

Regolamento per l'attuazione dell'art. 1, comma 65 della Legge Regionale n. 5 del 2013

Approvato con atto di Consiglio Comunale n. 8 del 10.03.2015

Abbattimento manufatti abusivi

Regolamento per l'attuazione dell'art. 1, comma 65 della Legge Regionale n. 5 del 2013

Articolo 1

Criteri per l'adozione delle delibere di cui all'articolo 31, comma 5, del D.P.R. 380/01

1. Possono formare oggetto delle delibere consiliari di cui all'articolo 31, comma 5, del D.P.R. n. 380/2001, le costruzioni che:
 - sono state abusivamente realizzate per la propria intera consistenza ovvero per parte di essa, e siano suscettibili di autonoma utilizzazione;
 - non ricadono in aree sottoposte a vincolo di inedificabilità assoluta.
2. L'Ufficio competente verifica, con riguardo a ciascuna costruzione abusiva per la quale sia stata accertata l'inottemperanza alla ingiunzione a demolire, la sussistenza dei requisiti di cui al comma 1.

Qualora tale verifica dia esito negativo, si provvede alla demolizione.

Nel caso in cui la medesima verifica dia esito positivo, l'Ufficio accerta se nell'ambito territoriale di riferimento vi sono interessi urbanistici e ambientali da tutelare, riportando gli esiti dell'attività istruttoria svolta in una relazione sottoposta all'esame del Consiglio Comunale, recante, oltre quanto innanzi indicato:

- a. gli estremi anagrafici dei responsabili dell'abuso;
- b. l'estratto di mappa e i dati catastali della costruzione;
- c. lo stralcio aerofotogrammetrico e l'inquadramento urbanistico della costruzione;
- d. le caratteristiche tipologiche e planovolumetriche della costruzione, precisando, per ciascuna unità immobiliare di cui è composta: l'uso cui è adibita e/o può essere adibita nell'interesse pubblico; le condizioni di abitabilità; lo stato di manutenzione; le eventuali opere necessarie per il completamento, ovvero per l'adeguamento alla normativa antisismica, ed alla normativa in materia di impianti; il costo complessivo di dette opere da eseguire ed il rapporto dello stesso con l'importo di cui al comma 2 dell'art. 5 del presente Regolamento e sostenibile solo se inferiore al 40% dello stesso;
- e. gli estremi anagrafici degli occupanti abusivi, eventualmente distinti per nuclei familiari;

- f. ogni altra informazione utili a compiere le valutazioni di cui al comma 3, lettera c).
3. Ciascuna deliberazione consiliare adottata ai sensi dell'articolo 31, comma 5, del D.P.R. 380/01:
- a. ha ad oggetto una sola costruzione;
 - b. attesta la sussistenza dei requisiti elencati al comma 1;
 - c. è motivata con riferimento sia all'esistenza di rilevanti interessi pubblici alla conservazione della costruzione, all'uopo puntualmente indicati, sia all'assenza di contrasto della stessa con rilevanti interessi urbanistici o ambientali;
 - d. determina l'ammontare dell'indennità da corrisondersi a sanatoria dell'eventuale occupazione senza titolo della costruzione, verificatasi a far data dall'immissione del Comune nel possesso della stessa;
 - e. determina l'ammontare dell'indennità mensile dovuta per l'eventuale protrazione, fino al completamento delle procedure di cui agli articoli da 3 a 6, dell'occupazione senza titolo della costruzione.

