

REGIONE CAMPANIA

“Linee guida di supporto ai Comuni in materia di abusivismo”

(art.31, comma 5 DPR 380/2001- art.2 LRC n.19/2017)

INDICE

PREMESSA.

Quadro normativo. Natura delle Linee guida.....**pag.3**

PARTE I.

FASE ISTRUTTORIA E VALUTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE.

I.1. Istruttoria.....**pag.7**

I. 2. I parametri e i criteri generali di valutazione del prevalente interesse pubblico rispetto alla demolizione - *articolo 2, comma 2, lett. a)*.....**pag.7**

I. 3. I criteri per la valutazione del non contrasto dell’opera con rilevanti interessi urbanistici, ambientali o di rispetto dell’assetto idrogeologico – *articolo 2, comma 2, lett.b)*.....**pag.8**

(segue). I rilevanti interessi urbanistici.**pag.9**

(segue). I rilevanti interessi ambientali.**pag.10**

(segue). I rilevanti interessi per il rispetto dell’assetto idrogeologico.....**pag.11**

PARTE II

ADEMPIMENTI A VALLE DELLA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE DI NON DEMOLIRE

II.1. Le modalità di comunicazione delle delibere consiliari, approvate ai sensi dell’articolo 31, comma 5 del d. P. R. n. 380/2001 all’autorità giudiziaria che abbia ordinato, per gli stessi, la demolizione ai sensi dell’articolo 31, comma 9 del d. P. R. n. 380/2001 - articolo 2, comma 2, lett.h).....**pag.12**

PARTE III

MODELLI GESTORI DELL'IMMOBILE A VALLE DELLA DETERMINAZIONE DI NON DEMOLIZIONE

III.1 - Finalità e destinazioni degli immobili acquisiti.....	pag.14
III.2. La regolamentazione della locazione e della alienazione degli immobili acquisiti al patrimonio comunale, anche con preferenza per gli occupanti per necessità al fine di garantire un alloggio adeguato alla composizione del relativo nucleo familiare - articolo 2, comma 2, lett. c).....	pag. 15
III.3. Il bando per l'assegnazione degli immobili acquisiti.....	pag. 16
III.4. La locazione.....	pag.16
(segue). –L'occupante per necessità e i criteri di determinazione del canone di locazione ad onerosità differenziata fra le superfici adeguate alla composizione del nucleo familiare e quelle in eventuale eccedenza - articolo 2, comma 2. lett. c) e d).....	pag.17
III.5. L'alienazione - articolo 2, comma 2, lett.a) -f).....	pag.18
(segue). – L'occupante per necessità e la determinazione del prezzo ad onerosità differenziata fra le superfici adeguate alla composizione del nucleo familiare e quelle in eventuale eccedenza.....	pag.19
III.6. - Le modalità di accertamento degli elementi di cui alle lettere e), f) e del possesso dei requisiti morali di cui all'articolo 71, comma 1, lettere a), b), e), f) del decreto legislativo 26 marzo 2010, n. 59 (Attuazione della Direttiva 2006/123/CE relativa ai servizi del mercato interno) - articolo 2, comma 2, lett. g).	pag.20
III.6.1. - Le modalità di accertamento degli elementi di cui alle lettere e) ed f).	pag.20
III.6.2. - Le modalità di accertamento del possesso dei requisiti morali di cui all'articolo 71, comma 1, lettere a), b), e), f) del decreto legislativo 26 marzo 2010, n. 59 (Attuazione della Direttiva 2006/123/CE relativa ai servizi del mercato interno).....	pag.20
FACSIMILE DI SCHEDA ISTRUTTORIA.....	pag.22

“Linee guida di supporto ai Comuni in materia di abusivismo”

(art.31, comma 5 DPR 380/2001- art.2 LRC n.19/2017)

PREMESSA.

Quadro normativo. Natura delle Linee guida.

L’art. 2 della legge regionale 22 giugno 2017, n. 19 (*“Misure di semplificazione e linee guida di supporto ai Comuni in materia di governo del territorio”*) demanda alla Giunta regionale l’adozione di linee guida non vincolanti per supportare gli enti locali nella regolamentazione ed attuazione, ove ne ricorrano i presupposti, di misure alternative alla demolizione degli immobili abusivi ai sensi dell’articolo 31, comma 5 del d.P.R 380/2001. Ai sensi del comma 2 del citato articolo 2 *“Ferma restando l’autonoma valutazione dei Consigli comunali sull’esistenza di prevalenti interessi pubblici rispetto alla procedura di demolizione dei beni acquisiti al patrimonio comunale, i Comuni, nell’ambito delle proprie competenze, possono avvalersi delle linee guida di cui al presente articolo per approvare, in conformità e nel rispetto della normativa nazionale vigente in materia, atti regolamentari e d’indirizzo riguardanti:*

