

Codice A2201A

D.D. 13 marzo 2026, n. 331

DL n. 47/2014 conv. Legge 23 maggio 2014 n. 80 e Decreto Interministeriale 24 febbraio 2015. Procedure di alienazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica. Assenso regionale per la conseguente approvazione dal competente organo dell'ente proprietario del Piano di vendite alloggi Comune di Rivalta di Torino (TO) - Via Orsini.



ATTO DD 331/A2201A/2026

DEL 13/03/2026

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

A22000 – WELFARE

A2201A - Politiche di welfare abitativo

OGGETTO: DL n. 47/2014 conv. Legge 23 maggio 2014 n. 80 e Decreto Interministeriale 24 febbraio 2015. Procedure di alienazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica. Assenso regionale per la conseguente approvazione dal competente organo dell'ente proprietario del Piano di vendite alloggi Comune di Rivalta di Torino (TO) – Via Orsini.

Premesso che:

- l'art. 3, comma 1, lettera a) del Decreto Legge 28 marzo 2014, n. 47, convertito con modificazioni dalla Legge 23 maggio 2014, n. 80, recante *“Misure urgenti per l'emergenza abitativa, per il mercato delle costruzioni e per Expo 2015”* ha disposto che il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, il Ministero dell'Economia e delle Finanze e in Ministero per gli Affari Regionali e le Autonomie, previa intesa della Conferenza Unificata, approvassero con Decreto le procedure di alienazione degli immobili di proprietà dei Comuni, degli Enti Pubblici anche territoriali, nonché degli Istituti Autonomi per le Case Popolari comunque denominati, anche in deroga alle disposizioni procedurali previste dalla Legge 24 dicembre 1993, n. 560;

- il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, con Decreto 24 febbraio 2015, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 115 del 20 maggio 2015, ha disciplinato le *“Procedure di alienazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica”*, in attuazione della sopra citata disposizione di Legge;

- l'art. 1, comma 1, del sopra citato Decreto Ministeriale, recante *“Procedure di alienazione”*, stabilisce che *“I comuni, gli enti pubblici anche territoriali, gli istituti autonomi per le case popolari comunque denominati, in coerenza con i programmi regionali finalizzati a soddisfare il fabbisogno abitativo, procedono all'alienazione di unità immobiliari per esigenze connesse ad una più razionale ed economica gestione del patrimonio. A tal fine gli enti proprietari predispongono, entro quattro mesi dalla data di pubblicazione del presente decreto sulla Gazzetta Ufficiale, specifici programmi di alienazione. I programmi, adottati secondo le procedure ed i criteri di cui al presente decreto, sono approvati dal competente organo dell'ente proprietario, previo formale assenso della regione. Decorso inutilmente il termine di quarantacinque giorni, l'assenso della*

regione si intende reso. I programmi sono trasmessi al Ministero delle infrastrutture e dei trasporti e alla regione competente”;

- l'art. 1, comma 3, del medesimo Decreto Ministeriale stabilisce, inoltre, che *“Dovrà essere favorita, altresì, la dismissione di quegli alloggi i cui oneri di manutenzione e/o ristrutturazione siano dichiarati insostenibili dall'ente proprietario sulla base di una stima documentata dei relativi costi da trasmettere alla regione competente”.*

Richiamata la Deliberazione della Giunta del Comune di Rivalta di Torino (TO) n. 24 del 04/02/2026 ad oggetto *“Immobile di proprietà comunale ubicato in via Orsini (alloggi ERPS): atto di indirizzo per l'alienazione ai sensi della L. 80/2014 - presa d'atto perizia di stima”* con la quale veniva deliberato di dare mandato al Dirigente del Settore Servizi Tecnici del Comune di Rivalta di procedere all'avvio della procedura di alienazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata relativo all'immobile sito in Via Orsini, identificato al catasto fabbricati foglio 20 mappale 826, sub 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 (10 alloggi ERPS) ai sensi degli artt. 1 e 2 della L. 23 maggio 2014, n. 80;

Vista la nota prot. 4621 del 10/02/2026 pervenuta dal Comune di Rivalta di Torino (TO), acquisita agli atti con prot. 3353 del 10/02/2026, con cui tale Ente trasmetteva la sopra citata Deliberazione della Giunta Comunale n. 24 del 04/02/2026 unitamente ad una Relazione descrittiva degli immobili oggetto di alienazione, contenente stima dei costi di ristrutturazione, per comunicare a Regione Piemonte l'intenzione di avviare la procedura di alienazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica (ERP) relativamente alle 10 unità immobiliari sopra menzionate ai sensi dell'art. 1, comma 1 del Decreto Ministeriale 24 febbraio 2015;

