



COMUNE DI MODENA

N. 18/2026 Registro Interpellanze

ATTI DEL CONSIGLIO COMUNALE SEDUTA DEL 09/02/2026

L'anno duemilaventisei in Modena il giorno nove del mese di febbraio (09/02/2026) alle ore 15:49, regolarmente convocato, si è riunito il Consiglio Comunale in seduta pubblica per la trattazione degli oggetti iscritti all'ordine del giorno (1° convocazione)

Hanno partecipato alla seduta:

MEZZETTI MASSIMO	Sindaco	SI	FIDANZA FRANCESCO ANTONIO	SI
CARPENTIERI ANTONIO	Presidente	SI	FRANCO DARIO	SI
GIACOBAZZI PIERGIULIO	Vice-Presidente	SI	GIORDANO FABIA	NO
ABRATE MARTINO		SI	GUALDI MATTIA	SI
BALLESTRAZZI PAOLO		SI	LENZINI DIEGO	SI
BARACCHI GRAZIA		SI	MANICARDI STEFANO	SI
BARANI PAOLO		SI	MAZZI ANDREA	SI
BARBARI LUCA		SI	MODENA MARIA GRAZIA	SI
BERTOLDI GIOVANNI		SI	NEGRINI LUCA	SI
BIGNARDI ALBERTO		SI	PARISI KATIA	SI
CARRIERO VINCENZA		SI	POGGI FABIO	SI
CAVAZZUTI FRANCESCA		SI	PULITANO FERDINANDO	SI
CONNOLA LUCIA		SI	ROSSINI ELISA	SI
DE LILLO ANNA		SI	SILINGARDI GIOVANNI	SI
DI PADOVA FEDERICA		SI	UGOLINI GIULIA	NO
DONDI DANIELA		NO		
FANTI GIANLUCA		SI		
FERRARI LAURA		SI		

E gli Assessori:

MALETTI FRANCESCA	SI	GUERZONI GIULIO	SI
MOLINARI VITTORIO	SI	BORTOLAMASI ANDREA	NO
ZANCA PAOLO	SI	FERRARESI VITTORIO	SI
FERRARI CARLA	SI	VENTURELLI FEDERICA	SI
CAMPOROTA ALESSANDRA	SI		

Ha partecipato il Segretario Generale del Comune DI MATTEO MARIA.

Il Presidente CARPENTIERI ANTONIO pone in trattazione la seguente

INTERPELLANZA n. 18

**INTERROGAZIONE DEL CONSIGLIERE MAZZI (MODENA IN ASCOLTO) AVENTE
OGGETTO: "COMPARTO 'VACIGLIO' / 1 - PROBLEMATICHE REALIZZATIVE DI
ALLOGGI ERS IN LOCAZIONE" - TRASFORMATA IN INTERPELLANZA**

Relatore: Ass. MALETTI FRANCESCA

Il PRESIDENTE: "Andiamo in ordine di presentazione, mi riferisco alla n. 2949/2026 presentata dalla consigliera Baracchi, poi la n. 3049/2026 presentata dal consigliere Mazzi, la n. 3050/2026 presentata sempre dal consigliere Mazzi e la n. 5633/2026 presentata dalla consigliera Parisi. Verranno illustrate l'una dopo l'altra di seguito e verrà data un'unica risposta dall'assessora Maletti. Invito la consigliera Baracchi a presentare la propria interrogazione, la n. 2949/2026 che ha ad oggetto: "Monitoraggio e attività del progetto social housing Parco Estense di Vaciglio". La parola alla consigliera Baracchi".

La consigliera BARACCHI: "Grazie Presidente, buon pomeriggio a tutti e a tutte. Dato che sono diverse le interrogazioni su questo tema, tralascio le premesse anche perché penso che siano conosciute essendo un'interrogazione depositata da più di 6 mesi, vado direttamente alle domande. Quest'interrogazione verte in maniera specifica sul monitoraggio l'attività del progetto Social Housing quindi s'interroga il Sindaco e la Giunta per conoscere rispetto agli incontri con la proprietaria Open Group e altri soggetti operativi per la manutenzione degli immobili, quanti incontri sono stati organizzati dall'Amministrazione con i diversi soggetti coinvolti: proprietà, gestore delle manutenzioni per verificare tempi di risposta e livelli di manutenzione dell'immobile, stanti problemi emersi e segnalati dagli inquilini.

Quanti incontri sono stati richiesti e quanti ottenuti dalla società Open Group per valutare e condividere esiti e iniziative con gli inquilini del complesso di Social Housing Parco Estense dopo il loro ingresso.

Quali sono state le tematiche affrontate in tali incontri e quali proposte ha formulato il Comune.

Qual è stata la frequenza di questi incontri e qual è la modalità di comunicazione adottata per coinvolgere gli inquilini.

Rispetto agli incontri con proprietà e open group, quanti incontri sono stati organizzati dalla società Open Group con gli inquilini del complesso del Social Housing Parco Estense dopo il loro ingresso.

Quali sono state le tematiche affrontate e la frequenza di questi incontri.

Rispetto alle azioni e ai progetti attivati, quali specificazioni e progetti sono stati attivati nel complesso e in che periodi.

Si chiedono dettagli sulla tipologia del progetto, gli obiettivi e i risultati.

Quanti inquilini sono stati effettivamente coinvolti in queste iniziative.

Si richiedono dati anche approssimativi sul tasso di partecipazione e quali associazioni del territorio, se presenti, sono state coinvolte nella realizzazione di questi progetti e con quali ruoli.

Poi c'era una domanda rispetto ai progetti futuri, quindi, quali sono state le proposte che l'Amministrazione intende proporre unitamente al gestore sociale al fine di promuovere la partecipazione dei residenti attraverso un calendario condiviso tra: proprietario, open group e Amministrazione costruendo un'agenda strutturata, comune e condivisa.

Quali proposte l'Amministrazione intende promuovere direttamente unitamente alle associazioni del territorio, usufruendo delle sale collocate su via Nilde Iotti, considerato che i corsi, luce, riscaldamento, manutenzione arredi non sono a carico dei condomini ma sostenuti direttamente dalla proprietà.

Quali progetti futuri la società open group intende attivare nel breve e medio periodo per il complesso dei Social Housing Parco Estense e se sono previste nuove forme di coinvolgimento degli inquilini e delle associazioni locali nella programmazione e realizzazione di tali progetti".

Il PRESIDENTE: "Chiedo al consigliere Mazzi d'illustrare la prima sua interrogazione, la n. 3049/2026 che ha ad oggetto: "Comparto Vaciglio/1 - problematiche realizzative di alloggi ERS in locazione" e la n. 3050/2026: "Comparto Vaciglio/2 - problematiche gestionali di alloggi ERS in locazione - problemi di sicurezza del Comparto".

La parola al consigliere Mazzi".

Il consigliere MAZZI: "Buongiorno a tutte e a tutti. La prima interrogazione (prot. 314199 allegata al presente atto) riguarda alcune problematiche relative agli alloggi ERS, qui ci sofferiamo in particolare su quelli del Comparto Vaciglio ma sappiamo che la riflessione può avere una valenza più ampia.

Nello specifico del Comparto Vaciglio con deliberazione del Consiglio comunale n. 57/2018 è stata

approvata la convenzione con la società Modena Estense SpA per la concessione in diritto di superficie dell'area denominata Macrolotto B1 di proprietà comunale relativa alla realizzazione di un intervento edilizio di Social Housing costituito da 125 alloggi relative pertinenze da destinare all'allocazione per 15 anni.

Modena Estense è società promossa da due imprese di costruzione del territorio modenese CMB e AIC Costruzioni.

Il 7 marzo 2019 è stata stipulata tra il Comune di Modena e Modena Estense la convenzione per la concessione del diritto di superficie su aree edificabili del Comune per la realizzazione d'interventi di Edilizia Residenziale Sociale.

In data 9 giugno 2020 la Giunta Comunale con delibera 264/2020 ha approvato l'avviso pubblico per la formazione di due elenchi per l'assegnazione in locazione convenzionata a termine di 80 alloggi di Edilizia Residenziale Sociale in diritto di superficie, convenzione presentata dalla società Modena Estense per la selezione di conduttori.

I 5 edifici sono stati ultimati nella seconda metà del 2021 e i primi residenti hanno iniziato ad entrare nei primi mesi del 2022.

Nel frattempo gli edifici sono stati acquistati per intero dal Fondo Emilia Romagna Social Housing, un Fondo comune d'investimento gestito da Investire SGR, una società di gestione del risparmio 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 CDO Immobiliare SGR, del gruppo Casa Depositi e Prestiti.

Parliamo di edifici che sono ubicati in via Nilde Iotti, identificati ai civici nn.: 72, 94, 108, 120 e 126.

Il Comune è soggetto coinvolto in quest'intervento, al di là del fatto che non abbia la proprietà degli edifici, 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 di 671 mila 798,50 euro, in quanto soggetto proprietario dell'area in cui servono gli immobili e a cui ritornerà la piena proprietà al termine della concessione del diritto di superficie, in quanto soggetto che verifica il rispetto dei requisiti previsti da RUE, in quanto anche soggetto che ha approvato i requisiti per le graduatorie e infine perché adesso 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 di cui quest'intervento fa parte è sempre stato considerato di particolare rilevanza per l'Amministrazione comunale modenese che l'ha sostenuto e promosso come principale soluzione per rispondere alle esigenze abitative delle famiglie a reddito medio-basso, ad esempio in un recente convegno che qui viene citato.

E su questo tra l'altro le istituzioni, in particolare le Regioni, erogano dei contributi pubblici.

Rilevato che a maggio 2024, quindi dopo due anni e mezzo neanche che gli inquilini abitavano in queste case, gli inquilini di cui sopra si sono costituiti nel Comitato Inquilini Parco Estense e hanno iniziato a fare pubbliche denunce attraverso lettere, Conferenze Stampa rispetto a numerose problematiche realizzative e gestionali.

Tra le numerose segnalazioni il Comitato lamenta che:

i vani scala sono completamente privi di aperture, finestre, lucernai, apertura di areazione. Questo comporta che non è assicurato ricambio d'aria, che le persone rischiano, mentre scendono le scale, di trovarsi completamente al buio, che l'illuminazione del vano scala è regolata per rimanere accesa a lungo tempo con elevati consumi energetici, oltre al fatto che esistono le luci di emergenza ma si attivano solo in caso di mancanza di corrente dall'esterno e non in caso di guasto interno, l'illuminazione di emergenza in caso di mancanza di tensione degli edifici si attiva solo per pochi minuti;

si sono già manifestate abbondanti infiltrazioni di umidità nelle pareti, al di sotto delle coperture e in quelle dei piani interrati;

negli edifici si verificano periodicamente interruzioni della fornitura dell'acqua fredda e di quella calda o cali rilevanti di pressione con evidenti problemi igienico-sanitari, che continuano a verificarsi pur in presenza d'impianti autoclave di riscaldamento di recente realizzazione e nonostante interventi manutentivi;

le cerniere di alcune porte interne agli edifici si sono già rotte. In occasione di eventi meteorici intensi l'acqua penetra nei seminterrati attraverso le bocche di lupo a causa della pendenza del

terreno circostante.

Nella deliberazione del Consiglio comunale citata prima era stata approvata la realizzazione di 125 alloggi, invece la successiva delibera di Giunta prevede una diversa destinazione degli alloggi, per cui 80 sono di Edilizia Residenziale Sociale, mentre 23 sono riservati al Comune di Modena e 21 alloggi vengono destinati ad accordi con soggetti quali: Università, Cooperative Sociali e così via.

