 49% (275 unità) da altri comuni e il 32% (177 unità) dall'estero: questi dati sembrano confermare una certa stabilità della presenza straniera, con valori in linea con quelli regionali che raccontano di un territorio in cui la maggior parte dei movimenti migratori della popolazione straniera sono interni al paese.

Il paese d'origine più rappresentato è il Marocco con 1.669 residenti di cui il 56% maschi, seguito da Albania (757 unità) e Ghana (621). Il quadro delle provenienze e della ripartizione per sesso suggerisce un'occupazione prevalente della popolazione maschile proveniente dai paesi africani (in particolare Marocco e Ghana e Tunisia) nel settore produttivo-manufacturiero, controbilanciato da una spiccata presenza femminile proveniente dai paesi balcanici probabilmente occupata in lavori di *care-giving* (Ucraina, Romania, Moldova e Polonia in particolare).

Tabella 9 - Primi dieci paesi per provenienza degli stranieri al 2020, fonte Istat

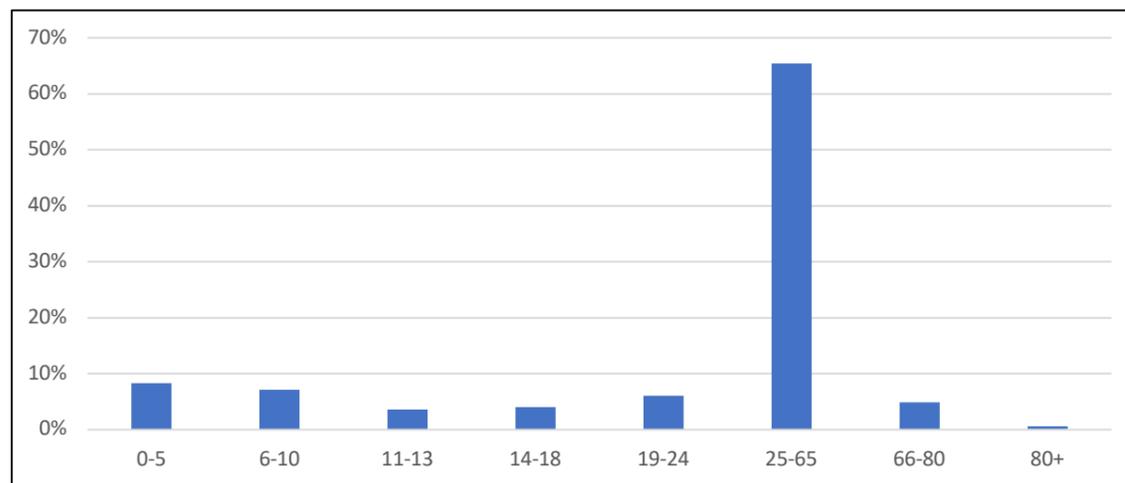
Paese di provenienza	Maschi	Femmine	Totale
Marocco	936	733	1669
Albania	385	372	757
Ghana	413	208	621
Romania	196	269	465
Ucraina	47	281	328
Cinese, Repubblica Popolare	166	153	319
Tunisia	140	113	253

Moldova	50	119	169
Polonia	32	111	143
Filippine	59	68	127

Sotto il profilo dell'età la popolazione straniera è mediamente più giovane di quella italiana. Confrontando i dati della tabella sottostante con quella relativa al totale della popolazione è chiaro come le classi funzionali relative all'età scolare siano nettamente più rappresentate, mentre la popolazione anziana è molto minore rispetto a quella di cittadinanza italiana.

Tabella 10 - Popolazione straniera residente a Sassuolo per classi funzionali al 2022, fonte Istat

0-5	6-10	11-13	14-18	19-24	25-65	66-80	80+
463 (8%)	398 (7%)	202 (4%)	226 (4%)	339 (6%)	3663 (65%)	273 (5%)	35 (1%)



Dal punto di vista della distribuzione spaziale, come si nota in Fig. 27, la maggior parte della popolazione di origine straniera tende a concentrarsi in alcune aree ben definite:

- il comparto residenziale stretto tra Via Rubbiani e il Parco di Palazzo Ducale, nella zona centrale della città;
- lungo l'asse di Via Radici in Piano fino alle aree settentrionali produttive;
- sull'area intorno alle due stazioni, caratterizzata da una minor qualità edilizia e una più alta accessibilità verso i comparti produttivi della conurbazione;
- nella parte meridionale del quartiere Braida (Via Adige, Viale Tevere);
- nei comparti ERP di Via Paisiello e Via Respighi.

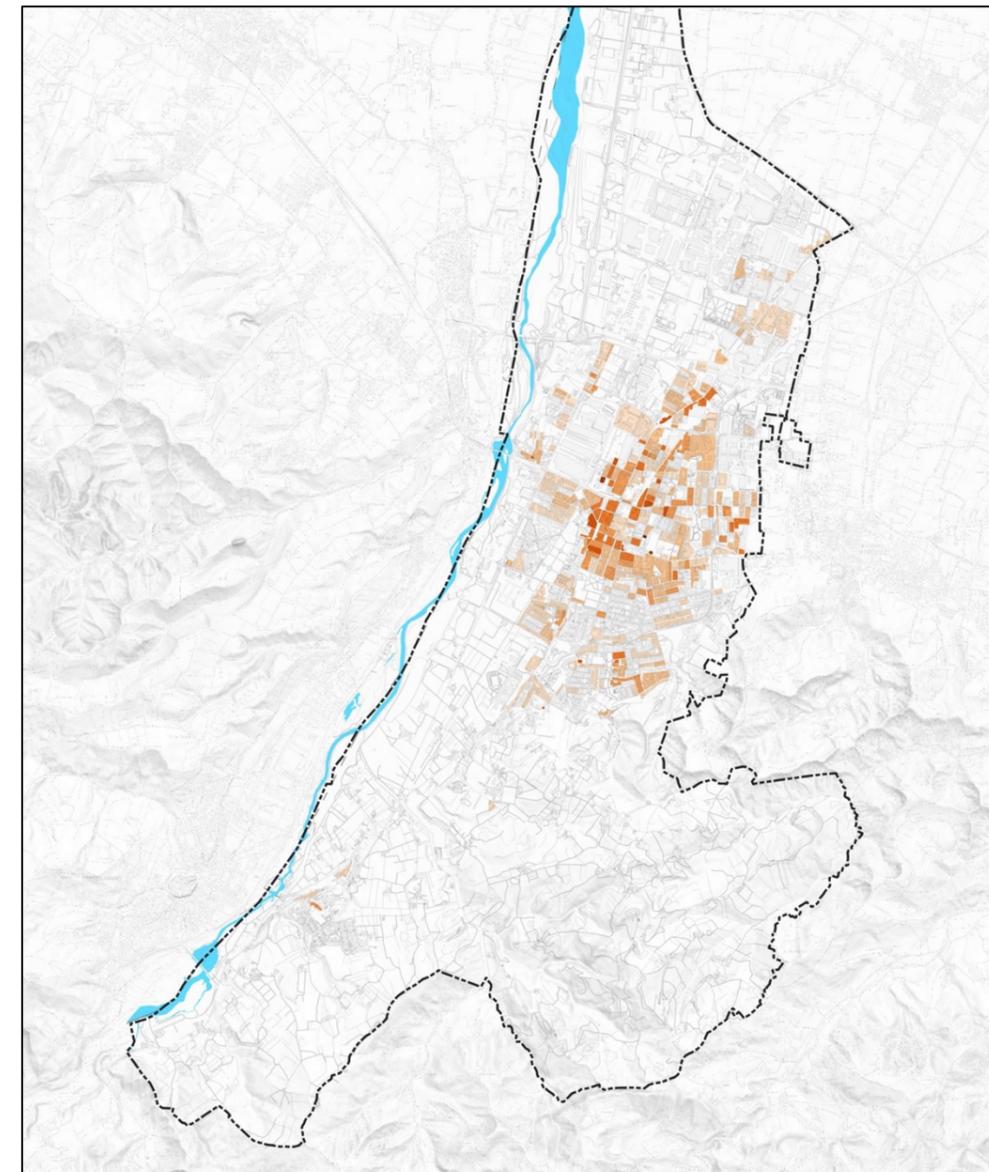


Fig. 27 - Distribuzione della popolazione straniera nel territorio di Sassuolo al 2022, fonte anagrafe comune

In linea generale, è da rilevare come la presenza straniera sia molto più forte nei tessuti urbani più densi, mentre tende ad essere assente o poco presente nei quartieri omogenei a bassa densità di villette isolate su lotto, oltre che nel territorio extraurbano.

### 5.5. Il sistema della residenza sociale

Sassuolo, grazie al sistema produttivo del distretto ceramico e alla presenza della ferrovia, costituisce una polarità attrattiva importante, molto più forte rispetto ai comuni contermini.

Nonostante questo carattere attrattivo, la dotazione di Edilizia Residenziale Pubblica presente nel comune riesce solo in parte a rispondere al bisogno di casa derivante dalla pressione abitativa: i suoi 480 alloggi risultano occupati all'89% (52 alloggi risultano vuoti in manutenzione al momento della stesura del presente documento) e rimane scoperta una domanda di ben 190 alloggi.

Tabella 11 - Stato assegnazione alloggi ERP al 2022, fonte Servizi Sociali distretto di Sassuolo

Domande ERP graduatoria 2021 (vigente al 31/05/2022)	Totale Alloggi ERP	Alloggi assegnati	Domande di alloggio in attesa	Mobilità cambi alloggi ERP	Alloggi vuoti
203	480	13	190	2	52

Il patrimonio immobiliare di proprietà comunale risulta concentrato prevalentemente a sud del centro storico, in un distretto ben riconoscibile costituito da Viale Ungaretti (70 alloggi su 3 immobili), Via Respighi (84 alloggi su 2 edifici in linea), Via Barbolini (92 alloggi su 5 immobili), Via Ada Negri (24 alloggi in un singolo immobile) e Via Torquato Tasso (20 alloggi in un singolo immobile).



Fig. 28 – L'area di Via Respighi - Viale Ungaretti e gli immobili ERP, fonte Servizi Sociali distretto di Sassuolo

I restanti alloggi sono distribuiti nel Comune con una tendenza a localizzarsi in prossimità del comparto produttivo, in immobili spesso condivisi con alloggi un tempo ERP che gradualmente sono stati alienati e ceduti ai locatari.

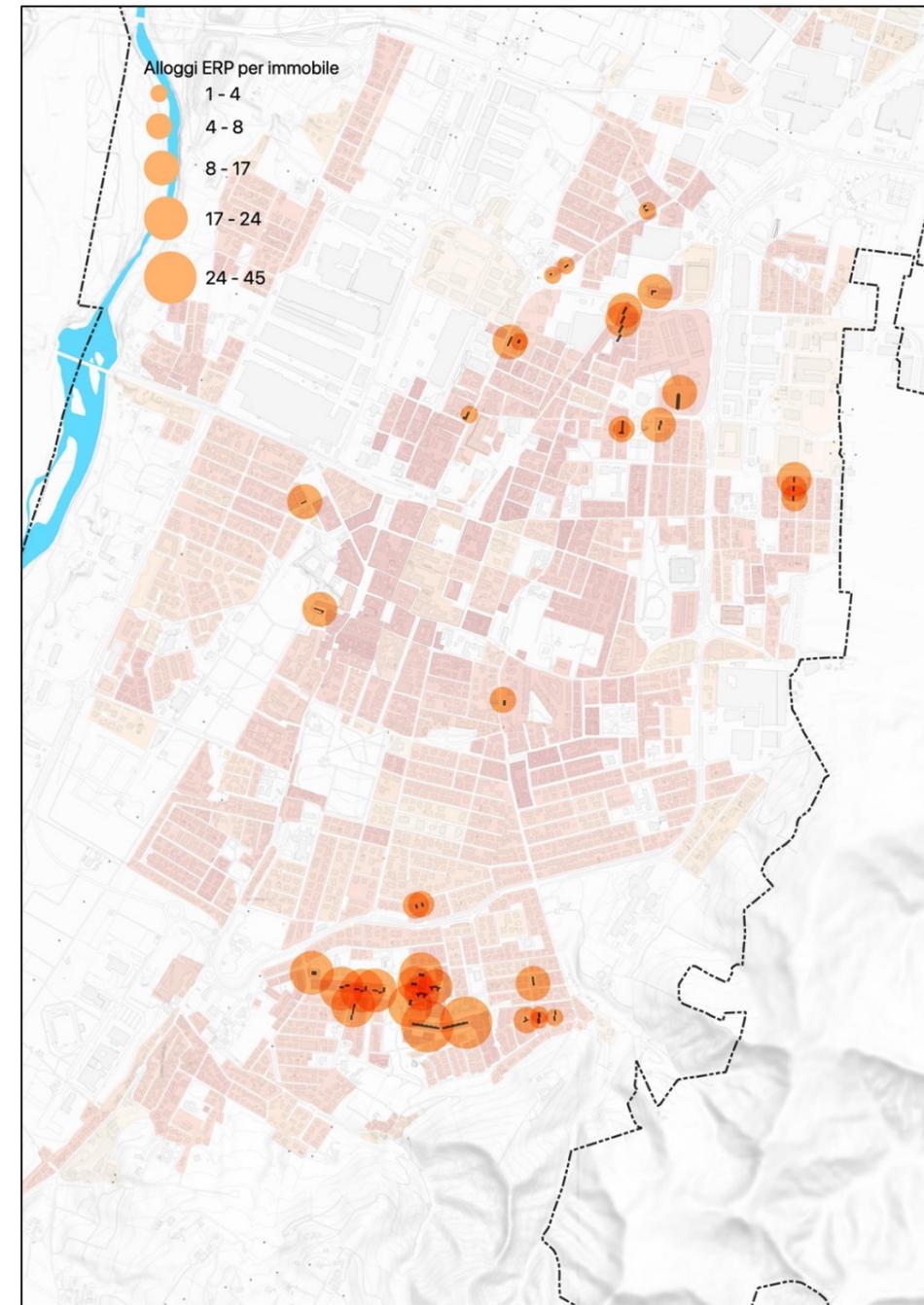


Fig.29 - Distribuzione degli alloggi ERP nel territorio comunale, fonte Servizi Sociali distretto di Sassuolo

L'andamento demografico di Sassuolo appare stabile se non in leggero declino. Gli altri fenomeni registrati in statistica appaiono sostanzialmente coerenti con lo scenario nazionale e regionale: la frammentazione dei nuclei familiari (oltre 1/3 di famiglie monocomponente) l'invecchiamento della popolazione, ancorché in misura minore rispetto al contesto regionale, e la componente di cittadini di origine straniera (13% – 14%), solo di poco superiore alla media regionale (12,7%). Si tratta di una **situazione di grande stabilità** destinata a prolungarsi per un periodo non breve, confermando la riduzione della domanda di nuovi alloggi. Rimane invece elevata la domanda di alloggi per chi non trova nel mercato una risposta adeguata alle proprie esigenze abitative ed alle proprie disponibilità economiche. Una risposta potrà essere trovata in sede attuativa in applicazione delle disposizioni di legge (art. 5, LR 24/2017).

## 6. Il sistema commerciale<sup>16</sup>

Lo scenario attuale del settore commerciale è profondamente caratterizzato non solo dagli effetti della pandemia Covid-19, l'emergenza sanitaria è finita lo scorso 31 marzo 2022, ma anche dai più recenti, ed ancora non valutabili effetti della crisi conseguente all'invasione russa dell'Ucraina, che stanno portando ad una revisione del trend di sviluppo e ripresa economica in atto, fino a pochi mesi fa confermate anche per il settore del commercio al minuto sia per l'anno in corso che per il prossimo futuro.

