



Comune di Modena

Assessorato Urbanistica, Aree produttive, Verde, Parchi e forestazione urbana

Interrogazione a risposta scritta

Gruppo Consiliare "F.Ili d'Italia" - Prot. 17744 del 13/01/2025

Consigliere Ferdinando Pulitano

Oggetto:

“Aggiornamento in merito al "Direzionale Manfredini”

INTERROGAZIONE A RISPOSTA SCRITTA

Rilevato che:

- *a marzo 2024 il precedente sindaco di Modena ha annunciato l'acquisto dell'immobile da parte degli imprenditori, fatto venuto ribadito anche recentemente a mezzo stampa, attraverso la pubblicazione di rendering del progetto di riqualificazione;*
- *in risposta ad una interrogazione, prima e ad un accesso agli atti, poi, l'Assessore competente ha risposto che ad oggi (leggi alla data della risposta all'interrogazione), non vi sono progetti né istanze relative all'edificio in oggetto;*
- *ciò nonostante, l'area si evidenzia attualmente transennata con le reti di cantiere e l'immobile in fase di riqualificazione posta la presenza di operai all'interno dello stabile;*
- *che un intervento così massiccio in quartiere residenziale necessita di pubblicità e informazione anche e soprattutto attraverso una interlocuzione con i residenti della zona, già ampiamente sfiduciati da un immobilismo durato trenta anni;*
- *inoltre il Fondo immobiliare proprietario del fabbricato ha maturato un debito tributario notevole nei confronti del Comune.*

si chiede al Sindaco e alla Giunta

1. *se gli stessi siano a conoscenza dei fatti;*
2. *quale sia il progetto di riqualificazione del Complesso immobiliare ovvero le istanze di riqualificazione predisposte dalla proprietà e depositate presso l'Amministrazione;*
3. *a quanto ammonti il debito tributario e quali siano le azioni che l'Amministrazione intende intraprendere al fine di recuperare il credito tributario nei confronti della Società.*

RISPOSTA ALL'INTERROGAZIONE

In merito al quesito di cui al punto 1.

I fatti richiamati dall'interrogante sono noti al Sindaco e alla Giunta, in considerazione dell'enfasi con la quale la stampa ed i canali televisivi locali hanno dato spazio, sia nell'ultima parte dello scorso anno 2024 che all'inizio dell'anno in corso, ai vari annunci a cui si è assistito.

In merito al quesito di cui al punto 2.

In premessa, si precisa che, a tutt'oggi non è stato depositato alcun "*progetto di riqualificazione del complesso immobiliare*" nè "*istanze di riqualificazione predisposte dalla proprietà e depositate presso l'Amministrazione*" che abbiano attinenza con i rendering pubblicizzati sui quotidiani e negli spazi televisivi dedicati all'edificio del cd "Direzionale Manfredini".

Con riferimento ai titoli edilizi aventi ad oggetto il Direzionale Manfredini, solo alla fine di gennaio (23.01.2025) è stato possibile incontrare il rappresentante del Fondo NAMIRA SGR PA, attuale titolare della proprietà e si precisa quanto segue:

- fino alla data dell'incontro sopra citato del 23.01.2025, l'ultima pratica presentata al Comune di Modena risaliva al 2014, quando fu presentata una CILA ordinaria per cambio di destinazione d'uso senza opere da D/5 (Istituti di credito, cambio ed assicurazioni) ad A/10 (uffici e studi privati), presentata dall'allora proprietà del Fondo NUMERIA SGR SPA. (Pratica n. 541 del 2014 acquisita al protocollo n. 30396 del 13.03.2014);
- in data 24.01.2025 assunto al protocollo n. 33984, è stata presentata allo Sportello (SUE) la CILA n. 134/2025, presentata come tardiva dopo l'inizio dei lavori;
- in data 27/01/2025 il SUE, a seguito di sorteggio pratiche per controlli di merito, non avendo proceduto alla dichiarazione d'inefficacia di cui al comma 7, art. 7 della L.R. n. 15 del 2013, ha assegnato la pratica al Servizio Trasformazioni edilizie per l'esame di merito di cui al comma 8 del citato art. 7 della L.R. n. 15/2013;
- in data 28/01/25 è stato comunicato l'avvio del procedimento per la validazione del titolo presentato, validazione che, in assenza di richiesta di pareri di enti esterni, prevede teoricamente la sua conclusione nel termine di 30 giorni;
- in data 28/01/2025, il titolare della CILA n. 134/2025 ha presentato documentazione integrativa di natura spontanea, acquisita agli al prot. n. 40304;
- in data 30/01/2025, con nota prot. n. 43315 si è provveduto all'invio della comunicazione di avvio del procedimento di controllo a campione della pratica in oggetto, conformemente a quanto previsto dall'articolo 7, comma 8 e art. 14, comma 5 della L.R. n. 15/2013, ed inoltre in ossequio a quanto disposto con delibera di Giunta comunale n. 163 del 19/04/2023;
- in data 05/02/2025 (prot. n. 51001/2025) è stato trasmesso Provvedimento di conformazione e contestuale richiesta di documentazione integrativa ai sensi dell'articolo 19, comma 3, della Legge n. 241 del 1990 e dell'articolo 14, comma 8, della L.R. n. 15/2013, con il quale è stato ordinato di sospendere i lavori e di procedere all'integrazione della pratica con le relative variazioni progettuali entro il termine di 30 giorni.

