



CITTÀ DI BAGHERIA
PROVINCIA DI PALERMO
Deliberazione della Giunta Municipale

DELIBERAZIONE N. 129 del 18/05/2017 ORE 17.00

OGGETTO: Approvazione bozza "Regolamento sugli immobili abusivi acquisiti al Patrimonio Comunale ai sensi dell'art. 31 del Dpr 380/01".

INTERVENUTI

Presidente: _____
 Componenti: _____

	P.	A.	FIRMA	
Cinque Patrizio	X		SINDACO - PRESIDENTE <i>Patrizio Cinque</i>	Impegno provvisorio della Spesa Da parte dell'ufficio Ragioneria Li. _____ Dirigente SS.FF. _____
Atanasio Fabio	X		Vice Sindaco <i>Fabio Atanasio</i>	Impegno definitivo ed attestato di disponibilità della Ragioneria Esercizio _____ Cap. _____ Interv. _____
Aiello Romina	X		Assessore <i>Romina Aiello</i>	_____
Maggiore Maria Laura	X		Assessore <i>Maria Laura Maggiore</i>	Disponibilità € _____ Li. _____ Dirigente SS.FF. _____
Tomasello Alessandro		X	Assessore <i>Alessandro Tomasello</i>	Osservazioni della Segreteria: _____ _____
Puleo Maria		X	Assessore <i>Maria Puleo</i>	Li. _____ Il Segr. G.le _____
Baiamonte Gaetano	X		Assessore <i>Gaetano Baiamonte</i>	_____

L'Assessore proponente _____

Il Responsabile della Direzione VII _____

Il Segretario Generale _____

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. Alessi Eugenio

Il Sindaco - Pres. con la partecipazione del Segretario Generale
 accertato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta.

Il Sindaco con la collaborazione del Responsabile della Direzione VII sottopone il seguente

DOCUMENTO ISTRUTTORIO prot. 33511 del 18/05/2017

Premesso che

- L'Amministrazione Comunale in relazione alla necessità di definire i criteri per la gestione dei beni immobili acquisiti al Patrimonio Comunale in conseguenza del così diffuso fenomeno dell'abusivismo edilizio, intende, per quei casi ove sia possibile, soddisfare i bisogni di edilizia residenziale e i bisogni di insediamenti produttivi finalizzati a produrre economia e occupazione, ricorrendo alla locazione e alla concessione degli stessi beni;
- È necessario che lo strumento per l'utilizzo dei suddetti beni sia ispirato a principi di equità sociale e redditività dei beni acquisiti al Patrimonio Comunale;

Considerato che

- Ai sensi del comma 3 dell'art. 31 del D.P.R. 380/01, *"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 acquisiti 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 comma 5 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"*.
- Il Consiglio comunale pertanto, ha facoltà, qualora *l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici o ambientali*, di determinarsi per il mantenimento della stessa ravvisandone l'esistenza di prevalenti interessi pubblici.

Tenuto conto

- Delle attuali disagiate condizioni economiche e sociali della Città di Bagheria - 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 a un interesse pubblico, anzi di ordine pubblico, in quanto volte a individuare l'esistenza del bisogno abitativo e a graduarlo nell'ambito degli aspiranti assegnatari;
- Delle norme che disciplinano le attività e gli impianti produttivi - l'art. 27 della c.d legge sulla casa n. 865 del 1971, al fine di consentire ai Comuni di acquisire aree per insediamenti di carattere industriale, artigianale, commerciale e turistico nell'ambito delle zone all'uopo destinate dallo strumento urbanistico generale, ha introdotto il Piano delle aree da destinare ad insediamenti produttivi (P.I.P.) quale strumento facoltativo di pianificazione territoriale, il DPR 447/98 -;
- Che, per quanto sopra, la presente bozza di regolamento riconosce tra gli interessi pubblici, non soltanto i servizi e le attrezzature pubbliche propriamente dette, ma anche le destinazioni a edilizia residenziale pubblica necessaria a soddisfare il fabbisogno nel territorio e quelle di tipo produttivo che possono contribuire all'economia nel sistema urbano e territoriale, 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;
- Che la presente bozza di regolamento mira a disciplinare tutti gli altri casi possibili, e cioè:
 - a) Le aree residue dalle demolizioni delle opere abusive, nei casi in cui queste siano state eseguite per legge o per decisione del Consiglio comunale;
 - b) Le opere edilizie residenziali pubbliche, da dare in locazione o in proprietà;

