



# CITTÀ DI BAGHERIA

Provincia di Palermo

## COPIA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 53 del Registro DATA: 16 -06- 2017	Oggetto: - Regolamento sugli immobili abusivi acquisiti al patrimonio comunale ai sensi dell'art 31 del D.P.R. 380/01 - Approvazione
--	--

L'anno **DUEMILADICIASETTE**, il giorno **SEDICI** del mese di **GIUGNO**, dalle ore **12:50**, nel Palazzo di Città, si è riunito il Consiglio Comunale in seduta straordinaria e in adunanza pubblica e di prosecuzione, per trattare gli argomenti posti all'ordine del giorno di cui alla **determinazione** del Presidente del Consiglio comunale **n.38843 dell' 08 giugno 2017**, ritualmente notificata a tutti i Consiglieri Comunali ed in prosecuzione della seduta del 15 giugno 2017.

Consiglieri assegnati al Comune n° 30  
Consiglieri in carica n° 30

Il Presidente dispone l'appello nominale, da cui risulta quanto segue:

N.ro	CONSIGLIERI	Pres.	Ass.	N.ro	CONSIGLIERI	Pres.	Ass.
1	TRIPOLI FILIPPO MARIA	X		16	SCARDINA VALENTINA	X	
2	AIELLO PIETRO	X		17	VELLA MADDALENA	X	
3	DI STEFANO DOMENICO	X		18	AIELLO ALBA ELENA	X	
4	AMOROSO PAOLO	X		19	CIRANO MASSIMO		X
5	RIZZO MICHELE	X		20	CHIELLO GIUSEPPINA	X	
6	TORNATORE EMANUELE	X		21	AIELLO ROMINA	X	
7	GARGANO CARMELO		X	22	FINOCCHIARO CAMILLO		X
8	LO GALBO MAURIZIO	X		23	VENTIMIGLIA MARIANO		X
9	D'AGATI BIAGIO	X		24	D'ANNA FRANCESCO	X	
10	BARONE ANGELO	X		25	GIULIANA SERGIO	X	
11	GIAMMANCO ROSARIO	X		26	BELLANTE VINCENZO		X
12	CLEMENTE CLAUDIA	X		27	BAIAMONTE GAETANO	X	
13	MAGGIORE MARCO	X		28	PALADINO FRANCESCO	X	
14	GIAMMARRESI GIUSEPPE	X		29	COFFARO MARCO GIUSEPPE	X	
15	CANGIALOSI GIUSEPPE	X		30	ROTOLO FILIPPO	X	

Consiglieri presenti n.25

Consiglieri assenti n.05

Risultato legale il numero degli intervenuti, assume la Presidenza il presidente Marco Maggiore  
Assiste il Vice segretario generale dott. Costantino Di Salvo.

Il Sindaco Dott. Patrizio Cinque sottopone all'approvazione del Consiglio comunale la seguente bozza di regolamento approvata dalla Giunta Comunale con atto n. 129 del 18.05.2017

#### **Premesso che**

- L'Amministrazione Comunale in relazione alla necessità di definire i criteri per la gestione dei beni immobili acquisiti al Patrimonio Comunale in conseguenza del così diffuso fenomeno dell'abusivismo edilizio, intende, per quei casi ove sia possibile, soddisfare i bisogni di edilizia residenziale e i bisogni di insediamenti produttivi finalizzati a produrre economia e occupazione, ricorrendo alla locazione e alla concessione degli stessi beni;
- È necessario che lo strumento per l'utilizzo dei suddetti beni sia ispirato a principi di equità sociale e redditività dei beni acquisiti al Patrimonio Comunale;

#### **Considerato che**

- Ai sensi del comma 3 dell'art. 31 del D.P.R. 380/01, *"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. L'area acquisita non può comunque essere superiore a dieci volte la complessiva superficie utile abusivamente costruita"*.
- Per i manufatti e le opere abusive, laddove sia stata accertata l'inottemperanza all'ingiunzione di demolizione, e, pertanto, già acquisiti al patrimonio del Comune, il comma 5 del richiamato articolo 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 o ambientali"*.
- Il Consiglio comunale pertanto, ha facoltà, qualora l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici o ambientali, di determinarsi per il mantenimento della stessa ravvisandone l'esistenza di prevalenti interessi pubblici.

