



EMENDAMENTO DI PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

EM. ID 503 su PROPOSTA DI DELIBERA DI CONSIGLIO SU INIZIATIVA POPOLARE PCIPOP 2024/28837

Il Consigliere Cerrato Claudio

Propone di sostituire nel testo a pagina 5 da riga 18

Da

"Rilevato

che

- i dati e la complessiva situazione sopra descritta attestano l'inefficacia di strategie basate sulla scelta di affidare la più ampia ed effettiva promozione del diritto alla casa al mercato. Parimenti insufficienti sono risultati il funzionamento tradizionale di strumenti come l'Edilizia Residenziale Pubblica o soluzioni di più recente diffusione come i c.d. housing sociali;
- accanto alle emergenze e ai disagi abitativi sopra detti si stima in Italia l'incredibile numero di circa 10,7 milioni di alloggi in stato di non uso (dati Istat 2019), dei quali decine di migliaia nella sola città di Torino, sicché occorre con urgenza assoluta adottare politiche concrete per fronteggiare la contraddizione di avere "troppe case senza persone e troppe persone senza casa";
- tale nuova consapevolezza è legata anche al fatto che la frizione tra crescenti disagi ed emergenze abitative da un lato, e sempre più estesi vuoti urbani dall'altro lato, è ormai largamente percepita come una contraddizione non più tollerabile, specie nei casi in cui il patrimonio edilizio in stato di abbandono sia in proprietà pubblica o nella proprietà di soggetti privati titolari di ingenti patrimoni immobiliari;
- in Europa sono ormai affermate in molti contesti (Francia, Spagna, Portogallo, Belgio, Paesi Bassi, Scozia, ecc.) strategie politiche innovative, che a livello amministrativo o legislativo stanno promuovendo il diritto alla casa tramite interventi di contrasto all'ingiustificato stato di abbandono del patrimonio edilizio di enti pubblici e soprattutto di grandi proprietari privati;
- preconditione di dette politiche è un censimento sullo stato del patrimonio edilizio esistente, operazione che in prima battuta può essere effettuata in tempi rapidi e certi non soltanto tramite la partecipazione diffusa della cittadinanza, ma soprattutto tramite la collaborazione di tutte le amministrazioni e i servizi operanti a vario titolo nel settore abitativo (comuni, agenzie territoriali per la casa, Agenzia delle entrate, conservatorie dei registri immobiliari, catasto, imprese di somministrazione e fornitura di servizi essenziali, ecc.);
- appare opportuno intervenire non soltanto su proprietà pubbliche - chiedendo una "moratoria" dei piani di alienazione e una restituzione degli alloggi a usi abitativi, laddove le caratteristiche dei beni ne consentano una pronta destinazione a tali fini - ma anche su edifici e alloggi di proprietà privata, specialmente laddove i beni in situazioni di ingiustificato abbandono siano nel patrimonio di c.d. grandi proprietari;
- anche prendendo spunto dalle misure adottate negli ultimi anni da altri Stati e amministrazioni locali, è ragionevole qualificare: come "ingiustificato" uno stato di abbandono che persista da

almeno due anni; come “grandi proprietari” le persone fisiche e gli enti (società, fondazioni, ecc.) titolari di almeno cinque alloggi nel territorio della città di Torino;

- dette strategie di intervento sono chiamate a perseguire numerosi e complementari obiettivi: apprestare nuove tutele per rendere effettivo il diritto alla casa; disincentivare lo stato di ingiustificato abbandono del patrimonio edilizio privato e pubblico; prevenire le occupazioni senza titolo del patrimonio edilizio privato e pubblico; incentivare la ristrutturazione e la conversione del patrimonio edilizio esistente, senza costruzione di nuovi volumi e ulteriore consumo di suolo; aumentare lo stock di alloggi disponibili sul mercato delle locazioni, con estensione del ricorso a contratti a canone concordato e riduzione attesa dei canoni di mercato; rendere disponibili alloggi destinati a soddisfare emergenze abitative al di fuori del mercato, nei casi di persistente ingiustificato abbandono; usare in modo razionale ed efficace le risorse pubbliche destinate al settore abitativo;

