



COMUNE DI MODENA

N. 6/2020 Registro Interpellanze

ATTI DEL CONSIGLIO COMUNALE SEDUTA DEL 05/03/2020

L'anno duemilaventi in Modena il giorno cinque del mese di marzo (05/03/2020) alle ore 14:45, 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:

MUZZARELLI GIAN CARLO	Sindaco	SI	GUADAGNINI IRENE	SI
DI MATTEO MARIA	Segretario Generale	NO	LENZINI DIEGO	SI
POGGI FABIO	Presidente	SI	MANENTI ENRICA	SI
PRAMPOLINI STEFANO	Vice-Presidente	NO	MANICARDI STEFANO	SI
AIME PAOLA		SI	MORETTI BARBARA	SI
BALDINI ANTONIO		SI	PARISI KATIA	SI
BERGONZONI MARA		SI	REGGIANI VITTORIO	SI
BERTOLDI GIOVANNI		SI	ROSSINI ELISA	SI
BOSI ALBERTO		SI	SANTORO LUGIA	SI
CARPENTIERI ANTONIO		SI	SCARPA CAMILLA	SI
CARRIERO VINCENZA		SI	SILINGARDI GIOVANNI	SI
CIRELLI ALBERTO		SI	STELLA VINCENZO WALTER	SI
CONNOLA LUCIA		SI	TRIANNI FEDERICO	SI
DE MAIO BEATRICE		SI	TRIPPI FERDINANDO	SI
FASANO TOMMASO		NO	VENTURELLI FEDERICA	SI
FORGHIERI MARCO		SI		
FRANCHINI ILARIA		SI		
GIACOBAZZI PIERGIULIO		SI		
GIORDANI ANDREA		SI		

E gli Assessori:

CAVAZZA GIANPIETRO	SI	BOSI ANDREA	SI
VANDELLI ANNA MARIA	SI	FERRARI LUDOVICA CARLA	SI
FILIPPI ALESSANDRA	SI	PINELLI ROBERTA	SI
BARACCHI GRAZIA	SI	FERRARI DEBORA	SI
BORTOLAMASI ANDREA	NO		

Ha partecipato il Vice-Segretario Generale del Comune MARCHIANO' LUISA.

Il Presidente POGGI FABIO pone in trattazione il seguente

OGGETTO n. 6

INTERROGAZIONE URGENTE DEI CONSIGLIERI MANICARDI (PD) E PARISI (MODENA SOLIDALE) AVENTE PER OGGETTO: "PREOCCUPAZIONE PER SITUAZIONE PALAZZO PEEP VIA PANNUNZIO A CITTANOVA"

Relatore: Presidente

Sono presenti in aula i consiglieri: Aime, Baldini, Bergonzoni, Bertoldi, Bosi, Carpentieri, Cirelli, Connola, De Maio, Forghieri, Franchini, Giacobazzi, Giordani, Guadagnini, Lenzini, Manicardi, Moretti, Parisi, Poggi, Reggiani, Rossini, Santoro, Scarpa, Silingardi, Stella, Trianni, Tripi ed il Sindaco Muzzarelli.

Il PRESIDENTE: “Prima di dare la parola al consigliere Manicardi per la presentazione dell’interrogazione, voglio salutare a titolo personale, ma credo anche di poter dire a nome di tutto il Consiglio, i rappresentanti dei cittadini promissari acquirenti coinvolti in questa vicenda, in particolare ringraziandoli per la disponibilità che hanno dato oggi di autolimitarsi, su mio invito, sapendo di alcune precauzioni da tenere.

Vi posso garantire, ma credo che questo sarà già attestato dalla risposta dell’assessora Vandelli e poi lo sapete benissimo, che alla vostra disponibilità corrisponde la nostra e il nostro massimo impegno anche come Consiglio comunale. E iniziamo a seguire questa cosa da oggi per affrontare insieme a voi questa problematica e cercare, per quanto ognuno di propria competenza e nei tempi più brevi possibili, di portare la soluzione.

Quindi, grazie. Benvenuti e grazie ancora della vostra disponibilità e massimo sostegno da parte nostra”.

Indi, il PRESIDENTE dà la parola al consigliere MANICARDI per l’illustrazione dell’interrogazione urgente, presentata dai consiglieri Manicardi (PD) e Parisi (Modena Solidale), che si riporta in allegato al presente atto.

Il consigliere MANICARDI: “Un saluto e un ringraziamento anche da parte mia alle famiglie promissarie acquirenti oggi qui presenti.

L’interrogazione che abbiamo presentato insieme alla consigliera Parisi prende atto che nel quartiere PEEP oggi presente a Cittanova, nello specifico in Via Pannunzio, il quale consiste in alcune abitazioni tra condomini e strutture più indipendenti, ed è formato anche da un palazzo che è composto da 12 unità abitative in corso di costruzione;

che questo palazzo, appunto, nonostante il decorso del tempo previsto e l’acquisto di tutte le unità abitative da parte dei promissari anche oggi presenti sia stato completo, non è ancora stato ultimato e che, quindi, queste 12 famiglie, a causa di questi ritardi nei lavori, sono rimaste senza una casa dovendo adottare soluzioni differenti.

Considerato, altresì, che:

il tema già presente è stato toccato anche da un articolo sulla "Gazzetta di Modena" del 18 gennaio 2020 riportante appunto la situazione di questa costruzione in oggetto;

anche come poi si diceva anche in questo articolo, altre situazioni più o meno analoghe sul territorio comunale hanno visto l’intervento per cercare una possibile risoluzione alla problematica da parte del Comune,

si interrogano il Sindaco e la Giunta sul fatto che:

- se l’Amministrazione comunale sia a conoscenza della reale situazione della costruzione di

Via Pannunzio a Cittanova e quale essa sia (anche se poi, essendo un'interrogazione del 20 gennaio, in qualche maniera altri dati sono emersi non contenuti appunto nell'interrogazione presentata);

- su quali provvedimenti possano essere presi per sbloccare la situazione della costruzione della palazzina”.

L'assessora VANDELLI: “Ringrazio il consigliere Manicardi e la Consigliera di Modena Solidale per l'interrogazione e per consentire anche a questo Consiglio di cominciare ad avere alcune prime informazioni sulle politiche abitative che questa Amministrazione ha ereditato.