#### **Tenuto conto**

- Delle attuali disagiate condizioni economiche e sociali della Città di Bagheria - si richiamano al riguardo le norme che disciplinano l'edilizia economica e popolare, L. 167/62, art. 51 L. 865/1971 e L. 247/74, che secondo la giurisprudenza, sono ispirate a un interesse pubblico, anzi di ordine pubblico, in quanto volte a individuare l'esistenza del bisogno abitativo e a graduarlo nell'ambito degli aspiranti assegnatari -;
- Delle norme che disciplinano le attività e gli impianti produttivi - l'art. 27 della c.d legge sulla casa n. 865 del 1971, al fine di consentire ai Comuni di acquisire aree per insediamenti di carattere industriale, artigianale, commerciale e turistico nell'ambito delle zone all'uopo destinate dallo strumento urbanistico generale, ha introdotto il Piano delle aree da destinare ad insediamenti produttivi (P.I.P.) quale strumento facoltativo di pianificazione territoriale, il DPR 447/98 -;
- Che, per quanto sopra, la presente bozza di regolamento riconosce tra gli interessi pubblici, non soltanto i servizi e le attrezzature pubbliche propriamente dette, ma anche le destinazioni a edilizia residenziale pubblica necessaria a soddisfare il fabbisogno nel territorio e quelle di tipo produttivo che possono contribuire all'economia nel sistema urbano e territoriale, escludendo i casi per i quali il Consiglio comunale ha impresso una specifica destinazione d'uso di servizio e/o attrezzatura pubblica cui il bene dovrà essere destinato;
- Che la presente bozza di regolamento mira a disciplinare tutti gli altri casi possibili, e cioè:
  - a) Le aree residue dalle demolizioni delle opere abusive, nei casi in cui queste siano state eseguite per legge o per decisione del Consiglio comunale;
  - b) Le opere edilizie residenziali pubbliche, da dare in locazione o in proprietà;
  - c) Le opere edilizie relative a insediamenti produttivi, da dare in locazione o in proprietà;

#### **Considerato che**

- La bozza di regolamento, che qui si presenta, prevede che i suddetti beni, a uso abitativo e non, e le loro pertinenze, acquisiti come detto sopra, al Patrimonio del Comune di Bagheria, a norma dell'art. 31 (ex art. 7 della L. 47/1985) del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", ivi comprese le aree libere residue dalla demolizione di opere abusive, possono essere dismessi e/o

- alienati;
- I beni immobili di cui sopra devono essere stati oggetto di accertamento d'inottemperanza, di cui al comma 3 dell'art. 31 del D.P.R. 380/01;
  - La presente bozza di regolamento prevede che, ai sensi della stessa norma, il Consiglio Comunale, nell'ambito dei pronunciamenti sugli immobili abusivi acquisiti al patrimonio comunale, sempre che gli stessi non contrastino con rilevanti interessi urbanistici o ambientali, può dichiarare l'esistenza di prevalenti interessi pubblici secondo le seguenti tipologie:
    - a) *Destinazione a un particolare servizio o attrezzatura pubblica necessaria e/o di prevalente interesse comune;*
    - b) *Destinazione a edilizia residenziale pubblica, da concedere in locazione o da cedere in proprietà;*
    - c) *Destinazione a specifica attività produttiva, da concedere in locazione o da cedere in proprietà;*
  - ovvero, nel caso in cui il Consiglio non riconosca per quelle opere, alcun interesse pubblico, l'immobile sarà demolito.