Preso atto che:

- il complesso residenziale in oggetto risulta essere di proprietà del Comune di Rivalta di Torino (TO) e assegnato in gestione all'Istituto Autonomo Case Popolari (IACP), divenuto poi Agenzia Territoriale per la Casa del Piemonte Centrale (ATC);

- Regione Piemonte con DGR n. 6040 del 16/04/1980 e DGR n. 1601 del 06/04/1983 ha concesso al Comune di Rivalta di Torino un contributo complessivo di Euro 185.924,48 (Lire 360.000.000) per il recupero edilizio dei n. 10 alloggi presenti nell'immobile, Programma di Intervento P.I. n. 2103, a valere sui fondi di cui alla Legge 457/78;

- con nota comunale prot. n. 6518/61 del 14/03/2013, a seguito di un progressivo peggioramento dello stato manutentivo, il Dirigente del Settore Politiche del Territorio e dell'Ambiente ha dichiarato l'inagibilità dei n. 10 alloggi di via Orsini per la mancanza dei requisiti igienico sanitari e conseguentemente le famiglie ivi residenti sono state ricollocate in altri alloggi ERPS posti sul territorio comunale;

- con nota comunale prot. n. 3123/64 del 11/12/2015 il Comune di Rivalta di Torino ha fatto richiesta a Regione Piemonte di un assestamento in riduzione del Programma relativo al finanziamento assegnato dell'intervento P.I. n. 2103 per il recupero edilizio degli alloggi presenti nell'immobile sito in Via Orsini, riducendone il numero degli alloggi da 10 a 4 alloggi da destinare ad ERPS, garantendo annesse cantine e relativi box auto posti nel piano interrato, al fine di promuovere il coinvolgimento di un operatore privato in grado di sostenere il significativo costo di ristrutturazione dell'intero complesso;

- con nota regionale prot. n. 47777 del 29/12/2015 Regione Piemonte ha comunicato di condividere

la proposta avanzata dal Comune di Rivalta subordinando l'iniziativa all'approvazione di una Variante al PRGC che vincoli, tra l'altro, il mantenimento di n. 4 alloggi per l'edilizia sociale sovvenzionata con annesse cantine e box auto interrati;

- con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 3 del 22/03/2017 il Comune di Rivalta di Torino ha approvato la Variante Urbanistica n. 8 e contestuale Piano Particolareggiato PP1;

- Regione Piemonte con DD n. 115 del 15/02/2018 ha pertanto approvato l'asestamento del Programma di Intervento P.I. n. 2103 mediante la riduzione da numero 10 alloggi a numero 4 alloggi con relative cantine e box auto da destinare ad alloggi di edilizia sociale sovvenzionata, stabilendo, al punto due della medesima, che *"a seguito della conclusione dell'intervento di riqualificazione il Comune di Rivalta dovrà attestare al competente Settore regionale il rispetto del valore delle nuove unità abitative prese in carico al patrimonio comunale (...)".*

Considerato che:

- l'intervento di riqualificazione urbanistica ed edilizia del fabbricato in oggetto di cui alla Variante Urbanistica n. 8/2017 e contestuale Piano Particolareggiato PP1 e successiva Variante approvata con DGC n. 153 del 31/07/2019, non è stato avviato per mancanza di interesse da parte di operatori privati;

- non risultando verificate le condizioni di cui al punto 2) della sopra citata DD 115 del 15/02/2018 relative alla conclusione dell'intervento, è da ritenersi inefficace l'asestamento in riduzione del numero di alloggi da destinare ad edilizia sociale sovvenzionata da n. 10 a n. 4 con annesse cantine e box auto interrati.

Preso atto che dalla documentazione inviata dal Comune di Rivalta di Torino (TO) con nota prot. 4621 del 10/02/2026, acquisita agli atti con prot. 3353 del 10/02/2026, si rileva la sussistenza delle condizioni per l'alienazione previste nell'art. 1, comma 3 del Decreto Ministeriale 24 febbraio 2015 per esigenze connesse ad una più razionale gestione del patrimonio (*alloggi i cui oneri di manutenzione e/o ristrutturazione siano dichiarati insostenibili dall'ente proprietario sulla base di una stima documentata dei relativi costi da trasmettere alla regione competente*);

Preso atto che dalla Relazione Illustrativa - Perizia di stima inerente l'immobile residenziale di via Orsini (n. 10 alloggi ERPS), redatta dall'ufficio Tecnico Comunale, si evince che *"in relazione all'avanzato stato di degrado del fabbricato, dichiarato inagibile da quasi 13 anni, il costo di ristrutturazione è quantificato in € 1.326.000,00 (solo lavori) e in via approssimativa il Q.T.E. a € 2.000.000,00"*;

