

Se pur la Divisione Edilizia Residenziale Pubblica, non può che prendere atto della grave situazione di emergenza abitativa e dell'insufficienza di risposte strutturali innanzitutto a livello statale e regionale, non è possibile esprimere parere di regolarità tecnica positivo complessivo sulle 7 proposte del dispositivo; si ritiene opportuno formulare una valutazione per ciascuno dei 7 punti proposti, con parere favorevole parziale solo per i punti 1 e 3; si precisa che per i punti 2 e 5 è stato richiesto parere specifico alla Divisione Tributi, Catasto, Imposte Minori e Riscossione.

1. di chiedere una “moratoria” sui piani di alienazione degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica;

Si ricorda che il patrimonio cittadino di alloggi sociali di circa 18mila alloggi è di proprietà di 1/3 della città e di 2/3 di ATC; la città possiede anche alloggi sociali fuori Torino (circa 2.800) per i quali non può più effettuare l'assegnazione per legge.

Dunque la moratoria proposta può costituire solo atto di richiesta politica verso ATC Piemonte Centrale, rispetto alle cui proprietà la Città non ha potere tecnico di intervento, come pure verso la Regione Piemonte, che può legiferare in proposito.

Quanto alle proprietà della Città l'attuale piano vendite riguarda prevalentemente stabili fuori Torino e da tali vendite ricava le uniche limitate risorse da destinare alla manutenzione straordinaria del patrimonio complessivo.

Si può pertanto esprimere parere positivo solo sulla moratoria delle vendite di alloggi di proprietà della Città ubicati in Torino, di competenza del Consiglio Comunale e da recepirsi successivamente da parte della Regione.

2. di effettuare senza ritardo, e comunque entro il termine di nove mesi dall'adozione della presente delibera, un censimento dello stato di utilizzo del patrimonio edilizio cittadino, di proprietà pubblica e privata, al fine di verificare la presenza di alloggi in stato di abbandono da oltre due anni;

La Divisione ERP è già in possesso della mappatura degli alloggi di proprietà della città a destinazione sociale presenti sul territorio comunale sia quali alloggi sociali (L.R. 3/2010) sia destinati a locazioni a canoni calmierati mediante l'Agenzia Lo.C.A.Re. (compresi gli alloggi gestiti dalla Divisione Partecipazioni Comunali Patrimonio liberi che vengono messi a disposizione di Lo.C.A.Re.). Non dispone invece di strumenti volti a realizzare il censimento proposto per le altre tipologie di alloggi di proprietà privata o pubblica, salvo quelli di proprietà di ATC Piemonte Centrale o del CIT, non esistendo specifiche banche dati in proposito.

La Divisione Tributi, Catasto, Imposte Minori e Riscossione sul punto rileva che non sono disponibili i dati sugli immobili vuoti (“in stato di abbandono”) da oltre 2 anni poiché non vi è né obbligo dichiarativo, né sono state deliberate aliquote IMU più favorevoli (quindi non sono individuabili nel caso di estrazione di dati dal gestionale).

Occorre, inoltre, ricordare che tra i “grandi” proprietari con alloggi non locati, sono da annoverare le società costruttrici. Gli immobili ultimati ed in attesa di vendita rappresentano il “magazzino” dell'impresa (cosiddetti “beni merce”). La crisi edilizia degli ultimi anni e la riduzione del potere d'acquisto delle famiglie, non hanno permesso un veloce smaltimento degli immobili invenduti. L'intenzione della società costruttrice è quella di vendere l'immobile costruito e non di locarlo.

3. di attivarsi, anche per il tramite dell'agenzia Lo.C.A.Re., presso i grandi proprietari di beni in stato di ingiustificato abbandono, diffidandoli a dare conto della situazione di fatto e di diritto del bene nonché ad avanzare, entro un termine certo e comunque non superiore a novanta giorni dalla ricezione della diffida, proposte di uso del bene;

Richiamando anche il punto 2, la Divisione ERP (e l'agenzia Lo.C.A.Re. in essa incardinata) non dispone di poteri di accertamento di proprietà in stato di abbandono né tanto meno del potere di diffida o analoghi su beni di proprietà privata in relazione al loro utilizzo.

4. di rafforzare, anche mediante la destinazione di idonee risorse e personale, l'agenzia Lo.C.A.Re. al fine di far sì che gli immobili inutilizzati, anzitutto di grandi proprietari (e, in prospettiva, anche di piccoli proprietari), possano essere reimmessi sul mercato con canone concordato, con la possibilità di fornire idonee garanzie pubbliche;

Si esprime pieno parere positivo al rinforzo delle risorse economiche soprattutto umane dell'agenzia Lo.C.A.Re. attualmente sottodimensionata nel suo organico per garantirne la sua piena operatività anche in funzione dei possibili sviluppi operativi previsti dalla proposta di deliberazione.