- a) i parametri e criteri generali di valutazione del prevalente interesse pubblico rispetto alla demolizione;*
- b) i criteri per la valutazione del non contrasto dell’opera con rilevanti interessi urbanistici, ambientali o di rispetto dell’assetto idrogeologico;*
- c) la regolamentazione della locazione e alienazione degli immobili acquisiti al patrimonio*

comunale per inottemperanza all'ordine di demolizione, anche con preferenza per gli occupanti per necessità al fine di garantire un alloggio adeguato alla composizione del relativo nucleo familiare;

d) i criteri di determinazione del canone di locazione e del prezzo di alienazione ad onerosità differenziata fra le superfici adeguate alla composizione del nucleo familiare e quelle in eventuale eccedenza;

e) i criteri di determinazione del possesso del requisito soggettivo di occupante per necessità, anche per quanto riferito alla data di occupazione dell'alloggio;

f) i criteri di determinazione del limite di adeguatezza dell'alloggio alla composizione del nucleo familiare;

g) le modalità di accertamento degli elementi di cui alle lettere e), f) e del possesso dei requisiti morali di cui all'articolo 71, comma 1, lettere a), b), e), f) del decreto legislativo 26 marzo 2010, n. 59 (Attuazione della Direttiva 2006/123/CE relativa ai servizi del mercato interno);

h) le modalità di comunicazione delle delibere consiliari approvate ai sensi del dell'articolo 31, comma 5 del d.p.r 380/2001 all'autorità giudiziaria che abbia ordinato, per gli stessi immobili, la demolizione ai sensi dell'articolo 31, comma 9 del d.p.r. 380/2001”..

Ai sensi del successivo comma 3, “Per le procedure comunali nella materia regolata dal presente articolo trovano applicazione le presenti disposizioni. I procedimenti di locazione e alienazione attivati in sede comunale ai sensi dell'articolo 1, comma 65 della legge regionale del 6 maggio 2013, n. 5 (Disposizioni per la formazione del bilancio annuale 2013 e pluriennale 2013 – 2015 della Regione Campania – legge finanziaria regionale 2013) restano disciplinati da tale norma, salva la facoltà delle amministrazioni comunali di applicare anche ai procedimenti non conclusi le presenti disposizioni, fatti salvi i diritti soggettivi acquisiti dai soggetti interessati”.

Il comma 4 del medesimo articolo 2, infine, stabilisce che, ai sensi dell'articolo 42 della legge regionale 22 dicembre 2004, n. 16 (Norme sul governo del territorio), la struttura amministrativa regionale competente in materia di vigilanza e repressione dell'abusivismo edilizio assicura ai Comuni che ne facciano richiesta il supporto tecnico con particolare riferimento alle azioni di cui all'articolo 27 del d.P.R 380/2001.

Le presenti Linee-guida, ai sensi di quanto disposto dagli articoli 1 e 2 della legge regionale 22 giugno 2017 n. 19, costituiscono atto di indirizzo e coordinamento, volto a supportare i Comuni della Regione Campania che intendano valutare l'adozione di misure alternative alla demolizione di immobili abusivi acquisiti al patrimonio comunale a seguito di mancata spontanea esecuzione dell'ingiunzione di demolizione derivante da sentenza penale passata in giudicato o da provvedimento amministrativo comunale.

In particolare, ai sensi dell'art.1, comma 2 della legge citata, le presenti Linee Guida possono essere funzionali all'approvazione di atti regolamentari e di indirizzo in materia da parte del Comune.

L'articolo 31, comma 5, del d. P. R. n. 380/2001 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, ambientali o di rispetto dell’assetto idrogeologico”*.

Si precisa preliminarmente che le presenti Linee guida sono sprovviste di carattere di precettività e vincolatività e che, nel pieno rispetto ed in attuazione della richiamata norma statale, resta salva l'esclusiva competenza del Consiglio Comunale alla valutazione della sussistenza dei prevalenti interessi pubblici in presenza dei quali può effettuarsi la scelta di non demolizione dell'opera abusiva.

Anche nella redazione dei propri atti regolamentari e di indirizzo - come evidenziato nell'articolo 2 della legge regionale 22 giugno 2017, n.19 – i Comuni possono discostarsi dalle presenti linee guida; risulta, peraltro necessario che la relativa regolazione avvenga *“in conformità e nel rispetto della normativa statale vigente in materia”*.

Ai sensi della citata normativa, l'acquisizione al patrimonio comunale è, in via primaria, finalizzata alla demolizione dell'immobile abusivo.

Va, inoltre, considerata la disposizione dell'articolo 12, commi 6 e ss. della l. r. n. 19/2009 e ss. mm. ed ii., la quale consente che gli immobili abusivi acquisiti ai sensi dei commi 3 e 4 dell'articolo 31 del d. P. R. n. 380/2001, su decisione del Consiglio Comunale assunta ai sensi del comma 5 dell'articolo 31 del medesimo decreto, possono essere trasformati, anche mediante interventi di manutenzione, ristrutturazione e completamento, in alloggi di edilizia residenziale sovvenzionata, nonché utilizzati in programmi di valorizzazione o dismissione di beni comunali. L'immobile acquisito assume la natura giuridica di bene pubblico ai sensi degli articoli 826 e seguenti del Codice Civile; pertanto, sia per la locazione che per l'alienazione, andranno rispettate le disposizioni vigenti in materia.

PARTE I

FASE ISTRUTTORIA E VALUTAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE.

I.1. Istruttoria

La determinazione del Consiglio Comunale sarà opportunamente preceduta dall'istruttoria dei competenti settori o uffici comunali. L'esame dell'immobile potrà eventualmente essere svolto avvalendosi della scheda allegata in *fac-simile* alle presenti Linee guida, redatta sulla base della modulistica approvata dalla Regione Campania con D.D. Governo del Territorio n.19 del 22 giugno 2017, pubblicato sul BURC n.51 del 26 giugno 2017 e riportante i principali riferimenti che si ritiene possano essere utilmente assunti al fine della compiuta valutazione della situazione dell'immobile.

I.2. - I parametri e i criteri generali di valutazione del prevalente interesse pubblico rispetto alla demolizione - articolo 2, comma 2, lett.a).