- in una tale cornice di obiettivi, particolarmente auspicabili risultano anche il rilancio e la valorizzazione dell’Agenzia Sociale Comunale per la locazione, Lo.C.A.Re., che potrebbe acquisire un ruolo di primo piano come soggetto istituzionalmente deputato a facilitare l’incontro tra domanda abitativa e offerta di case, ivi compresa la disponibilità di alloggi di grandi proprietari di cui sia accertato uno stato di ingiustificato abbandono;
- nel perseguimento degli obiettivi suesposti le pubbliche amministrazioni comunali possono avere un ruolo cruciale: esse sono il livello amministrativo più prossimo alla cittadinanza e, soprattutto, nell’ordinamento italiano possono porre prontamente in essere interventi innovativi ma del tutto compatibili con il sistema costituzionale, legislativo e internazionale vigente;
- tra tali interventi - attivabili per disincentivare stati ingiustificati di abbandono - si segnalano in particolare la leva impositiva e gli strumenti ablativi. Nel primo caso, le amministrazioni comunali possono valorizzare i pur ristretti margini di manovra accordati dalla legislazione statale in materia di TARI e di IMU. Nel secondo caso, si fa riferimento alle possibilità di impiego innovativo, come extrema ratio, dell’istituto della requisizione per grave e urgente necessità pubblica civile;
- per le proprie caratteristiche demografiche, socio-economiche ed edilizie, la Città di Torino risulta naturalmente candidata a diventare un laboratorio all’avanguardia nazionale ed europea nella sperimentazione di nuove strategie di tutela e promozione del diritto alla casa, centrate sul contrasto all’ingiustificato stato di abbandono del patrimonio edilizio pubblico e privato, e dunque sul censimento e sulla restituzione alla città di alloggi in stato di non uso;
- dette politiche dovranno basarsi sui seguenti principi e criteri d’indirizzo: la richiesta di una “moratoria” sui piani di alienazione degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica;

la possibilità di cooperazione tra enti pubblici e soggetti privati, ivi compresa l’iniziativa diffusa della cittadinanza, nella fase di censimento sullo stato del patrimonio edilizio cittadino, di proprietà pubblica e privata;

la necessità di contattare 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 90 giorni dalla ricezione della diffida, proposte di uso del bene;

l’opportunità di valorizzare il ruolo di Lo.C.A.Re. quale soggetto che, se munito di idonee risorse e personale, potrebbe essere istituzionalmente deputato, anche con riguardo agli alloggi di grandi proprietari censiti come in stato di ingiustificato abbandono, a facilitare l’incontro tra domanda abitativa e offerta di case, privilegiando il ricorso a locazioni con canone concordato o con canoni sociali;

la possibilità di usare la leva impositiva locale al fine di sanzionare lo stato di ingiustificato abbandono di beni di grandi proprietari privati; l’impiego dell’istituto della requisizione, come regolato dall’articolo 835 Codice Civile e dalla legislazione speciale, nei casi in cui, persistendo lo stato di ingiustificato abbandono di un bene

nella titolarità di grandi proprietari privati alla scadenza del termine assegnato, la Città debba gestire situazioni di emergenza abitativa; la commisurazione dell'indennità dovuta per la requisizione a criteri di ordine sociale, nonché al rilievo per cui "il non uso, il quale è pure una caratteristica del contenuto del diritto [di proprietà], non è suscettibile di risarcimento" (Cass. Civ., S.U., 15 novembre 2022, n. 33645);

- questo Consiglio Comunale intende impegnare il Sindaco e la Giunta a promuovere detta strategia seguendo un approccio graduale e incentivante, ma impiegando tutti gli strumenti messi a disposizione della Città di Torino dall'ordinamento."

