



**Regolamento sulla disciplina degli immobili
abusivi acquisiti al patrimonio comunale in
ordine ai quali è stata dichiarata l'esistenza
di prevalenti interessi pubblici**

Approvato con delibera di C. C. n. 58 del 24.12.2019

Regolamento sulla disciplina degli immobili abusivi acquisiti al patrimonio comunale, in ordine ai quali è stata dichiarata l'esistenza di prevalenti interesse pubblici

Indice

Art. 1 - Oggetto del Regolamento.

Art. 2 - Patrimonio immobiliare comunale acquisito ai sensi dell'art. 31 del DPR n. 380/2001.

Art. 3 - Fabbricati abusivi residenziali. Concessione del "diritto di abitazione" - Requisiti

Art. 4 – Composizione e funzionamento della Commissione Comunale

Art. 5 - Procedimento per la concessione del "diritto di abitazione".

Art. 6 - Canone per il "diritto di abitazione" e oneri di urbanizzazione.

Art. 7 - Oneri e spese nel "diritto di abitazione".

Art. 8 – Fabbricati abusivi residenziali - Procedimento per la locazione - Requisiti.

Art. 9 - Canone di locazione.

Art. 10- Norme finali.

Art. 1 – Oggetto del Regolamento.

Il presente Regolamento intende definire le procedure per l'utilizzazione dei beni immobili abusivi acquisiti gratuitamente al patrimonio comunale, ai sensi dell'art. 31 del D.P.R. n. 380/2001, per i quali sussiste il "Prevalente interesse pubblico e non contrasti con rilevanti interessi urbanistici, ambientali e di rispetto dell'assetto idrogeologico", con specifico riferimento alla concessione del "diritto di abitazione" o di "locazione".

Art. 2 – Patrimonio immobiliare comunale acquisito ai sensi dell'art. 31 del DPR 380/2001.

Il patrimonio immobiliare comunale conseguente alle acquisizioni gratuite per abusivismo edilizio comprende le seguenti due tipologie:

- 1) Fabbricati abusivi, con o senza area di pertinenza, per i quali il Consiglio comunale non ha ancora deliberato la Esistenza/Inesistenza dell'interesse pubblico al mantenimento dell'opera;
- 2) Fabbricati abusivi con destinazione abitativa, con o senza area di pertinenza, per i quali il Consiglio comunale abbia deliberato il mantenimento per soddisfare determinati interessi pubblici.

Art. 3 - Fabbricati abusivi residenziali. Concessione del "diritto di abitazione" – Requisiti.

Per i fabbricati abusivi di cui al punto 2) del precedente art. 2 aventi destinazione abitativa, con o senza area di pertinenza, per i quali il Consiglio comunale abbia deliberato il mantenimento per soddisfare il bisogno di edilizia residenziale pubblica, qualora risultino adibiti a dimora abituale e principale del responsabile dell'abuso e/o del suo nucleo familiare, anche di fatto, il Sindaco, su richiesta del responsabile dell'abuso, può concedere il "diritto di abitazione" al richiedente e ai componenti del suo nucleo familiare come costituito al momento dell'istanza, nei limiti e con i contenuti di cui agli articoli 1022-1023-1024 e 1025 del codice civile.

I requisiti per la concessione del "diritto di abitazione" al responsabile dell'abuso, di cui al presente articolo, sono:

- a) la presentazione dell'istanza al Sindaco entro novanta giorni dalla pubblicazione della deliberazione di Consiglio comunale che abbia dichiarato la pubblica utilità dell'immobile abusivo ovvero, per quelli la cui pubblica utilità è stata già dichiarata, da apposito avviso pubblico;
- b) il richiedente il "diritto di abitazione" ovvero altro soggetto incluso nel suo nucleo familiare, non deve essere proprietario di altro immobile idoneo a soddisfare le esigenze abitative proprie e del suo nucleo familiare e comunque deve essere nelle condizioni previste dalla legge per l'assegnazione di un alloggio di E.R.P.;

- c) l'alloggio oggetto di richiesta del "diritto di abitazione" deve risultare, all'atto della citata richiesta, adibito a dimora abituale e principale del richiedente e del suo nucleo familiare ovvero destinato, nel caso l'alloggio fosse ancora incompleto, alla stessa finalità;
- d) il concessionario deve aver realizzato l'opera su area di cui aveva il legittimo possesso o che la stessa sia pervenuta al legittimo possessore a titolo ereditario;
- e) il concessionario deve impegnarsi a pagare una indennità raggugliata agli oneri di urbanizzazione, determinati con riferimento ai valori vigenti alla data di presentazione dell'istanza di richiesta del "diritto di abitazione", nonché:
 - 1 - alle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile concesso;
 - 2 - alle spese per l'eventuale adeguamento sismico e/o di completamento anche esterno ai sensi del regolamento di edilizia comunale.
- f) il concessionario deve, altresì, impegnarsi al pagamento del canone per la concessione del "diritto di abitazione", come determinato dal successivo art. 6.

