



COMUNE DI SCORDIA

Provincia di Catania

Regolamento Comunale sugli immobili abusivi acquisiti al Patrimonio Comunale (approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 221 del 25/10/2013)

Art. 1 – Oggetto

Il presente regolamento disciplina la locazione e la dismissione dei beni immobili, ad uso abitativo e loro pertinenze, del Comune di Scordia 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 Scordia 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.

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 Scordia: 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 Scordia un canone annuale ai 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 intende 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, ecc...), propedeutiche alla trascrizione dello stesso devono essere anticipate e, comunque, versate prima del contratto di locazione dal locatario e 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) 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 "Regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare comunale" approvato con delibera di C.C. n. 12 del 22/01/2009 ed in atto vigenti, ad esclusione dell'art. 10 che viene regolamentato 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.

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

Art. 9 – Norme Finali

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

Le costruzioni ultimate entro il 23/03/1992 sono trattate secondo le procedure previste dall'art. 4 della L.R. 31/05/1994 n. 17.