

1793  
20/10/16  
05/11/16



# Città di Marano di Napoli

Provincia di Napoli

LA PRESENTE  
DELIBERAZIONE È  
IMMEDIATAMENTE ESECUTIVA

## DELIBERAZIONE DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO

Con i poteri:

- DELLA GIUNTA COMUNALE
- DEL CONSIGLIO COMUNALE

Originale

Numero 47 del 16/10/2016

Oggetto: Approvazione Regolamento Comunale contenente

“Disposizioni per la regolamentazione della attività inerenti gli immobili abusivi non sanabili e la gestione degli immobili dichiarati di prevalente interesse pubblico secondo quanto previsto dall'art.1 comma 65 della Legge Regionale n.5 del 2013”.

L'anno 2016.....il giorno 16.....del mese di ottobre.....alle ore 14.00  
nella sede Comunale, il Commissario Straordinario D.ssa Franca Fico, nominato con provvedimento del Prefetto di Napoli prot. n. 92033 del 24.05.2016, ha adottato, con l'assistenza del Segretario Generale D.ssa M. Giuseppina D'Ambrosio, la seguente deliberazione:

%



# Comune di Marano di Napoli

Provincia di Napoli

----- 0 -----

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE del COMMISSARIO STRAORDINARIO CON I POTERI  
( ) GIUNTA COM.LE -( X ) DI CONS.COMUNALE

**OGGETTO: Proposta di Regolamento Comunale ad oggetto "Disposizioni per la regolamentazione della attività inerenti gli immobili abusivi non sanabili e la gestione degli immobili dichiarati di prevalente interesse pubblico secondo quanto previsto dall'art.1 comma 65 della Legge Regionale n.5 del 2013"**

**PARERE SULLA REGOLARITA' TECNICA (art. 49,1°c. e 147 bis T.U. N.267/2000 e ss.mm.it) e art. 3 Reg.to controlli interni.**

(X) si esprime parere **FAVOREVOLE**, e si attesta la regolarità e la correttezza amministrativa.

( ) si esprime parere **SFAVOREVOLE** per il seguente motivo:.....

### ATTESTA

Che la stessa non comporta oneri economici a carico del Comune

li 14/10/2016



Il Dirigente ad interim Settore Urbanistica  
Dott.ssa Claudia Gargiulo

**PARERE SULLA REGOLARITA' CONTABILE ( art.49,1°c.e 147 bis T.U. n. 267/2000 e ss.mm.ii) e art.3 Reg. controlli interni.**

### AREA ECONOMICA FINANZIARIA

(X) si esprime parere **FAVOREVOLE** e si attesta la regolarità e correttezza amm.va

( ) si esprime parere **SFAVOREVOLE** per il seguente motivo.....

( ) atto che non necessita di parere contabile in quanto non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria e/o sul patrimonio dell'Ente.

li 14/10/2016



Il Dirigente Area Economico Finanziaria  
Dott.ssa Claudia Gargiulo

### PARERE DI CONFORMITA'

Alle norme legislative, statutarie e regolamentari, ai sensi dell'art. 97, comma 4, lett.a) del D.Lgs n.267/2000 e ss.mm.ii.,

(X) **FAVOREVOLE**.....

( ) **SFAVOREVOLE**.....

li 10.10.2016

IL SEGRETARIO GENERALE



*[Handwritten signature]*



# Comune di Marano di Napoli

Provincia di Napoli  
Settore Urbanistica

---

**Oggetto: Proposta di Regolamento Comunale ad oggetto:  
“Disposizioni per la regolamentazione della attività inerenti gli immobili abusivi non sanabili e la gestione degli immobili dichiarati di prevalente interesse pubblico secondo quanto previsto dall’art.1 comma 65 della Legge Regionale n.5 del 2013”.**

## RELAZIONE ISTRUTTORIA E PROPOSTA DI DELIBERA

### Premesso:

- che il Comune di Marano è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con DPGP n.8 del 30.01.1987 e di altri strumenti di pianificazione attuativa che disciplinano nel dettaglio vaste aree del territorio comunale;
- che il territorio comunale è stato fortemente interessato dal fenomeno dell’abusivismo edilizio che ha portato, negli ultimi 50 anni, alla costruzione di migliaia di manufatti costruiti senza titolo edilizio, per i quali sono stati adottati dall’Ente i provvedimenti sanzionatori previsti dalla normativa succedutasi nel tempo per la repressione degli abusi edilizi;
- che molti di questi manufatti abusivi sono stati oggetto di richiesta di sanatoria ai sensi delle tre leggi sul condono edilizio (L.47/85, L.724/94 e L.326/03), le quali hanno comportato la legittimazione amministrativa di centinaia di immobili, mentre sono ancora in corso le attività per la definizione ed ultimazione della procedura di ulteriori 6000 pratiche;
- che le numerose violazioni alle norme edilizie, solo in parte sanate attraverso i reiterati interventi legislativi sul condono, hanno determinato l’applicazione delle sanzioni amministrative previste dalla normativa vigente, adottate al termine di un procedimento che conduce all’acquisizione al patrimonio comunale delle opere abusivamente realizzate e della relativa area di sedime;
- che si rende necessario completare le procedure previste dalla normativa vigente per il contrasto all’abusivismo edilizio, concludendo l’iter sanzionatorio di ogni immobile abusivo non sanabile presente sul territorio, prevedendone la demolizione con spese a carico dei responsabili degli abusi o la destinazione a fini pubblici, compatibilmente con quanto previsto dalla normativa statale e regionale vigente;
- che l’aumento del patrimonio immobiliare dell’Ente derivante dall’acquisizione degli immobili abusivi e la sanatoria dell’attività edilizia realizzata in contrasto con la strumentazione urbanistica vigente nell’ente, resa possibile dalle tre leggi sui condoni, ha determinato il superamento delle programmazioni urbanistiche comunali, soprattutto in termini di standards e servizi, comportando un inevitabile scadimento del livello di qualità della vita dei residenti nel Comune di Marano;