Gli scenari previsionali per l'economia regionale elaborati da Prometeia<sup>17</sup> stimavano che al calo del PIL regionale del 2020 ed alla crescita del 2021, sarebbe seguita un'ulteriore crescita nel 2022, ritornando così a valori pari o di poco più elevati di quelli osservati precedentemente alla pandemia. Le previsioni di crescita del commercio al dettaglio erano comunque positive, anche se più lente, con variazioni annuali dell'ordine del 3% nel triennio 2021-2023, con un raggiungimento dei livelli precovid entro la fine del 2023. Tuttavia l'attuale contesto internazionale impone una revisione di queste previsioni, e soprattutto, in attesa degli sviluppi dei conflitti internazionali, non permette di elaborare previsioni alternative.

### 6.1 Inquadramento normativo

Oggetto della presente ricognizione sono le attività di commercio al dettaglio in sede fissa, cioè le attività di chi acquista merci e le rivende direttamente al consumatore finale. Non vengono considerate le attività di commercio all'ingrosso, quelle effettuate da artigiani e industriali e comunque quelle esercitate nell'ambito della propria attività professionale; quelle legate ad altra attività prevalente, come l'attività di vendita di prodotti alimentari da parte delle attività di prevalente somministrazione o laboratori di gastronomia.

Il riferimento normativo è il decreto legislativo 114/98, recante "Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'articolo 4, comma 4, della legge 15 marzo 1997, n. 59" e ss.mm.ii.; questo decreto individua due soli settori merceologici, alimentare e non alimentare, e una suddivisione delle attività commerciali in classi dimensionali, su base demografica e per superficie di vendita, riassunto nella successiva tabella:

Classe dimensionale	Popolazione inferiore a 10.000 abitanti	Popolazione superiore a 10.000 abitanti
Esercizio vicinato	fino a 150 mq. di vendita	fino a 250 mq. di vendita
Media struttura	da 151 mq. a 1.500 mq.	da 251 mq. a 2.500 mq.
Grande struttura	oltre 1.500 mq. di vendita	oltre 2.500 mq. di vendita

<sup>16</sup> NB. I dati comunali sono quelli forniti dal Comune di Sassuolo, aggiornati alla prima metà di aprile 2022, quelli di comparazione regionali e provinciali più aggiornati disponibili sono quelli contenuti nel rapporto della Regione Emilia Romagna "Situazione della rete al 31.12.2020", Commercio in sede fissa, Regione Emilia Romagna ed ART-ER S.Cons.P.A.\*

<sup>17</sup> Fonte: "Commercio e mercato del lavoro in Emilia-Romagna", novembre 2021, Regione Emilia Romagna ed ART-ER S.Cons.P.A

<sup>18</sup> In particolare, il decreto legge 24 gennaio 2012, n.1, ha di fatto abrogato tutte "... le norme che prevedono limiti numerici, autorizzazioni, licenze, nulla osta o preventivi atti di assenso dell'amministrazione comunque denominati per l'avvio di un'attività economica non giustificati da un interesse generale, costituzionalmente rilevante e compatibile con l'ordinamento comunitario nel rispetto del principio di proporzionalità ..." ed anche "... le norme che pongono divieti e restrizioni alle attività economiche non adeguati o non proporzionati alle finalità pubbliche perseguite, nonché le disposizioni di pianificazione e programmazione territoriale o temporale autoritativa con prevalente finalità economica o prevalente contenuto economico, che pongono limiti, programmi e controlli non ragionevoli, ovvero non adeguati ovvero non proporzionati rispetto alle finalità pubbliche dichiarate e che in particolare impediscono, condizionano o ritardano l'avvio di nuove attività economiche o l'ingresso di nuovi operatori economici ponendo un trattamento differenziato rispetto agli operatori già presenti sul mercato, operanti in contesti e condizioni analoghi, ovvero impediscono, limitano o condizionano l'offerta di prodotti e servizi al consumatore, nel tempo nello spazio o

Medie e grandi strutture di vendita possono assumere la forma del centro commerciale, se "... più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente" (d.lgs. 114/98, art. 4, comma 1, lettera g).

All'interno di questo quadro di riferimento nazionale, la Regione Emilia Romagna ha definito, con la legge regionale n. 14 del 5 luglio 1999, le successive modifiche intercorse e i conseguenti provvedimenti attuativi adottati dal Consiglio e dalla Giunta Regionale, il quadro di riferimento normativo per la pianificazione territoriale e urbanistica delle attività commerciali in sede fissa ed effettua il monitoraggio della sua applicazione; la verifica ed il rilascio dei titoli abilitativi è di competenza del Comune dove l'operatore intende aprire l'attività.

L'evoluzione del quadro di riferimento per l'insediamento e lo sviluppo delle attività economiche si è ulteriormente modificato attraverso le disposizioni "proconcorrenziali" introdotte dai cosiddetti "Decreti Monti"; questi provvedimenti hanno introdotto nel nostro ordinamento disposizioni e principi di liberalizzazione delle attività economiche, da attuarsi mediante l'eliminazione di contingenti numerici, distanze ed altri elementi di ostacolo al libero dispiegarsi della concorrenza fra le imprese.

A partire dal 2010, i decreti conosciuti come *Salva Italia*, *Cresci Italia*, *Semplifica Italia*, hanno concretamente esplicitato attraverso disposizioni attuative queste norme quadro<sup>18</sup>.

### 6.2 Il sistema distributivo comunale al 2022

#### 6.2.1 Confronto con i dati provinciali e regionali

Di seguito si illustrano e commentano i dati sulla rete di vendita di Sassuolo (dati Comune di Sassuolo - aprile 2022), in termini di numero di esercizi presenti sul territorio e relative superfici di vendita.

All'inizio del mese di aprile 2022, la rete di vendita di Sassuolo risulta così composta:

- 732 esercizi di vicinato (con superficie di vendita - che di seguito indicheremo come SV - fino a 250 mq) per complessivi 44.232,9 mq.; di questi esercizi 161 (7.711,40 mq. di SV) appartengono al settore alimentare o misto e 571 (36.389,50 mq. di SV) a quello non alimentare;
- 51 medie strutture (SV tra 251 e 2.500 mq) per un totale di 35.806,64 mq di SV, di queste 9 sono alimentari (8.005,54 mq di SV) e 42 non alimentari (27.501,1 mq di SV);
- 3 grandi strutture di vendita, tutte riconducibili al settore alimentare, che impegnano complessivamente 11.990 mq di SV.

Per confrontare i dati comunali con quelli regionali e provinciali disponibili, aggiornati all' 31 dicembre 2020 (ultimo dato disponibile) è necessario suddividere la rete di vendita comunale tra i settori merceologici alimentare e non alimentare secondo le classi dimensionali utilizzate dalla Regione Emilia Romagna<sup>19</sup>. Più precisamente, le classi dimensionali utilizzate sono le seguenti:

*nelle modalità, ovvero alterano le condizioni di piena concorrenza fra gli operatori economici oppure limitano o condizionano le tutele dei consumatori nei loro confronti ...*"; non si tratta di una dichiarazione di principio, perché lo stesso decreto prevede che "... le disposizioni recanti divieti, restrizioni, oneri o condizioni all'accesso ed all'esercizio delle attività economiche sono in ogni caso interpretate ed applicate in senso tassativo, restrittivo e ragionevolmente proporzionato alle perseguite finalità di interesse pubblico generale, alla stregua dei principi costituzionali per i quali l'iniziativa economica privata è libera secondo condizioni di piena concorrenza e pari opportunità tra tutti i soggetti, presenti e futuri, ed ammette solo i limiti, i programmi e i controlli necessari ad evitare possibili danni alla salute, all'ambiente, al paesaggio, al patrimonio artistico e culturale, alla sicurezza, alla libertà, alla dignità umana e possibili contrasti con l'utilità sociale, con l'ordine pubblico, con il sistema tributario e con gli obblighi comunitari ed internazionali della Repubblica ..."; questi principi sono stati costantemente ribaditi dalla giurisprudenza - sia amministrativa, dai singoli Tribunali Amministrativi Regionali fino al Consiglio di Stato in adunanza plenaria, sia dalla Corte Costituzionale - portando ad una concreta ed automatica disapplicazione di tutte le disposizioni, normative e regolamentari, sia regionali, che provinciali che comunali, che possano introdurre limitazioni di fatto alle dinamiche concorrenziali del settore commercio.

<sup>19</sup> Rapporto "Situazione della rete al 31.12.2020", Commercio in sede fissa, Regione Emilia Romagna ed ART-ER S.Cons.P.A.

- Esercizi di vicinato con SV minore o uguale a 150 mq
- Piccole e Medio Piccole Strutture di Vendita con SV tra 151 e 400 mq
- Esercizi con SV compresa tra 401 e 1.500 mq
- Grandi Strutture con SV superiore a 2.500 mq

Tabella 12 - esercizi commerciali con SV ≤ mq 150

	Alimentari				
	Abitanti	n°	Ab./es.	mq	Mq/100 ab.
Emilia Romagna	4.438.937	17.830	249	669.236,00	15,08
Prov. Modena	703.696	2.404	293	88.579,00	12,59
Sassuolo	40.592	152	267	5.830,40	14,36
	Non Alimentari				
	Abitanti	n°	Ab./es.	mq	Mq/100 ab.
Emilia Romagna	4.438.937	45.881	97	2.184.348,00	49,21
Prov. Modena	703.696	7.236	97	368.113,00	52,31
Sassuolo	40.592	523	78	26.852,50	66,15
	TOTALI				
	Abitanti	n°	Ab./es.	mq	Mq/100 ab.
Emilia Romagna	4.438.937	63.711	70	2.853.584,00	64,29
Prov. Modena	703.696	9.640	73	456.692,00	64,90
Sassuolo	40.592	676	60	32.682,90	80,52

Già per questa prima classe, quella di minori dimensioni, che comprende solo esercizi di vicinato e quindi rappresenta la rete capillare che assicura il servizio di prossimità diffuso nell'abitato, il confronto tra il numero medio di abitanti per negozio nelle tre realtà territoriali, sia con riferimento al settore merceologico alimentare che a quello non alimentare, sia, conseguentemente, per il complesso delle attività, **evidenzia per il Comune di Sassuolo una dotazione elevata di attività commerciali** (il parametro abitanti per esercizio è "controintuitivo", dove un valore più basso del rapporto indica una maggiore dotazione di negozi).

Tabella 13 - esercizi commerciali con SV da mq 151 a mq 400

	Alimentari				
	Abitanti	n°	Ab./es.	mq	Mq/100 ab.
Emilia Romagna	4.438.937	741	5.990	185.239,00	4,17
Prov. Modena	703.696	105	6.702	27.345,00	3,89
Sassuolo	40.592	10	4.059	2.231,00	5,50
	Non Alimentari				
	Abitanti	n°	Ab./es.	mq	Mq/100 ab.
Emilia Romagna	4.438.937	4.016	1.105	921.474,00	20,76
Prov. Modena	703.696	718	980	166.500,00	23,66
Sassuolo	40.592	67	606	16.147,66	39,78
	TOTALI				
	Abitanti	n°	Ab./es.	mq	Mq/100 ab.
Emilia Romagna	4.438.937	4.757	933	1.106.713,00	24,93
Prov. Modena	703.696	823	855	193.845,00	27,55
Sassuolo	40.592	77	527	18.378,66	45,28

Anche per questa classe dimensionale, che comprende, oltre agli esercizi di vicinato, le medie strutture di minori dimensioni, inserite nel tessuto urbano, Sassuolo non solo conferma, ma addirittura sottolinea la sua caratteristica di **centro ad elevata dotazione commerciale** e questo sia per il settore alimentare, sia, soprattutto per quello non alimentare, esprimendo quindi una vocazione e specializzazione all'offerta di servizio per questo settore.

Tabella 13 - esercizi commerciali con SV da mq 401 a mq 1.500

	Alimentari				
	Abitanti	n°	Ab./es.	mq	Mq/100 ab.
Emilia Romagna	4.438.937	820	5.413	714.686,00	16,10
Prov. Modena	703.696	124	5.675	111.197,00	15,80
Sassuolo	40.592	8	5.074	7.655,54	18,86
	Non Alimentari				
	Abitanti	n°	Ab./es.	mq	Mq/100 ab.
Emilia Romagna	4.438.937	1.313	3.381	1.061.394,00	23,91
Prov. Modena	703.696	216	3.258	177.417,00	25,21
Sassuolo	40.592	21	1.933	16.506,50	40,66
	TOTALI				
	Abitanti	n°	Ab./es.	mq	Mq/100 ab.
Emilia Romagna	4.438.937	2.133	2.081	1.776.080,00	40,01
Prov. Modena	703.696	340	2.070	288.614,00	41,01
Sassuolo	40.592	29	1.400	24.162,04	59,52

Per le medie strutture fino a 1.500 mq, che rappresentano il primo livello della moderna distribuzione organizzata, la situazione appare differenziata tra settore alimentare, dove la dotazione è quasi allineata rispetto ai valori regionali e provinciali, e quello non alimentare, dove si conferma in modo netto la situazione di elevata dotazione specificamente riferita a questo settore merceologico, sia in termini di numero di attività che per quanto riguarda le relative superfici di vendita.

Tabella 14 - esercizi commerciali con SV da mq 1.501 a mq 2.500

	Alimentari				
	Abitanti	n°	Ab./es.	mq	Mq/100 ab.
Emilia Romagna	4.438.937	74	59.986	162.076,00	3,65
Prov. Modena	703.696	5	140.739	11.565,00	1,64
Sassuolo	40.592	0	nd	0,00	0,00
	Non Alimentari				
	Abitanti	n°	Ab./es.	mq	Mq/100 ab.
Emilia Romagna	4.438.937	138	32.166	289.964,00	6,53
Prov. Modena	703.696	23	30.595	45.693,00	6,49
Sassuolo	40.592	2	20.296	4.383,94	10,80
	TOTALI				
	Abitanti	n°	Ab./es.	mq	Mq/100 ab.
Emilia Romagna	4.438.937	212	20.938	452.040,00	10,18
Prov. Modena	703.696	28	25.132	57.258,00	8,14
Sassuolo	40.592	2	20.296	4.383,94	10,80

La dotazione di medie strutture di maggiori dimensioni, di maggior impatto commerciale e territoriale, risulta estremamente differenziata per i diversi settori merceologici; non sono infatti presenti, per questa tipologia dimensionale, strutture alimentari, mentre per quello non alimentare la presenza di due attività configura comunque, in rapporto alle dimensioni demografiche di riferimento, una dotazione elevata.

Tabella 15 - esercizi commerciali con SV > mq 2.500

	Alimentari				
	Abitanti	n°	Ab./es.	mq	Mq/100 ab.
Emilia Romagna	4.438.937	53	83.754	299.047,00	6,74
Prov. Modena	703.696	11	63.972	59.658,00	8,48
Sassuolo	40.592	3	13.531	11.990,00	29,54

	Non Alimentari				
	Abitanti	n°	Ab./es.	mq	Mq/100 ab.
Emilia Romagna	4.438.937	72	61.652	356.719,00	8,04
Prov. Modena	703.696	4	175.924	19.575,00	2,78
Sassuolo	40.592	0	nd	0,00	0,00
TOTALI					
	Abitanti	n°	Ab./es.	mq	Mq/100 ab.
Emilia Romagna	4.438.937	125	35.511	655.766	14,77
Prov. Modena	703.696	15	46.913	79.233	11,26
Sassuolo	40.592	3	11.990	11.990	29,54

Per le attività con oltre 2.500 mq di vendita, ovvero le grandi strutture, la situazione vede la presenza di 3 attività tutte alimentari; questo compensa, per questo settore, l'assenza di medie strutture di maggiori dimensioni rilevata nella precedente tab. 14. Si deve però notare anche che la situazione, per questa tipologia dimensionale, nel complesso, appare comunque di forte ed elevata dotazione.