Considerata la presenza di questi problemi, che sia ancora meno tollerabile in edifici in cui vi è una significativa presenza di anziani, bambini, persone con disabilità, famiglie numerose monogenitoriali, si chiede:

se Sindaco e Giunta Comunale ritengono che queste modalità realizzative siano adeguate e siano indice di una non adeguata progettazione o realizzazione degli immobili;

se l'Amministrazione possa farsi parte attiva presso il soggetto realizzatore o presso l'attuale proprietà per richiedere la sistemazione dei difetti di costruzione rilevati dai residenti in considerazione del fatto che se rientra nel periodo di garanzia decennale o in via subordinata proceda a contestare autonomamente le problematiche rilevate;

in considerazione del fatto che attualmente sono in fase di realizzazione diversi alloggi ERS nel territorio comunale, ad esempio all'interno dell'ex Comparto Bestiame, se non ritenga opportuno incrementare la propria attività di sorveglianza sugli alloggi incrementando le proprie verifiche e sopralluoghi in situ affinché le problematiche non si ripetano;

come mai 21 alloggi sono stati esclusi dall'avviso pubblico e come sono stati successivamente assegnati in particolare se sono stati rispettati i vincoli sulla selezione delle persone.

Passo alla seconda interrogazione di cui salto le prime due pagine in quanto sono le stesse dell'interrogazione precedente.

Si aggiunge a questo, questa premessa sul fatto che, come accennato anche prima dalla consigliera Baracchi, che si tratta di un intervento di housing sociale in cui 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 svolte a sviluppare il senso di comunità e appartenenza e garantire il rispetto del bene comune da parte dei residenti.

Detto gestore è stato selezionato direttamente dalla proprietà nella figura dell'impresa Open Group. Detto soggetto ha sviluppato un soggetto sociale denominato "Modena Social District" con l'obiettivo, come scritto in un comunicato stampa del Comune di Modena, di creare una vera e propria comunità tra le famiglie presenti nei cinque edifici e oltre a questo il gestore sociale doveva anche fare la progettazione partecipata con i residenti dell'attività negli spazi destinati ai servizi integrativi all'abitare. Questi spazi 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. Non sto ad entrare nel dettaglio.

Rilevato che tra le segnalazioni fatte dal Comitato Inquilini Parco Estense ce ne sono alcune che riguardano in particolare la gestione e, quindi, in particolare che i costi di gestione addebitati sono elevati, crescenti di anno in anno, per cui le spese di manutenzione e conduzione delle caldaie, ad esempio, sono raddoppiate e il costo per la luce delle scale è triplicato dal 2023 al 2024 e il costo della fornitura idrica addebitato è sensibilmente superiore ad un costo di questa fornitura.

Sappiamo che questo non può essere considerato come condominio in quanto sono tutte palazzine che hanno un unico proprietario, sta di fatto che la proprietà non fornisce adeguata documentazione, ad esempio fatture, a supporto dei costi sostenuti, giustificandolo, appunto, legato al fatto che non è un condominio.

Uno dei problemi principali, direi, di questi condomini è che in caso si verificano guasti agli impianti, elettrico, idraulico, termico, automatismi e così via, i tempi d'intervento per le riparazioni e sostituzioni sono molto lunghi, anche dell'ordine di alcuni mesi.

Si parla di gente che è rimasta con la tapparella bloccata per due anni, 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 di trasferta.

L'attività del gestore sociale, a quanto riferito, si limita unicamente all'attivazione di un punto di ascolto per tre ore la settimana, ma non viene segnalato, appunto, dai residenti nessun ruolo attivo per farsi carico delle segnalazioni dei residenti o per favorire il dialogo con la proprietà né con i giovani, di cui parlo tra un attimo, né che abbia svolto attività di coprogettazione per l'utilizzo degli spazi di cui parlavo prima.

Infine, ultimo aspetto, lo stesso Comitato ha segnalato che in particolare dopo l'apertura del collegamento tra via Molane e via Felicia Bartolotta, collegamento a sud del comparto, il parchetto adiacente è 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, danneggiamento alle autoletture, incendio di fumogeni, urla e schiamazzi a tutte le ore del giorno e della notte, creando un clima d'insicurezza tra i residenti.

Vengo direttamente alle domande:

se sussistono vincoli agli accordi intercorsi con la proprietà o nella normativa riguardanti alloggi ERS che fissino un limite per i costi di gestione imputabili agli inquilini;

quali siano le due soluzioni impiantistiche proposte per i consumi energetici dal soggetto realizzatore nella relazione energetica di cui all'articolo 5 della convenzione e quale soluzione sia stata adottata, in particolare quali erano i costi di gestione previsti in queste due soluzioni e se i consumi attuali siano in linea;

se il Comune abbia effettuato verifiche riguardanti le spese di gestione sostenute per gli alloggi di cui è direttamente assegnatario, in particolare consumi energetici idrici e se li abbia ritenuti congrui; se il Comune ritenga opportuno farsi parte attiva per richiedere alla proprietà d'impegnarsi a fissare tempi massimi d'intervento per gli interventi di riparazione e di manutenzione, sia per tutelare categorie deboli sia per proteggere un bene che potrebbe rientrare in futuro;

se l'Amministrazione comunale abbia svolto verifiche sul funzionamento del progetto sociale riguardanti gli alloggi in oggetto e si ritenga che l'attività del gestore sociale sia in linea con quanto previsto inizialmente;

se la Polizia Municipale sia intervenuta nell'area in occasione di alcuni degli episodi segnalati, se abbia riscontrato la fondatezza e quali azioni siano state intraprese e quali si abbia intenzione d'intraprendere;

in considerazione del fatto che sono in fase di realizzazione diversi alloggi ERS, se non ritenga opportuno inserire negli accordi con soggetti attuatori specifiche clausole per evitare il riverificarsi di analoghi problemi. Grazie".

Il PRESIDENTE: "Passiamo alla quarta interrogazione del tema, mi riferisco alla proposta n. 5633/2026: "Interrogazione presentata dalla consigliera Parisi (Modena Civica) avente oggetto: situazione alloggi nel Comparto Parco Estense (via Nilde Iotti) - tutela del diritto all'abitare".

Prego Consigliera per l'illustrazione".

La consigliera PARISI: "Il Comparto Parco Estense, sito in via Nilde Iotti a Modena, era stato destinato in base alla convenzione stipulata con il Comune nel 2019 ad Edilizia Residenziale Sociale a canone concordato, con finalità di offrire alloggi a nuclei familiari fragili o a basso reddito.

Gli alloggi erano considerati oggetti di locazione a medio e lungo termine.

Recentemente è stato segnalato, da famiglie che risiedono in detta area, la ricezione di lettere di disdetta dei contratti di affitto da parte del Fondo proprietario finalizzate ad una rinegoziazione dei canoni piuttosto che ad un effettivo sfratto per termine allocazione.

Tale modalità, definita dalle rappresentanze degli inquilini, unilaterale e molto discutibile, rischia di esporre circa 200 famiglie ad una situazione di grave incertezza abitativa, generando preoccupazione soprattutto in vista del periodo natalizio.

L'interrogazione era stata presentata a dicembre.

Considerato:

che è interesse pubblico garantire la stabilità abitativa delle famiglie in locazione sociale o convenzionate;

che il Comune, quale parte stipulante della convenzione nel 2019 ha responsabilità di vigilanza sulla finalità e sulle condizioni previste in sede di convenzione;

che occorre chiarezza rispetto alle intenzioni della proprietà alle effettive condizioni abitative e al rispetto dell'accordo originario anche in relazione a manutenzione e qualità degli alloggi.

S'interroga la Giunta comunale per sapere:

se l'Amministrazione è al corrente delle lettere di disdetta trasmesse agli inquilini del Parco Estense

ed il numero effettivo di contratti via via risolti o modificati;
quali azioni il Comune intende intraprendere nel rispetto della convenzione sottoscritta e in tutela del diritto all'abitare per garantire la continuità dell'affitto a canone agevolato per le famiglie coinvolte;
se è prevista una verifica da parte degli uffici comunali competenti e la conformità delle nuove proposte contrattuali rispetto agli impegni originali, durata canone concordato, condizione alloggio, manutenzione;
se e come il Comune intende tutelare gli inquilini considerati fragili o a basso reddito per evitare situazioni di sfratto o di aumento ingiustificato del canone anche prevedendo eventuali soluzioni alternative abitative o contributi sociali;
quali garanzie l'Amministrazione richiederà al Fondo proprietario, affinché ogni eventuale rinegoziazione sia trasparente, partecipata e non penalizzi i diritti delle famiglie residenti".

Il PRESIDENTE: "La parola all'assessora Maletti per le risposte, anche se saranno trattate, quindi, diamo un tempo congruo che ipotizziamo in venti minuti essendo quattro interrogazioni, anche se sono argomenti simili. Poi vediamo. Prego Assessora".

L'assessora MALETTI: "Buongiorno a tutti. Grazie alle Consigliere e ai Consiglieri che hanno presentato le interrogazioni.

Seguirò l'ordine con le quali sono state presentate.

In riferimento all'interrogazione della consigliera Baracchi relativa al progetto Social Housing Parco Estense di Vaciglio mi preme fare una premessa: la gestione sociale dell'Housing è affidata ad Open Group, il servizio sociale, congiuntamente al mediatore di Polo, ha tenuto contatti costanti con i referenti, collaborando nella progettazione di attività e nel collegamento delle risorse del territorio, oltre alla conoscenza della rete e delle realtà presenti intorno al comparto di Vaciglio.

Il servizio si è reso inoltre disponibile ad effettuare delle mediazioni quando si sono verificate situazioni di conflittualità tra i condomini.

Inizialmente il comparto ha incontrato notevoli difficoltà strutturali: gestione degli impianti, degli spazi comuni, malfunzionamento, difficoltà di comunicazione in caso di guasti rendendo i condomini molto focalizzati su questi aspetti e poco propensi, ma non perché non volevano farlo, a ragionare su altro, più legato al vivere comune e alla condivisione.

Venendo ai primi tre quesiti posti dalla Consigliera si comunica che investire SGR Fondo Emilia Romagna Social Housing si è evidenziato quanto segue:

il Comparto abitativo in fitto con progetto Social Housing è composto da cinque palazzine in cui risiedono 124 nuclei familiari, per un totale di circa 350 abitanti.

L'obiettivo generale del gestore sociale è quello di generare, implementare e mantenere delle relazioni positive, collaborative e propositive tra gli inquilini della comunità abitante, altresì intercettare e accogliere i bisogni del singolo e della comunità stessa per svolgere un ruolo di portavoce, mediatore con la proprietà.

Dimensione importante è il lavoro di rete sul territorio nel coinvolgimento di associazioni e realtà aggregative, eccetera, che possono fungere da proposte generative per suscitare occasioni di relazione tra i residenti e il vicinato.

L'attività del gestore sociale, presenza e orari di sportello. Il gestore sociale garantisce un punto di riferimento stabile per i residenti del comparto attraverso uno sportello settimanale con i seguenti orari: mercoledì dalle 14.30 alle 18.30 e il venerdì dalle ore 15.00 alle ore 17.00.

Durante questi momenti si svolgono colloqui individuali e di gruppo per una media di 12-15 incontri settimanali.

Per l'anno 2025 sono stati fatti 144 incontri con inquilini e/o rispettivi nuclei familiari.

Lo scopo è quello di fornire un punto informativo, un contesto relazionale di ascolto con i seguenti obiettivi: informare gli abitanti del complesso immobiliare in merito al progetto sociale e alle iniziative della comunità abitante, mediare e favorire la risoluzione dei conflitti tra gli abitanti del comparto abitativo, con riferimento alle attività della comunità e del progetto sociale, accogliere e riferire tempestivamente alla proprietà, attraverso la comunicazione diretta con la Building Manager, eventuali segnalazioni di carattere tecnico manutentivo degli inquilini del Comparto o alle lamentele espresse da questi ultimi tramite i propri organi di rappresentanza svolgendo un ruolo di

mediazione.

