



Comune di Modena

FRONTESPIZIO PROTOCOLLO

L'originale del presente documento redatto in formato elettronico è conservato dall'ENTE secondo normativa vigente. Ai sensi dell'art. 3 c4-bis D. Lgs 82/2005 e s.m.i., in assenza del domicilio digitale le amministrazioni possono predisporre le comunicazioni ai cittadini come documenti informatici sottoscritti con firma digitale o firma elettronica avanzata ad inviare ai cittadini stessi copia analogica di tali documenti sottoscritti con firma autografa sostituita a mezzo stampa predisposta secondo le disposizioni di cui all'art. 3 del D. Lgs 39/1993.

PROTOCOLLO N. 239193/2026 DEL 23/06/2026

CLASSIFICAZIONE 06.02 - 2026/2

**OGGETTO: RISPOSTA A INTERROGAZIONE: "RESIDENZIALITA' PRESSO L'IMMOBILE SITO
IN VIA PORTA 21, MODENA"**

Allegati:

- CF - PULITANO Residenzialita immobile Porta 21 Modena_signed.pdf
80A3225D1244F7C1084536B418C5CF6C9F214DBC27593556AE6900ACCB28CFABF817C0DC5B431B59
B3D0E4CF861A27FB657752D064506D323A6E7FBD46C79FC2



Comune di Modena

Assessorato Urbanistica, Edilizia, Aree produttive, Verde, parchi e forestazione urbana

Interrogazione a risposta scritta
Gruppo Consiliare "Fratelli d'Italia" - Prot. n. 166016 del 29/04/2026
Consigliere Ferdinando Pulitanò

Oggetto:
RESIDENZIALITÀ PRESSO L'IMMOBILE SITO IN VIA PORTA 21, MODENA

INTERROGAZIONE A RISPOSTA SCRITTA

Il sottoscritto **Ferdinando Pulitanò**, Consigliere comunale di Fratelli d'Italia - Giorgia Meloni

Premesso che:

- *L'immobile sito in Modena, Via Porta n. 21, risulta essere di proprietà privata e i locali posti al piano terra dello stesso sono stati concessi in gestione all'Associazione Porta Aperta;*
- *Si legge sul sito ufficiale: "Porta Aperta opera per contrastare povertà e disuguaglianze e per garantire un presente e un futuro dignitoso a chi è in difficoltà, favorendo l'inclusione sociale e il pieno sviluppo di ogni persona."*

Premesso inoltre che:

- *Tali spazi al piano terra del civico 21 di Via Porta, erano in precedenza occupati da attività commerciali;*
- *Da diverse segnalazioni risulta tuttavia che detti locali siano stabilmente utilizzati per finalità abitative e di accoglienza notturna, con una configurazione degli spazi interni (posti letto, servizi) tipica della funzione residenziale.*

Considerato che:

- *Il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) e il vigente PUG (Piano Urbanistico Generale) di Modena disciplinano rigorosamente il mutamento di destinazione d'uso;*
- *L'utilizzo di locali commerciali a scopo abitativo richiede il rispetto di precisi standard igienico-sanitari (rapporti aero-illuminanti, altezze minime, dotazioni impiantistiche) e l'ottenimento della relativa agibilità per uso residenziale.*

Rilevato che:

- *Il recente D.L. "Salva Casa" (69/2024), pur semplificando i cambi di destinazione d'uso senza opere, non esenta dal deposito dei titoli abilitativi necessari e dal rispetto delle norme di sicurezza e sanità;*
- *Il Comune di Modena ha approvato criteri per il "riutilizzo temporaneo" di immobili per fini sociali (Art. 16 L.R. 24/2017).*

Tutto ciò premesso,

si interroga l'Amministrazione Comunale per sapere:

- *Qual sia l'attuale destinazione d'uso urbanistica e la categoria catastale dei locali al piano terra dell'immobile in oggetto;*
- *Se risultino presentate ai competenti uffici comunali pratiche edilizie (CILA o SCIA) volte al mutamento di destinazione d'uso da commerciale/servizi a residenziale o a "struttura di accoglienza";*
- *Se i locali siano in possesso del Certificato di Agibilità per uso abitativo e se rispettino i requisiti minimi previsti dal Regolamento d'Igiene;*
- *Se siano stati effettuati sopralluoghi dalla Polizia Locale o dai Vigili del Fuoco per verificare il numero massimo di persone ospitabili in sicurezza e se l'attuale utilizzo sia conforme alle normative antincendio vigenti per le strutture collettive.*
- *Qualora l'uso abitativo sia configurato come "temporaneo" (ai sensi dell'Art. 16 L.R. 24/2017), se sia stata emessa specifica autorizzazione che ne deroghi la destinazione ordinaria e per quale durata limitata.*

RISPOSTA ALL'INTERROGAZIONE

PREMESSA:

anche sulla base delle verifiche effettuate sui vari gestionali in uso, sia al Servizio Edilizia che ai Servizi Demografici, si deve desumere che le osservazioni presentate si riferiscano ai locali siti al piano terreno di via Porta 41 e non al civico 21.

