COMUNE DI FERRARA
PROTOCOLLO GENERALE
I
COPIA CARTACEA DI ORIGINALE ANALOGICO
Protocollo N.0101710 del 19/05/2026

GRUPPO CONSILIARE LA COMUNE DI FERRARA

Ferrara, 19 Maggio 2026

Al Signor Sindaco

Al Presidente del Consiglio Comunale

Oggetto: Interrogazione in merito al patrimonio immobiliare comunale disponibile e alla sua possibile destinazione per finalità abitative e sociali.

Premesso che

- il diritto all'abitazione, pur non esplicitamente codificato nella Costituzione, è riconosciuto dalla giurisprudenza costituzionale come diritto sociale fondamentale, e la sua tutela in capo alle persone in condizione di fragilità o emergenza rappresenta un obbligo ineludibile per l'ente locale;

- negli ultimi anni la crisi abitativa ha assunto carattere strutturale in molte città italiane di medie e grandi dimensioni, con un progressivo restringimento dell'offerta di alloggi a canone accessibile, un aumento delle situazioni di morosità incolpevole, un incremento delle procedure di sfratto e una domanda crescente di alloggi ERP che supera stabilmente l'offerta disponibile;

- in risposta a questa crisi, il legislatore nazionale e regionale ha progressivamente ampliato il perimetro degli strumenti utilizzabili per rispondere al fabbisogno abitativo, riconoscendo che il patrimonio edilizio residenziale pubblico tradizionale ERP non è più sufficiente da solo a farvi fronte e che occorre guardare con nuova attenzione al patrimonio pubblico esistente nel suo complesso, inclusi edifici con destinazione originaria non residenziale che siano inutilizzati, sottoutilizzati o dismessi;

- in questa direzione si collocano, tra gli altri: l'art. 58 del D.L. 112/2008, che ha introdotto l'obbligo per i Comuni di procedere alla ricognizione del proprio patrimonio immobiliare e di valutarne le possibilità di valorizzazione, anche a fini sociali; le misure regionali dell'Emilia-Romagna in materia di edilizia residenziale sociale, che prevedono la possibilità di intervenire su immobili pubblici con destinazione originaria diversa da quella residenziale per incrementare l'offerta abitativa pubblica e sociale; le più recenti disposizioni nazionali in materia di piano casa, che individuano tra gli obiettivi prioritari il recupero e la riconversione di immobili pubblici non utilizzati o sottoutilizzati, anche attraverso forme di partenariato pubblico-privato e coinvolgimento del Terzo Settore;

- questa evoluzione normativa riflette una consapevolezza crescente: il patrimonio immobiliare pubblico rappresenta una risorsa strategica che, se adeguatamente individuata e valorizzata, può contribuire in modo significativo a rafforzare la capacità del sistema pubblico di rispondere tanto alla domanda abitativa ordinaria quanto alle situazioni di emergenza; la sua dismissione attraverso alienazioni, quando non preceduta da una valutazione delle possibili destinazioni sociali, rischia di sottrarre in modo definitivo risorse che non potranno essere ricostituite;

- situazioni emergenziali di natura abitativa possono derivare non soltanto da eventi straordinari riguardanti grandi complessi residenziali, come recentemente accaduto nel complesso del grattacielo, ma anche da sfratti esecutivi, dichiarazioni di inagibilità, condizioni di vulnerabilità sociale, violenza domestica, perdita improvvisa dell'alloggio o altre circostanze che richiedano interventi urgenti, per i quali la disponibilità di immobili pubblici pronti all'uso o rapidamente recuperabili costituisce una condizione essenziale di risposta efficace;

- il Regolamento comunale per l'assegnazione degli alloggi ERP già prevede strumenti di assegnazione temporanea in deroga alla graduatoria ordinaria per situazioni emergenziali, strumenti che tuttavia non esauriscono l'insieme delle risorse e delle soluzioni che l'ente può mobilitare per fronteggiare il disagio abitativo;

- il DUP 2026-2028 del Comune di Ferrara, nella sezione dedicata alla gestione del patrimonio immobiliare, dà atto che l'ente procede alla ricognizione del patrimonio attraverso un elenco analitico dei beni di proprietà, distinguendo tra beni strumentali e beni non strumentali suscettibili di valorizzazione economica, culturale o sociale, ovvero di alienazione, e che il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni individua anche beni potenzialmente destinati a valorizzazione tramite concessione, locazione, recupero, riuso o partenariato.