Sono stati fatti, su base mensile, dei momenti assembleari che coinvolgono facilitatori, bulding manager, Comitato dei Residenti e gestore sociale.

Questi incontri hanno l'obiettivo di facilitare il dialogo, monitorare l'andamento della convivenza e condividere proposte o criticità emergenti anche di carattere tecnico manutentivo.

Da tre mesi sono stati introdotti incontri assembleari mensili condotti dal gestore sociale, allargati a tutti i conduttori per favorire uno sguardo ancora più ampio sulle dinamiche di convivenza, per accogliere nuove proposte, nonché eventuale segnalazione di problematiche di carattere tecnico manutentivo.

Ogni mese il gestore sociale redige un dettaglio report che documenta le azioni svolte attinenti al proprio mandato.

Sulla base di eventuali questioni e problematiche emerse si tiene una riunione di coordinamento e confronto con i soggetti coinvolti nella gestione della proprietà, cioè, investire SGR e Agire Srl.

Questi incontri servono ad allineare le strategie gestionali e a condividere aggiornamenti rilevanti per la comunità residente.

Attraverso il coinvolgimento di enti del territorio si organizzano attività ricreative settimanali, aperte ai residenti, svolte presso le sale sia 1 sia 2, cioè, servizi integrativi Abitare.

Le proposte mirano a favorire la socializzazione, l'inclusione e il benessere comunitario.

Inoltre ci sono attività di ginnastica posturale dolce, dove ci sono 30 partecipanti, Tocco Consapevole con 6 partecipanti, Palestra della Memoria con 31 partecipanti.

Poi attività periodiche annuali, giochi da tavolo, destinatari soprattutto i bambini e i ragazzi dai 6 ai 18 anni in collaborazione con Net Garage, la frequenza una volta al mese con 8 partecipanti.

Attività di supporto allo studio con 10 partecipanti.

Nell'arco dell'anno sono previste attività di aiuto compiti con cadenza settimanale, poi la festa del vicinato si è svolta sia nel 2024 sia nel 2025, dove ho partecipato ad entrambe e ho potuto constatare che mentre in quella del 2024 c'era una situazione di grande tensione, nell'anno 2025 sia verso gli operatori di Open Group, ma anche verso il Comune di Modena, c'era, comunque, una sostanziale condivisione.

Orari di coordinamento e competenza. Il gestore sociale partecipa a momenti di coordinamento operativo con altri attori del progetto: educatori, facilitatori, riferenti tecnici e garantisce la compresenza durante eventi, attività comuni a momenti informali di comunità.

Sono previsti, inoltre, momenti di raccordo con il servizio sociale territoriale di Modena per un confronto sui nuclei familiari in carica al servizio stesso.

Attività di *back office*. Il lavoro del gestore sociale comprende anche attività di tipo organizzativo e comunicativo. Noi e l'assessore Guerzoni ci siamo confrontati più volte con il dottor Brescianini di investire SCR per le problematiche rilevate relativamente alle manutenzioni straordinarie di alcuni immobili su segnalazioni arrivate dagli inquilini e da un confronto con Open Group.

Inoltre, il servizio sociale del Polo 3 ha svolto attività in loco.

Progetti futuri. In futuro s'intende continuare a realizzare le molteplici attività, con particolare riferimento a quelle più partecipate con le associazioni con le quali si hanno collaborazioni più strutturate, quali la festa dei vicini, il doposcuola, la palestra delle memorie e le feste collettive in occasione di festività come: Natale, Pasqua e Halloween. Inoltre, si continuerà a favorire le connessioni con il territorio, oltre ad implementare delle nuove attività sulla base dell'esigenza espressa dagli inquilini e sulla base della disponibilità delle associazioni.

Ad esempio, in collegamento con Uisp, che da due anni organizza ginnastica dolce due volte alla settimana nella sala condominiale del Comparto, attività molto partecipata e accessibile con il solo costo della tessera.

La collaborazione con il Net Garage e il Centro per le Famiglie, con cui quest'anno abbiamo realizzato un ciclo di pomeriggi dedicati ai giochi di società.

Rispetto alla prima interrogazione del consigliere Mazzi. Gli immobili sono stati edificati in conformità ai progetti presentati e risultano regolarmente agibili, cioè per gli edifici n. 1 e 2 un PDC 3101/2018 e SCEA 5335/2021.

Per gli edifici 345 con PDC 3107/2018 e SCEA 5338/2021.

Ad avvenuta ultimazione dei lavori è prevista la copertura assicurativa con polizza avente validità

decennale che può essere attivata dalla proprietà in caso di vizi di costruzione ex articolo 1669 del Codice Civile.

Spetta alla proprietà, cioè Fondo Investire SGR SpA, attivare, eventualmente, la polizza assicurativa per la contestazione dei vizi di costruzione previsti.

Il Comune non può attivare detta polizza.

La responsabilità e la sorveglianza in corso d'opera per la corretta esecuzione del progetto è prevista in capo al direttore dei lavori in carica e tecnici abilitati incaricati dalla proprietà. Non tutte le problematiche si possono riscontrare in corso d'opera.

Gli uffici tecnici comunali hanno effettuato già i dovuti controlli in fase di verifica delle pratiche di agibilità.

Il Comparto Vaciglio ha complessivamente 237 alloggi ERS, di cui 124 alloggi di Social Housing e tra questi 101 alloggi assegnati in locazione tramite avviso pubblico, di cui una parte riservata a soggetti appartenenti a particolari categorie di persone in condizioni di fragilità e una parte di alloggi di Edilizia Residenziale Sociali.

Altri 23 alloggi sono stati riservati al Comune di Modena per progetti speciali, di cui 12 gestiti con Agenzia Casa e 11 dall'Assessorato al Welfare, e poi 113 alloggi di Edilizia Convenzionata destinati alla vendita.

Con deliberazione di approvazione dell'avviso pubblico, delibera di Giunta comunale n. 264/2020, gliela posso dare, si dava atto che il concessionario intendeva destinare 21 alloggi a interventi diretti con soggetti quali: università, cooperative sociali, ecc., che avrebbero potuto vantare richieste abitative per particolari categorie, ad esempio lavoratori nell'ambito della Sanità, della pubblica sicurezza e le cooperative per i propri dipendenti.

Di fatto, poi, non sono state avanzate richieste in tal senso e il Fondo finanziario SGR ha proceduto ad allocare, oltre agli 80 alloggi banditi, anche gli altri 21 previsti per questa finalità.

I requisiti dei locatari sono verificati tramite un sistema di controlli, anche a campione, dal Comune, come previsto dal Regolamento per l'Edilizia convenzionata e agevolata. Approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 33 del 17 maggio 2018 e successive specificazioni approvate con deliberazione di Giunta comunale n. 275/2019.

Rispetto all'altra interrogazione del consigliere Mazzi, la Convenzione per la concessione del diritto di superficie per interventi di Edilizia sociale da concedere in locazione, stipulata il 7 marzo 2019 con l'impresa attuatrice Modena Estense SpA, non prevede espressamente la suddivisione tra locatario e locatore dei costi di gestione, ma fa espresso richiamo alla Legge 9 dicembre 1998 n. 431: "Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo". Codice civile, libro terzo, Titolo VII della comunione, capo secondo del condominio degli edifici, nonché al Decreto ministeriale del 16 gennaio 2017, Ministero Infrastrutture e Trasporti, che definisce l'articolo 4, l'imputazione degli oneri tra locatario e locatore, tabella degli oneri accessori allegato D.

I progettisti hanno valutato due soluzioni tecniche per l'utilizzo delle fonti rinnovabili che consentissero di avere le migliori performance prestazionali e allo stesso tempo costi sostenibili. La prima prevedeva l'impiego di pompe di calore e pannelli fotovoltaici, la seconda prevedeva un impianto di microgenerazione con distribuzione mediante una rete di teleriscaldamento a servizio del Comparto.

Tra le due soluzioni tecniche attuative è stata scelta la prima.

La scelta di optare per le pompe di calore integrate ai pannelli fotovoltaici è stata fatta in considerazione della possibilità di ottenere da fonti rinnovabili sia energia elettrica sia termica con il medesimo sistema integrato, intera copertura piana disponibile per alloggiare tutti i moduli e apparecchiature, minore emissioni di CO2, minori costi di realizzazione e di esercizio.

Nella relazione tecnica degli impianti fatta da ingegneri riuniti l'11 ottobre 2018, a pagina 2, sono riportate tutto un insieme di considerazioni per la scelta verso la prima proposta che dopo rilascerò al consigliere Mazzi.

Il Comune ha richiesto a partire, dal primo anno di avvio, il report annuale sulla ripartizione delle spese, cioè il consultivo di gestione.

La modalità di gestione prevede che il subconduttore corrisponda una somma omnicomprensiva di canone e oneri, parimenti la proprietà Investire SGR SpA, fattura semestralmente al Comune di Modena, salvo poi inviare annualmente una fattura di conguaglio oneri.

Gli importi fatturati hanno evidenziato un aumento degli oneri possibile anche all'aumento delle materie prime.

Con riferimento alle verifiche relative al piano di manutenzione degli uffici comunali, hanno inviato alla proprietà fondi Investire SGR SpA comunicazioni in merito al piano di manutenzione.

Negli anni 2022-2023, con nota protocollo n. 27411, del 25 gennaio 2022 è stato trasmesso il Piano contenente criteri e modalità di verifica ed avente efficacia dal 7 dicembre 2021, data di presentazione della SCEA.

Successivamente il Comune di Modena ha sollecitato, con protocollo n. 359874 del 23 settembre 2022, la presentazione delle schede di verifica periodica aventi frequenza mensile, trimestrale e semestrale.

La proprietà, pur attestando generalmente di aver adempiuto per l'anno 2022, non ha mai trasmesso la valutazione riferita allo svolgimento dei rispettivi interventi.

Un ulteriore sollecito senza esito è stato inviato il 24 gennaio 2023.

Si fa presente che l'adozione di adeguati piani di manutenzione influisce sulla valutazione da parte del Comune di Modena del prezzo di vendita, una volta cessato il vincolo dell'allocazione che dura 15 anni. Anche in altri comparti su immobili in classe A di nuova costruzione, si sono riscontrati costi di gestione più alti delle aspettative e su questo anche in altri comparti abbiamo delle segnalazioni da parte degli inquilini.

Difficilmente gli alloggi in diritto di superficie rientrano nella proprietà pubblica, in quanto solitamente, terminato il vincolo di locazione, la proprietà li cede in vendita a privati acquirenti, previa determinazione del prezzo di vendita da parte del Comune, secondo quanto stabilito dalle rispettive convenzioni.

Il Comune tuttavia, come prima evidenziato, ha nutrito una corretta corrispondenza con la proprietà per il tema delle manutenzioni, chiedendo di attivare i tecnici.

Rispetto al tema "Gestione sociale" ho già risposto a diverse domande rispondendo all'interrogazione della consigliera Baracchi.

In merito all'interrogazione sono a riferire che la Polizia Locale, nel corso del 2025, ha ricevuto diverse segnalazioni relative alla frequentazione del parco pubblico nel comparto residenziale in oggetto.

Nello specifico le segnalazioni indicavano situazioni di disagio create da gruppi di ragazzi che in particolare nelle ore serali e notturne giocavano nell'area basket e occupavano il gazebo, creando disturbo nelle ore di quiete notturna attraverso diffusioni musicali, schiamazzi e attività correlate anche al consumo di alcolici.

I residenti hanno espresso preoccupazione che in futuro la zona potesse divenire area di degrado.

