



PIANO DI SICUREZZA

CONTRO LE OCCUPAZIONI ABUSIVE

*

allegato al bilancio preventivo 2017

PREMESSA

La L.R. 16/2016 impone l'obbligo di adottare ogni iniziativa volta a prevenire il fenomeno delle occupazioni abusive e ad intervenire immediatamente al fine di salvaguardare la legittima destinazione di ogni singola unità abitativa, anche con intese e collaborazioni con le forze dell'ordine. Fermi restando gli obblighi di denuncia e ogni altra attivazione dell'autorità giudiziaria in sede penale e civile, l'ALER ha il dovere di provvedere ad un costante monitoraggio delle situazioni identificando gli occupanti abusivi.

Ha ribadito la massima attenzione da parte delle ALER verso il fenomeno delle occupazioni abusive prevedendo l'istituzione dell'Osservatorio per la legalità e la trasparenza. Il nuovo organismo, è stato istituito con lo scopo di monitorare le situazioni di illegalità che interessano il patrimonio dell'Azienda con riferimento anche alle occupazioni abusive.

Il nuovo organismo, convocato dal Presidente dell'ALER già nell'anno 2016 , composto dal Presidente stesso, dal Direttore Generale, dai sindaci di Pavia, Lodi, Vigevano, Voghera, Sant'Angelo Lodigiano , dai tre comandanti della polizia locale di Pavia, Lodi, Vigevano , da un rappresentante dei Comitati degli inquilini e da due rappresentanti delle OO.SS (SUNIA E SICET)..

Tramite l'Osservatorio si stanno realizzando accordi di collaborazione con le Istituzioni per il contrasto alle occupazioni abusive con sottoscrizioni di Protocolli d'intesa con le Forze dell'Ordine (Prefettura, Questura, Carabinieri, Polizia Locale) per disporre sempre dell'assistenza nel caso in cui si verificano casi di occupazioni abusive, oltre a concordare con i Comuni interessati procedure che velocizzino la nuova assegnazione di alloggi disponibili per ridurre i pericoli derivanti da alloggi sfitti.

Anche le Direttive Regionali per le ALER della Lombardia approvate con Delibera della Giunta Regionale n. X/1272 del 24/01/2014 e poi confermate nelle direttive per i successivi anni prevedono il costante periodico monitoraggio degli alloggi occupati abusivamente. Le stesse Direttive stabiliscono che l'ALER debba predisporre un Piano per la sicurezza per la prevenzione delle occupazioni abusive da allegare al bilancio aziendale.

Pertanto, viene redatto ai sensi della legge regionale n. 16/2016 e ss.mm.ii. il presente Piano di Sicurezza che analizza le attività svolte per arginare il fenomeno delle occupazioni abusive.

TIPOLOGIE DEL FENOMENO ABUSIVISMO

OCCUPAZIONE ABUSIVA (nel caso che una o più persone occupino un alloggio vuoto compiendo un'effrazione)

MODALITA' OPERATIVE

- Avuta notizia dell'occupazione abusiva, si procede, con un primo tentativo, coinvolgendo eventualmente le Forze dell'Ordine o la Polizia Municipale, ad intimare all'abusivo di lasciare libero immediatamente l'immobile occupato, da persone e cose.
- In caso il tentativo riuscisse si provvederà immediatamente alla sostituzione della serratura d'accesso all'alloggio, intraprendendo altresì iniziative volte a prevenire eventuali successive intrusioni.
- In caso di fallimento, occorrerà sporgere denuncia-querela da parte del Rappresentante Legale dell'Azienda, presso le Forze dell'Ordine competenti. Il verbale così redatto verrà poi trasmesso al procuratore della Repubblica del tribunale competente per territorio.
- Una volta avviata la pratica legale presso la procura, il magistrato fisserà la prima udienza, nella quale verranno ascoltate le parti e fisserà il termine per il rilascio dell'immobile.
- Nel caso in cui l'occupante abusivo non liberasse l'immobile entro il termine stabilito, verrà fissata la data dell'escomio forzoso a cura dell'ufficiale giudiziario.
- Nel contempo il giudice liquiderà l'ammontare delle spese legali che verranno addebitate alla parte soccombente.
- Si potranno chiedere eventuali danni subiti in seguito all'occupazione abusiva, sia a titolo di indennità di occupazione che per eventuali danni materiali all'abitazione.
- Per l'anno 2017 con l'Ufficio Anagrafe dei singoli comuni si dovrà concordare di non concedere l'eventuale la residenza in ottemperanza a quanto stabilito del D.L. 28/3/2014 N. 47 che all'art. 5 stabilisce espressamente: ***“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.”***

OCCUPAZIONE SENZA TITOLO (nel caso in cui l'assegnatario per qualsiasi motivo lasci l'immobile – trasferimento, decesso, etc - e che un suo familiare o conoscente occupi l'immobile senza averne i requisiti e senza compiere però alcun tipo di effrazione)

MODALITA' OPERATIVE

- Anche in questo caso, avuta notizia dell'occupazione senza titolo, si provvederà ad intimare all'occupante di lasciare immediatamente libero l'immobile da

persone e cose attraverso un decreto di rilascio a firma del Legale Rappresentante dell'ALER;

- Se l'occupante non adempierà all'intimazione, sarà necessario sporgere denuncia – querela presso le autorità preposte e l'iter successivo sarà uguale a quello seguito per le occupazioni abusive.

MANCATA OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE **MODALITA' OPERATIVE**

Acquisita la notizia che l'assegnatario non occupa l'alloggio si provvederà tempestivamente a darne comunicazione al Comune di riferimento per le opportune verifiche.

Accertata la mancata occupazione, il Comune dovrà comunicare ai sensi della Legge 241 del 7.8.90, (norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi) all'assegnatario l'avvio del procedimento di decadenza. Quest'ultimo entro i termini fissati nella comunicazione dovrà produrre memoria scritta, documenti e controdeduzioni. Qualora il Comune ritenesse insufficienti, insostenibili o palesemente infondate tali certificazioni, provvederà ad emettere il provvedimento di decadenza, immediatamente esecutivo, trasmettendolo all'interessato mediante notifica tramite messo Comunale.

Al fine di rendere valide le procedure di prevenzione e repressione del fenomeno della occupazione abusiva, è necessario prevedere accordi sia con i servizi sociali dei Comuni che con le Forze dell'Ordine.

L'ABUSIVISMO NEL CORSO DEL 2016

Non si è riscontrato un incremento delle occupazioni abusive negli alloggi di proprietà Aler di Pavia-Lodi e in quelle gestite per conto terzi.

Nel corso di ogni anno risultano disponibili per cessata locazione o per cambio di alloggio circa n. 150 unità immobiliari.

Per la presa in consegna degli alloggi sfitti l'Azienda ha adottato una procedura mappate nel Sistema Gestione della Qualità che prevede il coinvolgimento degli uffici Utenza e Manutenzione. L'adozione di tale procedura che coinvolge anche l'inquilino ha consentito di acquisire gli alloggi sfitti ed i locali di pertinenza sgomberi da materiale e suppellettili ed ha dato la possibilità all'Azienda di contestare all'assegnatario medesimo danni causati all'unità immobiliari e eventuali lavori e/o modifiche eseguite senza autorizzazione. E' stato inoltre avviata una procedura che ha notevolmente ridotto i tempi di sfittanza ed i costi a carico dell'Azienda, recuperando per gli alloggi di recente ristrutturazione, tutte le conformità degli impianti in abitazioni che sono state

oggetto di interventi di manutenzione straordinaria nell'ultimo decennio. Pertanto non è stato più necessario richiedere i certificati di conformità (con risparmio dei relativi costi) e l'assegnazione è stata più celere consentendo agli assegnatari di aprire velocemente le utenze di gas e luce.

