

## **Regolamento ai sensi dell'art. 1, comma 65, Legge Regione Campania n. 5 del 6/5/2013.-**

### **Articolo 1**

*Criteri per l'adozione delle delibere di cui all'art. 31, comma 5, del DPR 380/01*

**1** – Possono formare oggetto delle delibere consiliari di cui all'art. 31, comma 5, del DPR n. 380 del 6 giugno 2001, gli immobili:

- a) abusivi acquisiti al patrimonio Comunale ai sensi delle vigenti disposizioni legislative e siano suscettibili di autonoma utilizzazione e comunque nel rispetto del diritto dei terzi;
- b) che non ricadano in zone soggette a vincoli di in edificabilità assoluta derivante da rischio idrogeologico, da vincolo paesaggistico o altro vincolo non derogabile;
- c) che possano rientrare nelle condizioni di rilascio di autorizzazione paesaggistica a sanatoria come previsto dagli art. 146, comma 4, e 167, comma 4, del D.Lgs n. 42/2004;

**2** – L'Ufficio Competente verifica, con riguardo a ciascuna costruzione abusiva per la quale sia stata accertata l'inottemperanza all'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/o ambientali da tutelare, riportando gli esiti dell'attività istruttoria svolta in una relazione sottoposta all'esame del Consiglio Comunale, recante gli elementi di seguito indicati:

- a) gli estremi anagrafici del responsabile dell'abuso;
- b) l'estratto di mappa e i dati catastali della costruzione;
- c) il rilievo aereo fotogrammetrico dell'area interessata dalla costruzione e l'inquadramento urbanistico della costruzione;
- d) le caratteristiche tipologiche e plano volumetriche della costruzione, precisando, per ciascuna unità immobiliare di cui è composta la costruzione:
  - 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, alla normativa sulla staticità dei fabbricati e alla disciplina vincolistica applicabili;
  - il costo complessivo delle opere da eseguire ed il rapporto dello stesso con l'importo di cui al comma 2 dell'art. 6 del presente regolamento;
- e) gli estremi anagrafici degli occupanti abusivi, eventualmente distinti per nuclei familiari;
- f) in caso di occupazione di immobili adibiti ad uso produttivo, i dati identificativi dell'impresa e dei relativi legali rappresentanti e amministratori;
- g) ogni altra informazione utile a compiere le valutazioni di cui al comma 3, lettera c).

**3** – Ciascuna deliberazione consiliare adottata ai sensi dell'art. 31, comma 5, del DPR 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 corrispondersi 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 a completamento delle procedure di cui agli articoli da 3 a 6, dell'occupazione senza titolo della costruzione.

La suddetta protrazione non potrà essere consentita qualora:

- 1. la costruzione necessiti di urgenti ed indifferibili interventi per garantire la sicurezza del fabbricato, ovvero l'adeguamento alla normativa antisismica o alla normativa sulla staticità;
- 2. in caso di uso abitativo della costruzione, la stessa sia sprovvista dei requisiti minimi di abitabilità;
- 3. in caso di uso abitativo della costruzione, gli occupanti siano pieni proprietari di altra unità abitativa o qualora dispongano comunque di altra idonea soluzione abitativa;
- 4. in caso di uso diverso, gli occupanti siano pieni proprietari o titolari di altri diritti reali di godimento di altro immobile ubicato sul territorio regionale.

**4** – Le indennità di cui al comma 3, lettera d), sono determinate, per ciascun mese di occupazione, maggiorando del 60% il canone come risultante dall'applicazione dei criteri di cui alla legge regionale n. 19 del 14/8/97.

**5** – La morosità relativa a tre mensilità delle indennità di cui al comma 3, lettera *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, alla normativa sulla staticità dei fabbricati ed 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 trimestrale, ad individuare gli immobili individuati con le modalità previste all'art. 1 da:

*a*) destinare ad uso pubblico;

*b*) assegnare in locazione per uso abitativo a persone e nuclei familiari svantaggiati, con le procedure di cui all'art. 4;

*c*) assegnare in locazione per uso diverso da quello abitativo, secondo le procedure di cui all'art. 5;

*d*) dismettere mediante collocamento sul mercato, secondo le procedure di cui all'art. 6;

**2** – Gli immobili di cui al comma 1 sono inclusi, laddove necessario, nelle zone omogenee dello strumento urbanistico generale del Comune da riqualificare mediante appositi Piani di Recupero. Le opere di riqualificazione previste dai Piani di Recupero sono finanziate anche attingendo al capitolo di bilancio di cui all'art. 1, comma 6.

**3** – Possono formare oggetto della locazione di cui al medesimo comma 1, lettera *c*), secondo le procedure di cui all'art. 5, ovvero della dismissione di cui al comma 1, lettera *d*), secondo le procedure di cui all'art. 6, anche le aree lottizzate che sono acquisite di diritto al patrimonio disponibile del Comune ai sensi dell'art. 30, comma 8, del DPR 380/01, nonché le aree di sedime di edifici abusivi acquisiti al patrimonio Comunale e successivamente demoliti.

## **Articolo 3**

### *Immobili destinati all'Uso Pubblico*

Con le delibere di cui all'art. 2, comma 1, il Consiglio Comunale definisce l'uso cui adibire gli immobili di cui allo stesso comma 1, lettera *a*).

## **Articolo 4**

### *Immobili destinati ad housing sociale*

**1-** L'assegnazione in locazione degli alloggi di cui all'art. 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 n. 18 del 02/07/97. Per gli studenti fuori sede è ammessa la deroga al possesso del requisito di residenza anagrafica di cui all'art. 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 artt. 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 LR Campania n. 19 del 14/8/97, in quanto compatibili. La morosità relativa a tre mensilità del canone comporta l'immediata attivazione delle procedure di rilascio previste per legge.

## **Articolo 5**

### *Immobili ad uso diverso da quello abitativo destinati a locazione ordinaria*

**1** – L’assegnazione in locazione degli immobili di cui all’art. 2, commi 1, lettera c), e 3, avviene mediante procedure ad evidenza pubblica, esperite 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 27/07/78 n. 392.

## **Articolo 6**

### *Immobili soggetti a dismissione*

**1** – La dismissione degli immobili di cui all’art. 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 quadrato, è pari al doppio del prezzo fissato per gli alloggi di edilizia residenziale pubblica per gli immobili di cui all’art. 2, comma 1, lettera d), ed ai valori minimi di mercato per gli immobili di cui allo stesso articolo 2, comma 3.

## **Articolo 7**

### *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 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 8**

### *Disposizioni comuni e transitorie. Entrata in vigore*

**1** – Gli immobili occupati ai sensi dell’art. 1, comma 3, lettera d) ed e), ovvero affidati in gestione ai sensi dell’art. 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 entrata in vigore del presente regolamento, siano già state adottate le delibere di cui all’art. 1. Le risultanze del progressivo avanzamento di tale censimento, da trasferirsi in apposite relazioni re-datte in conformità all’art. 1, comma 2, vengono fornite al Consiglio Comunale, il quale procede ai sensi dell’art. 2, comma 1, secondo la cadenza ivi indicata.

**3** – Entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore del presente regolamento l’Ufficio provvede alla determinazione delle indennità mensili di cui all’art. 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.