Per i fabbricati abusivi di cui al punto 2) del precedente art. 2 aventi destinazione abitativa, con area di pertinenza, per area di pertinenza si intende quella necessaria e indispensabile nei limiti di superficie strettamente funzionale all'abitazione.

Ai fini dell'accertamento delle condizioni per la concessione del "diritto di abitazione", considerata la soppressione della commissione di cui all'art. 18 della L. R. 25 marzo 1986, n. 15, le istanze dei richiedenti, entro trenta giorni dalla loro presentazione, sono trasmesse ad una apposita Commissione Comunale nominata dal Sindaco, che ne curerà l'istruttoria, esprimendo relativo parere, entro sessanta giorni dalla ricezione delle medesime istanze.

Art. 4 - Composizione e funzionamento della Commissione Comunale.

La Commissione Comunale di cui all'ultima parte dell'articolo precedente è composta dal Segretario Comunale, dal Responsabile dell'Area Amministrativa e dal Responsabile dell'Area Tecnica. La Commissione, in sede di istruttoria, ha facoltà di richiedere eventuali integrazioni documentali al soggetto istante e, in tali casi, il termine di sessanta giorni decorre dall'ultima produzione documentale, fermo restando che il relativo parere deve essere comunque espresso entro il termine massimo di centoventi giorni dal momento della ricezione dell'istanza da parte della Commissione.

Per l'espletamento dell'attività istruttoria, la Commissione potrà avvalersi del personale in servizio presso la struttura comunale.

Art. 5 - Procedimento per la concessione del "diritto di abitazione".

Per i fabbricati, o parti di essi, di cui al precedente art. 4, che non possono essere concessi in "diritto di abitazione" al responsabile dell'abuso e al suo nucleo familiare, anche di fatto, per la mancanza di uno dei requisiti richiesti, l'Amm.ne com.le procederà a pubblicare apposito avviso pubblico al fine di consentire ai soggetti che abbiano diritto all'assegnazione di alloggi di E.R.P., a presentare istanza per la relativa concessione. L'istanza dovrà essere indirizzata al comune, con le forme e le modalità previste nello stesso avviso pubblico.

Nella ipotesi prevista dal comma precedente, ovvero qualora il diritto di prelazione non

venga esercitato, in caso di presentazione, a seguito di avviso pubblico, di più istanze di richiesta di "locazione" gravanti sulla medesima unità abitativa, la Commissione di cui all'art. 4 procederà alla formazione di una graduatoria seguendo i criteri specificati nel seguente art. 8.

Il "diritto di abitazione" viene concesso con provvedimento del Sindaco, entro il termine di trenta giorni dalla ricezione del provvedimento favorevole della commissione di cui all'art. 4.

Art. 6 – Canone per il "diritto di abitazione" e oneri di urbanizzazione.

Il canone dovuto per la concessione del "diritto di abitazione" dell'immobile al richiedente è determinato dal competente Ufficio comunale e corrisponde a una somma annuale, determinata sulla base dei prezzi di mercato delle locazioni di alloggi aventi le medesime caratteristiche di quello oggetto della concessione, che non deve, in ogni caso, essere inferiore al canone di locazione minimo dovuto per gli alloggi di E.R.P. aventi le medesime caratteristiche di quello oggetto della concessione. Il canone è comunque soggetto agli aggiornamenti di legge.

Il canone così definito sarà maggiorato, per un primo periodo di durata della concessione, di una quota raggugiata agli oneri di urbanizzazione, da spalmare nelle annualità del sopracitato primo periodo. Il primo periodo sopracitato rimane fissato tra 10 e 20 anni a libera scelta dell'assegnatario come pure il pagamento del canone può essere definito in annualità, semestralità o mensilità sempre a libera scelta.

Art. 7 – Oneri e spese nel "diritto di abitazione".

Tutte le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria occorrenti per l'immobile concesso in "diritto di abitazione" ai sensi dei precedenti articoli, nonché le eventuali opere di completamento, adeguamento e di recupero necessarie per renderlo agibile, sono a carico del concessionario.