Un'importante eredità perché spesso oggi ci concentriamo su alcuni elementi di carattere patologico, cioè situazioni che sono andate non come dovevano; ma l'eredità dei PEEP a Modena è un'eredità importante, 13.000 alloggi realizzati che hanno consentito, quindi, a delle famiglie di poter avere un accesso favorito, agevolato, perché il prezzo di accesso agli acquisti di queste case è sicuramente inferiore a quello di mercato.

Che cosa fa il Comune in questi casi. Quindi, io ne approfitto anche per definire alcuni elementi strutturali di queste politiche.

Il Comune acquisisce le aree, queste aree dopo vengono messe a disposizione di un soggetto attuatore; aree che vengono messe a disposizione di un soggetto attuatore per realizzare l'edificio, ma una disponibilità cosiddetta transitoria dell'area perché, ovviamente, l'area dopo deve essere cedute insieme all'edificio realizzato a dei cittadini residenti a Modena o persone che hanno un'attività lavorativa a Modena. Queste sono le due più grandi categorie dei destinatari delle aree PEEP.

Nella precedente consiliatura – quindi Consiglieri che erano anche presenti in questo Consiglio nei 5 anni precedenti – abbiamo modificato che cosa con la modifica al regolamento della convenzionata? Il rapporto tra Comune e soggetto attuatore e acquirenti per quanto riguarda appunto il tema delle caratteristiche dei soggetti che devono acquistare, aprendo, ad esempio, alla possibilità di locazione o di vendita anche ai soggetti del Terzo settore.

Ma non abbiamo mai modificato il rapporto tra Comune e soggetto attuatore perché siccome non volevamo più fare PEEP sul modello del bandone del 2002, ci siamo riservati di rimetter mano in modo molto profondo a tutta la disciplina. Proprio perché negli ultimi anni questo Comune ha affrontato diverse situazioni, alcune non ricordo se sono già passate anche in questo Consiglio comunale, ma è nota a tutti la situazione di Modena Casa con l'intervento in Via Divisione Acqui.

Vi sono alcune situazioni, alcuni elementi di vicinanza tra i due casi, anche se poi presentano alcune peculiarità. Ma provo adesso a rimanere al tema di Cittanova.

Quindi, il Comune acquista queste aree, le acquista e le dà a questo soggetto attuatore che viene selezionato con un bandone. Il bandone è del 2012 e, quindi, questo bandone individua i soggetti attuatori a cui assegna le aree – e qui è il primo elemento importante da mettere a fuoco – dopo che il progetto è stato compiutamente anche approvato, cioè ci deve essere il progetto edilizio.

Quindi, la convenzione del lotto numero 1 – chiedo al Presidente già di avere abbastanza pazienza perché credo che vadano individuati i diversi blocchi – l'assegnazione avviene solo nel 2017, cioè dopo che il progetto edilizio è stato definito e, quindi, vengono definiti gli elementi per determinare il valore dell'assegnazione. Perché il valore dell'assegnazione è in base ai metri quadrati di superficie di vendita che quel progetto edilizio mi rappresenta.

Quindi, bandone del 2012, nel 2017 viene sottoscritta la convenzione per l'assegnazione del diritto di superficie al soggetto attuatore, il quale, con il titolo edilizio per le opere di

urbanizzazione e il titolo edilizio invece per l'edificio che è del 2017, comincia a intervenire.

Un'altra cosa disciplina questa convenzione: ovviamente il prezzo massimo di vendita, e quindi stabilito nella convenzione sottoscritta nel 2017, ma anche i tempi di attuazione dell'intervento e le caratteristiche che devono avere gli acquirenti.

Non disciplina, non interviene in un pezzo del procedimento che è quello tra soggetto attuatore e scelta, individuazione degli acquirenti, né interviene, né ha dei poteri di intervento sul contratto tra soggetto attuatore e impresa.

Sia nel caso di Divisione Acqui, sia nel caso di Cittanova, cominciano a emergere i primi elementi che ci hanno fatto capire che c'era qualcosa che non andava, perché abbiamo cominciato a ricevere delle lettere che intercorrevano principalmente tra cooperativa, che era il soggetto attuatore, e l'impresa che chiedeva di rivedere il contratto di appalto per aumentare l'importo. Perché chiedevano, sostanzialmente, maggiori importi per opere che l'impresa ritiene di dover avere.

E su questo, ovviamente, nasce il primo campanellino che ci fa capire che la situazione è fuori controllo. Più che fuori controllo, non era più coerente con anche gli obblighi convenzionali, perché, ad esempio, se i titoli edilizi, il PDC ha una validità ordinaria di tre anni, la convenzione invece prevedeva che l'intervento dovesse essere svolto in un arco di tempo di 18 mesi dal rilascio del titolo edilizio.

Per cui, ovviamente, questo termine è stato sfiorato, il Comune ha dato tre proroghe su questo termine; all'ultima richiesta di proroga che è stata inviata, il Comune ha risposto: "Non concediamo, vogliamo prima capire", perché altrimenti non avremmo avuto gli strumenti per capire che cosa stava accadendo.

E, quindi, da lì abbiamo cominciato a richiedere alla cooperativa di avere dei dati – quindi il soggetto attuatore – per capire meglio che cosa stava accadendo. Risposte che sono sempre state abbastanza evasive e che non hanno mai consentito, quindi, all'Amministrazione di comprendere fino in fondo e di avere un quadro della situazione.

La situazione evolve ulteriormente, c'è un altro elemento che ci ha colpito immediatamente: è stato che sul bene, sul diritto di superficie, viene iscritta una trascrizione di un'ipoteca di circa 121.000 euro a favore di un soggetto terzo.

I soggetti di questi interventi possono essere anche dei subappaltatori, invece questo soggetto che trascrive è un soggetto che vanta un credito verso la cooperativa per servizi non meglio precisati, ma che comunque non hanno a che fare – almeno questo è quello che emerge, perché è una causa ben antecedente all'intervento. E che, quindi, viene trascritta questa ipoteca di 121.000 euro.

Questo è un altro elemento di anomalia, perché il Comune apprende di questa ipoteca facendo come fa dopo quando suonano i campanellini: ovviamente anche gli Uffici cominciano ad essere ancora più attenti; quindi, se si fanno ogni tanto delle verifiche a campione su quello che succede su un'area, qui, in realtà, l'abbiamo saputo pochissimi giorni dopo la trascrizione. Ma noi di questo contenzioso che la cooperativa aveva con questa società non ne sapevamo assolutamente nulla.

