



**COMUNE DI SANTA ELISABETTA**  
PROVINCIA DI AGRIGENTO

**UFFICIO TECNICO**

PROPOSTA n° 31 del 22-8-14

**Regolamento Comunale**  
**sugli immobili abusivi acquisiti al Patrimonio Comunale**

(approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n° 37 del 28-08-14)

**IL RESPONSABILE DELL'U.O ABUSIVISMO EDILIZIO**

**ARCH. GIUSEPPE GUELI**

**VISTO REGOLARITA' TECNICA**

**ARCH. RAIMONDO TAIBI**

### **Art. 1 - Oggetto**

Il presente regolamento disciplina la locazione e la dismissione dei beni immobili, ad uso abitativo e loro pertinenze, del Comune di Santa Elisabetta acquisiti al proprio patrimonio comunale a norma dell'ex art. 7 della L. 47/85 coordinata con la L.R. 37/85, ove sottratti alla demolizione ai sensi del comma 5 della citata legge.

I beni immobili di cui al comma 1 devono essere stati oggetto di verbale di inottemperanza, ai sensi del comma 4 dell'ex art. 7 della L. 47/85 coordinata con la L.R. 37/85, già emesso entro la data di approvazione del presente regolamento.

### **Art. 2 - Principi**

Nell'attività di gestione dei beni del patrimonio di cui all'art. 1 del presente regolamento, il Comune di Santa Elisabetta si ispira al principio della loro redditività finalizzata all'esigenza del mantenimento e della conservazione.

Per l'attuazione dei citati principi, il Comune procede all'aggiornamento periodico dei canoni di locazione a termini di legge e 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 s.m.i ..

### **Art. 3 - Ambito soggettivo**

Chiunque abbia i requisiti indicati al successivo art. 4 può fare istanza per ottenere il bene in locazione, come specificato dalla circolare ARTA n° 3/2001;

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 presentazione, ai sensi del successivo art. 4, di più istanze di locazione per un'opera abusiva si procede alla formazione di una graduatoria che, oltre al diritto di precedenza di cui al comma 2, viene realizzata in base al seguente punteggio:

- chi aveva la proprietà e/o il legittimo possesso dell'area su cui è stata realizzata l'opera abusiva:

punti 10;

- per ogni componente il nucleo familiare: punti 1 (fino ad un massimo di punti 7);
- per la presenza nel nucleo familiare di soggetto portatore di handicap avente certificazione ai sensi della legge 104/1992: punti 2;
- per la residenza del richiedente nel Comune di Santa Elisabetta : punti 1.

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

#### **Art. 4- 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 Santa Elisabetta un canone annuale al sensi del successivo articolo 5.

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

Per nuclei familiari maggiori si considera un aumento di 18 mq. a persona.

La dichiarazione che l'alloggio di proprietà non è adeguato sarà resa 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 intendono quelle necessarie e indispensabili nei limiti di superficie strettamente funzionali all'abitazione.

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

#### **Art. 5 - Canone di locazione**

Il canone di locazione; degli immobili di cui al presente regolamento è determinato dall'Ufficio Tecnico del Comune sulla base dei prezzi di mercato per alloggi aventi analoghe caratteristiche.

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

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

#### **Art. 6 - Spese nel caso di locazione**

Le spese necessarie alla denuncia dell'immobile abusivo all'Agenzia del Territorio (quali eventuali frazionamenti, accatastamenti, aggiornamento catastale ecc ... ), propedeutiche alla trascrizione dello stesso devono essere anticipate e comunque, versate prima del contratto di locazione dal locatario al quale gli verranno restituite defalcandole dall'ammontare complessivo dal canone annuale di locazione.

Il locatario, così come sarà 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 anche a mezzo di perizia giurata, dove si attesta l'idoneità alla normativa 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 quantificazione delle stesse 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 tutti 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. 4 lett. a), dovrà dichiarare espressamente di impegnarsi di anticipare tutte le spese di detto articolo.

#### **Art. 7 - Dismissione**

I beni immobili di cui all'art. 1 del presente regolamento acquisiti nel patrimonio comunale dell'Ente e dichiarati "disponibili", ispirandosi al principio della redditività finalizzata alla vendita, potranno essere dismessi nello stato di fatto in cui si trovano. L'acquirente, prima di poter abitare l'immobile, dovrà richiedere e avere rilasciata l'agibilità.

Per l'attuazione 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 s.m.i., inserendo tali immobili. Le procedure da applicarsi per la vendita sono quelle stabilite dal successivo art. 8.

Gli oneri di urbanizzazione, determinati con riferimento ai valori vigenti alla data di definizione della vendita, sono a carico dell' acquirente .

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 è stata realizzata l'opera abusiva.

