



CL.02-18-01/2385/2018/X

Al Presidente del
Consiglio regionale
del Piemonte

INTERROGAZIONE N. 2385
ai sensi dell'articolo 18, comma 4, dello Statuto e
dell'articolo 99 del Regolamento interno.

Ordinarie a risposta orale in Aula	<input type="checkbox"/>
Ordinarie a risposta orale in Commissione	<input checked="" type="checkbox"/>
Ordinarie a risposta scritta	<input type="checkbox"/>
Indifferibile e urgente in Aula	<input type="checkbox"/>
Indifferibile e urgente in Commissione	<input type="checkbox"/>

OGGETTO: problematiche in merito alla cessione in proprietà di alloggi assegnati a proprietà indivisa nella provincia di Torino.

Premesso che

- La Legge 17 febbraio 1992, n. 179 (Norme per l'edilizia residenziale pubblica), all'articolo 18, comma 1 dispone che:
 - 1. Le cooperative a proprietà indivisa che abbiano usufruito di agevolazioni pubbliche, statali o regionali, concesse prima della data di entrata in vigore della presente legge per la costruzione di alloggi da assegnare in uso e godimento ai propri soci, possono chiedere al CER o alla regione, in deroga al divieto statutario previsto dal secondo comma dell'articolo 72 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, l'autorizzazione a cedere in proprietà individuale tutti o parte degli alloggi realizzati ai soci che ne abbiano già ottenuto l'assegnazione in uso e godimento;

premessi, inoltre, che

- la legge regionale 11 luglio 2011 n. 10 (Disposizioni collegate alla legge finanziaria per l'anno 2011) all'art.17 (Autorizzazione alla cessione di alloggi realizzati con contributi pubblici), commi 1 e 2, dispone che:

- 1. Gli alloggi di edilizia agevolata destinati alla locazione permanente, realizzati da operatori pubblici e privati che hanno usufruito di contributi statali o regionali concessi con il Fondo Investimento Piemonte (FIP), nonché di contributi concessi ai sensi della legge regionale 17 maggio 1976, n. 28 (Finanziamenti integrativi a favore delle cooperative a proprietà indivisa), possono essere ceduti in proprietà ai cittadini che ne abbiano già ottenuto l'assegnazione in uso e godimento. Possono essere ceduti in proprietà, ai cittadini che ne abbiano già ottenuto l'assegnazione in uso e godimento, anche gli alloggi destinati alla locazione permanente realizzati in auto finanziamento dalle cooperative edilizie a proprietà indivisa.
- 2. La Giunta regionale, per gli alloggi che hanno usufruito di contributi pubblici, definisce le modalità e l'ammontare dei contributi da restituire alla Regione per ottenere l'autorizzazione alla cessione in proprietà degli alloggi, in coerenza con quanto stabilito dall'articolo 18 della legge 17 febbraio 1992, n. 179 (Norme per l'edilizia residenziale pubblica) e nel rispetto dei seguenti criteri:
 - a) siano decorsi almeno dieci anni dalla data di ultimazione dei lavori;
 - b) le plusvalenze realizzate con le vendite siano destinate dalle cooperative all'incremento del proprio patrimonio di alloggi destinati alla locazione permanente;
 - c) per i contributi concessi ai sensi della l.r. 28/1976 l'importo da restituire sia ridotto in misura pari alla quota del canone di locazione già versato alla Regione.

tenuto conto che

- nei mesi scorsi sono pervenute alla Regione Piemonte richieste di quantificazione anticipata dei contributi da far restituire per la cessione in proprietà ai soci assegnatari di un patrimonio realizzato nel Comune di Collegno;
- la convenzione per le concessioni edilizie, registrata il 25 febbraio 1997, relative agli interventi di edilizia abitativa convenzionata di cui alla legge 10/1977, stipulato tra il Comune di Collegno e la società beneficiarie dei finanziamenti previsti dall'assestamento del programma di localizzazione dei fondi disposti dalla legge 5/1978 relativo alle aree site in Collegno - Ambito A - via Leopardi e via Tampellini,

all'articolo 7 stabilisce che il prezzo base medio di prima cessione, degli alloggi viene stabilito, salvo la revisione di cui in seguito, in Lire 2.135.000 per metro quadro di superficie commerciale;