Per quanto sopra

#### PROPONE AL CONSIGLIO COMUNALE

1. Di approvare la bozza di "Regolamento sugli immobili abusivi acquisiti al Patrimonio comunale ai sensi dell'art. 31 del DPR 380/01. Fissazione di criteri oggettivi per la determinazione del prevalente interesse pubblico", che la Giunta Comunale ha deliberato con atto n°129 del 18.05.2017;

Il responsabile della Direzione VII  
f.to Antonina Di Leonardo

Il Sindaco  
f.to Patrizio Cinque

#### Pareri tecnici di competenza

Il Responsabile della Direzione VII esprime in merito ai sensi e per gli effetti dell'art.12 L.R. n. 30/2000, parere favorevole in ordine alla regolarità della proposta di deliberazione in oggetto

Data \_\_\_\_\_

Il responsabile della Direzione VII  
f.to Antonina Di Leonardo

Il Responsabile della Direzione VII attesta che la presente proposta non comporta alcun impegno di spesa, e non necessita altresì di parere in merito alla regolarità contabile"

Data \_\_\_\_\_

Il responsabile della Direzione VII  
f.to Antonina Di Leonardo



**CITTÀ DI BAGHERIA**  
**PROVINCIA DI PALERMO**

**Deliberazione della Giunta Municipale**

DELIBERAZIONE N. 129 del 18/05/2017 ORE 17.00

**OGGETTO:** Approvazione bozza "Regolamento sugli immobili abusivi acquisiti al Patrimonio Comunale ai sensi dell'art. 31 del Dpr 380/01".

**INTERVENUTI**

Presidente: \_\_\_\_\_

Componenti: \_\_\_\_\_

	P.	A.	FIRMA	
Cinque Patrizio	X		SINDACO - PRESIDENTE <i>Patrizio Cinque</i>	Impegno provvisorio della Spesa Da parte dell'ufficio Ragioneria Li. _____ Dirigente SS.FF. _____
Atanasio Fabio	X		Vice Sindaco <i>Fabio Atanasio</i>	Impegno definitivo ed attestato di disponibilità della Ragioneria Esercizio _____ Cap. _____ Interv. _____
Aiello Romina	X		Assessore <i>Romina Aiello</i>	_____
Maggiore Maria Laura	X		Assessore <i>Maria Laura Maggiore</i>	Disponibilità € _____ Li. _____ Dirigente SS.FF. _____
Tomasello Alessandro		X	Assessore <i>Alessandro Tomasello</i>	Osservazioni della Segreteria: _____ _____
Puleo Maria		X	Assessore <i>Maria Puleo</i>	Li. _____ Il Segr. G.le _____
Baiamonte Gaetano	X		Assessore <i>Gaetano Baiamonte</i>	_____

L'Assessore proponente \_\_\_\_\_

Il Responsabile della Direzione VII \_\_\_\_\_

Il Segretario Generale \_\_\_\_\_

**IL SEGRETARIO GENERALE**

*Dott. Alessi Eugenio*

Il Sindaco - Pres. con la partecipazione del Segretario Generale  
 accertato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta.

Il Sindaco con la collaborazione del Responsabile della Direzione VII sottopone il seguente

**DOCUMENTO ISTRUTTORIO** prot. 33511 del 18/05/2017

**Premesso che**

- L'Amministrazione Comunale in relazione alla necessità di definire i criteri per la gestione dei beni immobili acquisiti al Patrimonio Comunale in conseguenza del così diffuso fenomeno dell'abusivismo edilizio, intende, per quei casi ove sia possibile, soddisfare i bisogni di edilizia residenziale e i bisogni di insediamenti produttivi finalizzati a produrre economia e occupazione, ricorrendo alla locazione e alla concessione degli stessi beni;
- È necessario che lo strumento per l'utilizzo dei suddetti beni sia ispirato a principi di equità sociale e redditività dei beni acquisiti al Patrimonio Comunale;

**Considerato che**

- Ai sensi del comma 3 dell'art. 31 del D.P.R. 380/01, *"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. L'area acquisita non può comunque essere superiore a dieci volte la complessiva superficie utile abusivamente costruita"*.
- Per i manufatti e le opere abusive, laddove sia stata accertata l'inottemperanza all'ingiunzione di demolizione, e, pertanto, già acquisiti al patrimonio del Comune, il comma 5 del richiamato articolo 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 o ambientali"*.
- Il Consiglio comunale pertanto, ha facoltà, qualora *l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici o ambientali*, di determinarsi per il mantenimento della stessa ravvisandone l'esistenza di prevalenti interessi pubblici.