Tabella 16 - Totale esercizi commerciali

	Alimentari				
	Abitanti	n°	Ab./es.	mq	Mq/100 ab.
Emilia Romagna	4.438.937	19.518	227	2.030.284,00	45,74
Prov. Modena	703.696	2.649	266	298.344,00	42,40
Sassuolo	40.592	173	233	27.706,94	68,26
Non Alimentari					
	Abitanti	n°	Ab./es.	mq	Mq/100 ab.
Emilia Romagna	4.438.937	51.421	86	4.813.899,00	108,45
Prov. Modena	703.696	8.197	86	777.298,00	110,46
Sassuolo	40.592	613	66	63.890,60	157,40
TOTALI					
	Abitanti	n°	Ab./es.	mq	Mq/100 ab.
Emilia Romagna	4.438.937	70.939	63	6.844.183,00	154,19
Prov. Modena	703.696	10.846	65	1.075.642,00	152,86
Sassuolo	40.592	787	52	91.597,54	225,65

Fonte: ns. elaborazione su dati SUAP Comune di Sassuolo aprile 2022 e ISTAT 02/2022 Regione Emilia Romagna e Provincia di Modena 31/12/2020

Esaminando la situazione complessiva delle attività commerciali nel Comune di Sassuolo, si conferma una dotazione decisamente superiore a quella di media, sia per il settore alimentare che per quello non alimentare.

Abbiamo inoltre verificato, attraverso l'esame della situazione riferita alle diverse classi dimensionali, che, per le strutture di maggiori dimensioni, superiori ai 1.500 mq, si registra una situazione differenziata tra alimentari, dove la dotazione si concentra nella tipologia delle grandi strutture di vendita, e non alimentari, che vedono una prevalenza delle medie strutture.

In definitiva la rete di Sassuolo appare caratterizzata da una dotazione importante, in termini numerici, di attività commerciali, coerente con l'importanza e la funzione di centralità espressa dal Comune nei confronti dei centri limitrofi, di minori dimensioni demografiche; l'esame dell'articolazione dimensionale della dotazione di attività conferma, per tutte le classi individuate, questa dotazione elevata e quindi la presenza sia di un servizio di prossimità, interno all'abitato, che assicura l'accessibilità della funzione commerciale anche alle fasce di popolazione meno dotate di mobilità (anziani, persone non automunite) ed un minor impatto territoriale (ad esempio in termini di orari di apertura) sia della moderna distribuzione organizzata, concorrenziale anche in termini di prezzo, che permette e assicura, soprattutto in periodi di non favorevole congiuntura economica, migliori condizioni di servizio ai consumatori.

### 6.2.2 Dati comunali 2022: distribuzione percentuale degli esercizi di vendita per classe dimensionale

Per approfondire la valutazione attuale della dotazione commerciale del Comune di Sassuolo viene presentata la ripartizione percentuale degli esercizi in rapporto alla classe dimensionale, ovvero l'incidenza delle diverse classi dimensionali rispetto al complesso della rete, operando anche una verifica rispetto al settore merceologico.

Tabella 17- Mq/abitante di superficie di vendita per classe dimensionale di SV e per settore merceologico

ALIMENTARI	Numero				
	0-150	151-400	401-1500	1500-2500	oltre 2500
Emilia Romagna	91,35	3,80	4,20	0,38	0,27
Prov. Modena	90,75	3,96	4,68	0,19	0,42
Comune di Sassuolo	87,86	5,78	4,62	0,00	1,73
Superficie Vendita					
	0-150	151-400	401-1500	1500-2500	oltre 2500
Emilia Romagna	32,96	9,19	35,20	7,98	14,73
Prov. Modena	29,69	9,17	37,27	3,88	20,00
Comune di Sassuolo	21,04	8,05	27,63	0,00	43,27
NON ALIMENTARI					
	Numero				
	0-150	151-400	401-1500	1500-2500	oltre 2500
Emilia Romagna	89,23	7,81	2,55	0,27	0,14
Prov. Modena	88,28	8,76	2,64	0,28	0,05
Comune di Sassuolo	85,32	10,93	3,43	0,33	0,00
Superficie Vendita					
	0-150	151-400	401-1500	1500-2500	oltre 2500
Emilia Romagna	45,38	19,14	22,05	6,02	7,41
Prov. Modena	47,36	21,42	22,82	5,88	2,52
Comune di Sassuolo	42,03	25,27	25,84	6,86	0,00
TOTALE					
	Numero				
	0-150	151-400	401-1500	1500-2500	oltre 2500
Emilia Romagna	89,23	7,81	2,55	0,27	0,14
Prov. Modena	88,28	8,76	2,64	0,28	0,05
Comune di Sassuolo	85,90	9,78	3,68	0,25	0,38
Superficie Vendita					
	0-150	151-400	401-1500	1500-2500	oltre 2500
Emilia Romagna	45,38	19,14	22,05	6,02	7,41
Prov. Modena	47,36	21,42	22,82	5,88	2,52
Comune di Sassuolo	35,68	20,06	26,38	4,79	13,09

Fonte: ns. elaborazione su dati SUAP Comune di Sassuolo aprile 2022 e ISTAT 02/2022 Regione Emilia Romagna e Provincia di Modena 31/12/2020

Sia per il settore alimentare che per quello non alimentare, e quindi anche per il complesso della rete di vendita, la distribuzione degli esercizi vede nella Città di Sassuolo una maggior incidenza rispetto a Regione e Provincia delle classi dimensionali più elevate; in particolare, per gli alimentari, la situazione è caratterizzata sia dalla presenza di 3 grandi strutture di vendita, che sbilanciano la composizione a favore di questa classe sia per quanto riguarda il numero di attività sia, soprattutto, per la superficie di vendita.

Per il settore non alimentare, dove non sono autorizzate grandi strutture, sono invece le medie strutture di vendita, sia di minori che di maggiori dimensioni, la classe dimensionale che registra un'incidenza maggiore rispetto a Regione e Provincia.

Nel complesso, si conferma quanto già rilevato nel paragrafo precedente, ovvero che **la Città di Sassuolo è caratterizzata da una buona dotazione di negozi**, sia in termini numerici che, soprattutto, di superfici di vendita, **che la configura come centro di riferimento con funzione di polarità nei confronti dei centri limitrofi**; l'articolazione dimensionale, peraltro, conferma una buona dotazione di medie strutture di vendita anche di dimensioni minori, e quindi la presenza di attività di

dimensioni medie più elevate rispetto a Regione e Provincia, ma diffuse nel territorio, in modo tale da poter assicurare il servizio di prossimità all'interno all'abitato e l'accessibilità delle strutture commerciali più competitive in termini di prezzi (ipermercati, *superstore*, discount, magazzini *grocery*) anche ai consumatori meno favoriti per quanto riguarda la mobilità, come gli anziani.

### 6.2.3 Confronto con i dati comunali 2005

Infine le successive tabelle confrontano i dati comunali del giugno 2005 con quelli attuali aprile 2022 per rendere più evidente l'evoluzione della rete distributiva a livello comunale. L'analisi è effettuata per il settore merceologico alimentare e non alimentare, sulla base delle classi dimensionali già utilizzate nel 2005 e per la comparazione con la situazione provinciale e regionale.

	ALIMENTARI					
	Numero			Sup. Vendita		
	2005	2022	Var. %	2005	2022	Var. %
Fino a 150 mq	107	152	42,06	5.073	5.830	14,92
da 151 a 400 mq	8	10	25,00	1.800	2.231	23,94
da 401 a 1500 mq	5	8	60,00	3.292	7.656	132,56
da 1501 a 2500 mq	0	0	0,00	0	0	0,00
oltre 2500 mq	3	3	0,00	9.440	11.990	27,01
<b>TOTALE</b>	<b>123</b>	<b>173</b>	<b>40,65</b>	<b>19.605</b>	<b>27.707</b>	<b>41,33</b>
	NON ALIMENTARI					
	Numero			Sup. Vendita		
	2005	2022	Var. %	2005	2022	Var. %
Fino a 150 mq	536	523	-2,43	29.753	26.853	-9,75
da 151 a 400 mq	70	67	-4,29	17.106	16.148	-5,60
da 401 a 1500 mq	16	21	31,25	12.101	16.507	36,41
da 1501 a 2500 mq	2	2	0,00	4.384	4.384	0,00
oltre 2500 mq	0	0	0,00	0	0	0,00
<b>TOTALE</b>	<b>624</b>	<b>613</b>	<b>-1,76</b>	<b>63.344</b>	<b>63.892</b>	<b>0,87</b>
	TOTALE					
	Numero			Sup. Vendita		
	2005	2022	Var. %	2005	2022	Var. %
Fino a 150 mq	643	675	4,98	34.826	32.683	-6,15
da 151 a 400 mq	78	77	-1,28	18.906	18.379	-2,79
da 401 a 1500 mq	21	29	38,10	15.393	24.163	56,97
da 1501 a 2500 mq	2	2	0,00	4.384	4.384	0,00
oltre 2500 mq	3	3	0,00	9.440	11.990	27,01
<b>TOTALE</b>	<b>747</b>	<b>786</b>	<b>5,22</b>	<b>82.949</b>	<b>91.599</b>	<b>10,43</b>

Il periodo considerato copre oltre tre lustri compresi tra il 2005 e il 2022, e quindi i periodi di congiuntura economica negativa, non solo a livello regionale, successivi alla crisi economica del 2008 e a quella pandemica più recente.

In questo difficile periodo Sassuolo ha conosciuto una crescita complessiva della rete commerciale, sia in termini di numero di esercizi sia, in maggior misura, in termini di superfici di vendita; si tratta di un dato sicuramente positivo, in controtendenza rispetto alla contrazione del sistema distributivo che, in altre realtà territoriali, è stata ritenuta una delle principali cause della desertificazione dei centri storici.

La situazione appare tuttavia differenziata per i due settori merceologici alimentare e non alimentare: per il primo si registra una netta crescita delle attività e delle superfici di vendita, mentre per il secondo la situazione registra una sostanziale stabilità, anche in questo caso sia con riferimento al numero degli esercizi che alle superfici di vendita; nel complesso, grazie all'ottima *performance* del settore alimentare, la rete commerciale registra una crescita, superiore, in termini percentuali, quando si considerano le superfici di vendita rispetto al numero delle attività.

Si tratta di una situazione assolutamente particolare, che riteniamo debba essere considerata quale positivo indicatore della capacità di trasformazione e riqualificazione del commercio a Sassuolo; questo settore, a fronte di dinamiche e congiunture economiche non favorevoli che altrove hanno portato a ridimensionamenti e impoverimenti della rete distributiva, ha espresso resistenza e reazione, tanto da proporre il Comune come polo commerciale attrattore intermedio, capace, soprattutto per il settore alimentare, di esprimere un'offerta realmente alternativa e competitiva rispetto a quella di Modena, ma a distanza minore.

**In altri termini, l'offerta delle grandi e delle medie strutture di Sassuolo, per il settore alimentare, è cresciuta fino a risultare comparabile, in termini di referenze e prezzi, rispetto a quella proposta anche dai grandi ipermercati e nei centri commerciali del capoluogo di Provincia, col vantaggio tuttavia di essere più prossima ed accessibile, evitando quindi i tempi e i costi degli spostamenti automobilistici, che hanno assunto e stanno assumendo sempre maggior importanza per i consumatori.**

Per il settore non alimentare, che comprende merci estremamente differenziate e articolate, l'abbigliamento come i prodotti per l'edilizia, le gioiellerie e i mobilifici, dove anche i livelli di prezzo possono essere estremamente differenziati, passando dalla boutique esclusiva al grande magazzino, e vi è differenziazione in funzione del *target* di acquisto come accade ad esempio per i negozi di abbigliamento per adolescenti o moda "giovane" affiancati a quelli destinati ad un'utenza di età media, Sassuolo non può competere con la inevitabile maggior articolazione e attrattività che Modena esprime grazie alle sue dimensioni demografiche.

### 6.3 La distribuzione territoriale dei punti di vendita

Dal punto di vista territoriale, il quadro conoscitivo delle attività commerciali presenti nella Città di Sassuolo, basato sull'elaborazione dei dati riferiti al giugno 2005, era stato effettuato considerando l'articolazione territoriale tradizionale, estremamente articolata e dettagliata, del territorio Comunale, in 20 distinti ambiti, in molti dei quali le attività commerciali erano addirittura del tutto assenti.

Questa articolazione, che risultava logica e coerente con una programmazione puntuale dell'insediamento delle attività commerciali e col contingentamento delle stesse, ha perso la sua utilità e funzione a seguito dell'affermarsi delle disposizioni proconcorrenziali introdotte dalla cd. "direttiva Bolkestein" e dai "decreti Monti".

Al momento attuale, dove la programmazione dell'insediamento della funzione commerciale, di qualsiasi dimensione e tipologia, legittimamente deve perseguire finalità di compatibilità territoriale e di miglioramento del servizio, in termini di accessibilità e di sostenibilità economica e sociale, riteniamo emerga immediatamente la presenza consolidata, nel territorio, di almeno due ambiti aventi diverse caratteristiche specifiche in relazione all'attrattività commerciale ed alle caratteristiche delle attività insediate; si tratta del sistema commerciale urbano tradizionale di prossimità, sorto a partire dalle principali vie e piazze del centro storico (volendo individuare le direttrici dove maggiore è la presenza di negozi, corrispondenti alle vie e strade dove sono presenti almeno 10 esercizi commerciali, si devono citare le piazze Garibaldi e Martiri Partigiani, le vie Battisti, S. Giorgio, Clelia, Pia, il primo tratto di via XX Settembre, e relative traverse) sulle quali si affiancano le vie e strade che collegano il centro alla viabilità principale di percorrenza sovracomunale (via Braidà, Cavallotti, Mazzini, piazze Stazione e Libertà); questo sistema è composto in modo pressoché esclusivo da esercizi di vicinato o medie strutture non alimentari con superficie di vendita fino a 400 mq.

A questo sistema commerciale tradizionale si affianca quello che è sorto e si è consolidato lungo il sistema della circonvallazione che circonda, o ormai per meglio dire attraversa, la Città di Sassuolo, dove sono insediate le strutture di maggiori dimensioni (naturalmente, consideriamo ricomprese nel sistema viabilistico principale le denominazioni toponomastiche diverse ma funzionali al sistema principale stesso, es. le attività localizzate lungo via Adda sono considerate come parte integrante del sistema tangenziale della Circonvallazione).

Sono poi presenti attività commerciali residuali rispetto a quelle localizzate nelle due zone precedenti, tra cui rientrano anche realtà quali quella consolidata a servizio della residenza sorta nell'intorno di largo Verona, nella frazione di San Michele ed infine nel comparto di via Regina Pacis.

La concentrazione e localizzazione delle attività commerciali è oggetto di apposita cartografia, che localizza le attività suddivise per classe dimensionale - vicinato, media e grande struttura di vendita – e per settore merceologico – alimentare e non alimentare.