La Polizia Locale ha effettuato, quindi, un'intensa attività di monitoraggio dell'area, ricompresa nel nuovo comparto tra via Bartolotta, via Merini, via Iotti e via Lericci, eseguendo controlli in orari diversi e principalmente concentrati nelle fasce orarie serali e notturne. I controlli svolti dagli operatori di Polizia Locale nel corso del 2025 sono stati 53, senza riscontrare la situazione di degrado segnalata.

Infatti, nei casi in cui si accertava la presenza di persone, 5 casi su 53, queste non erano nell'atto di compiere attività illecite, sotto il profilo sia amministrativo sia penale.

Ai controlli sottoindicati e raccolti nel sistema di segnalazione Rilfedeur si aggiungevano altre verifiche effettuate dalle pattuglie in turno, unitario, a seguito di chiamata diretta in sala operativa.

Sedici richieste d'intervento effettuate da residenti, tra queste veniva segnalata anche la presenza di motocicli che, però, all'atto dell'intervento degli agenti non erano presenti.

Veniva segnalata, all'ispettore di Polizia Locale della Zona, la rottura di una giostrina, ma non era chiaro se il danno fosse riconducibile ad un atto vandalico in quanto la struttura, pur uscita dalla propria sede, non presentava altri segni di ammaccatura o deformazioni derivanti da forza applicata. Per completezza d'informazione si precisa, poi, che non è giunta a questo comando la presentazione di querele e ad oggi risulta che le frequentazioni nelle ore notturne siano superate.

Sicuramente per il futuro si terrà conto delle riflessioni che si sono mosse intorno a questo progetto e per quanto possibile si lavorerà affinché certi disservizi non si ripetano.

Per le residenze in affitto, tutte le volte che ci sono gli accordi territoriali bisogna sempre fare riferimento alla Legge n. 431 del 9 dicembre 1998 "Disciplina di allocazione del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo".

Per le residenze in vendita le ultime convenzioni urbanistiche ed edilizie stipulate sono quelle relative al comparto dell'ex Mercato Bestiame, stipulate nell'anno 2025.

Si tratta di convenzioni edilizie che prevedono la realizzazione di alloggi ERS con erogazione di finanziamenti pubblici che ne regolano l'assegnazione a soggetti in possesso di determinati requisiti, costruiti su area di proprietà delle imprese e non in diritto di superficie.

Le caratteristiche costruttive degli alloggi sono previste nel progetto di PDG rilasciato.

Il rapporto tra proprietà degli alloggi e futuri inquilini ricade interamente nella disciplina privatistica, fermo restando le procedure per l'assegnazione a soggetti aventi requisiti previsti.

Per quello che riguarda l'interrogazione della consigliera Parisi, l'Amministrazione comunale è venuta a conoscenza indirettamente, tramite i sindacati degli inquilini del Parco Estense, delle lettere di disdetta, ma non è a conoscenza del numero effettivo di inquilini coinvolti, cioè, di famiglie che hanno ricevuto questa lettera.

Si precisa che gli alloggi in locazione sono complessivamente 124 di cui 23 in gestione ad Agenzia Casa.

L'Agenzia Casa del Comune di Modena non ha ricevuto alcuna lettera.

Il Comune di Modena può svolgere funzioni di controllo nei confronti dei contratti che la proprietà ha stipulato direttamente con gli inquilini, ai sensi di un avviso pubblico bandito direttamente dalla società proprietaria.

Il Comune garantisce già la continuità dell'affitto a canone agevolato per le famiglie coinvolte, purché alla scadenza del contratto le stesse famiglie abbiano i requisiti oggettivi previsti dalla convenzione.

In pratica, le famiglie non dovranno lasciare l'appartamento se sussistono ancora i requisiti soggettivi disciplinati dalla convenzione e se, ovviamente, rispettando la normativa ordinaria sui contratti di locazione, ad esempio relativa alla morosità.

Pertanto il controllo periodico allo scadere del contratto di locazione, già rinnovato dai due anni, questi sono contratti 3 più 2, è stato posto a garanzia della corretta fruizione degli alloggi da parte di soggetti fragili.

Si ricorda inoltre che il canone di locazione agevolato è previsto senza soluzione di continuità per 15 anni dall'efficacia, cioè dalla presentazione della segnalazione certificata di conformità edilizia ed agibilità.

Scaduto il vincolo di destinazione della locazione – 15 anni – il concessionario potrà alienare le singole unità immobiliari secondo le procedure e le condizioni fissate dalla convenzione.

Si è prevista una verifica, sempre nel rispetto dei patti della convenzione, da parte degli uffici comunali, sui requisiti dei locatari delle nuove proposte contrattuali o loro rinnovi. Inoltre la stipula del nuovo contratto o rinnovo è soggetta al controllo da parte degli uffici comunali della corretta determinazione del canone di locazione.

Per quanto sopra esposti il Comune tutela gli inquilini considerati fragili o a basso reddito.

L'Amministrazione mette a disposizione di tutti i cittadini le misure dell'abitare e dell'abitare sociale ed il sostegno alla locazione anche attraverso lo sportello Abitare Modena.

Nel caso di situazioni con problematiche sociali che richiedono un intervento professionale, è possibile ottenere un contributo economico all'interno del Regolamento di solidarietà civica per la concessione d'interventi economici di assistenza sociale, su valutazione del servizio sociale territoriale.

Preme precisare che l'Amministrazione comunale sta liquidando contributi del Fondo Affitto realizzato interamente con risorse comunali per oltre 1 milione 510 mila euro ad oltre mille famiglie proprio per sostenere le famiglie nei pagamenti dei canoni.

Infine, le lettere inviate, atto dovuto, almeno sei mesi prima della scadenza del contratto avrebbero dovuto essere precedute da comunicazioni in merito e potevano essere scritte con una forma diversa che fosse da un lato tutelante per la proprietà, ma che non mandasse in grave disagio gli inquilini che l'hanno ricevuta.

Con il dottor Brescianini di Investire SGR SpA, cioè il proprietario degli immobili, ho convenuto che nel mese di febbraio-marzo definiremo le modalità e le tempistiche con cui gli inquilini dovranno produrre gli elementi per verificare la presenza dei requisiti di accesso e il calcolo dell'affitto in base ai nuovi accordi territoriali sottoscritti nel 2023 dalle associazioni della proprietà ai sindacati degli inquilini.

I nuovi contratti saranno validati da associazioni della proprietà o sindacati degli inquilini, cioè da uno dei soggetti sottoscrittori degli accordi territoriali come definito dalle norme. La proprietà non ha intenzione di procedere al cambio degli inquilini se non in caso di morosità accertata. Grazie".

Il PRESIDENTE: "Prego consigliere Manicardi".

Il consigliere MANICARDI: "Chiedo la trasformazione in interpellanza e interviene il consigliere Bignardi".

Il PRESIDENTE: "Prego consigliere Bignardi".

Il consigliere BIGNARDI: "Presidente, colleghi, le 4 interrogazioni sul Comparto di Vaciglio toccano un tema che per questa città è assolutamente centrale: il diritto all'Abitare e il funzionamento dell'ERS (Edilizia Residenziale Sociale), proprio per questo credo sia doveroso uscire da una lettura emotiva o semplificata di cui, poi, Assessore, in realtà, la tua risposta, specie nel finale, dal punto di vista di sostanza, ti ringrazio.

Non so se ricordate di Giuseppe Verdi, Alfredo e Violetta, quando si dicono "Di quell'amor ch'è palpito dell'universo intero, misterioso, altero, croce e delizia al cor".

Perché l'ERS è croce e delizia, croce e delizia dei giorni miei, dei giorni nostri.

L'ERS è un elemento importantissimo ma che contiene al suo interno un sacco di equilibri e, quindi, è naturale che se ne parli, si ragioni, è importante non impattare sui cittadini in maniera che li mettano in difficoltà, ma al tempo stesso bisogna dire anche alcune cose in maniera chiara.

Partiamo, visto che ho sentito leggere SGR come se fosse un acronimo di un nome, diciamo che cosa è un SGR: è una società di gestione del risparmio, quindi, l'acronimo di questa società di gestione del risparmio, ovvero, entità finanziarie specializzate nella gestione collettiva del risparmio. Le SGR si occupano principalmente di gestire fondi comuni in investimento e fondi pensione e sono sottoposti al controllo di autorità indipendenti come la Banca d'Italia. Così sappiamo cosa voleva dire quella SGR nel nome perché altrimenti sembra il nome di qualcuno, invece ci identifica un soggetto specifico della nostra norma. Parto da un punto che secondo me va chiarito subito: il Comune non è il costruttore, il Comune non è il gestore, il Comune non è il proprietario degli immobili.

Partiamo da questo punto. Il Comune è il soggetto pubblico che pianifica, convenziona, controlla e tutela l'interesse generale entro i limiti che la Legge gli assegna ed è esattamente ciò che emerge dalla risposta.

L'impressione della risposta è che sia stato usato fino all'ultimo centimetro dei poteri che il Comune ha su questi argomenti, ricordandoci che il Comune non è il costruttore, il Comune non è il gestore e il Comune non è il proprietario degli immobili.

Sul tema delle presunte criticità costruttive che mi capita d'incontrare in generale. Gli edifici del Comparto Vaciglio sono stati realizzati con permessi a costruire, ci ha detto regolari, addirittura l'Assessore ci ha letto i permessi di costruire, di cui la ringrazio, e le agibilità, questo non significa negare che non possano emergere dei problemi, ma significa dire una cosa semplice: non siamo di fronte ad un'opera abusiva, è fuori norma, quei codici lì volevano dire questa roba qua.

I possibili vizi costruttivi rientrano nella responsabilità della proprietà, che dispone degli strumenti previsti dal codice civile e delle coperture assicurative decennali, detta volgarmente "postuma". Attribuire al Comune un potere sostitutivo che non significa raccontare ai cittadini qualcosa che non è vero, quindi, se qualcuno vi viene a dire che il comune deve rifare lo spostamento del terreno, per esempio, me ne viene in mente una, è una di quelle.

Sul controllo pubblico, la risposta chiarisce che i controlli di agibilità sono stati fatti, che le verifiche sulle pratiche edilizie sono state svolte, sulle manutenzioni il Comune ha formalmente sollecitato la proprietà più volte, quindi, è stata un'attività prodromica di sollecito. Quest'esercizio si chiama vigilanza pubblica, non è inerzia, quindi, alcune interpretazioni che ho letto sui giornali, poi, analizziamo perché siano uscite, però, è bene chiarire che siamo sempre al fianco di chi è in difficoltà e tra questo rientra anche chi ha un costruttore, un venditore, un proprietario d'immobili che non adempie ai suoi doveri, quindi, siamo al fianco di chi si trova in queste condizioni, ma non va confusa l'attribuzione al comune di alcune responsabilità, per esempio, la consigliera Connola lo

sa bene, anche a Villanova c'è la pressione dell'acqua bassa, bisogna lavorare insieme affinché tutte le aree vengano raggiunte.

Sul progetto di Social Housing, che è probabilmente la parte più interessante, la gestione sociale, perché si fa un po' il futuro dell'Abitare, qui mi pare che la risposta smonti alcune delle narrazioni, perché c'è uno sportello sociale settimanale, alcune decine, se ho capito bene, di colloqui all'anno, incontri assembleari su base mensile, mediazione dei conflitti, la risposta è durata 25 minuti, quindi, delle cose ce n'erano, il coinvolgimento strutturato delle associazioni, dire che il progetto sociale non esiste, come ho sentito, mi sembra che significhi ignorare il lavoro che viene documentato, quindi, è chiaro che si può sempre migliorare, ma cancellare ciò che c'è mi sembra un po' eccessivo. Sui costi di gestione ho diviso in macro argomenti, rubo 30 secondi perché a noi poveri Consiglieri hanno dato lo stesso tempo, nonostante siano quattro interrogazioni, anche qui secondo me bisogna essere chiari: i costi non sono fissati in nessun modo dal Comune, discendono da una normativa in generale nazionale e dai contratti di natura privatistica, quando faccio un contratto sulla luce per esempio. Il Comune ha comunque chiesto i report di gestione, verificato i costi sugli alloggi in disponibilità del Comune, sollecitato maggiore trasparenza sulla manutenzione ed è quello che si può fare al massimo senza forzare la Legge, il Comune questa cosa la può fare, dobbiamo capire chi abbiamo di fronte cosa può fare, in maniera tale da chiedergli di farla tutta e poi attivarsi in altri procedimenti.