#### **Art. 8 - Pagamento del prezzo di vendita**

Solo eccezionalmente e per ragioni congruamente motivate la Giunta Municipale può autorizzare la dilazione del pagamento. Nel qual caso la dilazione massima non potrà superare cinque anni dalla

stipula del contratto, con versamento minimo di un anticipo pari al 30 (trenta) per cento dell'intero prezzo da realizzarsi al momento del rogito.

pagamento della parte dilazionata del prezzo dovrà essere garantita da apposita fidejussione bancaria o assicurativa emessa da banca o compagnia assicurativa gradita dall'Amministrazione

#### **Art. 9 Norme Finali**

Il regolamento entra in vigore dal giorno successivo all'esecutività della delibera di Consiglio Comunale con il quale si approva il regolamento stesso.

Le costruzioni abusive sono trattate secondo le procedure previste dall'art. 4 della L.R. 31/05/1994 n. 17., e della circolare n° 3/2001 emanata dal dirigente generale dell'A.R.T.A., dipartimento Urbanistica, laddove si afferma che le procedure di cui all'art. 4 della L.R. n° 17/94 non sono soggette a termine perentori, semmai ordinatori e, pertanto anche oltre i termini fissati dalla stessa Legge, è ancora possibile stabilire che le procedure, successive all'acquisizione al patrimonio comunale delle opere edilizie abusive, esistenti alla data di entrata in vigore della legge, siano regolate dall'art. 4 della L.R. n° 17/94 che testualmente recita:

#### **ARTICOLO 4**

##### **Concessione del diritto di abitazione sulle opere edilizie abusive acquisite**

1. Entro centodieci giorni dall'entrata in vigore della presente legge, i comuni, con deliberazione del consiglio comunale, su proposta del sindaco, considerate le necessità di edilizia residenziale nel territorio comunale, da soddisfare anche mediante il ricorso al patrimonio edilizio pubblico, possono stabilire che le procedure successive all'acquisizione al patrimonio comunale delle opere edilizie abusive esistenti alla data di entrata in vigore della presente legge siano regolate dalle disposizioni del presente articolo, oltre che dalle disposizioni della legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni, e della legge regionale 10 agosto 1985, n. 37, e successive modificazioni, in quanto compatibili.
2. Qualora l'opera abusiva risulti adibita a dimora abituale e principale del responsabile dell'abuso e del suo nucleo familiare, anche di fatto, il sindaco, dopo l'acquisizione dell'immobile al patrimonio comunale, ai sensi dell'art. 7, comma 5, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, L.R. 17/94 su richiesta del responsabile dell'abuso, può concedere il diritto di abitazione sull'immobile al richiedente e ai componenti del suo nucleo familiare, nei limiti e con i contenuti di cui agli articoli 1022, 1023, 1024 e 1025 del codice civile.
3. Fermo restando quanto stabilito dal comma 2, la concessione del diritto è soggetta alle seguenti condizioni:
  - a) l'istanza al sindaco deve essere presentata entro novanta giorni dalla pubblicazione della deliberazione di cui al comma 1 del presente articolo;
  - b) la costruzione deve essere stata ultimata entro il 30 settembre 1993 (disposizione dichiarata illegittima con sentenza della Corte costituzionale n. 169 del 27 aprile - 5 maggio 1994, nella parte in cui indica una data successiva al 23 marzo 1992);
  - c) il concessionario non deve essere proprietario di altro immobile idoneo a soddisfare le esigenze abitative proprie e del suo nucleo familiare;
  - d) il concessionario deve pagare un'indennità ragguagliata agli oneri di urbanizzazione, determinati con riferimento ai valori vigenti alla data di pubblicazione della presente legge, ed ai sensi dell'articolo 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 prevede il pagamento di un corrispettivo adeguato al valore del diritto di abitazione);
  - e) il concessionario deve aver realizzato l'opera su area di cui aveva il legittimo possesso.
4. 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.
5. 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 comma 4.
6. (Comma omissis in quanto dichiarato illegittimo dalla Corte costituzionale con sentenza n. 169 del 27 aprile - 5 maggio 1994).
7. 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 esterno ai sensi del regolamento di edilizia comunale. Gli interventi di completamento esterno e di recupero estetico dell'immobile devono essere fissati nell'atto di concessione, su parere della commissione edilizia.
8. I procedimenti amministrativi di repressione dell'abusivismo edilizio attualmente in corso rimangono sospesi, ferma restando la prosecuzione delle attività processuali innanzi agli organi della giurisdizione ordinaria ed amministrativa, sino alla data di scadenza del termine di presentazione delle domande di concessione del diritto di abitazione, di cui al comma 3.
9. L'immobile acquisito e concesso in abitazione entra a far parte del patrimonio indisponibile del comune.

10. La concessione del diritto di abitazione può essere rilasciata purchè il mantenimento dell' immobile non arrechi rilevante pregiudizio alle destinazioni generali di zona previste dagli strumenti urbanistici.