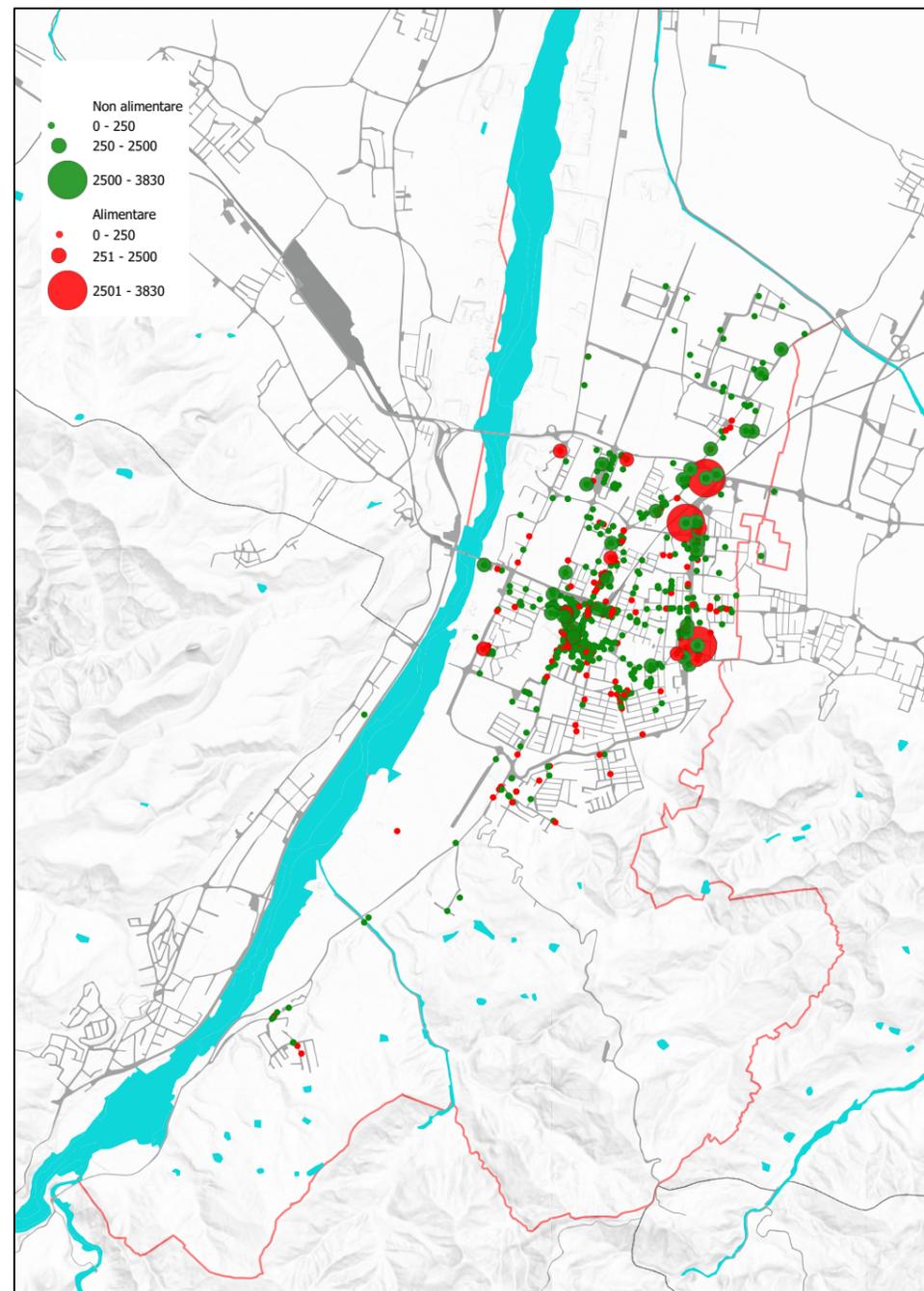


Fig. 30 – Distribuzione delle attività di commercio al dettaglio

Considerata la struttura del Comune, caratterizzata da un edificato compatto che si è sviluppato a partire da un nucleo storico antico, dove sono assenti frazioni e località di dimensioni significative, tali

da poter configurare una realtà commerciale ed economica autonoma, un'analisi fondata sull'individuazione di zone distinte potrebbe risultare fuorviante, portando ad individuare carenze in termini numerici o di superficie rispetto a realtà territoriali che di fatto non sono dotate di reale autonomia almeno dal punto di vista commerciale, fermo restando la libertà di insediamento di esercizi di vicinato.

Suddividere per zona i dati riferiti a numero di attività e relative superfici di vendita non aggiungerebbe elementi utili di analisi, è assolutamente evidente che in termini di numero di negozi la zona corrispondente al nucleo centrale del Comune risulterà prevalente, nonostante la maggior parte delle superfici di vendita sia localizzata in corrispondenza delle strade che compongono la Circonvallazione.

#### 6.4 Compatibilità dell'impatto socio economico ed occupazionale

Di seguito si propone una verifica dell'adeguatezza della rete di vendita di Sassuolo rispetto alle necessità di acquisto espresse dai suoi residenti, questo fermo restando quanto già precisato in premessa, ovvero che l'insediamento delle attività commerciali non può essere subordinato a verifiche legate ad aspetti economici o di tutela di quote di mercato o comunque restrittive delle dinamiche concorrenziali.

In particolare andremo a verificare viene proposta una valutazione del rapporto tra le potenzialità di spesa espresse dagli abitanti di Sassuolo e la produttività necessaria per supportare le attività presenti.

Per stimare le potenzialità di spesa dei consumatori residenti si utilizzano i dati statistici più recenti con disaggregazione regionale<sup>20</sup>, che valutano in 2.699,72 euro per il settore alimentare la spesa media annua procapite in Regione Emilia Romagna e in 2.213,77 euro quella per il settore non alimentare<sup>21</sup>. Quindi, per i 40.592 abitanti di Sassuolo, avremo un mercato di riferimento complessivo di 199,448 milioni di euro dei quali 109,587 milioni di euro per prodotti alimentari e di 89,861 milioni di euro per non alimentari.

Per valutare la produttività ottimale delle attività commerciali vengono utilizzati i più recenti dati elaborati dalla dottrina, poiché non sono disponibili dati statistici riguardanti la produttività al mq per le diverse tipologie di vendita provenienti o validati da Enti partecipanti al SiStaN (Sistema Statistico Nazionale) sufficientemente aggiornati, e quindi il dato contenuto nella ricerca Conad-GNLC Nielsen<sup>22</sup>, sintetizzati nella successiva tabella:

Tab. 2.1 Valori marzo 2021	Alimentare €/mq	Non alimentare €/mq
GDO	6.141,80	2.456,72
Vicinato	2.149,63	859,85
Medie strutture	3.377,99	1.351,20

Quindi le condizioni di produttività per le attività presenti nel Comune di Sassuolo, calcolate in relazione alle superfici di vendita riferite a ciascuna tipologia, sono le seguenti:

Tab. 2.2	Superficie Vendita mq	Produttività €/mq	Condizioni produttività M€
VIC Alimentare	7.711,40	2.149,63	16,577
VIC Non alimentare	36.389,50	859,85	31,289

<sup>20</sup> Report Istat "Anno 2020 - I consumi delle famiglie", 9 giugno 2021

<sup>21</sup> Per stimare la spesa per il settore non alimentare si è proceduto attraverso un'elaborazione dei dati statistici di riferimento che valutano la quota di acquisti pro capite per prodotti non alimentari (beni commercializzati, con esclusione quindi dei servizi ed altri beni immateriali) pari all'82% di quella riferita agli acquisti di prodotti alimentari.

<sup>22</sup> Questa ricerca ha stimato, per il settore alimentare con riferimento al primo semestre dell'anno 2019, in 5.740 euro/mq la produttività media degli esercizi della Grande Distribuzione Organizzata. Per vicinato e medie strutture di

vendita, il valore di riferimento elaborato utilizzando i dati di riferimento disponibili in dottrina, che stimano, per gli esercizi di vicinato e le medie strutture di vendita, è rispettivamente pari al 35% ed al 55% di quella delle grandi strutture, e, per il settore non alimentare, il valore è del 40% di quella riferita al settore alimentare; infine, per aggiornare i valori giugno 2019 a quelli attuali, è stato applicato il coefficiente di rivalutazione ISTAT Rivaluta, pari a 1,07 per il periodo giugno 2019/marzo 2022

MS Alimentare	8.005,54	3.377,99	27,043
MS Non alimentare	27.501,10	1.351,20	37,159
GS Alimentare	11.990,00	6.141,80	73,640
GS Non alimentare	0,00	2.456,72	0,000
<b>TOTALE</b> (valori in milioni di euro)			<b>185,708</b>

Il mercato di riferimento di Sassuolo appare, seppur di poco (meno di 14 milioni di euro), superiore al livello di produttività richiesto dalla rete esistente; si tratta di **una positiva condizione di equilibrio**, che deve essere oggetto di valutazione e valorizzazione<sup>23</sup>.

## 6.5 Considerazioni conclusive

Una prima valutazione degli elementi emersi dal presente aggiornamento del quadro conoscitivo della rete commerciale del Comune di Sassuolo, permette di affermare che questa appare, nel suo complesso, ricca, sia in termini di numero di attività che di superfici di vendita, ed anche adeguatamente articolata in funzione delle diverse tipologie di attività commerciale, vicinato, medie e grandi strutture, con riferimento sia al settore merceologico alimentare che a quello non alimentare. In altri termini, appare adeguata e funzionale alle esigenze degli abitanti in quanto consumatori ed acquirenti, poiché gli esercizi commerciali risultano, per quanto possibile, diffusi nel territorio e comunque registrano la presenza e l'affiancamento di attività tradizionali e di prossimità ad esercizi della moderna e più competitiva moderna distribuzione organizzata.

Le dinamiche concorrenziali che hanno caratterizzato il settore del commercio nel corso del decennio 2010/2020 non hanno innescato una contrazione e impoverimento della rete di vendita ma, fino ad ora, sembrano aver portato ad un ammodernamento e rafforzamento della struttura commerciale comunale, e quindi ribadito e valorizzato la funzione di centralità commerciale del Comune, attraverso una spontanea promozione dell'articolazione territoriale e tipologica delle diverse strutture di vendita; l'insediamento di nuove attività, anche nella forma delle medie strutture di vendita, all'interno o a ridosso del tessuto urbano consolidato, ha garantito un servizio di prossimità nei confronti dei residenti ed è risultato motivo di convergenza da parte della popolazione fluttuante per motivi lavorativi o di studio. Questo risultato, raggiunto attraverso la modernizzazione e la ristrutturazione delle attività commerciali principali già presenti, ha permesso a Sassuolo di caratterizzarsi quale polo commerciale di riferimento rispetto ai Comuni limitrofi di minori dimensioni.

Questo risultato è stato possibile anche grazie alle caratteristiche territoriali del Comune, che vede un nucleo storico baricentrico compatto e ben individuato, dove la dotazione di esercizi di vicinato è particolarmente elevata, sia per il settore alimentare sia per quello non alimentare, ma dove tuttavia, anche a causa degli oggettivi vincoli edilizi legati al pregio paesistico e storico del contesto, non è possibile ammettere l'insediamento di medie e grandi strutture di vendita, ovvero delle attività commerciali moderne, a libero servizio, che assicurano un'offerta accessibile anche in termini di prezzo.

Il servizio di prossimità più moderno è quindi assicurato da una rete di vendita distribuita lungo i viali che si dipartono dal centro storico, ed è costituito da esercizi di vicinato o da medie strutture di vendita di piccole dimensioni; a questa rete di vendita si affianca una proposta commerciale più moderna, sovralocale, costituita da medie strutture di vendita di rilevanti dimensioni e da grandi strutture di vendita, localizzata lungo il sistema della Circonvallazione.

La situazione di corretto equilibrio tra le dimensioni demografiche del Comune, e quindi della domanda espressa, e l'entità dell'offerta presente ha permesso alle dinamiche concorrenziali di esprimersi

correttamente, assicurando migliori condizioni ai consumatori senza impoverire il contesto di riferimento.

Attualmente la rete distributiva di Sassuolo offre un servizio adeguato ai residenti e un'offerta coerente in rapporto alla presenza consolidata di "city users", utenti che hanno nella città il riferimento lavorativo, professionale, ricreativo; in questa situazione permane come obiettivo centrale quello di **confermare e rafforzare la funzione di centralità di Sassuolo** rispetto al suo intorno, promuovendo il rafforzamento della rete delle grandi e medie strutture esistenti, che propongono un servizio moderno e competitivo e che, completando e integrando la rete di vendita di vicinato, offrono l'opportunità di contenere gli spostamenti per acquisti verso altre destinazioni con possibili ricadute positive anche sulle attività locali di dimensioni più minute.

<sup>23</sup> Per calcolare la spesa media per componente si è partiti dalla spesa media mensile per famiglia per la Regione Emilia Romagna, pari a 2.648,55 euro, che, suddivisa per i 2,2 componenti medi di ciascuna famiglia, porta ad un valore di 1.203,89 euro per persona; di tale importo, si è considerata la quota percentuale relativa agli acquisti alimentari commercializzati (prodotti alimentari e bevande analcoliche), pari al 16,9% ovvero a 209,48 euro che,

moltiplicati per i 12 mesi dell'anno, portano a una spesa annua complessiva procapite di 2.513,71 euro; questo valore, attualizzato al marzo 2022 attraverso il servizio ISTAT Rivaluta di rivalutazioni monetaria in base all'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (al netto dei tabacchi), porta ad un valore di riferimento di 2.699,72 euro.

## 7. La città pubblica

Per apprezzare la dotazione attuale di spazi e servizi pubblici si deve partire da due considerazioni preliminari che riguardano da un lato l'entità delle dotazioni attuali e dall'altro la dimensione e la densità dell'agglomerato urbano.

- a) Le elaborazioni del PSC 2007, sviluppato in forma associata dai comuni di Sassuolo e Fiorano, riconoscono per il solo Comune di Sassuolo la presenza di aree per servizi e spazi pubblici corrispondenti ad una dotazione di circa 35 mq per ciascuno dei circa 41.500 residenti dell'epoca. Il dato è rilevante poiché già superiore alla dotazione di legge (LR 20/2000), ma il PSC è rivolto ad incrementarlo fino a quasi raddoppiarne l'entità, avvalendosi in particolare delle dotazioni disposte all'interno dei comparti di pianificazione attuativa.

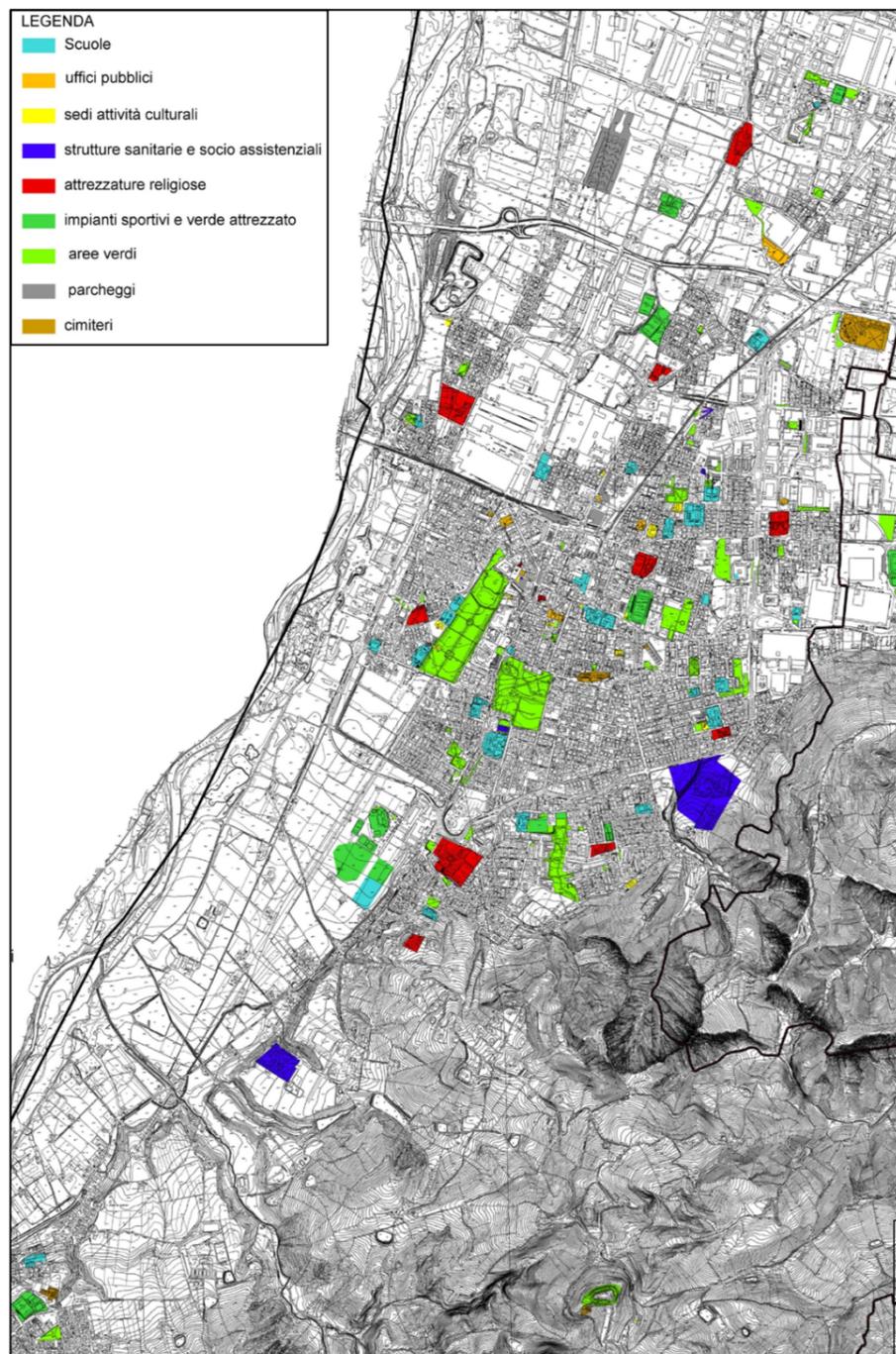


Fig. 31 - Estratto della Tav. QC.C9 – "Carta dei servizi" del Quadro conoscitivo del PSC 2007.

