

CITTÀ DI TORINO

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE 27 FEBBRAIO 2017

(proposta dalla G.C. 13 dicembre 2016)

Sessione Ordinaria

Convocato il Consiglio nelle prescritte forme sono intervenuti nell'aula consiliare del Palazzo Civico, oltre al Presidente VERSACI Fabio ed alla Sindaca APPENDINO Chiara, i Consiglieri:

AMORE Monica	GIACOSA Chiara	MORANO Alberto
ARTESIO Eleonora	GIOVARA Massimo	NAPOLI Osvaldo
AZZARA' Barbara	GRIPPO Maria Grazia	PAOLI Maura
BUCCOLO Giovanna	IARIA Antonino	RICCA Fabrizio
CANALIS Monica	IMBESI Serena	RUSSI Andrea
CARRETTA Domenico	LAVOLTA Enzo	SGANGA Valentina
CARRETTO Damiano	LO RUSSO Stefano	SICARI Francesco
CHESSA Marco	MAGLIANO Silvio	TEVERE Carlotta
CURATELLA Cataldo	MALANCA Roberto	TISI Elide
FASSINO Piero	MENSIO Federico	TRESSO Francesco
FOGLIETTA Chiara	MONTALBANO Deborah	UNIA Alberto
FORNARI Antonio		

In totale, con il Presidente e la Sindaca, n. 36 presenti, nonché gli Assessori: GIANNUZZI Stefania - LAPIETRA Maria - LEON Francesca Paola - MONTANARI Guido - PISANO Paola - ROLANDO Sergio - SACCO Alberto - SCHELLINO Sonia.

Risultano assenti i Consiglieri: ALBANO Daniela - FERRERO Viviana - GOSETTO Fabio - LUBATTI Claudio - ROSSO Roberto.

Con la partecipazione del Segretario Generale PENASSO dr. Mauro.

SEDUTA PUBBLICA

OGGETTO: BANDO PER L'ACQUISTO DI ALLOGGI IMMEDIATAMENTE DISPONIBILI DA DESTINARE AD EDILIZIA SOCIALE AI SENSI DELLA LEGGE REGIONALE N. 3/2010 E S.M.I. - APPROVAZIONE.

Proposta dell'Assessore Schellino.

L'Amministrazione Comunale, a seguito dell'esaurirsi di aree edificabili di proprietà pubblica nel territorio cittadino ed in considerazione dell'urgenza di incrementare comunque la disponibilità di alloggi da destinare ad Edilizia Sociale ai sensi della Legge Regionale n. 3/2010 e s.m.i., integrati in contesti urbani con una diversificata presenza di tipologie edilizie e di categorie sociali, ha scelto negli ultimi anni di procedere all'acquisto di immobili sul mercato privato, sistematico e continuativo nel tempo, destinando a tal fine risorse comunali, regionali e statali.

Tale scelta consente di fronteggiare l'emergenza abitativa in tempi rapidi ovviando alle tempistiche che richiederebbe la realizzazione di nuovi alloggi.

Allo scopo di stimolare da un lato l'offerta di alloggi immediatamente disponibili da destinare alle fasce più deboli, e dall'altro di contrastare fenomeni di emarginazione e ghettizzazione, in particolare nelle periferie cittadine, attraverso la compresenza di diverse categorie sociali, il Consiglio Comunale con deliberazione del Consiglio Comunale in data 22 marzo 2001 (mecc. 2001 01876/12) aveva approvato un bando pubblico per l'acquisto di unità immobiliari necessarie a consentire la movimentazione degli inquilini degli stabili da demolire per la realizzazione del Programma di Recupero Urbano P.R.U. di via Artom, sulla base dei criteri approvati dalla Regione Piemonte con deliberazione della Giunta n. 13 - 28573 del 15 novembre 1999.

Si trattava di un bando con procedura "a sportello" ovvero gli alloggi offerti in vendita erano oggetto di istruttoria tecnico-amministrativa e di valutazione da parte dei competenti uffici secondo l'ordine temporale di presentazione dell'offerta.