Gli interventi edilizi sopracitati, comprese quelle per il completamento estetico dell'immobile, devono essere fissati nel contratto di "diritto di abitazione", su parere del responsabile dell'ufficio tecnico competente.

L'assegnatario che intende avvalersi dell'assegnazione di un immobile ai sensi del presente regolamento, così come sarà espressamente riportato nel relativo contratto, sarà obbligato a provvedere, attraverso la consulenza di un tecnico libero professionista, alla certificazione delle condizioni strutturali a mezzo di regolare atto tecnico (che attesti la idoneità alla normativa vigente all'epoca della sua costruzione) depositato, nei casi previsti dalla legge, presso il competente ufficio del Genio Civile o del Comune nonché tutte le altre condizioni di agibilità, specificando nell'eventualità di carenze, le opportune soluzioni edilizie e di impiantistiche necessarie per ottenere l'agibilità dell'immobile con le relative certificazioni.

Qualora l'immobile necessiti di completamento, manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di eventuale adeguamento sismico o completamento esterno, l'assegnatario, prima di poterlo abitare, dovrà a sua cura e spese ottenere tutti i documenti autorizzativi per l'effettuazione dei lavori e far concludere gli stessi con certificato di collaudo.

Sono a carico, altresì, del concessionario tutte le spese relative agli adempimenti di legge afferenti il contratto di concessione del "diritto di abitazione".

Handwritten signature and initials

Ai fini di quanto sopra, il concessionario deve impegnarsi a far fronte a tutti gli oneri e le spese previste dal presente regolamento, oltre a quelle dovute per legge.

Art. 8 – Fabbricati abusivi residenziali - Procedimento per la locazione - Requisiti.

I fabbricati, o parti di essi, con destinazione abitativa di cui al punto 2) del precedente articolo 2, per i quali il Consiglio comunale abbia deliberato il mantenimento per soddisfare il fabbisogno di edilizia residenziale pubblica, o che non possono essere concessi in "diritto di abitazione" per il venir meno di uno soltanto dei requisiti richiesti, possono essere concessi in "locazione" previo avviso pubblico. Chiunque può fare istanza al Comune per ottenere la locazione di un alloggio. Ciascuna istanza richiedente la locazione di uno specifico ben individuato alloggio, inoltrata a seguito di apposito avviso pubblico emanato dall'Amministrazione, dovrà essere indirizzata al Sindaco del Comune di Tusa con le forme e le modalità previste nello stesso avviso pubblico.

I requisiti per la concessione della "locazione" di cui al presente articolo, sono:

1. la presentazione dell'istanza al Sindaco ai sensi del presente articolo;
2. il richiedente la locazione ovvero altro soggetto incluso nel suo nucleo familiare, non deve essere proprietario di altro immobile idoneo a soddisfare le esigenze abitative proprie e del suo nucleo familiare e comunque deve essere nelle condizioni previste dalla legge per l'assegnazione di un alloggio di E.R.P.;
3. il richiedente deve impegnarsi a far fronte a tutti gli oneri nonché a pagare, salvo lo scomputo previsto, tutte le spese descritte nel presente regolamento oltre a quelle per legge;
4. il pagamento di un canone di locazione.

La dichiarazione che l'alloggio di proprietà non è idoneo o adeguato, sarà resa dal proprietario con dichiarazione sostitutiva, resa ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 e s.m.i., indicante le dimensioni dell'ulteriore immobile posseduto.

Ai fini dell'accertamento delle condizioni per la concessione del "diritto di locazione", le istanze dei richiedenti sono trasmesse alla Commissione Comunale di cui all'art. 4, per l'espletamento degli adempimenti previsti dal presente regolamento.

Nel caso di presentazione di più istanze di locazione per il medesimo alloggio abusivo, si procederà alla formazione di una graduatoria degli istanti redatta in base al seguente punteggio:

- a) a chi, al momento dell'acquisizione, aveva la proprietà dell'immobile e/o il legittimo possesso dell'area su cui è stato realizzato l'immobile, punti 4;
- b) se il legittimo possessore ha di fatto adibito l'unità immobiliare a dimora abituale e principale sua e/o del suo nucleo familiare, punti 6;
- c) per ogni componente il nucleo familiare: punti 1 (fino ad un massimo di 7);
- d) per la presenza nel nucleo familiare di ogni minore di anni 18: punti 1;
- e) per la presenza nel nucleo familiare di ogni soggetto portatore di *handicap* avente la certificazione ai sensi dell'art. 3, comma 3, della legge n. 104/1992: punti 2;
- f) ai soggetti che risiedono da più di 10 anni nel comune di Tusa: punti 0.20 per ogni ulteriore anno, o frazione di anno superiore a sei mesi, fino ad un massimo di 5 punti.

