

 <b>Comune di ANACAPRI</b>	<b>Numero</b>	<b>Data</b>	
	12	27/04/2019	

## **DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE**

---

### **OGGETTO:**

**MODIFICA ED INTEGRAZIONE DELLA D.C.C. N. 38/2014 AD OGGETTO MODIFICA ED INTEGRAZIONE DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 27/2011 AD OGGETTO: ADEGUAMENTI NORMATIVI A SOSTEGNO DELLA PERMANENZA SUL TERRITORIO COMUNALE DEI CITTADINI RESIDENTI STORICI**

L'anno 2019 addì 27 del mese di Aprile alle ore 09.00 nella sala delle adunanze consiliari del Comune suddetto, ai sensi dell'art. 14 della Legge 25.3.1993 n. 81 e in seguito ad avvisi scritti, consegnati nei termini e nei modi prescritti dal vigente Statuto Comunale, si è riunito il Consiglio Comunale in

- prima convocazione
- seconda convocazione
- d'urgenza

**All'appello risultano :**

Cognome e Nome	Qualifica	Presente
CERROTTA FRANCESCO	Sindaco	SI
MAZZARELLA PASQUALE	Vice Sindaco	SI
BONOMI BRUNA	Consigliere	NO
COPPOLA MASSIMO	Consigliere_Ass	SI
VIVO FEDERICA	Consigliere	SI
FARACE CATERINA	Consigliere_Ass	SI
FERRAIUOLO MASSIMILIANO	Consigliere	SI
RUBINO RAFFAELLO	Consigliere	NO
MEO VERONICA	Consigliere	SI
ALBERINO ANTONINO	Consigliere	NO
PELLI STEFANIA	Consigliere	SI
TERMINIELLO NATALINA	Consigliere	SI
D'AMBROSIO PIETRO	Consigliere	NO

**Totale presenti: 9 / Totale assenti: 4**

Assiste il Segretario comunale Dr. CAPUANO LORENZO, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti il Sig. CERROTTA FRANCESCO nella qualità di Sindaco assume la Presidenza e dichiara aperta la discussione sull'argomento in oggetto regolarmente inscritto all'ordine del giorno;

Dato atto che sulla proposta della presente deliberazione:

- ( ) Il responsabile del servizio interessato, per quanto concerne la regolarità tecnica:
- ( ) Il responsabile di Ragioneria, per quanto concerne la regolarità contabile ai sensi dell'art. 49 c. 1 del D. Lgs. N. 267/2000 hanno espresso parere: FAVOREVOLE, che viene allegato al presente atto.

Oggetto:

MODIFICA ED INTEGRAZIONE DELLA D.C.C. N. 38/2014 AD OGGETTO MODIFICA ED INTEGRAZIONE DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 27/2011 AD OGGETTO: ADEGUAMENTI NORMATIVI A SOSTEGNO DELLA PERMANENZA SUL TERRITORIO COMUNALE DEI CITTADINI RESIDENTI STORICI

---

Il Sindaco passa all'esame del punto 5 all'ordine del giorno dell'odierna seduta e relaziona sulla proposta agli atti del Consiglio a propria firma

## IL SINDACO

Premesso che:

- **con deliberazione** di Consiglio comunale n. 27/2011, le cui premesse si intendono qui tutte riportate sono stati approvati gli adeguamenti normativi a sostegno della permanenza sul territorio dei cittadini residenti;
- **al comma g del punto 3** della succitata deliberazione è stato stabilito che “*trascorso un anno di applicazione, la presente disposizione sarà soggetta a verifica da parte del Responsabile del Settore 4 – uffici tecnici, al fine di proporre al Consiglio Comunale di apportarvi le eventuali modifiche di cui si fosse manifestata l'opportunità, anche a seguito di richieste da parte dei cittadini che, invece, nel presente atto non sono state contemplate*”;
- **a seguito** di alcuni incontri con cittadini anacapresi interessati alla procedura in parola si è notato che, nonostante l'atto deliberativo in esame sia stato approvato per tutelare il patrimonio edilizio soprattutto dei residenti storici del nostro comune, in pratica esistono casi che non sono stati contemplati, e che pertanto:
  - **con deliberazione** di Consiglio comunale n. 34/2012, si è provveduto a modificare la deliberazione Consiliare n. 27/2011 onde contemplare i casi in parola e relativi al concetto di residenza storica;
  - **con deliberazione** di Consiglio comunale n. 38/2014 si è provveduto a modificare ulteriormente la deliberazione Consiliare n. 27/2011 onde contemplare anche il concetto di “**esigenze abitative di tipo residenziale stabile**”;
- **a seguito** di ulteriori approfondimenti e sollecitazioni da parte di cittadini si ritiene che vi sia l'indispensabile necessità di modificare/integrare ulteriormente le succitate deliberazione, al fine di soddisfare ulteriori esigenze non contemplate negli atti amministrativi già adottati;
- **l'amministrazione**, infatti, intende altresì risolvere la problematica relativa ai mq. derivanti dal frazionamento, così come stabilito dalla deliberazione di Consiglio comunale n. 38/2014 punto 4 lettera d ultimo punto che recita “*omissis.... di cui al D.M. 5/07/1975 e successive modifiche e integrazioni, e non dovrà essere inferiore a mq. 38, corrispondenti alla superficie minima di un alloggio per due persone*”;
- **per la problematica** evidenziata al punto precedente, l'Amministrazione intende, sempre nel rispetto, sia del D.M. 5/07/1975 e sia dell'art. 40 del regolamento edilizio di questo Ente, ridurre a mq. **28** i **38** mq. - sopra citati- corrispondenti alla superficie minima di un alloggio per una persona;

- la **problematica evidenziata** pregiudica in modo inequivocabile il diritto da parte del richiedente di usufruire della norma contenuta nelle suindicate deliberazioni nell'ambito del corretto e giusto principio generale posto alla base delle decisione dell'Amministrazione tese alla soluzione della problematica in parola;
- al fine di evitare confusioni e errate interpretazioni della problematica in esame, derivanti dalla lettura dei vari atti deliberativi già adottati, ad avviso dello scrivente, è necessario adottare un'ulteriore deliberazione il cui dispositivo oltre ad unificare quelli di cui alle deliberazioni di Consiglio comunale n. 27/2011, 34/2012 e 38/2014, contenga anche le modifiche e /o integrazioni che contemperino la problematica posta attualmente all'esame del presente Consiglio comunale e sopra evidenziata;

**per tutto quanto sopra:**

### **P R O P O N E**

1. **di considerare** la premessa parte integrante del presente atto;
2. **di dare atto** che il seguente dispositivo è il risultato dell'integrazione dei dispositivi delle deliberazioni consiliari n. 27/2011, 34/2012 e 38/2014 unitamente alle modifiche e/o integrazioni degli stessi al fine di contemperare e, pertanto, risolvere la problematica in premessa evidenziata;
3. **di approvare** gli adeguamenti normativi del PRG e del Regolamento Edilizio vigenti ed in particolare:
  - **Integrare** la norma generale sui frazionamenti contenuta nel PRG vigente dalla seguente specificazione:
  - “**Il frazionamento** di un immobile già in uso come abitazione è altresì consentito, al fine di soddisfare documentate esigenze abitative di tipo residenziale stabile di “**congiunti**” di almeno uno dei titolari del diritto di proprietà o usufrutto sull’immobile, nei seguenti casi:
    - a) **frazionamento** di abitazione, in cui risiede il proprietario o l’usufruttuario, al fine di ottenere un nuovo alloggio destinato a soddisfare le esigenze abitative di un “**congiunto**” del proprietario o dell’usufruttuario;
    - b) **frazionamento** di abitazione al fine di ottenere alloggi destinati a soddisfare le esigenze abitative di “**congiunti**” del proprietario o dell’usufruttuario;
    - c) **frazionamento** di abitazione, di cui sono comproprietari due o più “**congiunti**”, al fine di ottenere alloggi destinati a soddisfare le esigenze abitative dei comproprietari o di loro “**congiunti**”.
- 4) **di stabilire che:**
  - a) il concetto “*soddisfare le esigenze abitative*” contenuto al precedente punto 3) è da intendersi che è anche concesso al beneficiario di percepire un canone dagli alloggi ricavati dal frazionamento, proprio per soddisfare le proprie esigenze abitative, nel senso che tale apporto economico contribuirebbe a ridurre le spese di fitto già sostenute dallo stesso, nel caso in cui, per comprovate e documentate esigenze, la parte dell’immobile da occupare, a seguito dell’avvenuto frazionamento, non soddisfi in modo evidente le esigenze familiari del beneficiario (es. trovarsi nell’ipotesi di beneficiare del introdotto concetto di residenza storica di cui alla deliberazione conciliare n. 38/2014, quadratura non sufficiente ad ospitare