- che per quanto fin qui detto, si rende necessario il completamento di tale procedura, non solo per perseguire il ripristino di condizioni di legalità in ambito comunale, ma anche per poter attuare una corretta programmazione urbanistica, tesa al riequilibrio del territorio, perseguita con la redazione di aggiornati strumenti urbanistici comunali, che contemperino le esigenze del privato con quelle della collettività, secondo le indicazioni fornite dalla normativa urbanistica regionale;

#### **Considerato:**

- che appare quindi necessario dotarsi di una regolamentazione, che nell'ambito di criteri di trasparenza, efficienza ed imparzialità, consenta di valutare ed identificare l'esistenza di prevalenti interessi pubblici, per il verificarsi delle condizioni previste dall'art 1, comma 65, della legge Regionale n. 5 del 2013, e che quindi consenta il mantenimento in essere dell'immobile acquisito e la sua destinazione a fini di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale, senza che l'opera contrasti con rilevanti interessi urbanistici o ambientali;
- che anche la recente giurisprudenza amministrativa formatasi nella Regione Campania impone al Comune di valutare preventivamente l'opportunità della conservazione dell'immobile al patrimonio comunale, prima di concludere il procedimento con la demolizione dello stesso;
- che laddove manchino i prevalenti interessi pubblici si deve procedere senza ulteriore indugio all'abbattimento dei manufatti abusivi secondo criteri di priorità trasparenza ed imparziali, compatibilmente con le risorse economiche dell'Ente;

#### **Dato atto:**

- che al fine di dare impulso ulteriore all'attività di contrasto del fenomeno dell'abusivismo edilizio, e anche per scongiurare eventuali responsabilità scaturenti dall'inerzia nella gestione degli immobili acquisiti al patrimonio comunale, risulta di fondamentale importanza dare seguito alle attività di cui si tratta;
- che appare in primo luogo necessario effettuare una ricognizione generale degli immobili abusivi presenti sul territorio, secondo quanto già indicato con la delibera di Giunta Comunale n. 36 del 29.04.2016, al fine di porre in essere tutte le procedure amministrative richieste dalla normativa vigente, accertando lo stato della procedura intrapresa, delle sanzioni pecuniarie irrogate, della ubicazione dell'immobile e della sua consistenza;
- che tale ricognizione dovrà riguardare anche gli immobili già acquisiti al patrimonio dell'Ente a partire dall'anno 1985, non legittimati dalle leggi sul condono edilizio, per i quali non è intervenuta la deliberazione di Consiglio Comunale di destinazione a fini pubblici, i quali, nelle more della conclusione della procedura sanzionatoria, potrebbero essere ancora occupati dagli interessati, determinando così una occupazione *sine titulo*, sulla quale occorre prendere provvedimenti al fine di non incorrere in responsabilità contabili;

**Ritenuto** di dover disciplinare con un solo testo regolamentare le attività da svolgersi inerenti il completamento delle procedure sanzionatorie per la repressione degli abusi edilizi, così come dettate dal Testo Unico dell'Edilizia e la gestione degli immobili abusivi così come disciplinata



dall'art.1 comma 65 della legge regionale n.5 del 2013, attività che coinvolgono più settori dell'Ente;

**Tutto ciò premesso e considerato**

### **SI PROPONE AL COMMISSARIO STRAORDINARIO**

**di approvare**, con i poteri del Consiglio Comunale, l'allegato Regolamento recante "*Disposizioni per la regolamentazione della attività inerenti gli immobili abusivi non sanabili e la gestione degli immobili dichiarati di prevalente interesse pubblico secondo quanto previsto dall'art.1 comma 65 della Legge Regionale n.5 del 2013*", costituito da n. 14 articoli:

Art. 1 OGGETTO DEL REGOLAMENTO

Art. 2 VIGILANZA SULL'ATTIVITA' URBANISTICO-EDILIZIA E COMPETENZA IN MERITO ALL'ATTIVAZIONE DELLE PROCEDURE DI CUI ALL'ART.31 E SEGUENTI DEL T.U.E.

Art. 3 CENSIMENTO DEGLI IMMOBILI ABUSIVI

Art. 4 DETERMINAZIONE DEI REQUISITI PER IL MANTENIMENTO DELL'IMMOBILE AD USO PUBBLICO

Art. 5 ELENCO DEGLI IMMOBILI DA DEMOLIRE E PRIORITA'

Art. 6 CRITERI DI DETERMINAZIONE DEL PREVALENTE INTERESSE PUBBLICO

Art. 7 GESTIONE DEGLI IMMOBILI ACQUISITI DESTINATI ALL'UTILIZZO PUBBLICO

Art. 8 CONDIZIONI PER LA SOSPENSIONE DALLO SGOMBERO

Art. 9 IMMOBILI DESTINATI ALL'USO ABITATIVO COME EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Art. 10 IMMOBILI DESTINATI ALL'USO ABITATIVO COME EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE

Art. 11 IMMOBILI AD USO DIVERSO DA QUELLO ABITATIVO

Art. 12 IMMOBILI SOGGETTI A DISMISSIONE

Art. 13 PUBBLICITA'

Art. 14 DISPOSIZIONI FINALI

Il Responsabile Settore Urbanistica

Arch. Paola Cerotto



Il Dirigente ad interim Settore Urbanistica

Dott.ssa Claudia Gargiulo





# Comune di Marano di Napoli

Provincia di Napoli

## IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

**Letta** la relazione istruttoria e proposta di delibera che precede;

**Ritenuto** opportuno ed urgente dare impulso all'attività di contrasto al fenomeno dell'abusivismo edilizio;

**Visto** l'art.42 del D.Lgs 267/2000;

**Visto** il DPR 380/2001 e s.m.ed i;

**Vista** la L.R. n.5/2013 art.1 comma 65;

**Vista** la suesposta proposta di delibera a firma del dirigente ad interim del Settore Urbanistica e del Responsabile del Settore Urbanistica di approvazione del Regolamento recante "*Disposizioni per la regolamentazione della attività inerenti gli immobili abusivi non sanabili e la gestione degli immobili dichiarati di prevalente interesse pubblico secondo quanto previsto dall'art.1 comma 65 della Legge Regionale n.5 del 2013*";

**Visti** i pareri di regolarità tecnica e regolarità contabile, resi dai dirigenti ciascuno per competenza, così come previsto dall'art.49 del T.U.EE.LL., riformulato dall'art. 147 bis della legge 213/2012;

**Considerato** che il presente atto viene adottato con i poteri del Consiglio Comunale, rientrando tra gli atti previsti dall'art.42 comma a del T.U.EE.LL.

