

“CRITERI E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA PER LA DECADENZA DAL VINCOLO DI DESTINAZIONE A SERVIZIO ABITATIVO PUBBLICO DI UNITÀ ABITATIVE COMPRESSE IN FABBRICATI DICHIARATI INAGIBILI O INABITABILI AI SENSI DELL’ART 27BIS DELLA LEGGE REGIONALE 8 LUGLIO 2016, N. 16 “DISCIPLINA REGIONALE DEI SERVIZI ABITATIVI””

1. Premesse e definizioni

1.1 La L.R. n. 16 del 2016 e l’art. 27 bis

Il presente documento illustra le modalità attuative finalizzate alla presentazione, da parte degli Enti proprietari, della richiesta di decadenza del vincolo di destinazione a Servizi Abitativi Pubblici (di seguito SAP) di unità abitative comprese in fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili, come previsto all’art. 27 bis della l.r.16/2016 “Disciplina regionale dei servizi abitativi”. Si intende, inoltre, individuare i criteri per l’accoglimento dell’istanza, sulla base della classe di fabbisogno, del numero degli abitanti, dell’offerta abitativa del comune e dell’ambito territoriale e dei finanziamenti pubblici di cui hanno beneficiato le unità abitative destinate a SAP.

L’art. 27 bis prevede che l’ente proprietario di alloggi destinati a SAP, compresi in un fabbricato realizzato da almeno trent’anni e dichiarato espressamente, con apposito atto dell’autorità competente, interamente inagibile o inabitabile per un periodo continuativo di almeno cinque anni, possa presentare a Regione Lombardia istanza motivata di decadenza dal vincolo di destinazione, a condizione che non sia stato possibile procedere al recupero dei suddetti alloggi, in base a esigenze di razionalizzazione ed economicità di gestione del patrimonio, tenuto conto del periodo di ammortamento del bene.

Il suddetto articolo - introdotto dall’art. 15, comma 1, della con l.r. 16 dicembre 2021, n. 23 - si inserisce in un quadro più ampio di provvedimenti emanati negli ultimi anni (vedasi *“Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente. Modifiche e integrazioni alla legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 e ad altre leggi regionali”*) che mirano a favorire il riutilizzo del patrimonio sottoutilizzato o dismesso, al fine di avviare processi di sviluppo sostenibile, in un’ottica di riduzione del consumo di suolo e rigenerazione urbana e territoriale.

1.2 Patrimonio indisponibile, agibilità e dichiarazione di inagibilità

Ai sensi dell’art. 826 del Codice civile, per **patrimonio indisponibile** si intende l’insieme dei beni patrimoniali appartenenti ad un ente pubblico che non siano demaniali e che mirano a raggiungere dei fini pubblici o sono destinati a pubblici servizi. Per quanto attiene al regime giuridico applicabile ai beni del patrimonio indisponibile, ai sensi dell’art. 828, c. II, c.c. essi «non possono essere sottratti alla loro destinazione, se non nei modi stabiliti dalle leggi che li riguardano». Tale condizione si applica integralmente agli immobili e alle unità immobiliari destinate a Servizi Abitativi Pubblici, così come definiti dalla l.r. 16/2016 “Disciplina dei servizi abitativi”, articolo 1, comma 5.

Con riferimento ai concetti di inagibilità e inabitabilità, occorre ricordare che in passato vi era una differenza sostanziale tra i termini di agibilità e abitabilità: il concetto di abitabilità si riferiva ad immobili con destinazione residenziale; il concetto di agibilità, invece, faceva riferimento a tutti gli altri immobili con destinazione diversa da quella residenziale. L’articolo 24 del D.P.R. 380 del 2001 (TUE – Testo Unico Edilizia) ha uniformato i due termini, per cui oggi per **agibilità** si intende la sussistenza di tutte quelle condizioni relative a sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico, conformità dell’opera al progetto, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, che consentono l’uso a cui l’immobile è destinato.

Con l'abrogazione dell'art. 25 del D.P.R. 380 del 2001 (a seguito di modifiche introdotte dall'art. 3 del D. Lgs 25 novembre 2016, n.222), che prevedeva il rilascio del certificato di agibilità da parte del Comune a seguito di presentazione di apposita istanza, si assiste ad una semplificazione procedurale, in quanto oggi è sufficiente che il soggetto titolare del permesso di costruire o della SCIA, presenti allo sportello unico per l'edilizia la segnalazione certificata di agibilità (SCA), per i seguenti interventi:

- a) nuove costruzioni;
- b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
- c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di agibilità.

A seguito di presentazione della SCA, è immediatamente possibile utilizzare l'immobile, secondo quanto disposto dagli artt. 19 e 20 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

Ai sensi del Testo Unico Edilizia, le Regioni, le Province autonome, i Comuni e le Città metropolitane, nell'ambito delle proprie competenze, disciplinano le modalità di effettuazione dei controlli, anche a campione e comprensivi dell'ispezione delle opere realizzate.