**Tenuto conto**

- Delle attuali disagiate condizioni economiche e sociali della Città di Bagheria - si richiamano al riguardo le norme che disciplinano l'edilizia economica e popolare, L. 167/62, art. 51 L. 865/1971 e L. 247/74, che secondo la giurisprudenza, sono ispirate a un interesse pubblico, anzi di ordine pubblico, in quanto volte a individuare l'esistenza del bisogno abitativo e a graduarlo nell'ambito degli aspiranti assegnatari;
- Delle norme che disciplinano le attività e gli impianti produttivi - l'art. 27 della c.d legge sulla casa n. 865 del 1971, al fine di consentire ai Comuni di acquisire aree per insediamenti di carattere industriale, artigianale, commerciale e turistico nell'ambito delle zone all'uopo destinate dallo strumento urbanistico generale, ha introdotto il Piano delle aree da destinare ad insediamenti produttivi (P.I.P.) quale strumento facoltativo di pianificazione territoriale, il DPR 447/98 -;
- Che, per quanto sopra, la presente bozza di regolamento riconosce tra gli interessi pubblici, non soltanto i servizi e le attrezzature pubbliche propriamente dette, ma anche le destinazioni a edilizia residenziale pubblica necessaria a soddisfare il fabbisogno nel territorio e quelle di tipo produttivo che possono contribuire all'economia nel sistema urbano e territoriale, escludendo i casi per i quali il Consiglio comunale ha impresso una specifica destinazione d'uso di servizio e/o attrezzatura pubblica cui il bene dovrà essere destinato;
- Che la presente bozza di regolamento mira a disciplinare tutti gli altri casi possibili, e cioè:
  - a) Le aree residue dalle demolizioni delle opere abusive, nei casi in cui queste siano state eseguite per legge o per decisione del Consiglio comunale;
  - b) Le opere edilizie residenziali pubbliche, da dare in locazione o in proprietà;

- c) Le opere edilizie relative a insediamenti produttivi, da dare in locazione o in proprietà;

**Considerato che**

- La bozza di regolamento, che qui si presenta, prevede che i suddetti beni, a uso abitativo e non, e le loro pertinenze, acquisiti come detto sopra, al Patrimonio del Comune di Bagheria, a norma dell'art. 31 (ex art. 7 della L. 47/1985) del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", ivi comprese le aree libere residue dalla demolizione di opere abusive, possono essere dismessi e/o alienati;
- I beni immobili di cui sopra devono essere stati oggetto di accertamento d'inottemperanza, di cui al comma 3 dell'art. 31 del D.P.R. 380/01;
- La presente bozza di regolamento prevede che, ai sensi della stessa norma, il Consiglio Comunale, nell'ambito dei pronunciamenti sugli immobili abusivi acquisiti al patrimonio comunale, sempre che gli stessi non contrastino con rilevanti interessi urbanistici o ambientali, può dichiarare l'esistenza di prevalenti interessi pubblici secondo le seguenti tipologie:
  - a) Destinazione a un particolare servizio o attrezzatura pubblica necessaria e/o di prevalente interesse comune;
  - b) Destinazione a edilizia residenziale pubblica, da concedere in locazione o da cedere in proprietà;
  - c) Destinazione a specifica attività produttiva, da concedere in locazione o da cedere in proprietà;
- ovvero, nel caso in cui il Consiglio non riconosca per quelle opere, alcun interesse pubblico, può decidere per la demolizione.