Deve essere precisato che anche nel corso del 2016, si è provveduto ad effettuare corsi tenuti da dipendenti dell'ALER sia in materia di uso dell'alloggio che di manutenzione e gestione degli spazi comuni, nonché sulle norme di gestione dell'ERP ad inquilini che ne hanno fatto richiesta.

Gli stessi inquilini sono stati individuati quali "referenti di caseggiato" con il compito di informare gli inquilini sulle iniziative di ALER ed informare ALER sulle problematiche dei caseggiati.

I referenti di caseggiato possono contribuire alla rete di monitoraggio degli alloggi segnalando anche i tentativi di occupazione abusiva.

E' stato anche utile organizzare ciclicamente riunioni a carattere informativo con gli utenti attraverso assemblee di caseggiato che hanno fatto emergere i diversi problemi all'interno degli stabili ed hanno consentito di informare ulteriormente gli inquilini sulle modalità di denuncia in caso di tentate occupazioni abusive.

Nell'anno 2016 lo sgombrò di occupazione abusive sono state 4 .

Per prevenire il rischio di occupazioni abusive nell'anno 2016 sono state installate porte blindate in alloggi sfitti sparsi sul territorio nei contesti e nelle zone ritenute a rischio occupazione e continueranno anche nel 2017 .

MISURE DI PREVENZIONE ADOTTATE

- ASSEGNAZIONE E RIPRESA IN CONSEGNA DELL'ALLOGGIO -

Preliminarmente ad ogni altra azione si è reso necessario, prestare attenzione ai processi di consegna e riconsegna dell'alloggio, attraverso la sottoscrizione di relativi verbali, alle informazioni da dare agli inquilini e alla riduzione dei tempi di sfittanza degli alloggi.

In particolare:

1. il verbale di consegna indica l'elenco dettagliato del numero e del tipo di chiavi consegnate e che dovranno essere riconsegnate in caso di disdetta;
2. sono state date istruzioni al nuovo assegnatario sulle modalità di utilizzo dell'alloggio evidenziando il divieto assoluto, anche a titolo gratuito, del subaffitto e/o di consegnare le chiavi dell'alloggio a persone estranee al nucleo familiare assegnatario (artt.18-20-21 R.R. n. 1/2004);
3. si è informato in modo chiaro ed inequivocabile che l'ampliamento stabile del nucleo familiare, al di fuori dei casi di accrescimento legittimo, deve essere preventivamente autorizzato dall'Ente gestore (art.20 R.R. n.1/2004);
4. è stato sottolineato ai nuovi assegnatari il divieto di abbandonare l'alloggio, nel corso dell'anno, per un periodo superiore a sei mesi continuativi, (art.20 R.R.

n.1/2004) a meno che non sia espressamente autorizzato dall'Ente gestore, fornendo eventualmente allo stesso, la possibilità di controllare l'alloggio nel lasso di tempo in cui il nucleo assegnatario si allontana.

5. Si è provveduto alla sostituzione della serratura di accesso all'unità immobiliare sfitta e in alcuni casi (nei contesti più critici) alla installazione di una porta blindata;
6. se a parere del tecnico incaricato, la sostituzione della serratura, non si è ritenuta misura preventiva sufficiente per la sicurezza dell'alloggio, si è intervenuti con azioni più adeguate come ad esempio: nel caso di alloggio al piano terreno o rialzato e facilmente raggiungibile dall'esterno, si è provveduto ad installare sistemi "minimi di antifurto" quali ganci blocca tapparelle, all'asporto dei sanitari dall'alloggio ecc..
7. si è provveduto all'invio immediato ai Comuni degli alloggi disponibili per l'assegnazione invitandoli a provvedere all'assegnazione entro 30 giorni dalla comunicazione.