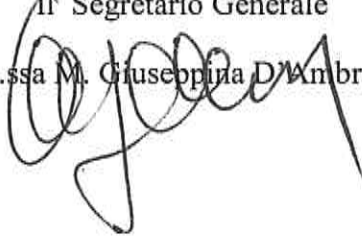
## DELIBERA

- **di approvare**, con i poteri del Consiglio Comunale, l'allegato Regolamento recante "*Disposizioni per la regolamentazione della attività inerenti gli immobili abusivi non sanabili e la gestione degli immobili dichiarati di prevalente interesse pubblico secondo quanto previsto dall'art.1 comma 65 della Legge Regionale n.5 del 2013*", costituito da n. 14 articoli:
  - Art. 1 OGGETTO DEL REGOLAMENTO
  - Art. 2 VIGILANZA SULL'ATTIVITA' URBANISTICO-EDILIZIA E COMPETENZA IN MERITO ALL'ATTIVAZIONE DELLE PROCEDURE DI CUI ALL'ART.31 E SEGUENTI DEL T.U.E.
  - Art. 3 CENSIMENTO DEGLI IMMOBILI ABUSIVI
  - Art. 4 DETERMINAZIONE DEI REQUISITI PER IL MANTENIMENTO DELL'IMMOBILE AD USO PUBBLICO
  - Art. 5 ELENCO DEGLI IMMOBILI DA DEMOLIRE E PRIORITA'
  - Art. 6 CRITERI DI DETERMINAZIONE DEL PREVALENTE INTERESSE PUBBLICO
  - Art. 7 GESTIONE DEGLI IMMOBILI ACQUISITI DESTINATI ALL'UTILIZZO PUBBLICO

- Art. 8 CONDIZIONI PER LA SOSPENSIONE DALLO SGOMBERO
  - Art. 9 IMMOBILI DESTINATI ALL'USO ABITATIVO COME EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA
  - Art. 10 IMMOBILI DESTINATI ALL'USO ABITATIVO COME EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE
  - Art. 11 IMMOBILI AD USO DIVERSO DA QUELLO ABITATIVO
  - Art. 12 IMMOBILI SOGGETTI A DISMISSIONE
  - Art. 13 PUBBLICITA'
  - Art. 14 DISPOSIZIONI FINALI
- **di pubblicare** la presente deliberazione sul sito istituzionale e nella Sezione Amministrazione Trasparente, Disposizioni Generali, Atti Generali, Regolamenti.
- **di dichiarare** la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.Lgs. 267/2000.

Il Segretario Generale

Dott.ssa M. Giuseppina D'Ambrosio



Il Commissario Straordinario

Dott.ssa Franca Fico





**COMUNE DI MARANO DI NAPOLI**  
**(Provincia di Napoli)**  
**Settore Urbanistica - Controllo del Territorio**  
**Servizio Antiabusivismo Edilizio**

**Regolamento Comunale**

**“Disposizioni per la regolamentazione della attività inerenti gli immobili abusivi non sanabili e la gestione degli immobili dichiarati di prevalente interesse pubblico secondo quanto previsto dall’art.1 comma 65 della Legge Regionale n.5 del 2013”.**

**Premesso**

- che il territorio del Comune di Marano di Napoli è stato ed è tuttora caratterizzato da rilevanti fenomeni di abusivismo edilizio, favoriti dalla notevole estensione della superficie comunale e dalla peculiare destinazione urbanistica della stessa, prevalentemente agricola;
- che le opere eseguite in assenza di titoli abilitativi, oltre a costituire una violazione di norme penali e amministrative, rappresentano un ostacolo oggettivo all’attuazione di un corretto assetto del territorio ed in particolare alle iniziative urbanistiche pubbliche;
- che tali fenomeni, anche in considerazione della significativa presenza nel territorio della criminalità organizzata, rappresentano una delle espressioni più gravi dell’abbassamento della soglia di legalità e, pertanto, devono essere perseguiti con tutti gli strumenti normativi disponibili;
- che in relazione a quanto sopra appare necessario e urgente, insieme all’intensificazione dei controlli per prevenire e reprimere nuovi abusi, avviare procedure amministrative finalizzate ad una definizione delle questioni pendenti, di regola con la demolizione degli immobili abusivi, ovvero, con l’utilizzazione per fini pubblici degli stessi, anche in relazione a quanto stabilito dal D.P.R. n. 380/2001, nonché procedere a tutti gli adempimenti obbligatori nella fase transitoria al fine di evitare pregiudizi economici per l’Ente che potrebbero determinarsi a causa di inerzia;
- che solo attraverso il costante controllo del territorio e la puntuale applicazione delle misure previste dalla legge (sequestri della Polizia Municipale con ordini di sgombero; ordini ed esecuzione di demolizioni, acquisizioni al patrimonio pubblico, segnalazioni agli enti erogatori per il distacco delle forniture o impedire l’attivazione ottemperando a quanto previsto dalla circolare della Regione Campania n.44 , etc..) si può sviluppare una forte deterrenza sul fronte della prevenzione, per giungere ad una diminuzione dei reati edilizi sul territorio;
- che allo stato risulta necessaria ed urgente un’attività ricognitiva generale finalizzata a fornire un quadro completo della situazione e, nello stesso tempo, maggiori e dettagliati elementi riferiti a ciascun abuso per consentire successivamente all’organo decisionale di valutare quali e quanti manufatti presentino i requisiti per il mantenimento ad uso pubblico e quanti e quali manufatti invece debbano essere demoliti, previo completamento delle procedure di sgombero.

Tanto premesso, si riporta, di seguito, la regolamentazione delle attività inerenti gli immobili abusivi non sanabili e le disposizioni relative agli immobili dichiarati di prevalente interesse pubblico.