La fase attuativa del PSC ha attraversato diverse vicissitudini (cfr. Cap. 3.2), pervenendo nondimeno ad incrementare la dotazione di servizi e spazi pubblici che raggiunge attualmente l'estensione complessiva di circa mq 1.900.000, ossia oltre 45 mq per ciascuno dei circa 40.700 residenti, e rimangono comunque sopra i 40 mq/abitante sottraendo le dotazioni riferite alle attività produttive, come argomentato più oltre.

Questa breve sintesi testimonia preliminarmente l'assoluta congruità delle dotazioni attuali, quantomeno sul piano contabile, e la necessità di spostare l'attenzione sugli interventi rivolti a migliorare la qualità dell'ambiente urbano e del territorio naturale e rurale valorizzandone i fattori di continuità e le straordinarie qualità.

- b) L'intero agglomerato residenziale di Sassuolo, escludendo i quartieri industriali a nord della via Giovanni da Verrazzano, si può iscrivere in un quadrato di meno di 3 Km di lato. La ridotta dimensione dell'insediamento e la sua elevata densità abitativa fanno sì che la maggior parte dei residenti sia in grado di raggiungere a piedi il centro cittadino in poco più di un quarto d'ora. Analoga considerazione si può sviluppare per buona parte dei servizi pubblici per i quali la ridotta estensione dell'insediamento rappresenta un fattore rilevante di accessibilità.

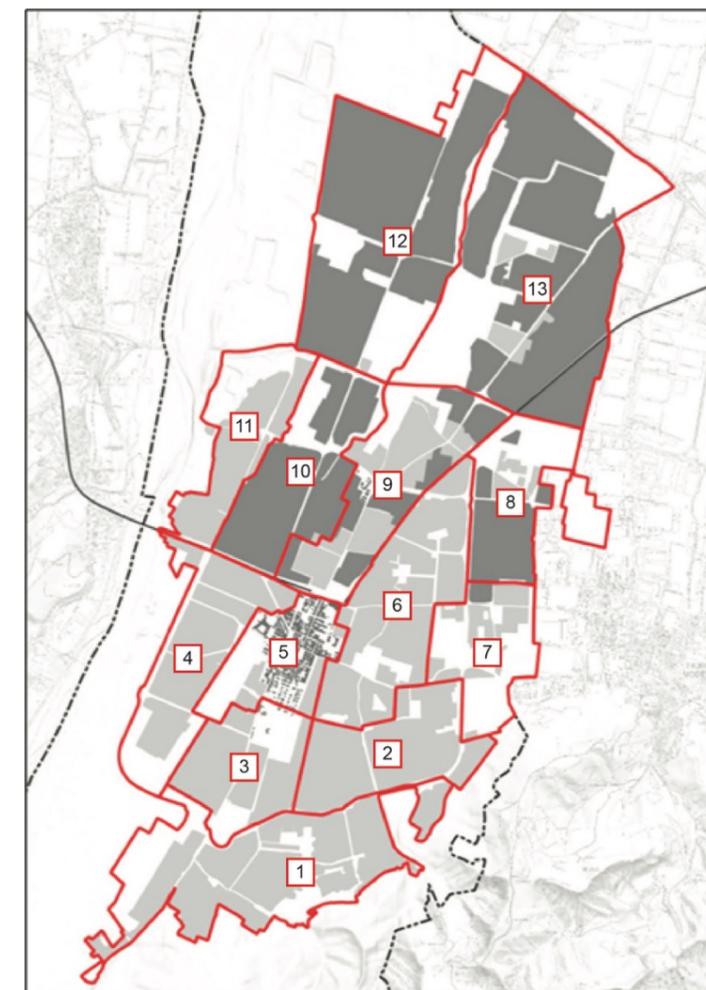


Fig. 32 – Individuazione dei quadranti urbani

Per valutare puntualmente la distribuzione dei servizi e degli spazi pubblici nel territorio comunale viene proposta la ripartizione semplificata del territorio urbano in 14 quadranti, individuati in base ai caratteri della geografia urbana (assi stradali, confini fisici) e della morfologia degli insediamenti (prevalenze funzionali):

- 1 Ponte Nuovo-Rometta-San Polo
- 2 San Agostino
- 3 Vistarino
- 4 Parco
- 5 Centro
- 6 San Francesco-Braida Nuova
- 7 Braida Vecchia
- 8 Collegio Vecchio
- 9 San Lorenzo-Quattro Ponti
- 10 Regina Pacis
- 11 Borgo Venezia
- 12 Ancora
- 13 Radici in Piano
- 14 San Michele

I Quadranti possono costituire una guida per valutare la distribuzione dei servizi e degli spazi pubblici orientando conseguentemente le scelte per gli sviluppi futuri.

Di seguito viene riportata la verifica contabile della dotazione generale di servizi e spazi pubblici senza distinguere quelli rivolti alla residenza da quelli funzionali alle attività produttive. Ne risulta una valutazione abbastanza efficace della distribuzione nel territorio comunale, ovviamente in diretta relazione con la distribuzione delle funzioni urbane ed in particolare con la prevalenza delle sedi produttive nella parte settentrionale dell'agglomerato urbano (grigio scuro in Fig. 32).

	Quadrante	Istruzione mq	Sport mq	Parchi pubblici mq	Verde di quartiere e di arredo - mq	Parcheggi mq	Altri servizi mq	TOTALE mq	Residenti	Dotazione mq/abitante
1	Ponte Nuovo-Rometta-San Polo	47.602,00	105.177,00	91.027,00	23.014,00	46.351,60	106.584,10	419.755,70	5.387	77,92
2	San Agostino	15.882,00			18.006,00	4.081,55	9.596,25	47.565,80	4.590	10,36
3	Vistarino	21.863,00		70.388,00	12.723,00	4.665,00	3.091,05	112.730,05	2.829	39,85
4	Parco	21.746,00		129.896,00	1.503,00	14.869,30	17.232,47	185.246,77	2.833	65,39
5	Centro	9.436,00		96.895,00	5.458,00	12.868,40	63.447,10	188.104,50	3.559	52,85
6	San Francesco-Braida Nuova	38.107,00	19.621,50	31.031,00	23.190,00	21.101,40	35.191,10	168.242,00	8.378	20,08
7	Braida Vecchia	3.882,00		26.228,00	1.765,00	8.373,46	14.676,38	54.924,84	1.664	33,01
8	Collegio Vecchio			20.507,00	32.277,00	25.889,80	45.237,30	123.911,10	573	216,25
9	San Lorenzo-Quattro Ponti	19.379,00	19.460,20		10.446,00	8.657,28	6.686,75	64.629,23	4.195	15,41
10	Regina Pacis		30.272,90		1.586,00	33.803,50		65.662,40	166	395,56
11	Borgo Venezia	3.257,00	5.855,90	20.507,00	6.647,00	10.764,40	22.289,64	69.320,94	1.884	36,79
12	Ancora		80.040,80	20.507,00	23.525,00	102.937,00		227.009,80	128	1.773,51
13	Radici in Piano	2.474,00	11.292,70	20.507,00	41.364,00	41.364,00	14.691,00	131.692,70	1.062	124,00
14	San Michele	2.474,00	19.461,30		10.014,00	9.824,54	6.068,79	47.842,63	1.478	32,37
	Aree extraurbane								1.412	
	Totale			527.493	211.518	345.551,23		1.906.638,46	40.138	47,50

Il dato riportato nel prospetto (47,50 mq per abitante) rimane molto elevato anche se si sottraggono le superfici che vengono conteggiate fra i servizi pubblici pur avendo un ruolo marginale o che sono chiaramente da riferire alla destinazione produttiva, come nel caso della vasta area a parcheggio dell'autoporto<sup>24</sup>.

Il prospetto riporta infatti tutte le aree per servizi e spazi pubblici che costituiscono le dotazioni urbanistiche presenti nel territorio comunale, poiché, salvo casi particolari – ad esempio l'Autoporto – la differenziazione non è sempre facilmente riconoscibile dato che molte delle aree collocate in contesti prevalentemente produttivi (aree a parcheggio, aree verdi) sono fruibili, varia misura, anche dai residenti. In ogni caso, anche sottraendo alle dotazioni residenziali l'intera superficie delle aree per servizi e spazi pubblici presente nei quadranti 10 (Regina Pacis) e 12 (Ancora) la **dotazione per abitante rimane superiore ai 40 mq pro capite**.

In considerazione della sostanziale congruità, anche sotto il profilo qualitativo, della dotazione di servizi e spazi pubblici, la disamina articolata della condizione dei singoli servizi viene limitata ai soli due temi per i quali il Comune ha piena competenza e responsabilità:

- il sistema del verde, in quanto caposaldo della strategia per la qualità urbana ed ecologica ambientale del PUG;
- la scuola dell'obbligo, ossia la dotazione di strutture per le scuole dell'infanzia, le primarie e le secondarie di primo grado.

## 7.1 Il verde pubblico

La dotazione di aree di verde pubblico in Comune di Sassuolo appare decisamente rilevante: i giardini ed i parchi pubblici sono diffusi e ben distribuiti in quasi tutti i comparti residenziali nei quali si riscontra altresì una diffusa presenza di filari e di aree verdi di arredo stradale.

Senza contare il verde pubblico più esterno alla città (parco di Montegibbio e area pubblica lungo il Secchia) l'insieme dei parchi urbani, ossia delle aree verdi attrezzate dotate di una propria denominazione o aventi estensione superiore a 5.000 mq, raggiunge approssimativamente

l'estensione complessiva di 600.000 mq: ossia una dotazione di circa 15 mq di verde urbano pienamente fruibile per ciascun abitante, senza contare le aree di verde pubblico di minore estensione e il verde di arredo stradale.

Q	NOME	UBICAZIONE	Superficie
1	Parco dell'Albero d'oro	Via E. Montale	75.448
1	Parco Sole	Via V. Alfieri	1.238
3	Parco dei Frassini	Via A. Baggi	7.169
3	Parco Vistarino	Via D.M. Giacobazzi	70.388
4	Comparto via Indipendenza	Via Nino Bixio	129.896
5	Collegamento parchi Vistarino e Ducale	Via F. Cavallotti	3.336
5	Parco Ducale esterno al centro <sup>25</sup>	Via E. Alessandrini	96.895
5	Giardino delle Rimembranze	Traversa J. Barozzi	1.152
6	Parco ex Edilcardani	Via G. Mazzini	19.419
6	Parco Arcobaleno	Via F. Guicciardini - via San Marco	11.612
6	Parco delle Querce	Via San Pietro	8.099
7	Parco Amico	Via Divisione Acqui	27.920
7	Parco del Lavatoio	Viottolo del Lavatoio	1.765
8	Parco dei Folletti	Via della Fornace	3.423
11	Parco Comparto W	Via E. Gorrieri	113.930
11	Parco Norma Barbolini	Via Monchio/via Costrignano	2.413
13	Parco Allegro	Via Montesanto	5.327
	Estensione complessiva dei parchi pubblici urbani <sup>26</sup>		579.430

<sup>24</sup> L'area dell'autoporto è conteggiata nel quadrante "Ancora" che è quasi interamente occupato da insediamenti industriali. Ne risulta il dato sconcertante di oltre 1.700 mq/abitanti di dotazioni pubbliche, determinate dalla presenza dell'autoporto (10 ettari) e del centro della Sassuolo Calcio (8 ettari).

<sup>25</sup> Nella superficie indicata non sono comprese la parte monumentale del Parco Ducale ed il giardino segreto, a nord del palazzo.

<sup>26</sup> La misura è ricavata dalla rappresentazione delle aree sulla cartografia comunale, che non consente di individuarne con precisione il perimetro. Inoltre la misura risulta diversa da quella riportata nelle tabelle della manutenzione che sono basate su altri criteri. L'ordine di grandezza complessivo risulta coerente con tutte le misurazioni e si può considerare attendibile.

Al dato complessivo così ricavato andrebbero sommate le molte aree di verde di arredo stradale, che in alcuni casi assumono il carattere di giardini di quartiere distribuiti lungo un asse viario (via Regina Pacis, via Valle d'Aosta) e le aree verdi in corso di realizzazione in attuazione di piani urbanistici esecutivi (area ex Cisa Cerdisa). Il tutto per ulteriori circa 200.000 mq di estensione.

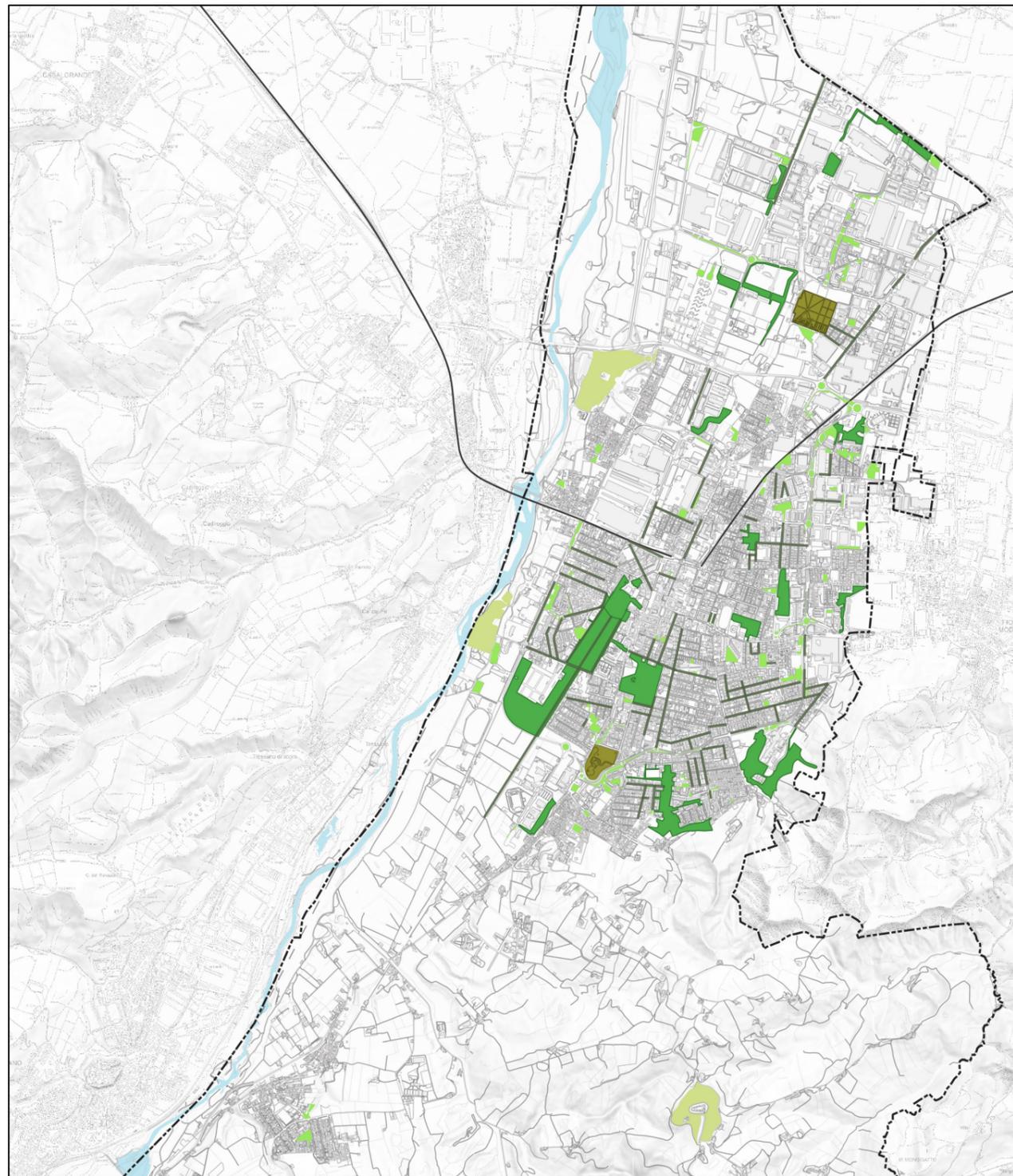


Fig. 33 – Il sistema del verde urbano: i parchi pubblici (verde scuro), i giardini di quartiere e il verde di arredo (verde medio); i parchi extraurbani (verde chiaro) e i principali filari di alberatura. Sono inoltre rappresentati i due più grandi parchi privati della Casiglia e di via Montanara (verde cupo).