Con deliberazione del Consiglio Comunale in data 12 ottobre 2009 (mecc. 2009 04287/104) era stata approvata l'emissione di un bando aperto per disciplinare l'acquisto con finalità di Edilizia Pubblica di immobili che avessero le caratteristiche dettate dalla normativa in materia di Edilizia Sociale, previa offerta diretta da parte del singolo proprietario e valutazione del Civico Ufficio Patrimonio; a tal proposito erano state richiamati i criteri approvati dalla Regione Piemonte con la deliberazione della Giunta n. 13-28573 del 15 novembre 1999 e già recepite con la deliberazione del Consiglio Comunale in data 22 marzo 2001 (mecc. 2001 01876/12), sopra menzionata.

La Città negli ultimi anni ha proceduto all'acquisto di n. 787 immobili attraverso le seguenti procedure:

- quote di Edilizia Residenziale rese disponibili negli ambiti urbani oggetto di trasformazione ai sensi della Variante 37 del P.R.G., sulla base delle Convenzioni Urbanistiche stipulate dalla Città e dagli Operatori privati titolari di permesso di costruire;
- esercizio del Diritto di Prelazione nell'ambito delle Convenzioni relative ad Aree del Piano di Zona, a suo tempo concesse agli Operatori privati in regime di edilizia residenziale pubblica agevolata/convenzionata;
- deliberazioni del Consiglio Comunale n. 63 del 22 marzo 2001 (mecc. 2001 01876/12) e

n. 141 del 12 ottobre 2009 (mecc. 2009 04287/104) sopra citate.

Con deliberazione del Consiglio Comunale in data 24 novembre 2014 (mecc. 2014 03839/104) è stato ritenuto opportuno revocare la predetta deliberazione consiliare del 12 ottobre 2009 (mecc. 2009 04287/104), ritenendo di poter allineare i valori delle acquisizioni da parte della Città alla mutata situazione del mercato immobiliare, in una fase di criticità caratterizzata da una notevole quantità di alloggi ultimati ed invenduti.

Pertanto, oltre alla revoca di cui sopra, la sopra citata deliberazione in data 24 novembre 2014 ha approvato in sostituzione l'emissione di un Avviso Pubblico di Manifestazione di Interesse, per l'acquisizione di alloggi immediatamente disponibili e assegnabili, distribuiti sul territorio cittadino, basato su criteri di bilanciamento tra qualità e convenienza economica e che non comportino oneri immediati di manutenzione ordinaria o straordinaria, quindi secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa.

In esecuzione del suddetto provvedimento deliberativo si è previsto un impegno di spesa di Euro 5.500.000,00, compreso I.V.A., di cui alla determinazione dirigenziale in data 5 dicembre 2014 (mecc. 2014 06754/104).

Tale procedura (Avviso di Aggiudicazione n. 36/2015), al secondo tentativo, dopo che il primo era andato deserto, non ha prodotto risultati soddisfacenti per l'interesse pubblico dell'Amministrazione, in quanto sono pervenute soltanto 3 offerte per un totale di 14 alloggi, un risultato di gran lunga inferiore rispetto alle aspettative, tenuto conto della necessità di reperire un numero adeguato di abitazioni da destinare all'emergenza abitativa.

Peraltro, agli Uffici Comunali competenti continuano a pervenire segnalazioni di possibili offerte di vendita che, tuttavia, non vengono prese in considerazione in quanto la citata deliberazione di Consiglio Comunale del 24 novembre 2014 ha revocato la deliberazione del 12 ottobre 2009, non consentendo pertanto i cosiddetti "acquisti a sportello".

Alla luce dei risultati e dell'esperienza complessiva a tutt'oggi maturata si ritiene pertanto opportuno ridefinire la procedura di acquisto "a sportello" di alloggi ubicati nel territorio cittadino, ovvero previa offerta diretta da parte del singolo proprietario e valutazione del Civico Ufficio Patrimonio secondo le norme stabilite dalla Legge 30 aprile 1999, n. 136, nel rispetto dei criteri e dei massimali di costo di cui alla deliberazione della Giunta della Regione Piemonte n. 13-28573 del 15 novembre 1999.

L'Avviso pubblico, da redigersi sulla base dei criteri e degli indirizzi specificati nel presente provvedimento, così come i moduli di presentazione della proposta di vendita e delle modalità di ricevimento della stessa saranno approvati con determinazione del Dirigente del Servizio Comunale competente.

