



COMUNE DI RAMACCA

Città Metropolitana di Catania

IV^AREA GESTIONE TERRITORIO

UFFICIO CONDONO EDILIZIO

REGOLAMENTO COMUNALE

Sugli immobili abusivi acquisiti al patrimonio comunale ai sensi dell'art. 31/ DPR 380/01.

Art.1 Oggetto del regolamento

Ai sensi del comma 3 dell'art.31 del DPR 380/2001 " se il responsabile dell'abuso non provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi nel termine di novanta giorni dall'ingiunzione, il bene e l'area di sedime, nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive, **sono acquisite di diritto gratuitamente al patrimonio del Comune.** L'area acquisita non può, comunque, essere superiore a dieci volte la complessiva superficie utile abusivamente costruita".

Per i manufatti e le opere abusive, laddove sia stata accertata l'inottemperanza all'ingiunzione di demolizione e pertanto, già acquisiti al patrimonio del Comune, il comma5 del richiamato articolo prevede che **"l'opera acquisita è demolita con ordinanza del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale a spese dei responsabili dell'abuso, salvo che, con deliberazione consiliare, non si dichiari l'esistenza di prevalenti interessi pubblici e sempre che l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici o ambientali"**.

Pertanto , il Consiglio Comunale ha facoltà di determinare per il mantenimento del bene, ravvisandone l'esistenza di prevalenti interessi pubblici alle previsioni, finora non soddisfatte per mancanza di strutture, del PRG per servizi e attrezzature, servizi di interesse generale, nonché di accertate esigenze di strutture per attività religiose, assistenziali, sanitarie, sociali, del tempo libero e culturali, amministrative e di pubblici servizi, nascenti da apposito studio qualificato di rigenerazione urbana, nonché per fronteggiare il fabbisogno di edilizia residenziale, compreso il riconoscimento del diritto di abitazione, alla stregua di quanto previsto dall'art. 4 della L.R. n.17/94.

Tenuto conto delle attuali disagiate condizioni economiche e sociali della città di Ramacca, si richiamano al riguardo le norme che disciplinano l'edilizia economica e popolare, L.167/62, art.51 L.865/1971 e L.247/74 che secondo la giurisprudenza, sono ispirate ad un interesse pubblico, in quanto volta a individuare l'esistenza del bisogno abitativo e a graduarlo nell'ambito degli aspiranti assegnatari.

Il presente regolamento riconosce tra gli interessi pubblici, non soltanto i servizi e le attrezzature pubbliche propriamente dette, ma anche le destinazioni a edilizia residenziali pubblica necessaria a soddisfare il fabbisogno nel territorio.

Dunque, escludendo i casi per i quali il Consiglio Comunale ha impresso una specifica destinazione d'uso di servizio e/o attrezzatura pubblica, cui il bene dovrà essere destinato, il presente regolamento mira a disciplinare tutti gli altri casi possibili, ovvero:

- Le aree residue dalle demolizioni delle opere abusive, nei casi in cui queste siano state eseguite per legge o per decisione del Consiglio Comunale;
- Le opere edilizie residenziali pubbliche, da dare in diritto di abitazione.

Inoltre, i suddetti beni a uso abitativo e non, e le loro pertinenze, acquisite al patrimonio del Comune di Ramacca a norma dell'art. 31 (ex art.7 della legge 47/85 e del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, " testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", possono essere assegnati, come immobili residenziali, col "diritto di abitazione". Le aree libere, residuali dalla demolizione di opere abusive, possono essere dismesse e/o alienate, a norma del presente Regolamento.

I beni immobili di cui sopra devono essere stati oggetto di accertamento di inottemperanza, di cui al comma 3 dell'art. 31 del DPR380/01.

Ai sensi della presente norma, il Consiglio Comunale, nell'Ambito dei pronunciamenti sugli immobili abusivi acquisiti al patrimonio comunale può dichiarare l'esistenza di prevalenti interessi pubblici secondo le seguenti tipologie:

- a) Destinazione a un particolare servizio o attrezzatura pubblica necessaria e/o di prevalente interesse comune;
- b) Destinazione a edilizia residenziale Pubblica da concedere in **"Diritto di Abitazione"**

Ovvero, nel caso in cui il Consiglio Comunale non riconosca per quelle opere alcun interesse pubblico. L'immobile sarà demolito.