Al di là del dato quantitativo, colpisce la differenziazione delle tipologie, il livello di attrezzatura, la presenza di attività sociali, in parte promosse dal Comune. Colpisce inoltre la presenza dei parchi storici (Vistarino e Palazzo Ducale) connessi in un sistema continuo, potenzialmente di grande efficacia.

Il sistema urbano è inoltre arricchito dai filari di alberatura disposti lungo la viabilità urbana (oltre 20 Km di strade dotate di filari su uno o entrambi i lati) e dalle grandi aree verdi esterne: la zona degli orti pubblici e più in generale i boschi e le radure distribuiti lungo la sponda del Secchia, la cui accessibilità è garantita dalla ciclovia e gli itinerari di passeggiata in collina fino al Castello di Montegibbio ed al relativo parco pubblico (8,5 Ha) in posizione panoramica.

Per quanto ben distribuita, soprattutto in rapporto ai quartieri residenziali, la dotazione di aree di verde pubblico non si può considerare perfettamente equilibrata. In particolare nella parte settentrionale, nel tessuto in netta prevalenza industriale (quadranti 9, 10, 11, 12 e 13), e la presenza di aree di verde pubblico risulta assai sporadica la carenza è solo in parte compensata dalle residue aree inedificate disposte lungo il corso del Canale di Modena alle quali si sommano i campi sportivi e il grande parco privato della Casiglia (8 Ha circa), annesso alla sede di Confindustria Ceramica.

## 7.2 Il sistema delle scuole dell'obbligo

Come già osservato nelle ricognizioni effettuate per l'elaborazione del PSC 2007, anche la dotazione di strutture per l'istruzione risulta ben dimensionata e ben distribuita.

Scuola dell'infanzia		
NOME	alunni 2022	alunni 2006
Don Lorenzo Milani - Rometta	99	100
Gianni Rodari	85	104
Centro Storico	62	79
Sant' Agostino	92	101
Peter Pan	40	136*
San Carlo	97	102
Walt Disney	78	106
Peter Pan - Quattroponti	74	*
Hans Christian Andersen	24	43
Italo Calvino	33	73
San Giuseppe	109	
Sant'Anna	87	
Gesù Bambino	104	
	<b>684</b>	<b>708</b>

Scuola primaria		
NOME	alunni 2022	alunni 2006
Giosuè Carducci	214	227
San Giovanni Bosco	169	200
Luigi Capuana	128	210
Giovanni Pascoli	191	197
Sant' Agostino	242	306
Carlo Collodi	95	176
Caduti per la Libertà	131	101
Vittorino da Feltre	192	194
Gino Bellini	196	220
Don Carlo Gnocchi	65	86
	<b>1623</b>	<b>1917</b>

È sulla scuola che gli effetti del declino demografico risultano più evidenti. Confrontando gli iscritti negli istituti scolastici rilevati nel 2006 a quelli presenti nell'anno 2021-22 risulta una evidente flessione che riguarda l'intero ordinamento scolastico ma appare più drammatica nelle scuole per l'infanzia.

Nelle scuole dell'infanzia infatti si verifica la flessione maggiore: gli iscritti nelle sole strutture pubbliche risultavano poco più di 700 nel 2006 mentre nel 2022 risultano 684 contando anche i circa 300 iscritti delle strutture private (in grigio chiaro nel prospetto).

Una situazione analoga si registra anche nelle 10 scuole primarie presenti a Sassuolo. La riduzione del numero di alunni è da mettere in relazione alla riduzione della popolazione in età scolare che, nelle date considerate (2006 – 2021) per l'infanzia scende da 1.226 a 910 (bimbi da 3 a 5 anni) e per la primaria scende da 2.025 a 1.720 (bimbi da 6 a 10 anni).

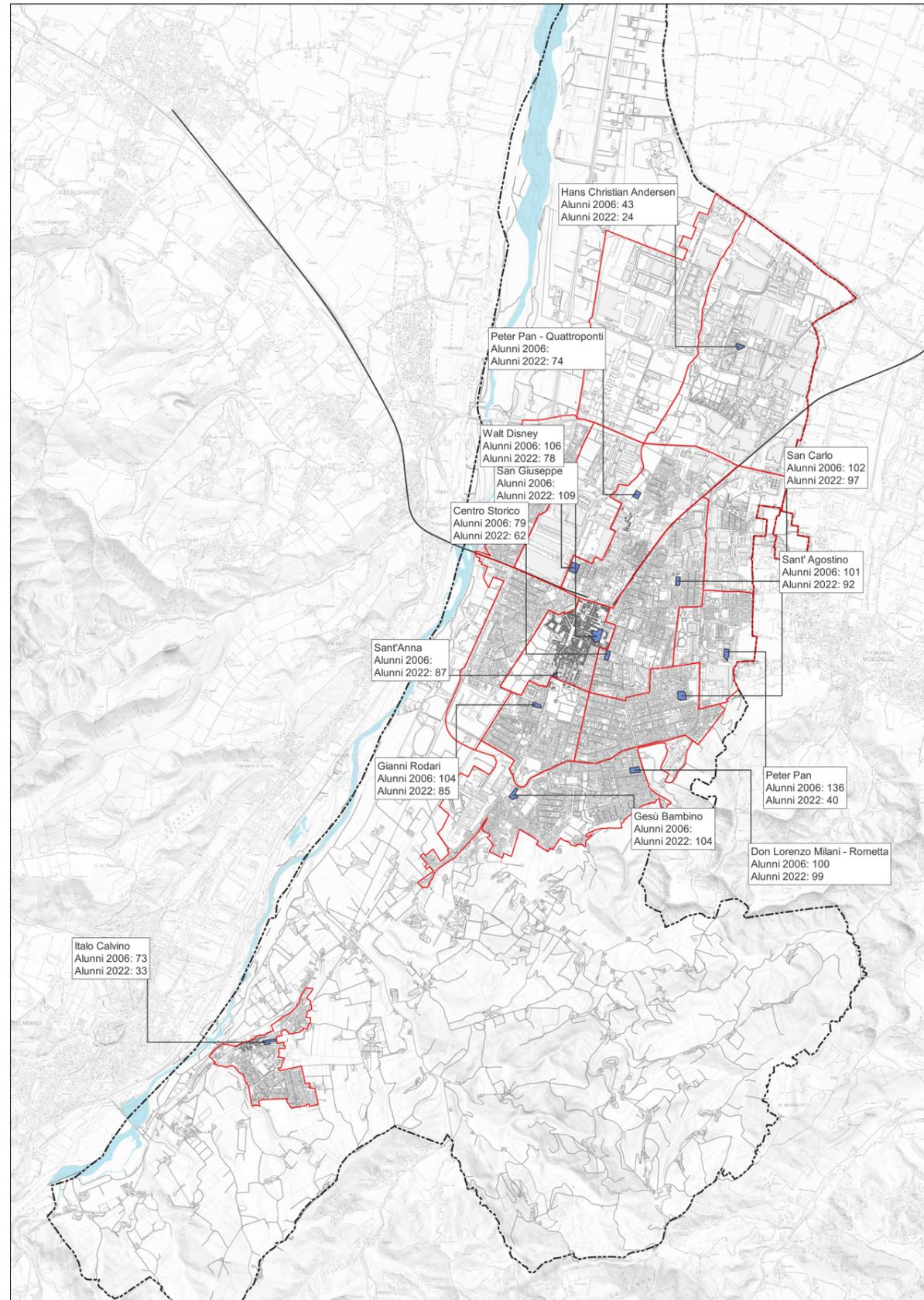


Fig. 34 - Scuole dell'infanzia: distribuzione e numero alunni; confronto 2006 - 2022