Tutto quanto fin qui premesso

**PROPONE ALLA GIUNTA MUNICIPALE:**

1. Approvare la qui allegata bozza di "Regolamento sugli immobili abusivi acquisiti al Patrimonio Comunale ai sensi dell'art. 31 del DPR. 380/01";
2. Dare atto che la presente bozza di regolamento dovrà essere sottoposta all'approvazione del Consiglio Comunale;
3. Dichiarare la delibera di approvazione della presente proposta urgente ed immediatamente eseguibile, ricorrendone i presupposti di legge.

Data \_\_\_\_\_

**Il responsabile della Direzione VII**

*Dott.ssa Antonina Di Leonardo*

**IL SINDACO**

Dr. Patrizio Cinque

*Patrizio Cinque*

**Pareri tecnici di competenza**

Il Responsabile della Direzione VII esprime in merito ai sensi e per gli effetti dell'art.12 L.R. n. 30/2000, **parere favorevole** in ordine alla regolarità della proposta di deliberazione in oggetto

Data \_\_\_\_\_

Il responsabile della Direzione VII  
(Dott.ssa Antonina Di Leonardo)

Si attesta che la presente proposta non comporta alcun impegno di spesa, e non necessita altresì di parere in merito alla regolarità contabile

Data \_\_\_\_\_

Il responsabile della Direzione VII  
(Dott.ssa Antonina Di Leonardo)

E pertanto

## LA GIUNTA MUNICIPALE

Esaminato il documento istruttorio e la relativa proposta deliberativa prot. n. 7354 del 18/5/2017

Ritenuta la propria competenza in merito;

Visti i pareri di competenza espressi in merito;

Con votazione unanime e palese

### DELIBERA

1. Approvare la bozza di "*Regolamento sugli immobili abusivi acquisiti al Patrimonio Comunale ai sensi dell'art. 31 del Dpr 380/01*";
2. Dare atto che si la presente bozza dovrà essere sottoposta all'approvazione del Consiglio Comunale;
3. Dichiarare la delibera di approvazione della presente proposta urgente ed immediatamente eseguibile, ricorrendone i presupposti di legge.

Ed altresì

## LA GIUNTA MUNICIPALE

Visto il sopradescritto provvedimento

Considerato l'urgenza di provvedere in merito \_\_\_\_\_

Con votazione unanime e palese

### DICHIARA

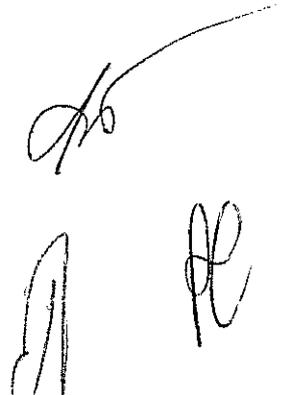
Il presente provvedimento **immediatamente esecutivo.**

14  
2017/05/18

# **COMUNE DI BAGHERIA**

**Città Metropolitana di Palermo**

**Regolamento sugli immobili abusivi acquisiti al  
Patrimonio Comunale ai sensi dell'art. 31 del DPR 380/01.  
Fissazioni di criteri oggettivi per la determinazione  
del prevalente interesse pubblico**

The image shows three handwritten signatures in black ink. The top signature is a large, stylized cursive mark. Below it are two smaller, more compact signatures, one on the left and one on the right.

## PREMESSA

Il presente Regolamento proposto dall'Amministrazione Comunale di Bagheria, definisce criteri più equi per la disciplina dei beni immobili acquisiti al patrimonio comunale, in conseguenza dell'abusivismo edilizio.

