

Al Presidente del CC

Cuneo 7 Dicembre 2024

Marco Verneti

Oggetto: Interrogazione a risposta orale su: Strutture commerciali inattive per lunghi periodi: limiti al diritto al non uso.

Il sottoscritto Ugo Sturlese

#### PRESA VISIONE

del comunicato, pubblicato da Cuneodice.it/attualità/cuneo e valli in data 29 Novembre, "**Ex banca Unicredit lasciata al degrado in Corso Giolitti a Cuneo**" nel quale Giulia Marro, Consigliera Regionale del Piemonte, e Christian Di Nicuolo, residente attivo e neo membro del Comitato di Quartiere di Cuneo, denunciano lo stato vergognoso d'abbandono e incuria in cui è lasciato l'immobile di Corso Giolitti n° 34, già sede della banca Unicredit, e l'indifferenza a proposte di riqualificazione (e pulizia) fatte negli anni al fondo pensionistico di Unicredit di Milano.

*"Dopo vari anni di sforzi congiunti con il resto della popolazione per instaurare dialogo e convivenza civica sia attraverso il rafforzamento delle regole, sia attraverso l'arte e la creatività in quartiere, l'ennesima risposta indifferente da parte dei proprietari dell'immobile più grande e in stato di abbandono da anni nella zona stazione di Cuneo ci allarma - dichiarano Giulia Marro e Christian Di Nicuolo. - Mentre leggiamo le notizie riguardanti l'intenzione di Unicredit di acquisire banche estere, riceviamo una risposta imbarazzante da parte loro in merito a una **proposta di uso temporaneo dello spazio**, dopo molte altre richieste cadute nel vuoto. Ci sembra assurdo accettare che la stessa banca si stia espandendo in mercati lontani mentre lascia marcire in condizioni deprecabili un immobile in un quartiere sotto i riflettori proprio per la percezione di insicurezza creata anche dall'incuria. Anche ora che il quartiere "sta meglio" **quell'immobile continua ad essere lasciato in totale abbandono**, con vetri sporchi, spazzatura accumulata nei vani e nella superficie davanti ai portici. Oltre a non essere un presidio vissuto e quindi possibilmente in mano ad attività che non vogliono sguardi. Tutto ciò ha un impatto diretto sulla qualità della vita dei residenti e sull'immagine di Cuneo, essendo questo l'accesso alla città per chi arriva in treno. Negli anni scorsi, con il Comitato di Quartiere e con iniziative personali congiunte, ci siamo confrontati più volte con la proprietà per cercare di trovare soluzioni per dare nuova vita all'immobile, proponendo di utilizzarlo per attività culturali e sociali a favore della comunità. Ma **la possibilità dell'affitto non è contemplata ed il prezzo di vendita non è di facile accesso**, soprattutto non in linea con i prezzi di mercato della zona. La nostra ultima proposta è stata di richiedere la possibilità di allestire, all'ingresso dell'immobile durante le festività natalizie il presepe napoletano che ogni anno viene dato a disposizione da un ex residente del quartiere. Anche questa proposta di utilizzo temporaneo solo di una piccola parte dello spazio proposta è stata bocciata. Abbiamo pensato di proporlo a loro offrendoci anche di pulire e sistemare l'ingresso, per installare il presepe tradizionale che ogni anno porta bellezza e solidarietà nel nostro quartiere, ma **abbiamo ricevuto un secco rifiuto**, giustificato con la burocrazia e la necessità di una scrittura privata che richiede l'approvazione del fondo.....Questo episodio, che si aggiunge a tanti altri precedenti, è il simbolo di un atteggiamento che, purtroppo, non è isolato. **Le risorse che potrebbero contribuire alla rinascita e al miglioramento del***

*quartiere sono spesso bloccate dalla miopia di chi possiede gli immobili e non ha alcun interesse nel quartiere. Il quartiere non merita di essere trattato come una periferia abbandonata, ma come un centro vivo, in cui i cittadini possano lavorare insieme per un futuro migliore.... **Chiediamo che l'ex sede di Unicredit venga presa in gestione da un ente pubblico, anche temporaneamente nelle more della vendita da parte della proprietà, o da un'associazione che possa riqualificarlo e restituirlo alla comunità, affinché diventi un luogo di aggregazione, di cultura e di supporto per le nuove generazioni. Non possiamo più permettere che i nostri quartieri vengano trattati come luoghi da sfruttare senza alcun rispetto per le persone che li vivono.**"*