Le risorse economiche necessarie a finanziare il nuovo programma acquisti nel territorio cittadino derivano dai proventi della vendita di alloggi di E.R.P. ai sensi della Legge 560/1993, che vincola il ricavato all'incremento del patrimonio di E.R.P., nonché alla sua manutenzione, e dai fondi introitati tramite la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà, di cui alla Legge n. 448/1998, o eventuali futuri programmi regionali e/o statali finalizzati all'incremento

del patrimonio di E.R.P, anche mediante la rilocalizzazione di economie di risorse già assegnate alla Città.

Secondo quanto stabilito dalla Legge n. 560/1993, comma 13 dell'articolo unico, i proventi delle alienazioni dei beni di Edilizia Residenziale Pubblica, ora di Edilizia Sociale ai sensi della Legge Regionale n. 3/2010, rimangono nella disponibilità degli enti proprietari e sono contabilizzati a cura dell'Istituto Autonomo Case Popolari competente per territorio (ora A.T.C. del Piemonte Centrale) nella Gestione Speciale di cui all'articolo 10 del Decreto del Presidente della Repubblica 30 dicembre 1972, n. 1036; sono quindi versati in apposito conto corrente denominato "Fondi C.E.R." destinati alle finalità della Legge n. 560/1993, istituito presso la Sezione di Tesoreria Provinciale, a norma dell'articolo 10 dodicesimo comma, della Legge 26 aprile 1983, n. 130.

Detti proventi devono essere destinati con successivi provvedimenti al reinvestimento in edifici ed aree edificabili, per la riqualificazione e l'incremento del patrimonio abitativo di Edilizia Sociale e quindi anche attraverso l'acquisto di alloggi di edilizia sociale.

Gli immobili da acquistare dovranno corrispondere alle caratteristiche di Edilizia Residenziale Pubblica, stabilite dalla vigente normativa, tenuto conto che l'utilizzo di risorse finanziarie come quelle sopra indicate, che traggono origine da norme di legge in materia di Edilizia Residenziale Pubblica, deve necessariamente tradursi in reinvestimento nel patrimonio immobiliare di edilizia sociale.

Si richiamano a tal proposito i criteri approvati dalla Regione Piemonte con la deliberazione della Giunta n. 13-28573 del 15 novembre 1999 avente per oggetto "Comune di Torino. Criteri per l'acquisizione tramite bando di alloggi da destinare all'Edilizia Residenziale Pubblica in locazione", con particolare riguardo ai seguenti aspetti: a) "Requisiti e dimensione dell'intervento"; b) "Tipologia degli alloggi"; c) "Costo dell'intervento".

Il criterio di cui al punto a) "Requisiti e dimensione dell'intervento" stabilisce che gli alloggi debbano essere immediatamente liberi o liberi alla stipulazione dell'atto di acquisto ed inoltre debbano essere privi di ipoteche, vincoli e/o qualsiasi limitazione all'uso. Dovrà essere data priorità agli alloggi che risultino immediatamente assegnabili o che richiedano il minor numero di interventi manutentivi ed il cui costo complessivo risulti inferiore al massimale di costo Euro/metri quadrati come definito al successivo punto c). L'Amministrazione Comunale può acquisire anche un singolo alloggio per complesso immobiliare.

Il secondo criterio, relativo al punto b) "Tipologia degli alloggi" impone che gli alloggi abbiano caratteristiche di tipo economico-popolare e non di lusso come definite dal D.M. LL.PP. del 2 agosto 1969 n. 1072 e dalle norme emanate successivamente, richiamate dalla sopra citata deliberazione regionale, con riferimento sia alle caratteristiche intrinseche dell'unità abitativa che estrinseche dell'edificio e delle sue pertinenze.

La superficie utile abitativa dei singoli alloggi, in analogia a quanto previsto per gli interventi di edilizia sovvenzionata ed agevolata, di norma non potrà essere inferiore a 45 metri quadrati e superiore a metri quadrati 110.

Per superficie utile abitativa si intende la superficie di pavimento degli alloggi, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio e degli sguinci di porte e finestre; per definizione di vano utile la deliberazione regionale rimanda alla circolare del Ministero LL.PP. del 20 gennaio 1967, n. 425.