Qual sia l'attuale destinazione d'uso urbanistica e la categoria catastale dei locali al piano terra dell'immobile in oggetto;

Risposta: Con riferimento alla richiesta dell'attuale destinazione urbanistica dell'immobile oggetto di interrogazione, si informa che, con riferimento alla disciplina del PUG,

l'edificio ricade nel tessuto CQ1 residenziale, che ammette la possibilità di insediare le seguenti funzioni:

- abitativa (quali per esempio attività ricettive extra alberghiere, studentati);
- turistico-ricettive (quali per esempio alberghi, spazi congressuali);
- produttive (quali per esempio attività manifatturiere, artigianali, magazzini);
- direzionali (quali per esempio studi professionali, assicurazioni, attività culturali);
- commerciali (quali per esempio negozi, pubblici esercizi);
- rurali (quali per esempio consorzi di prodotti tipici).

Con riferimento alla richiesta della **categoria catastale**, risulta che l'immobile, identificato catastalmente al Foglio 174, mappale 190, subalterno 36, abbia **destinazione d'uso negozio e uffici**, come si evince dall'allegata planimetria.

Dalle verifiche svolte si è riscontrato che i locali che l'osservante dichiara che siano destinati ad uso abitativo, siano quelli individuati dal civico 33 al civico 41, con accesso dal medesimo civico 41.

Le ricerche effettuate sui gestionali in uso al Servizio Edilizia hanno prodotto i seguenti risultati:

- Foglio 174 Mappale 183: dall'anno 1957 all'anno 2022, nessun titolo per cambio di destinazione d'uso dell'immobile;
- Foglio 174 Mappale 190: dall'anno 1964 all'anno 2026, nessun titolo edilizio per cambio di destinazione d'uso dell'immobile.

Considerando che la richiesta riguardi il civico 41 di Via E. Porta, si precisa che l'immobile presenta accessi secondari ai civici 31-33-35-37-39.

Se risultino presentate ai competenti uffici comunali pratiche edilizie (CILA o SCIA) volte al mutamento di destinazione d'uso da commerciale/servizi a residenziale o a "struttura di accoglienza";

Risposta: Nelle banche dati del Comune di Modena, non sono presenti titoli edilizi per cambio di destinazione d'uso **da commerciale ad abitativo** riconducibili all'associazione "Porta Aperta", limitatamente a via Porta.

Tuttavia, ai sensi dell'art. 71, comma 1, del D. Lgs. 3/7/2017 n. 117 - Codice del Terzo Settore, "... **Le sedi degli enti del Terzo settore e i locali in cui si svolgono le relative attività istituzionali, purché non di tipo produttivo, sono compatibili con tutte le destinazioni d'uso omogenee (...) indipendentemente dalla destinazione urbanistica...**". Si può quindi ritenere **che l'utilizzo dell'immobile quale residenza temporanea di persone sostenute dall'associazione Porta Aperta sia compatibile,**

a prescindere dal cambio di destinazione d'uso dello stesso, in quanto il titolo non è necessario. Da verifiche effettuate sul gestionale in uso ai Servizi Demografici, risultano residenti sei persone nei locali oggetto di interesse.

Se i locali siano in possesso del Certificato di Agibilità per uso abitativo e se rispettino i requisiti minimi previsti dal Regolamento d'Igiene;

Risposta: Tenuto conto che, come già esplicitato in precedenza, non risultano presentati titoli edilizi recenti sull'immobile in oggetto, il certificato di agibilità è riferito alla originaria licenza edilizia numero 60/1964. Per quanto riguarda gli aspetti igienico sanitari, gli uffici non possiedono informazioni recenti in merito.

Se siano stati effettuati sopralluoghi dalla Polizia Locale o dai Vigili del Fuoco per verificare il numero massimo di persone ospitabili in sicurezza e se l'attuale utilizzo sia conforme alle normative antincendio vigenti per le strutture collettive.

