



Avv. Margherita Semplici  
Assessore con deleghe ai Rapporti con il Consiglio Comunale,  
Bilancio, Stazione Appaltante e Provveditorato, Entrate, Patrimonio Immobiliare, Gestione  
Partecipate, Organizzazione della Struttura Comunale

Pistoia, 17 dicembre 2025

Al Consigliere Comunale

Boanini Lorenzo

e p.c.

Alla Vicesindaco f.f. di Sindaco

Anna Maria Ida Celesti

Al Presidente del Consiglio Comunale

Emanuele Gelli

**OGGETTO: Risposta ad interrogazione Prot. N. 143537 del 25/10/2025 avente ad oggetto  
“Stato di manutenzione dell’appartamento sito in Via Elio Vittorini n. 132, interno 1 –  
proprietà SPES”**

Gentile Consigliere,

in risposta alla Sua Interrogazione, su delega del Sindaco, ai sensi dell’art. 21, comma 3, del regolamento sul funzionamento e l’organizzazione del Consiglio Comunale Le espongo quanto di seguito.

Preliminarmente, in punto di diritto, si precisa che l'alloggio sito in Via Vittorini n. 132, interno 1, è un alloggio di e.r.p. (edilizia residenziale pubblica) di proprietà del Comune di Pistoia in gestione Spes s.c.r.l.

In particolare l'alloggio è sito in un fabbricato misto di 9 unità, di cui 6 in proprietà privata e 3 di proprietà del Comune di Pistoia gestite appunto da Spes.

Trattandosi di condominio misto ogni decisione di risanamento e/o ripristino della facciata dovrà essere approvata dalla maggioranza dei proprietari che, in questo caso, è rappresentata dai privati.

Si precisa infine, che detto fabbricato misto è privo di un amministratore esterno per volontà dei 6 proprietari privati che, al momento non hanno conferito alcun incarico.



Effettuata, questa breve premessa giuridica, in riferimento ai singoli punti oggetto di interrogazione, si riporta, in punto di fatto, quanto segue.

Punto 1) “se siano a conoscenza della situazione sopra descritta” e Punto 2) “se si siano attivati, in coordinamento con l’Amministratore del condominio e con Spes, per procedere al risanamento della parte ammalorata della facciata dell’edificio”

La situazione descritta riguarda sia la facciata del palazzo sia le segnalazioni riferite dalla famiglia assegnataria dell'alloggio in Via Vittorini n. 132, interno 1, circa la “presenza di muffa e umidità su varie pareti interne dell’abitazione, situazione che incide negativamente sulle condizioni di salubrità degli ambienti”.

Entrambe le situazioni sono conosciute in quanto già oggetto di segnalazioni e la Spes in relazione alla facciata del condominio si è attivata - per quanto di propria competenza e per quanto in proprio potere, essendo la parte pubblica in minoranza - come segue.

In particolare, l'Ente Gestore è più volte intervenuto per lavori con carattere di urgenza (messa in sicurezza di alcune parti per rischio caduta di porzioni di cemento) nonostante si tratti di un fabbricato condominiale.

Come precisato, preliminarmente in punto di diritto, trattandosi di condominio misto, ogni decisione inerente alle manutenzioni straordinarie non potrà essere adottata da Spes, ma dovrà essere regolarmente approvata dall'assemblea condominiale stessa.

A tal fine, la Spes si è attivata più volte per proporre ai Condomini - previa nomina di un amministratore - di eseguire i lavori in facciata; oltre non può essere fatto dalla Società, dovendo, in ogni caso, l'Ente Gestore sottostare, come sopra detto, alle decisioni della maggioranza prevista *ex lege* in materia.

A tal proposito, anche nei mesi scorsi, la Spes si è resa parte diligente nell'indire un'assemblea dei condomini avente all'ordine del giorno i lavori di rifacimento della facciata e le opportune valutazioni.

In particolare, detta Assemblea dei condomini proprietari veniva indetta da Spes per il giorno 03.04.2025 del seguente O.D.G.:

- Decisioni in merito alla costituzione del condominio (per gli adempimenti formali e fiscali);
  - Decisioni in merito alla nomina dell'amministratore p.t.;
- Decisioni e valutazioni in merito ai lavori di manutenzione straordinaria

All'Assemblea partecipavano n. 5 proprietari (sui 6 privati) e la Società Spes, per la parte pubblica, la quale consegnava all'assemblea n. 5 preventivi di Amministratori sui quali scegliere per conferimento dell'incarico; in tale occasione, tuttavia, i condomini esprimevano la volontà di chiedere loro stessi altri preventivi e di rinviare, in attesa di sentire altri amministratori, la riunione a data da destinarsi.

