

PROP 20001 / 2021

PROPOSTA DI ORDINE DEL GIORNO

OGGETTO: AZIONI A TUTELA DEI PROPRIETARI DI IMMOBILI IN CASO DI SOSPENSIONE DEGLI SFRATTI/RILASCI E PER I PERIODI NECESSARI ALL'ESECUZIONE DEGLI STESSI.

Il Consiglio Comunale di Torino,

CONSIDERATO CHE

- come noto l'emergenza epidemiologica tuttora in corso ha riverberato i suoi effetti non solo sull'aspetto sanitario ma anche sul piano sociale, economico e lavorativo;
- tra le molteplici situazioni di difficoltà si vuole dedicare attenzione in questa sede al tema dei proprietari di immobili che si sono visti privare del diritto di godere della propria casa per cause e fattori imputabili alla permanenza abusiva nella loro abitazione di inquilini morosi o occupanti senza titolo e alla "legittimazione" di tali condotte operata dalle misure emergenziali di blocco o sospensione degli sfratti e dei rilasci disposti dal Governo;
- come narrato allo scrivente, la situazione è oramai divenuta insostenibile per un'intera categoria di persone (i proprietari immobiliari titolari di un provvedimento esecutivo nei confronti degli inquilini morosi e/o abusivi) cui è stato sottratto il diritto costituzionale della proprietà privata e della possibilità di realizzare la propria personalità, non solo come individuo singolo ma anche nella formazione familiare di cui la casa ne costituisce il luogo naturalmente deputato;
- questa categoria è stata anche tenuta a sostenere i costi sociali e tributari che l'azione governativa ha predisposto in favore di altra categoria - quella dei morosi e degli occupanti abusivi - cui de facto è riconosciuta la possibilità di occupare e continuare a sfruttare gli immobili altrui senza assumersene le spese, i costi o la responsabilità. Il tutto pur a fronte dell'esistenza di un titolo esecutivo emesso dall'Autorità Giudiziaria, la cui efficacia - che già prima della pandemia era farraginosa e caratterizzata da lungaggini - è stata mortificata dai provvedimenti governativi;
- con la recente disciplina normativa emergenziale la condizione dei proprietari titolari di un provvedimento esecutivo si è ancor più aggravata, precisamente nel momento in cui è stato "sospeso" il riconoscimento e la tutela garantita dall'art. 42 della Costituzione attraverso il blocco degli sfratti e dei rilasci, senza che però fosse previsto un meccanismo di salvaguardia a contrappeso del grave pregiudizio economico e sociale che si è imposto alla proprietà privata;
- l'articolo 103, c.6 del D.L. n. 18/20 disponeva la sospensione dell'esecuzione dei provvedimenti giudiziali di rilascio degli immobili dal 17 marzo 2020 fino al 30 giugno 2020; in sede di conversione del D.L. n. 18/20 con Legge n. 27/20 la misura veniva poi differita fino al 1° settembre

2020 e, poi, nuovamente posticipata al 31 dicembre 2020 con l'art. 7, c.1-bis del D.L. n. 34/20 (convertito con Legge n. 77/20); da ultimo, la sospensione dell'esecuzione degli sfratti veniva rinviata al 30 giugno 2021 con il Decreto "Milleproroghe" 2021 (D.L. 31/12/2020 n. 183);

RILEVATO CHE

- con sentenza n. 310/2003 la Corte Costituzionale ha stabilito un principio di carattere generale: «la sospensione dell'esecuzione per il rilascio costituisce un intervento eccezionale che può incidere solo per un periodo transitorio ed essenzialmente limitato» sul diritto alla riconsegna di un immobile «sulla base di un provvedimento giurisdizionale legittimamente ottenuto. [...] La procedura esecutiva attivata da parte del singolo soggetto provvisto di titolo esecutivo giurisdizionale, non può essere paralizzata definitivamente con una serie di pure e semplici proroghe, oltre un ragionevole limite di tollerabilità. Non si intende con ciò negare che il legislatore debba farsi carico delle esigenze di coloro che si trovano in particolari condizioni di disagio, in quanto appartenenti a categoria protetta, ricorrendo ad iniziative del settore pubblico o accordando agevolazioni o ricorrendo ad ammortizzatori sociali: ma non può definitivamente limitarsi, per di più senza alcuna valutazione comparativa, a trasferire l'onere relativo in via esclusiva a carico del privato locatore, che potrebbe trovarsi in identiche o anche peggiori situazioni di disagio» (principi confermati con le sentenze n. 62/04 e n.155/04);
- la totale assenza di una comparazione tra la condizione del conduttore o dell'occupante senza titolo e quella del proprietario, come anche l'omessa differenziazione tra le diverse categorie di conduttori valutati sulla base della loro capacità contributiva (come ad esempio l'imputabilità della morosità in un momento ante o post pandemia), nonché la mancata previsione di congrue misure idonee ad alleviare il sacrificio dei proprietari nonostante essi abbiano subito gravi lesioni della propria capacità contributiva quale effetto immediato dei provvedimenti di sospensione in parola (della durata di oltre 15 mesi), fa derivare che le disposizioni di "blocco" delle esecuzioni di sfratto appaiano in conflitto con gli articoli 3, 41, 42, 47 della Costituzione, nonché con gli articoli 6, 13 e 14 CEDU;
- il prezzo di ciò è ad esclusivo carico dei proprietari degli immobili che, seppur in possesso di un valido titolo esecutivo per rientrare nella disponibilità delle proprie case, hanno perso il possesso, il godimento, l'utilizzo e la rendita dei propri immobili, venendo trascinati nella condizione - in moltissimi casi - di vera e propria nuova povertà generata dalla permanenza delle obbligazioni cui sono comunque tenuti ad adempiere ma cui non riescono a far fronte anche in virtù della crisi lavorativa e sanitaria in corso, come il pagamento dei mutui sugli immobili, degli oneri condominiali, addirittura delle spese di consumi per i loro inquilini o occupanti e, non in ultimo, delle imposte tributarie sulla proprietà che, sebbene affievolita fino al punto di essere del tutto svuotata di contenuto, continuano a essere richieste dalle Amministrazioni;