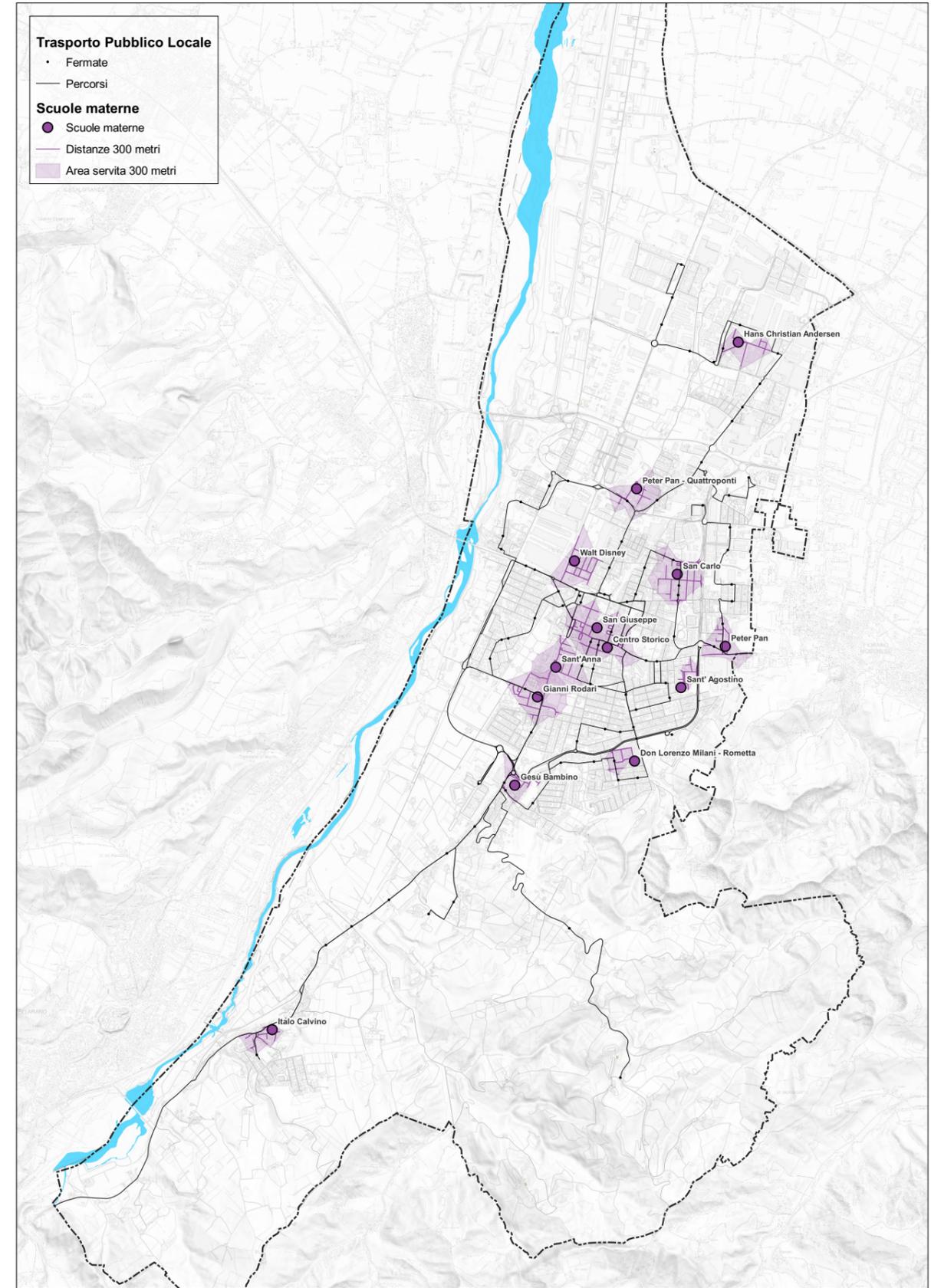


Fig. 35 - Scuole dell'infanzia: raggi di influenza

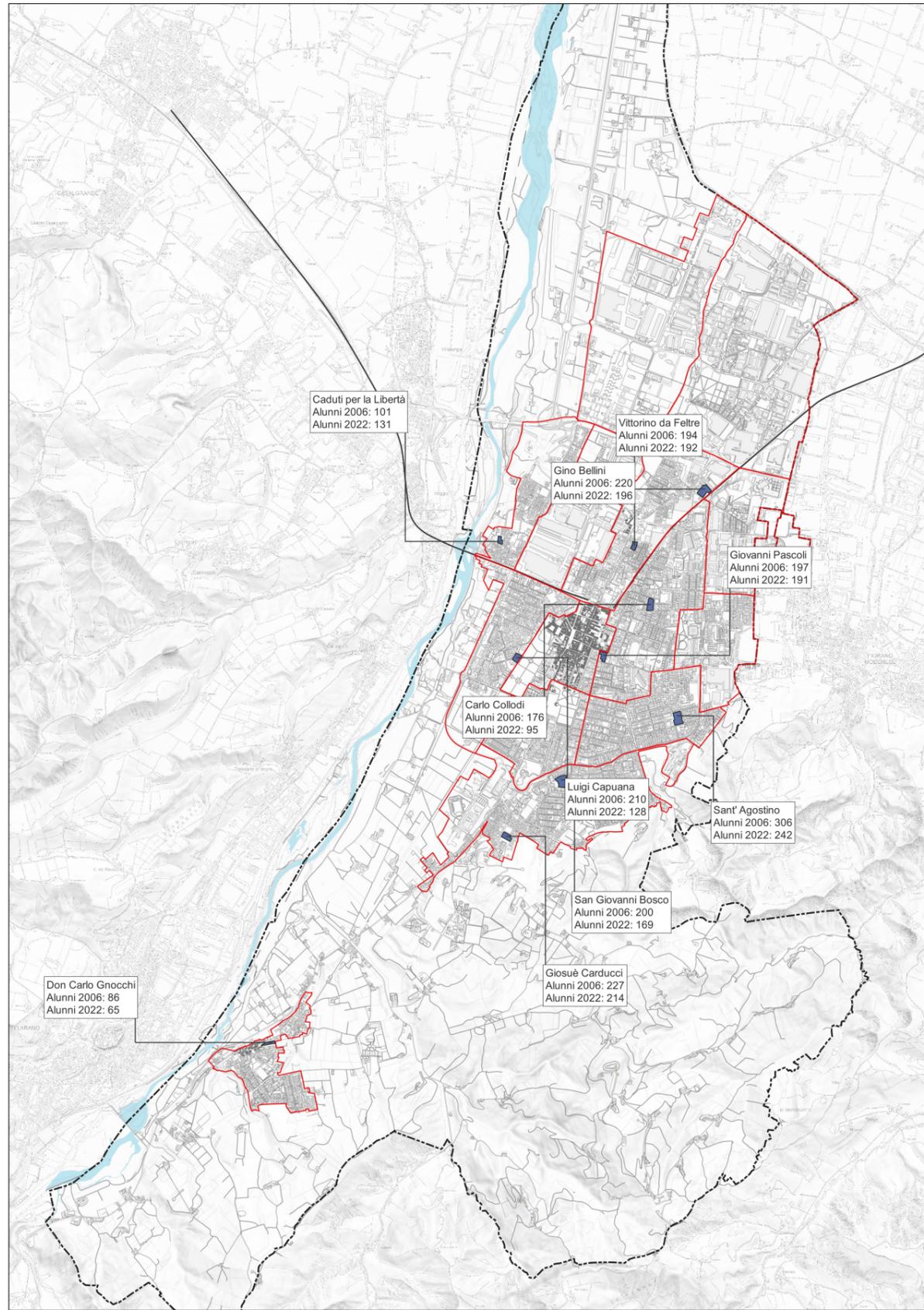


Fig. 36 - Scuole primarie: distribuzione e numero alunni; confronto 2006 - 2022

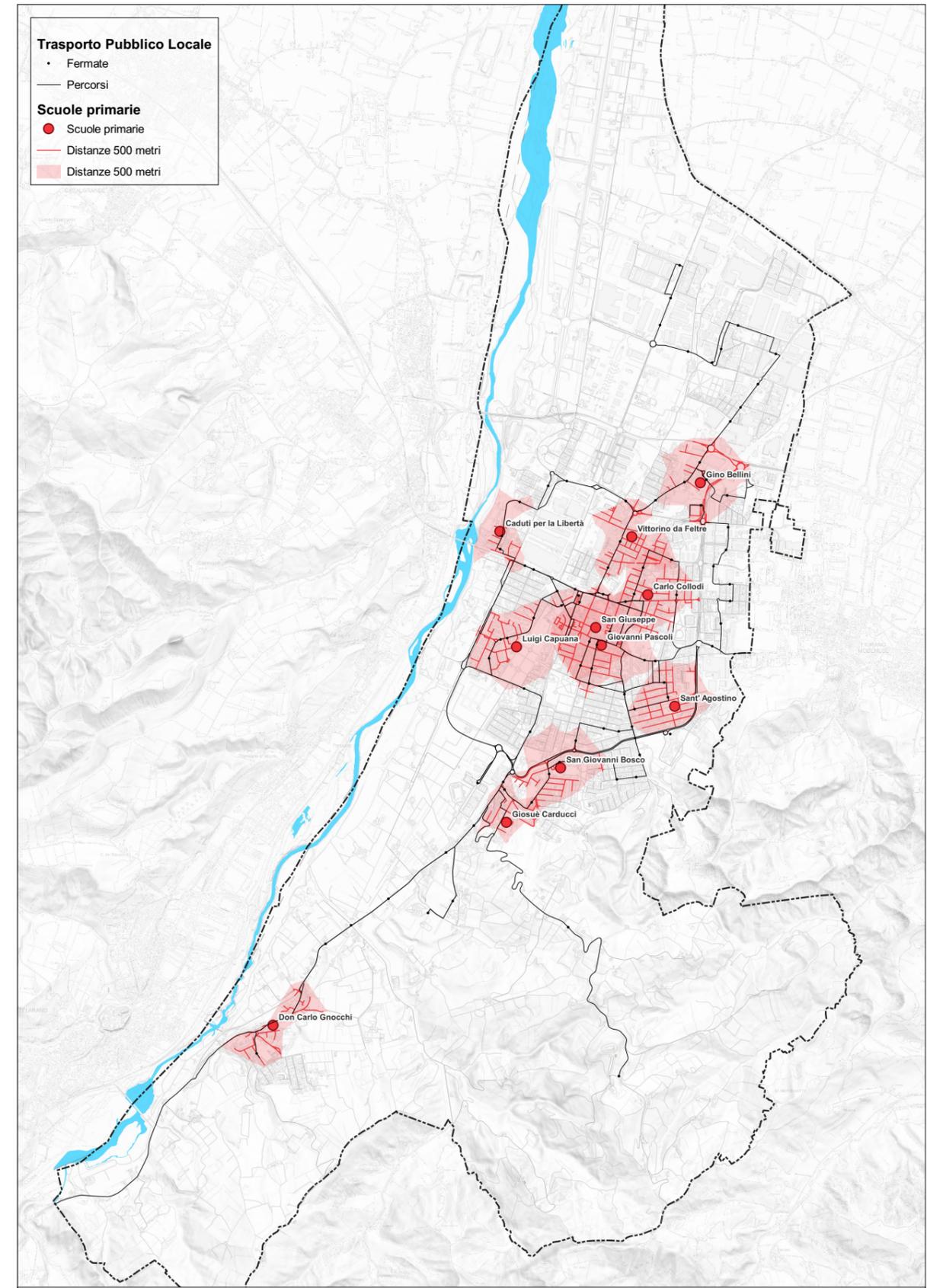


Fig. 37 - Scuole primarie: raggi di influenza

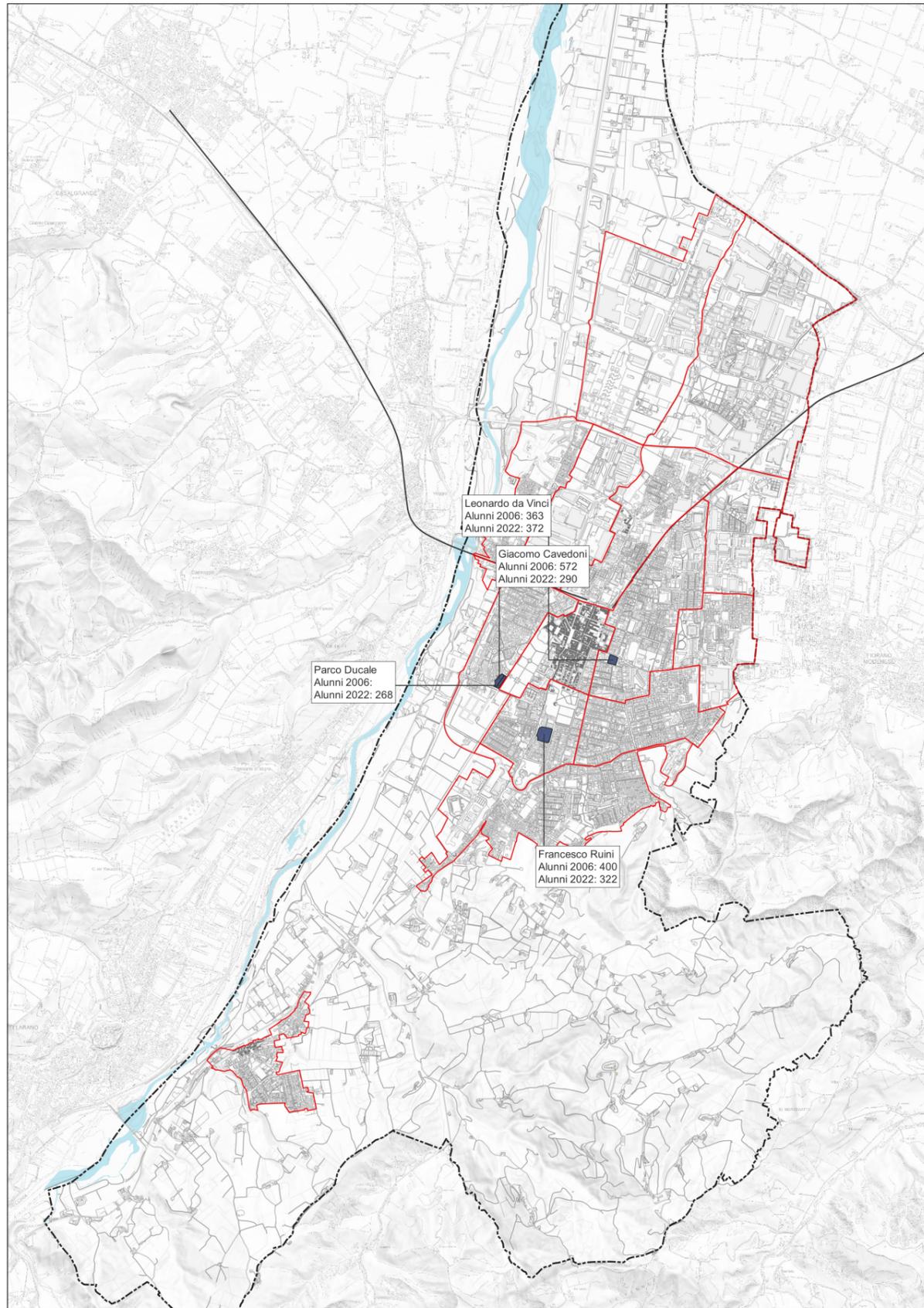


Fig.38 - Scuole secondarie di primo grado: distribuzione e numero alunni; confronto 2006 - 2022

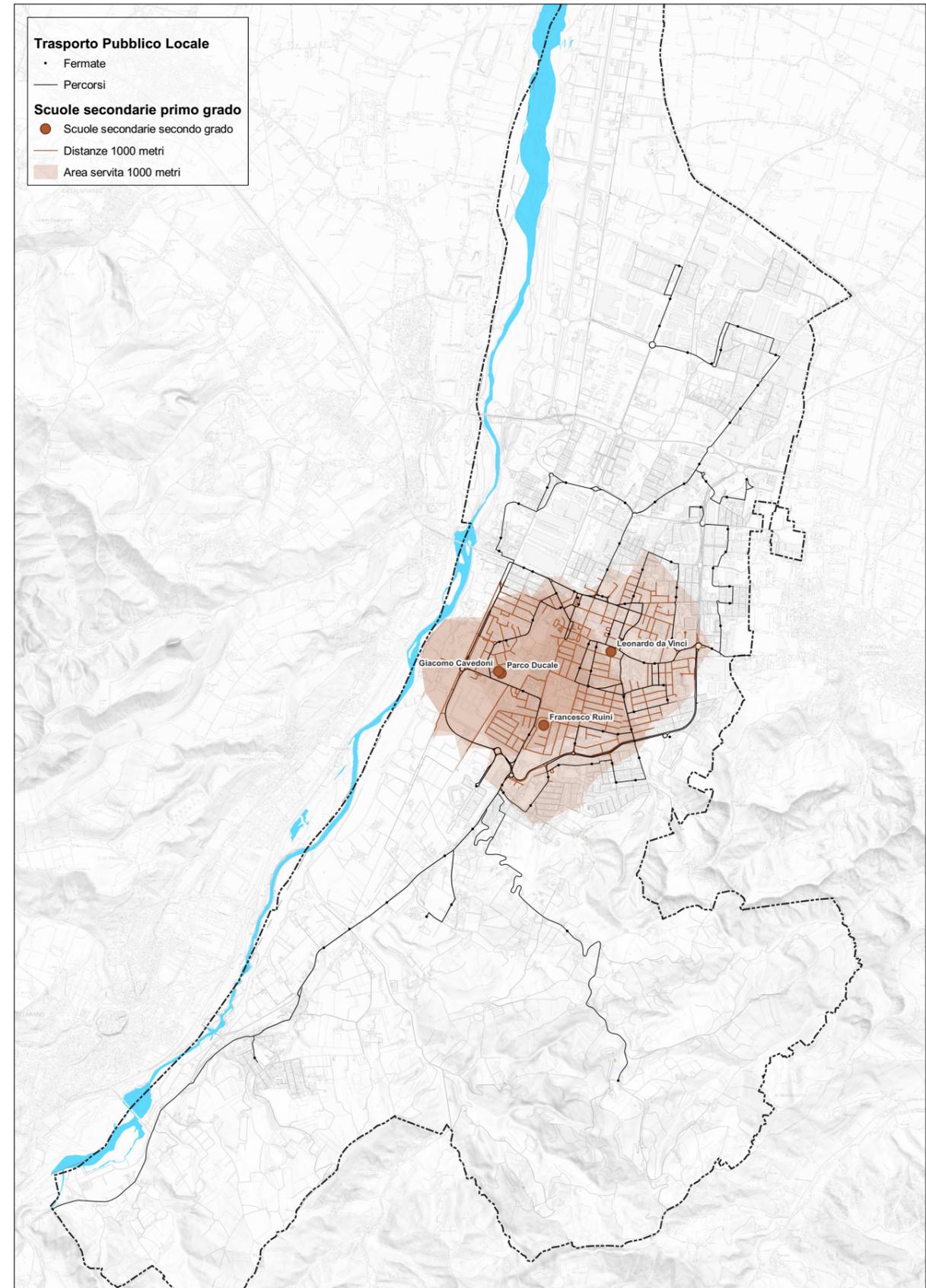


Fig. 39 - Scuole secondarie di primo grado: raggi di influenza

Simile è anche la situazione delle scuole primarie di primo grado, anche queste di competenza comunale. Infatti la popolazione scolastica corrispondente a questo livello scolastico (età 11 a 13 anni) passa dai 1.201 del 2006 ai 1.186m del 2021. I dati disponibili non consentono un confronto completo delle presenze di alunni alle due soglie ma nel complesso anche la flessione degli iscritti alle scuole secondarie di primo grado risulta abbastanza evidente ed il fenomeno è sicuramente destinato ad accentuarsi in considerazione dei dati rilevati nelle primarie e nelle scuole dell'infanzia.

In definitiva il patrimonio di edilizia scolastica appare adeguato alle necessita della cittadinanza e in condizioni di assoluto decoro, sicché non sembrano necessari interventi di radicale rinnovamento o di sostituzione, se non per le esigenze di ammodernamento legate all'evoluzione dei metodi della didattica e alla riduzione dei consumi di energia. In questa direzione si muovono gli interventi razionalizzazione del patrimonio di edilizia scolastica in corso nel 2022, rivolti oltre che al rinnovamento anche all'accorpamento di alcuni istituti (in costruzione la nuova sede della scuola primaria Vittorino da Feltre).

Quanto all'accessibilità degli istituti scolastici, che risultano prevalentemente raccolti nell'area centrale, l'immagine offerta dall'applicazione dei parametri dettati dal DM del 1975 (Figg. 34, 36, 38) non rende giustizia alla situazione sassuolese che, grazie alle dimensioni contenute dell'area urbana, consentirebbe spostamenti agevoli in "mobilità dolce", anche per distanze superiori a quelle indicate nelle carte sopra riportate, se solo le strade urbane fossero più confortevoli e meno ingombre di automobili in sosta.

L'unica esigenza meritevole di attenzione sembra essere determinata dalla limitata dotazione di attrezzature per lo sport: le palestre esistenti appaiono insufficienti a rispondere contemporaneamente alle esigenze della didattica, incrementate dall'obbligatorietà dell'educazione fisica a partire dalla quinta elementare, e alla domanda delle associazioni sportive che utilizzano le palestre fuori dall'orario scolastico. Inoltre un istituto scolastico, la secondaria di primo grado Giacomo Cavedoni, è priva di palestra e deve utilizzare strutture esterne.

Infine va citata la presenza di diversi istituti per l'istruzione superiore, in parte distribuiti nell'area centrale ed in parte concentrati nel polo scolastico provinciale di Piazza falcone e Borsellino, del quale è previsto l'ulteriore sviluppo.

Scuola secondaria di II grado			
NOME	alunni 21/22	alunni 20/21	alunni 19/20
Liceo A.F. Formiggini Succursale			
A.F.Formiggini Scientifico e classico	1429	1423	1399
I.P.S.C. Elsa Morante	209	187	184
I.T.C.G. Alberto Baggi	918	902	873
I.I.S. Volta - SEZIONE TECNICA	1002	991	860
I.I.S. Volta - SEZ. PROFESSIONALE	369	348	376
I.I.S. Volta - SEZIONE LICEALE	350	335	331
	<b>4277</b>	<b>4186</b>	<b>4023</b>

L'insieme degli istituti scolastici superiori conta oggi circa 4.300 studenti a fronte di una popolazione in età scolare di circa 1.900 residenti in Sassuolo. Il dato dimostra la funzione eminentemente metropolitana, ossia riferita alla conurbazione del distretto ceramico pedemontana e non solo, svolta dal polo scolastico di sassuolo.

