



CITTA' DI TORINO

*DIVISIONE EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA
SETTORE CONVENZIONI E CONTRATTI*

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

N. 1643/09/CC approvata il 23/04/2009

OGGETTO: INTERVENTI INDIFFERIBILI ED URGENTI SU EDIFICI COMUNALI DI E.R.P. IN REGIME CONDOMINIALE – RATEIZZAZIONE SPESE –(DELIBERAZIONE G.C. 18/11/2008 N. MECC. 2008 07170/104) - INDIVIDUAZIONE INCAPACITA' ECONOMICA DEI CONDOMINI – CRITERI - APPROVAZIONE .

Il Dirigente di Settore

Premesso che:

Con deliberazione della Giunta Comunale in data 18 novembre 2008 (mecc. 2008 07170/104), esecutiva in data 2 dicembre 2008, è stato disposto che la Città assuma, nel breve periodo, interamente o parzialmente a proprio carico, le quote di spese a carico dei condomini per interventi indifferibili ed urgenti sulle parti comuni nei fabbricati di E.R.P. in cui la Città stessa risulta proprietaria, fatta salva la ripetizione delle predette somme nei confronti degli stessi condomini in un maggior arco temporale.

Con lo stesso provvedimento, inoltre, si è stabilito che tale anticipazione avvenga in condomini in cui la Città sia titolare di una quota condominiale rilevante, ritenendo tale quella superiore ad un terzo dei millesimi del singolo condominio, ed è stata demandata a Determinazione Dirigenziale del competente Settore Comunale l'individuazione di uniformi criteri di incapacità economica dei condomini rispetto all'entità dei lavori.

Inoltre è stata autorizzata l'A.T.C., Agenzia Territoriale per la Casa, sulla base della vigente convenzione avente per oggetto la concessione del patrimonio comunale, ad anticipare le somme occorrenti per sostenere i lavori summenzionati e ad individuare il numero delle rate in cui suddividere le quote condominiali in capo ai titolari impossibilitati economicamente a sostenerle; la rateizzazione dovrà essere valutata di volta in volta, in ragione dell'entità dell'importo a carico di ciascun condomino, e subirà l'applicazione del tasso legale di interesse.

Pertanto, in esecuzione della deliberazione summenzionata, vengono approvati i seguenti criteri al fine di definire l'incapacità economica dei condomini, che intendano avvalersi delle facilitazioni previste dal medesimo provvedimento.

Nel definire il requisito di ammissibilità alle agevolazioni, si ritiene opportuno applicare, per analogia, il limite massimo di reddito convenzionale, adottato dalla Regione Piemonte in riferimento agli assegnatari o acquirenti di alloggi di edilizia agevolata, determinato in Euro 37.466,00 con la Determinazione Dirigenziale n. 50 del 13 dicembre 2007, applicato nell'anno 2008.

Tale limite di reddito è calcolato ai sensi dell'art. 20 della Legge 457/1978, mentre per le modalità di calcolo del reddito si applicano le disposizioni di cui all'art. 21 della medesima Legge, ovvero il reddito complessivo del nucleo familiare è diminuito di Euro 516,46 per ogni figlio che risulti essere a carico; agli stessi fini, qualora alla formazione del reddito predetto concorrano redditi da lavoro dipendente, questi, dopo la detrazione dell'aliquota per ogni figlio che risulti essere a carico, sono calcolati nella misura del 60 per cento.

In sede di prima applicazione, per le istanze dei soggetti interessati alle facilitazioni previste dalla summenzionata deliberazione comunale che perverranno alla Città nell'anno in corso, il reddito del nucleo familiare dovrà essere calcolato con riferimento alle dichiarazioni dei redditi ai fini IRPEF presentate nel 2008, relative all'anno d'imposta 2007, e dovrà risultare su apposito modello di dichiarazione sostitutiva, predisposto dagli Uffici Comunali.

Analogamente, per le istanze che perverranno negli anni successivi a quello in corso, saranno prese in considerazione le dichiarazioni reddituali ai fini IRPEF presentate nell'anno solare precedente alle istanze medesime e sarà applicato il limite di reddito approvato dalla Regione Piemonte con riferimento a tale anno.

Il suddetto limite è da intendersi riferito al nucleo familiare del richiedente, per la cui definizione si richiama la L. R. Piemonte 28 marzo 1995 n. 46 e s.m.i. ovvero, per il caso in questione, per nucleo familiare si intende la famiglia costituita dai coniugi e dai figli legittimi, naturali, riconosciuti ed adottivi e dagli affiliati con loro conviventi. Fanno altresì parte del nucleo il convivente more uxorio, gli ascendenti, i discendenti, i collaterali fino al terzo grado, gli affini entro il secondo grado, purché la stabile convivenza con il richiedente duri da almeno due anni prima della data di richiesta e sia dimostrata nelle forme di legge. Sono considerati componenti del nucleo familiare anche persone non legate da vincoli di parentela o affinità, qualora, alla data della richiesta, la convivenza istituita duri da almeno due anni e sia dichiarata in forma pubblica con atto di notorietà sia da parte del richiedente, sia da parte delle persone conviventi.

