VERBALE 34
SEDUTA DEL 9.07.2025

(Redatto ai sensi dell'art. 32 Regolamento del Consiglio Comunale e degli altri organi istituzionali)

L'anno **2025** (duemilaventicinque) il giorno **9** (nove) del mese di **luglio**, la Commissione Terza è convocata presso il Salone de' Dugento di Palazzo Vecchio e secondo quanto previsto dall'art.22 in sede consultiva, con il seguente ordine dei lavori:

- Comunicazioni del Presidente;
- Esame ed espressione di parere sulla mozione n. 117.2025 "Recepire la campagna nazionale Riapriamo le porte degli immobili fantasma" proponente :Palagi;
- Approvazione verbali delle seduta precedenti;
- Varie ed eventuali.

Per la segreteria della Commissione è presente Valter Cozzi.

Alle ore 12.00 sono presenti i Consiglieri: Pampaloni, Sabatini, Balli, Chelli, Graziani, Milani.
Alle ore 12.15 è presente il Consigliere Burgassi.

Assume la Presidenza Renzo Pampaloni, il Segretario Valter Cozzi accerta la presenza dei Consiglieri:

CARICA	NOMINATIVO	SOSTITUITO/A DA
Presidente	Pampaloni Renzo	
Vice Presidente	Sabatini Massimo	
Componente	Balli Cristiano	
Componente	Burgassi Marco	
Componente	Chelli Matteo	
Componente	Graziani Giovanni	
Componente	Milani Luca	

Il Presidente Pampaloni apre la seduta alle ore 12.15 essendo presente il numero legale.

La Terza Commissione mette in visione il verbale del 2.07.2025.

Alle ore 12.40 entra il Consigliere Casini.
Alle ore 12.45 entra la Consigliera Monaco.

Il Presidente Pampaloni introduce l'ordine dei lavori ricordando che la mozione presentata dal Consigliere Palagi, era stata analizzata in due precedenti sedute di Commissione, dove fra l'altro era emerso la necessità di rielaborare l'atto per giungere alla presentazione di una mozione il più possibile condivisa.

Il Presidente dopo aver distribuito ai Commissari una bozza di mozione, chiede loro di esprimersi, apportando eventuali modifiche.
Intervengono i Consiglieri: Chelli, Balli, Casini, Graziani.
Prende la parola il Consigliere Palagi comunicando il ritiro della mozione n. 117.2025

Di seguito il testo della mozione che nasce all'interno della commissione stessa con il relativo esito:

Tipo atto: mozione n……..atto nato in Commissione

Oggetto: recupero e valorizzazione del patrimonio edilizio privato

Proponenti:Pampaloni, Balli, Burgassi, Casini, Graziani, Milani, Monaco, Palagi.

(ai sensi dell'articolo 42 del Regolamento del Consiglio Comunale)

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTO il ruolo centrale della gestione del patrimonio immobiliare da parte degli Enti Locali, che, alla luce delle recenti innovazioni normative e degli obiettivi di finanza pubblica, rappresenta un'attività strategica per il perseguimento delle finalità istituzionali dell'Amministrazione, in termini di erogazione di servizi e promozione dello sviluppo economico, sociale e culturale della comunità;

RICORDATO quanto contenuto nel Documento Unico di Programmazione 2025-2027, in merito alle politiche di acquisizione e alienazione del patrimonio, come strumenti coerenti con l'indirizzo strategico dell'Ente e con la necessità di un utilizzo efficiente delle risorse disponibili, comprese quelle immobiliari, per il raggiungimento degli interessi pubblici;

CONSIDERATO che, nell'attuale contesto nazionale, caratterizzato dalla scarsità di risorse destinate all'edilizia pubblica e alla rigenerazione urbana, l'ottimizzazione dell'uso del patrimonio immobiliare assume un'importanza ancora maggiore;

CONSIDERATO altresì che le strategie delle Pubbliche Amministrazioni devono contemperare le esigenze di servizio alla collettività con il rispetto dei vincoli di bilancio, in coerenza con la pianificazione urbanistica ed economica dell'Ente;

IN CONSIDERAZIONE che l'Amministrazione comunale vuole continuare a adottare un approccio strategico per ridurre il consumo di suolo, promuovendo il riuso e la valorizzazione del patrimonio esistente, senza trascurare la necessità di proteggere l'ambiente e le aree verdi ad evitare la cementificazione di nuove aree, prediligendo il riuso

del patrimonio edilizio esistente e la valorizzazione delle aree già urbanizzate;