Il procedimento previsto dall'articolo 31 del d. P. R. n. 380/2001 è finalizzato alla repressione dell'abuso edilizio; pertanto, in via preliminare, va valutata la demolizione dell'opera abusiva, finalizzata al ripristino dell'equilibrio urbanistico violato dalla commissione dell'illecito edilizio. Conseguenza di tanto è che la demolizione di ufficio dell'opera acquisita al patrimonio comunale costituisce la misura ordinaria da adottarsi in ipotesi di abuso.

Il Consiglio Comunale potrà, peraltro, decidere di non procedere alla demolizione, secondo quanto prescritto dal comma 5 del citato articolo 31, ove ravvisi la sussistenza di un interesse pubblico che giustifichi la permanenza dell'opera abusiva e il carattere prevalente dello stesso. L'articolo 31, comma 5 del richiamato d. P. R. n. 380/2001 non offre una elencazione dei

suddetti “prevalenti“ interessi pubblici, la concreta determinazione è rimessa, per legge, in forma esclusiva e discrezionale, al Consiglio Comunale.

A titolo esemplificativo, l’interesse pubblico a non demolire potrebbe essere ravvisato in:

- a) interesse all’utilizzo dell’immobile quale ufficio pubblico o per servizi pubblici esercitati dal Comune, o da altro Soggetto (ad esempio, una sede per le Forze dell’Ordine oppure per l’A. S. L., ovvero una sede per i servizi sociali, anche a gestione privata), comunque destinati alla collettività;
- b) interesse all’incremento del patrimonio comunale (la locazione o l’alienazione degli immobili acquisiti possano aumentare le entrate del Comune);
- c) interesse sociale al soddisfacimento di esigenze abitative di nuclei familiari che risultino attestate dal competente servizio o ufficio comunale;
- d) interesse pubblico ad evitare l’aggravarsi delle condizioni di disagio abitativo e precarietà sociale in zone ove il fenomeno della realizzazione di edifici ad uso residenziale privi di titolo abilitante riveste proporzioni di particolare rilevanza e nelle quali l’adozione di misure alternative all’abbattimento è compatibile con il perseguimento delle finalità di riqualificazione di cui all’articolo 23, comma 3, lett. a), b), c) della l. r. n. 16/2004.

La valutazione dell’interesse pubblico conterrà opportunamente l’analisi del rapporto costi/benefici in ordine al mantenimento dell’immobile abusivo, anche in relazione alla sua destinazione finale (costi per l’adeguamento sismico, energetico, igienico – sanitario, per le urbanizzazioni primarie, ecc.).

L3. - I criteri per la valutazione del non contrasto dell’opera con rilevanti interessi urbanistici, ambientali o di rispetto dell’assetto idrogeologico - articolo 2, comma 2, lett.b).

Il comma 5 dell'articolo 31 del d. P. R. n. 380/2001 prevede, ai fini della non demolizione dell'immobile abusivo, oltre all'esistenza di prevalenti interessi pubblici (rispetto alla demolizione), un ulteriore requisito, la cui sussistenza deve essere accertata e valutata dal Consiglio Comunale, consistente nel "non contrasto dell'opera con rilevanti interessi urbanistici, ambientali o di rispetto dell'assetto idrogeologico".

Va ricordato, altresì, il disposto del comma 6 del medesimo articolo, a mente del quale "*Per gli interventi abusivamente eseguiti su terreni sottoposti, in base a leggi statali o regionali, a vincolo di inedificabilità, l'acquisizione gratuita, nel caso di inottemperanza all'ingiunzione di demolizione, si verifica di diritto a favore delle amministrazioni cui compete la vigilanza sull'osservanza del vincolo. Tali amministrazioni provvedono alla demolizione delle opere abusive ed al ripristino dello stato dei luoghi a spese dei responsabili dell'abuso. Nell'ipotesi di concorso di vincoli, l'acquisizione si verifica a favore del patrimonio del Comune*".

Risulta evidente, pertanto, che la procedura di cui all'art.31, comma 5 DPR 380/2001 non è attivabile tutte le volte in cui l'acquisizione del bene, a seguito della mancata ottemperanza all'ingiunzione di demolizione, si sia già verificata, non in favore del Comune ma di altra Amministrazione pubblica.

(segue). I rilevanti interessi urbanistici.

L' esame preventivo dell'immobile, da espletare da parte dei competenti Uffici comunali prima della deliberazione del Consiglio Comunale in ordine alla eventuale non demolizione per l'esistenza di prevalenti interessi pubblici, quanto ai rilevanti interessi urbanistici, potrà opportunamente essere svolta con riferimento:

- all'ambito territoriale interessato (presenza ed entità delle opere di urbanizzazione a servizio della zona interessata);

- alla tipologia di immobile in relazione al contesto (edificio isolato, abitazione unifamiliare, edificio plurifamiliare) e alle caratteristiche tipologiche dell'abuso (nuova edificazione, ampliamento, sopraelevazione, etc.);

- alla compatibilità/incompatibilità con il vigente o il *redigendo* strumento urbanistico generale comunale. Sarà fornita adeguata valutazione in ordine al rapporto tra l'abuso e la zona d'interesse, tenuto conto degli strumenti urbanistici vigenti o *in itinere* o degli atti di indirizzo pianificatorio dell'Amministrazione Comunale. Nei Comuni sforniti di strumento urbanistico, la valutazione potrà tener conto delle oggettive situazioni, delle vocazioni territoriali dell'area e delle prospettive di sviluppo territoriale.