Sulla base dell'esperienza maturata in questi ultimi anni dall'A.T.C. nei suoi rapporti con le varie realtà condominiali presenti, tenuto conto delle condizioni economico-patrimoniali medie dei condomini eventualmente interessati al provvedimento della Città, ed al fine di garantire l'esito positivo dell'iniziativa approvata con la sopra menzionata deliberazione della Giunta Comunale, si ritiene che la rateizzazione da concedere ai soggetti richiedenti debba effettuarsi su base mensile e che la singola rata mensile non debba essere inferiore all'importo di Euro 100,00; l'A.T.C. è autorizzata ad applicare una rata mensile di importo non inferiore a tale limite, determinando conseguentemente il periodo di rateizzazione necessario al recupero integrale della somma di cui la Città si fa carico.

Il condomino che intende avvalersi delle facilitazioni previste dalla summenzionata deliberazione comunale dovrà restituire la predetta somma oltre agli interessi, da calcolarsi nella misura del tasso legale d'interesse, secondo un piano d'ammortamento "alla francese" determinato a cura dell'Agenzia.

Il periodo di rateizzazione, così come l'importo della singola rata mensile saranno definiti in sede di approvazione del riparto della spesa da parte dell'Assemblea condominiale; dal verbale della seduta condominiale dovrà inoltre risultare l'impegno formale, da parte del condomino interessato, alla restituzione della somma medesima secondo le predette condizioni, richiamate al riguardo tutte le norme generali in materia di condominio, ivi comprese quelle relative ai poteri ed alla responsabilità dell'amministratore.

Come previsto dalla summenzionata deliberazione della Giunta Comunale, l'Agenzia dovrà fornire rendicontazione alla Città delle somme anticipate e dei lavori eseguiti, nonché dei piani di rateizzazione applicati.

Tutto ciò premesso

IL DIRIGENTE

Visto l'articolo 107 del Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs 18 agosto 2000 n. 267

Visto l'art. 65 dello Statuto della Città

DETERMINA

- 1) Di approvare i seguenti criteri per l'individuazione dei comproprietari in stabili comunali di E.R.P. a gestione condominiale, incapaci a sostenere le spese condominiali per interventi indifferibili ed urgenti sulle parti comuni, e le modalità operative di rateizzazione e restituzione da parte dei soggetti interessati alle facilitazioni previste dalla deliberazione della Giunta Comunale in data 18 novembre 2008 (mecc. 2008 07170/104):
 - a) la Città assumerà a proprio carico la quota di spesa a carico del condomino, che dovrà essere regolarmente approvata dall'Assemblea Condominiale, nel caso in cui il reddito del nucleo familiare del condomino richiedente non superi il limite massimo di reddito convenzionale, adottato dalla Regione Piemonte in riferimento agli assegnatari o acquirenti di alloggi di edilizia agevolata, determinato in Euro 37.466,00, applicando al riguardo le modalità di calcolo del reddito stabilite dall'art. 21 della Legge 457/1978 e la definizione di nucleo familiare come definita in narrativa e contenuta nella L. R. Piemonte 28 marzo 1995 n. 46 e s.m.i.; per le istanze dei soggetti interessati che perverranno alla Città nell'anno in corso, il reddito del nucleo familiare dovrà essere calcolato con riferimento alle dichiarazioni dei redditi ai fini IRPEF presentate nel 2008, relative all'anno d'imposta 2007; per le istanze che perverranno negli anni successivi a quello in corso, saranno prese in considerazione le dichiarazioni reddituali ai fini IRPEF presentate nell'anno solare precedente alle istanze medesime e sarà applicato il limite di reddito approvato dalla Regione Piemonte con riferimento a tale anno;
 - b) il reddito del nucleo familiare di cui al punto a) dovrà risultare su apposito modello di dichiarazione sostitutiva predisposto dagli Uffici Comunali e sottoscritto dal soggetto interessato;
 - c) la rateizzazione da concedere ai soggetti richiedenti dovrà effettuarsi su base mensile e la singola rata mensile non dovrà essere inferiore all'importo di Euro 100,00; il periodo di rateizzazione, così come l'importo della singola rata mensile, saranno definiti in sede di approvazione del riparto della spesa da parte dell'Assemblea condominiale; dal verbale della seduta condominiale dovrà inoltre risultare l'impegno formale, da parte del condomino interessato, alla restituzione

- della somma medesima, comprensiva degli interessi, secondo le condizioni del piano di rateizzazione;
- d) alle somma rateizzata saranno aggiunti gli interessi da calcolarsi nella misura del tasso legale d'interesse, secondo piani d'ammortamento determinati a cura dell'A.T.C.;
 - e) l'Agenzia dovrà fornire rendicontazione alla Città delle somme anticipate e dei lavori eseguiti, nonché dei piani di rateizzazione applicati;
 - f) l'Amministratore di condominio dovrà procedere al recupero delle somme eventualmente non restituite secondo i suddetti piani di rateizzazione approvati in sede di assemblea condominiale;
- 2) di disporre la pubblicazione del presente provvedimento all'Albo pretorio e sul sito Internet della Città.

IL DIRIGENTE SETTORE
CONVENZIONI E CONTRATTI
(Dott. Antonio FONSECA)