E, quindi, perché è anomala questa situazione? Perché questa ipoteca grava su un'area e su un bene di cui il soggetto attuatore ha una disponibilità cosiddetta transitoria, perché non è il destinatario finale dell'area, ma è un destinatario temporaneo.

Allora, normalmente ciò che viene trascritto sull'area è il mutuo che viene erogato da un istituto bancario – e, quindi, qui abbiamo un altro soggetto di questa vicenda molto importante – e lo fa su un computo metrico che viene validato da un'agenzia appositamente incaricata.

E, infatti, qua c'è un mutuo di circa 1.400.000 euro, e questo mutuo è stato erogato ormai per – adesso vi dico dei numeri tondi per farmi capire – intorno al 90% perché è stato erogato quasi 1.400.000 euro, un milione e 300 e passa mila euro. Un milione e 391 perché mi è caduto l'occhio adesso in questo momento. E, quindi, manca davvero poco all'ultimo SAL che si ha con la fine lavori.

Tutto questo per dire che cosa? Che se un mutuo per lo stato d'avanzamento dei lavori – perché da una parte i soci cominciano a versare delle anticipazioni, ma, ovviamente, le imprese che operano per realizzarlo devono essere pagate; quindi, c'è uno sbilanciamento che è coperto temporaneamente da un mutuo. Che poi questo mutuo normalmente si chiude perché, con il pagamento del saldo, si paga completamente il mutuo; quindi, viene cancellato e viene dato agli acquirenti l'immobile privo di qualsiasi trascrizione negativa sul bene.

Qua invece i soci si trovano e capiscono – e lo apprendiamo anche noi – che su quell'area, per avere la piena disponibilità del diritto di superficie, hanno una trascrizione di un ulteriore debito.

Quindi, gli attori di questa vicenda li possiamo riassumere. C'è il Comune di Modena che fa delle politiche per favorire l'accesso alla casa, perché mette a disposizione un terreno in diritto di superficie a circa 10.000 euro ad alloggio – sul mercato siamo sui 45-50.000 euro; individua dei soggetti attuatori, gli dà un tempo massimo per realizzarlo e un prezzo massimo a cui vendere.

C'è un'impresa che realizza l'intervento; c'è un istituto bancario che mette, fa sostanzialmente il saldo del piano economico finanziario. E tutto, nel 95%, 98% dei casi, si risolve positivamente.

In questo caso, invece, se noi facciamo la somma tra mutuo e i soldi già versati dai soci, la situazione c'è già uno sbilanciamento perché l'impresa, in realtà, pretende ulteriori somme e c'è quella trascrizione, quell'ipoteca di 121.000 euro.

Noi non sappiamo esattamente, non abbiamo un quadro economico della cooperativa puntuale e preciso, non abbiamo gli strumenti per entrare nel merito e indagare quale sia la puntuale situazione della cooperativa perché non siamo degli ispettori, non abbiamo un potere di ingerenza; la documentazione è sempre una documentazione da reinterpretare e comunque non completamente utile per avere un quadro.

Perché non è utile? Perché se noi guardiamo solo alla situazione della cooperativa, con riferimento a quel cantiere c'è quel saldo negativo che vi dicevo prima e le due voci principali sono le maggiori somme che l'impresa chiede e il mutuo, l'ipoteca per quel debito che non c'entra niente con l'intervento.

Ma poi la cooperativa ha in atto un altro intervento a Ravenna – adesso, Ravenna, ora... – che anche quello forse è ancora messo peggio (la dico così) dalle fonti, dalle informazioni che abbiamo, perché se qui siamo oltre il 90% – poi arrivo anche su questo punto che è il punto di snodo che adesso abbiamo davanti – là, invece, sono molto più indietro e non tutti gli alloggi sono venduti.

Avere venduto tutti gli alloggi vuol dire avere l'opportunità di incassare. Una delle difficoltà che ha avuto Divisione Acqui era che aveva degli alloggi ancora da vendere, quindi non aveva delle entrate. Qui, invece, abbiamo 12 famiglie che se gli viene venduto domani l'alloggio al prezzo che hanno pattuito, loro non solo sono contenti, ma è il loro obiettivo. E credo che sia l'obiettivo di tutto questo Consiglio comunale arrivare a far stipulare ai promissari acquirenti il tutto, l'atto di vendita.

Quindi che cosa è andato in crisi? È andato in crisi innanzitutto il rapporto sicuramente tra cooperativa e impresa, siamo estranei a quel rapporto lì. Ma quello che è andato in crisi e che

bisogna riconoscere, che devono riconoscere tutti i soggetti che ho provato a dire prima, è la forte crisi tra promissario acquirente e cooperativa.

Quindi, in questo momento i promissari acquirenti che cosa stanno facendo? Si stanno assumendo anche un onere economico non dovuto perché devono in qualche modo capire la situazione. Quindi, oggi hanno dato un incarico ad un professionista, un serio professionista, che chiede di poter avere accesso all'area e determinare esattamente – e lo abbiamo convenuto insieme Comune e i consulenti insieme alle 12 famiglie.

Perché per noi è importante sapere qual è lo stato d'avanzamento dei lavori effettivo, perché uno degli impegni – e qua chiudo anche l'intervento – che ci siamo assunti come Giunta, come Amministrazione attuativa e che, quindi, proponiamo anche in Consiglio comunale come abbiamo già fatto per Modena Casa, di venire a modificare in Consiglio comunale la convenzione.

Quindi, se l'intervento non è stato compiutamente realizzato e che, quindi, la vendita deve avvenire non nel momento in cui i lavori sono stati ultimati dopo che c'è stato il rilascio, la SCIA che riguarda l'agibilità dell'immobile, la presa in carico e il collaudo delle opere.

Ma se tutto, se la vendita deve avvenire in tempi anticipati rispetto a quanto previsto dalla convenzione, l'obiettivo, quindi, è quello di venire presto in Consiglio comunale per apportare queste modifiche. Ma il nuovo prezzo deve essere riferito al delta come abbiamo fatto per Modena Casa di che percentuale di opere mancano, e siccome non abbiamo nessuno che possa certificarlo, bisogna che lo certifichiamo in contraddittorio.