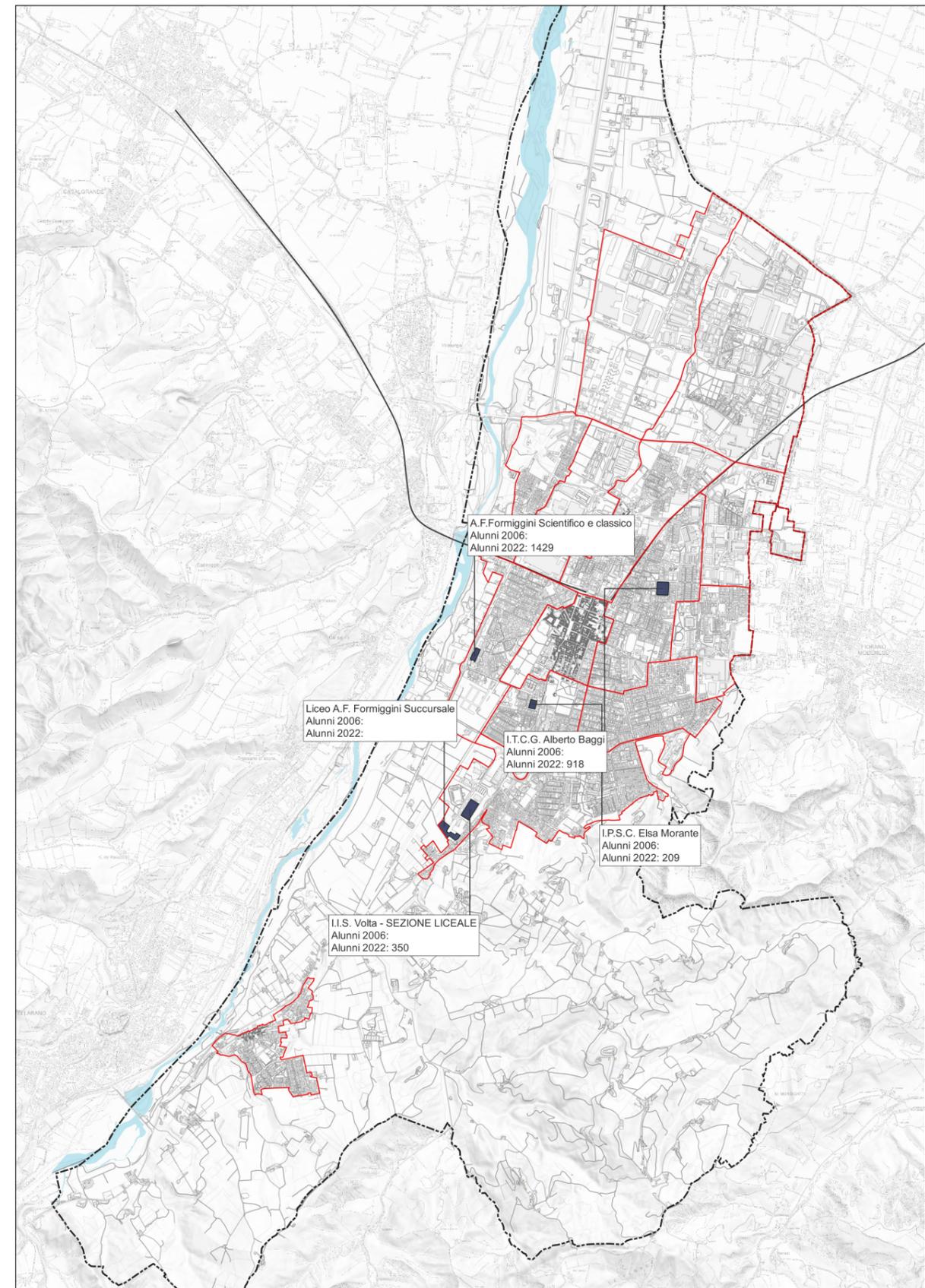


Fig.40 - Scuole secondarie di secondo grado: distribuzione e numero alunni (dati del 2006 non disponibili)

Oltre ai due temi sopra discussi si devono citare, per comporre il quadro della dotazione di servizi, anche immateriali, dei quali può fruire la comunità sassuolese, le moltissime associazioni culturali e sportive che possono contare su un patrimonio consistente di edifici e attrezzature che il Comune già destina allo sviluppo di tali attività.

Degna di nota è la presenza di due biblioteche, una delle quali rivolta in particolare ai più giovani, e del teatro Carani, di prossima riapertura, cui si aggiungerà la biblioteca prevista nell'edificio del teatro Politeama, della quale è in corso la progettazione. Il sistema verrà inoltre arricchito dal recupero dei fabbricati del complesso storico del Palazzo Ducale, nel quale troveranno posto un centro civico, sale di studio e attività culturali per i giovani (recupero della "antica paggeria" in Piazzale della Rosa).

Straordinariamente ricca è anche la dotazione di attrezzature per lo sport, sia pubbliche che private, fra le quali si segnala una gran quantità di campi di calcio, di varia dimensione, distribuiti in tutto il territorio comunale.

Un ruolo importante è anche giocato dalle manifestazioni ricorrenti, alcune di livello nazionale, che vengono organizzate con varia periodicità con il contributo e talvolta con la diretta iniziativa del Comune, fra i quali si contano, oltre al "Festival della Filosofia" di richiamo nazionale, eventi musicali, di promozione dei prodotti dell'agricoltura locale, eventi culturali diversi organizzati presso le biblioteche e altri siti, ecc.

La dotazione attuale di servizi appare più che adeguata, confermando il ruolo di polarità locale esercitato da Sassuolo che implica la concentrazione in questo sito di servizi maggiori: l'ospedale, il polo scolastico provinciale.

Non sono riscontrabili carenze particolari né per quanto riguarda gli immobili né per quanto riguarda gli spazi (aree verdi, capi sportivi). In questo quadro di sostanziale completezza del sistema delle dotazioni pubbliche emergono come linee di lavoro principali:

- **la valorizzazione delle strutture presenti ed in particolare dello straordinario patrimonio culturale costituito principalmente dal Palazzo Ducale e dalle strutture a questo annesse**, ma anche da altri edifici che possono essere efficacemente restituiti alla frequentazione pubblica, come dimostrano le esperienze del Teatro Carani e del Teatro Politeama, quest'ultima appena agli inizi;
- **la migliore qualificazione degli spazi pubblici**, non solamente di quelli centrali, con interventi che favoriscono lo sviluppo della "mobilità dolce";
- **il recupero a fini di riequilibrio ecologico delle molte aree inedificate intercluse nell'agglomerato urbano**, che costituiscono un prezioso fattore potenziale di contrasto e adattamento ai cambiamenti climatici ed un fattore importante per l'avvio di una prima risposta ai problemi di drenaggio urbano.

A integrazione delle strutture pubbliche presenti ed a sostegno dell'associazionismo sportivo e culturale si prospettano inoltre interventi puntuali, emersi nel corso del confronto e delle consultazioni preliminari che riguardano:

- la realizzazione del **Polo Musicale**, già proposto in via Pia, che potrà avvalersi dell'attività dei molti gruppi e associazioni che operano in questo settore;
- l'integrazione della dotazione di edifici per lo sport (**palestra polifunzionale**), in risposta alla straordinaria vitalità del settore oltre che alle esigenze di talune strutture scolastiche.

## 8. La città storica

Il centro storico di Sassuolo e gli altri nuclei e complessi edilizi storici presenti nel territorio comunale sono stati analizzati e descritti, nel loro insieme e nelle diverse componenti, sia nella documentazione che accompagna il lungo elenco di strumenti urbanistici generali che si sono avvicendati sulla scena urbana sia nella vasta letteratura già ampiamente citata.

Di seguito si riprendono in sintesi solamente gli elementi essenziali della perdurante qualità del centro da salvaguardare e valorizzare con la nuova disciplina di piano.

### 8.1 Il centro di Sassuolo

La qualità del centro dipende in egual misura dall'entità degli elementi storici presenti (il complesso monumentale del Palazzo Ducale, il fronte porticato della Piazza Garibaldi, singoli edifici di rilievo, ecc.) e dalla particolarità della morfologia urbana, frutto in egual misura della particolarità geografica del sito e della riforma barocca.

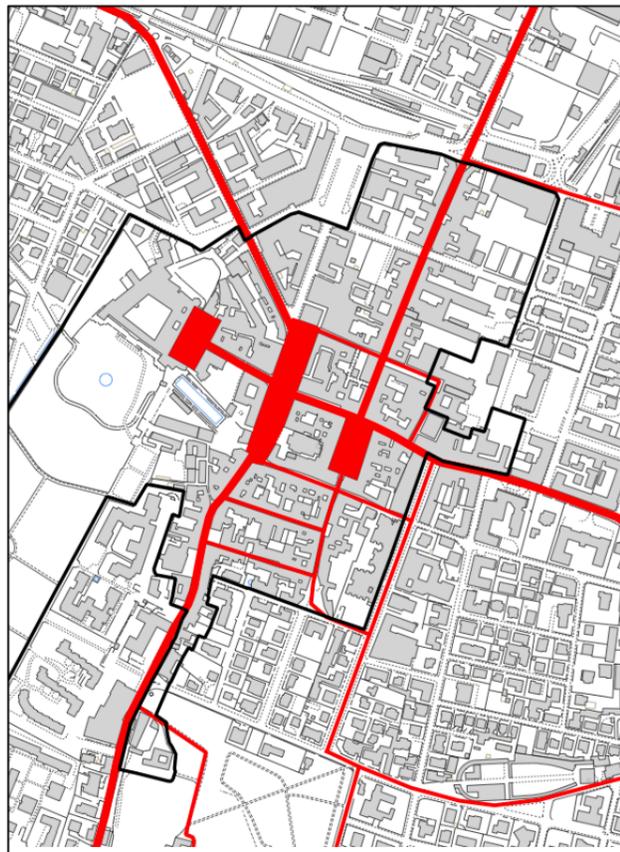


Fig. 41 - La viabilità storica e il sistema delle piazze

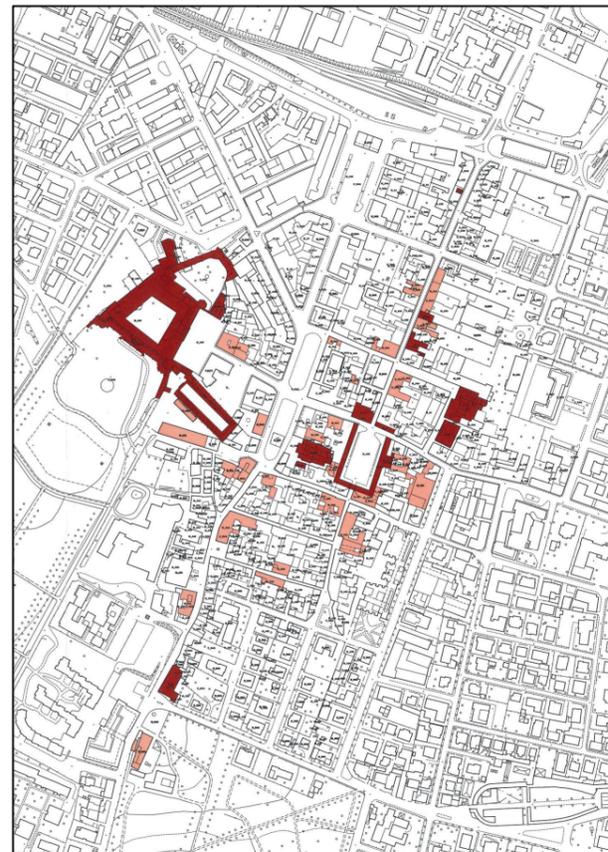


Fig. 42 - Estratto della Tav. 7.2 del PSC 2009 con individuazione dei fabbricati soggetti a restauro scientifico e a restauro e risanamento conservativo

Colpisce in particolare per la sua chiarezza il sistema urbano costituito dalle tre piazze innestate sulla direttrice est - ovest, che risolve con grande efficacia il disallineamento delle direttrici storiche verso sud (attuale via Cavallotti) e verso nord (attuali via Menotti e il sistema via Pia - via Regina Pacis).

La straordinaria forza del disegno urbano porta in secondo piano le pur rilevanti differenze di qualità dell'architettura dei fabbricati che delimitano anche le aree più centrali: grazie alla chiarezza dell'impianto anche gli edifici più recenti, che occupano una parte considerevole degli isolati del centro, possono partecipare a pieno titolo della qualità del luogo.

Eccettuati gli edifici monumentali ed i pochi esempi di edilizia di qualche pregio (cfr. Fig. 42) il tessuto edilizio del centro è costituito da fabbricati in linea, raramente a più di tre piani fuori terra, aggregati in isolati densamente edificati e pressoché privi di spazi interni di qualche importanza<sup>27</sup>.

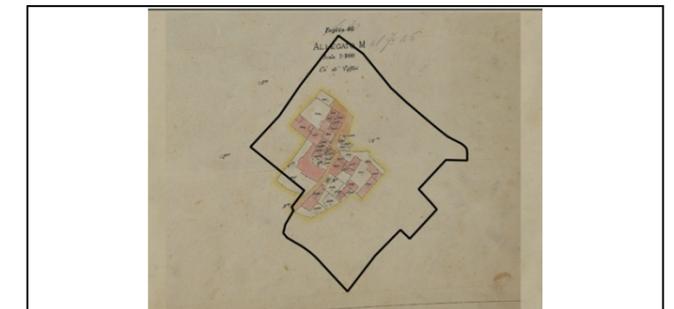
La particolare qualità del centro è giocata sul salto di scala fra l'ambiente angusto e ombreggiato delle strade e la grande dimensione e la luminosità delle piazze che improvvisamente interrompono l'edificazione continua e compatta degli isolati:

### 8.2 Altri complessi edilizi di interesse storico

Oltre al centro della frazione di San Michele dei Mucchietti, il territorio di Sassuolo ed in particolare l'agglomerato urbano, sono costellati di un gran numero di complessi edilizi di origine storica, di varia entità e qualità, che meritano una maggiore rispetto alla semplice catalogazione dei singoli fabbricati di qualche interesse storico testimoniale.



La frazione di San Michele non presenta edifici di particolare rilievo ma conserva intatto il suo impianto longilineo, distribuito lungo il vecchio tracciato della provinciale. La posizione appartata e la riconoscibilità del nucleo centrale contribuiscono a mantenerne l'identità.



La località Pifferi è in realtà un piccolo borgo rurale immerso nella campagna ai piedi della collina. Conserva quasi intatto l'impianto originario ed anche la relazione col paesaggio agricolo, non compromessa da edificazioni recenti.



Il complesso rurale della Casiglia deve il suo interesse non tanto al legame con la villa, attuale sede di Confindustria Ceramica, ma piuttosto alla particolarità del grande fabbricato centrale ed alla sua straordinaria collocazione, al centro del comparto industriale in una delle poche aree intatte rimaste lungo il Canale di Modena.



Il complesso di Quattro Ponti conserva una forte identità a dispetto del modesto valore dei fabbricati che lo compongono e che tuttavia conferiscono al sito una connotazione particolare grazie anche al rapporto con lo spazio pubblico.

La qualità della città storica appare indissolubilmente legata al rapporto col territorio della campagna e della collina, come si è formato attraverso gli interventi dei Duchi d'Este a partire dal XVII secolo. Gli elementi, i singoli edifici, i tracciati e quindi la forma della città portano ancora ampiamente riconoscibili i segni di quelle trasformazioni e rappresentano ancora oggi uno dei fattori principali dell'attrattività di Sassuolo.

<sup>27</sup> Vedi al riguardo la "classificazione degli edifici e delle aree" contenuta nella Tav. 3.1 del RUE, febbraio 2013, ancora largamente attuale.

Fig. 43 - Istituto Geografico Militare - Foglio 86 - I.S.O.



Levata nel 1884



Aggiornata nel 1924