Nell'ambito dei rilevanti interessi urbanistici potrà altresì valutarsi, ove l'area sia vincolata paesaggisticamente, l'incidenza dell'opera abusiva sulla percezione e sul godimento del paesaggio, tenendo conto del contesto antropico esistente, sulla base degli elementi di cui al facsimile di scheda tecnica allegato, alla quale si rinvia (cfr., in particolare, punto 1: "Rilevanti interessi urbanistici (con considerazione dei valori paesaggistici)").

Per gli immobili ricadenti in zone paesaggisticamente vincolate, potrà essere utile acquisire, in sede istruttoria, il parere non vincolante della Commissione locale per il paesaggio.

(segue). I rilevanti interessi ambientali.

Ai fini dell'individuazione dei rilevanti interessi ambientali, fermo restando il disposto dell'articolo 31, comma 6, del richiamato d. P. R. n. 380/2001, ove l'immobile insista in area vincolata, la determinazione del Consiglio Comunale potrà essere preceduta, oltre che dall'istruttoria del competente settore/ufficio comunale, da parere favorevole sulla persistenza dello stesso da parte dell'autorità preposta alla tutela del relativo vincolo.

I rilevanti interessi ambientali potranno essere opportunamente valutati, tenendo conto della eventuale inclusione dell'immobile in aree ZPS o SIC, nonché con riferimento alle norme vigenti in materia (d.lgs. n.152/2006, D.P.R. n.357/1997, L.R. n.33/1993), come da *facsimile* di scheda tecnica allegato, alla quale si rinvia (cfr., in particolare, punto 2: “Rilevanti interessi ambientali”).

(segue). I rilevanti interessi per il rispetto dell'assetto idrogeologico.

Ove le opere abusive insistano su aree classificate, ai fini del rischio idrogeologico, “R4” o su area interessata da vincolo di inedificabilità assoluto sulla base delle norme tecniche di attuazione dei piani-stralcio dell'assetto idrogeologico, la scelta opportuna appare quella di procedere alla demolizione.

Per immobili abusivi compresi in aree classificate, ai fini del rischio idrogeologico, “R3” ed “R2”, il mantenimento dell'immobile potrà invece essere valutato con riferimento alla possibilità di adottare misure di mitigazione del rischio, previo parere dell'Autorità competente.

Anche con riferimento al parametro in questione, la scelta dell'adozione delle misure alternative potrebbe tener conto anche della valutazione di massima riferita agli oneri occorrenti per l'adeguamento ed alle prevedibili coperture di detti oneri con le modalità previste per la fase gestoria. Si rinvia al *facsimile* di scheda tecnica allegato, punto 3 (“Rilevanti interessi di rispetto dell'assetto idrogeologico”).

PARTE II

ADEMPIMENTI A VALLE DELLA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO

COMUNALE DI NON DEMOLIRE

II.1. Le modalità di comunicazione delle delibere consiliari, approvate ai sensi dell'articolo 31, comma 5 del d. P. R. n. 380/2001 all'autorità giudiziaria che abbia ordinato, per gli stessi, la demolizione ai sensi dell'articolo 31, comma 9 del d. P. R. n. 380/2001 - articolo 2, comma 2, lett.h).

L'ordine di demolizione impartito dal Giudice Penale costituisce espressione di un potere sanzionatorio autonomo e distinto rispetto al potere dell'autorità amministrativa.

Pertanto, tale ordine deve essere eseguito in ogni caso, con la sola eccezione dell'adozione di una deliberazione consiliare che sancisca l'esistenza di prevalenti interessi pubblici, e sempre che l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici, ambientali o del rispetto dell'assetto idrogeologico.

Non vi è, dunque, alcuna incompatibilità tra l'eventuale acquisizione gratuita dell'opera abusiva al patrimonio del Comune e l'ordine giurisdizionale di demolizione, a condizione che venga adottato, in conformità alla disciplina vigente e sulla base di una compiuta istruttoria, provvedimento espresso che dichiari la sussistenza di prevalenti esigenze pubbliche e accerti l'assenza di contrasto con rilevanti interessi urbanistici e il rispetto dell'assetto idrogeologico, ai sensi del richiamato comma 5 dell'articolo 31 del d. P. R. n. 380/2001.

In presenza di un ordine di demolizione impartito dal Giudice Penale con successiva adozione di deliberazione, da parte del Consiglio Comunale, che riconosca all'immobile abusivo l'interesse

pubblico che giustifichi la permanenza dell'opera con riguardo al carattere prevalente dello stesso interesse, entro cinque giorni dalla data di adozione della deliberazione del Consiglio Comunale che si esprima per la conservazione dell' immobile, il Segretario comunale trasmetterà alla Procura Generale ed alla Procura della Repubblica competenti per territorio, per via telematica attraverso posta elettronica certificata, copia conforme all'originale dell'atto amministrativo adottato.

PARTE III

MODELLI GESTORI DELL'IMMOBILE A VALLE DELLA DETERMINAZIONE DI NON DEMOLIZIONE

III.1 - Finalità e destinazioni degli immobili acquisiti.

Gli immobili acquisiti al patrimonio dei Comuni potranno essere destinati, a titolo esemplificativo, a:

- uffici pubblici;
- alloggi di edilizia residenziale pubblica;
- alloggi per edilizia residenziale sociale (*Housing sociale*);
- opere pubbliche o di interesse pubblico;
- opere di urbanizzazione secondaria;
- programmi di valorizzazione immobiliare anche con l'assegnazione in locazione degli immobili destinati ad uso diverso da quello abitativo;
- programmi di dismissione immobiliare.

