

REGOLAMENTO PER L'UTILIZZO PROVVISORIO DEGLI IMMOBILI ACQUISITI AL PATRIMONIO COMUNALE

ART. 1

Le seguenti disposizioni regolamentari sono applicabili agli immobili realizzati nel territorio del Comune di Caivano, così come definiti ai sensi dell' art.31 del DPR 380/2001 ed oggetto di ordinanza di demolizione emessa ai sensi del comma 2 del predetto articolo, il cui responsabile non vi ha provveduto nel termine di novanta giorni e, di conseguenza, da ritenersi acquisiti gratuitamente al patrimonio del Comune.

ART.2

Con specifico riferimento agli immobili acquisiti al patrimonio comunale ai sensi del comma 3, art. 31 del DPR 380/2001, il Settore Urbanistica, Servizio abusivismo edilizio, provvederà a predisporre apposito elenco contenente l'ordine cronologico, degli immobili abusivi acquisiti al patrimonio comunale, al fine di predisporre per ciascuno di essi, un fascicolo contenente tutti i dati tecnici necessari per l'espressione/attuazione definitiva da parte del Consiglio Comunale.

Nelle more che vengano adottati nuovi provvedimenti da parte dell'Amministrazione comunale in ordine all'utilizzo dei suddetti immobili, l'occupante dell'immobile al momento dell'acquisizione al patrimonio comunale o il destinatario dell'ordine di demolizione o il responsabile dell'abuso in uno ai componenti del suo nucleo familiare, ovvero l'occupante il cespite a destinazione non residenziale, potrà produrre, presso il Servizio Patrimonio, specifica istanza, diretta a permanere nell'utilizzo provvisorio dell'immobile, comprensivo dell'area di sedime così come individuata nel citato comma dell'art.31 DPR 380/2001.

Analoga procedura sarà seguita per gli immobili acquisiti al patrimonio comunale, successivamente oggetto di istanza di condono edilizio non ancora definita.

L'ufficio provvederà a redigere apposito elenco, per l'istruttoria che dovrà avvenire in via prioritaria. Pertanto, laddove il procedimento di condono si concluda con esito negativo, gli immobili rimarranno acquisiti al patrimonio comunale e parimenti assoggettati al presente regolamento. Diversamente, come previsto dalla normativa in materia, in caso di accoglimento della domanda di condono edilizio consegue la cancellazione dell'acquisizione precedentemente intervenuta a favore del Comune.

Possono presentare l'istanza anche gli occupanti degli immobili abusivi per i quali siano intervenute eventuali deliberazioni ai sensi dell'art. 31, comma 5, DPR n. 380/2001, e l'iter per la effettiva destinazione prescelta in virtù dell'interesse pubblico prevalente non sia ancora concluso per le verifiche puntuali ancora a farsi per ciascun immobile .

ART. 3

Possono formare oggetto di istanza per l'utilizzo provvisorio degli immobili di cui al presente articolo le costruzioni :

- che sono state abusivamente realizzate e siano suscettibili di autonoma fruibilità;

- che non ricadono in aree sottoposte a vincolo idrogeologico a rischio/pericolosità elevato o molto elevato o in zone con vincoli di inedificabilità assoluta.

Per gli immobili a destinazione residenziale, l'istanza dovrà contenere:

- gli estremi anagrafici del richiedente;

- l'indicazione della composizione del nucleo familiare occupante l'immobile;

- dichiarazione nella quale il richiedente attesti:

- di non essere, in uno con gli altri componenti del suo nucleo familiare, titolare di diritto di proprietà, di usufrutto, di uso e di abitazione, su di un alloggio ubicato in qualsiasi località della provincia di Napoli che sia adeguato alle esigenze del proprio nucleo familiare;

- di non essere, in uno con gli altri componenti del nucleo familiare, titolare di diritti di cui al punto precedente su uno o più alloggi, ubicati in qualsiasi località la cui rendita catastale complessiva sia uguale o superiore a quella media di un alloggio di edilizia residenziale pubblica ubicato nell'ambito della provincia di Napoli;

- di essere, in uno con i componenti del nucleo familiare, residente nel comune di Caivano da almeno 5 anni;

- l'estratto di mappa, l'elaborato planimetrico catastale e la planimetria catastale con annessa eventuale area urbana di sedime detta superficie, se disponibile, pari a dieci volte la complessiva superficie utile abusivamente costruita;