tutti i membri della famiglia; esigenze lavorative tali da non poter consentire il cambio di residenza, etc. etc.);

b) per “**congiunti**” si intende persone legate da vincolo di parentela o affinità entro il secondo grado in linea retta e entro il terzo grado in linea collaterale;

c) il concetto di residenza storica possa valere anche in funzione:

- **di un minimo** di anni di residenza dalla nascita in poi non inferiore a 1/3 dell’età del coniuge che attualmente non è più residente nel Comune di Anacapri;
- **di un concetto** di residenza familiare, nel senso che sommando gli anni di residenza dei consanguinei aventi diritto al frazionamento il risultato non debba essere inferiore a 1/3 della loro età;
- **del permanere** di vincoli di varia natura, come ad esempio la proprietà di un immobile, etc;

d) nei suddetti casi in cui è consentito il frazionamento si richiede:

- **che i soggetti**, le cui esigenze abitative saranno soddisfatte con i nuovi alloggi non siano titolari di diritto di proprietà o usufrutto su altra abitazione nel Comune e abbiano una residenza storica in funzione:
  - **di un minimo** di anni di residenza dalla nascita in poi non inferiore a 1/3 dell’età del coniuge che attualmente non è più residente nel Comune di Anacapri;
  - **di un concetto** di residenza familiare, nel senso che sommando gli anni di residenza dei consanguinei aventi diritto al frazionamento il risultato non debba essere inferiore a 1/3 della loro età;
  - **del permanere** di vincoli di varia natura, come ad esempio la proprietà di un immobile, etc
- **che quando** sussistano le predette condizioni, da documentare e assicurare con le modalità definite nel Regolamento Edilizio comunale, la superficie interna utile delle unità abitative da ricavare con il frazionamento dovrà essere conforme alle leggi e alle norme vigenti in materia di requisiti igienico - sanitari dei locali di abitazione, di cui al D.M. 5.7.1975 e successive modifiche e integrazioni, e non dovrà essere inferiore a **mq. 28**, corrispondenti alla superficie minima di un alloggio per una persona;

e) l’art. 9 “**Richiesta di concessione, comma 9,**” del Regolamento Edilizio comunale sarà integrato introducendo il seguente capoverso:

- **Per gli interventi** di frazionamento di immobili preesistenti, già in uso come abitazioni, volti al soddisfacimento di esigenze abitative di tipo residenziale stabile di persone legate da vincolo di parentela o affinità entro il secondo grado in linea retta e entro il terzo grado in linea collaterale ad almeno uno dei titolari del diritto di proprietà o usufrutto sull’immobile da frazionare, oltre alla documentazione tecnico-amministrativa richiesta in conformità alla vigente normativa, dovranno, preliminarmente al rilascio del titolo edilizio per il frazionamento, essere prodotti:

- **copia** autentica del titolo comprovante la sussistenza del diritto di proprietà o di usufrutto sull’immobile da frazionare;
  - **documentazione** comprovante la sussistenza dei requisiti di parentela o affinità richiesti per l’acceso alla norma ed il possesso della residenza storica in funzione:
    - **di un minimo** di anni di residenza dalla nascita in poi non inferiore a 1/3 dell’età del coniunto che attualmente non è più residente nel Comune di Anacapri;
    - **di un concetto** di residenza familiare, nel senso che sommando gli anni di residenza dei consanguinei aventi diritto al frazionamento il risultato non debba essere inferiore a 1/3 della loro età;
    - **del permanere** di vincoli di varia natura, come ad esempio la proprietà di un immobile, etc;
  - **dichiarazioni** sostitutive di atto di notorietà con le quali il soggetto o i soggetti le cui esigenze abitative saranno soddisfatte col frazionamento attestano di non esser titolari del diritto di proprietà o usufrutto su altra abitazione nel Comune;
  - **Atto** unilaterale d’obbligo che comprenderà:
    - **l’obbligo**, da parte del titolare o dei titolari del diritto di proprietà o di usufrutto sull’immobile da frazionare a costituire, alla sottoscrizione dell’atto unilaterale d’obbligo, un vincolo di inalienabilità sulle unità abitative risultanti dal frazionamento della durata di anni venti, da trascrivere presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari a favore del Comune, cessante in caso di rinuncia alla norma e ripristino dello stato preesistente;
- f) **in caso** di inadempimento da parte dei sottoscrittori degli impegni stabiliti nell’atto unilaterale d’obbligo, essi decadrono dai benefici della norma e sarà applicata la disciplina in materia di abusivismo edilizio;
- g) **un nuovo “coniunto”** può subentrare all’atto succitato e assumerà gli stessi obblighi dei soggetti che inizialmente l’hanno sottoscritto, purché anche per esso sussistano le condizioni che rendono applicabile la norma. In tal caso la data di scadenza dell’atto unilaterale d’obbligo resta inalterata;
- h) **nel periodo** di vigenza del vincolo di inalienabilità degli alloggi, il trasferimento della proprietà degli stessi può avere luogo, previo atto di consenso da parte del Comune, purché a seguito di tale trasferimento continuino a sussistere le condizioni che rendono applicabile la norma e si stipuli un atto integrativo dell’atto unilaterale d’obbligo”;
- i) **trascorso** un anno di applicazione, la presente disposizione sarà soggetta a verifica da parte del Responsabile del Settore 4 – uffici tecnici, al fine di proporre al Consiglio Comunale di apportarvi le eventuali modifiche di cui si fosse manifestata l’opportunità, anche a seguito di richieste da parte dei cittadini che, invece, nel presente atto non sono state contemperate;

5. **di dare atto** che detti adeguamenti normativi, unicamente finalizzati a garantire e conservare, per i motivi sovraesposti, la permanenza sul territorio dei residenti storici, non costituiscono variante allo strumento urbanistico generale, in quanto non incidenti sulla zonizzazione e sul dimensionamento di Piano;
6. **di approvare** lo schema di atto unilaterale d'obbligo, **allegato n. 1**, che forma parte integrante e sostanziale della presente delibera;
7. **di dare indirizzo** al Responsabile dell'UTC per gli atti consequenziali per l'applicazione di quanto stabilito;
8. **di dichiarare** l'adottanda deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi di legge.

**IL SINDACO  
f.to Francesco Cerrotta**

Il Sindaco propone di votare la proposta agli atti del Consiglio testé letta a propria firma.

Alzano la mano in segno di assenso n. 9 Consiglieri su 9 presenti e 9 votanti.

Si approva all'unanimità.

Il Sindaco propone di votare l'immediata eseguibilità dell'atto.

Alzano la mano in segno di assenso n. 9 Consiglieri su 9 presenti e 9 votanti.

Si approva all'unanimità.