Ove l'immobile sia destinato alla locazione ovvero alla vendita, in attuazione del principio di redditività finanziaria, il Comune assicurerà l'aggiornamento dei canoni di locazione a termini di legge e l'aggiornamento annuale del "Piano di dismissione del Patrimonio immobiliare comunale" non strumentale all'esercizio delle funzioni istituzionali dell'Ente, ai sensi dell'articolo 58 della legge n. 133 del 6 agosto 2008 e ss. mm. ed ii..

Le somme ricavate dalla alienazione o dalla locazione degli immobili potranno essere destinate a finalità di pubblico interesse, secondo i programmi e le determinazioni comunali, ivi compresi

interventi di urbanizzazione primaria e secondaria, anche al servizio delle zone ove ricadono gli immobili oggetto di alienazione o locazione.

III.2. La regolamentazione della locazione e della alienazione degli immobili acquisiti al patrimonio comunale, anche con preferenza per gli occupanti per necessità al fine di garantire un alloggio adeguato alla composizione del relativo nucleo familiare - articolo 2, comma 2, lett. c).

Il Comune, alla luce delle presenti Linee guida, nell'ambito della propria autonomia, potrà dotarsi di apposito regolamento per la locazione o per l'alienazione degli immobili abusivi che decidesse di non demolire e, ove già dotato di detto regolamento, potrà valutarne l'adeguamento.

Per i soggetti che occupano l'immobile, ai fini della individuazione delle caratteristiche di occupante per necessità, il Comune potrà far riferimento ai parametri per l'accesso alle misure di edilizia residenziale sociale, quali previsti dalle vigenti norme e provvedimenti in materia.

La decisione relativa alla scelta tra assegnazione a titolo di alienazione od assegnazione a titolo di locazione è rimessa alla esclusiva discrezionalità del Consiglio Comunale.

Qualora la procedura di evidenza pubblica per la alienazione o per la locazione vada deserta, l'Amministrazione Comunale potrà rivedere la decisione sulla destinazione per una diversa destinazione pubblica dell'immobile ovvero per la demolizione dello stesso.

III.3. Il bando per l'assegnazione degli immobili acquisiti.

Il Comune emanerà apposito bando pubblico per l'alienazione o la locazione, quali alloggi di edilizia residenziale pubblica o di edilizia residenziale sociale (*Housing sociale*), o altra destinazione, degli immobili abusivi non demoliti in presenza dei prevalenti interessi pubblici.

Il contenuto del bando sarà improntato, in conformità alla disciplina vigente, ai principi economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, proporzionalità, pubblicità, tutela dell'ambiente ed efficienza energetica.

III.4. La locazione.

Il Comune potrà prevedere, tra le condizioni di assegnazione, che, nel caso di destinazione residenziale, il locatario e l'intero nucleo familiare con lo stesso convivente, come risultante dallo stato di famiglia all'atto dell'emanazione del bando, non siano proprietari di altro immobile sul territorio nazionale.

Il contratto di locazione potrà prevedere apposita clausola risolutiva espressa per il caso in cui il locatario non provveda a stipulare i contratti di allacciamento ai servizi comunali entro il termine indicato dal bando.

Il carico delle spese per la denuncia dell'immobile abusivo all'Agenzia delle Entrate – Sez. territorio – (accatastamenti, eventuali frazionamenti, ecc.) per l'Attestato di Prestazione Energetica, per la registrazione del contratto all'Agenzia delle Entrate, per la certificazione degli impianti esistenti che attestino la messa a norma degli stessi, nonché di quelle per la certificazione relativa all'idoneità statica e la verifica delle condizioni di agibilità, secondo legge, è regolato dal bando.

(segue). –L’occupante per necessità e i criteri di determinazione del canone di locazione ad onerosità differenziata fra le superfici adeguate alla composizione del nucleo familiare e quelle in eventuale eccedenza - articolo 2, comma 2. lett. c) e d).

Ferme restando le condizioni generali di cui sopra, il Comune può riconoscere preferenza alla locazione dell’immobile, a parità di condizioni, all’occupante per necessità. A tal fine, ad esempio, il bando potrà prevedere l’individuazione di fasce di reddito e/o di disagio abitativo, secondo quanto previsto in tema di edilizia agevolata, e prevedere un diritto di preferenza in favore dell’occupante di necessità, ove appartenente alla fascia di maggior disagio.

Sulla base delle circostanze del caso concreto, il Comune potrà altresì valutare di riconoscere all’occupante di necessità un interpello preliminare per l’assegnazione dell’immobile, a titolo di locazione, eventualmente per una superficie parziale dell’immobile, dietro corresponsione del canone stimato, a condizione che la volontà di contrarre venga formalizzata entro il termine assegnato, e in ogni caso antecedentemente all’avvio della procedura pubblica. Si potrà, inoltre, opportunamente prevedere, in conformità al regolamento comunale, che il canone di locazione sarà maggiorato per la parte corrispondente alla superficie eccedente rispetto allo *standard* di adeguatezza, riferito alla composizione del nucleo familiare dell’occupante per necessità. Al fine della individuazione dello *standard* di adeguatezza, potrà, ad esempio, farsi riferimento ai requisiti e caratteristiche degli alloggi sociali, di cui alla vigente disciplina regionale (DGRC n.356 del 08 agosto 2014 – BURC n.58 dell’11 agosto 2014- e ss.mm.ii.).

III.5. L'alienazione- articolo 2, comma 2, lett.a) -f).

