



Regione Lombardia
IL CONSIGLIO

ITR 2066



Movimento 5 Stelle

Al Presidente del Consiglio Regionale

**INTERROGAZIONE CON RISPOSTA SCRITTA AI SENSI DELL'ART.117 DEL
REGOLAMENTO GENERALE DEL CONSIGLIO REGIONALE**

Oggetto: Condanna di ALER PAVIA-LODI ad eseguire immediatamente lavori di riparazione sugli stabili siti in Via Pampuri, Pavia (località Cascina Pelizza) e richiesta di intervento

I SOTTOSCRITTI CONSIGLIERI REGIONALI

PREMESSO CHE

Gli inquilini di alloggi di proprietà di ALER PAVIA-LODI, siti in Pavia, Via Pampuri ai numeri civici 11/A ed 11/B hanno proposto domanda ex art. 700 c.p.c. al Tribunale di Pavia per ottenere la condanna di ALER all'immediata riparazione dei vizi degli stabili.

Si tratta di circa 20 alloggi costruiti con fondi pubblici pari a 1,5 milioni di euro in base al Contratto di Quartiere Pelizza. I lavori di costruzione sono iniziati nel 2007 e sono stati ultimati nel 2010 quando sono iniziate le assegnazioni degli alloggi.

Il ricorso era finalizzato ad ottenere la tutela in via d'urgenza del diritto degli inquilini alla consegna e manutenzione, da parte della proprietaria ALER PAVIA-LODI, di un immobile in buono stato, ex artt. 1575 e 1576 c.c.

Tale ricorso è stato ritenuto ammissibile dal Tribunale Ordinario di Pavia che, peraltro, ha ritenuto infondata anche l'eccezione di improcedibilità ex art. 5 D. Lgs. 28/2010 formulata da ALER PAVIA-LODI.

La perizia svolta dal CTU (Consulente Tecnico d'Ufficio) ha accertato la presenza di perdite e infiltrazioni d'acqua, di molta umidità, di condensa di vapore acqueo e diffuse macchie di muffa all'interno dell'immobile, nonché la carenza di isolamento termico, *“tali da rendere insalubre la permanenza degli inquilini, soprattutto con riguardo ad alcune delle camere da letto delle singole unità abitative”* (estratto dell'ordinanza del Tribunale di Pavia, datata 7 ottobre 2016).

EVIDENZIATO CHE

L'ordinanza del Tribunale di Pavia (NRG 2015/5369) del 7 ottobre 2016 statuisce anche che: *“L'evidente rischio di danno alla salute derivante dalle condizioni insalubri dell'immobile, peraltro, integra anche il requisito del periculum in mora, a maggior ragione se considerato in relazione*



Regione Lombardia

IL CONSIGLIO



Movimento 5 Stelle

all'avanzare di una nuova stagione invernale ed alle limitate capacità economiche degli inquilini, ammessi a godere di edilizia residenziale pubblica proprio per l'impossibilità di reperire un diverso alloggio al prezzo di mercato”.

CONSIDERATO CHE

Il ricorso degli inquilini è stato accolto e il Tribunale ha condannato ALER PAVIA-LODI ad *“eseguire immediatamente le riparazioni sull'immobile di sua proprietà sito in Pavia, Via Pampuri n. 11, località Cascina Pelizza.”*

Non risulta che i lavori di riparazione a oggi siano ancora stati avviati. Gli interventi sono per un ammontare di circa 70.0000 euro.

Ciò nonostante agli inquilini sono state addebitate spese condominiali senza alcuna documentazione che attesti gli interventi effettuati che presentano costi e variazioni (da 33.000 euro a 47.000 euro da un anno all'altro) che hanno portato lo stesso CTU del Tribunale di Pavia a ritenerle ingiustificate.

A ciò si aggiunga che gli inquilini lamentano un errato calcolo da parte di ALER PAVIA-LODI sugli importi dei canoni di locazione in quanto le palazzine di Via Pampuri risulterebbero ubicate in zona “tra il centro e la periferia” e quindi penalizzate con un aumento di circa il 30% del valore sulla base del quale viene calcolato il canone d'affitto, mentre le altre palazzine circostanti vengono considerate “periferiche”. Inoltre, nel calcolo per i canoni d'affitto, sembrerebbe che vengano considerati anche le indennità e pensioni di invalidità percepite dagli inquilini (con un errata interpretazione dell'art. 31, co. 4 lettera A della L.R. 27/2009)

CONSIDERATO INFINE CHE

In data 20 maggio 2017 una delegazione degli inquilini delle case ALER di Via Pampuri ha ottenuto un incontro con il Governatore Maroni che si è impegnato a fare luce sulla vicenda, nonché a provvedere a sollecitare ALER PAVIA-LODI ad adempiere a quanto richiesto dagli inquilini e a quanto dettato dall'ordinanza.

P.Q.M.

INTERROGANO IL PRESIDENTE DELLA GIUNTA REGIONALE ROBERTO MARONI E L'ASSESSORE COMPETENTE PER CONOSCERE:

- se sono a conoscenza dei fatti descritti in premessa e come si siano attivati nei confronti di ALER PAVIA-LODI;
- Come si ritiene giustificabile che gli alloggi presentino questi gravi problemi strutturali, a distanza di soli 10 anni dalla costruzione degli stessi.
- Se sono stati intentati da parte di ALER PAVIA-LODI, avverso le imprese esecutrici dei lavori, eventuali procedimenti, dato che la gara d'appalto è stata finanziata con fondi



Regione Lombardia

IL CONSIGLIO



Movimento 5 Stelle

pubblici e che ora altri fondi pubblici dovranno essere spesi per ovviare alle mancanze derivanti da errori di costruzione verosimilmente riconducibili alle imprese stesse.

- di relazionare agli scriventi se ALER PAVIA-LODI ha adempiuto a quanto prescritto dall'ordinanza del 7/10/2016 e, in particolare, se sono stati effettuati tutti i lavori di riparazione elencati all'interno dell'ordinanza.
- Se intende sollecitare con la massima urgenza un cronoprogramma dei lavori e uno scadenziario certo della loro definitiva ultimazione.
- Se intendano intervenire per sospendere il pagamento delle spese condominiali richieste agli inquilini sino a che non sia prodotta adeguata documentazione che comprovi gli interventi.
- Se intendano effettuare verifiche sul calcolo dei canoni applicati agli alloggi che risulterebbe essere avvenuto in modo errato.

I Consiglieri Regionali

Iolanda Nanni
Iolanda Nanni (prima firmataria)

(Astro)

DOCUMENTO PERVENUTO

ALLE ORE *14.15*

DEL *5.7.2017*

SERVIZIO SEGRETERIA

DELL'ASSEMBLEA CONSILIARE

Milano, 5 luglio 2017