- c) Le opere edilizie relative a insediamenti produttivi, da dare in locazione o in proprietà;

Considerato che

- La bozza di regolamento, che qui si presenta, prevede che i suddetti beni, a uso abitativo e non, e le loro pertinenze, acquisiti come detto sopra, al Patrimonio del Comune di Bagheria, a norma dell'art. 31 (ex art. 7 della L. 47/1985) del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", ivi comprese le aree libere residue dalla demolizione di opere abusive, possono essere dismessi e/o alienati;
- I beni immobili di cui sopra devono essere stati oggetto di accertamento d'inottemperanza, di cui al comma 3 dell'art. 31 del D.P.R. 380/01;
- La presente bozza di regolamento prevede che, ai sensi della stessa norma, il Consiglio Comunale, nell'ambito dei pronunciamenti sugli immobili abusivi acquisiti al patrimonio comunale, sempre che gli stessi non contrastino con rilevanti interessi urbanistici o ambientali, 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 locazione o da cedere in proprietà;
 - c) Destinazione a specifica attività produttiva, da concedere in locazione o da cedere in proprietà;
- ovvero, nel caso in cui il Consiglio non riconosca per quelle opere, alcun interesse pubblico, può decidere per la demolizione.

Tutto quanto fin qui premesso

PROPONE ALLA GIUNTA MUNICIPALE:

1. Approvare la qui allegata bozza di "Regolamento sugli immobili abusivi acquisiti al Patrimonio Comunale ai sensi dell'art. 31 del DPR. 380/01";
2. Dare atto che la presente bozza di regolamento dovrà essere sottoposta all'approvazione del Consiglio Comunale;
3. Dichiarare la delibera di approvazione della presente proposta urgente ed immediatamente eseguibile, ricorrendone i presupposti di legge.

Data _____

Il responsabile della Direzione VII

Dott.ssa Antonina Di Leonardo

IL SINDACO

Dr. Patrizio Cinque

Patrizio Cinque

Pareri tecnici di competenza

Il Responsabile della Direzione VII esprime in merito ai sensi e per gli effetti dell'art.12 L.R. n. 30/2000, **parere favorevole** in ordine alla regolarità della proposta di deliberazione in oggetto

Data _____

Il responsabile della Direzione VII

(Dott.ssa Antonina Di Leonardo)

Si attesta che la presente proposta non comporta alcun impegno di spesa, e non necessita altresì di parere in merito alla regolarità contabile

Data _____

Il responsabile della Direzione VII

(Dott.ssa Antonina Di Leonardo)

E pertanto

LA GIUNTA MUNICIPALE

Esaminato il documento istruttorio e la relativa proposta deliberativa prot. n. 7354 del 18/5/2017

Ritenuta la propria competenza in merito;

Visti i pareri di competenza espressi in merito;

Con votazione unanime e palese

DELIBERA

1. Approvare la bozza di "*Regolamento sugli immobili abusivi acquisiti al Patrimonio Comunale ai sensi dell'art. 31 del Dpr 380/01*";
2. Dare atto che si la presente bozza dovrà essere sottoposta all'approvazione del Consiglio Comunale;
3. Dichiarare la delibera di approvazione della presente proposta urgente ed immediatamente eseguibile, ricorrendone i presupposti di legge.

Ed altresì

LA GIUNTA MUNICIPALE

Visto il sopradescritto provvedimento

Considerato l'urgenza di provvedere in merito _____

Con votazione unanime e palese

DICHIARA

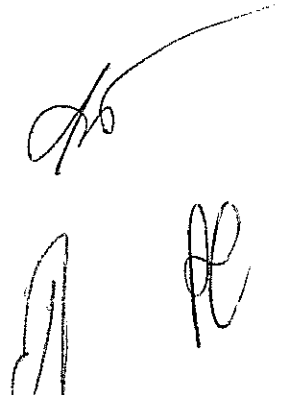
Il presente provvedimento **immediatamente esecutivo.**

14
2017/05/18

COMUNE DI BAGHERIA

Città Metropolitana di Palermo

**Regolamento sugli immobili abusivi acquisiti al
Patrimonio Comunale ai sensi dell'art. 31 del DPR 380/01.
Fissazioni di criteri oggettivi per la determinazione
del prevalente interesse pubblico**



Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page. The signature is a cursive 'Sb' with a long horizontal stroke extending to the right. Below it are two sets of initials, 'A' and 'R', also written in cursive.