Da qui la scelta dei promissari acquirenti di avere un proprio consulente, poter accedere e, di concerto anche con il tecnico dell'impresa – ma dico anche di più, con il tecnico dell'istituto bancario che ha già fatto delle perizie nel momento in cui sono stati fatti i SAL – abbiamo bisogno di fare questo passaggio.

Quindi, quello che io dico che i promissari acquirenti hanno fatto quattro passi avanti, si sono resi disponibili; il Comune, per quello che può – e ovviamente avremmo voluto potere molto di più, ma abbiamo anche noi i nostri legacci anche di tipo economico – la disponibilità però c'è a fare un passo avanti, quindi consentire la vendita a un prezzo diverso e non a opere ultimate.

Io credo che adesso chi ha la disponibilità dell'area del cantiere e che sta opponendosi all'accesso dei consulenti dei promissari acquirenti debba fare un passo avanti, rinunciare ad avere una sorta di impegno a scatola chiusa da parte dei promissari acquirenti. Nessuno di noi firmerebbe alcunché, alcun accordo senza aver prima visto cosa c'è dentro, e, quindi, giustamente è un loro diritto poter svolgere questo tipo di attività.

E se, come tutti auspichiamo, quanto già detto dall'impresa si dimostrerà veritiero, credo che, quindi, ci possano essere le condizioni per mettere intorno a un tavolo tutti questi soggetti. La cooperativa, perché resta nella sua piena operatività; i promissari acquirenti ci hanno chiesto di non chiedere la nomina del commissario, come sapete, e siccome noi diciamo che come Amministrazione siamo abituati ad ascoltare e capire quello che ci viene chiesto anche quando semmai non è coincidente con quello che pensiamo, ma su questo tema li abbiamo ascoltati e abbiamo detto andiamo avanti.

Abbiamo bisogno, quindi, di una cooperativa che si metta a disposizione; di un'impresa che si metta a disposizione; di una società, questa società che ha iscritto ipoteca che deve capire che c'è qualcosa di anomalo anche nella loro azione e che, quindi, viene a miti consigli; un istituto bancario che si è già reso disponibile a comprendere la situazione (e anche di questo io ringrazio l'istituto bancario); e il Comune di Modena che fa la propria parte.

Se tutti e cinque facciamo un passo avanti, credo che, a differenza dell'altro caso che ho già citato più volte dove le complessità sono maggiori, questo caso riusciamo a chiudere davvero in

pochi mesi. Non voglio dire settimane, non voglio illudere perché il lavoro da fare è tanto, per poter vendere c'è il frazionamento, ci sono tante operazioni da fare.

Il passaggio in Consiglio comunale diventa sicuramente un'operazione impegnativa, ma si possono sovrapporre i tempi e, quindi, mentre si fanno i frazionamenti, noi veniamo in Consiglio comunale. E, quindi, diciamo che in due mesi si può chiudere questa vicenda che per le famiglie non sono due mesi ma per molti anche sono diversi mesi di sofferenza personale e familiare”.

Il consigliere SILINGARDI: “...interpellanza, interviene la consigliera Manenti”.

Il PRESIDENTE: “Prego, consigliera Manenti”.

La consigliera MANENTI: “Un brevissimo intervento proprio facendo riferimento al precedente simile, come diceva l'Assessora, ma non completamente uguale, che è quello del co-housing di via Divisione Acqui. Problema che si è sviluppato dal 2016 al 2019, se non sbaglio, quindi, cioè, ha impegnato l'Amministrazione in modo anche penso molto oneroso.

Io faccio un discorso generale riallacciandomi a quanto ha detto sempre l'assessora Vandelli proprio rispetto al fatto che, mentre sono stati rivisti le condizioni e gli accordi per i destinatari finali, gli utenti, per avere diritto a questo tipo di facilitazione che sono i PEEP, non sono stati rimessi a punto i rapporti, appunto, tra l'Amministrazione e la società assegnataria.

Mi permetto di dire che questo è un problema molto serio, non solo perché questo Consiglio si ritrova più volte a parlare di queste cose, ma perché c'è in ballo un interesse pubblico che è veramente consistente. Noi abbiamo un interesse pubblico perché parliamo di un'area PEEP, abbiamo un interesse pubblico perché parliamo di acquirenti con certe caratteristiche sociali di cui dobbiamo tener conto per correttezza proprio e per principio di solidarietà di cui spesso parliamo anche qui dentro.

E bisogna anche avere conto del fatto che poi i problemi comunque inevitabilmente ricadono sull'Amministrazione che, come ha detto l'Assessore, ha anche dei limitati poteri. Allora mi chiedo – faccio una battuta così per alleggerire perché i problemi sono molto seri.

Anch'io sono stata un'utente PEEP e mi immagino giovane, avendo risparmiato i soldini per poi accedere a questo PEEP; se mi fosse successa una cosa così sarebbe saltato il mio matrimonio. Insomma, voglio dire, cose non banali, e sono veramente convinta che i problemi delle persone siano più gravi di quello che possono sembrare; i numeri non sono eclatanti, ma le condizioni delle persone sono veramente fondamentali.

Io mi chiedo: senza dover fare riferimento a imprese solidissime, cioè non è che adesso per fare un PEEP a Modena scomodiamo Trump, però, nel momento in cui si fa un affidamento in qualche modo di fiducia e anche fiduciario a un'impresa, questa impresa deve avere delle caratteristiche accettabili. Cioè, non ci improvvisiamo amministratori di imprese edili o di qualsiasi altra impresa perché è un dopolavoro o perché siamo dei pensionati che non sappiamo cosa fare.

Questa è una cosa importante perché noi affidiamo mille volte – mille volte – a dei soggetti che possono sbagliare come sbagliamo tutti, che possono far bene come spesso si fa bene, però un'Amministrazione che ha cuore i destini pubblici e il benessere sociale deve aver presente anche queste discriminati. Quindi, ben venga l'accenno che ha fatto l'Assessore al fatto che anche queste cose vanno riviste, oltre che tenute costantemente monitorate”.

Il consigliere STELLA: “Buona parte delle considerazioni che volevo fare direi mi vedono assolutamente concorde con quello che ha appena detto la collega Manenti, per cui evito magari di ripetere. Però, io, proprio due note brevissime, visto che ho direttamente seguito anch’io l’analogha situazione che citava anche l’assessora Vandelli relativamente al discorso del cantiere di Divisione Acqui.