Vista la proposta del Sindaco Francesco Cerrotta, avente ad oggetto:MODIFICA ED INTEGRAZIONE DELLA D.C.C. N. 38/2014 AD OGGETTO MODIFICA ED INTEGRAZIONE DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 27/2011 AD OGGETTO: ADEGUAMENTI NORMATIVI A SOSTEGNO DELLA PERMANENZA SUL TERRITORIO COMUNALE DEI CITTADINI RESIDENTI STORICI

Visto l'esito delle votazioni.

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

### **DELIBERA**

- **di approvare** integralmente la proposta al n. 5 dell'ordine del giorno dell'odierna seduta avente ad oggetto: MODIFICA ED INTEGRAZIONE DELLA D.C.C. N. 38/2014 AD

OGGETTO MODIFICA ED INTEGRAZIONE DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 27/2011 AD OGGETTO: ADEGUAMENTI NORMATIVI A SOSTEGNO DELLA PERMANENZA SUL TERRITORIO COMUNALE DEI CITTADINI RESIDENTI STORICI

- **di dichiarare**, con separati voti unanimi, la presente delibera immediatamente eseguibile ai sensi di legge.



# Pareri

Comune di Anacapri

Estremi della Proposta

Proposta Nr. 2019 / 12

Ufficio Proponente: **Edilizia Privata**

Oggetto: **MODIFICA ED INTEGRAZIONE DELLA D.C.C. N. 38/2014 AD OGGETTO MODIFICA ED INTEGRAZIONE DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 27/2011 AD OGGETTO: ADEGUAMENTI NORMATIVI A SOSTEGNO DELLA PERMANENZA SUL TERRITORIO COMUNALE DEI CITTADINI RESIDENTI STORICI**

Parere Tecnico

Ufficio Proponente (Edilizia Privata)

In ordine alla regolarità tecnica della presente proposta, ai sensi dell'art. 49, comma 1 e 147 bis comma1 TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: Parere Favorevole

Data 26/04/2019

Il Responsabile di Settore

Arch. Filippo Di Martino

Firmata ai sensi dell'articolo ... dalle seguenti

Il presente verbale, salva l'ulteriore lettura e sua definitiva approvazione nella prossima seduta, viene sottoscritto come segue.

IL PRESIDENTE  
CERROTTA FRANCESCO

IL SEGRETARIO COMUNALE  
dr. CAPUANO LORENZO

---

Prot. N.

La suestesa deliberazione, ai sensi dell'art. 124 comma 1 del D.L.vo 18.8.2000 n. 267 viene affissa all' Albo Pretorio comunale per 15 giorni consecutivi dal 01/05/2019 al 16/05/2019.

[ ] Non è soggetta al controllo preventivo, ai sensi della deliberazione di G.R.C. n. 6085 del 09.11.2001;

Dalla residenza comunale, li 01/05/2019

IL SEGRETARIO COMUNALE  
dr. CAPUANO LORENZO

---

Il sottoscritto Segretario comunale, visti gli atti d'ufficio,

**ATTESTA**

Che la presente deliberazione :

- è stata affissa all'Albo Pretorio comunale per quindici giorni consecutivi:  
dal 01/05/2019 al 16/05/2019.
- E' divenuta esecutiva il giorno: 13/05/2019

[ ] decorsi 10 giorni dalla pubblicazione (art. 134 c. 3 D.L.vo n. 267 del 18.8.2000).

Dalla residenza comunale, li

IL SEGRETARIO COMUNALE  
dr. CAPUANO LORENZO

---

**ALLEGATO 1**

**SCHEMA ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO**

I sottoscritti:

- a) cognome, nome, luogo e data di nascita, residenza;
- b) cognome, nome, luogo e data di nascita, residenza;
- c) ....

