



COMUNE DI ACATE
(Provincia di Ragusa)



**REGOLAMENTO SUGLI IMMOBILI ABUSIVI ACQUISITI AL
PATRIMONIO COMUNALE AI SENSI DELL'ART. 31 DEL DPR 380/01**

Art. 1 – Oggetto

E' obiettivo primario dell' Amministrazione Comunale la lotta all'abusivismo, il riordino urbanistico e l'affermazione della legalità nella gestione del territorio.
Il presente regolamento stabilisce criteri e le modalità per la disciplina-gestione degli immobili abusivi acquisiti al patrimonio comunale a norma dell'art. 31 del T.U. edilizia D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380;



Art. 2 Dichiarazione di prevalenti interessi

Ai sensi dell'art. 31 comma 5 del dpr 380/01, i manufatti e le opere abusive acquisite al patrimonio del Comune, sono destinati alla demolizione, salvo che con deliberazione del Consiglio Comunale non si dichiara, per gli stessi, l'esistenza di prevalenti interessi pubblici e sempre che l'opera o l'immobile non contrasti con rilevanti interessi urbanistici o ambientali.

Art. 3 Distinzione immobili abusivi

Gli immobili abusivi acquisiti al patrimonio del Comune sono distinti in tre tipologie:

- a) aree libere residue dalla demolizione di opere abusive preesistenti;
- b) fabbricati abusivi, con destinazione diversa da quella abitativa, con o senza area di pertinenza;
- c) fabbricati abusivi, con destinazione abitativa, con o senza area di pertinenza;

Art. 4 Interesse pubblico

Il Consiglio Comunale, nell'ambito dei pronunciamenti per gli immobili abusivi (art. 3) acquisiti al patrimonio del Comune, per gli stessi può dichiarare e riconoscere:

- 1) 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" ai sensi della l.r. n. 17 del 31/05/94 avente per testo" provvedimenti per la prevenzione dell'abusivismo edilizio e per la destinazione delle costruzioni edilizie abusive esistenti e che all'art. 4 2° comma recita "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 28/02/1985 n. 47 (oggi trasfuso nell'art. 31 del TU edilizia n. 380/200) 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 nei contenuti di cui agli art. 1022, 1023, 1024, 1025 del codice civile;*
- 2) l'assenza di alcun interesse pubblico, in tal caso l'immobile abusivo è destinato alla demolizione;

Art. 5 Scheda di monitoraggio

L'Ufficio Tecnico, ai fini del pronunciamento del Consiglio Comunale di cui all'art. 4, per ciascun immobile abusivo già acquisito, predisporrà una scheda-istruttoria particolareggiata, completa puntuale e circostanziata, riportando sulla stessa, i soli dati e le caratteristiche tecniche relative all'immobile. La scheda di monitoraggio dovrà essere trasmessa al competente organo (Consiglio Comunale) per essere allegata all'atto deliberativo che accerta e dichiara, per l'immobile abusivo, l'esistenza o l'assenza di prevalenti "interessi pubblici" secondo le tipologie indicate all'art. 4 punto 1 lett. a) e b).

Art. 6 Aree libere residue dalla demolizione

Le aree libere di cui al punto a) dell'art. 3, nelle quali sia stata demolita l'opera abusiva, con delibera di Giunta Municipale, previa verifica degli uffici competenti, al fine di accertarne il possesso delle idonee caratteristiche di dimensioni, forma geometrica, ubicazione e accessibilità e conformità alle previsioni del vigente strumento urbanistico, saranno utilizzate dal Comune per utilizzo pubblico, --verde pubblico-- --verde attrezzato-- --parcheggi-- o altra --destinazione pubblica--compatibile.

Art. 7 Fabbricati abusivi con destinazione diversa da quella abitativa

Per i fabbricati abusivi di cui al punto b) dell'art. 3, aventi destinazione diversa da quella abitativa, con o senza area di pertinenza, il Consiglio Comunale può deliberare l'esistenza di "prevalenti interessi pubblici", solo per attuare funzioni, servizi ed attrezzature per la comunità, secondo le destinazioni e le previsioni del PRG vigente ed a tutt'ora non soddisfatte, servizi di interesse generale, di esigenze di strutture per attività religiose, assistenziali, sanitarie, sociali, del tempo libero e culturali, amministrative e di pubblici servizi in genere. Al venir meno di tali funzioni l'immobile, trascorsi infruttuosamente cinque anni, si dovrà procedere alla demolizione dell'immobile, a meno del ripristino del riuso per le finalità pubbliche per cui era stato conservato.-

Art. 8 Fabbricati abusivi con destinazione abitativa. Concessione del diritto di abitazione

Per i fabbricati abusivi di cui al punto c) dell'art. 3, aventi destinazione abitativa, con o senza area di pertinenza, il Consiglio Comunale può deliberare il mantenimento dello stesso al fine di soddisfare il fabbisogno di edilizia residenziale pubblica e sempre che 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. In tal caso il Sindaco, dopo l'acquisizione dell'immobile al patrimonio comunale, ai sensi dell'art. 31 del dpr 380/2001, su richiesta del responsabile dell'abuso, può concedere il "diritto di abitazione" sull'immobile al richiedente 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, 1025 del codice civile.