- lo stralcio aerofotogrammetrico e l'inquadramento urbanistico della costruzione;

- relazione tecnica asseverata da libero professionista con indicazione delle caratteristiche costruttive e plano-volumetriche della costruzione, precisando, per ciascun ambiente: l'uso a cui è adibito e/o la sua destinazione d'uso; le condizioni di agibilità in relazione all'aspetto strutturale e all'impiantistica; lo stato di manutenzione; il calcolo delle superfici utili abitabili e di quelle non residenziali, nonché la superficie relativa all'area di sedime; la dichiarazione di agibilità dell'immobile; il rilievo fotografico.

- dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà con la quale il soggetto richiedente, dichiara di aver preso visione della relazione tecnica redatta dal professionista abilitato di cui al precedente punto, regolarmente dallo stesso sottoscritta, e di accollarsi tutte le spese occorrenti, ovvero, sia quelle di manutenzione ordinaria e sia quelle di manutenzione straordinarie per l'uso provvisorio dell'immobile.

- dichiarazione del richiedente di essere consapevole del carattere provvisorio dell'utilizzo dell'immobile con l'esclusione di ogni rivalsa nei confronti del Comune per ogni eventuale provvedimento che comporti la cessazione dell'utilizzo dell'immobile medesimo.

Per gli immobili a destinazione non residenziali, l'istanza dovrà contenere:

- gli estremi anagrafici del richiedente;

- dichiarazione nella quale il richiedente attesti:

- la destinazione dell'immobile;

- di essere, residente nel comune di Caivano da almeno 5 anni;

- l'estratto di mappa, l'elaborato planimetrico catastale e la planimetria catastale con annessa eventuale area urbana di sedime detta superficie, se disponibile, pari a dieci volte la complessiva superficie utile abusivamente costruita;
- lo stralcio aerofotogrammetrico e l'inquadramento urbanistico della costruzione;
- relazione tecnica asseverata da libero professionista con indicazione delle caratteristiche costruttive e plano-volumetriche della costruzione, precisando, per ciascun ambiente: l'uso a cui è adibito e/o la sua destinazione d'uso; le condizioni di agibilità in relazione all'aspetto strutturale e all'impiantistica; lo stato di manutenzione; il calcolo delle superfici utili abitabili e di quelle non residenziali, nonché la superficie relativa all'area di sedime; la dichiarazione di agibilità dell'immobile; il rilievo fotografico.
- dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà con la quale il soggetto richiedente, dichiara di aver preso visione della relazione tecnica redatta dal professionista abilitato di cui al precedente punto, regolarmente dallo stesso sottoscritta, e di accollarsi tutte le spese occorrenti, ovvero, sia quelle di manutenzione ordinaria e sia quelle di manutenzione straordinaria per l'uso provvisorio dell'immobile.
- dichiarazione del richiedente di essere consapevole del carattere provvisorio dell'utilizzo dell'immobile con l'esclusione di ogni rivalsa nei confronti del Comune per ogni eventuale provvedimento che comporti la cessazione dell'utilizzo dell'immobile medesimo.

ART. 4

Il Servizio patrimonio, acquisita la documentazione di cui ai precedenti punti entro gg. 60, provvederà a richiedere eventuale documentazione integrativa, e se ritenuta esaustiva, entro lo stesso termine :

- a) provvederà alla trascrizione dell'immobile nei registri immobiliari ai sensi del comma 4 dell'art. 31 del DPR 380/2001, qualora non sia già avvenuta ;
- b) determinerà l'ammontare dell'indennità mensile di occupazione sine titulo dell'immobile acquisito al patrimonio comunale, a decorrere dalla data dell'acquisizione e comunque non oltre dieci anni, facendo riferimento ai criteri previsti dalla legge sull'equo canone. Considerato però che le caratteristiche degli immobili, come previsto dalla legge citata, non sono ancora perfettamente noti, in via provvisoria si stabilisce che il calcolo dell'indennità sopra citato sarà eseguito con riferimento alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Mercato Immobiliare, riportate dall'Agenzia delle Entrate, prendendo in considerazione l'importo minimo perché sicuramente maggiore e, comunque, più prossimo all'importo derivante dall'applicazione dell'equo canone;

ART. 5

I proventi derivanti dal pagamento delle somme dovute quali indennità di occupazione senza titolo saranno destinati a finanziare gli interventi di demolizione delle opere abusive non rientranti nelle fattispecie di cui all'art.31 comma 5 del DPR n.380/2001 e le connesse attività tecniche;

ART. 6 - Norma transitoria

Nelle more che venga acquisita la documentazione di cui al precedente art. 3 e in prossimità della prescrizione decennale dell'indennità di occupazione, l'Ufficio Tecnico Servizio Patrimonio è autorizzato a chiedere le indennità calcolate, in base alla documentazione in possesso dell'ufficio, come al punto b) dell'art. 4.