Preso atto che il suddetto impegno economico per la riqualificazione del complesso residenziale dei n. 10 alloggi ERPS è stato dichiarato dal Comune di Rivalta *"insostenibile per l'Ente e pertanto l'alienazione si configura come l'unica opportunità per il recupero del fabbricato con il coinvolgimento di un operatore privato in grado di sostenere i significativi costi di recupero"*;

Considerato infine che l'art. 1, comma 4, del Decreto Ministeriale 24 febbraio 2015 prevede che *"le risorse derivanti dalle alienazioni previste dai programmi (...) restano nella disponibilità degli enti proprietari e sono destinate (...) all'attuazione di un programma straordinario di recupero e razionalizzazione del patrimonio esistente, di acquisto e, solo in mancanza di adeguata offerta di mercato, di realizzazione di nuovi alloggi"*;

Dato atto che la presente determinazioni non è soggetta alla pubblicazione di cui all'art. 26 del

D.Lgs. n. 33/2013 e s.m.i.;

Attestata l'assenza degli effetti diretti e indiretti del presente provvedimento sulla situazione economico finanziaria e sul patrimonio regionale;

Attestata la regolarità amministrativa del presente provvedimento ai sensi della DGR 8-8111 del 25/01/2024;

LA DIRIGENTE

Richiamati i seguenti riferimenti normativi:

- il Decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165 "Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle pubbliche amministrazioni";
- la L.R. 28 luglio 2008, n. 23 "Disciplina dell'organizzazione degli uffici regionali e disposizioni concernenti la dirigenza ed il personale";
- l'art. 3, comma 1, lettera a) del Decreto Legge 28 marzo 2014, n. 47, convertito con modificazioni dalla Legge 23 maggio 2014, n. 80, recante "Misure urgenti per l'emergenza abitativa, per il mercato delle costruzioni e per Expo 2015";
- il Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 24 febbraio 2015, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 115 del 20 maggio 2015 "Procedure di alienazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica";
- l'art. 38 bis della L.R. 17 febbraio 2010, n. 3 "Norme in materia di edilizia sociale", come modificata dalla L.R. n. 27 febbraio 2024, n. 2.;

DETERMINA

Per le motivazioni espresse in premessa:

- di prendere atto dell'elenco delle unità immobiliari ERPS oggetto di alienazione site nel Comune di Rivalta di Torino (TO) in Via Orsini – immobile identificato al catasto fabbricati al foglio 20 mappale 826 consistente in 10 unità immobiliari di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata (da sub. 9 a sub. 18) come da elenco allegato alla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 24 del 04/02/2026 ad oggetto *“Immobile di proprietà comunale ubicato in via Orsini (alloggi ERPS): atto di indirizzo per l'alienazione ai sensi della L. 80/2014 - presa d'atto perizia di stima”*;

- di assentire a tale Programma di Alienazione per la conseguente approvazione da parte del competente organo dell'ente proprietario e successiva trasmissione al Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti nonché alla Regione Piemonte.

Ai sensi dell'art. 1, comma 4, del Decreto Ministeriale 24 febbraio 2015 le risorse derivanti dalle alienazioni previste dai programmi restano nella disponibilità degli enti proprietari e sono destinate all'attuazione di un programma straordinario di recupero e razionalizzazione del patrimonio esistente, di acquisto e, solo in mancanza di adeguata offerta di mercato, di realizzazione di nuovi alloggi.

Ad avvenuta alienazione dell'immobile, ai sensi dell'art. 1, comma 5, del medesimo Decreto, il Comune di Rivalta di Torino dovrà darne comunicazione a Regione Piemonte.

Ai sensi dell'art. 2, comma 17, del medesimo Decreto la Regione Piemonte provvederà

annualmente alla rilevazione dello stato di attuazione del programma di alienazione, sui proventi derivanti dalla vendita e sul loro reimpiego.

Avverso la presente determinazione è ammesso ricorso giurisdizionale avanti al TAR entro 60 giorni dalla data di comunicazione o piena conoscenza dell'atto, ovvero ricorso straordinario al Capo dello Stato entro 120 giorni dalla suddetta data, ovvero l'azione innanzi al Giudice ordinario, per tutelare un diretto soggettivo, entro il termine di prescrizione previsto dal Codice Civile.

La presente determinazione sarà pubblicata sul BU della Regione Piemonte ai sensi dell'articolo 61 dello Statuto e dell'articolo 5 della legge regionale n. 22/2010.

LA DIRIGENTE (A2201A - Politiche di welfare abitativo)
Firmato digitalmente da Anna Palazzi