È obiettivo primario dell'Amministrazione Comunale la lotta all'abusivismo, il riordino urbanistico e l'affermazione della legalità nella gestione del territorio. Fra gli immobili acquisiti al patrimonio comunale, perché abusivi, sarà possibile riconoscere la sussistenza di "interesse pubblico prevalente" nel caso in cui la conservazione dell'immobile possa essere utile a far fronte alle previsioni, finora non soddisfatte per mancanza di strutture, del PRG per servizi e attrezzature, servizi di interesse generale, nonché di accertate esigenze di strutture da destinare ad attività religiose, assistenziali, sanitarie, sociali, del tempo libero e culturali, amministrative e di pubblici servizi, nascenti da apposito studio qualificato di rigenerazione urbana, nonché per fronteggiare il fabbisogno di edilizia residenziale, compreso il riconoscimento del diritto di abitazione, alla stregua di quanto previsto dall'art.4 della L.R. n.17/94. Presupposto fondamentale per assumere la dichiarazione della sussistenza di "interesse pubblico prevalente", sarà l'accertata coerenza della destinazione degli immobili in questione con le destinazioni d'uso compatibili nelle zone omogenee di PRG o del contesto storico consolidato e riconoscibile dalle tipologie edilizie e riscontrabile attraverso ufficiali aerofotogrammetrie, disponibili presso l'Assessorato Regionale Urbanistica, che documentano il passato. La definizione degli ambiti dove dovranno ricadere i fabbricati da destinare alla domanda di edilizia residenziale è oggetto di apposita perimetrazione, già approntata e costituente parte integrante del presente Regolamento. La perimetrazione degli insediamenti abitativi esistenti avviene seguendo la continuità dell'edificato presente, delimitando anche manufatti ricadenti in zone omogenee di piano non a destinazione residenziale, ma tali che la documentazione storica disponibile in materia urbanistica e l'archivio anagrafico comunale potranno documentare come ricadenti in contesto destinato all'edilizia abitativa, anche se non a carattere esclusivo.

Il presente Regolamento costituisce uno strumento trasparente per la determinazione di criteri oggettivi per l'individuazione del sussistente prevalente interesse pubblico da dichiarare su immobili abusivi, acquisiti al patrimonio comunale ai sensi dell'art.31 del DPR n.380/01.



## Art. 1 – Oggetto del Regolamento

Ai sensi del comma 3 dell'art. 31 del D.P.R. 380/01 *“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. L'area acquisita non può, comunque, essere superiore a dieci volte la complessiva superficie utile abusivamente costruita”*.

Per i manufatti e le opere abusive, laddove sia stata accertata l'inottemperanza all'ingiunzione di demolizione e pertanto, già acquisiti al patrimonio del Comune, il comma 5 del richiamato articolo 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 o ambientali”*.

Pertanto, il Consiglio Comunale ha facoltà di determinare per il mantenimento del bene, ravvisandone l'esistenza di prevalenti interessi pubblici alle previsioni, finora non soddisfatte per mancanza di strutture, del PRG per servizi e attrezzature, servizi di interesse generale, nonché di accertate esigenze di strutture per attività religiose, assistenziali, sanitarie, sociali, del tempo libero e culturali, amministrative e di pubblici servizi, nascenti da apposito studio qualificato di rigenerazione urbana, nonché per fronteggiare il fabbisogno di edilizia residenziale, compreso il riconoscimento del diritto di abitazione, alla stregua di quanto previsto dall'art.4 della L.R. n.17/94.

Tenuto conto delle attuali disagiate condizioni economiche e sociali della città di Bagheria, si richiamano al riguardo le norme che disciplinano l'edilizia economica e popolare, L. 167/62, art. 51 L. 865/1971 e L. 247/74 che, secondo la giurisprudenza, sono ispirate ad un interesse pubblico, in quanto volte a individuare l'esistenza del bisogno abitativo e a graduarlo nell'ambito degli aspiranti assegnatari. Il presente Regolamento riconosce tra gli interessi pubblici, non soltanto i servizi e le attrezzature pubbliche propriamente dette, ma anche le destinazioni a edilizia residenziale pubblica necessaria a soddisfare il fabbisogno nel territorio.