Con

"Rilevato

che

- La situazione abitativa descritta e i dati relativi evidenziano l'inefficacia delle strategie che si basano sul mercato per garantire il diritto alla casa. Anche strumenti come l'Edilizia Residenziale Pubblica e l'housing sociale, sia quelli tradizionali che quelli più innovativi, non hanno prodotto risultati sufficienti;
- accanto alle emergenze e ai disagi abitativi sopra detti si stima in Italia l'incredibile numero di circa 10,7 milioni di alloggi in stato di non uso (dati Istat 2019), dei quali decine di migliaia nella sola città di Torino, sicché occorre con urgenza assoluta adottare politiche concrete per fronteggiare la contraddizione di avere "troppe case senza persone e troppe persone senza casa";
- tale nuova consapevolezza è legata anche al fatto che la frizione tra crescenti disagi ed emergenze abitative da un lato, e sempre più estesi vuoti urbani dall'altro lato, è ormai largamente percepita come una contraddizione non più tollerabile, specie nei casi in cui il patrimonio edilizio in stato di abbandono sia in proprietà pubblica o nella proprietà di soggetti privati titolari di ingenti patrimoni immobiliari;
- in Europa sono ormai affermate in molti contesti (Francia, Spagna, Portogallo, Belgio, Paesi Bassi, Scozia, ecc.) strategie politiche innovative, che a livello amministrativo o legislativo stanno promuovendo il diritto alla casa tramite interventi di contrasto all'ingiustificato stato di abbandono del patrimonio edilizio di enti pubblici e soprattutto di grandi proprietari privati;
- preconditione di dette politiche è un censimento sullo stato del patrimonio edilizio esistente, operazione che in prima battuta può essere effettuata in tempi rapidi e certi non soltanto tramite la partecipazione diffusa della cittadinanza, ma soprattutto tramite la collaborazione di tutte le amministrazioni e i servizi operanti a vario titolo nel settore abitativo (comuni, agenzie territoriali per la casa, Agenzia delle entrate, conservatorie dei registri immobiliari, catasto, imprese di somministrazione e fornitura di servizi essenziali, ecc.);
- appare opportuno intervenire non soltanto su proprietà pubbliche - chiedendo una "moratoria" dei piani di alienazione e una restituzione degli alloggi a usi abitativi, laddove le caratteristiche dei beni ne consentano una pronta destinazione a tali fini - ma anche su edifici e alloggi di proprietà privata, specialmente laddove i beni in situazioni di ingiustificato abbandono siano nel patrimonio di c.d. grandi proprietari;
- anche prendendo spunto dalle misure adottate negli ultimi anni da altri Stati e amministrazioni locali, è ragionevole qualificare: come "ingiustificato" uno stato di abbandono che persista da almeno due anni; come "grandi proprietari" le persone fisiche e gli enti (società, fondazioni, ecc.) titolari di almeno cinque alloggi nel territorio della città di Torino;
- dette strategie di intervento sono chiamate a perseguire molteplici e complementari obiettivi: apprestare nuove tutele per rendere effettivo il diritto alla casa; disincentivare lo stato di ingiustificato abbandono del patrimonio edilizio privato e pubblico; prevenire le occupazioni senza titolo del patrimonio edilizio privato e pubblico; incentivare la ristrutturazione e la conversione del patrimonio edilizio esistente, senza costruzione di nuovi volumi e ulteriore consumo di suolo; aumentare lo stock di alloggi disponibili sul mercato delle locazioni, con estensione del ricorso a contratti a canone concordato e riduzione attesa dei canoni di mercato; rendere disponibili alloggi

destinati a soddisfare emergenze abitative al di fuori del mercato, nei casi di persistente ingiustificato abbandono; usare in modo razionale ed efficace le risorse pubbliche destinate al settore abitativo;

- in una tale cornice di obiettivi, particolarmente auspicabili risultano anche il rilancio e la valorizzazione dell'Agenzia Sociale Comunale per la locazione, Lo.C.A.Re., che potrebbe acquisire un ruolo di primo piano come soggetto istituzionalmente preposto a facilitare l'incontro tra domanda abitativa e offerta di case, ivi compresa la disponibilità di alloggi di grandi proprietari di cui sia accertato uno stato di ingiustificato abbandono;
- nel perseguimento degli obiettivi suesposti le pubbliche amministrazioni comunali possono avere un ruolo cruciale: esse sono il livello amministrativo più prossimo alla cittadinanza e, soprattutto, nell'ordinamento italiano possono porre prontamente in essere interventi innovativi ma del tutto compatibili con il sistema costituzionale, legislativo e internazionale vigente;
- tra tali interventi - attivabili per disincentivare stati ingiustificati di abbandono - si segnalano in particolare la leva impositiva e gli strumenti ablativi. Nel primo caso, le amministrazioni comunali possono valorizzare i pur ristretti margini di manovra accordati dalla legislazione statale in materia di TARI e di IMU. Nel secondo caso, si fa riferimento alle possibilità di impiego innovativo, come extrema ratio, dell'istituto della requisizione per grave e urgente necessità pubblica civile;
- per le proprie caratteristiche demografiche, socio-economiche ed edilizie, la Città di Torino risulta naturalmente candidata a diventare un laboratorio all'avanguardia nazionale ed europea nella sperimentazione di nuove strategie di tutela e promozione del diritto alla casa, centrate sul contrasto all'ingiustificato stato di abbandono del patrimonio edilizio pubblico e privato, e dunque sul censimento e sulla restituzione alla città di alloggi in stato di non uso;
- questo Consiglio Comunale intende impegnare il Sindaco e la Giunta Comunale a promuovere detta strategia seguendo un approccio graduale e incentivante, ma impiegando tutti gli strumenti messi a disposizione della Città di Torino dall'ordinamento."

08/09/2025

IL CONSIGLIERE

Firmato digitalmente da Claudio Cerrato