



Comune di Modena

**Consiglio Comunale
Gruppo consiliare
Modena in Ascolto**

Modena, 11/08/2025

Al Sindaco di Modena

Alla Giunta Comunale

Al Presidente del Consiglio Comunale

Al Consiglio Comunale

INTERROGAZIONE

Oggetto: Comparto ‘Vaciglio’ / 2 – Problematiche gestionali di alloggi ERS in locazione – problemi di sicurezza del comparto

Premesso che

- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 57 del 19/07/2018 è stata approvata la Convenzione, da stipulare con la Società Modena Estense S.p.A., con sede a Carpi (MO), Via Carlo Pisacane, 2, per la concessione in diritto di superficie dell'area denominata “macrolotto B1” nel PUA “Morane - Vaciglio”, di proprietà comunale, relativa alla realizzazione di un intervento edilizio di “Social housing” costituito da n° 125 alloggi e relative pertinenze da destinare alla locazione per 15 anni;
- Modena Estense S.p.A. è una società promossa da due imprese di costruzione del territorio modenese: CMB Cooperativa Muratori e Braccianti e AeC Costruzioni;
- in data 7/3/2019 è stata stipulata tra il Comune di Modena e Modena Estense S.p.A. la “Convenzione per la concessione del diritto di superficie su aree edificabili del Comune di Modena per la realizzazione di interventi di Edilizia Residenziale Sociale da concedere in locazione ai sensi del D.M. 22 aprile 2008 e del Regolamento di edilizia agevolata e convenzionata del Comune di Modena -Area

“Nuova Estense – Vaciglio” – Z.E. 30 area 04;

- in data 9/6/2020 la Giunta comunale con Delibera n. 264/2020 ha approvato l’Avviso pubblico per la formazione di due elenchi per la assegnazione in locazione convenzionata a termine di n. 80 alloggi di edilizia residenziale sociale in diritto di superficie” presentato dalla Società Modena Estense S.p.A. per la selezione dei conduttori avviso successivamente pubblicato dalla medesima società;
- gli edifici sono stati ultimati nella seconda metà del 2021 e i primi residenti hanno iniziato ad entrare nei primi mesi del 2022;
- i 5 edifici sono stati successivamente acquistati per intero dal Fondo Emilia Romagna Social Housing, un Fondo comune di investimento gestito da Investire SGR, una società di gestione del risparmio (SGR) che opera nel settore immobiliare, facente parte del gruppo Banca Finnat; lo stesso fondo è partecipato, tra gli altri, dalla Fondazione di Modena e dal Fondo Investimenti per l’Abitare, gestito da CDP Immobiliare SGR del Gruppo Cassa Depositi e Prestiti;
- gli edifici in oggetto sono ubicati in via Nilde Iotti, identificati coi numeri civici 72, 94, 108, 120 e 126 (ai civici 76 e 90 vi sono le due sale condominiali comuni, annesse rispettivamente ai civici 72 e 94);
- il Comune è soggetto coinvolto in questo intervento per i numerosi ruoli che ricopre, in particolare in quanto sottoscrittore della Convenzione (e quindi percettore del contributo per la concessione del diritto di superficie, pari a 671.798,50), in quanto soggetto proprietario dell’area in cui sorgono gli immobili ed a cui ritornerà la piena proprietà degli stessi al termine della concessione del diritto di superficie, in quanto soggetto che verifica il rispetto dei requisiti previsti dal RUE (Regolamento Urbanistico Edilizio), nonché in quanto soggetto a cui Modena Estense ha dato in locazione 23 appartamenti dei 124 totali, che il Comune gestisce principalmente attraverso Agenzia Casa;
- il sistema di Edilizia Residenziale Sociale (ERS), di cui questo intervento fa parte, è sempre stato considerato di particolare rilevanza per l’Amministrazione comunale modenese che lo ha sostenuto e promosso come principale soluzione per rispondere alle esigenze abitative della famiglie a reddito medio-basso (cfr. ad esempio il recente convegno “Il piano casa del Comune di Modena: dialogo con la Città”, tenutosi il 17 aprile scorso);
- a sostegno della realizzazione e della gestione di alloggi ERS le Istituzioni, ed in particolare le Regioni, erogano contributi pubblici;