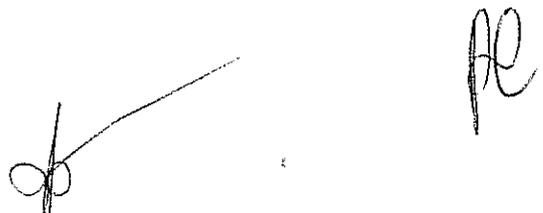
Dunque, escludendo i casi per i quali il Consiglio Comunale ha impresso una specifica destinazione d'uso di servizio e/o attrezzatura pubblica, cui il bene dovrà essere destinato, il presente Regolamento mira a disciplinare tutti gli altri casi possibili, ovvero:

- Le aree residue dalle demolizioni delle opere abusive, nei casi in cui queste siano state eseguite per legge o per decisione del Consiglio Comunale;
- Le opere edilizie residenziali pubbliche, da dare in diritto di abitazione.

Inoltre, i suddetti beni a uso abitativo e non, e le loro pertinenze, acquisiti al patrimonio del Comune di Bagheria a norma dell'art. 31 (ex art. 7 della L. 47/1985) del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, *“Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia”*, possono essere assegnati, come immobili residenziali, col *“diritto di abitazione”*. Le aree libere, residue dalla demolizione di opere abusive, possono essere dismesse e/o alienate, a norma del presente Regolamento.

I beni immobili di cui sopra devono essere stati oggetto di accertamento d'inottemperanza, di cui al comma 3 dell'art. 31 del DPR 380/01.

Ai sensi della presente norma, il Consiglio Comunale, nell'ambito dei pronunciamenti sugli immobili abusivi acquisiti al patrimonio comunale può dichiarare l'esistenza di prevalenti interessi pubblici secondo le seguenti tipologie:

Handwritten signature and initials at the bottom right of the page. The signature appears to be 'P' followed by a long horizontal stroke, and the initials are 'PE'.

a) *Destinazione a un particolare servizio o attrezzatura pubblica necessaria e/o di prevalente interesse comune;*

b) *Destinazione a edilizia residenziale pubblica da concedere in "diritto di abitazione".*

Ovvero, nel caso in cui il Consiglio Comunale non riconosca per quelle opere alcun interesse pubblico, l'immobile sarà demolito.

## **Art. 2 – Principi generali**

Nell'attività di gestione dei beni immobili appartenenti a qualsiasi titolo al Comune, l'Ente locale si ispira ai principi generali di economicità, efficienza, produttività, redditività, riqualificazione della vita, anche attraverso il riordino urbanistico del territorio e interventi di rigenerazione urbana e al miglioramento dei servizi.

Nell'attività di assegnazione dei beni immobili, il Comune di Bagheria si ispira ai principi del "diritto alla casa", che ha rappresentato l'ispirazione della L. 167/72, art. 51 della L. 865/71, L. n.247/74, nonché alle fattispecie contenute nell'art. 4 della L.R. n.17/94, nonché intendendo perseguire gli obiettivi di ridurre il disagio sociale, colmando il fabbisogno residenziale e attuando le politiche di riqualificazione urbana.

Per l'attuazione dei principi di cui ai commi 1 e 2, il Comune procede annualmente alla definizione dei canoni di "diritto di abitazione".

Il presente Regolamento mira, pertanto, a soddisfare i bisogni e le necessità dei cittadini sotto il profilo sociale, mediante un obiettivo utilizzo del patrimonio edilizio abusivo, in armonia coi vincoli territoriali e nel rispetto della trasparenza e dell'imparzialità dell'azione amministrativa. Il tutto esaltando il contributo per il perseguimento della riqualificazione urbana nascente dalla devastazione che gli abusi hanno realizzato nella crescita della città.

## **Art. 3 – Patrimonio: Classificazione**

Il Comune possiede un proprio patrimonio immobiliare, attribuito secondo i principi generali stabiliti dalla legge dello Stato.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 119 della Costituzione, il Patrimonio del Comune è strumentale a garantire l'autonomia finanziaria dell'Ente.