PREMESSA

Il presente Regolamento proposto dall'Amministrazione Comunale di Bagheria, definisce criteri più equi per la disciplina dei beni immobili acquisiti al patrimonio comunale, in conseguenza dell'abusivismo edilizio.

È obiettivo primario dell'Amministrazione Comunale la lotta all'abusivismo, il riordino urbanistico e l'affermazione della legalità nella gestione del territorio. Fra gli immobili acquisiti al patrimonio comunale, perché abusivi, sarà possibile riconoscere la sussistenza di "interesse pubblico prevalente" nel caso in cui la conservazione dell'immobile possa essere utile a far fronte 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 da destinare ad 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. Presupposto fondamentale per assumere la dichiarazione della sussistenza di "interesse pubblico prevalente", sarà l'accertata coerenza della destinazione degli immobili in questione con le destinazioni d'uso compatibili nelle zone omogenee di PRG o del contesto storico consolidato e riconoscibile dalle tipologie edilizie e riscontrabile attraverso ufficiali aerofotogrammetrie, disponibili presso l'Assessorato Regionale Urbanistica, che documentano il passato. La definizione degli ambiti dove dovranno ricadere i fabbricati da destinare alla domanda di edilizia residenziale è oggetto di apposita perimetrazione, già approntata e costituente parte integrante del presente Regolamento. La perimetrazione degli insediamenti abitativi esistenti avviene seguendo la continuità dell'edificato presente, delimitando anche manufatti ricadenti in zone omogenee di piano non a destinazione residenziale, ma tali che la documentazione storica disponibile in materia urbanistica e l'archivio anagrafico comunale potranno documentare come ricadenti in contesto destinato all'edilizia abitativa, anche se non a carattere esclusivo.

Il presente Regolamento costituisce uno strumento trasparente per la determinazione di criteri oggettivi per l'individuazione del sussistente prevalente interesse pubblico da dichiarare su immobili abusivi, acquisiti al patrimonio comunale ai sensi dell'art.31 del DPR n.380/01.



Art. 1 – Oggetto del Regolamento

Ai sensi del comma 3 dell'art. 31 del D.P.R. 380/01 *“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 acquisiti 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 comma 5 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 Bagheria, 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 volte 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 residenziale pubblica necessaria a soddisfare il fabbisogno nel territorio.

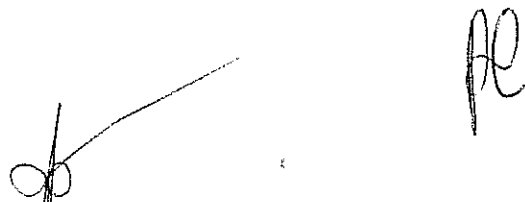
Dunque, escludendo i casi per i quali il Consiglio Comunale ha impresso una specifica destinazione d'uso di servizio e/o attrezzatura pubblica, cui il bene dovrà essere destinato, il presente Regolamento mira a disciplinare tutti gli altri casi possibili, ovvero:

- 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, acquisiti al patrimonio del Comune di Bagheria a norma dell'art. 31 (ex art. 7 della L. 47/1985) 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, residue 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 d'inottemperanza, di cui al comma 3 dell'art. 31 del DPR 380/01.

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:

Handwritten signature and initials at the bottom right of the page. The signature appears to be 'P' followed by a long horizontal stroke, and the initials 'PE' are written to the right.

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

Nell'attività di gestione dei beni immobili appartenenti a qualsiasi titolo al Comune, l'Ente locale si ispira ai principi generali di economicità, efficienza, produttività, redditività, riqualificazione della vita, anche attraverso il riordino urbanistico del territorio e interventi di rigenerazione urbana e al miglioramento dei servizi.

Nell'attività di assegnazione dei beni immobili, il Comune di Bagheria si ispira ai principi del "diritto alla casa", che ha rappresentato l'ispirazione della L. 167/72, art. 51 della L. 865/71, L. n.247/74, nonché alle fattispecie contenute nell'art. 4 della L.R. n.17/94, nonché intendendo perseguire gli obiettivi di ridurre il disagio sociale, colmando il fabbisogno residenziale e attuando le politiche di riqualificazione urbana.