5. di stabilire misure fiscali, per il tramite ad esempio di maggiorazioni dell'IMU e/o della TARI, volte a penalizzare lo stato di ingiustificato inutilizzo di beni di grandi proprietari privati;

La Divisione Tributi, Catasto, Imposte Minori e Riscossione riferisce che l'aliquota IMU deliberata sugli immobili tenuti a disposizione è già quella massima applicabile ossia del 10,6 per mille.

Stessa aliquota, peraltro, grava anche sugli immobili locati a canone libero o su quelli destinati alle locazioni brevi. Allo stato attuale non vi sono spazi di manovra per incrementare ulteriormente la tassazione.

In merito alla TARI occorre sottolineare il principio generale del “chi inquina paga” che sta alla base di tale tributo. La TARI è infatti collegata al presupposto della suscettibilità di produrre rifiuti dei locali e lo “stato di ingiustificato inutilizzo” porterebbe, al contrario, al riconoscimento di una riduzione della tassa e non certo a una maggiorazione, che si prefigurerebbe illegittima. L'inutilizzo determina infatti una minore o l'assenza di produzione di rifiuti, con la conseguenza che viene riconosciuta una riduzione o l'esenzione della TARI.

6. di ricorrere all'istituto della requisizione, come regolato dall'articolo 835 Codice Civile e dalla legislazione speciale, per far fronte a situazioni di emergenza abitativa, nei casi in cui, alla scadenza del termine assegnato dalla Città, persista, con riguardo a beni in proprietà di persone fisiche o enti qualificabili come “grandi proprietari”, uno stato di ingiustificato abbandono;

Non si è a conoscenza di legislazione speciale che, in applicazione dell'art. 835 del codice civile, consenta per generali finalità di emergenza abitativa la requisizione di immobili in stato di ingiustificato abbandono.

7. di valorizzare, quali criteri di quantificazione delle indennità per eventuali future requisizioni, fattori di ordine sociale, nonché il rilievo per cui il non uso, pur essendo parte del contenuto del diritto di proprietà, non è suscettibile, in sé e per sé, di risarcimento.

Vedi punto 6: non utilizzabile la fattispecie della requisizione.

Con riferimento al fatto che l'atto di cui trattasi debba essere sottoposto al parere obbligatorio di cui all'art. 43 del Regolamento Decentramento n. 374, sentito per i punti 2 e 5 il Dirigente della Divisione Tributi, Catasto, Imposte Minori e Riscossione, si ritiene che i punti 1, 2, 3, 4, 6 e 7 non rientrino nelle fattispecie indicate in tale articolo; il punto 5 rientrerebbe nell'art. 43, comma 1, lettera b del Regolamento di Decentramento "la proposta di deliberazione del bilancio di previsione e relativi documenti finanziari collegati, predisposti dalla Giunta Comunale", essendo la delibera IMU un "documento finanziario collegato" al bilancio di previsione, ma, stante l'impossibilità di procedere - come riportato sopra al punto 5 - si ritiene che anche questo punto non rientri tra i casi di cui al citato art. 43.

Per completezza si ricorda infine che, con riferimento a immobili in stato di degrado *che comportino criticità ambientali, di sicurezza o sanitaria*, si è verificata l'esistenza della seguenti disposizioni nel vigente regolamento edilizio comunale (artt. 54 e 105) in merito a situazioni di degrado edilizio:

“Articolo 54 - Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali in materia edilizia