Tuttavia, la presentazione della SCA non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso, ai sensi dell'art. 26 del D.P.R. 380 del 2001 che rimanda all'articolo 222 del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265 "Approvazione del testo unico delle leggi sanitarie".

Secondo il Regolamento locale tipo d'Igiene regionale approvato con Deliberazione della Giunta regionale 25/07/1989, n. 4/45266, art. 3.1.13, un alloggio può essere dichiarato inagibile quando ha una delle seguenti caratteristiche:

- si trova in condizioni di degrado tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
- è improprio (soffitto, seminterrato, box, rustico, ecc.);
- manca di qualsiasi sistema di riscaldamento;
- i requisiti di superficie e di altezza sono inferiori al 90% di quelli previsti dal vigente Regolamento d'igiene;
- il rapporto di areazione e di illuminazione dei locali è inferiore del 70% di quelli previsti dal vigente Regolamento d'igiene;
- mancano i servizi igienici, l'acqua potabile o uno spazio per il servizio cucina.

L'immobile può inoltre essere dichiarato inagibile, a seguito dell'accertamento di importanti condizioni di degrado fisico sopravvenuto.

Nel caso in cui il Comune, anche sentito il parere o su richiesta del Comando dei Vigili del Fuoco e/o dell'ATS competente, certifichi il venir meno dei requisiti igienico-sanitari e/o strutturali e/o impiantistici e/o di sicurezza antincendio, emetterà la relativa certificazione di inagibilità e l'alloggio potrà essere riutilizzato solo dopo idonei interventi edilizi e in seguito alla presentazione di segnalazione certificata di agibilità.

2. Modalità di presentazione dell'istanza

L'istanza deve essere presentata, attraverso posta elettronica certificata, a Regione Lombardia e deve contenere:

- Dichiarazione di inagibilità dell'intero immobile;
- Relazione illustrativa;
- Relazione tecnica.

L'istanza dovrà inoltre includere l'impegno, assunto con apposita delibera di Giunta comunale, a destinare i proventi derivanti da ogni eventuale alienazione o valorizzazione, a favore di interventi volti a mantenere o incrementare il patrimonio destinato a servizi abitativi pubblici, ai sensi dell'art. 27 bis della l.r. 16 del 2016.

2.1 Dichiarazione di inagibilità

La dichiarazione di inagibilità deve riguardare l'intero immobile (non le singole unità immobiliari), per un periodo continuativo di almeno cinque anni. Nella dichiarazione devono essere indicate le motivazioni, ai sensi delle norme vigenti, che hanno portato all'inagibilità dell'immobile.

2.2 Relazione illustrativa

La relazione illustrativa deve contenere la descrizione del Comune e dell'ambito territoriale in cui si trova l'immobile, oltre a tutti quegli elementi che consentono agli uffici regionali la valutazione dell'istanza:

1. La quantificazione del patrimonio destinato a SAP di proprietà dell'ente e di quelli disponibili nell'Ambito territoriale di riferimento, alla data del 27/07/2016 e dell'istanza (si ricorda l'obbligo informativo per quanto riguarda l'anagrafe regionale del patrimonio destinato a SAP, il cui mancato aggiornamento rende improcedibile la richiesta);
2. La valutazione del fabbisogno abitativo a livello comunale e di ambito, anche in relazione alla classe di fabbisogno a cui appartiene il Comune in oggetto, sulla base della classificazione regionale vigente, ai sensi della programmazione regionale dei servizi abitativi.
3. Eventuali finanziamenti pubblici erogati all'Ente proprietario per la costruzione e la manutenzione delle unità abitative destinate a SAP presenti nell'immobile dichiarato inagibile oggetto dell'istanza e del restante patrimonio di proprietà, negli ultimi otto anni.

2.3 Relazione tecnica

La relazione tecnica serve a focalizzare l'attenzione sull'immobile oggetto dell'istanza, descrivendone le trasformazioni che sono avvenute nel corso degli anni. Sarà necessario, quindi, soffermarsi sulla storia dell'immobile, dall'anno di costruzione allo stato attuale, anche mediante l'utilizzo di documentazione fotografica che ben illustri lo stato manutentivo e di conservazione dell'immobile.

La relazione dovrà esplicitare, inoltre, le motivazioni che hanno portato alla richiesta di decadenza del vincolo di destinazione a SAP e che impediscono di procedere al recupero dei suddetti alloggi, sia allo stato attuale che in futuro. Tali motivazioni possono essere relative, a titolo di esempio:

- Alla mancanza delle risorse necessarie ad attuare gli interventi finalizzati al ripristino dell'agibilità dell'immobile, sia che derivino da appositi finanziamenti regionali e statali, sia che siano in diretta disponibilità dell'ente proprietario o che derivino da processi di valorizzazione del patrimonio di proprietà dell'ente;
- Ad esigenze di razionalizzazione ed economicità di gestione del patrimonio, attraverso la dimostrazione del carattere non remunerativo della messa in atto dei necessari interventi di riqualificazione delle unità immobiliari, anche attraverso le stime indicative del costo dei lavori di manutenzione e del valore futuro dell'immobile oggetto di intervento;
- Alle modalità adottate per soddisfare il fabbisogno rilevato nel Comune e nell'ambito territoriale in cui si trova l'immobile, con riferimento anche alle misure di welfare abitativo adottate e alle risorse utilizzate.