**ARTICOLO 1**  
**OGGETTO DEL REGOLAMENTO**

Il presente regolamento individua criteri oggettivi ed univoci, che rispondano a principi di equità, trasparenza e uniformità di applicazione, per le attività da compiersi per la repressione dell’abusivismo edilizio relativamente agli immobili non sanabili nonché le procedure da seguire per la individuazione e gestione



degli immobili da conservare al patrimonio comunale secondo quanto previsto dall'art.1, comma 65, della Legge Regionale n.5 del 2013.

## **ARTICOLO 2**

### **VIGILANZA SULL'ATTIVITA' URBANISTICO-EDILIZIA E COMPETENZA IN MERITO ALL'ATTIVAZIONE DELLE PROCEDURE DI CUI ALL'ART.31 E SEGUENTI DEL T.U.E.**

1. Il Dirigente del Settore Urbanistica esercita la vigilanza sull'attività urbanistico – edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento nonché alle prescrizioni degli strumenti urbanistici. Al fine di intensificare i controlli sul territorio disporrà delle verifiche congiunte con personale del Settore Urbanistica e della Polizia Municipale, con cadenza settimanale. Rientra altresì nella competenza dello stesso Dirigente l'attivazione delle procedure previste dal DPR n.380 del 2001 per la repressione degli abusi edilizi e successivamente l'applicazione delle sanzioni amministrative pecuniarie nelle modalità previste dal vigente regolamento comunale.
2. Gli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria, ove nei luoghi in cui vengono realizzate le opere non sia esibito il permesso di costruire, ovvero non sia apposto il prescritto cartello, ovvero in tutti gli altri casi di presunta violazione urbanistico-edilizia, ne danno immediata comunicazione all'autorità giudiziaria, al competente organo regionale e al Dirigente del Settore Urbanistica, il quale verifica, con la massima tempestività, nel rispetto dei termini normativamente previsti, la regolarità delle opere e dispone gli atti conseguenti.
3. Il Dirigente del Settore Urbanistica quando accerti l'inizio o l'esecuzione di opere eseguite senza titolo su aree assoggettate da leggi statali, regionali o da altre norme urbanistiche vigenti o adottate, a vincolo di inedificabilità o destinate ad opere e spazi pubblici ovvero ad interventi di edilizia residenziale pubblica nonché, in tutti i casi di difformità dalle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici, ingiunge al proprietario e al responsabile dell'abuso la rimozione o la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi.
4. Nei casi previsti dall'art.31 del D.P.R. n. 380/2001, se il responsabile dell'abuso non provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi nel termine di novanta giorni dall'ingiunzione, il bene e l'area di sedime, nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive, sono acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del comune.
5. L'accertamento dell'inottemperanza alla ingiunzione a demolire, nel termine indicato, previa notifica all'interessato, costituisce titolo per l'immissione nel possesso e per la trascrizione nei registri immobiliari, che deve essere eseguita gratuitamente. La verifica dell'ottemperanza all'ordine di demolizione e di ripristino dello stato dei luoghi è assicurata dalla Polizia Municipale.
6. L'opera acquisita è demolita con ordinanza del Dirigente del Settore Urbanistica a spese dei responsabili dell'abuso, salvo che con deliberazione consiliare non si dichiara l'esistenza di prevalenti interessi pubblici e sempre che l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici o ambientali.
7. Nelle more dell'assunzione delle relative determinazioni da parte dell'Ente, l'inottemperanza agli ordini di demolizione da parte degli interessati con il proseguimento dell'occupazione dell'immobile concretizza una chiara occupazione di fatto –*sine titulo*- degli immobili dell'Amministrazione Comunale.
8. Il Settore Urbanistica è obbligato a notificare alle aziende erogatrici di servizi (luce, gas, telefono, acqua, gestione reflui ecc.), ai sensi della circolare della Regione Campania n.44 del 19.1.2009, le ordinanze di demolizione di manufatti abusivi e a trasmetterne copia alla Procura della Repubblica ed al Prefetto. Ciò al fine di evitare che si attivino servizi a beneficio di opere edilizie abusive e di soggetti non abilitati.

## **ARTICOLO 3**

### **CENSIMENTO DEGLI IMMOBILI ABUSIVI**

1. Ai fini dell'applicazione del presente regolamento, entro 180 giorni dalla sua entrata in vigore, Il Settore Urbanistica è tenuto ad effettuare un censimento degli immobili abusivi già accertati sul territorio comunale che contenga:
  - gli estremi anagrafici del/dei responsabili dell'abuso;

- l'estratto di mappa e dati catastali dell'area su cui è costruito l'immobile e dell'immobile stesso;
  - lo stralcio aerofotogrammetrico e l'inquadramento urbanistico della costruzione;
  - la descrizione dell'immobile completa delle caratteristiche tipologiche e plano-volumetriche della costruzione precisando, per ciascuna unità immobiliare di cui è composta, lo stato di costruzione;
  - i provvedimenti sanzionatori emessi a carico dei responsabili degli abusi;
  - l'esistenza o meno di una domanda di condono edilizio in corso di definizione o di un accertamento di conformità;
  - gli eventuali ricorsi pendenti presso organi di Giustizia Amministrativa e relativi provvedimenti.
2. A conclusione della prima fase del censimento descritta al comma 1 l'ufficio verificherà quali immobili rispondono ai requisiti di cui all'articolo 4. Per questi ultimi il Settore Urbanistica specificherà inoltre per ciascuna unità:
- lo stato di manutenzione e le condizioni di abitabilità;
  - le caratteristiche tipologiche e plano-volumetriche;
  - le eventuali opere necessarie per il completamento ovvero per l'adeguamento alla normativa sismica e impiantistica al fine di consentirne la certificazione di agibilità;
  - l'uso a cui è adibita la costruzione abusiva e se la stessa sia libera o occupata;
  - gli estremi anagrafici degli occupanti abusivi, eventualmente distinti per nuclei familiari;
  - l'eventuale destinazione da dare all'immobile nell'interesse pubblico secondo quanto stabilito all'art. 6 .
3. Il Settore Urbanistica provvede a suddividere tutti gli immobili derivanti dal censimento di cui ai commi 1 e 2 dell'art. 3 in due distinti elenchi:
- a) il primo dovrà contenere i manufatti che non rispondono ai requisiti di cui all'articolo 4 e/o tutti gli immobili per i quali il Consiglio Comunale non abbia dichiarato la sussistenza dell'esistenza del prevalente interesse pubblico e l'assenza di contrasti con rilevanti interessi urbanistici, ambientali e idrogeologici. Per tali immobili si applicano le procedure per la demolizione in danno ai proprietari, con recupero delle spese sostenute, secondo la normativa vigente.
  - b) il secondo dovrà contenere tutti quegli immobili che rispondono ai requisiti dell'articolo 4 e per i quali è possibile proporre delibera al Consiglio Comunale per il mantenimento del bene al patrimonio dell'Ente con destinazione ad utilità pubblica.
4. Nel medesimo termine di cui al comma 1 il Settore Urbanistica provvederà ad eseguire il censimento degli immobili per i quali, prima della data di entrata in vigore del presente regolamento, siano già state adottate le delibere di cui all'articolo 31, comma 5, del DPR 380 del 2001. Tale censimento verrà trasmesso al Settore Patrimonio affinché lo stesso possa verificare il completamento della procedura di assegnazione. In caso di esito negativo gli uffici competenti applicheranno agli immobili di cui si tratta le procedure del presente regolamento, secondo le rispettive competenze.

