



Comune di Modena

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

Interrogazione

Gruppo Consiliare "F.Illi d'Italia" - Prot. 255914 del 7/07/2025

Consigliere Ferdinando Pulitanò

Oggetto:

"Aggiornamento in merito al "Direzionale Manfredini"

INTERROGAZIONE - RISPOSTA SCRITTA

premesso che

- *Il Direzionale Manfredini è stato costruito alla fine degli anni 80 come sede del Banco di San Geminiano e San Prospero, successivamente abbandonato alla fine degli anni '90;*
- *Da almeno 15 anni il fabbricato, trovandosi in stato di completo abbandono, si è trasformato in un contenitore di occupazioni di abusive, degrado e luogo di ritrovo per tossicodipendenti;*
- *Tale drammatica situazione ha comportato l'emissione di diverse ordinanze da parte del Sindaco finalizzate ad eliminare i suindicati fenomeni;*

rilevato che

- *A marzo 2024 il precedente sindaco di Modena ha annunciato l'acquisto dell'immobile da parte di imprenditori, fatto venuto ribadito anche a mezzo stampa, attraverso anche la pubblicazione di rendering del progetto di riqualificazione;*
- *in risposta a due diverse interrogazioni, l'Assessore competente ha risposto che ad oggi, 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, ma non si ravvisa la presenza di operai all'interno dello stabile;*

atteso che

- *con risposta ad interrogazione del 18.02.25, l'Assessorato competente significava che: "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" né 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"

atteso inoltre che

- *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

- ***se gli stessi siano a conoscenza di tali fatti;***
- ***se il Comune sia a conoscenza dell'importo di vendita, cessione o alienazione a qualsiasi titolo del comparto Manfredini tra le società immobiliari;***
- ***se vi sono stati degli sviluppi successivi circa la presentazione di un progetto di riqualificazione del Complesso immobiliare ovvero di istanze di riqualificazione predisposti dalla proprietà e depositati presso l'Amministrazione;***
- ***quali siano le incongruenze rilevate dagli Uffici;***
- ***a quanto ammonti, ad oggi, 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

L'interrogazione, presentata il 7 luglio u.s., fa necessariamente riferimento ad una situazione di stallo che è seguita ad una fase di annunci relativi all'imminente avvio dei lavori, addirittura con anticipazione di date di inizio lavori, quando neppure era stata presentata istanza all'Amministrazione comunale. Le risposte alle due interrogazioni che mi erano state precedentemente rivolte dall'interrogante, l'una il 14.10.2024 e l'altra del 13.01.2025 hanno dato conto della situazione allora in essere riportando, nella prima interrogazione dell'ottobre 2024, la totale assenza di istanze agli atti del Settore Pianificazione e Gestione delle risorse e, nella seconda interrogazione del gennaio 2025, la presenza di una CILA relativa ad opere di Manutenzione Straordinaria (MS) e Demolizioni parziali.

La situazione si è evoluta con la pubblicazione del nuovo Avviso Pubblico, a maggio 2025, a seguito della quale il rappresentante di Modena Life Srl, Marco Vaccari, ha chiesto di interloquire con l'Assessorato all'Urbanistica, così come ha fatto la maggior parte degli imprenditori che avevano intenzione di avviare la progettazione finalizzata alla presentazione di Manifestazioni di interesse, nella prima o nella seconda finestra prevista dal bando.

Come si legge in una comunicazione alla stampa del Fondo "Modena Life" "*La proposta di rigenerazione presentata al Comune di Modena costituisce la prima concreta declinazione degli obiettivi del Fondo*" e ancora "*La partecipazione all'Avviso del Comune di Modena*

rappresenta il momento culminante del percorso fino ad ora intrapreso, in quanto l'amministrazione comunale è il principale interlocutore assieme al quale valutare le soluzioni più idonee per conseguire il miglior impatto sociale e ambientale, rispondendo alle domande della comunità e del territorio, sempre nel rispetto della sostenibilità finanziaria e dei reciproci ruoli".

La Manifestazione di interesse presentata, insieme alle altre presentate nella prima finestra, è attualmente all'esame da parte dell'Ufficio Urbanistica e seguirà l'iter programmato, per poi essere oggetto di deliberazione del Consiglio Comunale.

Si riportano di seguito le risposta alle **domande**:

- ***se il Comune sia a conoscenza dell'importo di vendita, cessione o alienazione a qualsiasi titolo del comparto Manfredini tra le società immobiliari;***
- ***a quanto ammonti, ad oggi, il debito tributario e quali siano le azioni che l'Amministrazione intende intraprendere al fine di recuperare il credito tributario nei confronti della Società.***

In risposta a quanto richiesto, si precisa che il Comune di Modena non è a conoscenza "dell'importo di vendita, cessione o alienazione a qualsiasi titolo del comparto Manfredini tra le società immobiliari".

Relativamente alla domanda relativa al debito tributario, si riporta di seguito quanto ci è stato comunicato dagli uffici dell'Assessorato "Bilancio, Finanze, Tributi, Ambiente, Personale, Affari istituzionali, Servizi anagrafici, Economia circolare, Transizione ecologica":

"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)", ora da 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 al foglio 138:

- particella 82, subalterno 2 in categoria D/5 fino al 31/03/2014;
- particelle 82 e 144 graffate, subalterno 7 in categoria catastale D/8 dal 01/04/2014;
è la seguente:

- 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 09/07/2025 rispetto a quelle già comunicate:

- *importo iscritto a ruolo per IMU/TASI/TARI Euro 2.519.595,00;*
- *importo riscosso Euro 979.114,39;*
- *importo residuo Euro 1.540.480,61.*

L'importo a residuo da pagare di Euro 1.540.480,61 è così suddiviso in:

- *Euro 1.498.825,30 a titolo di IMU relativi ad avvisi di accertamento IMU dal 2012 al 2017;*
- *Euro 41.181,11 a titolo di TASI relativi ad avvisi di accertamento TASI dal 2015 al 2017;*
- *Euro 474,20 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 fino al 2019 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 entro l'anno che per legge entra in scadenza: così l'annualità d'imposta 2020, se non regolarizzata spontaneamente, sarà accertata entro 31/12/2025."

L'Assessore
Carla Ferrari