La relazione dovrà contenere, inoltre, qualora già prevista, le modalità di trasformazione degli alloggi previste dopo la decadenza del vincolo (ad esempio vendita o mantenimento in proprietà, destinazione d'uso prevista, ecc...) e, in ogni caso, l'impegno alla destinazione dei proventi derivanti da ogni eventuale alienazione o valorizzazione delle unità abitative non più sottoposte a vincolo, assunto con apposita delibera di Giunta comunale. Tali proventi devono essere investiti a favore di interventi volti a mantenere o incrementare il patrimonio destinato a servizi abitativi pubblici, ai sensi dell'art. 27 bis della l.r. 16 del 2016.

3. Criteri di valutazione e accoglimento dell'istanza

Il dirigente della competente struttura regionale adotta i provvedimenti necessari per la decadenza dal vincolo di destinazione a Servizi Abitativi Pubblici degli alloggi compresi nei fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili, a seguito di apposita istruttoria della documentazione presentata dall'ente proprietario, secondo i criteri di valutazione successivamente specificati.

L'istanza, redatta con le modalità indicate nel presente documento, deve essere corredata della prevista documentazione, dalla quale risulti la sussistenza dei requisiti e delle condizioni richiesti per l'adozione del provvedimento. Data la complessità dell'istruttoria, il termine per la conclusione del procedimento è stabilito in sessanta giorni e decorre dal ricevimento dell'istanza.

Presenza di finanziamenti pubblici

L'istanza non potrà essere accolta, nel caso in cui l'ente proprietario dell'immobile abbia beneficiato di finanziamenti pubblici per finalità di manutenzione dell'immobile o di singole unità immobiliari in esso presenti, oggetto dell'istanza, nei precedenti otto anni.

Nel caso in cui l'ente proprietario abbia ricevuto finanziamenti, di qualunque provenienza, destinati alla riqualificazione del patrimonio destinato a Servizi Abitativi Pubblici, dovrà dettagliare le ragioni che hanno portato a interventi sul restante patrimonio.

Stato dell'immobile

L'istanza dovrà obbligatoriamente riguardare l'intero immobile, realizzato da almeno 30 anni, e non potrà in alcun modo essere connessa a problematiche che afferiscono esclusivamente ai singoli alloggi.

L'inagibilità deve consistere in un degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente e simile) e/o in un'obsolescenza funzionale, strutturale e tecnologica non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettere a) e b) del D.P.R 380 del 6 giugno 2001, bensì esclusivamente attraverso interventi di restauro e risanamento conservativo e/o ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettere c) e d) del D.P.R 380 del 6 giugno 2001.

A titolo esemplificativo, si fa riferimento a:

- a) fondazioni con gravi lesioni che possono compromettere la stabilità dell'edificio;
- b) strutture orizzontali (solai e tetto di copertura) con gravi lesioni che possono costituire pericolo a cose o persone, con rischi di crollo;
- c) strutture di collegamento e strutture verticali (muri perimetrali o di confine) con gravi lesioni che possono costituire pericolo e possono far presagire danni a cose o persone, con rischi di crollo parziale o totale;
- d) edifici per i quali è stata emessa ordinanza sindacale di demolizione o ripristino atta ad evitare danni a cose o persone;
- e) edifici che per le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche di fatiscenza non siano più compatibili all'uso per il quale erano destinati.

Si specifica che la mera condizione di inutilizzo o di mancato allacciamento agli impianti e alle reti dei servizi non può essere considerata motivazione sufficiente all'accoglimento dell'istanza.

Si ribadisce, inoltre, che la dichiarazione di inagibilità deve riguardare l'intero immobile per un periodo continuativo di almeno cinque anni, ai sensi della l.r. 16/2016, art. 27 bis, c. 1.

Fabbisogno abitativo

Si considerano “a fabbisogno elevato”, a cui conseguentemente non si applica quanto previsto dall’art. 27 bis, i comuni inseriti nelle classi: Acuto, Da Capoluogo, Critico, Elevato, In Aumento, ai sensi del Programma Regionale di Edilizia Residenziale Pubblica 2014-2016 (DCR 30 luglio 2014, n. 456), allegato “Classificazione dei comuni per intensità di fabbisogno abitativo”.

Ai sensi della l.r. 16/2016, art. 27 bis, la valutazione dell’istanza deve tenere conto della classe di fabbisogno abitativo non elevato, del numero di abitanti del comune, dell’offerta abitativa nel comune e nell’ambito territoriale di riferimento.

A tal fine verranno valutati il numero di alloggi messi a bando negli ultimi tre anni nel comune e nell’ambito e la percentuale di assegnazioni, l’analisi del fabbisogno contenuto nel piano annuale, le misure di welfare abitativo adottate e il relativo grado di partecipazione, la capacità del comune di soddisfare il fabbisogno rilevato.