RILEVATO che, come indicato dall'Assessorato al Patrimonio, il 98% del Patrimonio immobiliare di proprietà del Comune risulta utilizzato e censito sulla rete civica del Comune di Firenze;

APPREZZATO il confronto avvenuto nella Commissione Consiliare Urbanistica e Patrimonio, anche a seguito della presentazione della mozione 2025/00017, presentata dal gruppo Sinistra Progetto Comune e poi ritirata a seguito del lavoro della Commissione, rispetto all'analisi della campagna "Riapriamo le porte degli immobili fantasma", presentata in audizione da Alessandro Martino referente del Forum Salviamo il Paesaggio, che partendo dall'interpretazione data dell'art. 42 della Costituzione italiana, con riferimento alla proprietà privata, per la quale prevale la funzione sociale della proprietà sull'interesse del privato, propone l'adozione di regolamenti comunali che consentano l'acquisizione al patrimonio pubblico di immobili privati, inutilizzati o in stato di degrado, trasformandoli in risorse per la comunità, come spazi per servizi sociali, culturali o abitazioni, riducendo il rischio di insicurezza e degrado, evitando il consumo di suolo e promuovendo la rigenerazione urbana. Nell'occasione è stato portato l'esempio del Comune di Terre Roveresche, comune di 5.229 abitanti , che nel 2017 ha adottato il suddetto regolamento;

RICORDATE altre esperienze aventi per oggetto il recupero di immobili privati abbandonati e/o degradati condotte prevalentemente in piccole realtà (ad esempio il Comune di Coprani, in provincia di Catanzaro, con 4858 abitanti oltre ad altri piccoli comuni italiani che contano meno di cinquemila abitanti, che hanno avviato progetti di riqualificazione, recupero e valorizzazione di immobili abbandonati, spesso all'interno di centri storici di alto valore culturale e storico, così da favorire l'insediamento abitativo di famiglie, di attività turistico ricettive e di negozi o botteghe artigianali, acquistando dai legittimi proprietari tali immobili a prezzi simbolici, spesso a 1 euro) ad eccezione del Comune di Napoli che il 17 aprile 2014 deliberò di approvare un percorso finalizzato all'individuazione di immobili e terreni abbandonati che potessero essere acquisiti al patrimonio immobiliare del Comune di Napoli, per il recupero della loro funzione sociale secondo il principio proprio ai beni comuni;

IN CONSIDERAZIONE che la motivazione giuridica della campagna "Riapriamo le porte degli immobili fantasma" sia rappresentata da una interpretazione dell'art. 42 della Costituzione Italiana, sostenuta anche dal Vicepresidente Emerito della Corte Costituzionale Paolo Maddalena, il quale ha più volte sottolineato che la proprietà privata non è un diritto assoluto, ma deve rispettare la sua funzione sociale e secondo tale interpretazione gli immobili abbandonati possono essere riacquisiti dallo Stato o dai Comuni per essere restituiti alla collettività;

CONDIVISA l'opportunità che ogni immobile presente nel tessuto cittadino, sia di natura pubblica che privata, debba avere una sua riconoscibile funzione sociale che possa contribuire alla crescita di tutta la collettività, senza costituire altresì un elemento di degrado e di pericolo;

VISTA tuttavia la sentenza n. 28 del 27 febbraio 2024 della Corte Costituzionale che ha escluso come l'abbandono di un immobile possa giustificare l'occupazione abusiva da parte di terzi. La Corte ha ribadito che il diritto di proprietà, anche se non utilizzato, rimane intoccabile e che l'occupazione senza titolo è penalmente rilevante, in quanto non vi è un automatismo che consenta la perdita del diritto di esclusione da parte del proprietario;