Sentirlo mi fa male, perché sentire triplicare i costi, ovviamente bisogna fare una verifica e su questo mi permetto di dirvi che ci sono interessanti istruzioni di categoria che vi possono aiutare in merito, ve ne dico alcune, anzi ve le dico tutte: Assocasa, Federcasa Consal, Sictet, Issunia, Unia, queste sono quelle degli inquilini, viene più naturale, di solito, agli inquilini, rivolgersi a queste, poi dopo ci sono quelli invece dei proprietari che però devono fare il loro lavoro comunque con attenzione: Aspi, Confabitare, Confappi, Confedilizia APE e l'Uppi. Non vi dico i Presidenti, ma li trovate nella prima pagina dei contratti concordati.

Sul tema della sicurezza, i dati della Polizia Locale parlano di controlli, nessuna situazione strutturale di degrado, denunce non pervenute e fenomeni monitorati, quindi, trasformare episodi di disagio in un quadro di sicurezza permanente non so se può aiutare nel dialogo pubblico, però, vengo al punto politico che è quello che facciamo qua: il Social Housing non è una scorciatoia in generale, non è neanche una bacchetta magica, motivo per il quale ho usato lo scambio di parole nell'opera, è un equilibrio delicato tra interesse pubblico e responsabilità privata, se salta quest'equilibrio salta tutto il sistema, quindi è importante tenere monitorato quest'interazione, abbiamo di fianco anche l'Assessore all'Urbanistica, l'ERS è proprio un elemento importante, la risposta dell'Assessora mi pare che non prometta ciò che non può mantenere, perché non può per legge, e chiarisce ciò che è stato fatto.

La ritengo una risposta seria, trasparente, rispettosa dei cittadini. Il lavoro che viene fatto per il rinnovo dei contratti è reale ed è forte, ad ognuno però bisogna, in questo dialogo pubblico, per fare le cose fatte bene, partire da ognuno la sua parte, dal pagamento dell'affitto a chi deve fare la manutenzione, a chi deve attivare la postuma, chi deve supervisionare, solo dando una risposta complessa ad un problema complesso.

Le risposte semplici a problemi complessi non sono risposte in generale, quindi, per questo ringrazio l'Assessore per la risposta".

Il PRESIDENTE: "Grazie consigliere Bignardi. Prego consigliere Abrate".

Il consigliere ABRATE: "Grazie Presidente. Il consigliere Bignardi mi ha aperto la strada, non sono capace di fare citazioni altrettanto brillanti. Vorrei iniziare con l'ultima parte dell'intervento dell'Assessore, perché mi sembra che riporti il tema su quello che può fare il Comune di Modena nell'ambito dell'abitare e per quello che abbiamo sentito in questi mesi, in questo ultimo anno, l'impegno del Comune nel tutelare gli inquilini considerati fragili o a basso reddito, c'è, lo fa attraverso Agenzia Casa, lo fa attraverso lo sportello Abitare Modena, nel caso di situazioni con problematiche sociali è possibile ottenere – abbiamo sentito – un contributo economico all'interno del Regolamento di solidarietà civica.

Giustamente, l'Assessora, ha sottolineato, anche nella risposta di oggi, che l'Amministrazione comunale sta utilizzando il Fondo Affitto: 1 milione 500 mila euro per oltre mille famiglie che è

completamente a carico del Comune.

Un altro elemento importante, l'ultimo che ha trattato l'Assessora, è quello che il Comune ha convenuto, con il rappresentante d'Investire SGR, un accordo che permetterà a tutti gli inquilini di mantenere il rapporto di locazione, definendo che nel mese di febbraio-marzo verranno definite le modalità e le tempistiche con cui gli inquilini dovranno produrre gli elementi per verificare la presenza dei requisiti di accesso e il calcolo dell'affitto in base ai nuovi accordi territoriali sottoscritti nel 2023 dalle associazioni di proprietà dei sindacati e degli inquilini.

La proprietà, quindi, non sembra avere intenzione di procedere al cambio degli inquilini se non in caso di morosità accertata, questo mi sembra un elemento, perlomeno, di tranquillità per il loro futuro.

Il contesto di questo tema e delle quattro interrogazioni è assolutamente complesso. Il primo stralcio del Parco Estense, dove sono stati realizzate cinque palazzine per un totale di 124 alloggi, è in un contesto di affitti calmierati secondo gli accordi territoriali, ma che dovrebbe essere anche caratterizzato da spazi condivisi, servizi integrativi dell'Abitare per favorire l'aggregazione e la partecipazione dei residenti ad attività comuni ed autogestite. Le palazzine, sappiamo, che sono state costruite con criteri che dovrebbero essere di qualità, sono state progettate secondo le più recenti norme antisismiche, nel rispetto di tutte le leggi in tema di risparmio energetico, per garantire la classe energetica A4, quindi, cappotto isolante, produzione di acqua calda, impianto di riscaldamento a pompa di calore, caldaia condensazione in affiancamento, corredato da impianto fotovoltaico, riscaldamento a pavimento.

Una realtà come quella che io stesso abito. Il Social Housing dovrebbe soddisfare i bisogni abitativi di quella fascia grigia di popolazione con reddito medio-basso, ma non in condizioni di vera povertà, ma il Social Housing viene inteso anche come risposta al bisogno abitativo di gruppi di cittadini fragili, anche da un punto di vista sociosanitario, quindi, con soluzioni abitative che, oltre al supporto dei canoni di locazione, mettono a disposizione attività di accompagnamento sociale realizzato in sinergia con Enti di terzo settore.

Nella sua completa espressione va pensato il Social Housing non solo come luogo di residenza, ma come modello di vita comunitaria, che coniuga al suo interno: residenzialità, servizi, cultura, sport, commercio, impresa sociale.

Credo che il Villaggio Estense soffra delle contraddizioni che si presentano a livello generale sul tema dell'Abitare sociale.

Nel passaggio dall'Edilizia Residenziale Pubblica, ERP, come servizio d'interesse generale, all'ERS, Edilizia Residenziale Sociale, come servizio d'interesse economico generale, si assiste ad una privatizzazione del *welfare* abitativo che introduce logiche di profitto che possono collidere con il diritto inalienabile dell'abitare e, tantopiù, con servizi integrativi.

Esiste anche il rischio che la qualità architettonica richiesta improntata alla sostenibilità ambientale e all'efficienza energetica, e la necessità di mantenere bassi i prezzi costruttivi, esitino in difetti quali quelli lamentati.

I costi elevati delle nuove costruzioni green rischiano di rendere diseconomico per l'imprenditore offrire canoni realmente sostenibili, senza massicci sussidi pubblici.

Inoltre il Social Housing punta su una gestione sociale attiva per favorire la coesione. Anche questi progetti hanno bisogno, in qualche modo, di sovvenzioni nel lungo periodo. Non è del tutto tranquillizzante che la proprietà sia il Fondo Investire SRG che gestisce un patrimonio, sono andato a vedere, di 7 miliardi di euro di valore attraverso 60 fondi specializzati che rappresentano oltre 180 grandi investitori.

La mission fondamentale del fondo, evidentemente, è quella del profitto e il comparto Vaciglio Morane non è al di fuori di questa logica.

Abbiamo sentito che Open Group è un'impresa sociale bolognese che dovrebbe definire il progetto sociale.

Nel progetto leggiamo cose molto belle: il gestore sociale lavorerà per la creazione di una vera e propria comunità tra le famiglie e così via.

Le interrogazioni di oggi sembrano delineare una realtà diversa e credo che tutto questo sia legato alla contraddizione fondamentale.

Il progetto, certamente, è assai stimolante, è gestito però da una proprietà lontana con la principale mission che è il profitto degli investitori.

Il fatto che il gestore sociale sia di Bologna e, come abbiamo sentito, abbia anche una rotazione di personale, fa correre il rischio che anch'esso sia scollegato dal nostro territorio e dalle realtà del Terzo Settore modenese.

La risposta dell'assessora Maletti mi sembra tuttavia, in buona parte, confortante nell'ambito di quello che il Comune può avere come ruolo, perché al Comune mi sembra che in questa situazione chiediamo quello che non può fare.

Abbiamo sentito che l'Assessore ha un'interrogazione frequente con la proprietà, che il Comune ha inviato la richiesta sul Piano di Manutenzione alla proprietà negli anni 2022-2023, direi, senza, tuttavia, lei stessa ha detto, avere sempre risposte soddisfacenti. Perché? Perché la logica è un'altra. Esistono tuttavia una serie di attività che il gestore sociale sembra attuare: lo sportello settimanale per mediare e favorire la risoluzione di conflitti, per accogliere e riferire alla proprietà attraverso la comunicazione diretta, eventuali segnalazioni di carattere tecnico-manutentivo, ma i difetti di costruzione è chiaro che non può affrontarli il Comune.

Complessivamente, ci sono alcuni interventi anche che mi sembrano interessanti, se anche, forse, non così complessivi come ci si potrebbe trovare nel pensare, nel dire, Housing Sociale, che suona anche più in inglese estremamente stimolante.

Ma ci sono una serie di elementi che sono stati effettivamente fatti: la festa dei vicini, il doposcuola, la palestra della memoria, feste collettive.

Spero che tutto questo, effettivamente, sia stato fatto e naturalmente l'Assessore ci dice che questo è il progetto che l'Assessorato promuoverà per il futuro, ma creare comunità non è così semplice, perché la comunità viene fatta, certo, con lo stimolo del gestore, ma anche, evidentemente, da parte di chi inquilino è.

Quando parliamo di condomini, di solito li citiamo come momenti, assemblee, tendenzialmente ricche di tensioni.

Credo che la risposta dell'Assessore ci abbia detto quello che il Comune può fare, ci ha portato una serie di elementi che ci dicono che il Comune è presente, che abbia l'ottica di agire sulla facilitazione di un diritto all'abitare e che è presente anche in questo progetto che però mi sembra abbia criticità che vanno al di là anche di quelli che possono essere gli interventi che un Comune può effettivamente fare. Grazie".

Il PRESIDENTE: "Prego consigliere Bertoldi".

Il consigliere BERTOLDI: "Direi che quello che è successo, o meglio sta succedendo, in questo Comparto è piuttosto grave, nel senso che si tratta di una delle più grosse operazioni immobiliari della nostra città negli ultimi anni, tra l'altro con consumo di suolo, i cui risultati mi sembrano a tutti gli effetti deludenti, intanto perché hanno costruito male. Non dimentichiamo che sono palazzi nuovi che già nel giro di pochissimo tempo stanno manifestando tantissime criticità.

Ricordiamoci che chi ha realizzato l'opera è Modena Estense SpA che è nata dalla collaborazione tra CMB e AEC Costruzioni, cioè si tratta di aziende che sanno costruire se vogliono, se parliamo di aziende che sono dotate anche di una grande tecnologia, che sono in grado di realizzare immobili di altissimo livello quando vogliono, a parte quando forse vogliono risparmiare molto. Tra l'altro chi è andato ad abitare in questi luoghi ci è andato perché non aveva grandi possibilità economiche e sperava di poter risparmiare alla fine del mese l'affitto, un affitto calmierato che gli consentisse di essere compatibile con quelli che hanno i loro redditi, i redditi delle loro famiglie, poi si scopre che aumentano in maniera esponenziale le spese, le spese condominiali, le spese delle bollette, le tariffe, eccetera, a fronte di un'impossibilità di controllare effettivamente i documenti e sapere esattamente come si sono realizzati questi costi che sono in espansione e, quindi, quello che doveva iniziare a risparmio viene ad essere compensato per l'aumento delle spese.

