



COMUNE DI ANACAPRI

SETTORE 2: FINANZIARIO

DETERMINAZIONE NR. 166 DEL 03/05/2019

OGGETTO: DETERMINAZIONE INDENNITA' PER DANNO DA
OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI ABUSIVI DETENUTI SINE TITULO
SIGNORI S.S. E A.L.

REGISTRO GENERALE NR.483



COMUNE DI ANACAPRI

Determinazione nr. 166

Oggetto: DETERMINAZIONE INDENNITA' PER DANNO DA OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI ABUSIVI DETENUTI SINE TITULO SIGNORI S.S. E A.L.

IL RESPONSABILE

Visto l'art. 21 del Regolamento sull'Ordinamento degli Uffici e dei Servizi;

Premesso che:

Con deliberazione di G.C. n. 47 del 06/03/2019 è stato:

- istituita, quale ulteriore forma di contrasto al fenomeno dell'abusivismo edilizio, una indennità per danno da occupazione degli immobili abusivi detenuti "*sine titulo*", senza pregiudizi per le successive determinazioni in merito alla destinazione definitiva degli stessi;
- determinato di calcolare l'indennità dovuta quale ristoro per l'occupazione senza titolo degli immobili abusivi "*sine titulo*" sulla scorta dei valori semestralmente stabiliti dall'Agenzia delle Entrate – Settore Osservatorio del Mercato Immobiliare, per ogni tipologia di immobile, facendo riferimento ai valori minimi e per "abitazioni di tipo economico" ivi stabiliti per ogni microzona catastale, dando atto che, in caso di assenza di rilevazioni recenti, si farà comunque riferimento all'ultima quotazione disponibile ovvero, in caso di indisponibilità anche di questi, a quotazioni similari comunque reperibili a seguito di istruttoria da parte del Settore 4 – uffici tecnici di questo Ente;
- dato indirizzi ai Responsabili del Settore Finanziario e Tecnico, ciascuno per quanto di rispettiva competenza, affinché le somme introitate a seguito dell'adozione del presente atto vengano destinate, fatti salvi i normali equilibri di bilancio, per la demolizione degli immobili abusivi (fatto salvo l'esercizio del diritto di rivalsa nei confronti dei responsabili dell'abuso) e/o per la riqualificazione urbanistica di aree degradate;

Visto che con nota prot. 6388 del 18/04/2019 il Responsabile del Settore Tecnico ha trasmesso l'Ordinanza n. 10687 del 27/07/2015 per la demolizione di opere edilizie eseguite in assenza di permesso a costruire relativa a quota parte del fabbricato riportato nel catasto fabbricati del Comune di Anacapri al foglio 5 p.lla 291;

Vista la nota prot. 6794 del 29/04/2019 con la quale il Responsabile del Settore Tecnico ha confermato che la superficie sulla quale calcolare l'indennità per danno da occupazione abusiva è pari a mq. 86 e che l'indennità medesima deve decorrere dal 01/11/2015;

Considerato che:

- L'inottemperanza alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi oltre il termine di novanta giorni dall'ingiunzione, comporta l'acquisizione gratuita al patrimonio del Comune, del bene e dell'area di sedime (art. 31 comma 3 DPR 380/01);
- L'ingiustificata inottemperanza all'ordine di demolizione emesso dall'autorità comunale comporta automaticamente l'acquisizione gratuita al patrimonio disponibile del Comune alla scadenza di detto termine, indipendentemente dalla notifica all'interessato dell'accertamento formale dell'inottemperanza (Cass. Pen. III n. 8082 del 2 marzo 2011);

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs 82/2005 e rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento analogico e la firma autografa.

- Quindi, nel caso di inottemperanza all'ingiunzione di demolizione, il manufatto abusivo non deve essere restituito al privato responsabile dell'abuso, quand'anche in possesso del bene, ma al Comune, divenutone proprietario a seguito dell'inutile decorso del termine di legge previsto dall'art. 31 del D.Lgs 6 giugno 2001, n. 380 (Cass. Pen. III n. 40924 del 19 novembre 2010, n. 48031 del 23/12/2008);
- L'acquisizione della proprietà dell'immobile conseguente ad inottemperanza all'ordine di demolizione, avviene a titolo originario, cosicché non possono essere opposti al Comune "acquirente" eventuali vincoli preesistenti, ancorché di natura obbligatoria, i quali sono caducati per effetto automatico dell'estinzione del precedente diritto di proprietà;
- Gli uffici hanno accertato che l'immobile di che trattasi è tutt'ora occupato da:
SCHETTINO Salvatore nato ad Anacapri il 22/04/1941
APUZZO Lucia nata ad Anacapri il 15/12/1946
- Dalla data di acquisizione del bene al patrimonio comunale, vale a dire decorsi novanta giorni dall'Ordinanza di demolizione, così come certificato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico nella nota prot. 6794/2019, i Signori Schettino e Apuzzo hanno continuato ad occupare l'immobile senza averne alcun titolo;
- Il Consiglio Comunale non ha ancora deciso in merito all'esistenza o inesistenza di prevalenti interessi pubblici al mantenimento dell'opera abusiva, ai sensi dell'art. 31, comma 5, del D.P.R. 380/2001;
- Fino a che gli interessati non restituiscano la materiale disponibilità dell'immobile in questione al Comune di Anacapri, gli stessi sono tenuti al pagamento di una indennità di occupazione "sine titolo" in favore del Comune medesimo;
- La suddetta indennità viene determinata, così come disposto dalla deliberazione di G.C. n. 47/2019, sulla base dei seguenti dati rilevati dalla consultazione della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, settore OMI, relativamente al 2° semestre 2018:

Comune: ANACAPRI

Fascia/zona: Periferia

Codice zona: D2

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: residenziale

Valore di locazione per mese min. – max.: Euro 5,8/mq – Euro 8,8/mq

Determina

Di quantificare l'indennità per danno da occupazione degli immobili abusivi detenuti "*sine titolo*", quota parte dell'immobile riportato nel catasto fabbricati del Comune di Anacapri al foglio 5 p.lla 291, occupati dai Signori SCHETTINO Salvatore nato ad Anacapri il 22/04/1941 e APUZZO Lucia nata ad Anacapri il 15/12/1946, così come di seguito indicato:

Superficie abusiva q.p. fabbricato f. 5 p.lla 291	mq. 86
Valore di locazione applicato per mese	Euro 5,8
Indennità mensile occupazione sine titolo	Euro 498,80
Indennità annua occupazione sine titolo	Euro 5.985,60

di applicare la predetta indennità a decorrere dal 01/11/2015;

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs 82/2005 e rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento analogico e la firma autografa.

di determinare l'ammontare complessivo dovuto dai Signori Schettino Salvatore e Apuzzo Lucia in Euro 25.037,17, così come di seguito indicato:

periodo	indennità	interessi legali fino al 30/04/19	totale
01/11/2015 -31/12/2015	997,60	8,58	1.006,18
anno 2016	5.985,60	39,50	6.025,10
anno 2017	5.985,60	33,52	6.019,12
anno 2018	5.985,60	15,56	6.001,16
anno 2019	5.985,60		5.985,60
	24.940,00	97,17	25.037,17

Di dare atto che il pagamento dell'indennità di occupazione non costituisce in alcuna misura legittimazione e/o titolo alcuno per gli occupanti degli immobili abusivi acquisiti al patrimonio comunale;

di dare atto che a decorrere dal 01/01/2020, e fino al rilascio dell'immobile, la predetta indennità verrà aggiornata annualmente in base al 75% degli incrementi degli indici ISTAT;

di dare atto che le somme riscosse saranno accantonate , fatti salvi i normali equilibri di bilancio, per la demolizione degli immobili abusivi (fatto salvo l'esercizio del diritto di rivalsa nei confronti dei responsabili dell'abuso) e/o per la riqualificazione urbanistica di aree degradate;

di dare atto che la responsabile del procedimento è la sottoscritta Responsabile del Settore Finanziario, dott.ssa Adele Ipomea, dipendente di ruolo del Comune di Anacapri;

Avverso il presente provvedimento è esperibile ricorso al TAR Campania nel termine di 60 giorni o in alternativa ricorso straordinario al Capo dello Stato nel termine di 120 giorni, entrambi decorrenti dalla data di notifica o comunicazione dell'atto o dalla piena conoscenza di esso.

**IL RESPONSABILE DEL SETTORE
SETTORE 2: FINANZIARIO
(dott.ssa Adele Ipomea)**



Estremi della Proposta

Proposta Nr. **2019 / 492**

Settore Proponente: **SETTORE 2: FINANZIARIO**

Ufficio Proponente: **Finanziario**

Oggetto: **DETERMINAZIONE INDENNITA' PER DANNO DA OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI ABUSIVI
DETENUTI SINE TITULO SIGNORI S.S. E A.L.**

Nr. adozione settore: **166** Nr. adozione generale: **483**

Data adozione: **03/05/2019**

Visto Tecnico

Ufficio Proponente (Finanziario)

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

Sintesi parere: VISTO FAVOREVOLE

Data 03/05/2019

Il Responsabile di Settore

Adele Ipomea

Visto Contabile

In ordine alla regolarità contabile della presente proposta, ai sensi dell'art. 147bis comma 1 e 183 comma7, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: VISTO FAVOREVOLE

Data 03/05/2019

Responsabile del Servizio Finanziario

Adele Ipomea

Firmata ai sensi dell'articolo ... dalle seguenti