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 edilizio comunale. Gli interventi di completamento e di recupero estetico dell'immobile devono essere fissati nell'atto di concessione, su parere dell'ufficio.

Art. 9 – Requisiti e procedimento per la concessione del "diritto di abitazione"

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 all'art. 8 è soggetta alle seguenti condizioni:

- a) presentazione di istanza al Sindaco entro 90 giorni dalla approvazione della delibera CC con la quale si sottrae l'immobile abusivo alla demolizione e se ne dichiara la conservazione al patrimonio del Comune per pubblica utilità;
- 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 corrispondere un'indennità ragguagliata agli oneri di urbanizzazione, determinati con riferimento ai valori

vigenti alla data di definizione del contratto ed ai sensi dell'art. 27 comma 3° della L.R. 37/85 e s.m.i.;

- d) il concessionario dovrà corrispondere un canone annuale ai sensi del successivo art. 10;
- e) il concessionario deve aver realizzato l'opera su area di cui aveva il legittimo possesso;
- f) il concessionario deve essere in possesso della cittadinanza italiana. Il cittadino straniero può concorrere all'assegnazione se tale diritto è riconosciuto in condizioni di reciprocità da convenzioni o trattati internazionali. I cittadini di Stati membri della Comunità Europea che risiedono in Italia e vi svolgono attività di lavoro subordinato o autonomo sono equiparati rispettivamente ai lavoratori dipendenti ed ai lavoratori autonomi cittadini italiani;
- g) il concessionario risiede o svolge attività lavorativa nel territorio del Comune;
- h) il concessionario non deve essere titolare di diritti di proprietà, usufrutto, uso o abitazione su alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare nell'ambito del territorio comunale. A tal proposito si considera non adeguato l'alloggio la cui superficie abitabile sia inferiore a mq. 30 per una persona, mq. 45 per due persone, mq. 55 per tre persone, mq. 65 per quattro persone, mq. 75 per 5 persone, mq. 85 per sei persone ed oltre.

Per ogni nucleo familiare non si potrà avere diritto a più di un alloggio con relativa pertinenza.

Per nucleo familiare si intende:

- a) il nucleo familiare risultante dallo stato di famiglia all'atto di presentazione dell'istanza di cui al presente regolamento;
- b) 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 ai sensi del dpr 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 comunale, entro 30 giorni dal ricevimento dell'istanza.

Il Sindaco, acquisito il parere favorevole dell'ufficio, entro 30 giorni dal ricevimento, concede al responsabile dell'abuso o al parente in linea retta con proprio/i nucleo/i familiare, il "diritto di abitazione" per la parte di opera che gli compete.

Art. 10 – Canone per la concessione del "diritto di abitazione" e oneri di urbanizzazione

Il concessionario del "diritto di abitazione" per immobili di cui al presente regolamento dovrà pagare un canone annuo determinato nella misura pari a quello dovuto per alloggi di edilizia residenziale pubblica aventi le medesime caratteristiche di quello oggetto della concessione di abitazione. Il canone è comunque soggetto agli aggiornamenti previsti per legge.

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

- a) una quota pari all'indennità corrispondente agli oneri di urbanizzazione di cui al punto c) dell'art. 9 suddivisa in dieci annualità;

Art. 11 – Spese

Le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile concesso in "diritto di abitazione" ai sensi dei precedenti articoli, nonché le spese per eventuali opere di completamento e di recupero, interventi effettuati nel rispetto del regolamento edilizio comunale, sono espressamente previste a carico del concessionario del "diritto di abitazione".

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.

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



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

Il responsabile dell'abuso, o suo parente in linea retta, che intende avvalersi della concessione del "diritto di abitazione", sarà obbligato a far certificare, attraverso un tecnico libero professionista, le condizioni strutturali dell'immobile a mezzo di regolare atto tecnico (perizia giurata che attesti l'idoneità alla vigente 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, il concessionario, 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. 12 – 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 come integrato dall'art. 8 della l.r. 18 del 07/06/1994, tenendo conto che il termine di cui al comma 1 (*centodieci giorni dall'entrata in vigore della legge*) come esplicitato da successive circolari dell'ARTA, ha carattere ordinatorio e non perentorio;

Tutti gli introiti derivanti dall'applicazione del presente regolamento rimangono 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.

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