#### ARTICOLO 4

#### **DETERMINAZIONE DEI REQUISITI PER IL MANTENIMENTO DELL'IMMOBILE AD USO PUBBLICO**

1. Potranno formare oggetto di delibera consiliare di cui all'art.31, comma 5, del DPR 380/01, le costruzioni per le quali è stata constatata e notificata al responsabile dell'abuso edilizio l'inadempienza all'ordine di demolizione e che:
- sono state abusivamente realizzate per la propria intera consistenza o anche che costituiscano manufatti in ampliamento con caratteristiche tali da consentire una autonoma fruibilità;
  - non ricadono in area sottoposta a vincolo di inedificabilità assoluta o in area in cui sono presenti vincoli che ne impediscano il mantenimento ad uso pubblico.

#### ARTICOLO 5

#### **ELENCO DEGLI IMMOBILI DA DEMOLIRE E PRIORITA**

1. Gli immobili appartenenti alla categoria del punto a, comma 3, dell'articolo 3 formano l'elenco degli immobili da demolire. Tale elenco è approvato dal Dirigente del Settore Urbanistica ed è aggiornato con cadenza trimestrale.
2. Per ogni immobile contenuto nell'elenco si deve evidenziare l'esistenza di cause di sospensione della esecuzione della demolizione, i cui termini debbono essere obbligatoriamente rinviati a seguito di:

- provvedimenti (ordinanze o sentenze) degli Organi di Giustizia Amministrativa;
  - condoni edilizi in corso di definizione;
  - procedimenti di accertamento di conformità previsti dall'art.36 e 37 del DPR 380/01 fino alla conclusione di tali procedimenti.
3. Il Settore Urbanistica accerta se gli immobili da demolire siano effettivamente nella disponibilità del Comune o se, pur essendo acquisiti al patrimonio dell'Ente, siano occupati *sine titulo*. A tal fine l'ufficio richiede alla Polizia Municipale di accertare lo stato degli immobili e tutti i nominativi degli eventuali occupanti, distinti per nuclei familiari.
  4. L'elenco degli immobili abusivamente occupati, munito degli accertamenti effettuati dal Comando Polizia Municipale, è inviato al Settore Patrimonio, che provvede:
    - agli adempimenti di accatastamento e voltura presso la Conservatoria dei Registri immobiliari
    - ad ordinare con immediatezza lo sgombero degli immobili occupati, attivando tutte le procedure di concerto col Settore Avvocatura e con l'ausilio della Polizia Municipale per l'assistenza nelle operazioni;
    - ai distacchi delle utenze;
    - a determinare le indennità di occupazione *sine titulo* a partire dalla data dell'immissione in possesso da parte del Comune o comunque dalla data di notifica del verbale di accertamento dell'inottemperanza, secondo quanto stabilito dal successivo articolo 6;
    - ad accertare l'avvenuta riscossione delle indennità di concerto col Settore Ragioneria e nel caso ad attivare tutte le procedure per il recupero coattivo delle indennità non corrisposte, da riscuotere mediante ruolo ai sensi del D.L.26.2.1999 n.46 o altra procedura prevista dalla legge.
  5. Il Settore Urbanistica, compatibilmente con le risorse stanziare in bilancio, predispone il progetto preliminare per l'abbattimento dell'immobile e una valutazione della spesa necessaria nonché della spesa per il corretto smaltimento dei materiali di risulta, previa differenziazione e recupero di quelli riciclabili. L'affidamento dell'incarico di progettazione ed esecuzione della demolizione potrà essere affidato a tecnici esterni, secondo le procedure previste dalla normativa vigente. Qualora non vi fossero risorse in bilancio, il Settore Urbanistica potrà formulare richiesta di finanziamento alla Cassa Depositi e Prestiti mediante l'attivazione delle procedure di cui all'art. 32 comma 12 della L. 24.11.2003 n.326.
  6. Per gli immobili ancora oggetto di sequestro, occorre procedere preventivamente alla richiesta di dissequestro al fine di attivare l'effettiva demolizione del manufatto.
  7. Nelle more dell'approvazione definitiva del disegno di legge (DDL 580) "Disposizioni in materia di criteri per l'esecuzione di procedure di demolizione di manufatti abusivi" sono stabiliti, per l'individuazione degli immobili da abbattere, i seguenti criteri elencati in ordine di decrescente priorità:
    - Immobili che per le condizioni strutturali, caratteristiche o modalità costruttive, ovvero per qualsiasi altro motivo, costituiscano un pericolo già accertato anche se non urgente, per la pubblica e privata incolumità, anche nel caso in cui l'immobile sia abitato o comunque utilizzato;
    - immobili di rilevante impatto ambientale o costruiti su area demaniale o in zona soggetta a vincolo ambientale e paesaggistico ovvero a vincolo idrogeologico ovvero caratterizzato da elevato e persistente rischio sismico;
    - immobili, anche abusivamente occupati, nell'accertata disponibilità diretta o indiretta, anche per interposta persona, di soggetti appartenenti ad organizzazioni camorristiche o assimilate in quanto condannati in via definitiva per i reati di cui all'art. 416 e 416 bis c.p., ovvero comunque utilizzati per attività illecite;
    - immobili in corso di costruzione o allo stato grezzo o non ultimati o non stabilmente abitati o facenti parte di aree anche oggetto di lottizzazione abusiva;
    - immobili adibiti ad attività imprenditoriali o speculative;
    - immobili, anche adibiti ad abitazione, di superficie superiore a mq. 100/120 mq;
    - tutti gli altri immobili che non rientrano nei precedenti criteri.
  8. Una volta eseguita la demolizione, il Settore Urbanistica si attiva per il recupero coattivo delle spese sostenute, in danno ai responsabili degli abusi, da riscuotere mediante ruolo ai sensi del D.L.26.2.1999 n.46 o altra procedura prevista dalla legge.

