



COMUNE DI AIETA

(Provincia di Cosenza)



REGOLAMENTO SULLA DISCIPLINA DEGLI IMMOBILI ABUSIVI ACQUISITI AL PATRIMONIO COMUNALE.

Approvato con deliberazione di C.C. n° *24* del 29 DIC. 2022

INDICE

Art. 1 - Oggetto del regolamento

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

Art. 3 - Aree libere residue dalle demolizioni

Art. 4 - Fabbricati abusivi non residenziali

Art. 5 - Fabbricati abusivi residenziali. Concessione del “diritto di abitazione” – Requisiti

Art. 6 - Procedimento per la concessione del diritto di abitazione

Art. 7 - Canone per il “diritto di abitazione” e oneri di urbanizzazione

Art. 8 - Oneri e spese del “diritto di abitazione”

Art. 9 - Fabbricati abusivi residenziali - procedimento per la locazione - requisiti

Art. 10 - Canone di locazione

Art. 11 - Dismissione - Asta pubblica

Art. 12 - Norme finali

Articolo 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'articolo 31 del DPR numero 380/2001, per i quali sussiste il "prevalente interesse pubblico e non contrasti con rilevanti interessi urbanistici, ambientali e di rispetto dell'assetto idrogeologico", nel rispetto del seguente ordine di priorità:

1. assegnazione di una specifica destinazione d'uso per finalità di interesse pubblico;
2. concessione del diritto di abitazione o di locazione;
3. dismissione e/o alienazione delle aree e/o terrazze di copertura residue dalle demolizioni delle opere abusive;

Articolo 2 - Patrimonio immobiliare comunale acquisito ai sensi dell'articolo 31 del DPR 380/2001.

Il patrimonio immobiliare comunale conseguente alle acquisizioni gratuite per abusivismo edilizio comprende le seguenti quattro 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. aree libere e terrazzo di copertura residue dalla demolizione di opere abusive preesistenti;
3. fabbricati abusivi con destinazione diversa da quella abitativa, con o senza aree di pertinenza, per i quali il consiglio comunale abbia deliberato il mantenimento per soddisfare determinati interessi pubblici;
4. fabbricati abusivi con destinazione abitativa, con o senza aree di pertinenza, per i quali il consiglio comunale abbia deliberato il mantenimento per soddisfare determinati interessi pubblici.

Articolo 3 - Aree libere residue dalle demolizioni.

Le aree libere e le terrazze di copertura di cui al punto 2. dell'articolo precedente, previa verifica da parte degli uffici competenti, al fine di accertarne il possesso delle idonee caratteristiche di dimensioni, forma geometrica, ubicazione, accessibilità e fruibilità, per congruo utilizzo pubblico, saranno destinate dal Comune a verde pubblico, verde attrezzato, parcheggio, aree per il tempo libero o altra destinazione pubblica anche di tipo produttivo, con deliberazione della Giunta Comunale.

Nel caso in cui la verifica degli uffici non accerti il possesso delle necessarie caratteristiche tecnico - strutturali ovvero rendano gli interventi necessari antieconomici o gli stessi interventi non rientrino nella sostenibilità economica prioritaria dell'Ente, tali aree potranno farsi rientrare nel piano delle alienazioni e valorizzazioni del patrimonio comunale e, a tal fine, andranno a far parte del patrimonio disponibile, per essere alienati con procedure di evidenza pubblica. La valutazione di stima economica delle aree, effettuata dall'ufficio tecnico comunale avverrà sulla base dei valori di mercato di aree aventi simili caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Nei soli casi in cui l'opera abusiva venga demolita dall'ex proprietario, erede o possessore, il valore di stima dell'area viene dimezzato a titolo di premialità e all'ex proprietario, erede o possessore è riconosciuto il diritto di prelazione sull'area attraverso l'acquisto diretto, al valore agevolato come sopra definito, da esercitare entro 90 giorni dall' esecutività della delibera di approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazione del patrimonio comunale. Trascorso infruttuosamente detto termine di 90 giorni viene meno il sopracitato diritto di prelazione e l'immobile rientra nell'ipotesi prevista nel comma precedente.

Articolo 4 - Fabbricati abusivi non residenziali.

I fabbricati abusivi di cui al punto 3. del precedente articolo 2, aventi destinazione diversa da quella abitativa, con o senza area di pertinenza, per i quali il Consiglio Comunale ha deliberato il mantenimento al fine di destinarli a servizi e attrezzature, servizi di interesse generale, ovvero per attività religiose, assistenziali, sanitarie, sociali, sportive, del tempo libero e culturali, amministrative nonché alla locazione per realizzare attività, funzioni o servizi per la comunità, rientrano nel patrimonio indisponibile del Comune con tale vincolo di destinazione.

I fabbricati di cui al presente articolo, se non utilizzati per un quinquennio, secondo il vincolo di destinazione assegnato, sono soggetti alla verifica per un diverso utilizzo ovvero, in mancanza di destinazione utile, alla demolizione a cura dell'ente.