Per l'attuazione dei principi di cui ai commi 1 e 2, il Comune procede annualmente alla definizione dei canoni di "diritto di abitazione".

Il presente Regolamento mira, pertanto, a soddisfare i bisogni e le necessità dei cittadini sotto il profilo sociale, mediante un obiettivo utilizzo del patrimonio edilizio abusivo, in armonia coi vincoli territoriali e nel rispetto della trasparenza e dell'imparzialità dell'azione amministrativa. Il tutto esaltando il contributo per il perseguimento della riqualificazione urbana nascente dalla devastazione che gli abusi hanno realizzato nella crescita della città.

Art. 3 – Patrimonio: Classificazione

Il Comune possiede un proprio patrimonio immobiliare, attribuito secondo i principi generali stabiliti dalla legge dello Stato.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 119 della Costituzione, il Patrimonio del Comune è strumentale a garantire l'autonomia finanziaria dell'Ente.

Gli immobili di proprietà comunale saranno prioritariamente utilizzati per il conseguimento delle finalità istituzionali dell'Ente.

I beni trasferiti al Comune a titolo gratuito, in forza di norme speciali statali e regionali, sono amministrati secondo le specifiche disposizioni di legge. Per quanto non diversamente previsto, si applicano le norme del presente Regolamento.

I beni immobili sono classificati in base alla normativa vigente in:

- Beni soggetti al regime giuridico del Demanio Pubblico, ai sensi dell'art. 824 del Codice Civile;
- Beni patrimoniali indisponibili;
- Beni patrimoniali disponibili.

L'Amministrazione Comunale, per mezzo degli uffici del patrimonio competenti, effettua ogni anno una ricognizione e un aggiornamento dell'inventario dei beni demaniali, patrimoniali indisponibili e patrimoniali disponibili, secondo le normative vigenti in materia.



Ciascun bene immobile appartenente a una delle categorie sopra citate può, con specifico provvedimento deliberativo comunale, trasferirsi da una categoria di appartenenza a un'altra, sulla base dell'effettiva destinazione d'uso, a eccezione dei casi esclusi per legge.

Art. 4 - Immobili abusivi acquisiti al patrimonio

Gli immobili abusivi acquisiti al patrimonio del Comune, di cui al precedente art.1, possono distinguersi in tre tipologie:

- a. Aree libere residue dalla demolizione di opere abusive preesistenti;
- b. Fabbricati abusivi con destinazione diversa da quella abitativa, singoli, con o senza area di pertinenza, o facenti parte di un condominio, per i quali il Consiglio Comunale abbia deliberato il mantenimento per soddisfare determinati interessi pubblici;
- c. Fabbricati abusivi con destinazione abitativa, singoli, con o senza area di pertinenza, o facenti parte di un condominio, per i quali il Consiglio Comunale abbia deliberato il mantenimento ai fini di destinarli a edilizia residenziale pubblica.

Art. 5 - Aree libere residue dalla demolizione

Le aree libere di cui al punto a dell'articolo 4, nelle quali sia stata demolita l'opera abusiva, previa verifica degli uffici competenti, al fine di accertarne il possesso delle idonee caratteristiche di dimensioni, forma geometrica, ubicazione e accessibilità, per un congruo utilizzo pubblico, saranno utilizzate dal Comune come verde pubblico, verde attrezzato, parcheggio, o altra destinazione pubblica anche di tipo produttivo, con deliberazione della Giunta Municipale.

Nel caso che, dalla verifica degli uffici non si rilevi il possesso di idonee caratteristiche all'uso, di cui al comma precedente, 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 previo pubblico avviso. La valutazione di stima economica delle aree avverrà sulla base dei valori di mercato di aree aventi simili caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

I relativi introiti sono vincolati per la realizzazione di interventi di riqualificazione urbana.

Art. 6 - Fabbricati abusivi con destinazione diversa da quella abitativa

I fabbricati abusivi di cui al punto b del precedente art. 4, aventi destinazione diversa da quella abitativa, singoli, con o senza area di pertinenza, o facenti parte di un condominio, per i quali il Consiglio Comunale ne abbia deliberato il mantenimento, al fine di destinarli a previsioni del PRG a tutt'ora non soddisfatte 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, rientrano nel patrimonio indisponibile del Comune e possono essere mantenuti solo per realizzare funzioni e servizi per la comunità. Al venir meno di tali funzioni l'immobile, trascorsi infruttuosamente cinque anni, si dovrà demolire, a meno del ripristino del riuso per le finalità pubbliche per cui era stato conservato.

