Divisione Servizi Sociali 2017 03637/104
Area Edilizia Residenziale Pubblica
Servizio Convenzioni e Contratti
GG
0/B

CITTÀ DI TORINO

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

26 settembre 2017

Convocata la Giunta presieduta dalla Sindaca Chiara APPENDINO sono presenti, oltre al Vicesindaco Guido MONTANARI, gli Assessori:

Marco GIUSTA
Maria LAPIETRA
Francesca Paola LEON
Federica PATTI
Paola PISANO
Sergio ROLANDO
Alberto SACCO
Sonia SCHELLINO
Alberto UNIA

Assente per giustificati motivi l'Assessore Roberto FINARDI.

Con l'assistenza del Vicesegretario Generale Flavio ROUX.

OGGETTO: CONDOMINII/COUTENZE IN TORINO, VIA BORRIANA 1/11, BOLOGNA 137/141, PAGANINI 32 /42, VIA BORRIANA 2/12, BOLOGNA 143/147, CARESANA 1/11. MOROSITÀ CONDOMINI - PIANO DI RIENTRO DEL DEBITO DELLE COUTENZE. DETERMINAZIONI DELLA CITTÀ.

Proposta dell'Assessora Schellino .

Il Consiglio Comunale, con deliberazione n. 248 del 22 aprile 1991 (mecc. 1991 02697/12) aveva approvato il piano di vendita di parte del patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica di proprietà della Città, ai sensi e per gli effetti della Legge 22 dicembre 1990 n. 403.

A seguito dell'entrata in vigore della Legge 560/93 "Norme in materia di alienazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica" il Consiglio Comunale, con deliberazione dell'11 novembre 1996 n. 378 (mecc. 1996 06204/12), ha approvato il Piano di alienazione, così come formulato dalla Regione Piemonte, successivamente integrato e modificato con ulteriori deliberazioni, approvate dalla Regione medesima.

L'alienazione di parte di tale patrimonio agli assegnatari aventi diritto ha determinato la costituzione di vari condominii, di cui la Città è parte in relazione alle unità immobiliari non alienate, che continuano a rimanere assegnate in locazione ai sensi delle norme di Edilizia Residenziale Pubblica, ora Edilizia Sociale.

La Legge Regionale n. 3 del 17 febbraio 2010 e s.m.i. disciplina le alienazioni del patrimonio di Edilizia Sociale, così come le assegnazioni delle unità immobiliari, il regime dei canoni ed il ruolo delle Agenzie Territoriali per la Casa, enti ausiliari della Regione e gestori del patrimonio pubblico di Edilizia Sociale, compreso quello di proprietà dei Comuni ad esse affidato con specifiche Convenzioni.

Gli immobili di Edilizia Sociale di proprietà della Città sono stati affidati in gestione ed amministrazione all'A.T.C. – Agenzia Territoriale per la Casa del Piemonte Centrale con Convenzione stipulata in data 26 gennaio 2010 (A.P.A. n. 3770), il cui art. 18 "Gestioni Condominiali" stabilisce, tra l'altro, che l'Agenzia provvede all'amministrazione degli alloggi affidati in convenzione a regime condominiale ed è altresì tenuta a partecipare alle assemblee condominiali sia per la gestione ordinaria che straordinaria; a versare agli amministratori di condominio le quote di proprietà a carico della Città, risultanti dai preventivi-consuntivi, regolarmente approvati in assemblea, nonché alle anticipazioni delle spese per servizi ripetibili agli utenti morosi, intendendosi ratificato l'operato decisionale dell'Agenzia medesima.

In materia di condominio, la nuova formulazione dell'art. 63 delle disposizioni attuative del codice civile, introdotta dall'art. 18 della Legge 11 dicembre 2012, n. 220 ha reintrodotto il principio della solidarietà a carico di tutti i condomini, stabilendo che i terzi, per i loro crediti vantati verso il condominio, possono agire nei confronti dei condomini in regola con i pagamenti solo dopo avere inutilmente escusso gli altri condomini.

Nel Condominio/Coutenza in Torino, Via Borriana 1/11, Via Bologna 137/141, Via Paganini 32 /42 ed in quello di Via Borriana 2/12, Via Bologna 143/147, Via Caresana 1/11 la Città è attualmente condomino di maggioranza relativa con il 35% (32 unità su un totale di 91) ed il 44% (38 unità su un totale di 89), rispettivamente.

Secondo quanto a suo tempo segnalato da A.T.C., 24 condomini, 12 per ciascuna delle suddette coutenze, risultano da tempo morosi nel pagamento delle rispettive quote del servizio di riscaldamento all'amministrazione condominiale.

Con nota in data 14 ottobre 2016 A.T.C. aveva comunicato a tutti gli assegnatari e per conoscenza sia all'Amministratore delle coutenze sia alla Città che la Società fornitrice del riscaldamento non avrebbe proceduto all'accensione dell'impianto a causa della morosità maturata da parte dei proprietari privati nei confronti della medesima.

La stessa Società non ha, ad oggi, attivato alcuna azione legale per il recupero del credito, ma ha presentato ad A.T.C. due proposte di piano di rientro delle morosità maturate dalle coutenze sopra indicate.