Qualora venga offerta in vendita anche l'autorimessa (box) la proposta è ammissibile purché costituisca pertinenza catastale dell'abitazione oggetto di acquisizione.

Il terzo criterio, di cui al punto c) riportato nella citata deliberazione regionale, è relativo al "Costo dell'intervento"; esso precisa che il valore di acquisto degli alloggi sarà stabilito con riferimento sia all'articolo 13 della Legge 30 aprile 1999, n. 136, in base al prezzo medio di mercato valutato dall'Ufficio Tecnico Comunale, sia ai massimali di costo stabiliti dalla Regione Piemonte.

La perizia di stima dovrà tenere conto anche del costo degli eventuali interventi manutentivi, necessari per rendere l'alloggio idoneo all'abitazione.

L'ultimo aggiornamento dei massimali di costo, approvato dalla Regione Piemonte con determinazione 21 dicembre 2015, n. 1049, stabilisce in Euro 2.109,00 al metri quadrati di superficie commerciale il limite massimo per l'acquisto degli alloggi ed in Euro 859,00 al metri quadrati di superficie utile il limite massimo per l'acquisto dei box auto di pertinenza catastale.

Il predetto limite massimo di costo per l'alloggio è da intendersi comprensivo del prezzo di acquisto, degli eventuali costi per interventi manutentivi, delle relative spese tecniche nella misura massima del 10% del costo degli interventi attuati, nonché degli oneri notarili e fiscali.

Per superficie commerciale, ai fini dell'emissione del bando, la deliberazione regionale sopra citata precisa che deve intendersi la superficie misurata al lordo dello spazio occupato da murature, pilastri, tramezzi, sguinci, scale interne, vani di porte o finestre ad al netto di vani scale, vani ascensore, più il 50% delle superfici a logge, balconi e terrazze di pertinenza, più il 50% della superficie degli eventuali sottotetti, calcolata con riferimento agli spazi di questi ultimi di altezza uguale o superiore a metri 1,60, più il 5% della superficie destinata a posto auto di pertinenza esclusiva dell'alloggio. Sono esclusi dal calcolo della superficie commerciale l'eventuale cantina e/o soffitta di pertinenza dell'alloggio.

Per le autorimesse di pertinenza dell'alloggio si considera la superficie netta come definita al precedente punto b).

Nel caso di acquisto di alloggi realizzati in regime di edilizia convenzionata il prezzo massimo di cessione da assumere è quello indicato nella Convenzione stipulata tra il Comune e l'Operatore privato.

L'assegnazione degli alloggi acquistati con la procedura approvata con il presente provvedimento dovrà avvenire nel rispetto della Legge Regionale 17 febbraio 2010 n. 3 e s.m.i..

La gestione dei medesimi sarà affidata all'AT.C. del Piemonte Centrale ai sensi della Convenzione in data 26 gennaio 2010 (A.P.A. n. 3770).

Tutto ciò premesso,

LA GIUNTA COMUNALE

Visto il Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, nel quale, fra l'altro, all'art. 42 sono indicati gli atti rientranti nella competenza dei Consigli Comunali;

Dato atto che i pareri di cui all'art. 49 del suddetto Testo Unico sono:

favorevole sulla regolarità tecnica;

favorevole sulla regolarità contabile;

Con voti unanimi, espressi in forma palese;

PROPONE AL CONSIGLIO COMUNALE

per i motivi espressi in premessa che qui integralmente si richiamano per fare parte integrante e sostanziale del presente provvedimento:

- 1) di approvare gli indirizzi e le modalità, riportati nella premessa del presente provvedimento, per l'emissione di un Avviso Pubblico conforme ai criteri ed ai massimali di costo di cui alla deliberazione della Giunta della Regione Piemonte n. 13-28573 del 15 novembre 1999 e s.m.i., finalizzato al reperimento sul mercato di alloggi di proprietà privata, di persone fisiche e giuridiche, ubicati nel territorio cittadino, da destinare ad Edilizia Sociale ai sensi della Legge Regionale 17 febbraio 2010 n. 3 e s.m.i.;
- 2) di demandare a specifici provvedimenti dirigenziali l'approvazione del bando che contenga le indicazioni e gli indirizzi del presente provvedimento nonché la relativa modulistica oltre ad ogni altro provvedimento necessario all'attuazione della presente deliberazione;
- 3) di dare atto che le risorse necessarie per procedere a tali acquisti sono costituite dai proventi delle alienazioni di parte del patrimonio comunale di Edilizia Residenziale Pubblica, ai sensi della Legge 560 del 24 dicembre 1993, dai proventi derivanti da trasformazioni del diritto di superficie in diritto di proprietà su aree comunali di edilizia convenzionata, nonché da finanziamenti regionali e/o statali che si renderanno eventualmente disponibili;
- 4) di riservare a successive determinazioni dirigenziali del competente Servizio Comunale l'impegno di spesa per l'acquisto degli alloggi individuati a seguito dell'espletamento della procedura di cui ai punti precedenti e la valutazione dell'impatto economico come risulta dal documento allegato (all. 1 - n.);
- 5) di dichiarare, attesa l'urgenza, in conformità del distinto voto palese ed unanime, il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del Testo Unico approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

L'ASSESSORE ALLA SALUTE,
POLITICHE SOCIALI E ABITATIVE
F.to Schellino

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

LA DIRETTRICE
POLITICHE SOCIALI E RAPPORTI
CON AZIENDE SANITARIE
F.to Lo Cascio

IL DIRIGENTE DI AREA E.R.P
F.to Magnano

Si esprime parere favorevole sulla regolarità contabile.

per LA DIRETTRICE FINANZIARIA
La Dirigente Delegata
F.to Gaidano

Il Presidente pone in votazione il provvedimento.

IL CONSIGLIO COMUNALE

procede alla votazione nei modi di regolamento.

Risultano assenti dall'Aula, al momento della votazione:
Magliano Silvio, Napoli Osvaldo

Non partecipano alla votazione:
Morano Alberto, Ricca Fabrizio

PRESENTI 32
VOTANTI 32

FAVOREVOLI 32:

Amore Monica, la Sindaca Appendino Chiara, Artesio Eleonora, Azzarà Barbara, Buccolo Giovanna, Canalis Monica, Carretta Domenico, Carretto Damiano, Chessa Marco, Curatella Cataldo, Fassino Piero, Foglietta Chiara, Fornari Antonio, Giacosa Chiara, Giovara Massimo, Grippo Maria Grazia, Iaria Antonino, la Vicepresidente Imbesi Serena, il Vicepresidente Vicario Lavolta Enzo, Lo Russo Stefano, Malanca Roberto, Mensio Federico, Montalbano Deborah, Paoli

Maura, Russi Andrea, Sganga Valentina, Sicari Francesco, Tevere Carlotta, Tisi Elide, Tresso Francesco, Unia Alberto, il Presidente Versaci Fabio

Il Presidente dichiara approvata la proposta della Giunta.

Il Presidente pone in votazione l'immediata eseguibilità del provvedimento.

IL CONSIGLIO COMUNALE

procede alla votazione nei modi di regolamento, ai sensi di legge.

Risultano assenti dall'Aula, al momento della votazione:

Magliano Silvio, Napoli Osvaldo

Non partecipano alla votazione:

Morano Alberto, Ricca Fabrizio

PRESENTI 32

VOTANTI 32

FAVOREVOLI 32:

Amore Monica, la Sindaca Appendino Chiara, Artesio Eleonora, Azzarà Barbara, Buccolo Giovanna, Canalis Monica, Carretta Domenico, Carretto Damiano, Chessa Marco, Curatella Cataldo, Fassino Piero, Foglietta Chiara, Fornari Antonio, Giacosa Chiara, Giovara Massimo, Grippo Maria Grazia, Iaria Antonino, la Vicepresidente Imbesi Serena, il Vicepresidente Vicario Lavolta Enzo, Lo Russo Stefano, Malanca Roberto, Mensio Federico, Montalbano Deborah, Paoli Maura, Russi Andrea, Sganga Valentina, Sicari Francesco, Tevere Carlotta, Tisi Elide, Tresso Francesco, Unia Alberto, il Presidente Versaci Fabio

Il Presidente dichiara approvata l'immediata eseguibilità del provvedimento.

É allegato al presente provvedimento il seguente:

allegato 1.

In originale firmato:

IL SEGRETARIO

Penasso

IL PRESIDENTE

Versaci