Art. 7 - Fabbricati abusivi con destinazione abitativa. Concessione del Diritto di abitazione

PL

PL

Per i fabbricati abusivi di cui al punto c del precedente art. 4, aventi destinazione abitativa, singoli, con o senza area di pertinenza, o facenti parte di un condominio, per i quali il Consiglio Comunale abbia deliberato il mantenimento per soddisfare il fabbisogno di edilizia residenziale pubblica, qualora il fabbricato risulti adibito a dimora abituale e principale del responsabile dell'abuso e del suo nucleo familiare, intendendosi anche quelle dei parenti in linea retta celibi o nubili, sposati o conviventi more uxorio, occupanti unità immobiliari autonome dello stesso fabbricato, il sindaco, dopo l'acquisizione dell'immobile al patrimonio comunale, ai sensi dell'art. 7, comma 5, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, su richiesta del responsabile dell'abuso, a seguito dell'Avviso prodotto dall'approvazione del presente Regolamento, può concedere il "diritto di abitazione" sull'immobile al richiedente, al responsabile dell'abuso e ai componenti del suo nucleo familiare, nonché ai figli (parenti in linea retta), sposati o coppie di fatto, occupanti unità immobiliari autonome dello stesso fabbricato, nei limiti e con i contenuti di cui agli articoli 1022, 1023, 1024 e 1025 del codice civile.

L'accertamento delle condizioni previste per la concessione del "diritto di abitazione" è effettuato dalla commissione di cui all'articolo 18 della legge regionale 25 marzo 1986, n. 15, alla quale le relative istanze sono trasmesse dagli uffici comunali, entro trenta giorni dal ricevimento.

Il "diritto di abitazione" viene concesso con provvedimento del Sindaco, entro il termine di trenta giorni dalla ricezione del provvedimento favorevole della commissione, di cui al precedente capoverso.

In caso di presentazione di più istanze di locazione gravanti sulla medesima unità abitativa immobiliare gli uffici procederanno alla formazione di una graduatoria che, tenendo conto del diritto di precedenza nell'assegnazione di cui al comma 2 del presente articolo, verrà realizzata in base al seguente punteggio:

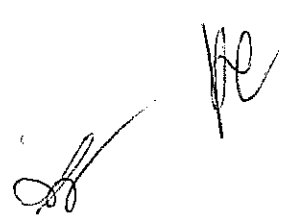
1. Chi aveva o ha ricevuto in eredità proprietà dell'area su cui è realizzata l'opera abusiva e/o il legittimo possesso: PUNTI 10
2. Per ogni componente del nucleo familiare: PUNTI 1 (fino ad un massimo di 5)
3. Per la presenza nel nucleo familiare di un soggetto portatore di handicap avente la certificazione ai sensi dell'art. 3 comma 3 della legge 104/1992: PUNTI 2.
4. A chi risiede da più di dieci anni nel Comune di Bagheria: PUNTI 2 per ogni ulteriore anno fino ad un massimo di 20 punti.

In caso di parità di punteggio, in assenza del diritto di precedenza di cui al comma 2 si procederà mediante sorteggio pubblico.

Sono, in ogni caso, a carico del concessionario le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile concesso in abitazione, nonché le spese per l'eventuale adeguamento sismico e l'eventuale completamento ai sensi del regolamento di edilizia comunale. Gli interventi di completamento e di recupero estetico dell'immobile devono essere fissati nell'atto di concessione, su parere dell'ufficio.

Ovvero, gli immobili per i quali il Consiglio Comunale abbia deliberato il mantenimento per soddisfare il fabbisogno di edilizia residenziale pubblica sarà possibile concederli in "diritto di abitazione", come previsto dalla circolare ARTA n. 3/2011 del 10.05.2011, mediante avviso pubblico, a soggetti aventi diritto all'edilizia residenziale pubblica, con le modalità e in conformità di quanto previsto dal Decreto del Presidente della Repubblica 30 dicembre 1972, n.1035 (in Gazzetta Ufficiale, 3 marzo 1973, n.58) e s.m.i. In tal caso, gli immobili andranno a far parte del Patrimonio indisponibile e non potranno rientrare nel "Piano delle alienazioni e valorizzazioni del Patrimonio comunale".