Io ritengo che, pur riconoscendo la buona fede dell’Amministrazione – perché comunque in questo caso ovviamente sono delle politiche abitative che vengono assolutamente sostenute dall’Amministrazione proprio per agevolare l’accesso al diritto di acquisto degli immobili anche da parte appunto dei cittadini che hanno anche necessità impellenti di poter avere una propria casa.

Ritengo che comunque sia, in questo caso ma anche nel caso di Divisione Acqui – e comunque in generale tutte le volte che ci ritroviamo in queste situazioni con queste spie d’allarme preoccupanti, dove vediamo appunto degli accordi che vengono elusi, delle situazioni che alla fine non riescono mai arrivare al termine perché, appunto, si parte con delle somme, con dei preventivi e poi dopo si sballa oppure si trovano anche delle false fidejussioni, si trovano delle situazioni in cui proprio oggettivamente siamo di fronte anche a delle vere e proprie truffe.

Io ritengo che purtroppo prendo atto che il Comune abbia anche un po’ difettato nel controllo, cioè bisogna che ci sia maggiore controllo proprio per queste situazioni in cui l’Amministrazione crede nel poter agevolare le persone, i cittadini nel poter acquistarsi una casa; bisogna che la regolamentazione sia veramente strettamente controllata.

Qui siamo sempre in presenza di acquirenti che si sono impegnati e, ancora di più, si sono indebitati per poter avere una loro abitazione e hanno aderito, appunto, a una proposta di politiche abitative del Comune.

Quindi, io ritengo che questo debba essere anche di insegnamento per tutti, per l’Amministrazione in primis, dove deve esserci e deve servire una maggiore severità nel controllo e nel rispetto delle regole; e bisogna evitare che casi come questi rischino appunto di mettere in crisi decine e decine di famiglie che magari mettono a disposizione i risparmi della loro vita e si vedono infrangere questi sogni.

Anche – un’ultima cosa – il rispetto del controllo delle tempistiche, perché se a un certo punto si determina (come nel caso di questi promissari) l’impegno a concludere l’opera in 18 mesi ed ancora invece ci si ritrova ad avere questa situazione così saltata in aria senza avere neanche delle certezze sulle tempistiche, io penso che anche questo sia un ulteriore aggravio che bisogna cercare di evitare a chiunque affronta questa avventura per l’acquisto di una nuova abitazione”.

La consigliera PARISI: “Intanto esprimo la mia solidarietà ai cittadini che, in questo momento, stanno vivendo una situazione veramente complicata.

Insieme al consigliere Manicardi abbiamo deciso di presentare questa interrogazione proprio perché si ravvisa l’urgente necessità di dare delle risposte a questi cittadini e noi, come Ente pubblico, dobbiamo fare la nostra parte.

Al di là di quelli che sono gli aspetti prettamente giuridici e procedurali dei rapporti tra i vari soggetti interessati, sui quali non ho elementi per poter dare giudizi di merito, ritengo tuttavia che ci sia l’immediata necessità di costituire un tavolo di confronto – ma credo, da quello che ho capito, che l’Assessore stia andando proprio su questa direzione – proprio per far sì che questi cittadini possano il prima possibile avere il possesso di questa abitazione.

Esprimo questa necessità perché dobbiamo assolutamente scongiurare, come hanno detto già

molti dei Consiglieri, quello che è successo in Via Divisione Acqui che sono appunto due anni ma ancora non c'è nessuna risoluzione.

Ribadisco, al di là delle questioni strettamente giuridiche che non possono essere affrontate in questa sede ma nelle apposite, quello che a noi interessa come gruppo consiliare è quello di far prendere possesso di queste abitazioni agli acquirenti nel più breve tempo possibile. Quindi, come gruppo consiliare ci rendiamo disponibili fin da subito a prendere parte a tutte le iniziative che comunque l'Assessore voglia fare su questo PEEP”.

Il consigliere BALDINI: “Alcune brevi riflessioni che spero siano utili per un proficuo dibattito.

Io sono andato a leggermi – e spero di non essermi sbagliato – la delibera in questione che è, se non erro, la numero 482 del 30 agosto 2017, con cui la Giunta comunale concedeva il diritto di superficie del lotto numero 1 (se non erro è questo) del comparto PEEP Cittanova alla cooperativa edilizia San Matteo con sede a Modena, di cui dal 13 giugno 2017 risulta essere presidente del Consiglio di amministrazione nonché legale rappresentante il signor Dori Maurizio.

All'articolo 21 della convenzione allegata alla suddetta delibera erano previste, tra le sanzioni alternativamente applicabili in caso di ritardo nella realizzazione delle costruzioni, uno, la decadenza dalla concessione del diritto di superficie e la risoluzione di diritto dei contratti preliminari o di compravendita stipulati dalla cooperativa edilizia, oppure, in alternativa, una sanzione pecuniaria nei confronti della concessionaria pari allo 0,3% del costo dell'edificio per ogni giorno di ritardo.

Dal bilancio pubblicato dalla cooperativa di costruzioni relativo all'esercizio 2008 e, in particolare, dal verbale di assemblea del 30 maggio 2019, emerge che la società concessionaria, cioè la cooperativa San Matteo, avesse dei problemi importanti di natura economico-gestionale, giacché aveva subito un pignoramento o comunque un'iscrizione di ipoteca a seguito di un decreto ingiuntivo per la somma di euro 533.000 ottenuta da una società appaltatrice, la SDS s.r.l., per un cantiere a Ravenna.

Poi, a quanto si dà atto appunto nel verbale di assemblea, la somma sarebbe stata ridotta a seguito della sentenza della causa definitiva del Tribunale di Modena ad euro 121.000. Sulla base di questa somma, da quanto ho compreso, è stata poi iscritta l'ipoteca giudiziale di cui si fa appunto riferimento.

Ora, è emerso da fonti di stampa che la cooperativa costruzioni che ha ottenuto l'appalto del cantiere, se non ricordo male la Whitec s.r.l. (Whitec come dice in inglese), avrebbe inchiodato la cooperativa San Matteo – sostanzialmente uso un termine un po' rozzo, chiedo scusa – a lavori giunti a una notevole fase di avanzamento, se non erro il 90% dei lavori, e che il termine dei lavori era stato previsto per il 31 marzo 2019.