Capite che i cittadini rimangono delusi da questa situazione, anche perché la trasparenza sappiamo tutti che è una cosa importante, io vedo nelle normali riunioni condominiali che ci sono dei condomini che guardano il centesimo come sono state spese, perché, per come, perché non si è risparmiato, questo è un diritto che hanno tutti i condomini compresi questi inquilini qui.

Poi c'è il discorso delle disdette che sono arrivate di cui il Comune praticamente non sapeva nulla, non sappiamo tutt'oggi, l'ha detto Assessore ora, quante sono le famiglie coinvolte da queste lettere e non è stato spiegato nulla, anche perché cosa succede?

La gestione di tutto questo comparto è una gestione lontana, l'Amministrazione condominiale è lontana, chi gestisce l'attività sociale è lontana, cioè è così difficile riuscire a creare un contesto a Modena che gestisca tutto in modo che sia più vicino, effettivamente, ai cittadini? È una cosa così complessa farlo? Non lo capisco, perché è tutto così lontano? Poi tutto il discorso dell'attività del gestore sociale. Mi dispiace Assessora, quello che le hanno raccontato non è la verità, io ho parlato con degli inquilini, buona parte delle cose che sono state dette, raccontate, elencate non sono reali, manca quest'attività sociale, è grandemente deficitaria.

C'è stata qualche occasione d'incontro, ma poca roba, non era questo il progetto a cui tutti pensavamo. Noi che ci guardiamo negli occhi diciamo la verità.

Credo che queste gestioni, che sono in parti pubbliche, in parte private, creino delle difficoltà, nel senso che quando vengono pensate devono veramente prevedere tutto, perché se ci sono delle lacune è chiaro che il privato cerca di occupare gli spazi che può, perché, ovviamente, fa attività imprenditoriale e cerca di guadagnarci, magari noi che abbiamo avuto invece un intendimento in tutto il progetto pubblico, non dimentichiamo che quello è un terreno del Comune, e tutta questa roba qui è una funzione sociale, rischiamo di non arrivare a quei risultati a cui tutti quanti noi aspiravamo.

Credo che il Comune adesso debba farsi parte attiva, al di là di quello che è scritto nei documenti, debba cercare di trovare il modo di collegare la proprietà che gestisce tutta questa questione con gli inquilini, con le esigenze degli inquilini, debba cercare di convincere anche la proprietà ad accogliere dei rappresentanti degli inquilini con cui avere un dialogo costante, sempre attivo e presente.

Dobbiamo affrontare la questione della delinquenza che c'è, perché, è una delinquenza stagionale, lo possiamo anche dire, è una delinquenza che è presente d'estate, di solito non quando c'è freddo, non quando piove, è chiaro che se vado a mandare i vigili, o meglio, la Polizia Locale, in certe situazioni, anche climatiche, è molto più difficile che troviamo queste persone che creino problemi.

Il Comune deve comunque cercare di essere colui il facilitatore di queste relazioni che si devono creare, in modo che riusciamo a creare un luogo bello dove vivere e dove la gente possa trovare soddisfazione e possa svolgere anche quelle attività che erano state pensate all'inizio e che dovevano essere il vero valore di questo luogo, a partire da luoghi dove stare, perché a tutt'oggi ci sono delle aree desolate, anche dal punto di vista della vegetazione.

Lasciamo stare il Bosco, il cosiddetto Bosco che è messo com'è messo, forse lo vedranno i nostri nipoti, rigoglioso, ma ci sono delle aree anche proprio condominiali che in realtà dovrebbero presentare del verde, ci sono delle parti ancora non finite, non asfaltate, le opere di urbanizzazione non completate, quindi c'è da fare ancora molto, ma noi dobbiamo stimolare la proprietà e chi sta costruendo, sta finendo, di ultimare tutte le opere e farlo rapidamente.

Chiedo veramente che il Comune si dia una mossa, faccia la sua parte, come si aspettano i cittadini che vivono in questo luogo. Grazie".

Il PRESIDENTE: "La parola alla consigliera Rossini".

La consigliera ROSSINI: "Innanzitutto volevo chiedere all'assessore Maletti se può far avere la risposta di cui ha dato lettura a tutti i Consiglieri perché è molto articolata, quindi, è interessante per noi approfondire con il testo sotto.

In verità volevo fare una considerazione che mi ha sollecitato un po' l'intervento del consigliere Bignardi.

Se abitassi lì sarei rimasta un po' stupita, perché il consigliere Bignardi ha come voluto dire: "Tutto sommato il Comune c'entra fino ad un certo punto, quello che poteva fare lo ha fatto, rivolgetevi alle associazioni di categoria e fatevi assistere".

Credo che non sia questo l'approccio corretto consigliere Bignardi, perché in realtà il Comune c'entra in questa vicenda, com'è correttamente esposto nelle interrogazioni del consigliere Mazzi, il Comune è sottoscrittore della convenzione per la concessione in diritto di superficie ed è soggetto che verifica il rispetto dei requisiti previsti dal Regolamento Urbanistico, poi c'è un elemento che, a mio parere, deve far spostare e valutare la vicenda in maniera un po' diversa, il Comune è il soggetto a cui Modena Estense ha dato in locazione 23 appartamenti dei 124 totali, che il Comune gestisce attraverso Agenzia Casa, quindi, il Comune, in realtà, è parte interessata della corretta

gestione dell'immobile perché è il locatore, è uno dei locatori, per cui è esattamente dalla parte degli altri inquilini, quindi, non riesco a capire: o diciamo che quello che sostengono gl'inquilini è una cosa non vera, ma non mi sembra che l'Assessore abbia detto questo, oppure il Comune si trova dalla loro stessa parte per 23 degli appartamenti che sono in locazione ad Agenzia Casa, quindi, credo che tutto quello che si può fare e che si deve fare debba essere messo in campo e soprattutto che non sia possibile avere questo approccio per cui si vende un pacchetto come se fosse un intervento sociale di Edilizia convenzionata, di Edilizia sociale, di Social Housing, ci si riempie di belle parole, poi quando nascono i problemi si dice: "Andate dalle associazioni di categoria perché quello che il Comune poteva fare ha fatto, non è il proprietario", ma non funziona così.

Proprio perché sono state fatte delle promesse nel senso che quello doveva essere un comparto che era rivolto ad una certa fascia di persone che aveva necessità di avere un sostegno per l'abitare e perché il Comune, tramite Agenzia Casa, è locatore di 23 appartamenti, quindi, molto concretamente è esattamente dalla stessa parte degli inquilini per cui dovrebbe lottare con le unghie e con i denti per ottenere dalla proprietà quello che chiedono gli inquilini stessi, anche perché poi Agenzia Casa se deve intervenire per sistemare, paghiamo poi noi, ricade tutto sui cittadini, quindi, bisogna che ci attiviamo. Questo secondo me è un elemento da prendere in considerazione.

Un dato politico: a questo punto abbiamo ragione noi quando diciamo che l'Edilizia Residenziale Sociale va tenuta per i vari comparti in percentuali basse, perché altrimenti non riusciamo a gestirla, non ce la facciamo, quindi, quando abbiamo approvato le manifestazioni d'interesse e la maggioranza ha presentato quell'emendamento capestro con il 50 per cento di Edilizia Residenziale Sociale, poi ci troviamo a ragionare qui e quando nasce il problema sentiamo gli interventi di Bignardi. Andate dalle associazioni di categoria e cosa volete che vi dica? Questo è inammissibile, è totalmente inammissibile".

Il PRESIDENTE: "La parola al consigliere Bignardi".

Il consigliere BIGNARDI: "La Consigliera, invece di parlare della risposta dell'Assessora, ha praticamente citato il consigliere Bignardi, la ringrazio perché mi piace essere citato, ma penso che i Consiglieri debbano rispondere su quello di cui ha parlato l'Assessora, non di un contributo aggiuntivo.

Questo per spiegare a chi ci guarda che di nuovo la si può mandare in caciara, si possono dare risposte complesse, ma va bene.

Ho cercato di spiegare la mia posizione.

Ha detto che le associazioni di categoria sono brutte e cattive. Dico alla consigliera Rossini che le associazioni di categoria sono lì per aiutare i cittadini, che siano proprietari o inquilini. O ce l'avete anche con le associazioni di categoria?"

Il PRESIDENTE: "Per capire se il fatto personale pertinente è opportuno che venga esplicitato, altrimenti, ragazzi, siamo sempre lì.

Dopodiché faccio notare che, si può essere d'accordo o no, Bignardi ha evidenziato sul fatto dell'associazione personale, di cui lui credo faccia parte, quindi, credo che per analogia ad altre situazioni di categorie professionali..."

(Intervento fuori microfono)

Il PRESIDENTE: "Io l'ho interpretata così, fine.

Siamo al fatto personale del fatto personale".

La consigliera ROSSINI: "È stata interpretata in maniera totalmente e volutamente travisante quello che ho detto. Tra l'altro basta andarsi a sentire la registrazione per capire. Semplicemente non ho assolutamente detto che le associazioni di categoria non sono valide, ho detto semplicemente che il consigliere Bignardi ha detto agli inquilini di rivolgersi alle associazioni di categoria quando secondo me il Comune dovrebbe aiutarli.

È un'interpretazione fuorviante di quello che gli ho detto. Basta poi andare ad ascoltare.

Lo sa benissimo il consigliere Bignardi. Ha fatto un po' di show".

Il PRESIDENTE: "Sapete che è complicato interrompere un Consiglio per ascoltare l'audio per vedere se il fatto personale è veramente motivato, altrimenti non si va più avanti. Consigliere Mazzi, prego".

Il consigliere MAZZI: "Intervengo nel merito dell'interrogazione della consigliera Parisi, per quanto mi riguarda le conclusioni le faccio alla fine, però qui toccavo un tema diverso, in particolare quello degli alloggi e delle comunicazioni arrivate agli inquilini.

Ho sentito la risposta dell'Assessora. Dico anche che per approfondire il tema, così anche il consigliere Bignardi ha un ulteriore elemento di risposta, da un'associazione ci sono andato anch'io, tra quelle proprio che avevo indicato, che sono associazioni che tra l'altro si sentono anche regolarmente con il Comune, alla fine, comunque, il Comune direttamente o indirettamente è preso in gioco, quindi, non vale neanche il discorso di rimandare la palla da un'altra parte, quando alla fine, magari per vie traverse, ci ritorna.

Allora, per prima cosa, le lettere che sono arrivate agli inquilini, penso che le abbiamo viste tutti, sono davvero lettere brutte, sono lettere che hanno agitato le persone e quindi il racconto davvero di persone angosciate per queste comunicazioni che hanno ricevuto, penso che ci debba, appunto, tutti, in qualche modo, coinvolgere e non lasciare indifferenti. Ho sentito con interesse la risposta dell'assessora Maletti rispetto al fatto della continuità della permanenza di chi si abita lì, previa verifica dei requisiti. Questo è un primo segnale, senz'altro, mi viene da dire che va detto qualcosa in più.

Innanzitutto bisognerebbe verificare qualcosa in più rispetto a questi contratti, nel senso, appunto, che proprio questa verifica fatta con l'Associazione degli Inquilini possiamo vedere intanto che questi contratti (3 più 2) che devono essere sottoscritti dalle associazioni anche degli inquilini appunto, non risultavano di loro conoscenza e inoltre che la disdetta è stata inviata non dalla proprietà, ma dal gestore, mentre doveva essere inviata dalla proprietà, quindi, innanzitutto, c'è un tema anche di legittimità che non è molto chiara e, quindi, invito l'Amministrazione ad approfondire sia dei contratti fatti sia di queste comunicazioni.