Per aree di pertinenza, di cui all'art.1, si intendono quelle necessarie e indispensabili nei limiti di superficie strettamente funzionali all'abitazione.



Il responsabile dell'abuso, dopo l'acquisizione dell'immobile al patrimonio comunale, ed entro il termine di novanta giorni dall'esecutività del presente Regolamento approvato, può richiedere al Sindaco che gli venga concesso il "diritto di abitazione" per l'opera abusiva, per sé e per il suo nucleo familiare.

I procedimenti amministrativi di repressione dell'abusivismo edilizio in corso, rimangono sospesi, ferma restando la prosecuzione delle attività processuali innanzi agli organi della giurisdizione ordinaria e amministrativa, sino alla data di scadenza del superiore termine di presentazione delle domande di concessione in "diritto di abitazione".

Art. 8 – Requisiti e procedimento per il "diritto di abitazione"

I requisiti per la concessione del "diritto di abitazione" al responsabile dell'abuso o ai parenti in linea retta, celibi o nubili, sposati, o in unione di fatto, di cui al precedente articolo, sono:

- a) la presentazione di istanza al sindaco entro novanta giorni dalla pubblicazione dell'avviso nascente dall'approvazione della deliberazione del presente Regolamento;
- b) il concessionario o il parente in linea retta, con proprio nucleo familiare, non deve essere proprietario di altro immobile idoneo a soddisfare le esigenze abitative proprie e del suo nucleo familiare;
- c) il concessionario o il parente in linea retta, con proprio nucleo familiare, deve pagare un'indennità raggugliata agli oneri di urbanizzazione, determinati con riferimento ai valori vigenti alla data di pubblicazione del presente regolamento ed ai sensi dell'art. 27, comma 3, della legge regionale 10 agosto 1985, n. 37 (disposizione dichiarata illegittima con sentenza della Corte costituzionale n. 169 del 27 aprile- 5 maggio 1994, nella parte in cui non si prevede il pagamento di un corrispettivo adeguato al valore del diritto di abitazione);
- d) il concessionario deve aver realizzato l'opera su area di cui aveva il legittimo possesso.

L'accertamento delle condizioni previste per la concessione del "diritto di abitazione" è effettuato dalla commissione di cui all'art. 18 della L.R. 25 marzo 1986, n. 15, alla quale le relative istanze sono trasmesse dagli uffici comunali, entro trenta giorni dal ricevimento.

Il "diritto di abitazione" viene concesso con provvedimento del Sindaco, entro il termine di trenta giorni dalla ricezione del provvedimento favorevole della commissione di cui al precedente capoverso.

Sono, in ogni caso, a carico del concessionario le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile concesso in abitazione, nonché le spese per l'eventuale adeguamento sismico e l'eventuale completamento ai sensi del regolamento di edilizia comunale. Gli interventi di completamento e di recupero estetico dell'immobile devono essere fissati nell'atto di concessione, su parere dell'ufficio.

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 immobile posseduto.

L'accertamento delle condizioni previste dal presente articolo sarà effettuato dal competente Ufficio Patrimonio, entro 30 gg dal ricevimento dell'istanza.

Il Sindaco, una volta acquisito il provvedimento favorevole dell'Ufficio, entro il termine di trenta giorni dal ricevimento, concede al responsabile dell'abuso o al parente in linea retta con proprio/i nucleo/i familiare, in "diritto di abitazione" la parte di opera che gli compete.

Art. 9 – Canone per il “diritto di abitazione” al responsabile dell’abuso e oneri di urbanizzazione

Il canone dovuto per la concessione del “diritto di abitazione” degli Immobili, di cui al precedente art. 8, è determinato dall'Ufficio Patrimonio e corrisponde a una somma annuale, sulla base dei valori OMI. Il canone è comunque soggetto agli aggiornamenti ai sensi di Legge.