I 12 appartamenti non sono quindi stati consegnati ai promissari acquirenti che, conseguentemente, sono rimasti senza casa dopo avere corrisposto, credo, il prezzo o gran parte di esso dei suddetti immobili.

Si sarebbe dunque verificata un'ipotesi di decadenza della concessione del diritto di superficie da parte del Comune, cioè da parte appunto della società che ha avuto il diritto di superficie.

E qui arrivo al punto, sperando di portare una riflessione al dibattito. Su un quotidiano locale è stato scritto che a suo tempo, anziché il commissariamento della cooperativa per mala gestio da parte del Ministero dello Sviluppo economico e conseguente apertura di un iter incerto nei tempi –

perché anche questa ipotesi se non erro è stata fatta, cioè di un commissariamento da parte del Ministero dello Sviluppo economico – sarebbe stata profilata (non è dato sapere se era un incontro specifico o in via informale) appunto l'ipotesi di decadenza della concessione e l'acquisto da parte delle 12 famiglie degli immobili a prezzo grezzo.

Questo è quanto ho letto su questo quotidiano locale, non è la "Gazzetta di Modena", è un articolo del 18 febbraio del 2020.

Ora – e chiedo solamente un minuto per concludere – non avendo svolto un'interrogazione sul punto, però credo che nel meno possa stare il più, giacché tra le richieste dell'interrogazione vi è, appunto, quali provvedimenti possono essere presi per sbloccare la situazione della costruzione della palazzina.

Nell'ambito del dibattito mi chiedo, non essendo io un tecnico e non conoscendo tutti i risvolti o retroscena della vicenda, se il commissariamento della cooperativa San Matteo e la modifica della convenzione stipulata tra il Comune e la cooperativa stessa al fine di permettere la vendita di singoli appartamenti ad un nuovo prezzo ribassato e permettere agli acquirenti di terminarli autonomamente – così ho letto che sarebbe stato profilato nel corso di un incontro avvenuto il 17 febbraio – sia l'unica via praticabile.

Le mie riflessioni, e in parte mi associo alle considerazioni del consigliere Stella, di natura politica sono comunque che se i lavori dovevano essere effettivamente terminati nel marzo del 2019 si è atteso credo troppo prima di intervenire”.

Il consigliere SILINGARDI: “Sarò molto breve perché molto è già stato detto. È chiaro che la questione prioritaria e principale è l'aspetto operativo, cioè l'obiettivo che anche l'Assessora indicava e che anche altri indicavano, che i promissari acquirenti acquisiscano il prima possibile la possibilità di entrare in possesso di ciò che hanno diritto di ottenere.

E, quindi, condivido – come è stata fatta anche mi sembra, io non ero in Consiglio ma un po' la... l'avevo seguita – con Via Divisione Acqui tornare in Consiglio comunale per rivedere la convenzione, consentire di stipulare prima della fase finale della SCIA sull'agibilità.

Credo che sia vitale, credo che ci sia la massima disponibilità del Consiglio comunale, mi arrogo il diritto di interpretare il pensiero di tutti di dare la massima disponibilità ovviamente su questo. Ma tutto, ovviamente, poi deve partire dall'Amministrazione.

Faccio, però, anch'io una riflessione più generale, perché è vero che nel 90-95% dei casi va tutto bene, però sono già due in pochi anni; e anche avere un solo episodio di questo genere per ogni consiliatura diventa una cosa non simpatica che non dà lustro a tutti quanti noi.

Secondo me, ci sono due problemi, uno monte e uno a valle. Il problema a valle è già stato detto, intensificare i controlli. È vero che il Comune non ha – diceva giustamente – non è un ispettorato, però è il regista delle operazioni, può coordinare, può ispirare controlli delle autorità competenti e forse anche i controlli a campione andrebbero intensificati a questo punto per evitare situazioni di questo genere.

Poi il problema a monte – adesso io confesso che non ho visto il bando, il bandone, come è stato definito – forse c'è qualcosa che non va. Però, in un bando ci sono strumenti ormai ricavabili dai Codici dei contratti pubblici, meccanismi riconducibili all'articolo 80, l'Assessora sa sicuramente a cosa mi riferisco.

Qui il caso è di un contenzioso datato che ha dato luogo a tutte le problematiche di questa azienda. Ecco, forse nel bando qualche cosa va rivisto in questo senso nella scelta dell'affidatario

dei lavori”.

Il consigliere MANICARDI: “Ringrazio l’assessora Vandelli per l’esaustiva risposta, per la quale preannuncio già mi ritengo soddisfatto sicuramente nell’esaurire e nello spiegare la reale situazione dello stato dei lavori su questo tema.

Mi accodo anch’io a questo dibattito che si è creato e per il quale ho piacere in quanto dimostra, come ha detto anche in apertura il Presidente e come diceva poc’anzi Silingardi, l’interesse che anche il Consiglio comunale ha, a maggior ragione se per sbloccare la situazione e permettere finalmente a queste famiglie promissarie acquirenti di poter entrare in possesso di questi alloggi.

L’interesse che, appunto, il Consiglio comunale ha nell’impegnarsi e nel trattare il tema anche in maniera più generale, più ampia rispetto a quella del singolo caso che oggi ci troviamo a trattare.

Sicuramente va nuovamente un mio anche ringraziamento alla sensibilità che l’Amministrazione, nella figura dell’assessora Vandelli e dei tecnici sicuramente anche del suo Assessorato, ha avuto anche nel trattare nell’incontrarsi, nell’ascoltare e nel recepire i desiderata per arrivare alla risoluzione di questo problema da parte dei 12 promissari acquirenti appunto, rispettandone anche le richieste avallate magari da professionisti che anche loro hanno interpellato e sui quali si affidano per condurre la risoluzione e il raggiungimento dei propri legittimi interessi.

Quindi, auspico fortemente che i cinque soggetti facciano i passi avanti detti dall’Assessora e, appunto, auspico anche di trovarci il prima possibile in quest’Aula a dibattere su quella delibera che dovrà essere presa affinché la situazione si sblocchi e, quindi, poter finalmente vedere il passo più importante forse nell’arrivare all’obiettivo finale.