L'assegnazione a titolo di alienazione potrà essere soggetta alle seguenti condizioni:

- a) il valore degli immobili, stimato in euro/metro quadrato potrà essere determinato con perizia di stima dal competente ufficio comunale, anche con l'ausilio di consulenze peritali esterne. Detto valore, posto a base d'asta, potrà essere maggiorato di una quota aggiuntiva destinata a concorrere al finanziamento delle opere d'urbanizzazione di zona;
- b) l'immobile verrà ceduto nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova al momento del trasferimento.

Tutte le spese per la denuncia dell'immobile abusivo all'Agenzia delle Entrate – Sez. territorio – (accatastamenti, eventuali frazionamenti, ecc.) necessarie per la sottoscrizione del contratto di alienazione, nonché per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, le spese per la certificazione degli impianti esistenti che attestino la messa a norma degli stessi, nonché la spesa per la certificazione relativa all' idoneità statica e la verifica delle condizioni di agibilità, saranno a carico dell'alienante o dell'acquirente secondo quanto previsto dal bando.

Il bando e lo schema di contratto potranno prevedere apposite clausole risolutive espresse per il mancato adempimento, nei termini e con le modalità prescritte, degli obblighi di adeguamento dell'immobile alla normativa antisismica vigente, all'allacciamento ai servizi comunali ovvero ad ogni altro obbligo previsto.

(segue). – L’occupante per necessità e la determinazione del prezzo ad onerosità differenziata fra le superfici adeguate alla composizione del nucleo familiare e quelle in eventuale eccedenza

Ferme restando le condizioni generali di cui sopra, il Comune può riconoscere, a parità di condizioni e purchè previsto nel bando, preferenza alla alienazione all’occupante per necessità. A tal fine, il Comune potrà far riferimento ai parametri per l’accesso alle misure di edilizia residenziale sociale, quali previsti dalle vigenti norme e provvedimenti in materia.

Sulla base delle circostanze del caso concreto, il Comune potrà altresì valutare di riconoscere all’occupante di necessità un interpello preliminare, finalizzato all’assegnazione dell’immobile, a titolo di vendita, dietro corresponsione del prezzo stimato, eventualmente per una superficie parziale dell’immobile, a condizione che la volontà dell’acquisto venga formalizzata entro il termine assegnato, e in ogni caso antecedentemente all’avvio della procedura di vendita.

Si potrà opportunamente prevedere, inoltre, in conformità al regolamento comunale, che il prezzo al mq sia a onerosità differenziata per la parte corrispondente alla superficie eccedente rispetto allo *standard* di adeguatezza, riferito alla composizione del nucleo familiare. Al fine della individuazione dello standard di adeguatezza, il regolamento (e, in coerenza con esso, il bando) potranno far riferimento ai requisiti e caratteristiche degli alloggi sociali, di cui alla vigente disciplina regionale (DGRC n.356 del 08 agosto 2014 – BURC n.58 dell’11 agosto 2014- e ss.mm.ii.).

III.6. - Le modalità di accertamento degli elementi di cui alle lettere e), f) e del possesso dei requisiti morali di cui all’articolo 71, comma 1, lettere a), b), e), f) del decreto legislativo 26

marzo 2010, n. 59 (Attuazione della Direttiva 2006/123/CE relativa ai servizi del mercato interno) - articolo 2, comma 2, lett. g).

III.6.1. - Le modalità di accertamento degli elementi di cui alle lettere e) ed f).

Per l'accertamento degli elementi di cui alla lettera e) dell'art. 2 della legge regionale 22 giugno 2017, n. 19 - *possesso del requisito soggettivo di occupante per necessità, anche per quanto riferito alla data di occupazione dell'alloggio*- il Comune, oltre ad acquisire autocertificazione sottoscritta dal richiedente l'alloggio resa anche ai sensi del d. P. R. n. 445/2000 (in locazione od in alienazione), si avvale del proprio competente Ufficio al quale sarà demandata, interpellando l'Agenzia delle Entrate, la verifica degli elementi dichiarati dallo stesso richiedente.

Per l'accertamento degli elementi di cui alla lettera f) (*criteri di determinazione del limite di adeguatezza dell'alloggio alla composizione del nucleo familiare*), il Comune potrà verificare, presso il proprio Ufficio Anagrafe, la composizione familiare del richiedente e, attraverso il proprio Ufficio Tecnico, le dimensioni dell'alloggio, anche alla luce dell'istruttoria svolta al fine della determinazione di demolizione/non demolizione.

III.6.2. - Le modalità di accertamento del possesso dei requisiti morali di cui all'articolo 71, comma 1, lettere a), b), e), f) del decreto legislativo 26 marzo 2010, n. 59 (Attuazione della Direttiva 2006/123/CE relativa ai servizi del mercato interno).

Nel rispetto dei requisiti morali richiesti dall'articolo 71, comma 1, lettere a), b), e), f) del decreto legislativo 26 marzo 2010, n. 59 (Attuazione della Direttiva 2006/123/CE relativa ai servizi del mercato interno), non possono acquisire in locazione, né rendersi acquirenti:

a) coloro che sono stati dichiarati delinquenti abituali, professionali o per tendenza, salvo che abbiano ottenuto la riabilitazione;

- b) coloro che hanno riportato una condanna, con sentenza passata in giudicato, per delitto non colposo, per il quale è prevista una pena detentiva non inferiore nel minimo a tre anni, sempre che sia stata applicata, in concreto, una pena superiore al minimo edittale;
- c) coloro che hanno riportato, con sentenza passata in giudicato, una condanna a pena detentiva per uno dei delitti di cui al libro II, Titolo VIII, capo II del codice penale, ovvero per ricettazione, riciclaggio, insolvenza fraudolenta, bancarotta fraudolenta, usura, rapina, delitti contro la persona commessi con violenza, estorsione;
- d) coloro che hanno riportato, con sentenza passata in giudicato, una condanna per reati contro l'igiene e la sanità pubblica, compresi i delitti di cui al libro II, Titolo VI, capo II del codice penale;
- e) coloro che hanno riportato, con sentenza passata in giudicato, due o più condanne, nel quinquennio precedente all'inizio dell'esercizio dell'attività, per delitti di frode nella preparazione e nel commercio degli alimenti previsti da leggi speciali;
- f) coloro che sono sottoposti a una delle misure di prevenzione di cui alla legge 27 dicembre 1956, n. 1423, o nei cui confronti sia stata applicata una delle misure previste dalla legge 31 maggio 1965, n. 575, ovvero a misure di sicurezza.