Art. 2 Principi generali ed ambito di applicazione

1. Il Comune, così come previsto dalla costituzione, ha un proprio patrimonio, attribuito secondo i principi generali stabiliti dalla legge dello stato;
2. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 119 della Costituzione, il Patrimonio del Comune è strumentale a garantire l'autonomia finanziaria;

3. La gestione dei beni immobiliari appartenenti a qualsiasi titolo al Comune è ispirata ai principi generali di economicità, di efficienza, di produzione, di redditività e di razionalizzazione delle risorse. Deve inoltre essere salvaguardata l'esigenza del mantenimento e del miglioramento patrimoniale attraverso attività mirate a prevenire lo stato di degrado dei beni stessi, con interventi tesi a garantire l'idoneità agli scopi ai quali sono stati destinati.
4. Gli Immobili di proprietà Comunali verranno prioritariamente utilizzati per il conseguimento delle finalità istituzionali dell'Ente;
5. I beni che sono classificati come patrimonio disponibile verranno utilizzati principalmente al fine di garantire un'entrata economica all'Ente;
6. I beni trasferiti al Comune a titolo gratuito in forza di norme speciali statali e regionali sono amministrati e gestiti secondo le specifiche disposizioni di legge. Per quanto non previsto si applicano le norme del presente regolamento.
7. Il presente regolamento disciplina la fruizione, in regime di concessione, di locazione, di comodato da parte di terzi di beni immobili di proprietà ed in uso all'Amministrazione Comunale nelle materie che non sono oggetto di specifico regolamento già approvato.
8. Il presente regolamento ha lo scopo, altresì, di assicurare la migliore fruibilità dei beni da parte dei cittadini anche sotto il profilo sociale, la trasparenza e l'imparzialità dell'azione amministrativa, la valorizzazione del patrimonio immobiliare Comunale.

Art. 3 Classificazione del Patrimonio

I beni immobiliari di cui è proprietario il Comune sono classificati in base alla normativa vigente in:

- a) beni soggetti al regime giuridico del demanio pubblico ai sensi dell'art. 824 del Codice Civile: destinati per loro natura o per le caratteristiche loro conferite dalle leggi, a soddisfare prevalenti interessi della collettività. Per tale particolare destinazione questi beni sono considerati fuori commercio e possono essere dati in uso a soggetti diversi dal Comune proprietario soltanto con provvedimenti di diritto pubblico quale, principalmente, la concessione amministrativa che mantiene al Comune stesso una serie di prerogative volte a regolare, in forma compatibile con l'interesse pubblico, l'uso temporaneo del bene da parte del concessionario ed a stabilire garanzie essenziali per l'eventuale ripristino delle finalità pubbliche cui il bene è destinato. Essi sono: inalienabile, non suscettibile di usucapione da parte di terzi e non sono suscettibili di espropriazione forzata. Per i cosiddetti "beni di interesse storico e artistico" si rinvia alla specifica normativa vigente in materia;
- b) beni patrimoniali indisponibili; destinati ai fini istituzionali del Comune ed al soddisfacimento di interessi pubblici non compresi nella categoria dei beni demaniali di cui agli artt. 822 e 823 del cc. Tali beni, laddove possibile in relazione alla predetta destinazione, possono essere concessi in uso a terzi, in base al Codice Civile e alle norme specifiche che li regolano;
- c) beni patrimoniali disponibili: sono quelli non compresi nella categoria dei beni soggetti al regime di demanio pubblico od in quella dei beni indisponibili, non sono destinati ai fini istituzionali del Comune e sono soggetti al regime di diritto privato. Tali beni possono essere concessi in locazione a terzi tramite contratti di diritto privato previsti da codice civile. Essi sono alienabili nelle forme di legge.

L'Amministrazione Comunale per mezzo del settore patrimoniale, ogni anno effettua una ricognizione ed un aggiornamento dell'inventario dei beni demaniali, patrimoniali indisponibili e patrimoniali disponibili secondo le normative in materia.