**ARTICOLO 6**  
**CRITERI DI DETERMINAZIONE DEL PREVALENTE INTERESSE PUBBLICO**



1. Per gli immobili che rientrano nell'elenco di cui al punto b), comma 3, dell'articolo 3, il Settore Urbanistica provvede a formulare una proposta di deliberazione consiliare, da adottarsi ai sensi dell'art. 31, comma 5, del DPR 380/01, con il seguente contenuto:
  - ha ad oggetto una sola costruzione;
  - attesta la sussistenza dei requisiti di cui all'art.4;
  - propone l'ammontare dell'indennità da corrisondersi al Comune per l'eventuale occupazione senza titolo della costruzione, verificatasi a far data dall'immissione del Comune nel possesso della stessa o comunque dalla data di notifica del verbale di accertamento dell'inottemperanza;
  - propone l'ammontare dell'indennità mensile dovuta per l'eventuale protrazione dell'occupazione senza titolo dell'immobile, fino al completamento delle procedure di assegnazione.
  - propone la destinazione da dare all'immobile, opportunamente illustrata dall' ufficio competente, che specifichi le caratteristiche intrinseche che consentono di prevederne l'utilizzo pubblico, motivata con l'esistenza di rilevanti interessi pubblici al suo mantenimento ed all'assenza di contrasto con rilevanti interessi urbanistici o ambientali;
2. La determinazione dell'indennità di occupazione senza titolo, da notificarsi a coloro che hanno il pieno possesso degli immobili, come risultanti dagli accertamenti della Polizia Municipale, è determinata, tenendo conto dei vigenti termini prescrizionali, nel seguente modo:
  - a) per immobili ad uso diverso da quello abitativo l'indennità di occupazione per ogni mese di permanenza è desunta dalla media dei valori di locazione per la specifica zona riscontrati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) per le destinazioni immobiliari commerciale, terziaria, produttiva, decurtato del 10%, oltre eventuali spese accessorie e gli interessi dovuti fino al saldo.
  - b) per gli immobili ad uso abitativo l'indennità di occupazione, per ogni mese di permanenza sine titolo, è desunta dalla media dei valori di locazione per la specifica zona riscontrati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) decurtato del 20%, oltre eventuali spese accessorie e gli interessi dovuti fino al saldo.
3. La medesima delibera stabilisce la destinazione ad utilizzo pubblico dell'immobile, che nel rispetto di quanto stabilito nell'art.1 comma 65 della Legge Regionale n.5 del 2013, potrà consistere in:
  - a) utilizzo come infrastruttura ad uso collettivo nel rispetto della normativa vigente;
  - b) assegnazione in locazione per uso abitativo di edilizia residenziale pubblica;
  - c) assegnazione in locazione per uso abitativo di edilizia residenziale sociale;
  - d) assegnazione in locazione per uso diverso da quello abitativo, secondo programmi di valorizzazione immobiliare
  - f) dismissione mediante collocamento sul mercato.
4. Nel caso di acquisizione di fabbricati ad uso diverso da quello abitativo, il prevalente interesse pubblico è dato dalla valutazione della possibilità di utilizzare o trasformare gli stessi, attraverso programmi di valorizzazione immobiliare, in edifici pubblici (sede di protezione civile, sedi distaccate di altri Enti, deposito automezzi comunali, ecc...) ovvero in qualunque altra destinazione avente fini pubblici o sociali (circoli ricreativi, strutture sportive, strutture di assistenza ai disabili, ecc....).
5. Nel caso di utilizzazione ad uso residenziale il Consiglio Comunale può destinare l'immobile per edilizia economica e popolare (ERP) o ad alloggio di edilizia sociale (ERS), tenendo in considerazione che per gli immobili acquisiti ai sensi del comma 5 dell'art.31 del DPR 380 del 2001, la differenza tra le due tipologie è data essenzialmente dalla differente normativa ad essi applicabile relativamente ai criteri di assegnazione ed ai canoni di locazione da applicare agli stessi.
6. Successivamente alla deliberazione avente ad oggetto il mantenimento dell'immobile e la sua trasformazione in ERP o ERS ed in presenza di un congruo numero di alloggi, si procederà all'emissione di un Bando Pubblico per l'assegnazione di detti alloggi secondo i criteri stabiliti nei successivi articoli 9 e 10.

#### **ARTICOLO 7**

#### **GESTIONE DEGLI IMMOBILI ACQUISITI DESTINATI ALL'UTILIZZO PUBBLICO**

1. La gestione degli immobili acquisiti e destinati ad uso pubblico con delibera di Consiglio Comunale è assicurata dal Settore Patrimonio.