A seguito di esame congiunto delle suddette proposte da parte della Città e di A.T.C., l'Amministrazione Comunale, con nota prot. n. 10425 in data 8 novembre 2016, ha fornito autorizzazione preventiva all'Agenzia sulla base delle seguenti considerazioni:

1) l'applicazione dell'art. 63 disp. att. c.c., come modificato dall'art. 18 della Legge 11 dicembre 2012, n. 220, che ha reintrodotto il principio della solidarietà a carico di tutti i condomini, comporterebbe conseguenze economiche negative per la Città e per tutti gli altri condomini "virtuosi", costretti a dover pagare per le inadempienze dei condomini morosi. Infatti, secondo il principio di legge, la Società fornitrice del servizio di riscaldamento, per i suoi crediti vantati verso il condominio, potrebbe agire nei confronti dei condomini in regola con i pagamenti, dopo avere inutilmente escusso i condomini morosi, con conseguente aggravio di interessi legali e spese di giudizio;
2) l'elevato debito maturato da questi ultimi non può essere gestito dalle coutenze per mancanza di fondi stanziati, il che ha determinato la sospensione delle cause di recupero credito; inoltre, il debito continua a lievitare a causa degli interessi da questo prodotti; l'amministrazione condominiale deve quindi essere posta nelle condizioni di recuperare la morosità e porre un argine al debito crescente, pervenendo anche alla vendita giudiziaria degli immobili di proprietà dei condomini morosi;
3) le proposte avanzate consistono in un piano di rientro del debito da parte dei condomini "virtuosi" e l'impegno della Società fornitrice a gestire le azioni di recupero crediti sino all'eventuale espropriazione immobiliare nei confronti dei condomini morosi, portando a termine i Decreti Ingiuntivi già in essere nei confronti di questi ultimi;
4) occorre evitare la sospensione del servizio di riscaldamento da parte della Società fornitrice, già avvenuta per un periodo limitato all'inizio della stagione e poi rientrata, assicurando così il riscaldamento dei complessi immobiliari e non creare disagio agli inquilini ed a tutti i proprietari dei complessi medesimi, soprattutto nella stagione più fredda dell'anno.

Con nota in data 6 dicembre 2016 A.T.C. ha comunicato alla Città che le assemblee condominiali hanno approvato i piani di rientro della morosità, in base ai quali è stata determinata la quota a carico della Città di Torino, così articolata nel suo limite massimo:

Piano di Rientro (consumi)	Euro 140.780,83
Importo Quota Lavori (manutenzione impianto termico)	Euro 79.070,22
Spese Legali (preventivo dell'onorario dell'Avvocato incaricato dal Condominio, per portare a termine i Decreti Ingiuntivi nei confronti dei proprietari morosi)	Euro 69.345,00
Importo totale della quota	Euro 289.196,05

Successivamente i competenti Uffici Comunali hanno sollecitato A.T.C. l'invio della rendicontazione di cui sopra per gli adempimenti di natura contabile a carico della Città posto che, tenuto conto della primaria necessità di non sospendere l'erogazione del servizio di riscaldamento nei complessi sopra indicati e di evitare un aggravio di oneri a carico della Città per interessi e spese di giudizio, in relazione a quanto previsto dall'art. 18 della Legge 11 dicembre 2012, n. 220, si rende opportuno prendere atto del piano di rientro del debito, approvato dalle assemblee delle coutenze in data 28 e 29 novembre 2016, demandando a determinazioni dirigenziali del Servizio Comunale competente l'impegno e liquidazione della spesa per la quota a carico della Città.

Allo stato attuale A.T.C. non ha fornito la rendicontazione richiesta; nelle more di tale adempimento occorre prendere atto del piano di rientro del debito approvato dalle assemblee condominiali.

La presente deliberazione è conforme alle disposizioni in materia di valutazione dell'impatto economico, come risulta dal documento allegato.

Tutto ciò premesso,

LA GIUNTA COMUNALE

Visto che ai sensi dell'art. 48 del Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, la Giunta compie tutti gli atti rientranti, ai sensi dell'art. 107, commi 1 e 2 del medesimo Testo Unico, nelle funzioni degli organi di governo che non siano riservati dalla Legge al Consiglio Comunale e che non ricadano nelle competenze, previste dalle leggi o dallo Statuto, del Sindaco o degli organi di decentramento;

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;

D E L I B E R A

1) per le motivazioni espresse in narrativa e che integralmente si richiamano, di prendere atto del piano di rientro del debito approvato in data 28 e 29 novembre 2016 dalle assemblee delle coutenze di Via Borriana 1/11, Via Bologna 137/141, Via Paganini 32 /42 ed in quello di Via Borriana 2/12, Via Bologna 143/147, Via Caresana 1/11, in cui la Città è proprietaria di parte delle unità, affidate ad A.T.C. in esecuzione della Convenzione stipulata in data 26 gennaio 2010 (A.P.A. n. 3770) demandando la quantificazione della spesa effettiva alla rendicontazione che A.T.C. fornirà alla Città in merito alle spese sostenute;
2) il presente provvedimento è conforme alle disposizioni in materia di valutazione dell'impatto economico, come risulta dal documento allegato (**all. 1**);
3) di dichiarare, attesa l'urgenza, in conformità del distinto voto palese ed unanime, il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del Testo Unico approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

L'Assessora alla Salute,
Politiche Sociali e Abitative
Sonia Schellino

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

Il Dirigente di Area
Giovanni Magnano

Si esprime parere favorevole sulla regolarità contabile.

p. Il Direttore Finanziario
La Dirigente Delegata
Alessandra Gaidano

Verbale n. 54 firmato in originale:

LA SINDACA
Chiara Appendino

IL VICESEGRETARIO GENERALE
Flavio Roux

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE E DI ESECUTIVITÀ

La presente deliberazione:

1° ai sensi dell'art. 124, 1° comma, del Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli EE.LL. (Decreto Legislativo 18.8.2000 n. 267) è pubblicata all'Albo Pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi dal 2 ottobre 2017 al 16 ottobre 2017;

2° ai sensi dell'art. 134, 3° comma, del Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli EE.LL. (Decreto Legislativo 18.8.2000 n. 267) è esecutiva dal 12 ottobre 2017.