Il canone così definito sarà maggiorato per i primi dieci anni di durata del “diritto di abitazione” di:

- una quota pari all'indennità corrispondente agli oneri di urbanizzazione, di cui al punto c. dell'articolo precedente, suddivisa in dieci annualità;
- una quota, se dovuta, pari al corrispettivo iniziale, commisurato agli interessi legali maturati dalla data di accertamento dell'inottemperanza dell'ordinanza di demolizione, fino alla data della stipulazione del “diritto di abitazione”, del valore catastale dell'immobile, calcolato ai fini dell'IMU, suddivisa in sei annualità;

Art. 10 – Requisiti e procedimento per il “diritto di abitazione” a mezzo di avviso pubblico

Per i fabbricati, o parti di essi, di cui al precedente articolo 7, che non possono essere concessi in “diritto di abitazione” al responsabile dell'abuso, per il venir meno di almeno uno dei requisiti richiesti, previo avviso pubblico, chiunque può fare istanza al Comune per ottenere il “diritto di abitazione” del bene. L'istanza, a seguito di apposito avviso pubblico emanato dall'Amministrazione, dovrà essere indirizzata al Responsabile dell'Ufficio Patrimonio del Comune di Bagheria, con le forme e le modalità previste dal Decreto del Presidente della Repubblica 30 dicembre 1972, n.1035 (in Gazzetta Ufficiale, 3 marzo 1973, n.58) e s.m.i.

Art. 11 – Canone di Diritto di abitazione

Il canone di “diritto di abitazione” degli immobili di cui al precedente art. 10, è determinato dall'Ufficio Patrimonio e corrisponde a una somma annuale, sulla base dei valori OMI. Il canone è comunque soggetto agli aggiornamenti ai sensi di Legge.

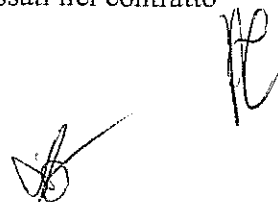
Il canone così definito sarà maggiorato per i primi dieci anni di durata del “diritto di abitazione” di:

- una quota pari all'indennità corrispondente agli oneri di urbanizzazione, di cui al punto c. dell'articolo precedente, suddivisa in dieci annualità.

Art. 12 – Spese in caso di concessione in “diritto di abitazione”

Tutte le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile concesso in “diritto di abitazione” ai sensi dei precedenti articoli 8 e 10, nonché le eventuali opere di completamento e di recupero, sono a carico del concessionario.

Gli interventi di completamento e di recupero estetico dell'immobile devono essere fissati nel contratto di “diritto di abitazione”, su parere del responsabile dell'ufficio tecnico competente.



Le spese sostenute dal Comune per la denuncia dell'immobile abusivo all'Agenzia del Territorio (quali eventuali frazionamenti, accatastamenti, aggiornamento catastale, ecc.), propedeutiche alla trascrizione, devono essere rimborsate dal concessionario, se si tratta dell'autore dell'abuso o di un suo parente in linea retta assegnatario, nei primi due anni del "diritto di abitazione", integrando il canone della corrispondente rata. Tale modalità di rimborso deve essere riportata nel relativo contratto di "diritto di abitazione".

L'assegnatario, nella relativa istanza, dovrà dichiarare espressamente di impegnarsi di anticipare tutte le suddette spese.

L'assegnatario responsabile dell'abuso, o suo parente in linea retta, che intende avvalersi dell'assegnazione ai sensi dell'art. 7 del presente Regolamento, così come sarà espressamente riportato nel relativo contratto, sarà obbligato a far certificare, attraverso un tecnico libero professionista, le condizioni strutturali a mezzo di regolare atto tecnico (perizia giurata che attesti l'idoneità alla normativa sismica, certificato di idoneità statica o 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, su cui dovrà essere espresso il parere di congruità da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Qualora l'immobile necessiti di completamento, manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di eventuale adeguamento sismico, l'assegnatario delegato, prima di poterlo abitare, dovrà ottenere tutti i documenti autorizzativi per l'effettuazione dei lavori e far concludere gli stessi con certificato di collaudo.

In ogni caso, sono a carico del concessionario le spese di completamento, da eseguirsi ai sensi del vigente Regolamento Edilizio Comunale.

Art. 13 – Dismissione: asta pubblica e riscatto

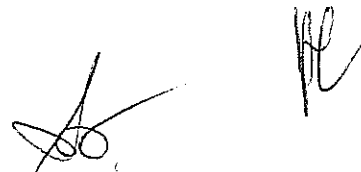
Per l'attuazione della dismissione e vendita, il Comune procede all'aggiornamento annuale del "*Piano delle alienazioni del Patrimonio Immobiliare*" non strumentale all'esercizio delle funzioni istituzionali dell'Ente suscettibili di dismissione, ai sensi dell'art. 58 del D.Lgs. 112 del 25/06/2008 e ss.mm.ii.