2. Il Settore Patrimonio provvede a notificare la richiesta di indennità di occupazione senza titolo, da calcolarsi sulla scorta dei parametri di cui all'art. 6 comma 2 e nel rispetto della vigente normativa in materia di termini prescrizionali, a coloro che hanno il pieno possesso degli immobili, come risultanti dagli accertamenti della Polizia Municipale, sulla base di quanto deliberato dal Consiglio Comunale.
3. Per importi superiori ai € 2.500,00 l'indennità di occupazione senza titolo di cui al precedente comma 2 potrà essere rateizzata, previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale. Il pagamento potrà avvenire in sei rate trimestrali, previa stipula di polizza fideiussoria, sottoscritta con primari operatori del settore che dovrà essere preventivamente sottoposta ad accettazione da parte dell'Amministrazione Comunale che deciderà secondo il suo insindacabile giudizio.
4. Per tutti gli immobili riportati nell'elenco dell'articolo 3 punto b) il Settore Patrimonio attiverà contestualmente le procedure di sgombero, che potranno essere sospese solo laddove ricorrano le ipotesi previste dal successivo articolo 8.
5. Nelle more del completamento della procedura di assegnazione definitiva dell'immobile ed in presenza del ricorrere delle condizioni per la sospensione dallo sgombero, il Settore Patrimonio provvede a richiedere e notificare agli occupanti, l'indennità mensile dovuta per l'eventuale protrazione dell'occupazione dell'immobile, per il tempo strettamente necessario al completamento delle procedure di assegnazione definitiva.
6. Il calcolo della indennità mensile è fatto in analogia a quello dell'indennità di cui al punto b) comma 2 dell'art.6. Il mancato pagamento dell'indennità di cui al comma 2 o il mancato pagamento anche di una sola delle rate dell'indennità mensile comporta l'immediata attivazione delle procedure di rilascio dell'immobile, come previste per legge.

#### **ARTICOLO 8** **CONDIZIONI PER LA SOSPENSIONE DALLO SGOMBERO**

1. Con specifico riferimento agli immobili ad uso residenziale occupati da nuclei familiari al momento dell'immissione in possesso da parte del Comune, lo sgombero degli stessi potrà essere sospeso solo nel caso in cui l'occupante, il coniuge nonché i figli e gli ascendenti, in entrambi i casi conviventi, dimostrino:
  - di non essere, ciascuno di essi, titolare di diritto di proprietà, di nuda proprietà, di usufrutto e di abitazione di un alloggio, nonché avere disponibilità dello stesso, ubicato in qualsiasi località che sia adeguato alle esigenze del proprio nucleo familiare;
  - di non essere, ciascuno di essi, titolare di diritti di cui al punto precedente su uno o più alloggi in qualsiasi località la cui rendita catastale complessiva è uguale o superiore a quella media di un alloggio di edilizia residenziale pubblica ubicato nell'ambito della Provincia di Napoli.
2. In tal caso entro il termine di 7 giorni dalla data di avvio delle operazioni di immissione in possesso del Comune di Marano di Napoli, la parte dovrà produrre specifica istanza contenente:
  - a) richiesta di sospensione dell'ordine di sgombero dell'immobile con contestuale presa d'atto ed accettazione che l'eventuale accoglimento dell'istanza comporterà la assegnazione temporanea dell'immobile e il pagamento dell'indennità di occupazione che sarà determinata dal Comune;
  - b) dichiarazione sostitutiva di atto notorio con l'indicazione della composizione del nucleo familiare occupante l'immobile;
  - c) specifica dichiarazione sostitutiva di atto notorio con la quale attesti di non essere proprietaria, in uno ai componenti del proprio nucleo familiare, di altra abitazione;
  - d) dichiarazione di assumere l'onere di produrre a propria cura e spese entro e non oltre il termine di 30 giorni dal ricevimento della comunicazione di accoglimento dell'istanza tutta la documentazione tecnica attestante le condizioni di idoneità statica dell'immobile ed il possesso dei requisiti in materia di sicurezza relativamente agli impianti e tutta la documentazione occorrente per il rilascio della certificazione di agibilità dell'immobile secondo quanto prescritto dalla normativa vigente;
  - e) dichiarazione di accettazione dell'indennità di occupazione *sine titolo* che sarà determinata dal Comune ai sensi del presente Regolamento;
  - f) eventuale richiesta di rateizzazione della indennità di occupazione *sine titolo*;



- g) dichiarazione sostitutiva di atto notorio con la quale si attesti per tutti i componenti del nucleo familiare conviventi:
- di avere la capacità di contrattare con la P.A. ed in particolare non avere subito, negli ultimi 5 anni, dalla presentazione della domanda di assegnazione, condanne penali che comportino la perdita o sospensione di tale capacità;
  - di non trovarsi nella condizione prevista dall'art.9, comma 2 del D.Lgs 231/2001 (divieto di contrattare con la P.A.);
  - che nei propri confronti non è pendente procedimento per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui all'art.6 del D.Lgs n.159/2011 o di una delle cause previste dall'art. 67 del medesimo decreto;
  - la mancanza di estensione nei propri confronti, negli ultimi 5 anni, degli effetti delle misure di prevenzione della sorveglianza di cui all'art. 6 del D.Lgs n.159/2011 irrogate nei confronti di un proprio convivente;
3. Entro 15 giorni dalla ricezione dell'istanza il Settore Patrimonio completa l'istruttoria della stessa, notificando all'istante l'esito. In caso di esito favorevole, entro 30 giorni dalla notifica l'istante dovrà presentare al Comune:
- tutta la documentazione tecnica di cui al punto d) del comma 2;
  - estremi di pagamento dell'indennità di occupazione *sine titulo* o in caso di rateizzazione estremi di pagamento della prima rata.
- In caso di esito sfavorevole, si rende applicabile l'art. 10 bis della Legge 241/1990.
4. Entro 30 giorni dalla ricezione della documentazione di cui al comma precedente, il Dirigente del Settore Patrimonio con proprio provvedimento autorizza l'assegnazione provvisoria dell'immobile, che sarà valida fino all'assegnazione definitiva dell'alloggio a seguito di esperimento di Bando Pubblico, con l'obbligo, al verificarsi di tale condizione, di lasciare libero l'immobile da persone e cose. Con il medesimo provvedimento dirigenziale si provvederà a richiedere l'indennità di occupazione mensile, con recupero delle somme dovute a partire dalla data di immissione in possesso da parte del Comune o dalla data di notifica del verbale di accertamento di inottemperanza.
5. In caso di rigetto dell'istanza di cui al comma 1 il Settore Patrimonio procederà ad attivare senza indugio lo sgombero dell'immobile con il supporto del Comando Polizia Municipale.