RICORDATA la normativa vigente che indica le azioni legittime rispetto alle acquisizioni di proprietà private:
-l'art. 42 comma 3 della Costituzione italiana recita: "La proprietà privata può essere, nei casi previsti dalla legge, e salvo indennizzo, espropriata per motivi di interesse generale";
-il Testo Unico degli Espropri, DPR 8 giugno 2021 n. 327 che, nel rispetto della Costituzione, art. 42 comma 3, disciplina l'espropriazione per pubblica utilità e prevede: la proprietà privata possa essere limitata o trasferita quando ciò sia necessario per realizzare opere di pubblica utilità, condizione essenziale per avviare un procedimento espropriativo (art. 7); una volta dichiarata la pubblica utilità, l'autorità competente può procedere all'esproprio con un decreto (art. 20); l'acquisizione sanante consente alla PA di acquisire un bene illegittimamente occupato se vi è un interesse pubblico prevalente (art. 49); l'esproprio non può avvenire senza un indennizzo, in attuazione dell'art. 42 della Costituzione, che deve essere giusto e proporzionato al valore del bene ed è diritto del proprietario contestare tale indennizzo se lo ritiene insufficiente (artt. 33, 35, 37, 42 bis);
-Il Testo Unico degli Espropri non prevede esplicitamente un'espropriazione automatica per abbandono del bene; tuttavia, in assenza di manutenzione o situazioni di degrado che costituiscano pericolo, possono intervenire altre norme: il Codice civile (art. 923 e seguenti sulla derelizione) e le norme urbanistiche o regolamenti comunali che possono prevedere ordinanze per la messa in sicurezza o il recupero coattivo tramite esproprio, se giustificato dalla pubblica utilità;

CONSIDERATO quanto prescritto nel Regolamento Edilizio del Comune di Firenze agli artt. 67 e 69:
-Art. 67 - Manutenzione degli edifici
1.Al fine di garantire normali condizioni di sicurezza, decoro e igiene dell'edificio, degli edifici circostanti, nonché degli spazi pubblici, ciascun proprietario è tenuto a mantenere i propri immobili in stato di normale conservazione. Tale obbligo si deve applicare a:
a. edifici, in tutte le loro parti e componenti, anche quando non visibili;
b. aree scoperte interne al centro abitato, compresi i manufatti di ogni genere eventualmente presenti;
c. tabernacoli.
2. Per i fini di cui ai commi precedenti, ciascun proprietario è tenuto a provvedere tempestivamente alle necessarie opere di manutenzione ogni volta che se ne presenti la necessità.
3. Qualora il proprietario non provveda spontaneamente e lo stato di conservazione dell'edificio si deteriori al punto di non garantire normali condizioni di sicurezza o di decoro o
igieniche, può essere emessa apposita ordinanza di esecuzione dei lavori che si rendano

necessari per le medesime finalità.
4. In caso di inottemperanza, il Comune può provvedere direttamente all'esecuzione delle opere ordinate, a spese dell'interessato.

-Art. 69 – Sanzioni.
1. Fermo restando il regime sanzionatorio previsto dalla Legge per gli interventi edilizi realizzati
in assenza o difformità dal titolo, ai sensi dell'art. 3, comma 3 del presente Regolamento sono soggette a una sanzione amministrativa pecuniaria da un minimo di € 80,00 a un massimo di € 500,00 le seguenti fattispecie:
a. accertata inottemperanza a ordini di ripristino/conformazione per violazioni di specifiche prescrizioni del Regolamento Edilizio di cui ai Capi I (Igiene) e V (Decoro e tutela dell'immagine urbana) del Titolo III, nella misura massima, pari a € 500;
d. le violazioni all'art. 67 del presente Regolamento in materia di obblighi di manutenzione degli immobili;
e. l'omissione degli adempimenti relativi alla tenuta del cantiere, all'occupazione e manomissione del suolo pubblico di cui agli artt. 21 e 23 del presente Regolamento.

VALUTATO che la campagna "Riapriamo le porte degli immobili fantasma" promossa dal Forum nazionale Salviamo il Paesaggio, pur ispirandosi a principi costituzionali condivisibili, solleva questioni giuridiche, economiche, pratiche complesse tra le quali:
- la mancanza di una normativa nazionale organica in grado di evitare conflitti con i principi fondamentali dello Stato di diritto, ricordato in particolare il rischio di incostituzionalità, derivata anche la sentenza della Corte costituzionale n. 28/2024 che ha chiarito che l'abbandono di un bene non legittima l'occupazione abusiva;
- le difficoltà tecniche associate, in quanto le procedure per dichiarare un immobile "fantasma" richiedono accertamenti, notifiche, registrazioni, eventuali contenziosi ed è complesso distinguere tra vero abbandono e temporanea inutilizzazione (ad esempio in caso di successioni, controversie familiari, ristrutturazioni rimandante, ecc.);
- i costi e gli oneri per il Comune, in quanto recuperare un immobile abbandonato implica spese di ristrutturazione, gestione, assegnazione e manutenzione;