Ad oggi i proprietari non hanno ancora presentato ulteriori preventivi e la Spes, in data 07.11 u.s., ha sollecitato nuovamente un riscontro in relazione alla nomina di un amministratore al fine di poter nuovamente indire una riunione in cui effettuare le opportune valutazioni e le conseguenti decisioni in merito ai lavori di manutenzione straordinaria.

Punto 3) “se una volta completati gli interventi esterni, vi sia l’intenzione di ripristinare gli intonaci interni danneggiati da infiltrazioni e umidità, al fine di garantire condizioni abitative adeguate alla famiglia residente”

Per quanto attiene le segnalazioni riferite dalla famiglia assegnataria dell'alloggio in Via Vittorini n. 132, interno 1, circa la “presenza di muffa e umidità su varie pareti interne dell’abitazione, situazione che incide negativamente sulle condizioni di salubrità degli ambienti” Spes non potrà procedere ai ripristini interni all'alloggio in parola per i motivi che seguono.

In particolare, deve rilevarsi che i numerosi sopralluoghi effettuati nel tempo, a far data dal 2014, e negli anni a seguire hanno individuato la relativa causa nella insufficiente ventilazione dei locali, mentre, non è mai stata riscontrata - contrariamente a quanto riferito dal nucleo familiare



assegnatario “umidità”, in relazione alla quale, peraltro, non risultano neppure segnalazioni da parte degli inquilini ai piani superiori.

Quanto sopra è corroborato anche dagli esiti dell'ultimo sopralluogo, eseguito in data 17/11/2025 dopo giornate di abbondanti piogge, durante il quale sono state effettuate misurazioni della temperatura e dell'umidità dell'aria sia esterna in prossimità dell'alloggio, sia interna nei vari ambienti dell'abitazione che possono essere così schematizzate:

Sopralluogo 17/11/2025 - giornata umida (era piovuto)	°C	UR%	U Assoluta gr/mc aria
Misurazione esterna davanti alla porta ingresso condominiale	18,1	54,6	9,0
Misurazione esterna, terrazzo del soggiorno	18,8	57,1	10,0
Soggiorno	23,1	55,7	11,4
Cucina	23,0	55,7	11,4
CameraMamma	22,0	56,6	11,0
Camera5pagnesi	23,1	57,1	11,8
Bagno	23,1	56,5	11,7

La situazione generale si presentava migliore degli anni precedenti. La muffa lamentata dall'assegnatario è circoscritta, come da lui riportato ma non visibile, sul retro dei due armadi presenti nella camera, che sicuramente non agevolano la circolazione dell'aria. Il contenuto ideale di vapore acqueo nell'aria (umidità assoluta, misurata in grammi per metro cubo) dipende dalla temperatura, ma si attesta generalmente in un intervallo di 8-12 g/mc.

Come si evince dalle misurazioni, all'interno dei vari ambienti era presente un grado di umidità superiore a quello esterno e nella camera del Sig. Massimiliano Spagnesi i valori più alti in assoluto e al limite delle tolleranze.

Si ricorda che l'umidità assoluta ideale in casa si aggira intorno al 40-60% di umidità relativa, a seconda della temperatura. Valori superiori favoriscono muffa e cattivi odori, mentre valori inferiori possono irritare le vie respiratorie.

Livelli ideali e conseguenze:

Ideale: Tra il 40% e il 60% di umidità relativa, che può essere tollerata a temperature tra i 18 e i 22 C.

Troppo alta (+60%): Incoraggia la formazione di muffe, acari e batteri, oltre a causare condensa su pareti e finestre. Può portare a problemi respiratori, allergie e irritazioni.

Stante quanto sopra, deve confermarsi - anche in questa sede - quanto già indicato più volte negli anni al nucleo familiare, circa il fatto che le condizioni in cui si trova l'alloggio non sono imputabili all'Ente Gestore Spes, il quale, invece, può nuovamente raccomandare, così come da indicazioni già fornite agli assegnatari, di svolgere le attività di areazione, ricambi d'aria e ventilazione dei locali necessarie per una idonea e corretta conduzione dell'alloggio.

Per completezza si evidenzia che tali raccomandazioni sono state - più volte precisate nel tempo - all'assegnatario e, recentemente, agli avvocati dal medesimo incaricati di assisterlo (gli ultimi interventi risalgono al febbraio e al marzo 2025) nonché, al Difensore Civico (comunicazione del luglio 2025).

Nel restare a disposizione per chiarimenti, s'invisano distinti saluti.

L'Assessore Margherita Semplici