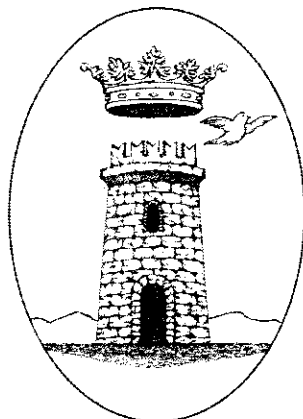


Allegato alla deliberazione consiglio comunale n. 42 del 23 ottobre 2017



COMUNE DI MISILMERI
Città metropolitana di Palermo

“Regolamento sugli immobili abusivi acquisiti al patrimonio Comunale”

Art. 1 – Oggetto del Regolamento

1. Il presente regolamento disciplina la concessione del diritto di abitazione sui beni immobili, ad uso abitativo e loro pertinenze, del Comune di Misilmeri acquisiti al proprio patrimonio comunale a norma dell'art. 31 (ex art. 7 della L. 47/85) del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", ove sottratti alla demolizione ai sensi del comma 5 della citata legge.
2. I beni immobili di cui al comma 1 devono essere stati oggetto di accertamento di inottemperanza, ai sensi del comma 4 del citato art. 31 D.P.R. 380/01.

Art. 2 - Principi generali ed ambito di applicazione

1. Il Comune ha un proprio patrimonio, 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;
2. La gestione dei beni immobili appartenenti a qualsiasi titolo al Comune è ispirata ai principi generali di economicità, di efficienza, di produttività, di redditività e di razionalizzazione delle risorse. Deve inoltre essere salvaguardata l'esigenza del mantenimento e del miglioramento patrimoniale attraverso attività mirate a prevenire lo stato di degrado dei beni stessi, con interventi tesi a garantire l'idoneità agli scopi ai quali sono stati destinati.
3. Gli immobili di proprietà comunale verranno prioritariamente utilizzati per il conseguimento delle finalità istituzionali dell'Ente;
4. I beni che sono classificati come patrimonio disponibile verranno utilizzati principalmente al fine di garantire un'entrata economica all'Ente.
5. I beni trasferiti al Comune a titolo gratuito in forza di norme speciali statali e regionali sono amministrati e gestiti secondo le specifiche disposizioni di legge. Per quanto non previsto si applicano le norme del presente regolamento.
6. Il presente regolamento disciplina la fruizione, in regime di concessione, da parte di terzi, di beni immobili di proprietà ed in uso all'Amministrazione Comunale nelle materie che non sono oggetto di specifico regolamento già approvato.
7. Il presente regolamento ha lo scopo, altresì, di assicurare la migliore fruibilità dei beni da parte dei cittadini anche sotto il profilo sociale, la trasparenza e l'imparzialità dell'azione amministrativa, la valorizzazione del patrimonio immobiliare comunale.

Art. - 3 classificazione del patrimonio

1. I beni immobili di cui è proprietario il Comune sono classificati in base alla normativa vigente in:
 - a) beni soggetti al regime giuridico dei demanio pubblico ai sensi dell'art. 824 del Codice Civile destinati per loro natura o per le caratteristiche loro conferite dalle leggi, a soddisfare prevalenti interessi della collettività. Per tale particolare destinazione questi beni sono considerati fuori commercio e possono essere dati in uso a soggetti diversi dal Comune proprietario soltanto con provvedimenti di diritto pubblico quali, principalmente, la concessione amministrativa che mantiene al Comune stesso una

serie di prerogative volte a regolare, in forma compatibile con l'interesse pubblico, l'uso temporaneo del bene da parte del concessionario ed a stabilire garanzie essenziali per l'eventuale ripristino delle finalità pubbliche cui il bene è destinato. Essi sono inalienabili, non suscettibili di usucapione da parte di terzi e non sono suscettibili di espropriazione forzata. Per i cosiddetti "beni di interesse storico e artistico" si rinvia alla specifica normativa vigente in materia;