#### **ARTICOLO 9**

#### **IMMOBILI DESTINATI ALL'USO ABITATIVO COME EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA**

1. Gli alloggi destinati ad edilizia residenziale pubblica potranno essere assegnati a soggetti in possesso dei requisiti di cui all'articolo 2 della legge regionale n.18 del 02.07.1997, previa procedura ad evidenza pubblica.
2. I requisiti sopraindicati devono essere posseduti dal richiedente e dagli altri componenti conviventi il nucleo familiare, alla data della stipula del contratto di locazione e in occasione di ogni rinnovo contrattuale.
3. Alle procedure per l'assegnazione degli alloggi si applicano in quanto compatibili le disposizioni contenute dagli articoli 4, 7, 14, 19 e 20 della L.R. n.18/97.
4. Il canone di locazione degli alloggi è determinato secondo le disposizioni di cui alla L.R. Campania n.19 del 14.08.1997 in quanto compatibili. La morosità relativa a tre mensilità comporta l'immediata attivazione delle procedure di rilascio previste per legge.

#### **ARTICOLO 10**

#### **IMMOBILI DESTINATI ALL'USO ABITATIVO COME EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE**

1. Gli alloggi destinati ad edilizia residenziale sociale potranno essere assegnati previa procedura ad evidenza pubblica, dando precedenza a coloro che al tempo dell'acquisizione occupavano il cespite, previa verifica che gli stessi non dispongono di altra idonea soluzione abitativa, ai sensi dell'art. 1 comma 65 della Legge Regionale n.5 del 2013 .



2. Nell'ambito delle procedure di assegnazione con procedura ad evidenza pubblica disciplinate dal presente articolo, il Comune può riservare una quota di alloggi non superiore al 40%, per soggetti che appartengono alle seguenti categorie:
  - soggetti sottoposti a procedure esecutive di sfratto;
  - soggetti che siano o abbiano nel proprio nucleo familiare persone ultrasessantacinquenni, malati terminali o portatori di handicap con invalidità superiore al 66% o figli fiscalmente a carico;
  - giovani coppie che contraggono matrimonio in un periodo compreso tra i 18 mesi antecedenti e i diciotto mesi successivi alla data del contratto di locazione;
  - famiglie monoparentali composte da un solo genitore, nella situazione di celibe/nubile, separato secondo legge, divorziato o vedovo, con almeno un figlio a carico;
  - soggetti sottoposti a procedure di rilascio esecutive per fine locazione;
  - immigrati regolari;
  - soggetti che risiedono legittimamente in baracche e container e che hanno partecipato a precedenti bandi speciali ERP e che sono stati esclusi dalla partecipazione per superamento del reddito.
3. Possono accedere agli alloggi di cui al presente articolo i soggetti in possesso dei requisiti descritti all'articolo 4 delle Linee Guida per l'ERS della Regione Campania approvate con delibera di Giunta Regionale della Campania n.572 del 22 luglio 2010.
4. Il criterio per la determinazione del canone di locazione degli alloggi sociali è quello del canone concertato previsto dagli accordi territoriali di cui all'articolo 2, comma 3, della legge 431/98 ai quali applicare una riduzione del 20%.
5. Per gli ulteriori aspetti attinenti il canone si fa riferimento all'accordo definito in sede locale ai sensi della legge 9 dicembre 1998, n. 431.
6. Il canone di locazione sarà aggiornato anno per anno, in ragione del 75% della variazione in aumento, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo, per le famiglie di operai ed impiegati intervenuta l'anno precedente.
7. La morosità relativa a tre mensilità comporta l'immediata attivazione delle procedure di rilascio previste per legge.

#### **ARTICOLO 11** **IMMOBILI AD USO DIVERSO DA QUELLO ABITATIVO**

1. L'assegnazione in locazione degli immobili di cui all'art. 6, comma 3, lettera d) avviene mediante procedura ad evidenza pubblica, esperita con il criterio del prezzo più alto.
2. Il canone di locazione a base d'asta di ciascun immobile è stabilito tenendo conto degli importi di canoni di locazione rilevati, nella zona di interesse dall'Osservatorio del mercato immobiliare (O.M.I.) dell'agenzia del territorio.
3. Ai contratti di locazione si applicano le disposizioni contenute nel titolo I, capo II della legge 27.07.1978, n. 392.

#### **ARTICOLO 12** **IMMOBILI SOGGETTI A DISMISSIONE**

1. La dismissione degli immobili di cui all'articolo 6, comma 3, lettera f) avviene mediante procedure ad evidenza pubblica, esperite con il criterio del prezzo più alto.
2. L'importo a base d'asta, stimato in euro per metro, non può essere inferiore al doppio del prezzo fissato per gli alloggi di edilizia residenziale pubblica e deve comunque tenere conto dei valori minimi di mercato desumibili dall'osservatorio del mercato immobiliare (O.M.I.) per immobili della stessa tipologia.

#### **ARTICOLO 13** **PUBBLICITA'**

1. Gli avvisi e i bandi con i quali vengono indette le procedure ad evidenza pubblica di cui al presente regolamento e tutti gli atti successivi sono pubblicati sul sito internet del Comune.



2. L'amministrazione può individuare di volta in volta ulteriori forme di pubblicità al fine di favorire la più ampia partecipazione alle procedure di cui al comma 1.

**ARTICOLO 14**  
**DISPOSIZIONI FINALI**

1. Gli immobili locati ad uso abitativo, ovvero quelli locati ad uso diverso da quello abitativo non possono essere oggetto di cessione, a qualsiasi titolo, anche soltanto in via temporanea, in favore di terzi. La violazione di tale divieto comporta:
  - per gli immobili oggetto di occupazione, l'immediato rilascio dello stesso;
  - negli altri casi, la risoluzione contrattuale







# Città di Marano di Napoli

Provincia di Napoli

h  
h

## SI ATTESTA

Che il presente atto è stato pubblicato all'Albo Pretorio "ON LINE" in data ... 20/10/2017



Il Dirigente Area Amministrativa  
-dr. Luigi De Biase -

Divenuta esecutiva per scadenza dei termini il .....

Il Dirigente Area Amministrativa  
-dr. Luigi De Biase -

Per copia conforme all'originale.....

Il Presente atto viene assegnato all'ufficio .....