In caso di parità di punteggio, la locazione viene concessa in diritto di precedenza a chi, al

momento dell'acquisizione, aveva di fatto adibito l'unità immobiliare a dimora abituale e principale sua e/o del suo nucleo familiare.

In caso di parità di punteggio, in assenza di avente diritto di precedenza, si procederà mediante sorteggio.

L'accertamento delle condizioni previste dal presente articolo sarà effettuato dalla Commissione di cui all'art. 4 entro 60 gg. dal ricevimento dell'istanza. La predetta Commissione verificherà la regolarità della procedura e la sussistenza di tutte le condizioni previste dal vigente regolamento e, conseguentemente, sarà concessa in locazione la parte di fabbricato che gli compete.

La locazione è subordinata all'assunzione da parte del locatario di tutte le spese di completamento, anche estetico, ed eventuale adeguamento sismico dell'immobile necessarie per l'ottenimento della certificazione di agibilità ai sensi della normativa vigente al momento della stipula del contratto, opere e spese da indicare nel contratto di locazione. Il locatario ha l'obbligo di far certificare, attraverso un tecnico libero professionista, le condizioni strutturali a mezzo di regolare atto tecnico (perizia giurata che attesti l'idoneità alla normativa sismica, certificato di idoneità statica o sismica, depositato, nei casi previsti dalla legge, al competente ufficio del Genio Civile) e tutte le altre condizioni di agibilità, specificando, nell'eventualità di carenze, le opportune soluzioni edilizie ed impiantistiche necessarie per ottenere l'agibilità e la quantificazione delle stesse con computo metrico estimativo (redatto sulla base del prezzario regionale vigente scontato del 20%), su cui dovrà essere espresso il parere di congruità da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale. Le spese effettuate, come pure le eventuali future spese di manutenzione straordinaria dell'immobile, autorizzate dal comune, rendicontate, collaudate e documentate verranno conteggiate nel corrispondente ammontare scomputabile del canone di locazione.

Art. 9 - Canone di locazione.

Il canone di "locazione" dell'immobile è determinato dal competente Ufficio comunale e corrisponde a una somma annuale, determinata sulla base dei prezzi di mercato delle locazioni di alloggi aventi le medesime caratteristiche di quello oggetto della locazione, che non deve, in ogni caso, essere inferiore al canone di locazione minimo dovuto per gli alloggi di E.R.P. aventi le medesime caratteristiche di quello oggetto della locazione. Il canone è comunque soggetto agli aggiornamenti di legge.

Il pagamento del canone può essere definito in annualità, semestralità o mensilità tutte anticipate sempre a libera scelta del locatario.

Art. 10 - Norme finali.

Le costruzioni abusive acquisite al patrimonio comunale, sono trattate secondo quanto stabilito dal comma 5, dell'art. 31, del T.U.380/2001 con le finalità illustrate dalla circolare n. 14055 del 03.07.2014 emanata dal Dirigente Generale dell'ARTA - Dipartimento Urbanistica, tenendo conto che il termine di cui al comma 1 dell'art. 4 della L. R. n. 17/1994 (centodieci giorni dall'entrata in vigore della legge) ha carattere ordinatorio e non perentorio.

Tutti gli introiti derivanti dalle concessioni in "diritto di abitazione" e "locazione" previste nel presente regolamento, rimangono vincolati nel bilancio comunale per l'utilizzo ai soli fini di pubblico interesse da destinare alla riqualificazione urbana, manutenzione degli immobili abusivi

acquisiti nonché alle demolizioni delle opere abusive.

Per quanto non contenuto nel presente Regolamento, si farà riferimento alle norme e leggi vigenti in materia, ivi comprese quelle del codice civile. Qualsiasi sopravvenuta modifica o abrogazione di norme richiamate nel presente regolamento, troverà immediata automatica inserzione e recepimento nel presente testo che entrerà in vigore ad intervenuta esecutività della deliberazione di C.C. di approvazione.

A handwritten signature in black ink, written vertically on the right side of the page. The signature is cursive and appears to be a name, possibly starting with 'M. P.'.