

Deliberazione della Giunta Regionale 12 ottobre 2026, n. 16-3169

L.R. n. 3/2010, art. 22 ter. Individuazione dei criteri di determinazione della procedura di espropriazione per pubblica utilità di alloggi scadenti.



Seduta N° 194

Adunanza 12 OTTOBRE 2026

Il giorno 12 del mese di ottobre duemilaventisei alle ore 10:30 si è svolta la seduta della Giunta regionale in via ordinaria, in modalità mista, in deroga al Regolamento della Giunta regionale con l'intervento di Maurizio Raffaello Marrone Vicepresidente e degli Assessori Enrico Bussalino, Daniela Cameroni, Marina Chiarelli, Marco Gabusi, Marco Gallo, Matteo Marnati, Andrea Tronzano, Gian Luca Vignale con l'assistenza di Guido Odicino nelle funzioni di Segretario Verbalizzante.

Assenti, per giustificati motivi: il Presidente Alberto CIRIO, gli Assessori Paolo BONGIOANNI - Federico RIBOLDI

DGR 16-3169/2026/XII

OGGETTO:

L.R. n. 3/2010, art. 22 ter. Individuazione dei criteri di determinazione della procedura di espropriazione per pubblica utilità di alloggi scadenti.

A relazione di: Marrone, Bussalino

Premesso che:

l'articolo 22 ter della legge regionale 17 febbraio 2010, n. 3 (Norma in materia di edilizia sociale), come integrata dall'articolo 73 della legge regionale 8 luglio 2025, n. 9 (Legge annuale di riordino dell'ordinamento regionale. Anno 2025), disciplina l'espropriazione per pubblica utilità di alloggi scadenti;

il comma 1 del sopra citato art. 22 ter della L.R. n. 3/2010 stabilisce che "Ai fini del contrasto all'emergenza abitativa e della riqualificazione del territorio nonché per rafforzare interventi in materia di edilizia sociale, la Regione può disporre, nel rispetto della Costituzione, della legge regionale 17 marzo 2023, n. 4 (Norme regionali in materia di espropriazione per pubblica utilità. Modifiche alla legge regionale 26 gennaio 2009, n. 2 'Norme in materia di sicurezza nella pratica degli sport montani invernali ed estivi e disciplina dell'attività di volo in zone di montagna') e dei principi contenuti nel decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n.327 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità), l'espropriazione per pubblica utilità dei beni immobili locati, regolarmente o irregolarmente, ad uso abitativo oggetto o luogo di condotte di reato imputabili alla proprietà di cui agli articoli 270 bis, 648 bis, 648 ter.1 del codice penale, all'articolo 12 del decreto legislativo 25 luglio 1998, n. 286 (Testo unico delle disposizioni concernenti la disciplina dell'immigrazione e norme sulla condizione dello straniero), all'articolo 3 della legge 20 febbraio 1958, n. 75 (Abolizione della regolamentazione della prostituzione e lotta contro lo sfruttamento della prostituzione altrui),

all'articolo 73 del decreto del Presidente della Repubblica 9 ottobre 1990, n. 309 (Testo unico delle leggi in materia di disciplina degli stupefacenti e sostanze psicotrope, prevenzione, cura e riabilitazione dei relativi stati di tossicodipendenza) e in stato di conservazione scadente, secondo la definizione fondata su parametri tecnici oggettivi e la procedura amministrativa di certificazione di cui all'articolo 8, comma 1, lettera d). La proprietà degli immobili di cui al primo periodo è conferita al patrimonio disponibile per l'edilizia residenziale pubblica dell'agenzia territoriale per la casa competente per territorio, a carico della quale sono posti i relativi oneri”;

il comma 2 dello stesso art. 22 ter della L.R. n. 3/2010 stabilisce che “La Giunta regionale, con propria deliberazione, sentita la commissione consiliare competente, individua i criteri di determinazione della procedura di cui al comma 1”;

la legge regionale 17 marzo 2023, n. 4 “Norme regionali in materia di espropriazione per pubblica utilità. Modifiche alla legge regionale 26 gennaio 2009, n. 2 (Norme in materia di sicurezza nella pratica degli sport montani invernali ed estivi e disciplina dell'attività di volo in zone di montagna)” stabilisce, all'art. 1, che “La Regione, con la presente legge, nel rispetto della Costituzione e dei principi contenuti nel decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità), di seguito TUE, nonché di quelli desumibili dalle leggi statali, ai sensi dell'articolo 1, comma 3, della legge 5 giugno 2003, n. 131 (Disposizioni per l'adeguamento dell'ordinamento della Repubblica alla legge costituzionale 18 ottobre 2001, n. 3), disciplina l'espropriazione, anche a favore di soggetti privati, dei beni immobili o di diritti relativi ad immobili, anche se non sia prevista la loro materiale modificazione o trasformazione, per l'esecuzione nel territorio regionale di opere pubbliche o di pubblica utilità non attribuite alla competenza delle amministrazioni statali” e che “Per quanto non disciplinato dalla presente legge, si applicano le disposizioni del TUE”.

Richiamato il DPR 8 giugno 2001, n. 327 e s.m.i. (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità), di seguito TUE, il quale disciplina compiutamente il procedimento espropriativo. In particolare:

ai sensi del comma 1 dell'art. 6 (Regole generali sulla competenza) “L'autorità competente alla realizzazione di un'opera pubblica o di pubblica utilità è anche competente all'emanazione degli atti del procedimento espropriativo che si renda necessario”;

ai sensi del comma 2 dell'art. 6 “Le amministrazioni statali, le Regioni, le Province, i Comuni e gli altri Enti pubblici individuano ed organizzano l'ufficio espropriazioni ovvero attribuiscono i relativi poteri ad un ufficio già esistente”;

ai sensi del comma 1 dell'art. 8 (Le fasi del procedimento espropriativo) “Il decreto di esproprio può essere emanato qualora:

- a) l'opera da realizzare sia prevista nello strumento urbanistico generale, o in un atto di natura ed efficacia equivalente, e sul bene da espropriare sia stato apposto il vincolo preordinato all'esproprio;
- b) vi sia stata la dichiarazione di pubblica utilità;
- c) sia stata determinata, anche se in via provvisoria, l'indennità di esproprio”.

Atteso che la legge regionale 17 febbraio 2010, n. 3 (Norme in materia di edilizia sociale):

- al comma 2 dell'art. 28 (Agenzie Territoriali per la Casa) definisce le ATC “enti pubblici di servizio, non economici, ausiliari della Regione, dotati di autonomia organizzativa, patrimoniale, amministrativa, contabile, attuano e gestiscono il patrimonio di edilizia sociale ed esercitano le funzioni loro attribuite ai sensi della presente legge con competenza estesa al rispettivo ambito territoriale”;

- al comma 2 dell'art. 29 (Competenze delle ATC) stabilisce che "... Le ATC attuano inoltre interventi finalizzati all'incremento, al recupero ed alla conservazione del patrimonio di edilizia sociale e dei relativi servizi, anche attraverso processi di riqualificazione urbana ...".

Dato atto che dall'istruttoria del Settore "Rapporti con le autonomie locali, elezioni e referendum, polizia locale e sicurezza integrata, espropri-usi civici" della "Direzione della Giunta regionale" e del Settore "Politiche di welfare abitativo" della "Direzione welfare" risulta quanto segue:

sono stati elaborati i criteri di determinazione della procedura di espropriazione per pubblica utilità di alloggi in stato di conservazione scadente oggetto o luogo di condotte di reato imputabili alla proprietà di cui al citato art. 22 ter della L.R. n. 3/2010, in considerazione delle norme sopra richiamate, contenuti nell'allegato alla presente deliberazione;

tali criteri in particolare prevedono quanto segue:

- è opportuno individuare le Agenzie Territoriali per la Casa (ATC) quali enti che esercitano la potestà espropriativa di cui all'art. 22 ter della L.R. n. 3/2010, in quanto:

- 1) soggetti competenti per la realizzazione dell'opera di interesse pubblico, consistente nella riqualificazione del bene espropriato per le finalità dell'edilizia sociale, in coerenza con l'art. 6, comma 1, del TUE;
- 2) soggetti destinatari della titolarità dei beni espropriati, ai sensi dell'art. 22 ter della L.R. n. 3/2010;
- 3) enti pubblici di servizio ausiliari della Regione, ai sensi dell'art. 28, comma 2, della L.R. n. 3/2010, in coerenza con l'art. 6, comma 2, del TUE;

- costituiscono presupposti indispensabili per l'avvio del procedimento di espropriazione:

- 1) la sentenza o il decreto definitivi di condanna a carico del proprietario dell'immobile per i reati di cui al comma 1 dell'articolo 22 ter della l.r. n. 3/2010, ai fini della certezza del reato;
- 2) la connessione tra il reato e l'immobile locato, come previsto dall'art. 22 ter della L.R. n 3/2010;
- 3) la certificazione dello stato di conservazione scadente dell'immobile, come previsto dall'art. 22 ter della L.R. n 3/2010, da effettuarsi da parte del Comune, ai sensi dell'articolo 8, comma 1, lettera d), della L.R. n. 3/2010;

- è opportuno prevedere, quale presupposto per l'avvio del procedimento di espropriazione, una valutazione di ordine sociale (fabbisogno di alloggi di edilizia sociale rispetto alla localizzazione dell'immobile "*oggetto o luogo di condotte di reato*") ed economico (costi connessi all'esproprio e al recupero dell'immobile);

- ai sensi del citato TUE sono indicati i seguenti adempimenti delle ATC in quanto soggetti esproprianti:

- 1) l'indizione della conferenza dei servizi per l'approvazione del progetto ai fini della dichiarazione di pubblica utilità e contestuale apposizione del vincolo preordinato all'esproprio (artt. 9 – 10 – 11 – 12 e 16, comma 4);
- 2) la notifica dell'esito della conferenza dei servizi agli aventi diritto (art. 17, comma 2), dando atto che sarà richiesto il decreto di esproprio e indicando anche le indennità offerte a titolo provvisorio quantificate, per l'urgenza (artt. 20 e 22);
- 3) l'emanazione del provvedimento di esproprio (artt. 22 e 23);
- 4) l'esecuzione del provvedimento di esproprio con notifica agli interessati con indicazione della data di sopralluogo e successive operazioni di immissione nel possesso (art. 24);
- 5) l'emanazione del provvedimento per il pagamento e/o il versamento delle indennità provvisorie alla Cassa Depositi e Prestiti (artt. 20, comma 14 – 22, comma 3 e 26, comma 1);

- 6) il pagamento delle indennità provvisorie accettate e/o il versamento alla Cassa Depositi e Prestiti di quelle rifiutate dagli aventi diritto (art. 26, comma 10);
- 7) in caso di rifiuto delle indennità provvisorie da parte degli aventi diritto, la richiesta alla Commissione Provinciale Espropri competente per territorio di determinazione delle indennità definitive di esproprio (artt. 21, comma 15, e 22, comma 5);
- 8) notifica della Delibera della Commissione Provinciale Espropri competente per territorio agli aventi diritto (art. 27, comma 1);
- 9) pagamento delle indennità definitive accettate e/o il versamento alla Cassa Depositi e Prestiti di quelle rifiutate (art. 27, comma 2);

- l'ATC competente per territorio è "beneficiario dell'espropriazione", secondo quanto previsto dall'art. 22 ter della L.R. n. 3/2010 e dall'art. 3, comma 1, lett. c), del DPR 327/2001;

- l'ATC competente per territorio pone in essere tutte le azioni necessarie a rendere l'unità immobiliare espropriata disponibile per l'assegnazione, secondo il principio del rafforzamento degli interventi in materia di edilizia sociale indicato dall'art. 22 ter della L.R. n. 3/2010;

- è opportuno prevedere che le ATC possano adottare tutte le iniziative necessarie ai fini della migliore attuazione delle disposizioni di cui all'art. 22 ter della L.R. n. 3/2010, tra cui l'attivazione da parte dei Comuni, delle Circoscrizioni, delle Procure della Repubblica e dei Tribunali competenti per territorio di flussi conoscitivi verso le ATC stesse degli immobili che, per stato ed uso, costituiscono fonte di radicato degrado e allarme sociale, ai fini della restituzione degli spazi alle esigenze della collettività, in relazione alla sentenza o al decreto definitivi di condanna.

Dato atto che sui criteri di cui al presente provvedimento sono state informate le ATC.

Preso atto che sui presenti criteri ha espresso parere favorevole la Commissione consiliare competente (nella seduta del 30 settembre 2026), ai sensi dell'art. 22 ter, comma 2, della L.R. n. 3/2010.

Ritenuto, alla luce delle risultanze istruttorie sopra esposte, di individuare, ai sensi del comma 2 dell'art. 22 ter della L.R. n. 3/2010, i predetti criteri di determinazione della procedura di espropriazione per pubblica utilità di alloggi in stato di conservazione scadente oggetto o luogo di condotte di reato imputabili alla proprietà (L.R. 3/2010, art. 22 ter), di cui all'allegato alla presente deliberazione parte integrante e sostanziale della medesima.

Attestato che, ai sensi della DGR n. 8-8111 del 25 gennaio 2024 ed in esito all'istruttoria sopra richiamata, il presente provvedimento non comporta effetti contabili diretti né effetti prospettici sulla gestione finanziaria, economica e patrimoniale della Regione Piemonte, in quanto gli oneri finanziari connessi alle procedure di esproprio sono posti in carico alle Agenzie Territoriali per la Casa.

Attestata la regolarità amministrativa del presente provvedimento ai sensi della DGR n. 8-8111 del 25 gennaio 2024.

La Giunta Regionale, con voto unanime, espresso nelle forme di legge,

delibera

di individuare, ai sensi dell'articolo 22 ter della legge regionale 17 febbraio 2010, n. 3, i criteri di determinazione della procedura di espropriazione per pubblica utilità di alloggi in stato di

conservazione scadente oggetto o luogo di condotte di reato imputabili alla proprietà, di cui all'allegato alla presente deliberazione parte integrante e sostanziale della stessa.

Il presente provvedimento non comporta effetti contabili diretti né effetti prospettici sulla gestione finanziaria, economica e patrimoniale della Regione Piemonte, come in premessa attestato.

La presente deliberazione sarà pubblicata sul B.U. della Regione Piemonte, ai sensi dell'art. 61 dello Statuto e dell'art. 5 della L.R. n. 22/2010.

Sono parte integrante del presente provvedimento gli allegati riportati a seguire ¹, archiviati come file separati dal testo del provvedimento sopra riportato:

DGR-3169-2026-All_1-2026.10.01_Disciplinare_espropri_DEF_Allegato.pdf

1.



Allegato

¹ L'impronta degli allegati rappresentata nel timbro digitale QRCode in elenco è quella dei file pre-esistenti alla firma digitale con cui è stato adottato il provvedimento

Allegato

CRITERI DI DETERMINAZIONE DELLA PROCEDURA DI ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITA' DI ALLOGGI SCADENTI (L.R. n. 3/2010, art. 22 ter)

ENTE PUBBLICO COMPETENTE

Le Agenzie Territoriali per la Casa (ATC), enti pubblici ausiliari della Regione ai sensi dell'art. 28, comma 2, della L.R. n. 3/2010, esercitano la potestà espropriativa di cui all'art. 22 ter della L.R. n. 3/2010, in quanto soggetti competenti per la realizzazione dell'opera di interesse pubblico e destinatari della titolarità dei beni espropriati, ai sensi dell'art. 6, commi 1 e 2, del DPR n. 327/2001.

L'ATC competente per territorio è sempre "beneficiario dell'espropriazione" secondo quanto previsto dall'art. 22 ter, comma 1, della l.r. 3/2010, nonché dall'art. 3, comma 1, lett. c), del DPR n. 327/2001.