TENUTO CONTO CHE

- l'IMU (Imposta Municipale Unica) è un'imposta il cui presupposto principe è il possesso di immobili, che si applica su tutti i beni immobili ad esclusione delle abitazioni principali;
- ai sensi dell'art. 1140 c.c. il possesso è il potere di fatto esercitato sulla cosa che si manifesta in un'attività corrispondente all'esercizio della proprietà, dalla quale ultima tuttavia si distingue difettando del diritto esclusivo di godere della cosa (art. 832 c.c.);
- è principio giurisprudenziale costante quello secondo cui per la conservazione del possesso, e viepiù del possesso nella proprietà, è necessario che il titolare abbia la possibilità di ripristinare il rapporto materiale con il bene, con la conseguenza che qualora tale possibilità non risulti, il solo elemento intenzionale non è sufficiente per la conservazione del possesso, che si perde nel momento in cui è venuta meno l'effettiva disponibilità delle cose (Cass. 9404/2006; Cass.

5256/2015;

Cass.

1732/2016);

- non v'è chi non veda come i proprietari, pur muniti di titolo esecutivo per rientrare in possesso delle abitazioni che gli sono state “sottratte”, si trovino nell'impossibilità oggettiva di ripristinare il rapporto materiale con l'immobile, a differenza dell'inquilino moroso o dell'occupante senza titolo che viene legittimato a continuare a fare un uso uti dominus del bene proprio in conseguenza immediata e diretta della sospensione delle esecuzioni: in questi numerosissimi casi i proprietari hanno perso il possesso del proprio immobile per cui la stessa sospensione di sfratti e rilasci si è frapposta tra il titolare del bene stesso ed il suo pacifico godimento ledendo i principi, interni e comunitari, di proporzionalità e ragionevolezza contributiva e facendo venire meno i presupposti stessi dell'imposizione di pagamento dell'Amministrazione comunale in relazione alle imposte sugli immobili urbani;
- se da un lato l'Amministrazione comunale non è responsabile dei provvedimenti emergenziali adottati dal Governo, dall'altro non può sottrarsi come essa sia direttamente beneficiaria di un tributo ritenuto “ingiusto” se rapportato alla contingenza sociale ed economica;
- il tema attiene all'auspicio che l'Amministrazione comunale prenda contezza della profonda ingiustizia e diseguaglianza sociale di molti dei propri concittadini che saranno chiamati al pagamento dell'imposta comunale sugli immobili urbani pur nell'assenza sopravvenuta dei presupposti normativi per la riscossione del tributo;

INVITA

Il Sindaco e la Giunta comunale ad avviare, anche tramite l'organismo rappresentativo ANCI, opportune interlocuzioni con il Governo e il Parlamento al fine di:

1. adottare ogni iniziativa utile a salvaguardare i diritti dei proprietari che versino nelle condizioni sopra richiamate e descritte, in particolare impegnandosi a esentare tali soggetti dal pagamento del primo acconto dell'IMU e della TASI previsto per giugno 2021, fino all'effettivo recupero del possesso degli immobili da parte dei proprietari aventi diritto o comunque a riconoscere loro un credito tributario per le imposte di imputazione comunale (a favore dei proprietari immobiliari titolari di un provvedimento esecutivo nei confronti degli inquilini morosi e/o abusivi);
2. innovare gli strumenti di competenza comunale, essenzialmente di rango regolamentare, al fine di imporre il pagamento dei tributi ai proprietari di immobili per i soli periodi di effettivo possesso del bene, esentando i periodi di permanenza degli inquilini morosi e/o abusivi in vigenza di un titolo esecutivo di sfratto/rilascio.

Torino, 08/07/2021

IL CONSIGLIERE

Firmato digitalmente da Silvio Magliano