A parole, è vero che qualcuno ha detto che le comunicazioni sarebbero state modificate e ci è via, però, in effetti, il problema degli inquilini è che ad oggi, le uniche comunicazioni iscritte, arrivate, sono queste e sono perentorie, nel senso che le comunicazioni non parlano di una rinegoziazione, non parlano di una verifica, ma dicono semplicemente: "Tra dodici mesi il contratto non verrà rinnovato".

Prendo atto di quello che ha detto l'assessore Maletti e rispetto a questo, chiaramente, ci aspettiamo che la proprietà chiarisca la posizione a breve, per evitare che l'unico atto scritto che c'è rimanga solo quello e rispetto a questo direi che uno dei temi principali che riguarda l'interrogazione della consigliera Parisi, ma riguarda un po' tutti è il problema grosso che questi inquilini non hanno, di fatto, nessun contatto diretto con la proprietà, non ce l'hanno, è stato ribadito in più occasioni, più volte, siamo contenti che la proprietà interloquisca con il Comune, che interloquisca con il gestore sociale, ma l'invito, a questo punto, che il Comune potrebbe fare anche alla proprietà è che si faccia viva di persona con le persone che stanno lì in modo tale da avere anche un'interlocuzione diretta, perché, poi, vedere le persone e il fatto di avere solo queste comunicazioni scritte crea allarme sociale davvero. Grazie".

Il PRESIDENTE: "Ci sono altri interventi? Sul punto, avendo riunito quattro mozioni, seppur con lo stesso filo conduttore, diverse, mi sono confrontato con la Segretaria, abbiamo ritenuto di permettere all'interpellante, oltre alla replica che comunque ha il diritto, adesso si arriverà, se un interrogante aveva la necessità d'intervenire, visto che ci sono altre tre, oltre alla sua, a cui è stato unito, ci sembrava equilibrato per il diritto di parola.

Se non ci sono altre richieste passiamo alle repliche dei singoli interroganti.

La parola al consigliere Lenzini".

Il consigliere LENZINI: "Ci tengo ad intervenire solo per dare un'interpretazione autentica della nostra posizione, di quello che ha secondo me molto ben spiegato, ma che evidentemente è stato

frainteso, quanto ha detto prima il consigliere Bignardi.

La situazione non è bella, è grave, l'accadimento è grave. Le lettere sono brutte, bruttissime, inaccettabili.

Il Comune farà tutto quello che è possibile e noi come maggioranza supporteremo ogni intervento da parte dell'Amministrazione per risolvere, aiutare e stare accanto a queste persone.

Secondo me quello che voleva dire il consigliere Bignardi è che non essendo piena e diretta la responsabilità del Comune, se il Comune avesse pienamente i drivers in mano per poter decidere come muoversi e come gestire la situazione sarebbe tutto più semplice.

La situazione non è semplice perché le case sono in diritto di superficie, ma com'è stato spiegato benissimo dall'Assessora, è un privato quello che gestisce questi affitti, quindi, il Social Housing.

Il consigliere Bignardi ha detto: "Il Comune, dopo aver fatto tutto quello che è nel suo potere e noi come maggioranza sosterrremo senza se e senza ma tutte le misure che l'Amministrazione metterà in campo, anzi, saremo pungolo dell'Amministrazione perché faccia quanto più possibile, ci sono anche altre strade per muoversi nei confronti di un privato che ha fatto una cosa che riteniamo sbagliata e che pensiamo sia deprecabile, ripeto, la lettera che è arrivata delle associazioni di categoria".

Non ha detto: "Ce ne freghiamo, lasciamo che questa cosa qua venga fatta alle associazioni di categoria perché abbiamo altro a cui pensare".

Visto che è un problema grave da risolvere verso dei cittadini che hanno un problema enorme, mettiamo in campo tutto quello che è possibile mettere in campo, non fermandoci alla responsabilità diretta, facendo anche un ruolo di supporto politico e tirando in campo, anche, se serve, le associazioni di categoria.

Penso che sia semplice e limpido questo discorso.

Permettetemi, però, di fare l'ennesima replica che tutte le volte che mi viene detto tutte le volte sono costretto a rispondere sulla percentuale di ERS.

Continuo a pensare che sia inaccettabile la discriminante di chi abita in una casa ERS o PEEP e chi invece è in edilizia libera.

Al di là del fatto che anche fossero case popolari per me la discriminante e la ghettizzazione di queste persone sarebbe una cosa deprecabile e sbagliata, non vedo alcun tipo di problema, cioè, chi vive in una casa ERS o PEEP e io, come vi ho già detto più di una volta, ci sono nato e cresciuto in quelle case e in quelle case era 50 e 50 e non mi sembra di essere stato, nel mio percorso di crescita una persona a cui bisognava stare attenti o che nella percentuale troppo alta provava a portare un'insicurezza, un degrado nel territorio.

Io e la mia famiglia non penso che avessimo quel tipo di influenza negativa sul territorio in cui abitavamo. Penso che queste persone siano del tutto legittimate e abbiano pari dignità verso chiunque altro. Semplicemente sono persone che per corsi di vita, e può essere banalmente anche solo una giovane coppia, hanno accesso ad acquisto o locazione a prezzi agevolati grazie ad iniziative pubbliche del Comune. Quindi, il 50 e 50 per noi non è solo sostenibile, è auspicabile.

Gli ultimi 30-40 anni di Modena sono stati costruiti con il 50 e 50, e lo torno a dire.

Modena Sud è stata costruita con il 50 e 50, credo che nessuno di voi, secondo me, se non conosce un quartiere, possa distinguere una casa costruita in ERS e una casa in edilizia libera, perché a Modena si costruiva così: una casa in Edilizia libera e di fianco una casa ERS, e per noi questo è un grande valore, e non ci rinunceremo".

Il PRESIDENTE: "Prima di dare la parola alla prima interrogante che è la consigliera Baracchi, ci sono altre richieste d'intervento a conclusione del dibattito? Mi pare di no. Andiamo in ordine cronologico. La parola alla consigliera Baracchi per la sua replica".

La consigliera BARACCHI: "Ringrazio l'Assessora per la risposta, chiedo anch'io, se è possibile, averla in forma scritta per trasmetterla a quei cittadini che nell'estate scorsa mi hanno contattata per presentare, con cui abbiamo condiviso i problemi che stavano vivendo sul tema del Social Housing, perché, appunto, le interrogazioni derivano da quello, non perché uno s'inventa delle cose che non esistono.

Torno a sottolineare il fatto che le inquiline e gli inquilini con cui mi sono incontrata e mi hanno posto il tema, sono persone che credono fortemente in questo progetto, credono nel creare comunità

attraverso una condivisione di spazi, di tempi e di servizi, quindi, hanno, fatto proprio anche una scelta nell'andare ad iscriversi a quella graduatoria per essere selezionati, quindi, da parte loro quello che ho raccolto è anche del dispiacere nel non vedere le cose andare come si erano sicuramente immaginate.

La soddisfazione o l'insoddisfazione rispetto alla risposta dell'Assessora, che è stata sicuramente molto ricca di punti, veramente la rimando a chi mi ha sollecitato questo, perché sono loro che stanno vivendo questi disagi, soprattutto questa disillusione rispetto ad un progetto in cui invece hanno fortemente creduto, quindi non entro nel dettaglio di altri aspetti, credo, però, che questo debba essere, ma c'era poi anche nelle parole conclusive dell'Assessora, perché sul tema del Social Housing credo che si debba andare ad investire per il futuro della nostra città e, quindi, cercando di farli funzionare al meglio, perché veramente parliamo di futuro e non più di presente, soprattutto le coppie giovani che spesso vengono citate sul tema della condivisione sono persone che ci credono, non come scelte minoritarie, ma come scelte principali della loro vita".

Il PRESIDENTE: "La parola al consigliere Mazzi sempre per la sua valutazione in ordine alla risposta".

Il consigliere MAZZI: "Solo una piccola premessa rispetto ad alcune cose che sono state dette qui. Gli inquilini che ci sono, quelli che ho incontrato, quelli che sono anche qui, che assistono a quest'incontro e probabilmente altri lo stanno seguendo in streaming, sanno diverse delle cose che sono state dette e hanno consapevolezza che non è il Comune che ha costruito direttamente, che non è il Comune che è direttamente proprietario, che non è il Comune che gestisce direttamente, sanno però che il Comune ha avuto un ruolo fin qui e ha un ruolo che può ancora giocare ed è bene che giochi, quindi, rispetto a questo la risposta dell'Assessora sinceramente mi lascia insoddisfatto, nel senso che su alcune cose ho colto senz'altro, e questo ne va assolutamente dato una presa di consapevolezza dei problemi che ci sono stati, e anche un'attenzione che verificheremo chiaramente rispetto ai nuovi ERS perché ci siamo detti i problemi, cioè, ci sono delle lezioni, in qualche modo, che dobbiamo imparare.

Penso che se più di cento inquilini, dopo due anni e mezzo che abitano in alcuni appartamenti si costituiscono in Comitato e bussano a tante porte per cercare di farsi sentire, vuol dire che il problema c'è ed è serio, anzi, i problemi sono tanti e sono crescenti, quindi, non va assolutamente passato e va assolutamente dato ascolto a queste voci, va dato ascolto perché è chiaro che vuol dire che ti trovi dopo due anni e mezzo ad avere dei problemi assolutamente inaspettati negli immobili in cui sei andato ad abitare.

Prima si parlava degli alloggi di trenta o quaranta anni fa, probabilmente non ho memoria di questioni così ampie su degli alloggi appena realizzati che si siano verificate.

C'è un tema che riguarda questi alloggi costruiti qui che ci deve riguardare. Questo per la parte del costruire, da un lato, ma ancora di più per la parte della gestione.

È chiaro che diventa problematico da un lato sottolineare gli aspetti sociali degli alloggi ERS, in particolare rispetto al fatto che c'è un canone contenuto e quello che ci siamo in qualche modo detti qui, che non c'è controllo di fatto, il limite sui costi di gestione, che di fatto c'è una discrezionalità, peraltro, in questo caso acuita dalla modalità con cui la proprietà in questo momento si sta interfacciando con gli inquilini.

Ho sentito quello che è stato riferito all'Assessore, soprattutto delle risposte in forma difensiva. Vorrei davvero sperare che si vada oltre questa forma difensiva che c'è e che il Comune tenga un monitoraggio forte e critico nei confronti della situazione.

Anche il discorso della gestione sociale, condivido in pieno, possono testimoniare anche gli inquilini che sono qui, c'è chi è venuto ad abitare lì perché era colpito dal progetto sociale, quindi, ancora di più oggi è dispiaciuto dal fatto che questo, in realtà, non si sta realizzando. Le attività di palestra e così via ci sono, questo è vero, ma non fai la gestione sociale in questo modo.

Gli inquilini si domandano, queste riunioni che sono state dette qui, loro dicono: abbiamo riscontri di un numero di incontri e di cose diverso. Per di più, le riunioni a volte messe in orari che magari sono comodi per chi lavora e chi viene magari da fuori Modena e, invece, non vanno bene per chi lavora da altre parti e fa fatica a partecipare.

Ci deve essere un approccio davvero diverso da parte della proprietà e della gestione nei confronti

degli inquilini, su questo si spera che ci sia prossimamente un cambiamento.

Così come ci vorrebbe anche un atteggiamento un po' diverso da parte della Polizia Municipale, nel senso che è vero, è venuta, ha fatto i sopralluoghi, però il commento degli inquilini che hanno è: ci sono i sopralluoghi, arriva il lampeggiante, i ragazzi vedono i lampeggianti e scappano, arriva la Polizia e non trova nessuno.