L.R. 19/2017 - Linee guida di supporto ai Comuni in materia di abusivismo

(art.31, comma 5 D.P.R. 380/2001 - art. 2 L.R.C. n.19/2017)

Parametri e criteri generali per la valutazione del prevalente interesse pubblico rispetto alla demolizione.

La presente scheda fa riferimento alla modulistica unificata e standardizzata in materia edilizia approvata con decreto n. 19 del 22/06/2017 della DG Governo del territorio, lavori pubblici e protezione civile, in seguito al recepimento dell'accordo del 4 maggio 2017 tra il Governo, le Regioni, gli Enti Locali. Tale Scheda andrà compilata a cura del tecnico comunale in uno alla relazione tecnico-descrittiva dell'immobile. La relazione in parola dovrà contenere la precisa descrizione dello stesso, sotto il profilo dell'inquadramento territoriale (urbanistico, ambientale, paesaggistico ed idrogeologico) ed edilizio (strutturale, impiantistico, energetico, nonché sotto l'aspetto dell'agibilità e della sicurezza), al fine di consentire la valutazione, anche in termini economici, del prevalente interesse pubblico al mantenimento dell'opera rispetto alla demolizione.

COMUNE DI

--

LOCALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE:

(via, piazza, ecc.) _____ n. _____ C.A.P. _____

DESTINAZIONE D'USO

--

DATI DELL'IMMOBILE

Superficie Mq:
Volumetria Mc:
Numero dei piani:

Descrizione:

- a) ampliamento di immobile
- b) nuova edificazione singola/agglomerato
- c) sopraelevazione
- d) altro

STRUMENTAZIONE URBANISTICA COMUNALE VIGENTE E IN SALVAGUARDIA

Descrizione:

ACCERTAMENTI IN MATERIA DI:

1. RILEVANTI INTERESSI URBANISTICI (con considerazione dei valori paesaggistici)

l.r. 1150/42; dlgs. 42/2004; l.r. 35/87; l.r. 19/2001; l.r. 16/2004; l.r. 13/2008; l.r. 19/2009.

Nell'istruttoria l'ufficio comunale competente potrà tenere conto, previa acquisizione facoltativa di eventuale parere della commissione locale per il paesaggio, anche dei seguenti elementi in riferimento alla tipologia edilizia dell'immobile acquisito:

1. se l'opera è in generale in linea con il processo di attuazione dello strumento urbanistico vigente e di eventuali piani sovraordinati tenendo anche conto di eventuali urbanizzazioni:

sì _____

—

no _____

—

2. in caso di immobile sito in area vincolata paesaggisticamente, la valutazione riguardante la tipologia edilizia realizzata dovrà scaturire dall'analisi morfologica del suolo, dall'esame comparato dei tipi edilizi ricorrenti in zona, nonché dal rapporto dimensionale tra quanto realizzato abusivamente e quanto mediamente esistente, legittimamente assentito sulla base dei seguenti elementi:

a) ostacolo o limitazione per le visuali panoramiche godibili da punti di belvedere accessibili al pubblico e dalle strade pubbliche:

sì _____
—

no _____
—

b) elemento detrattore del valore di panoramicità del sito e del contesto:

sì _____
—

no _____
—

c) alterazione delle aree libere pertinenziali sotto il profilo orografico e per l'assetto idrologico originario del sito:

sì _____
—

no _____
—

d) alterazione e/o compromissione dei caratteri tipologici e figurativi di immobili di valore storico, architettonico, estetico e tradizionale:

sì _____
—

no _____
—

e) organismo in contrasto, per materiali e tipologia edilizia, ovvero per connotazione di precarietà strutturale ed esecutiva, con le caratteristiche ambientali e paesaggistiche del contesto, ovvero con le connotazioni specifiche delle preesistenza di cui risultino eventuale ampliamento e/o modificazione:

sì _____
—

no _____
—

Nei Comuni privi di strumento urbanistico, per i quali il regime edilizio è disciplinato dall'articolo 9 del DPR n.380/2001, i rilevanti interessi urbanistici vengono valutati in relazione all'oggettiva situazione, alla vocazione dell'area e alle prospettive di sviluppo territoriale.