Considerato che

- il Gruppo Consiliare La Comune di Ferrara ha analizzato l'Elenco Fabbricati al 31/05/2024 pubblicato dal Comune nella sezione Amministrazione Trasparente, incrociandolo con il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni allegato al DUP 2026-2028;

- dall'analisi emerge che il patrimonio immobiliare comunale classificato con stato patrimoniale "Disponibile" comprende oltre 250 unità, di cui 22 con categoria catastale abitativa (A/) per una superficie complessiva stimata di circa 3.354 mq, oltre a numerosi edifici dismessi - ex scuole, ex strutture socio-sanitarie, ex edifici civici - classificati anch'essi come disponibili;

- dagli atti pubblici disponibili e consultabili non emerge, per gli immobili classificati come disponibili, alcuna ricognizione sistematica finalizzata a valutarne il possibile utilizzo per finalità abitative o sociali, né risulta che tale valutazione sia stata resa pubblica o portata all'attenzione del Consiglio comunale; ciò non consente di escludere che verifiche interne siano state condotte, ma impedisce a questo gruppo consiliare, e ai cittadini, di conoscerne gli esiti;

- il Piano delle Alienazioni 2026-2028 prevede la vendita di diversi immobili attualmente classificati come disponibili, tra cui ex strutture scolastiche, socio-sanitarie e civiche, per un valore complessivo stimato di diversi milioni di euro, senza che dagli atti pubblici risulti

se e in quale forma sia stata previamente considerata la loro possibile destinazione a finalità abitative emergenziali o sociali;

- la progressiva alienazione di questi immobili, in assenza di una valutazione preliminare resa pubblica del loro potenziale utilizzo sociale, rischia di ridurre in modo irreversibile le risorse patrimoniali pubbliche disponibili proprio nel momento in cui la pressione sulla domanda abitativa è più acuta e prevedibilmente destinata ad aumentare, per effetto della crescita dei nuclei fragili, dell'erosione dei redditi medio-bassi e del restringimento dell'offerta privata in locazione a costi accessibili.

Si interroga il Sindaco e la Giunta per sapere

1. Se il Comune abbia effettuato, anche negli ultimi anni, una ricognizione complessiva del patrimonio immobiliare disponibile, inteso non solo come patrimonio ERP ma come insieme dei beni comunali non strumentali, finalizzata a valutarne il possibile utilizzo per rispondere a situazioni di emergenza abitativa o di disagio sociale, e in caso affermativo quali ne siano stati gli esiti e se tali esiti siano stati o possano essere resi pubblici;
2. quali siano lo stato d'uso effettivo e le eventuali destinazioni assegnate agli immobili classificati come "Disponibili" nell'Elenco Fabbricati al 31/05/2024, con particolare riferimento alle unità con categoria catastale abitativa (A/) e agli edifici dismessi (ex scuole, ex strutture socio-sanitarie, ex edifici civici), e quanti tra questi risultino attualmente inutilizzati o privi di destinazione assegnata;
3. con riferimento agli immobili inseriti nel Piano delle Alienazioni 2026-2028: se prima della decisione di procedere all'alienazione sia stata effettuata una valutazione del loro possibile utilizzo per finalità abitative o sociali, e in caso affermativo quali ne siano stati gli esiti.

La Presidente Gruppo Consiliare La Comune di Ferrara

Consigliera Anna Zonari