Detta protrazione non può essere consentita, per cui si procede all'immediato sgombero degli occupanti, qualora:

- a. la costruzione necessiti di urgenti ed indifferibili interventi per garantire la sicurezza del fabbricato, ovvero l'adeguamento alla normativa antisismica;
 - b. la costruzione sia sprovvista dei requisiti minimi di abitabilità;
 - c. gli occupanti siano pieni proprietari di altra unità abitativa o qualora dispongano comunque di altra idonea soluzione abitativa;
 - d. in caso di uso diverso gli occupanti siano pieni proprietari o titolari di altri diritti reali di godimento di altro immobile, di uso medesimo, ubicato sul territorio Regionale.
4. Le indennità di cui al comma 3, lettera d), sono determinate, per ciascun mese di occupazione, maggiorando del 50 % il canone come risultante dall'applicazione dei criteri di cui alla legge regionale n. 19 del 14/08/1997.
5. La morosità relativa a tre mensilità delle indennità di cui al comma 3, lettere d) ed e) comporta l'immediata attivazione delle procedure di rilascio previste per legge.

6. Gli importi riscossi a titolo di indennità di occupazione ai sensi del comma 3, lettere d) ed e), e gli ulteriori importi derivanti dalle assegnazioni e dismissioni di cui agli articoli 3, 4, 5 e 6, sono impiegati per il finanziamento di un apposito capitolo del bilancio comunale destinato prioritariamente alla copertura dei costi delle attività istruttorie di cui al comma 2, dei costi delle opere di manutenzione straordinaria, completamento, restauro, risanamento ed adeguamento alla normativa antisismica, ed alle norme in materia di impianti, e alla disciplina vincolistica applicabili agli immobili ricadenti nel patrimonio del Comune, nonché dei costi degli interventi di urbanizzazione e riqualificazione dei relativi ambiti territoriali.

Articolo 2

Modalità di utilizzazione degli immobili

1. Il Consiglio Comunale provvede, mediante delibere adottate con cadenza almeno semestrale, all'individuazione degli immobili, per i quali siano state adottate le delibere di cui all'articolo 1, da:
 - a. destinare all'uso pubblico;
 - b. assegnare in locazione per uso abitativo a individui e nuclei familiari svantaggiati, secondo le procedure di cui all'articolo 4;
 - c. dismettere mediante collocamento sul mercato, secondo le procedure di cui all'articolo 6;
 - d. assegnare in locazione per uso diverso da quello abitativo.

Articolo 3

Immobili destinati all'uso pubblico

1. Con le delibere di cui all'articolo 2, comma 1, il Consiglio comunale definisce l'uso a cui adibire gli immobili di cui allo stesso comma 1, lettera a.
2. La gestione degli immobili disciplinati dal presente articolo può essere eseguita direttamente dal Comune (settore Patrimonio), ovvero assegnata a privati, fondazioni o associazioni.
3. Qualora sia remunerativa, la gestione di cui al comma 2 è affidata mediante procedura

ad evidenza pubblica e comporta il versamento, da parte dell'affidatario, di un canone mensile commisurato alla redditività presunta delle attività da svolgere presso il relativo immobile.

4. La morosità relativa a tre mensilità del canone di cui al comma 3 comporta l'immediata attivazione delle procedure di rilascio previste per legge.

Articolo 4

Immobili destinati ad housing sociale

1. L'assegnazione in locazione degli alloggi di cui all'articolo 2, comma 1, lettera b) è disposta, a mezzo di apposite procedure ad evidenza pubblica, in favore di:
 - a. nuclei familiari a basso reddito, anche monoparentali o monoreddito;
 - b. giovani coppie a basso reddito;
 - c. anziani in condizioni sociali o economiche svantaggiate;
 - d. studenti fuori sede;
 - e. soggetti sottoposti a procedure esecutive di rilascio;
 - f. immigrati regolari a basso reddito.
2. Per poter concorrere all'assegnazione, i soggetti di cui al comma 1 devono essere in possesso dei requisiti di cui all'articolo 2, commi 1, 3 e 4, della L.R. Campania 2.07.1997, n. 18. Per gli studenti fuori sede è ammessa la deroga al possesso del requisito di residenza anagrafica cui all' articolo 2, comma 1, lettera b), della medesima L.R. 18/97.
3. Alle procedure di cui al comma 1 ed al regime delle successive assegnazioni si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni contenute agli articoli 4, 7, 14, 19 e 20 della L.R. 18/97.
4. Ai fini delle assegnazioni è data precedenza ai richiedenti che, al tempo dell'acquisizione al patrimonio comunale degli alloggi, occupavano i relativi cespiti, previa verifica che gli stessi non dispongano di altra idonea soluzione abitativa.
5. Il canone di locazione degli alloggi è determinato secondo le disposizioni di cui alla L.R. Campania 14.08.1997, n. 19, in quanto compatibili. La morosità relativa a tre mensilità del canone comporta l'immediata attivazione delle procedure di rilascio previste per legge.