Gli organi comunali competenti possono in qualunque momento, ispirati al principio della redditività finalizzata alla vendita, decidere per la dismissione e/o il trasferimento a terzi, tramite asta pubblica di vendita, di aree residue dalle demolizioni delle opere abusive, beni immobili di cui all'art. 1 del presente Regolamento, acquisiti al Patrimonio Comunale dell'Ente, dichiarati "disponibili", nello stato di fatto in cui si trovano.

Nell'asta pubblica di vendita, a parità di prezzo offerto per l'acquisto dell'immobile oggetto del presente Regolamento, viene data prelazione a chi ne aveva prima la proprietà.

Nel caso in cui la maggiore offerta di acquisto sia formulata da un soggetto diverso da chi ne aveva la proprietà quest'ultimo ha la facoltà di pareggiare l'offerta.

Il bene immobile è riscattabile, previa esecuzione di tutti gli adempimenti urbanistici che la norma prevede e previo ottenimento del certificato di agibilità, da parte di chi aveva la proprietà e/o il legittimo possesso dell'area su cui è realizzata l'opera abusiva e ne è divenuto locatario in analogia alla normativa che disciplina il riscatto degli immobili di edilizia popolare siti nel territorio comunale.

Two handwritten signatures in black ink are located at the bottom right of the page. The first signature is a stylized, cursive mark, and the second is a more legible, blocky signature.

Art. 14 – Modalità di pagamento

Il prezzo di vendita potrà essere versato con le seguenti modalità:

- a) pagamento in unica soluzione per l'intero all'atto della stipulazione del contratto di compravendita.
- b) pagamento dilazionato in non più di 15 anni con pagamento immediato di una quota non inferiore al 30% del prezzo di cessione ad un interesse pari al tasso legale, previa iscrizione ipotecaria e presentazione di apposita fidejussione bancaria o assicurativa a garanzia della parte del prezzo dilazionato.

Art. 15 – Norme finali

Le costruzioni abusive di cui all'art. 1, sono trattate secondo le procedure previste dall'art. 4 della L.R. 31/05/1994 n° 17 e della circolare n° 3/2011 emanata dal dirigente generale dell'ARTA – Dipartimento Urbanistica, laddove si afferma che il termine di cui al comma 1 dell'art. 4 della L.R. n. 17/1994 (*centodieci giorni dall'entrata in vigore della legge*) ha carattere ordinatorio e non perentorio.

Tutti gli introiti derivanti dalle locazioni, cessioni in proprietà e/o alienazione in generale, devono rimanere vincolati nel bilancio comunale per l'utilizzo ai soli fini di pubblico interesse e da destinare alla riqualificazione urbana o a politiche di sostegno abitativo.

Il presente Regolamento entra in vigore il giorno successivo alla data di esecutività della proposta di Deliberazione di Consiglio Comunale che lo approva.

Per quanto non contenuto nel presente Regolamento, si farà riferimento alle norme e leggi vigenti in materia, ivi comprese quelle del codice civile.



CC 129/2017

L'Assessore Anziano
[Signature]

Il Sindaco
[Signature]

Il Segretario Generale
Il SEGRETARIO GENERALE
[Signature]
Dott. Alessi Eugenio

PUBBLICAZIONE DELIBERAZIONE

Copia della presente deliberazione viene pubblicata dal 11.9 MAG. 2017, ai sensi dell'art.32, comma 1, della Legge n.69/2009 nel sito internet del Comune: www.comune.bagheria.pa.it - Sez. Albo Pretorio "on line" e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi, così come previsto dall'art.124, comma 2, del D. Lgs. 267/2000.
Bagheria, li 11.9 MAG. 2017

Il SEGRETARIO GENERALE
[Signature]
Dott. Alessi Eugenio

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che copia della presente deliberazione, è stata pubblicata nel sito internet del Comune di Bagheria: www.comune.bagheria.pa.it- Sez. Albo Pretorio "on line", per quindici giorni consecutivi: dal 11.9 MAG. 2017 al 03 GIU. 2017

Il Segretario Generale

L'Incaricato

ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è divenuta esecutiva, ai sensi dell'art.134, comma 3° del T.U. approvato con D.Lgs. 267/2000.

Bagheria, li 11.8 MAG. 2017

Il SEGRETARIO GENERALE
[Signature]
Dott. Alessi Eugenio