- b) beni patrimoniali indisponibili: destinati ai fini istituzionali del Comune, ed al soddisfacimento di interessi pubblici non compresi nella categoria dei beni demaniali di cui agli artt. 822 e 823 del CC. Tali beni, laddove possibile in relazione alla predetta destinazione, possono essere concessi in uso a terzi, in base al Codice Civile e alle norme specifiche che li regolano;
 - c) beni patrimoniali disponibili: sono quelli non compresi nella categoria dei beni soggetti al regime di demanio pubblico o in quella dei beni indisponibili. Sono beni non necessariamente destinati ai soli fini istituzionali del Comune, e sono soggetti al regime di diritto privato. Tali beni possono essere concessi in locazione a terzi tramite contratti di diritto privato previsti dal codice civile. Essi sono alienabili nelle forme di legge.
2. L'Amministrazione comunale per mezzo dei settori competenti, ogni anno effettua una ricognizione ed un aggiornamento dell'inventario dei beni demaniali, patrimoniali indisponibili e patrimoniali disponibili secondo le normative vigenti in materia. I beni immobili di cui alle categorie suddette risultano con le loro destinazioni attuali, dagli appositi elenchi inventariali predisposti dell'Ufficio Patrimonio. Ciascun bene immobile appartenente ad una delle categorie sopra citate può, con uno specifico provvedimento deliberativo dell'Amministrazione Comunale, trasferirsi da una categoria di appartenenza all'altra sulla base della effettiva destinazione d'uso, ad eccezione dei casi esclusi dalla legge.

Art. 4 - Ambito soggettivo (art. 4 L.R. 17/94)

- 1. 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, 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 e previa verifica dei requisiti di cui al successivo art. 5, comma 1, lettera b.
- 2. L'immobile acquisito al patrimonio comunale e concesso in abitazione entra a far parte del patrimonio indisponibile del Comune.
- 3. Qualora l'opera abusiva non risulti già adibita a dimora abituale e principale del responsabile dell'abuso, chiunque abbia i requisiti indicati al successivo art. 5 può fare istanza per ottenere il bene in concessione, come specificato dalla circolare ARTA n° 3/2011.
- 4. Nel caso di presentazione, ai sensi del successivo art. 5, di più istanze di concessione del diritto di abitazione per un'opera abusiva si procede alla formazione di una graduatoria che, oltre al diritto di precedenza di cui al comma 1, viene realizzata in base al seguente punteggio:

- a) chi aveva la proprietà e/o il legittimo possesso dell'area su cui è stata realizzata l'opera abusiva: punti 10;
 - b) per ogni componente il nucleo familiare: punti 1 (fino ad un massimo di punti 7);
 - c) per la presenza nel nucleo familiare di soggetto portatore di handicap avente certificazione ai sensi della legge 104/1992: punti 3;
 - d) a chi risiede da più di dieci anni nel Comune di Misilmeri: punti 1 per ogni ulteriore anno, fino ad un massimo di 5 punti.
5. Nel caso di parità di punteggio, in assenza di diritto di precedenza di cui al comma 1 riconosciuto al responsabile dell'abuso, si procederà mediante sorteggio.

Art. 5 - Condizione della concessione del diritto di abitazione

1. La concessione del diritto di abitazione 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 concessionario non deve essere proprietario di altro immobile idoneo a soddisfare le esigenze abitative proprie e del suo nucleo familiare. 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;
 - c) il concessionario deve corrispondere al Comune di Misilmeri un canone annuale al sensi del successivo articolo 6.
2. 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, al 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 c/o materiale, sempre risultanti dallo stato di famiglia.
3. Per "pertinenze", di cui all'art. 1, si intendono quelle necessarie indispensabili nei limiti di superficie strettamente funzionali all'abitazione. L'accertamento delle condizioni previste dal presente articolo è effettuato dal competente Ufficio Patrimoniale entro trenta giorni dal ricevimento dell'istanza.

Art. 6 - Canone di concessione

1. Il canone di concessione degli immobili di cui al presente regolamento, determinato dall'Ufficio Patrimoniale competente, deve essere almeno pari al canone minimo dovuto per alloggi di edilizia residenziale pubblica aventi le medesime caratteristiche di quello oggetto della concessione. Il canone così definito sarà maggiorato per i primi quattro anni di durata della concessione di una quota pari all'indennità ragguagliata agli oneri di urbanizzazione che suddivisa per quarantotto mensilità verrà aggiunta al canone di concessione.

Art. 7 - Spese nel caso di concessione

1. 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 concessione dal concessionario al quale verranno restituite defalcandole dall'ammontare complessivo dal canone annuale di concessione.
2. Il concessionario, così come sarà espressamente riportato nel contratto di concessione, 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'Ufficio Tecnico Comunale.
3. Sono in ogni caso a carico del concessionario le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile destinato all'abitazione, nonché le spese per l'eventuale adeguamento sismico e l'eventuale completamento esterno ai sensi del vigente Regolamento edilizio Comunale. Gli interventi di completamento esterno e di recupero estetico dell'immobile devono essere fissati nell'atto di concessione, su parere del Responsabile dell'Ufficio Tecnico.

Art. 8 Norme Finali

1. 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 termini perentori, ma ordinatori.