Stima di massima dei costi occorrenti all'eventuale adeguamento:

2. RILEVANTI INTERESSI AMBIENTALI – d. lgs. 152/2006; d.p.r. 357/97; l.r. 33/93.

Nell'istruttoria l'ufficio comunale competente potrà tenere conto anche dei seguenti elementi in riferimento alla tipologia edilizia dell'immobile acquisito:

a) contrasta in modo rilevante con le norme di tutela ambientale applicabili nell'area interessata. (Qualora sussista contrasto accertato con le norme anzidette il Comune può adottare, ove possibile, idonee misure di compensazione ai sensi del comma 9 dell'art.5 del dpr n.357/97):

sì _____
—

no _____
—

b) insiste su area gravata da divieto di edificazione ai sensi dell'art.10 della l. n.353/2000 recante: "Legge-quadro in materia di incendi boschivi", anche in mancanza del censimento dei terreni percorsi dal fuoco da parte del Comune:

sì _____
—

no _____
-

c) contrasta in modo rilevante con il processo di attuazione dei piani dei parchi:

sì _____
-

no _____
-

d) insiste su siti inquinati non bonificabili (*L'impossibilità della bonifica determina la necessità di demolizione dell'opera*):

sì _____
-

no _____
-

Stima di massima dei costi occorrenti all'eventuale adeguamento:

3. RILEVANTI INTERESSI DI RISPETTO DELL'ASSETTO IDROGEOLOGICO

d. lgs. 152/2006 - Piani stralcio per l'assetto idraulico e idrogeologico e piani stralcio erosione costiera.

Nell'istruttoria l'ufficio comunale competente dovrà tenere conto anche dei seguenti elementi in riferimento alla tipologia edilizia dell'immobile acquisito:

a) insiste su area classificata R4 o risulta gravata da vincolo di inedificabilità assoluta ai sensi delle disposizioni dei piani stralcio:

sì _____
—

no _____
—

b) insiste su area classificata R3/R2 (in questo caso occorre considerare le eventuali opportune misure di mitigazione del rischio da valutare con la competente Autorità preposta alla tutela del vincolo):

sì _____
—

no _____
—

Stima di massima dei costi occorrenti all'eventuale adeguamento:

4. EDILIZIA, AI FINI DELL'AGIBILITA': *(Le tabelle di seguito riportate sono finalizzate alla verifica della sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, relativamente all'immobile oggetto della presente scheda di valutazione, secondo quanto disposto dalla normativa vigente).*

- SICUREZZA STATICA E SISMICA - d.P.R. n. 380/2001; d.m. 14 settembre 2005; d.m. 14 gennaio 2008; L.R. n. 9/1983; L.R. n. 20/2017; regolamento regionale n. 4/2010.

L'intervento:

- non ha interessato le strutture dell'edificio;
- ha interessato le strutture dell'edificio ed è classificabile come opera minore (ex art. 12, comma 3 del regolamento regionale n. 4/2010), pertanto non necessita del collaudo statico trattandosi di interventi strutturali minori non soggetti ad obbligo di collaudo (p.to 8.4.3 d.m. 14 gennaio 2008);

- ha interessato le strutture dell'edificio e **non è classificabile** come opera minore (ex art. 12, comma 3 del regolamento regionale n. 4/2010), pertanto:
 - necessita** del certificato di collaudo statico (ai sensi d.m. 14 settembre 2005, dal d.m. 14 gennaio 2008 e dall'art. 67 del d.P.R. n. 380/2001 e dalla corrispondente L.R. n 9/1983 - Regolamento n.4/2010);
 - necessita** della dichiarazione di regolare esecuzione per gli interventi di riparazione e per gli interventi locali sulle costruzioni esistenti, come definiti dalla normativa tecnica (ai sensi dell'art.67, c. 8-bis del d.P.R. n. 380/2001) e dalla L.R. n. 9/1983;

Stima di massima dei costi occorrenti all'eventuale adeguamento:

- SICUREZZA DEGLI IMPIANTI - *d.m. 37/2008*

L'intervento:

- non ha interessato gli impianti;
- ha interessato i seguenti impianti per i quali va assunta la relativa certificazione:
 - Elettrico
 - Radiotelevisivo ed elettronico
 - Riscaldamento e/o climatizzazione
 - Idrico sanitario
 - Trasporto e utilizzazione gas
 - Ascensore e montacarichi ecc.
 - Impianto protezione antincendio
 - Impianto protezione scariche atmosferiche
 - Impianto linee vita

Stima di massima dei costi occorrenti all'eventuale adeguamento:

- PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI - *d.lgs. 192/2005 e s.m.i*

L'immobile:

- non è soggetto** all'osservanza dei requisiti minimi di prestazione energetica;
- è soggetto** all'osservanza dei requisiti minimi di prestazione energetica e, pertanto, necessita dell'attestato di prestazione energetica (APE);

Stima di massima dei costi occorrenti all'eventuale adeguamento:

- BARRIERE ARCHITETTONICHE - DPR 380/2001

L'immobile:

- non è soggetto** alle prescrizioni sull'abbattimento delle barriere architettoniche di cui al d.P.R. n.380/2001 e al **d.m. 14 giugno 1989, n. 236 o della corrispondente normativa regionale;**

- è soggetto** alle prescrizioni degli articoli 77 e seguenti del d.P.R. n.380/2001 e del d.m. n. 236/1989, e pertanto le opere realizzate **devono essere conformi** alla normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche ai sensi art.11 del d.m. n. 236/1989;

Stima di massima dei costi occorrenti all'eventuale adeguamento:

- CONFORMITA' IGIENICO SANITARIA - D.M. 5 luglio 1975

L'intervento:

- è conforme ai requisiti igienico-sanitari (cfr. decreto ministeriale del 5 luglio 1975 nonché il R.E. comunale) e alle ipotesi di deroghe previste;

- non è conforme ai requisiti igienico-sanitari (cfr. decreto ministeriale del 5 luglio 1975 nonché il R.E. comunale) e alle ipotesi di deroghe previste (in questo caso precisare quali sono parametri non conformi): _____

↵

Stima di massima dei costi occorrenti all'eventuale adeguamento:
