



COMUNE DI PALERMO

AREA DELLA RAGIONERIA GENERALE,
TRIBUTI E PATRIMONIO
Il Ragioniere Generale

C.A.P. 90133

C.F. 80016350821

Via Roma, n. 209 – 90133 PALERMO
Tel. 0917403601 – Fax 0917403699
Sito internet www.comune.palermo.it
E_MAIL ragioneriagenerale@comune.palermo.it

Al Sig. Dirigente del Settore Risorse Immobiliari
Dott. D. Verona

E p.c. Al Sig. Assessore al Bilancio

Al Sig. Segretario Generale

Prot. n.1142651 del 13.09.2018

Oggetto: morosità per quote condominiali e consumi idrici da parte degli inquilini/conduttori degli immobili di proprietà comunale - Direttiva.

Si fa seguito alla pregressa corrispondenza in merito alla problematica in oggetto emarginata ⁽¹⁾ ed alla nota di codesto Settore prot. n. 987458 del 16.07.2018 (**Allegato "C"**), ed al riguardo si osserva quanto segue.

Si condivide la necessità che l’Ufficio debba dotarsi e/o ampliare il software “*per la gestione patrimonio comunale*”, tanto per quanto attiene la gestione degli immobili comunali che per quelli di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP), e a tal fine, si incarica la S.V. di vorrà avviare una proficua interlocuzione con la Sispi volta ad ampliare la gestione del software già in uso da realizzare in ragione delle esigenze rappresentate.

E’, difatti, assolutamente prioritario costruire e aggiornare una banca dati con un adeguato software gestionale che tenga conto complessivamente del Patrimonio dell’Ente, ed in particolare riveli la situazione amministrativa e contabile di ogni immobile.

Non è conforme ai principi di efficienza ed efficacia la circostanza che ancora oggi l’Ufficio proceda al caricamento manuale di 17.000 bollettini postali, sia per il dispendio di tempo e di energie che tale operazione comporta, sia per la percentuale di errori che scaturisce proprio dalla quantità di dati da caricare.

A tal fine, codesto Settore, che gestisce il conto corrente postale dedicato, vorrà anche in questo caso avviare proficue interlocuzioni con Poste Italiane volte alla

⁽¹⁾ Si richiamano, a titolo esemplificativo, le note prott. n. 800006 del 17.05.2018 (**Allegato "A"**) e n. 1003439 del 20.07.2018 (**Allegato "B"**).

trasmissione dei dati, oltre che su cartaceo, anche su formato digitale, onde consentire l'inserimento automatico dei dati suddetti nel software gestionale.

E' ovvio che analoga interlocuzione va avviata con Sispi al fine di gestire eventuali problemi operativi legati, a titolo esemplificativo, alla lettura del file.

Altro aspetto di rilievo è la procedura di compensazione legale dei crediti derivanti sia dalla morosità condominiale in argomento che da quella dei canoni di locazione e/o dell'indennità di occupazione e le altre entrate gestite da codesto Settore. In tal senso, si ribadisce la necessità che si proceda nel rispetto di quanto statuito dall'art. 1246 del Codice Civile, dall'art. 31 del Regolamento sulle Entrate e di quanto oggetto di comunicazione da parte della Ragioneria Generale con la nota prot. n. 1827376 del 05.12.2017.

Anche a tal fine, occorre che codesto Settore si raccordi con la Sispi per l'inserimento delle posizioni debitorie in capo al Settore Risorse Immobiliari nella procedura di compensazione legale.

Infine, per quanto concerne le somme iscritte a ruolo, occorre richiedere all'Agente della Riscossione la situazione della riscossione e delle azioni intraprese volte al recupero del credito, al fine di avere un quadro completo della riscossione ed eventualmente valutare le azioni da intraprendere.

Resta ferma la necessità, in ogni caso, di avviare tempestivamente tutte le iniziative ritenute utili quanto meno per contrastare ed arginare il fenomeno che determina un aggravio per le casse comunali e nel contempo proteso alla salvaguardia del patrimonio immobiliare, come rappresentate nella nota prot. n. 800006 del 17.05.2018 e che qui brevemente si riassumono:

- a) nel caso di immobili occupati abusivamente si può fare ricorso all'avvio delle procedure previste dall'articolo 5 del decreto-legge 28 marzo 2014, n. 47, come convertito in legge 23 maggio 2014, n. 80 (2), a mente del quale "*Chiunque occupa abusivamente un immobile senza titolo non può chiedere la residenza né l'allacciamento a pubblici servizi in relazione all'immobile medesimo e gli atti emessi in violazione di tale divieto sono nulli a tutti gli effetti di legge. A decorrere dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, gli atti aventi ad oggetto l'allacciamento dei servizi di energia elettrica, di gas, di servizi idrici e della telefonia fissa, nelle forme della stipulazione, della volturazione, del rinnovo, sono nulli, e pertanto non possono essere stipulati o comunque adottati, qualora non riportino i dati identificativi del richiedente e il titolo che attesti la proprietà, il regolare possesso o la regolare detenzione dell'unità immobiliare in favore della quale si richiede l'allacciamento. Al fine di consentire ai soggetti somministranti la verifica dei dati dell'utente e il loro inserimento negli atti indicati nel periodo precedente, i richiedenti sono tenuti a consegnare ai soggetti somministranti idonea documentazione relativa al titolo che attesti la proprietà, il regolare possesso o la regolare detenzione dell'unità immobiliare, in originale o copia autentica, o a rilasciare dichiarazione*

(2) Si richiama la circolare n. 1778 del 6 agosto 2014, emanata dal Ministero dell'Interno, ha successivamente chiarito che anche nelle ipotesi dell'iscrizione anagrafica (analogamente a quanto il predetto articolo 5 già prescrive per i contratti relativi alla fornitura di pubblici servizi) sia necessario acquisire la documentazione idonea a dimostrare il titolo di occupazione; e ciò anche attraverso la dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà "corredato da informazioni necessarie ai fini di verificare la veridicità delle informazioni rese". Ne segue che i Comuni, ove non acquisiscano la documentazione comprovante il titolo di occupazione, bensì la predetta dichiarazione sostitutiva, debbano necessariamente informare dell'avvenuta richiesta di residenza in un immobile il proprietario dello stesso, solo così potendo, all'evidenza, "verificare la veridicità delle informazioni rese";

sostitutiva di atto di notorietà ai sensi dell'articolo 47 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445".

Ed ancora le iniziative di cui al comma 1 bis del medesimo art.5 cit., a mente del quale *"I soggetti che occupano abusivamente alloggi di edilizia residenziale pubblica non possono partecipare alle procedure di assegnazione di alloggi della medesima natura per i cinque anni successivi alla data di accertamento dell'occupazione abusiva"*. Ed in ogni caso, trattandosi di immobili occupati abusivamente per i quali non si riscuote alcun canone di locazione e/o indennità di occupazione si ritiene vadano avviate le procedure per lo sgombero;

- b) nel caso di inquilini morosi con rapporti giuridici sorti sulla base dei contratti di locazione, si debbono avviare le procedure per la rescissione del contratto ed il successivo avvio delle procedure di sgombero, oltre quelle si ritiene già avviate per il recupero dei canoni di locazione e di tutte le spese accessorie;

Tra le ulteriori possibili iniziative, si segnala quella prevista dall'art. 63 delle Disposizioni per l'Attuazione del Codice Civile, che al comma 3 prevede la possibilità, in caso di morosità protrattasi per oltre un semestre, di sospendere la fruizione dei servizi comuni suscettibili di godimento reale, a titolo esemplificativo la fornitura idrica. Al riguardo è necessario segnalare che sussiste una giurisprudenza di merito rinvenuta ⁽³⁾, per quanto non costante.

In ultimo, per quanto riguarda il pagamento da parte dell'Amministrazione delle quote condominiali e delle quote acqua in luogo dell'inquilino, si ritiene che, prima di procedere al pagamento, si debbano richiedere all'Amministratore del Condominio, onerato dei compiti previsti dall'art. 1129 e 1130 del Codice Civile, di avviare e/o dare contezza delle procedure di riscossione coattiva intraprese prioritariamente nei confronti degli inquilini morosi.

E' innegabile che tutte le iniziative suindicate sono sicuramente impopolari sotto tutti gli aspetti, ma è pur vero che l'assenza di iniziative, oltre alle evidenti responsabilità in materia di mancato recupero, fa sorgere in capo ai predetti soggetti la certezza dell'impunità che li spinge a reiterare il comportamento lesivo del pubblico erario.

La presente direttiva dispositiva è adottata nella qualità rivestita ed al fine di scongiurare che maturino profili di lesione del pubblico erario, segnalando fin da ora che gli Uffici dello scrivente forniranno a codesto Settore piena collaborazione e supporto, anche in termini di risorse finanziarie.

Sarà cura di codesto Settore redigere periodica relazione sullo stato di realizzazione delle superiori misure e segnalare ognuno dei profili di difficoltà operativa che si incontrassero.

IL RAGIONIERE GENERALE
F.to Dott. Bohuslav Basile

⁽³⁾ Tra gli orientamenti favorevoli si possono citare le sentenze favorevoli Tribunale di Roma con ordinanza del 27.06.2014, Tribunale di Brescia con ordinanze del 17.02.2014 e del 21.05.2014.