Articolo 4 bis

Immobili ad uso diverso da quello abitativo destinati a locazione ordinaria

1. L'assegnazione in locazione degli immobili di cui all'art. 2, comma 1 lettera d, avviene mediante procedura ad evidenza pubblica, esperita con il criterio del prezzo più alto.
2. Il canone di locazione a base d'asta di ciascun immobile è stabilito tenendo conto degli importi dei canoni di locazione rilevati, nella zona di interesse, dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'agenzia del territorio.
3. Ai contratti di locazione relativi agli immobili di cui al presente articolo si applicano le disposizioni contenute nel titolo I, capo II, della legge 27.07.1978, n. 392.

Articolo 5

Immobili soggetti a dismissione

1. La dismissione degli immobili di cui all'articolo 2, commi 1, lettera d, e 3, avviene mediante procedure ad evidenza pubblica, esperite con il criterio del prezzo più alto.
2. L'importo a base d'asta, stimato in euro per metro quadro, è pari al doppio del prezzo fissato per gli alloggi di edilizia residenziale pubblica per gli immobili di cui all'articolo 2, comma 1, lettera d), e ai valori minimi di mercato per gli immobili di cui allo stesso articolo 2, comma 3.

Articolo 6

Pubblicità

1. Gli avvisi e i bandi con i quali vengono indette le procedure ad evidenza pubblica di cui agli articoli 3, 4, 5 e 6, e tutti gli atti ad essi successivi, sono pubblicati sul sito internet del Comune.
2. L'Amministrazione può individuare, di volta in volta, ulteriori forme di pubblicità al fine di favorire la più ampia partecipazione alle procedure di cui al comma 1.

Articolo 7

Disposizioni comuni e transitorie. Entrata in vigore

1. Gli immobili occupati ai sensi dell'articolo 1, comma 3, lettere d) ed e), ovvero affidati in

gestione ai sensi dell'articolo 3, comma 2, ovvero ancora locati ai sensi dell'articolo 4, non possono essere oggetto di cessione, a qualsiasi titolo, anche soltanto in via temporanea, in favore di terzi. La violazione di tale divieto comporta:

- a. per gli immobili oggetto di occupazione, l'immediato rilascio degli stessi;
 - b. negli altri casi, la risoluzione contrattuale.
2. L'Ufficio è incaricato di eseguire il censimento degli immobili per i quali, prima della data di entrata in vigore del presente regolamento, siano già state adottate le delibere di cui all'articolo 1. Le risultanze del progressivo avanzamento di tale censimento, da trasferirsi in apposite relazioni redatte in conformità all'articolo 1, comma 2, vengono trasmesse al Consiglio Comunale, il quale procede ai sensi dell'articolo 2, comma 1, secondo la cadenza ivi indicata
 3. Entro centottanta giorni dalla data di entrata in vigore del presente regolamento, l'Ufficio provvede alla determinazione delle indennità mensili di cui all'articolo 1, comma 3 lettera e), relative agli immobili per i quali, alla medesima data, siano già state adottate le delibere di cui al medesimo articolo 1.
 4. Il presente regolamento entra in vigore il giorno successivo alla sua pubblicazione all'Albo pretorio.