Risposta: Sentita la Polizia Locale, è stato effettuato un sopralluogo il giorno 20 maggio 2026 al fine di verificare lo stato dei luoghi, ma senza esiti concreti in quanto i locali risultavano chiusi e non ispezionabili. Per quanto riguarda gli aspetti antincendio, gli uffici non possiedono informazioni recenti in merito.

Qualora l'uso abitativo sia configurato come "temporaneo" (ai sensi dell'Art. 16 L.R. 24/2017), se sia stata emessa specifica autorizzazione che ne deroghi la destinazione ordinaria e per quale durata limitata.

Risposta: L'articolo 16 della LR 24/2017 disciplina gli usi temporanei limitatamente agli edifici dismessi o in via di dismissione.

Nel caso in esame l'uso abitativo, ancorché temporaneo, non necessita di titolo autorizzatorio in quanto la normativa di riferimento, così come sopra già riportato, è il D.Lgs 117/20217 (Codice del Terzo Settore).

L'Associazione Porta Aperta è un'organizzazione di volontariato iscritta al RUNTS - Registro Unico Nazionale Terzo Settore, che annovera tra le attività di competenza:

- Attività 4: Q - Alloggio sociale, nonché ogni altra attività di carattere residenziale temporaneo diretta a soddisfare bisogni sociali, sanitari, culturali, formativi o lavorativi;
- Attività 8: A - Interventi e servizi sociali;
- Attività 11: R - Accoglienza umanitaria ed integrazione sociale dei migranti;

Per quanto di competenza, si può quindi affermare che l'utilizzo dell'immobile quale residenza temporanea di persone sostenute dall'associazione sia compatibile a prescindere dal cambio di destinazione d'uso dello stesso, in quanto titolo non necessario.

Allegati:

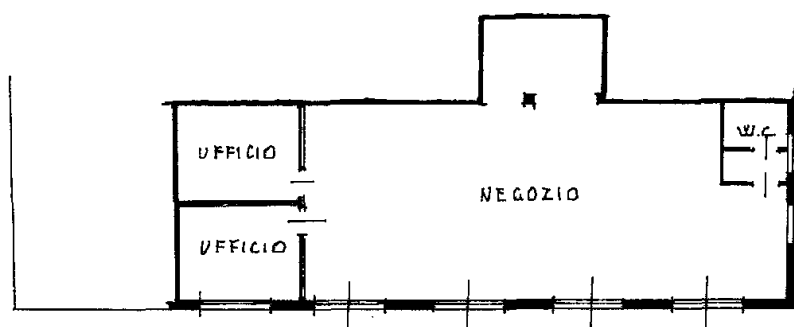
- Estratto di mappa catastale

L'Assessore
Carla Ferrari

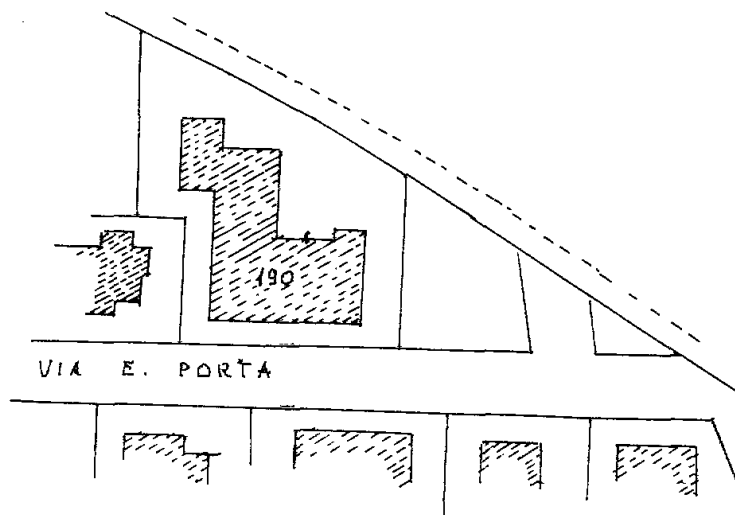


87

Planimetria di u.i.u. in Comune di MODENA via E. PORTA civ. 35/41



VIA E. PORTA
PIANO TERRA R=3.00



VIA E. PORTA

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, cognome e nome)

MAZZI GIUSEPPE

Iscritto all'albo dei Geometri

della provincia di MODENA n. 656

data Firma [Signature]

RISERVATO ALL'UFFICIO

Identificativi catastali
F. 174
n. 190 sub. 36

911