ORIGINALE

COMUNE DI CAIVANO

CITTA METROPOLITANA DI NAPOLI

DELIBERAZIONE DELLA COMMISSIONE STRAORDINARIA

(Nominata con D.P.R.27/04/2018-G.U.Serie Generale n.117 del 22.05.2018; D.P.R. del 10.09.2018 e D.P.R.-21.02.2019)
Adottata con i poteri del Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 42 del Decr.Lgs. n. 267/2000

N. 42 DEL 09/12/2019

OGGETTO: APPROVAZIONE REGOLAMENTO PER L'UTILIZZO PROVVISORIO DEGLI IMMOBILI ABUSIVI ACQUISITI AL PATRIMONIO COMUNALE.

L'anno **DUEMILADICIANNOVE** , il giorno **NOVE** del mese di **DICEMBRE** , ore **17:00** nella sede del Comune di Caivano, si è riunita la Commissione Straordinaria per la gestione dell'Ente, nominata con Decreto del Presidente della Repubblica in data 27/04/2018, registrato in data 03/05/2018 alla Corte dei Conti composta da:

Nome e Cognome	Pres	Ass
Dott. Fernando Mone	X	
Dott. Giovanni Cirillo	X	
Dott Roberto Andracchio	X	

Assistita da Il Segretario Generale d.ssa Giulia Di Matteo, incaricato della redazione del verbale. Assume la Presidenza il Vice Prefetto Dott. Fernando Mone nella qualità di componente più anziano d'età, ai sensi dell'art.1 comma 1 del D.M.Interno n. 523 del 28.07/1995. Il Presidente constatato che i presenti integrano il numero legale richiesto per la valida costituzione della seduta, dichiara aperta la seduta stessa, previa lettura dell'istruttoria predisposta dall'Ufficio competente e visti i pareri resi ai sensi e per gli effetti dell'art.49 del T.U. n.267 del 18.8.2000, che attestano a mente del successivo art. 147 bis la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa nell'ambito del controllo di regolarità amministrativa e contabile nella fase preventiva della formazione dell'atto, sulla deliberazione in oggetto come di seguito generalizzati:

Per quanto concerne la regolarità tecnica in data 30/09/2019 proposta n. 52 è stato espresso parere FAVOREVOLE

da Il Responsabile del Settore
09° SETTORE MANUTENTIVO
(Dott. Raffaele Celiento)

Per quanto concerne la regolarità contabile in data 17/10/2019 al n. 52 è stato espresso parere FAVOREVOLE:

da Il Responsabile Ragioneria e Finanze
(Dott. Gennaro Sirico)

Premesso

- Che nel Comune di Caivano risultano numerosi immobili oggetto di ordinanza di demolizione che risultano ancora occupati da nuclei familiari.

che tali immobili, ai sensi dell'art. 31 comma 3 del D.P.R. 380/01, per effetto dell'avvenuto accertamento della inottemperanza all'ordine di demolizione, sono di fatto acquisiti al patrimonio comunale.

- Che già le passate amministrazioni hanno affrontato la problematica del permanere all'interno degli immobili dei soggetti occupanti, immobili che in larghissima parte sono anche privi delle certificazioni di ordine statico e di quelle relative alla sicurezza degli impianti.

- Che in molti casi questi immobili rappresentano, di fatto, l'unica abitazione, del nucleo familiare che li occupa e per questo un eventuale sgombero degli stessi pone gravissimi problemi di ordine sociale.