La CILA presentata è riferita, come da dichiarazione del progettista, su procura della proprietà (NAMIRA SGR PA) ad opere di Manutenzione Straordinaria (MS) e Demolizioni parziali da eseguirsi nell'immobile in oggetto, così come disposto dall'art. 7, comma 5 della citata legge regionale. L'attività istruttoria è tesa a verificarne la conformità di quanto asseverato alla normativa ed agli strumenti urbanistici vigenti, al fine poi di assumere, come nel caso *de quo*, i provvedimenti di cui ai commi 7 e 8 dell'art. 14 della L.R. 15/13.

La natura e i limiti degli interventi edilizi presentati: *Manutenzione straordinaria senza cambio d'uso*, e "*Demolizione parziale (tettoie)*", sono riconducibili a manutenzione dello stato di fatto con eliminazione di manufatti di natura accessoria e non si configurano quindi come "*progetto di riqualificazione del Complesso immobiliare*" nè come "*istanze di riqualificazione*", con riferimento a quanto richiesto dall'Interrogante.

Quindi nel provvedimento di richiesta di documentazione integrativa, sono stati chiesti chiarimenti in merito alla effettiva natura degli interventi che si intendono eseguire, in relazione al titolo edilizio che è stato presentato.

Oltre a quanto sopra, nella pratica presentata a gennaio 2025, sono state rilevate alcune incongruenze o indicazioni non corrette relativamente alla definizione dell'uso vigente del fabbricato. In particolare, negli elaborati presentati viene indicata la funzione "commerciale" che non corrisponde alla funzione "direzionale" assegnata a tale immobile dai titoli agli atti.

In merito al quesito di cui al punto 3.

La situazione debitoria nei confronti del Comune di Modena, da parte del Fondo Numeria Sviluppo Immobiliare – con società di gestione “Numeria S.G.R. SPA (C.F. 03900990262)” e attualmente, dal 04/12/2024, denominato Fondo Modena Life – con società di gestione “Namira S.G.R.P.A. (C.F. 05762970969)”, quale soggetto passivo d'imposta del fabbricato, in titolarità, sito in V.le Corassori/Mons. Della Valle, individuato catastalmente:

- fino al 31/03/2014: al foglio 138, particella 82, subalterno 2 in categoria D/5;
- dal 01/04/2014: al foglio 138, particelle 82 e 144 graffate, subalterno 7 in categoria catastale D/8; comprende:
 - pendenze, giuridicamente definitive, iscritte a ruolo di riscossione coattiva presso l'Agenzia delle Entrate-Riscossione, per le quali sono attivate le procedure agevolate di cui alla “rottamazione-quater” ed in corso di pagamento, con le seguenti risultanze aggiornate alla data del 03/02/2025:
 - importo iscritto a ruolo per IMU/TASI/TARI Euro 2.519.595,00;
 - importo riscosso Euro 787.977,53;
 - importo residuo Euro 1.713.617,47.

L'importo a residuo da pagare di Euro 1.713.617,47 è così suddiviso in:

- Euro 1.684.685,87 a titolo di IMU relativi ad avvisi di accertamento IMU dal 2012 al 2017;
- Euro 46.397,09 a titolo di TASI relativi ad avvisi di accertamento TASI dal 2015 al 2017;
- Euro 534,51 a titolo di TARI relativi ad avvisi di accertamento TARI dal 2017 al 2018.
- pendenze, accertate ed in gestione all'ufficio Tributi, per le quali sono in corso i pagamenti rateali (n. 36 rate) degli:
 - avvisi di accertamento esecutivi IMU di euro 311.433,00 e TASI di euro 23.530,00 notificati in data 19/10/2023 per l'anno d'imposta 2018;
 - avvisi di accertamento esecutivi IMU di euro 318.233,00 e TASI di euro 24.019,00 notificati in data 09/12/2024 per l'anno d'imposta 2019.

Le annualità successive a quelle già contestate e per le quali non risultano pagamenti d'imposta, se non saranno regolarizzate secondo i termini del ravvedimento operoso, saranno man mano accertate dall'ufficio, nei termini di legge, entro l'anno giuridicamente in scadenza: così l'annualità d'imposta 2020, se non regolarizzata spontaneamente, sarà accertata entro l'anno 2025, e così in avanti.

Tale modalità consentirà al soggetto passivo di provvedere sia al pagamento, anche in forma rateale, delle debenze d'imposta in accertamento da parte dell'Ufficio sia, nel contempo, di ottemperare alle debenze già accertate e definitive in riscossione coattiva presso l'Agenzia Entrate-Riscossione.

L'Assessore
Carla Ferrari