Forse, anche lì, può essere una modalità che consenta davvero di rilevare meglio il problema, stante il fatto che il problema c'è, stante il fatto, per intenderci, che diverse questioni le ho viste di persona, le ho anche fotografate, le picconate ai muri, gli incendi nelle sterpaglie vicino e altre cose, danneggiamenti. I problemi ce ne sono.

Sono contento se non altro del fatto che questa interrogazione, la conferenza stampa e quant'altro abbia portato un po' di attenzione sul tema, per quanto mi riguarda continuerò a seguire la cosa.

Dico l'ultima cosa ai consiglieri Lenzini e Bignardi, premesso che secondo me Lenzini dice che dava l'interpretazione autentica dell'intervento di Bignardi, a me sembra che abbia fatto un intervento decisamente diverso, sono contento anche delle parole che il consigliere Lenzini ha detto, mi domando semplicemente, considerando che i primi problemi che si sono verificati in questo comparto, quelli che sono comparsi sulla stampa, per cui anche io a un certo punto, e non solo io, c'è stato un bell'intervento di tutto il Gruppo nostro, non solo personale, ci siamo recati sul posto, sono di febbraio dell'anno scorso.

Domando il PD in questo anno cosa ha fatto in termini di interrogazioni, comunicati, eccetera sul tema, perché forse a me sono sfuggiti, ma non sembra proprio di averne visti. Grazie".

Il PRESIDENTE: "Grazie Mazzi. La parola alla consigliera Parisi per la sua replica".

La consigliera PARISI: "Grazie Presidente. La vicenda del Parco Estense ci chiama oggi ad una responsabilità precisa, garantire che uno strumento nato come *social housing* non si trasformi in fonte di paura e incertezza per decine di famiglie.

Quel comparto nasce, come sappiamo, sulla base di una convenzione precisa stabilita nel 2019, una destinazione chiara, Edilizia Residenziale Sociale a canone concordato, rivolta in particolare a nuclei di famiglie a basso reddito o fragili, con un orizzonte di locazione a medio e lungo termine. Molte famiglie hanno scelto quel posto, quel luogo, proprio per questo patto, per l'affitto agevolato, per costi calmierati, che consentisse appunto di programmare la propria vita e quella dei propri figli. Questa situazione mette le famiglie di fronte ad un out-out: o ad accettare condizioni peggiorative oppure a decidere di cambiare casa.

Come ricordo nell'interrogazione, il Comune di Modena non è un attore estraneo, è parte stipulante della convenzione fatta nel 2019, ed è appunto il Comune che deve vigilare sul rispetto delle finalità sociali e delle condizioni pattuite, durata minima della locazione, canone concordato, qualità e manutenzione degli alloggi.

Per questo, la vicenda del Parco Estense non può essere letta come un semplice rapporto privato tra locatori e conduttori, ma come un tema di interesse pubblico che riguarda la credibilità stessa delle politiche di housing sociale a Modena.

Per quanto riguarda il Parco Estense è un caso concreto, ma è anche un banco di prova più generale. Se gli strumenti di Edilizia Residenziale Sociale si trasformano, agli occhi dei cittadini, da opportunità a fonte di insicurezza, rischiamo di compromettere la fiducia in politiche che dovrebbero invece rappresentare una risposta strutturale all'emergenza abitativa.

Per questo, oggi chiedo all'Assessora di cogliere questa situazione come un'occasione per rafforzare la tutela, rendere più trasparenti le relazioni con i soggetti gestori e ribadire con forza che a Modena il diritto all'abitare non è uno slogan, ma un impegno concreto che si misura proprio nei casi come quello del Parco Estense".

Il PRESIDENTE: "Grazie. Do la parola all'Assessora per l'intervento conclusivo su tutte e quattro le interrogazioni e sul dibattito, prego".

L'assessora MALETTI: "Grazie Presidente, grazie a tutti coloro che sono intervenuti in questo dibattito. Credo che l'Edilizia Residenziale Sociale sia un'opportunità. Anche in questo intervento, che presenta alcune problematiche, però ha dato la possibilità a 237 famiglie di avere un alloggio,

113 hanno acquistato, 124 sono in affitto.

Capisco la preoccupazione di chi ci abita, nel senso che alcune palazzine hanno avuto dei problemi di costruzione. Ci sono alcune cose che per essere risolte l'hanno fatto con delle tempistiche lunghe e che i soggetti gestori siano soggetti che non sono a Modena, questo allunga i tempi.

Non sono a dire che non ci sono problemi, anche in altre parti del nostro territorio abbiamo situazioni analoghe, e su questo l'amministrazione non si chiama fuori, com'è stato detto da più parti, ma il Comune deve controllare, il Comune deve presidiare, il Comune è vero che in questa modalità ha diverse parti, anche inquilino, ma soprattutto il Consiglio comunale alcuni anni fa ha approvato queste convenzioni.

La Giunta comunale ha approvato alcune regole del gioco che riguardano i requisiti per l'accesso, come quelle che riguardano il tema dei canoni, che vuol dire patti territoriali con una certa decurtazione. Ecco, alcune dinamiche.

Partendo dalla fine, il referente della società proprietaria, anche lui ha riconosciuto che è stata utilizzata una modalità sbagliata. Come tempistica, come formulazione della lettera, molto probabilmente anche come soggetto che l'ha inviata.

Adesso dovremmo verificare rispetto agli accordi tra le proprietarie e il soggetto gestore, se il soggetto gestore poteva inviare questa lettera o doveva comunque inviarla il proprietario.

In ogni caso, come tempistica, è stata inviata 13-15 mesi prima. Perché? Sono sufficienti sei mesi. E soprattutto, inviata tre settimane prima di Natale non è stato sicuramente un bel regalo di Natale.

Ciò non toglie che scaduti i cinque anni c'è un tema di verifica dei requisiti che deve fare l'ente locale, che deve fare il Comune. Abbiamo convenuto con il soggetto proprietario che il Comune e la proprietà si trovano insieme al soggetto gestore, in una prima fase, poi anche con il soggetto che deve gestire l'housing sociale, rispetto alle modalità.

Viene inviata un'altra lettera, con toni diversi, magari da un soggetto diverso?

Facciamo un incontro sicuramente con voi inquilini per definire quali documenti dovete portare, in quale ufficio. Proprio perché c'è un tema di verificare i requisiti, secondo me, quella sarà anche l'occasione per poter interloquire in primis con la società, ma anche col soggetto gestore, rispetto anche ad alcune altre tematiche che sono aperte.

In primis è un tema di verifica di spese di gestione, quello interessa anche al Comune, per la parte che è inquilino, ma anche rispetto ad alcune altre cose.

Ripeto, a Modena sono anche altri soggetti che stanno portando alcune difficoltà. Ho scelto di venire ad abitare lì perché pensavo che fosse un'opportunità di una socialità diversa, di una porzione diversa, di poter accedere ad un appartamento a dei canoni o ad un prezzo calmierato e dopo mi sono trovato che sì, il canone è a un prezzo calmierato e delle spese di gestione che invece sono più alte magari dell'appartamento dove ero prima.

E allora, se sommo le due cose, questa grande opportunità non c'è.

Su questo dobbiamo guardarci bene, per cui abbiamo la disponibilità da parte della proprietà per fare delle verifiche e su questo abbiamo convenuto, l'ultima telefonata c'è stata questa mattina, da qui alla fine di febbraio o agli inizi di marzo, di trovarci per definire alcune cose, tra cui un incontro con gli inquilini proprio per verificare alcune cose.

Il Comune, ripeto, non si sta tirando indietro, le ERS, come sono stati i PEP anni fa, sono un'opportunità per chi acquista, ma anche per chi è in affitto. Grazie".

Del che si è redatto il presente verbale, letto e sottoscritto con firma digitale

Il Presidente
CARPENTIERI ANTONIO

Il Segretario Generale
DI MATTEO MARIA



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' / 1 - Problematiche realizzative di alloggi ERS in locazione

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;
- i 5 edifici sono stati ultimati nella seconda metà del 2021 e i primi residenti hanno iniziato ad entrare nei primi mesi del 2022;
- gli 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;

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 vani scale sono completamente privi di aperture (finestre, lucernai, aperture di aerazione...), e questo comporta:
 - che non è assicurato alcun ricambio d’aria;
 - che le persone rischiano mentre scendono le scale di trovarsi completamente al buio, sia di giorno che di notte;
 - che di conseguenza l’illuminazione del vano scale (piano terra, interrato e ingresso inclusi) è regolata per rimanere accesa per lungo tempo, per consentire la discesa in sicurezza delle persone per tutti i 5 piani, con conseguenti elevati consumi energetici;
 - l’illuminazione di emergenza in caso di mancanza di tensione agli edifici si attiva solo per pochi minuti (circa 20);
 - si sono già manifestate abbondanti infiltrazioni di umidità nelle pareti al di sotto delle coperture ed in quelle dei piani interrati;
 - negli edifici si verificano periodicamente interruzioni della fornitura dell’acqua fredda e di quella calda, o cali di pressione, con evidenti rischi igienico sanitari, che continuano a verificarsi pur in presenza di impianti autoclave e di riscaldamento di recente realizzazione e nonostante alcuni interventi manutentivi effettuati;
 - le cerniere di alcune porte interne agli edifici si sono già rotte dopo 2 anni;
 - in occasione di eventi meteorici intensi l’acqua penetra nei seminterrati attraverso le bocche di lupo, a causa della pendenza del terreno circostante verso gli edifici;
- nella deliberazione del Consiglio Comunale n. 57/2018 era stata approvata la “realizzazione di n° 125 alloggi di edilizia residenziale sociale in locazione,” di cui 8 da riservare al Comune di Modena, invece la successiva Delibera di Giunta 264/2020 prevede una diversa destinazione degli alloggi, e precisamente:
 - solo 80 alloggi di Edilizia Residenziale Sociale (ERS), da destinare in locazione mediante avviso pubblico;
 - 23 alloggi riservati al Comune di Modena per propri interventi sociali;
 - 21 alloggi destinati ad accordi con soggetti quali Università, cooperative sociali ecc.;

ritenuto che

- queste problematiche indichino una esecuzione dei lavori non a regola d'arte;
- la presenza di questi problemi sia ancora meno tollerabile in edifici in cui vi è una significativa presenza di anziani, bambini persone con disabilità, famiglie numerose e monogenitoriali;

si interrogano il Sindaco e la Giunta comunale

- 1) se ritengono che queste modalità realizzative siano adeguate o siano indice di una non adeguata progettazione e/o realizzazione degli immobili stessi;
- 2) se l'Amministrazione possa farsi parte attiva presso il soggetto realizzatore e/o presso l'attuale proprietà per richiedere la sistemazione dei gravi difetti di costruzione rilevati dai residenti, in considerazione del fatto che si rientra nel periodo di garanzia decennale (ex art. 1669 Codice Civile), o in via subordinata proceda a contestare autonomamente le problematiche rilevate in quanto soggetto avente causa;
- 3) 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 incrementare la propria attività di sorveglianza su detti alloggi incrementando le proprie verifiche ed i sopralluoghi in situ affinché problematiche simili non si ripetano;
- 4) come mai 21 alloggi siano stati esclusi dall'avviso pubblico, come sono stati successivamente assegnati, ed in particolare se per la loro assegnazione sono comunque stati rispettati il vincolo della "selezione dei futuri conduttori secondo i principi di trasparenza" nonché quello dei "canoni di locazione calmierati" previsti dalla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 57/2018.

Il consigliere firmatario

Andrea Mazzi

SI AUTORIZZA LA DIFFUSIONE A MEZZO STAMPA