I Beni immobili di cui alle categorie suddette risultano con le loro destinazioni attuali, dagli appositi elenchi inventariali predisposti dell'ufficio Patrimonio. Ciascun bene immobile appartenente ad una delle categorie sopracitate può, con uno specifico provvedimento deliberativo dell'amministrazione Comunale, trasferirsi una categoria di appartenenza all'altra sulla base della effettiva destinazione d'uso, ad eccezione dei casi esclusi dalla legge.

Art. 4 Ambito Soggettivo

Chiunque abbia i requisiti indicati al successivo art. 5 può fare istanza per ottenere il bene in locazione.

La locazione viene concessa in diritto di precedenza a chi aveva la proprietà e/o il legittimo possesso dell'area su cui è stata realizzata l'opera abusiva.

Nel caso di presenza di istanze, ai sensi del successivo art.5 di più istanze di locazione per una opera abusiva si procede alla formazione di una graduatoria che, oltre il diritto di precedenza di cui al comma 2, viene realizzata in base al seguente criterio a punteggio:

- proprietà e/o legittimo possesso dell'area su cui sorge l'opera abusiva; **punti 10**
- composizione nucleo familiare; **punti 1** (per ogni componente fino ad un massimo di sette);
- nucleo familiare con soggetto disabile in possesso di certificazione della L. 104/92; **punti 2**
- residenza del richiedente nel Comune: **punti 1**

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

Art. 5 Condizione della Locazione

La locazione è soggetta alle seguenti condizioni:

- a) l'istanza al sindaco deve essere avanzata entro 90 (novanta) giorni dalla pubblicazione della deliberazione del Consiglio Comunale dell'elenco degli immobili di cui all'art.1 del presente regolamento Comunale;
- b) il locatario non deve essere proprietario di altro immobile idoneo a soddisfare le esigenze abitative proprie e del suo nucleo familiare;
- c) il locatario deve corrispondere al Comune di Ramacca un canone annuale ai sensi del successivo art. 6. Agli effetti del precedente punto b), un soggetto non è considerato titolare del diritto di proprietà quando la superficie utile posseduta risulti non "adeguata" in base ai seguenti parametri:

- per 1 (una) persona superficie inferiore a 30mq;
- per nucleo familiare composto da 2 persone superficie inferiore a 45,00mq;
- per nucleo familiare composto da 3 persone superficie inferiore a 65,00mq;
- per nucleo familiare composto da 4 persone superficie inferiore a 85,00mq;
- per nucleo familiare composto da 5 persone superficie inferiore a 95,00mq;

per nuclei familiari maggiori si considera un aumento di 20 mq a persona.

La dichiarazione che l'alloggio di proprietà non è adeguato sarà dal proprietario con dichiarazione sostitutiva resa ai sensi del D.P.R. 445/2000 e s.m.i.

Per nucleo familiare ai sensi del presente regolamento, si intende:

- ✓ il nucleo familiare risultante dallo stato di famiglia all'atto dell'istanza del presente regolamento;
- ✓ i conviventi, che abbiano quale finalità quella di prestarsi reciproca assistenza morale e/o materiale, sempre risultanti dallo stato di famiglia.

Per " pertinenze", di cui all'Art. 1 , si intende quelle necessarie e indispensabili nei limiti di superficie strettamente funzionale all'abitazione.

L'accertamento delle condizioni previste dal presente articolo è effettuato dai competenti Uffici Comunali entro trenta giorni dal ricevimento dell'istanza.

Art. 6 Canone di Locazione

Il canone di locazione degli immobili di cui al presente regolamento è determinato dall'ufficio competente sulla base dei prezzi di mercato per alloggi aventi analoghe caratteristiche che terrà conto di diversi fattori quali: Tipologia, demografia, ubicazione, livello del piano e vetustà oltre allo stato di conservazione.

Il canone di cui sopra deve essere almeno pari al canone minimo dovuto per alloggi di edilizia residenziale pubblica avente le medesime caratteristiche di quello oggetto della locazione.

Il canone così definito sarà maggiore per i primi quattro anni di durata della locazione di una quota pari all'indennità raggugliata agli oneri di urbanizzazione che suddivisa per quarantotto mensilità verrà aggiunta al canone di locazione.

