



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