VERIFICATO che

dal punto di vista giuridico circa la dibattuta questione del "DIRITTO AL NON USO" da parte del proprietario ci soccorre, almeno sul piano speculativo, una tesi di Laurea, discussa nel 2021 all'Università Luiss, relatore il Prof. Paolo Urbani (Microsoft Word. Tesi.docx pausania.it) dal titolo "Tecniche giuridiche per la rigenerazione urbana degli immobili abbandonati: il caso del PGT di Milano.

"Il proprietario di un bene immobile ha il diritto di esercitare il c.d. ius excludendi, indipendentemente dalla circostanza di usare o meno la proprietà. Ciò in quanto è pacificamente ammesso che la scelta di non esercitare poteri e facoltà dominicali, id est la situazione di non utilizzo del bene, rientri nella sfera di autonomia del proprietario, essendo il diritto di proprietà imprescrittibile. Tuttavia il rapporto fra la facoltà del proprietario di non uso del suo immobile e gli effetti negativi che ciò può comportare per la collettività vengono presi in considerazione dal legislatore, il quale non può garantire il potere di usare le risorse in modo irresponsabile". A tal fine il Comune può mettere in atto strumenti incentivanti, autoritativi o collaborativi (compreso l'affidamento temporaneo a terzi o i patti di collaborazione in attuazione del Regolamento dei Beni Comuni). Anche se nel contesto esaminato l'oggetto pare essere quello della rigenerazione di interi immobili, tuttavia la logica di fondo sembra indirizzata a superare "l'inerzia del proprietario" e quindi estensibile anche a singole unità immobiliari.

RICORDATO che

a sostegno di tale tesi in un recente OdG sul diritto alla casa, presentato dal nostro Gruppo Consigliare e dal Gruppo Cuneo Mia nel Luglio di quest'anno e approvato dal CC, si parlava dell'esigenza di creare un canale di comunicazione FRA DOMANDA E OFFERTA con i proprietari di case (in senso lato di immobili), facendo riferimento al ruolo del Comune, in caso di conflitti o inadempienze delle parti, in attuazione di un fondamentale principio costituzionale prescritto dall'**Art.42 che così recita: la proprietà è pubblica o privata. I beni economici appartengono allo Stato, ad enti o a privati. La proprietà privata è riconosciuta e garantita dalla legge, che ne determina i modi di acquisto, di godimento e i limiti allo scopo di ASSICURARNE LA FUNZIONE SOCIALE e di renderla accessibile a tutti.** In tale direzione è stata realizzata a Torino la campagna "Vuoti a rendere" – sostenuta da numerose associazioni torinesi – che mirava a restituire alla collettività tutti quegli alloggi di proprietà pubblica e privata che non vengono utilizzati, che rimangono vuoti. Appartamenti che potrebbero essere messi a disposizione delle famiglie e dei singoli individui che sono in attesa di un alloggio di edilizia popolare, ma non necessariamente:

"Proponiamo di fare un lavoro di artigianato giuridico per importare a Torino un protocollo di gestione amministrativa dei vuoti edilizi che costituisce uno standard trasversale a molti Paesi europei", spiegava Rocco Albanese, giurista e attivista, "esiste un diritto che si chiama diritto di proprietà ed esiste un secondo diritto che si chiama diritto all'abitare". Lo stesso principio potrebbe trovare applicazione nel

caso di attività commerciali che restano sospese per un lungo periodo di tempo, considerando la funzione sociale che esse svolgono e giustamente rivendicano.

Tutto ciò considerato, il sottoscritto

INTERPELLA LA SINDACA

per sapere se intenda assumere una iniziativa concreta rivolta alle parti in questione per trovare una soluzione che risponda alle esigenze di migliore vivibilità per la comunità dei cittadini del quartiere "Cuneo centro".

Sturlese Ugo

CUNEO PER I BENI COMUNI

Visto: 