Art. 7 Spese nel caso di locazione

Il locatario, così come espressamente riportato nel contratto di locazione, sarà delegato a far certificare attraverso un tecnico libero professionista le condizioni strutturali (certificato di idoneità statica o sismica) 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 qualificazione delle con computo metrico estimativo su cui dovrà essere espresso il parere di congruità da parte dell'U.T.C. Qualora l'immobile necessiti di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di eventuale adeguamento sismico, prima di poter abitare l'immobile, il locatario delegato dovrà ottenere i documenti autorizzativi per l'effettuazione dei lavori e far concludere gli stessi con certificato di collaudo.

Tutte le spese di cui sopra devono essere anticipate dal locatario e gli verranno restituite defalcandole per l'ammontare complessivo di esse dal canone annuale di locazione, pena la nullità del contratto di locazione.

A tal uopo, il richiedente la locazione, nell'istanza di cui all'art. 5 lett. A), dovrà dichiarare espressamente di impegnarsi di anticipare tutte le spese di detto articolo.

Art. 8 Dismissione

I beni immobili di cui all'art. 1 del presente regolamento acquisiti al patrimonio del Comune, dichiarati "disponibili" con apposita delibera di consiglio Comunale ispirata al principio della redditività finalizzata alla vendita, potranno essere dismessi nello stato di fatto in cui si trovano. **Restano esclusi dalla dismissione gli immobili realizzati all'interno di zone sottoposte a vincolo paesaggistico e/o archeologico.**

L'acquirente, prima di poter abitare l'immobile, dovrà e avere rilasciata l'agibilità.

Per l'attuazione il Comune procede all'aggiornamento annuale del " piano delle alienazione del patrimonio immobiliare" non strumentale all'esercizio delle funzioni dell'Ente suscettibili di dismissione, ai sensi dell'art.58 del D.lgs 112 del 25/06/2008 e s.m.i., inserendo tali immobili.

Art. 9 Prezzo di vendita

I beni che il Comune intende alienare sono valutati ai prezzi di mercato che possono esprimere il valore attuale dei singoli immobili.

Per il valore da attribuire agli immobili si osservano le disposizioni della legge n.560 del 1993 e s.m.i., nonché, le eventuali leggi regionali di settore.

Al prezzo determinato saranno aggiunte a carico dell'aggiudicatario (o Acquirente) le spese tecniche sostenute o da sostenere dall'Ente quali:

- a) Frazionamento
- b) Aggiornamento catastale
- c) Costo della perizia estimativa
- d) Spese di pubblicità
- e) Oneri di urbanizzazione vigenti alla data di definizione della vendita.

Nell'asta pubblica di vendita, a parità di prezzo offerto per l'acquisto dell'immobile oggetto del presente regolamento, viene data prelazione a chi aveva la proprietà e/o il legittimo possesso dell'area su cui insiste l'opera abusiva.

Art.10 Pagamento del prezzo di vendita

La determinazione del prezzo può essere, in alternativa quanto previsto dell'art.8, stabilita dall'ufficio tecnico erariale su richiesta dell'acquirente. In tal caso la determinazione del prezzo si intende definitiva anche se la valutazione dell'Ufficio Tecnico erariale è superiore ai prezzi stabiliti secondo i criteri previsti dall'Art.9, salva la facoltà di revoca della domanda di acquisto, da esercitarsi entro trenta giorni dalla comunicazione della determinazione del prezzo.

Le alienazioni possono essere effettuate con le seguenti modalità:

- a) Pagamento in unica soluzione, con riduzione pari al 10 per cento del prezzo di cessione;
- b) Pagamento immediato di una quota non inferiore al 30 per cento del prezzo di cessione, con dilazione del pagamento della parte rimanente in non più di 5 anni, ad un interesse pari al tasso legale, previa iscrizione ipotecaria a garanzia della parte del prezzo dilazionata.

Art.11 Norme finali

Il presente regolamento entra in vigore dal giorno successivo all'esecuzione della delibera di consiglio comunale con il quale si approva il regolamento stesso.

Le costruzioni ultimate entro il 23/03/1992 sono trattate secondo le procedure previste dell'art. 4 della L.R. 31/05/1994 „17