- Che pertanto, nelle more, quindi, che ciascuno di questi immobili venga interessato dalle procedure amministrative già descritte nelle Linee Guida redatte ai sensi dell'art.31-comma 5- DPR 380/2001 e di cui all'art.1-comma 65 della L.R. 5 del 2013, o per gli stessi siano definiti eventuali

procedimenti avviati da parte dell'A.G., l'Amm.ne comunale ha valutato opportuna la predisposizione di un Regolamento per l'utilizzo provvisorio degli immobili acquisiti al patrimonio comunale .

- Che il Servizio Patrimonio, ha predisposto l'allegato Regolamento per l'utilizzo provvisorio degli immobili acquisiti al patrimonio comunale;

DATO ATTO che alla stregua dell'istruttoria compiuta dal Settore interessato, si è provveduto alla redazione della presente proposta di deliberazione, la cui regolarità è attestata mediante la sottoscrizione del parere di regolarità tecnica di cui all'art. 49 del D.Lgs. n.267 /2000;

VISTO il D.P.R. n. 380/2001;

SI PROPONE

Di approvare il regolamento per l'utilizzo provvisorio degli immobili acquisiti al patrimonio comunale;

Di stabilire, in deroga a ogni diversa disposizione contenuta in precedenti atti deliberativi, che l'attività di cui al citato Regolamento riguarderà prioritariamente gli immobili abusivi costituenti costruzione a destinazione residenziale e non residenziale acquisiti al patrimonio comunale , esaminati nel rispetto dell'ordine cronologico di adozione delle relative ordinanze di demolizione, salvi i casi di immobili ricadenti in aree a rischio/pericolosità elevata/molto elevata e/o privi dei minimi requisiti di sicurezza, che verranno valutati con priorità.

Il Responsabile del Settore
Arch. Raffaele Celiento

LA COMMISSIONE STRAORDINARIA

LETTA la proposta del Responsabile del Settore Manutenzione

RITENUTO per quanto sopra procedere all'aggiornamento della tariffa di cui all'allegato A dell'art. 42 c. 8 del Regolamento Comunale di Polizia Mortuaria,

VISTO il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica, espresso dai Responsabili dei Settori Urbanistica e Ragioneria e Finanze, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.lgs. 18 agosto 2000 nr. 267;

DELIBERA

Di approvare il regolamento allegato al presente atto, per l'utilizzo provvisorio degli immobili acquisiti al patrimonio comunale;

Di stabilire, in deroga a ogni diversa disposizione contenuta in precedenti atti deliberativi, che l'attività di cui al citato Regolamento riguarderà prioritariamente gli immobili abusivi costituenti costruzione a destinazione residenziale e non residenziale acquisiti al patrimonio comunale , esaminati nel rispetto dell'ordine cronologico di adozione delle relative ordinanze di demolizione, salvi i casi di immobili ricadenti in aree a rischio/pericolosità

elevata/molto elevata e/o privi dei minimi requisiti di sicurezza, che verranno valutati con priorità;

Di autorizzare il Servizio Patrimonio a chiedere le indennità di occupazione, in base a quanto indicato nel presente regolamento;

Di dichiarare la presente deliberazione, con separata votazione, immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000.

Il presente verbale viene approvato e così sottoscritto.

OGGETTO: APPROVAZIONE REGOLAMENTO PER L'UTILIZZO PROVVISORIO DEGLI IMMOBILI ABUSIVI ACQUISITI AL PATRIMONIO COMUNALE.

LA COMMISSIONE STRAORDINARIA

Dott. F.Mone Dott. G.Cirillo Dott. R.Andracchio

Il Segretario Generale

d.ssa Giulia Di Matteo

ATTESTAZIONE DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Responsabile, giusta attestazione del Messo Comunale, certifica che copia del presente atto è stata affissa all'Albo Pretorio comunale on line il giorno **17/12/2019** per la prescritta pubblicazione di quindici giorni consecutivi (Art.124,Comma 1, D.Lgvo 267/2000).

Dalla residenza comunale il **17/12/2019**

IL RESPONSABILE AA.GG.
Dott. Biagio Fusco

Il sottoscritto, visti gli atti di ufficio

A T T E S T A

- che la presente deliberazione:

è stata dichiarata immediatamente eseguibile

è divenuta esecutiva il giorno : _____

Decorsi 10 giorni dalla pubblicazione (art.134,Comma 3, D.Lgvo n.267/2000)

Dalla residenza comunale il _____

IL RESPONSABILE AA.GG..
Dott. Biagio Fusco