**Premettono** di voler fruire della normativa, di cui alle deliberazioni di Consiglio Comunale nn. 27/2011, 34/2012, 38/2014 e \_\_\_\_/2019 le quali consentono il frazionamento di un immobile già in uso come abitazione al fine di soddisfare esigenze abitative di “congiunti” (intendendo per tali persone legate da vincolo di parentela e affinità entro il secondo grado in linea retta e entro il terzo grado in linea collaterale) e almeno uno dei titolari del diritto di proprietà o usufrutto sull’immobile nei seguenti casi:

- a) **Frazionamento** di abitazione, in cui risiede il proprietario, al fine di ottenere un nuovo alloggio destinato a soddisfare le esigenze abitative di un congiunto, del proprietario o dell’usufruttuario;
- b) **Frazionamento** di abitazione al fine di ottenere alloggi destinati a soddisfare le esigenze abitative destinate di congiunti del proprietario o dell’usufruttuario;
- c) **Frazionamento** di abitazione, di cui sono comproprietari due o più congiunti, al fine di ottenere alloggi destinati a soddisfare le esigenze abitative dei comproprietari o di loro congiunti.

**A tal fine** i sottoscritti dichiarano:

- 1) **Di trovarsi** nell’ipotesi (a), b) o c) della richiamata casistica.

2) **Di possedere** i requisiti anagrafici di parentela prescritti per l'accesso alla norma, in quanto.....

3) **Che il suddetto** sig..... (o i suddetti signori...), le cui esigenze abitative saranno soddisfatte mediante il frazionamento non è titolare (non sono titolari) del diritto di proprietà o di usufrutto su altra abitazione nel Comune e possiede (possiedono) i requisiti di residenza storica in funzione di .....(inserire i casi di residenza storica previsti nella deliberazione di Consiglio comunale n. \_\_\_\_/2019).

4) **Che la unità derivante dal frazionamento (indicare quale) ( o tutte le unità derivanti dal frazionamento)** dell'immobile non è (sono) in grado di soddisfare le esigenze familiari in quanto (*inserire le motivazione in coerenza con quanto stabilito dalla deliberazione di C.C. n. \_\_\_\_/2019)(in tal caso modificare il punto successivo dove indica ... le cui esigenze ... e quello dove viene indicato .. saranno adibiti ... )*

5) **Che il suddetto sig. \_\_\_\_\_** (o i suddetti signori \_\_\_\_\_) non sono residenti nel Comune di Anacapri, ma beneficiano del concetto di residenza storica introdotto dalla deliberazione di Consiglio comunale n. 34/2012 e che pertanto non sono assoggettati all'obbligo di soddisfare le esigenze abitative di tipo residenziale stabile.

**Con il presente atto**, il sig. (o i signori ....) nella qualità di titolare (titolari) del diritto di proprietà (o usufrutto) sull'immobile oggetto del frazionamento sito in Anacapri alla via \_\_\_\_\_(indicare dati catastali ed

almeno tre confini) si impegna (impegnano) a costituire e trascrivere, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2, a favore del Comune di Anacapri un vincolo di inalienabilità della durata di anni venti su tutte le unità realizzate nel frazionamento. Il costituendo vincolo sarà soggetto alle limitazioni e deroga precise nella normativa comunale di riferimento, stabilita con la deliberazione di Consiglio Comunale n. \_\_\_ del \_\_\_ / \_\_\_ /2019.

**Con il presente atto** i suddetti signori .... (tutti costituiti) assumono l'impegno che gli alloggi ricavati dal frazionamento per un periodo di durata pari a quella del vincolo di cui al punto precedente, saranno adibiti esclusivamente a uso dei signori ..... (proprietario e coniunto o coniungi nel caso a), coniungi del proprietario nel caso b), contitolari o loro coniungi nel caso c).

I sottoscritti dichiarano di essere a conoscenza del fatto che il mancato rispetto anche di uno solo degli impegni sopra elencati e dei termini temporali in essi previsti come pure la falsa dichiarazione o attestazione del possesso dei requisiti di accesso alla norma, daranno luogo oltre alle sanzioni previste dalla legge, alla decadenza dai benefici della norma e all'applicazione delle disposizioni in materia di abusivismo edilizio.

Le parti dispensano il Conservatore da ogni responsabilità al riguardo.

Data

Firma

Autentica della firme