1. Nei casi in cui ricorrano condizioni di pericolo per la stabilità delle costruzioni, di parti di esse, inclusi gli impianti, o, comunque, si manifestino situazioni di emergenza con possibile compromissione per l'integrità del sito o dell'ambiente e rischio per l'incolumità delle persone, il proprietario degli immobili interessati deve procedere, nel rispetto delle normative vigenti, mediante un "intervento urgente" alle operazioni necessarie a rimuovere la situazione di pericolo, sotto personale responsabilità sia per quanto attiene la valutazione dello stato di pericolo sia per l'effettiva consistenza delle operazioni medesime. L'ufficio comunale competente ne riconoscerà immediatamente lo stato dandone tempestiva comunicazione al Sindaco e contemporanea diffida al proprietario degli immobili interessati. Se il pericolo è riconosciuto imminente, il Sindaco intimerà, con apposita ordinanza, al proprietario di procedere senza indugio agli interventi urgenti necessari (sgombero, puntellamenti, riparazioni o demolizioni di edifici o parti di essi, eccetera) al fine di rimuovere la situazione di pericolo ai sensi dell'articolo 54 del D.Lgs. 267/2000 e s.m.i..
 2. Se il pericolo non fosse ritenuto imminente, l'Ufficio comunale competente, ai sensi dell'articolo 107 del D.Lgs. 267/2000 e s.m.i., con apposita ordinanza, comunicherà al proprietario lo stato delle cose con l'ingiunzione ad eseguire i lavori necessari in un tempo fissato dal provvedimento stesso. E' comunque fatto obbligo al proprietario di dare immediata comunicazione dei lavori all'Autorità comunale, nonché agli eventuali organi di tutela, nel caso di edifici gravati da specifici vincoli, presentando nel minor tempo possibile, comunque non oltre 30 giorni, istanza per ottenere gli atti di assenso previsti nelle normali condizioni di intervento.
 3. Qualora venga accertato lo stato di degrado di aree inedificate o di edifici dismessi che determinano pericolo per la sicurezza o per la salubrità o l'incolumità pubblica, disagio per il decoro e la qualità urbana, il Comune intimerà con apposita ordinanza al proprietario di eseguire i necessari interventi di ripristino, pulizia e messa in sicurezza.
-”

“Articolo 105 - Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi

1. Le costruzioni, le singole parti delle stesse e le aree di pertinenza debbono essere mantenute in buono stato per quanto attiene ai contenuti estetici originari, quando riconosciuti validi, o comunque di pregio, o di decoro ed efficienti per quanto concerne alla sicurezza e all'igiene e al superamento delle barriere architettoniche.
2. E' prescritta la conservazione degli elementi architettonici aventi caratteristiche storico-artistiche di pregio, nonché interesse di testimonianza storica, quali fontane, esedre, lapidi, bassorilievi, edicole sacre, antiche targhe, meridiane e simili.

3. Il proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di manutenzione, riparazione e ripristino necessari, nonché quelli di intonacatura e ritinteggiatura degli edifici o manufatti deterioratesi, con particolare attenzione alla conservazione e valorizzazione di tutti gli elementi architettonici di pregio.
 4. Non sono ammessi interventi casuali o sporadici, che riguardino singole parti della costruzione con particolare riferimento alla forma, al posizionamento e alle dimensioni delle aperture nelle facciate, sia verso spazio pubblico sia verso cortile. Eventuali soluzioni in contrasto con quanto sopra, dovranno essere preventivamente valutate dalla competente commissione. I prospetti architettonicamente unitari debbono essere tinteggiati in modo omogeneo; detta omogeneità va mantenuta anche se gli interventi di tinteggiatura avvengono in tempi diversi e riguardano proprietà diverse.
 5. La scelta del colore della tinteggiatura di edifici non soggetti a specifico vincolo di tutela è sottoposta all'approvazione degli uffici comunali competenti presso i quali deve essere esibita e depositata specifica campionatura, secondo prescrizioni e procedure contenute nell'apposito Regolamento del Piano del Colore, ed in altri regolamenti o provvedimenti di indirizzo e tutela di cui è dotata o di cui potrà dotarsi la Città.
 6. Le aree libere inedificate, a destinazione non agricola o di pertinenza delle costruzioni, devono essere convenientemente recintate e mantenute dal punto di vista del decoro e dell'igiene: è vietato procurarne o consentirne lo stato di abbandono ed è altresì vietato l'accumulo e l'abbruciamento di materiali o di rifiuti.
 7. Ove le condizioni delle costruzioni e delle singole parti delle stesse o lo stato delle aree di pertinenza o inedificate siano degradati tanto da arrecare pregiudizio all'ambiente, all'immagine del sito o alla sicurezza ed alla salute delle persone, l'Autorità comunale ha facoltà di ingiungere, entro un termine prestabilito, al proprietario o al possessore dell'immobile l'esecuzione dei lavori necessari per rimuovere ogni inconveniente; in caso di inottemperanza, totale o parziale, l'Autorità comunale può disporre l'esecuzione d'ufficio a spese dell'inadempiente; tali spese devono essere rimborsate entro quindici giorni dalla richiesta; in difetto, salve restando eventuali disposizioni speciali di legge, esse sono riscosse coattivamente con la procedura di cui al Regio Decreto 14 aprile 1910, n. 639.
-”