premesso ulteriormente che

- in considerazione del fatto che si tratta di un intervento di housing sociale, in fase di realizzazione era stata prevista la presenza di un “Gestore sociale” avente il compito di selezionare gli inquilini, coinvolgere i residenti in azioni volte a sviluppare il senso di comunità e appartenenza e garantire il rispetto del bene comune da parte dei residenti;
- detto gestore è stato successivamente selezionato direttamente da Investire SGR nella figura dell’impresa sociale bolognese Open Group, e detto soggetto ha sviluppato un progetto sociale denominato "Modena Social District", con l’obiettivo di creare “una vera e propria comunità tra le famiglie” (Comunicato stampa Comune di Modena del 29/10/2021) che sarebbero entrate negli alloggi;
- un altro elemento tipico dell’housing sociale presente negli immobili sono i Servizi Integrativi all’Abitare (SIA), ovverossia spazi, locali e dotazioni destinati ai residenti, ma aperti anche ai non residenti, in cui organizzare attività comuni e autogestite, allo scopo di favorire la creazione di reti sociali e rapporti di condivisione;
- tra i compiti del Gestore sociale rientrava anche la progettazione partecipata coi residenti delle attività negli spazi destinati ai SIA, dall’ideazione fino alla realizzazione pratica dell’attività, “proponendo gruppi di interesse che lavorino alla costituzione di un calendario condiviso di attività tagliate su target e ambiti specifici” e strutturando “strumenti di valutazione e monitoraggio delle attività, in modo da consentire l’utilizzo degli spazi in maniera continuativa ed efficiente” (Comunicato stampa Comune di Modena del 29/10/2021);

rilevato che

- a maggio 2024 gli inquilini degli edifici di cui sopra si sono costituiti nel Comitato “Inquilini Parco Estense” ed hanno iniziato a fare pubbliche denunce, attraverso lettere e conferenze stampa, rispetto a numerose problematiche realizzative e gestionali che si sono manifestate già fin dall’ultimazione delle 5 palazzine;
- tra le numerose segnalazioni in particolare il Comitato lamenta che:
 - i costi di gestione addebitati dalla proprietà sono elevati e crescenti di anno in anno, per cui in particolare le spese di manutenzione e conduzione delle caldaie sono raddoppiate ed il costo per la luce delle scale è triplicato dal 2023 al 2024, ed il costo della fornitura idrica addebitato è sensibilmente superiore ad un costo ordinario di questa fornitura;
 - la proprietà non fornisce adeguata documentazione (ad es. fatture) a supporto dei

- costi sostenuti, in quanto gli immobili avendo un unico proprietario non sono condomini e quindi non sono assoggettati agli obblighi di rendicontazione e trasparenza previsti dal Codice Civile per i condomini;
- in caso si verifichino guasti agli impianti (elettrico, idraulico, termico, automatismi vari....) i tempi di intervento per le riparazioni/sostituzioni sono molto lunghi, anche dell'ordine di alcuni mesi, da parte del building manager (soggetto cui la proprietà ha demandato la gestione); peraltro spesso il building manager invia ditte provenienti da località distanti che addebitano anche significativi oneri aggiuntivi di trasferta;
 - l'attività del Gestore sociale si limita unicamente all'attivazione di un punto di ascolto, per tre ore la settimana, ma lo stesso non svolge nessun ruolo attivo né per farsi carico delle segnalazioni dei residenti né per favorire il dialogo con la proprietà né tantomeno coi giovani di cui al punto seguente, ed il suo ruolo è sostanzialmente sconosciuto a chi abita negli immobili;
 - non risulta neppure a memoria dei residenti che lo stesso Gestore abbia svolto attività di coprogettazione per l'utilizzo degli spazi destinati ai SIA;
 - inoltre lo stesso Comitato ha recentemente segnalato che in particolare dopo l'apertura del collegamento tra via Morane e via Felicia Bartolotta (collegamento sud del comparto) il parchetto adiacente gli edifici ha iniziato ad essere frequentato in maniera assidua da un gruppo di giovani, che si sarebbero resi responsabili di atti intimidatori e vandalici tra cui minacce a persone anziane, incendi nel bosco adiacente al parco, picconate ai muri delle abitazioni e delle strutture pubbliche, danneggiamenti alle autovetture, incendio di fumogeni, urla e schiamazzi a tutte le ore del giorno e della notte, creando un clima di insicurezza e di paura tra i residenti;

