



Ferrara 13 ottobre 2026

Al Sig. Presidente del Consiglio Comunale

Al Sig. Sindaco del Comune di Ferrara

COMUNE DI FERRARA

INTERROGAZIONE A RISPOSTA SCRITTA

Oggetto: interrogazione su Ex complesso San Giorgio di via Messidoro – Sicurezza, fabbisogno abitativo, mobilità e servizi di prossimità nelle prospettive di rigenerazione urbana.

La sottoscritta Sara Conforti, Consigliera comunale del Partito Democratico

PREMESSO CHE

L'ex complesso San Giorgio, già Casa del Pellegrino e successivamente utilizzato dall'Inail per attività riabilitative, situato in via Messidoro 20, rappresenta un patrimonio immobiliare di considerevoli dimensioni, da anni inutilizzato e progressivamente interessato da fenomeni di degrado;

come riportato dalla stampa locale l'11 ottobre 2026, il complesso, di proprietà Inail, è attualmente proposto in vendita per 8,5 milioni di euro, con una superficie immobiliare di oltre 13.000 metri quadrati distribuiti su cinque livelli;

nel corso degli anni sono state avanzate diverse ipotesi di riutilizzo, tra cui quella di una residenza universitaria, senza che tali proposte abbiano trovato concreta attuazione;

l'area risultava già individuata nel quadro conoscitivo del PUG tra gli ambiti degradati, abbandonati o sottoutilizzati e, secondo quanto riportato dalla stampa, nel PUG approvato dal Consiglio comunale il 28 settembre 2026 il complesso ricade nell'ambito delle attrezzature e spazi collettivi;

CONSIDERATO CHE

Le segnalazioni dei residenti descrivono una situazione di progressivo deterioramento delle condizioni dell'immobile, con presenza di materiali abbandonati, sporcizia, deiezioni animali e possibili criticità igienico-sanitarie;

vengono inoltre segnalati accessi non autorizzati e la presenza di persone che utilizzerebbero alcuni locali per il pernottamento, con conseguenti preoccupazioni per la sicurezza delle persone e del contesto circostante;

le condizioni delle recinzioni e dei sistemi di chiusura richiederebbero verifiche circa la loro effettiva capacità di impedire accessi impropri;

all'interno e nelle aree esterne del complesso trovano inoltre rifugio gatti e altri piccoli animali, la cui presenza richiede attenzione e adeguate misure di tutela in occasione di eventuali interventi di pulizia, bonifica o riqualificazione;

il protrarsi dell'abbandono di una struttura di tali dimensioni costituisce una criticità che non riguarda esclusivamente la proprietà, ma produce conseguenze sulla sicurezza, sul decoro e sulla qualità urbana dell'intera zona;

RILEVATO INOLTRE CHE

La questione abitativa rappresenta una delle principali esigenze sociali ed economiche della città, con difficoltà di accesso al mercato delle locazioni che interessano non soltanto le fasce economicamente più fragili, ma anche lavoratori, giovani, famiglie e studenti;

secondo i dati di Immobiliare.it Insights riportati dalla stampa nell'aprile 2025, a Ferrara i canoni di locazione delle stanze singole sono cresciuti del 45% in quattro anni, mentre quelli dei trilocali hanno registrato un incremento del 49%;

la stessa Amministrazione comunale, nell'aprile 2026, ha presentato il programma regionale "Sfitto Zero", che prevede 252 alloggi a canone calmierato nel territorio comunale, riconoscendo la necessità di ampliare l'offerta abitativa per quella fascia di popolazione che, pur disponendo di un reddito, incontra difficoltà nell'accesso al mercato privato;

la Regione Emilia-Romagna ha avviato programmi di investimento per il recupero e l'ampliamento dell'offerta di edilizia residenziale sociale, contemplando anche la possibilità di rigenerare immobili originariamente destinati a funzioni diverse da quella abitativa;

in tale contesto, il recupero di grandi complessi immobiliari inutilizzati potrebbe rappresentare un'opportunità per ampliare l'offerta di alloggi a canone sostenibile, promuovere forme di abitare sociale e sperimentare soluzioni rivolte a differenti bisogni abitativi;

il recupero del complesso avrebbe tempi di progettazione, finanziamento ed esecuzione non compatibili con la risposta immediata alle emergenze abitative: occorre pertanto distinguere tale prospettiva dal recupero degli alloggi ERP oggi vuoti o temporaneamente non assegnabili;

la sostenibilità di un eventuale insediamento abitativo dipende non solo dal recupero edilizio, ma anche dall'accessibilità ai trasporti pubblici, dalla disponibilità di servizi quotidiani e dalla presenza di esercizi commerciali di prossimità, evitando la creazione di un insediamento isolato dal tessuto urbano;