- tale disposizioni non si applicano alle Cooperative Indivise, fatte salve le future disposizioni legislative consentano loro di cedere ai soci assegnatari le unità immobiliari: in questo caso, le parti concordavano di procedere agli opportuni adeguamenti della presente convenzione in funzione delle normative eventualmente emanate;
- all'articolo 8 della suddetta convenzione, si dichiara che "l'aggiornamento viene determinato applicando al prezzo di prima cessione, la percentuale di incremento dell'indice ISTAT", applicando percentuali di deprezzamento stabilite;

rilevato che:

- alcune famiglie interessate al riscatto dell'alloggio in cui vivono, così come previsto dalla legge, formalizzando alla Cooperativa la loro propensione al riscatto del bene hanno attivato la procedura sancita dalle normative sopra citate;
- in risposta alla richiesta della Cooperativa in oggetto, la Regione ha provveduto ad una prima quantificazione dei contributi da far restituire per la cessione in proprietà ai soci assegnatari del patrimonio oggetto della presente interrogazione, addivenendo ad una cifra media di restituzione pari a oltre 32.000 € per alloggio;

considerato che:

- gli inquilini della proprietà indivisa hanno ricevuto dalla Cooperativa proprietaria del bene una tabella nel quale, sommando alle cifre sopra riportate altri impegni di spesa, porterebbe il costo totale dell'alloggio a circa 155.000 € iva inclusa;
- tale cifra risulta un essere una somma che, se si valuta correttamente l'ubicazione, la conformazione e l'età degli alloggi, confrontandoli con costruzioni simili situate in zone assimilabili a quelle oggetto della presente interrogazione, può considerarsi fuori mercato o al limite non competitiva con i valori odierni di compravendita del settore edilizio;

- tale rilievo risulta ancor più fondato se si considera specificità del tipo di edilizia oggetto dell'intervento, destinata a famiglie che presentavano condizioni economiche di disagio, attualmente ancora in essere alla data odierna;

considerato, altresì, che:

- i soci assegnatari hanno in questi vent'anni di utilizzo del bene, hanno pagato regolarmente un canone di godimento/locazione e di spese condominiali pari a circa 420 € al mese;
- il costo mensile anch'esso ritenuto francamente fuori mercato ed abbastanza impegnativo, tenendo conto dell'esborso iniziale - circa 31 milioni di Lire comprensivi dell'assegnazione regionale - e delle tipologie di famiglie a cui si riferisce l'edilizia popolare, rende difficile distinguere la fattispecie di un semplice affittuario da quella di un socio, seppure indiviso;

INTERROGA

l'Assessore regionale competente per sapere

- se corrisponda a verità quanto enunciato nella fattispecie presentata dalla presente interrogazione, se i calcoli fatti pervenire ai soci riguardo al costo totale dell'alloggio siano corretti e in quale modo è stato il punto c), del comma 2, dell'articolo 17 della l.r. 11 luglio 2011 n. 10;
- quali siano le valutazioni dell'Assessorato in merito alla situazione citata dalla presente Interrogazione e a situazioni simili;
- se sia a conoscenza di situazioni analoghe a quella citata nel presente atto, nei Comuni della cintura torinese e, in particolare, in quelli di Beinasco e Nichelino;
- se risultano all'assessorato situazioni analoghe al caso descritto nel quale, dopo 20 o 30 anni dalla Convenzione, gli alloggi siano stati messi a disposizione dei soci a condizioni diverse da quelle enunciate nella presente interrogazione;
- se l'attuale normativa nazionale e/o regionale determini nei fatti una disparità del valore degli immobili di cooperative a proprietà indivisa rispetto a quello di mercato corrente per immobili situati in zone assimilabili e in condizioni simili

- se vi sia la possibilità e, nel caso, quale sia, di intervenire da parte della Regione al fine di favorire maggiormente l'accesso o il riscatto della prima casa a famiglie economicamente svantaggiate;
- se vi sia la possibilità, tenendo anche conto di un impegno al pagamento del canone di affitto e delle spese condominiali, anch'essi ritenuti fuori mercato, per chi non fosse nelle condizioni di acquisire la proprietà, di addivenire ad un ricalcolo migliorativi degli impegni mensili di spesa;

Torino, 24 ottobre 2018

FIRMATO IN ORIGINALE

(documento trattato in conformità al provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali n. 243 del 15 maggio 2014)