CONSIDERATO che uno degli strumenti adottati nei piani operativi comunali efficace per il recupero e la valorizzazione del patrimonio edilizio privato, in contesti di degrado urbano e rurale, rimane il Registro dei Crediti Edilizi, un atto urbanistico che consente ai proprietari di edifici da demolire o riqualificare di conservare i diritti edificatori associati all'immobile, trasferendoli su altre aree o utilizzandoli per interventi di rigenerazione urbana. Il Registro dei Crediti Edilizi consente:
-una pianificazione strategica, con una visione integrata e coordinata degli interventi di recupero;
-incentivi e premialità, con la possibilità di riduzione degli oneri di urbanizzazione per interventi di recupero;
-sostenibilità ambientale per la conseguente riduzione del consumo di suolo;
-la valorizzazione del patrimonio;

VISTO che nel Piano Operativo, di cui alla delibera n. 12 del 2025, all'art 17 delle norme tecniche di attuazione, si fa specifico riferimento alla possibilità di istituire "Registro dei crediti edilizi e edifici abbandonati e degradati", apposito atto del Comune, successivo all'approvazione del Piano Operativo, con l'obiettivo di incentivare gli interventi edilizi per eliminare forme di degrado fisico e sociale e causa di criticità in termini di sicurezza, igiene e decoro urbano, per il quale i soggetti a contributo di costruzione, possono beneficiare di una riduzione del contributo di costruzione;

PRESO ATTO che l'articolo 17, in una prima fase, incentivi per chi interviene sugli edifici degradati con un meccanismo simile a quello dei decolli/atterraggi già introdotto per altre tipologie di immobili, e disincentivi per chi invece non si attiva nei tempi previsti dall'articolo stesso;

RITENUTO opportuno individuare, al termine delle procedure previste nell'art.17 e nel caso di inattività da parte dei privati proprietari, strumenti integrativi che possano delineare strategie di intervento per ridefinire una funzione sociale a quegli immobili;

RITENUTO altresì che analoga attenzione deve essere posta anche per gli immobili in possesso di enti pubblici abbandonati/non utilizzati che risultano privi di una funzione sociale definita a partire da una loro completa ricognizione e mappatura;

INVITA LA SINDACA E LA GIUNTA

- a valutare l'opportunità di istituire il "Registro dei crediti edilizi e edifici abbandonati", entro la legislatura corrente, quale opportunità per il Comune di Firenze di recuperare edifici abbandonati, contribuendo alla rigenerazione urbana e al miglioramento della qualità della vita della città e dei suoi cittadini.

- ad integrare le procedure previste nell'art.17 del Piano Operativo in caso di inattività da parte dei privati proprietari, con strumenti aggiuntivi che possano delineare strategie di intervento per ridefinire la funzione sociale degli immobili abbandonati/degradati;

- ad attivare/completare il monitoraggio degli immobili in possesso di enti pubblici per istituire successivamente tavoli di confronto atti a concordare le funzioni più utili alla rigenerazione urbana e al miglioramento della qualità della vita della città e dei suoi cittadini, da recepire all'interno degli strumenti urbanistici comunali, tenendo conto anche delle esperienze presenti in altre città e delle proposte emerse da campagne di sensibilizzazione e approfondimenti tecnici e normativi sul tema

COMUNE DI FIRENZE

esito: PARERE FAVOREVOLE

presenti: 9
parere favorevole: 7 (Pampaloni, Balli, Burgassi, Casini, Graziani, Milani, Monaco)
presente no votanti 2 (Sabatini, Chelli)

Viene approvato il verbale messo precedentemente in visione.

Il Presidente Pampaloni chiude la seduta alle ore 13.10.

Al termine della seduta sono presenti i seguenti Consiglieri:

CARICA	NOMINATIVO	SOSTITUITO/A DA
Presidente	Pampaloni Renzo	
Vice Presidente	Sabatini Massimo	
Componente	Balli Cristiano	
Componente	Burgassi Marco	
Componente	Casini Francesco	
Componente	Chelli Matteo	
Componente	Graziani Giovanni	
Componente	Milani Luca	
Componente	Monaco Michela	

Verbale, letto, approvato e sottoscritto nella seduta del 16.07.2025

Il Segretario

Valter Cozzi
Comune di
Firenze
15.07.2025
11:53:09
GMT+02:00

Il Presidente
Renzo Pampaloni