RITENUTO CHE

La messa in sicurezza dell'ex San Giorgio rappresenti una necessità immediata, ma non possa costituire l'unica prospettiva di intervento per un complesso immobiliare che, per dimensioni e caratteristiche, merita una valutazione più ampia sul proprio futuro;

accanto all'edilizia residenziale sociale potrebbero essere esplorate formule abitative miste e intergenerazionali, quali cohousing, alloggi per lavoratori e studenti e residenzialità per anziani autosufficienti, sulla base di una verifica effettiva dei bisogni e della fattibilità;

un'eventuale destinazione residenziale dovrebbe essere accompagnata, fin dalla progettazione e con attuazione contestuale, da un piano per i collegamenti con il centro, la stazione ferroviaria e i poli di lavoro e studio, oltre che da servizi di prossimità, spazi comuni e opportunità di insediamento di attività commerciali;

sia necessario verificare se esistano le condizioni urbanistiche, tecniche ed economiche per promuovere un progetto di rigenerazione dell'area, anche con una destinazione prevalentemente residenziale e con particolare attenzione all'edilizia abitativa sociale e alla locazione a canone calmierato;

un eventuale intervento potrebbe prevedere differenti tipologie abitative, integrate con spazi comuni, servizi di prossimità e aree verdi, secondo una progettazione capace di rispondere alle esigenze della comunità e del quartiere;

la proprietà pubblica dell'immobile, in capo a Inail, renda opportuno verificare la possibilità di avviare un'interlocuzione istituzionale finalizzata a individuare soluzioni di valorizzazione e recupero, senza escludere forme di intervento diretto del Comune, accordi tra enti pubblici o partenariati;

TUTTO CIÒ PREMESSO, SI INTERROGANO IL SINDACO E LA GIUNTA PER SAPERE:

1. Se l'Amministrazione comunale sia a conoscenza delle condizioni di degrado e delle problematiche di sicurezza segnalate dai residenti relativamente all'ex complesso San Giorgio e se siano stati effettuati sopralluoghi, verifiche o controlli da parte degli uffici comunali, della Polizia Locale o di altri enti competenti, specificandone date ed esiti.
2. Se siano state accertate criticità relative agli accessi non autorizzati, alle condizioni igienico-sanitarie e allo stato delle recinzioni e quali interventi siano stati eventualmente richiesti alla proprietà per garantire la sicurezza dell'immobile e delle aree circostanti.
3. Se l'Amministrazione intenda attivarsi nei confronti di Inail affinché vengano realizzati tempestivamente gli interventi necessari di pulizia, manutenzione, chiusura degli accessi e messa in sicurezza, valutando, qualora ne ricorrano i presupposti, anche l'adozione di specifici provvedimenti amministrativi.
4. Se sia stata verificata la presenza di colonie feline e altri animali all'interno del complesso e se, in occasione di eventuali interventi, si intenda prevedere il coinvolgimento dei servizi veterinari competenti e delle associazioni di tutela animale, garantendo anche la salvaguardia delle alberature e delle aree verdi esistenti.
5. Se negli ultimi anni vi siano state interlocuzioni tra il Comune e Inail relativamente alla vendita, al recupero o a possibili nuove destinazioni d'uso dell'immobile, quali siano stati gli esiti e per quali ragioni le precedenti ipotesi di riutilizzo, compresa quella di una residenza universitaria, non abbiano avuto seguito.
6. Quali siano le destinazioni d'uso attualmente ammesse per il complesso dal PUG approvato il 28 settembre 2026 e se, nell'ambito degli strumenti urbanistici vigenti, sia possibile prevederne la riconversione, totale o parziale, a funzioni residenziali, anche attraverso eventuali procedure o strumenti di rigenerazione urbana.
7. Se l'Amministrazione abbia effettuato, o intenda effettuare, una valutazione delle potenzialità del complesso rispetto al fabbisogno abitativo cittadino, considerando in particolare la possibilità di realizzare alloggi di edilizia residenziale sociale, abitazioni a canone calmierato, soluzioni abitative temporanee e altre forme di residenzialità accessibile.
8. Se, alla luce delle esigenze abitative della città, l'Amministrazione disponga di una ricognizione aggiornata della domanda di alloggi ERP ed ERS, delle richieste inevase, del patrimonio pubblico inutilizzato e del fabbisogno abitativo di giovani, lavoratori, famiglie e studenti, e se tali dati possano costituire la base per valutare un progetto di recupero dell'ex San Giorgio.