Ovvero che queste persone possano finalmente godere di ciò di cui hanno diritto, per cui hanno pagato e stanno ancora pagando, ovvero essere in casa loro. Quindi, davvero ringrazio ancora e l’auspicio affinché si faccia presto e si faccia in fretta”.

L’assessora VANDELLI: “Parto dall’ultima considerazione di Baldini e ho saltato quel pezzo, quella valutazione sulla possibilità, quali erano gli effetti sostanziali dell’eventuale dichiarazione di decadenza e, quindi, quali sarebbero stati gli effetti sia per i promissari acquirenti e per l’Amministrazione. Perché quella norma è stata più immaginata nel caso in cui ci sia un’inerzia nell’iniziare i lavori e diciamo in una situazione non patologica o di disequilibrio di carattere economico.

Cosa provo a dire anche in termini molto brevi. Nel momento in cui noi dovessimo dichiarare la decadenza – lavoro che gli Uffici hanno fatto, ci sono stati diversi incontri intersettoriali perché noi abbiamo, come avrà letto, solo alternative, la decadenza o la sanzione.

E proprio il fatto che ci sia una sanzione, qual era lo scopo? Era quello di sollecitare la fine lavori, ma non una situazione di disequilibrio, non era immaginabile nel momento in cui non si erano mai verificate queste situazioni. Posso anche dire che questo si sta verificando perché, non avendo proseguito nella assegnazione di aree, c’è il momento in cui le società vanno in crisi.

Adesso, il meccanismo a me è molto semplice da immaginare: finché ho delle società e delle aree e faccio l’operazione, le anticipazioni vanno a finire e continuo; ho una operazione in sofferenza, quella lì nel frattempo poi mi va in bonus e rimetto in equilibrio il tutto. Cioè, se non ci fosse l’operazione di Ravenna che sta deprimendo la cooperativa, probabilmente, in una situazione

economica diversa dove posso avere un flusso di cassa anche maggiore, faccio gli accordi nei tempi giusti e chiudo la questione e non avremmo forse questa situazione.

E anche il fatto che quel meccanismo non l'abbiamo interrotto, non abbiamo più continuato a fare le operazioni sulla base di regole che sono datate nel tempo. Perché il bandone del 2012, cioè l'operazione portata in porto nel 2012 è figlia di un bandone del 2002 e noi giustamente, come è stato sottolineato da diversi Consiglieri, dobbiamo aggiornare tutto l'armamentario, la cassetta degli attrezzi al 2021, non al 2002 quando è stato fatto il bandone.

Il tema della white list, per dirne una, il tema dico della verifica puntuale della capacità economico-finanziaria, cioè ulteriori elementi anche di controllo e siamo tutti d'accordo. Quindi, le nuove regole le dobbiamo scrivere. Quei soggetti hanno avuto l'assegnazione sulla base di alcune regole che erano quelle del bando con cui sono state individuate le società.

Questo meccanismo che abbiamo interrotto ha sicuramente in alcuni casi, non dico in tutti, creato un inceppamento a una ruota che girava, che poteva continuare anche a girare, ma che noi abbiamo detto vogliamo metterci la testa. Quindi, qua c'è una somma di cose. Sicuramente i controlli fatti dagli Uffici sono quelli fatti che si fanno sempre secondo quelle regole d'ingaggio stabilite nel 2012.

Perché non procediamo sulla decadenza. La prova a descrivere e voi capite, la prima cosa è che c'è una procedura da attivare, una comunicazione con cui gli contestiamo gli inadempimenti; contestualmente, dobbiamo attivare anche delle procedure interne di determinazione del valore. Perché non è che vanno subito ai promissari acquirenti i soci della cooperativa, prima la proprietà ritorna al Comune che, però, deve indennizzare tutti i soggetti che hanno concorso a realizzare l'immobile fino a quel punto.

E, quindi, vuol dire bloccare una quota del fondo di investimenti, visto che state studiando e valutando il bilancio, e, come sapete, gli investimenti, le somme si utilizzano dopo che sono state incassate. E non stiamo parlando di poche migliaia di euro, stiamo parlando di milioni di euro, 2 milioni di euro come minimo da bloccare nel bilancio di un Comune.

Dopodiché, il Comune diventa proprietario, si apre un... sicuramente l'atto di decadenza non passerebbe completamente liscio, sicuramente un contenzioso su quell'importo che noi potremmo...

L'altra cosa è c'è un contratto e un'impresa che opera. Mandare via un'impresa da un cantiere, o c'è l'accordo, altrimenti quell'impresa non è che va via domani semplicemente perché gli diciamo "rilasciaci il cantiere", prima vuole chiudere dal punto di vista economico la relazione economica.

Tutto questo quanto tempo? Che effetti sul bilancio? Non meno di un anno e mezzo. Questa è la stima che gli Uffici fanno perché dobbiamo cominciare l'avvio del procedimento, 30 giorni solo sui presupposti della decadenza. Dopo dobbiamo attivare delle consulenze del Comune per la determinazione dell'importo; lo si fa ovviamente con le norme che sono scritte, quindi tutti nominano un consulente. Dobbiamo nominarlo un consulente, quindi c'è una procedura.

Insomma, mettendo in fila le procedure, dai 12 mesi ai 18, con l'effetto trascinarsi dei tempi e, ovviamente, con un effetto paralizzante per l'Amministrazione perché vuol dire che su X milioni non si può fare la manutenzione della città, ad esempio. Quindi, nelle operazioni di cassa questi soldi verrebbero a mancare. Ovviamente ci sarebbe un rientro del momento in cui si va a rogito, ma finché non si va a rogito...

E le somme che hanno anticipato i soci? Noi non li possiamo mica... cioè, ci sono questi temi perché nel momento in cui noi subentriamo, ci assumiamo le somme che devono essere versate all'impresa, alla cooperativa che ha già versato. Cioè, ma tutte 'ste robe qua.

E poi c'è sempre quell'ipoteca che non si cancella e, quindi, avremmo un bene gravato; quindi con tutte le conseguenze che, per chi lavora dentro e ha la responsabilità dei diversi uffici, hanno ritenuto che non fosse proponibile, anche fosse solo stato per il tema dei tempi.