ritenuto che

- gli elevati costi di gestione riducono significativamente i benefici economici legati agli alloggi ERS legati al fatto di avere affitti allineati a quelli a canone concordato, caratteristica tipica di questa tipologia di alloggi;
- la presenza dei problemi sopra elencati sia ancora meno tollerabile in edifici in cui vi è una significativa presenza di anziani, bambini persone con disabilità, famiglie numerose e monogenitoriali;
- il grado di soddisfazione dell'utenza a seguito di tutte queste problematiche sia particolarmente basso, al punto che gli stessi hanno dato vita ad un Comitato;

si interrogano il Sindaco e la Giunta comunale

- 1) se sussistano vincoli negli accordi intercorsi con la proprietà e/o più in generale nella normativa riguardante gli alloggi ERS che fissino un limite massimo per i costi di gestione imputabili agli inquilini o sussista la più totale discrezionalità da parte della proprietà;
- 2) quali siano le 2 soluzioni impiantistiche proposte per i consumi energetici dal soggetto realizzatore nella Relazione Energetica di cui all'art. 5 della Convenzione, quale soluzione sia stata adottata, quali erano i costi di gestione previsti nelle 2 soluzioni e se i consumi attuali siano in linea con le previsioni contenute nella Relazione;
- 3) se il Comune abbia effettuato verifiche riguardo alle spese di gestione sostenute per gli alloggi assegnati a sé stesso, in particolare per i consumi energetici ed idrici, e se li abbia ritenuti congrui o eccessivi;
- 4) se il Comune ritenga opportuno farsi parte attiva per richiedere alla proprietà di impegnarsi a fissare dei tempi massimi di intervento per gli interventi di riparazione e di manutenzione, sia per tutelare categorie deboli, sia per proteggere un bene che potrebbe in futuro rientrare nella proprietà pubblica;
- 5) se l'Amministrazione comunale abbia svolto verifiche sul funzionamento del progetto sociale riguardante gli alloggi in oggetto e se ritenga che l'attività del Gestore sociale sia in linea con quanto previsto inizialmente e che abbia portato alla effettiva creazione di un clima comunitario e familiare tra gli inquilini e con la proprietà;
- 6) se la Polizia Municipale sia già intervenuta nell'area in occasione di alcuni degli episodi sopra segnalati, se abbia riscontrato la fondatezza delle segnalazioni e quali azioni siano state intraprese e quali si abbia intenzione di intraprendere per evitare la continuazione degli atti sopra riportati;
- 7) in considerazione del fatto che attualmente sono in fase di realizzazione diversi alloggi ERS nel territorio comunale (ad es. all'interno del comparto ex Mercato Bestiame), se non ritenga opportuno inserire negli accordi coi soggetti attuatori specifiche clausole per evitare il verificarsi di analoghi problemi, in particolare con riferimento ai punti 1), 4) e 5)

della presente interrogazione.

Il consigliere firmatario

Andrea Mazzi

SI AUTORIZZA LA DIFFUSIONE A MEZZO STAMPA