9. Se vi sia la volontà dell'Amministrazione di promuovere un'interlocazione istituzionale con Inail, ACER Ferrara e Regione Emilia-Romagna per verificare la fattibilità di un progetto di rigenerazione del complesso, anche attraverso accordi tra soggetti pubblici e il coinvolgimento di ulteriori operatori interessati.
10. Se l'Amministrazione intenda valutare forme di intervento diretto del Comune, comprese eventuali ipotesi di acquisizione, accordi di valorizzazione, partenariati pubblico-privati o altri strumenti giuridici ed economici, anche verificando la possibilità di accedere a finanziamenti regionali, nazionali ed europei destinati alla rigenerazione urbana e all'edilizia residenziale sociale.
11. Se l'Amministrazione ritenga opportuno promuovere uno studio preliminare di fattibilità urbanistica, strutturale ed economico-finanziaria per il recupero dell'immobile, anche al fine di valutare costi, sostenibilità dell'intervento, eventuali vincoli e possibili destinazioni d'uso, e quali iniziative intenda assumere in tal senso.
12. Qualora non siano attualmente previste iniziative finalizzate al recupero del complesso, quali siano le motivazioni di tale scelta e se l'Amministrazione intenda comunque assumere un ruolo attivo per individuare una prospettiva di riqualificazione, evitando che l'immobile continui a deteriorarsi e che un patrimonio di tali dimensioni rimanga inutilizzato.
13. Quali linee di trasporto pubblico locale servano attualmente l'area di via Messidoro, con quali fermate, frequenze e fasce orarie; se in passato siano stati attivi collegamenti successivamente modificati o soppressi e se l'Amministrazione intenda verificare con il gestore un eventuale potenziamento verso centro, stazione ferroviaria, poli di studio e di lavoro, anche in funzione di un futuro progetto abitativo.
14. Se sia disponibile una ricognizione dei servizi essenziali, delle attività commerciali di vicinato e dei percorsi pedonali e ciclabili effettivamente accessibili dall'immobile e se si intenda predisporre, insieme a un'eventuale riconversione, un piano di servizi e mobilità da attuare prima o contestualmente all'insediamento dei residenti.
15. Se il Comune intenda coinvolgere associazioni di categoria, realtà cooperative e associative e operatori economici per valutare l'attivazione di esercizi di prossimità e servizi quotidiani nell'area, indicando eventuali strumenti urbanistici, incentivi o accordi concretamente utilizzabili.
16. Se, nella valutazione delle destinazioni possibili, si intendano esaminare formule abitative miste e intergenerazionali, compresi cohousing, alloggi per giovani, studenti, lavoratori e anziani autosufficienti, evitando soluzioni monofunzionali prive di servizi e integrazione con il territorio.
17. Quanti alloggi ERP risultino attualmente vuoti, quanti necessitino di interventi di ripristino e con quali risorse e tempi possano tornare assegnabili, distinguendo tali interventi immediati dall'eventuale progetto di lungo periodo sull'ex San Giorgio.
18. Se siano state esaminate le opportunità di finanziamento nazionali e regionali per il recupero di alloggi pubblici e per nuove forme di residenzialità, precisando quali programmi siano effettivamente accessibili all'ex San Giorgio alla luce della proprietà, della destinazione urbanistica, dei requisiti e delle scadenze dei bandi.

Si richiede risposta scritta nei termini previsti dal Regolamento del Consiglio comunale.

Sara Conforti
Consigliera comunale – Partito Democratico