Articolo 5 - Fabbricati abusivi residenziali. Concessione del “diritto di abitazione” – Requisiti

Per i fabbricati abusivi di cui al punto 4. del precedente articolo 2, ultimati entro il 23.03.1992 e 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 del suo nucleo familiare, anche di fatto, il responsabile del patrimonio comunale, su richiesta del responsabile dell'abuso, può concedere il “diritto di abitazione” a richiedente e ai componenti del suo nucleo familiare, nei limiti e con i contenuti di cui agli articoli 1022 – 1023 -1024 – 1025 del codice civile.

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

1. La presentazione dell’istanza al Responsabile dell'Ufficio del patrimonio comunale entro 90 giorni dalla pubblicazione della delibera 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;
2. 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 E.R.P.;
3. l’alloggio oggetto di richiesta del “diritto di abitazione” deve risultare, all’atto della citata richiesta, adibita a dimora abituale e principale del richiedente e del suo nucleo familiare ovvero destinato, nel caso l’alloggio fosse ancora incompleto, alla stessa finalità;
4. 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;
5. il concessionario deve impegnarsi a pagare una indennità ragguagliata agli oneri di urbanizzazione, determinati con riferimento ai valori vigenti alla data di presentazione della istanza di richiesta del “diritto di abitazione” nonché: a) alle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria dell’immobile concesso; b) alle spese per

l'eventuale adeguamento sismico e/o di completamento anche esterno ai sensi del regolamento di edilizia comunale; c) al pagamento di un canone annuale per la concessione del "diritto di abitazione".

Ai fini dell'accertamento delle condizioni per la concessione del "diritto di abitazione", le istanze dei richiedenti sono trasmesse a cura del responsabile del procedimento.

Trascorsi 60 giorni senza che l'accertamento sia stato formalizzato e comunicato al responsabile del procedimento, il responsabile del patrimonio potrà comunque concedere il diritto di abitazione. La verifica successiva con esito negativo, comporta la decadenza del beneficio.

Articolo 6 - Procedimento per la concessione del diritto di abitazione.

Per i fabbricati, o parti di essi, di cui al precedente articolo 5, 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'Amministrazione Comunale 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 responsabile dell'ufficio patrimonio del comune, con le forme e le modalità previste nello stesso avviso pubblico. Nell'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, gli uffici procederanno alla formazione di una graduatoria seguendo i criteri specificati nel seguente articolo 9.

Il "diritto di abitazione" viene concesso con provvedimento del responsabile del patrimonio comunale, entro il termine di 30 giorni dalla ricezione del provvedimento favorevole della commissione di cui all'ultimo comma del precedente articolo 5, ovvero trascorso inutilmente il termine di 60 giorni dalla richiesta di accertamento. In tal caso il successivo accertamento con esito negativo comporta la decadenza della concessione.

Per ogni nucleo familiare non si potrà avere diritto a più di un alloggio con relativa pertinenza.

Per nucleo familiare si intende:

- il nucleo familiare risultante dallo stato di famiglia all'atto della presentazione dell'istanza di cui al presente regolamento;

- I conviventi, che abbiano quale finalità quella di prestarsi reciprocamente assistenza morale e/o materiale, risultanti dallo stato di famiglia.

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. 445/2000 e ss.mm.ii., indicante le dimensioni dell'ulteriore mobile posseduto.

L'accertamento delle condizioni previste dal presente articolo sarà effettuato dal competente ufficio comunale, entro 30 giorni dal ricevimento dell'istanza. Il responsabile del patrimonio verificherà la regolarità della procedura e la sussistenza di tutte le condizioni previste dal vigente regolamento e concede al responsabile dell'abuso o al parente di primo grado in linea retta con proprio nucleo familiare, in "diritto di abitazione", la parte di fabbricato che gli compete.

Articolo 7 - 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 ragguagliata agli oneri di urbanizzazione, da spalmare nelle annualità del sopraccitato primo periodo. Inoltre, il suddetto canone sarà maggiorato di una quota, se dovuta, pari al valore della sommatoria del canone di locazione pregresso a far data dalla reale occupazione dell'alloggio, comprendente anche gli interessi legali maturati, da spalmare nelle annualità del canone del sopraccitato primo periodo. Il primo periodo sopraccitato rimane fissato tra 10/20 anni a libera scelta dell'assegnatario come pure il pagamento del canone può essere definito in annualità, semestralità o mensilità sempre a libera scelta.

Articolo 8 - Oneri e spese del “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 sopra citati, compresi quelli per il completamento estetico dell'immobile, devono essere fissati nel contratto di “diritto di abitazione”, su parere del responsabile dell'ufficio tecnico competente.

Il richiedente, nell'istanza di concessione al responsabile dell'ufficio patrimonio, dovrà dichiarare espressamente l'impegno a sopportare tutti gli oneri e le spese previste dal presente regolamento.

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 ed impiantistiche necessarie per ottenere la 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 poterne usufruire, 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 e successiva agibilità.