L'ATC competente per territorio pone in essere tutte le azioni necessarie a rendere l'unità immobiliare espropriata disponibile per l'assegnazione, secondo il principio del rafforzamento degli interventi in materia di edilizia sociale indicato dall'art. 22 ter della L.R. n. 3/2010;

Le ATC possono adottare tutte le iniziative necessarie ai fini della migliore attuazione delle disposizioni di cui all'art. 22 ter della L.R. n. 3/2010, tra cui l'attivazione da parte dei Comuni, delle Circoscrizioni, delle Procure della Repubblica e dei Tribunali competenti per territorio di flussi conoscitivi degli immobili che, per stato ed uso, costituiscono fonte di radicato degrado e allarme sociale, ai fini della restituzione degli spazi alle esigenze della collettività, in relazione alla sentenza o al decreto definitivi di condanna.

PRESUPPOSTI

Costituiscono presupposti indispensabili per l'avvio del procedimento di espropriazione:

- 1) la sentenza o il decreto irrevocabili di condanna a carico del proprietario dell'immobile per i reati di cui al comma 1 dell'articolo 22 ter della l.r. n. 3/2010;
- 2) la connessione tra il reato e l'immobile locato;
- 3) la certificazione dello stato di conservazione scadente, la procedura amministrativa di certificazione di cui all'articolo 8, comma 1, lettera d), della L.R. n. 3/2010.

Costituisce altresì presupposto per l'avvio del procedimento di espropriazione una valutazione di ordine sociale (fabbisogno di alloggi di edilizia sociale rispetto alla localizzazione dell'immobile "*oggetto o luogo di condotte di reato*") ed economico (costi connessi all'esproprio e al recupero dell'immobile).

PROCEDIMENTO

Le ATC esercitano la potestà espropriativa mediante le seguenti azioni:

- indizione della conferenza dei servizi per l'approvazione del progetto ai fini della dichiarazione di pubblica utilità e contestuale apposizione del vincolo preordinato all'esproprio, ai sensi degli articoli 9 – 10 – 11 – 12 e 16 comma 4 del DPR n. 327/2001;
- la notifica dell'esito della conferenza dei servizi agli aventi diritto (ex art. 17 comma 2), dando atto che sarà richiesto il decreto di esproprio e indicando anche le indennità offerte a titolo provvisorio, ai sensi degli articoli 20 e 22 del DPR n. 327/2001;
- emanazione del provvedimento di esproprio ai sensi degli articoli 22 e 23 del DPR 327/2001;
- esecuzione del provvedimento di esproprio con notifica agli interessati con indicazione della data di sopralluogo e successive operazioni di immissione nel possesso, ai sensi dell'articolo 24 del DPR 327/2001;
- emanazione del provvedimento per il pagamento e/o il versamento delle indennità provvisorie alla Cassa Depositi e Prestiti, ai sensi degli articoli 20, comma 14 – 22, comma 3 e 26, comma 1, del DPR 327/2001;
- pagamento delle indennità provvisorie accettate e/o il versamento alla Cassa Depositi e Prestiti di quelle rifiutate dagli aventi diritto, ai sensi dell'articolo 26, comma 10, del DPR 327/2001;
- in caso di rifiuto delle indennità provvisorie da parte degli aventi diritto, richiesta alla Commissione Provinciale Espropri competente per territorio di determinazione delle indennità definitive di esproprio, ai sensi degli articoli 21, comma 15, e 22, comma 5, del DPR 327/2001;
- notifica della Delibera della Commissione agli aventi diritto, ai sensi dell'articolo 27, comma 1, del DPR 327/2001;
- pagamento delle indennità definitive accettate e/o il versamento alla Cassa Depositi e Prestiti di quelle rifiutate, ai sensi dell'articolo 27, comma 2, del DPR 327/2001.

DISPOSIZIONI FINALI

Per quanto non espressamente disciplinato dai presenti criteri, si applicano le disposizioni di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 e s.m.i. (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità), alla legge regionale 17 marzo 2023, n. 4 “Norme regionali in materia di espropriazione per pubblica utilità” e al Codice Civile.