Abbiamo, però, anche deciso di non procedere con la procedura della sanzione proprio perché graverebbe sempre sulle 12 famiglie e perché sarebbe un altro debito sulla cooperativa; e lo facciamo proprio nel presupposto che l'ipotesi di decadenza prevista non sia da applicarsi, proprio per avere un supporto, nel caso in cui siano presenti situazioni patologiche di indebitamento già.

A maggior ragione quando, come in questo caso, la coincidenza tra cooperativa – stiamo parlando di una cooperativa dove i soci sono anche della compagine del soggetto attuatore, e qui con la situazione ulteriore che sono pure responsabili in solido.

Quindi, abbiamo bisogno, invece, di tagliarlo noi quel rapporto ombelicale tra cooperativa e soci, il prima possibile, in modo che i soci non siano più soci, diventino proprietari il più velocemente possibile; prima casa e, quindi, metterli in sicurezza.

Questo è l'obiettivo, dobbiamo avere quello di obiettivo. Se cominciamo a perdere del tempo per delle procedure amministrative e burocratiche che facciamo fatica noi a capire – perché io ho partecipato ai due incontri, io sono come San Tommaso e, quindi, sono stata lì sul pezzo a capire fino in fondo. Guardate, anche solo a metterle in fila, dire 18 mesi per un'Amministrazione vuol dire che come minimo ce ne mettiamo qualcuno in più perché è sempre così.

Perché adesso comunque anche solo per l'emergenza sanitaria dove abbiamo il 50% (la quota, dico così) di dipendenti che sono a casa perché non sanno a chi lasciare i figli, questo vuol dire un rallentamento dell'attività amministrativa e questo vuol dire già tanto. Un ricorso fatto anche solo per mettere il piedino in mezzo alla porta – e da avvocato dico che un ricorso non si nega a nessuno.

E che, quindi, anche solo un ricorso da parte di uno dei tanti soggetti che ho provato a citare prima, metterebbe di nuovo la situazione in una sorta di stallo. Memori anche dell'esperienza di Divisione Acqui, noi abbiamo bisogno di far fare un passo avanti a tutti sollecitandoli in tutti i modi possibili.

Quindi, guardate, colgo anche l'occasione per dire che Divisione Acqui ci siamo, siamo il 99%; anche lì abbiamo bisogno di chiudere con l'impresa che si trova in una situazione io dico anche di vantaggio perché sta ponendo un problema, ha rialzato il quoziente della transazione mettendo nuovamente in difficoltà le famiglie.

E, quindi, noi abbiamo bisogno di andare oltre, di provare a risolvere le questioni nel minor tempo possibile cogliendo queste opportunità che, secondo me, oggi ci sono per questo caso per arrivare in tempi rapidi.

Quindi, l'impegno dell'Amministrazione è rivedere le regole del gioco tra Comune e soggetti attuatori con interventi più piccoli, perché, ovviamente, dei controlli penetranti quando si fanno 2.000 alloggi in 5 anni non è possibile. Ma siccome i progetti che noi faremo saranno molto più ridotti anche in termini numerici, dovremo farlo con un lavoro e dovremo studiarlo insieme, lavorare insieme, ma anche con un ricorso a strumenti di partenariato pubblico privato – pensiamo al recupero del patrimonio dismesso e la riconversione di parti importanti della città dentro i quali dobbiamo fare delle politiche abitative di riduzione del costo.

Dobbiamo garantire la distinzione di ruolo tra soggetto attuatore e chi compra perché questo è fondamentale, perché qui si gioca uno degli elementi critici di questa operazione; e dobbiamo non solo che gli acquirenti vengano garantiti come lo sono in questo caso per le somme che hanno versato, ma avendo sottoscritto una garanzia, quella – adesso la dico così – è un foglio di fico.

È una velina quella garanzia che hanno rispetto alle somme, perché, avendo poi firmato una garanzia invece sul mutuo, diciamo che la situazione non è proprio questa. Quindi, le riscriveremo insieme perché queste regole dobbiamo portare qua. Voglio però dire che gli Uffici fin qui hanno svolto il compito così come è stato le regole del gioco che sono state individuate sino a questo momento.

Quindi, io continuo ad essere molto vicina alle famiglie sapendo che quello che vivono loro io non lo posso sapere perché io vado a casa, ho la mia casa, e so – scusate, ma io non ce la faccio mai a arrivare alla fine – che la casa è, insieme ai figli, insieme ai genitori, uno dei beni che ci rendono individui. Quindi, quando si tocca un sogno, un progetto di casa, è come se venisse toccata l'identità di una persona”.

Il PRESIDENTE: “Grazie. Saluto i promissari acquirenti presenti e mi permetto di dire che credo che la varietà e il numero degli interventi in Consiglio comunale, aggiunti alla passione e all'emozione dell'assessora Vandelli, siano il segno – spero di poter dire anche la garanzia – dell'impegno che questo Consiglio e tutta l'Amministrazione comunale metteranno nel seguire la vostra vicenda. Per quanto di nostra competenza e, se possibile, anche di più, siamo con voi.

In bocca al lupo per il prosieguo della situazione e certamente avremo modo di tenerci informati prima ancora dei singoli adempimenti che saranno di nostra competenza, facendoci tutti l'augurio che i tempi indicati dall'Assessora siano rispettati. Perché no, accorciati, ma, Anna, ci accontenteremo se fosse così, ma l'auspicio è che sia davvero così. Ancora in bocca al lupo”.

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

Il Presidente
POGGI FABIO

Il Vice-Segretario Generale
MARCHIANO' LUISA



COMUNE DI MODENA

ATTESTAZIONE DI AVVENUTA PUBBLICAZIONE

Deliberazione di Giunta n. 6 del 05/03/2020

**OGGETTO : INTERROGAZIONE URGENTE DEI CONSIGLIERI
MANICARDI (PD) E PARISI (MODENA SOLIDALE) AVENTE PER
OGGETTO: "PREOCCUPAZIONE PER SITUAZIONE PALAZZO PEEP
VIA PANNUNZIO A CITTANOVA"**

La presente Deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio di questo Comune per quindici giorni consecutivi a decorrere dal 11/06/2020 ed è divenuta esecutiva ai sensi dell'art. 134, comma 3, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL. dal 22/06/2020

Modena li, 29/06/2020

**II SEGRETARIO GENERALE
(DI MATTEO MARIA)
con firma digitale**