Infine, sono a carico del concessionario tutte le spese relative agli adempimenti di legge afferenti il contratto di concessione del “diritto di abitazione”.

Articolo 9 - Fabbricati abusivi residenziali - procedimento per la locazione - requisiti.

I fabbricati, o parti di esse, con destinazione abitativa di cui al punto 4. del precedente articolo 2, realizzati successivamente alla data 23-03-1992 _ 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 responsabile dell'ufficio patrimonio del comune con le forme e le modalità previste nello stesso avviso pubblico.

I requisiti per la concessione della locazione, mediante la presentazione dell'istanza al responsabile dell'ufficio del patrimonio comunale ai sensi del precedente articolo di cui al presente articolo, sono:

- la presentazione dell'istanza al responsabile dell'ufficio del patrimonio comunale ai sensi del presente articolo;
- 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.;
- il richiedente deve impegnarsi a far fronte a tutti gli oneri non che a pagare, salvo lo scomputo previsto, tutte le spese descritte nel presente regolamento oltre a quelle per legge;
- il pagamento di un canone di locazione nonché la eventuale somma per la pregressa reale occupazione dell'alloggio stesso compresi anche gli interessi legali maturati.

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

Ai fini dell'accertamento delle condizioni per la concessione del "diritto di abitazione", le istanze dei richiedenti sono trasmesse a cura del responsabile del procedimento, ad una commissione costituita ad hoc e di cui farà parte un componente dell'Area Amministrativa – Settore Servizi Sociali, un componente dell'Area Tecnica/Urbanistica, il Segretario Comunale. Trascorsi 60 giorni senza che l'accertamento sia stato formalizzato e comunicato al responsabile del procedimento, il responsabile del patrimonio potrà comunque concedere la locazione. La verifica successiva con esito negativo, comporta la decadenza del beneficio.

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 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;

- 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;
- per ogni componente il nucleo familiare: punti 1 fino a un massimo di 7;
- per la presenza del nel nucleo familiare di ogni minore di 18 anni: punti 1;
- per la presenza nel nucleo familiare di ogni soggetto portatore di handicap avente la certificazione, punti 2;
- ai soggetti che risiedono da più di 10 anni nel Comune di Aieta 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 concesso in diritto di precedenza a chi, al momento dell'acquisizione, aveva di fatto adibito l'unità immobiliare a dimora abituale e principale della sua e/o del suo nucleo familiare. In caso di parità di punteggio, in assenza di aventi diritto di precedenza, si procederà mediante sorteggio.

L'accertamento delle condizioni previste dal presente articolo sarà effettuato dal competente ufficio comunale, entro 30 giorni dal ricevimento dell'istanza. Il responsabile del patrimonio verificherà la regolarità della procedura e la sussistenza di tutte le condizioni previste dal vigente regolamento e concede, in locazione, la parte di fabbricato che gli compete.

La locazione 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 del vigente regolamento edilizio comunale. 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 di dignità alla normativa sismica, certificato di idoneità statica e 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 nel canone di locazione.

Articolo 10 - 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 canone così definito sarà maggiorato, per un primo periodo di durata della locazione, di una quota, si è dovuta, pari al valore della sommatoria del canone di locazione pregresso a far data dalla reale occupazione dell'alloggio, comprendente anche gli interessi legali maturati, da spalmare nelle annualità del canone del sopracitato primo periodo. Il primo periodo sopracitato rimane fissato tra 5/10 anni a libera scelta del locatario come pure il pagamento del canone può essere definito in annualità, semestralità o mensilità, tutte anticipate, sempre a libera scelta del locatario.

Articolo 11 - Dismissione - Asta pubblica.

Per l'attuazione della dismissione e vendita, il Comune procede all'aggiornamento annuale del piano delle alienazioni del patrimonio immobiliare non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali dell'ente suscettibili di dismissione, ai sensi dell'art. 58 del D.Lgs. 112/2008 e s.m.i..

Gli organi comunali competenti possono in qualunque momento, ispirati dal principio di redditività finalizzata alla vendita, decidere per la dismissione e/o il trasferimento a terzi, tramite asta pubblica di vendita, fatto salvo quanto previsto nell'ultimo comma del precedente articolo 3, aree e terrazze residue dalla demolizione delle opere abusive acquisite al patrimonio comunale dell'ente, dichiarati disponibili nello stato di fatto in cui si trovano.

Tutte le spese occorrenti per il trasferimento della proprietà degli immobili oggetto del presente regolamento sono a totale carico della parte acquirente mentre, con riferimento alle somme da versare al comune a titolo di controvalore per il trasferimento della proprietà degli stessi immobili, è consentito anche il pagamento rateale in un tempo non superiore a 5 anni con rate semestrali posticipate garantite da fidejussione bancaria o assicurativa.

Articolo 12 - 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, ha carattere ordinatorio e non perentorio.

Tutti gli introiti derivanti dalle concessioni in “diritto di abitazione”, “locazione” e “alienazione” 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 contenute nel presente regolamento, si farà riferimento alle norme di 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 consiglio comunale di approvazione.