Gli immobili di proprietà comunale saranno prioritariamente utilizzati per il conseguimento delle finalità istituzionali dell'Ente.

I beni trasferiti al Comune a titolo gratuito, in forza di norme speciali statali e regionali, sono amministrati secondo le specifiche disposizioni di legge. Per quanto non diversamente previsto, si applicano le norme del presente Regolamento.

I beni immobili sono classificati in base alla normativa vigente in:

- Beni soggetti al regime giuridico del Demanio Pubblico, ai sensi dell'art. 824 del Codice Civile;
- Beni patrimoniali indisponibili;
- Beni patrimoniali disponibili.

L'Amministrazione Comunale, per mezzo degli uffici del patrimonio competenti, effettua ogni anno una ricognizione e un aggiornamento dell'inventario dei beni demaniali, patrimoniali indisponibili e patrimoniali disponibili, secondo le normative vigenti in materia.



Ciascun bene immobile appartenente a una delle categorie sopra citate può, con specifico provvedimento deliberativo comunale, trasferirsi da una categoria di appartenenza a un'altra, sulla base dell'effettiva destinazione d'uso, a eccezione dei casi esclusi per legge.

#### **Art. 4 - Immobili abusivi acquisiti al patrimonio**

Gli immobili abusivi acquisiti al patrimonio del Comune, di cui al precedente art.1, possono distinguersi in tre tipologie:

- a. Aree libere residue dalla demolizione di opere abusive preesistenti;
- b. Fabbricati abusivi con destinazione diversa da quella abitativa, singoli, con o senza area di pertinenza, o facenti parte di un condominio, per i quali il Consiglio Comunale abbia deliberato il mantenimento per soddisfare determinati interessi pubblici;
- c. Fabbricati abusivi con destinazione abitativa, singoli, con o senza area di pertinenza, o facenti parte di un condominio, per i quali il Consiglio Comunale abbia deliberato il mantenimento ai fini di destinarli a edilizia residenziale pubblica.

#### **Art. 5 - Aree libere residue dalla demolizione**

Le aree libere di cui al punto a dell'articolo 4, nelle quali sia stata demolita l'opera abusiva, previa verifica degli uffici competenti, al fine di accertarne il possesso delle idonee caratteristiche di dimensioni, forma geometrica, ubicazione e accessibilità, per un congruo utilizzo pubblico, saranno utilizzate dal Comune come verde pubblico, verde attrezzato, parcheggio, o altra destinazione pubblica anche di tipo produttivo, con deliberazione della Giunta Municipale.

Nel caso che, dalla verifica degli uffici non si rilevi il possesso di idonee caratteristiche all'uso, di cui al comma precedente, tali aree potranno farsi rientrare nel "*Piano delle alienazioni e valorizzazioni del Patrimonio comunale*" e, a tal fine, andranno a far parte del Patrimonio disponibile per essere alienati previo pubblico avviso. La valutazione di stima economica delle aree avverrà sulla base dei valori di mercato di aree aventi simili caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

I relativi introiti sono vincolati per la realizzazione di interventi di riqualificazione urbana.

#### **Art. 6 - Fabbricati abusivi con destinazione diversa da quella abitativa**

I fabbricati abusivi di cui al punto b del precedente art. 4, aventi destinazione diversa da quella abitativa, singoli, con o senza area di pertinenza, o facenti parte di un condominio, per i quali il Consiglio Comunale ne abbia deliberato il mantenimento, al fine di destinarli a previsioni del PRG a tutt'ora non soddisfatte per servizi e attrezzature, servizi di interesse generale, nonché di accertate esigenze di strutture per attività religiose, assistenziali, sanitarie, sociali, del tempo libero e culturali, amministrative e di pubblici servizi, rientrano nel patrimonio indisponibile del Comune e possono essere mantenuti solo per realizzare funzioni e servizi per la comunità. Al venir meno di tali funzioni l'immobile, trascorsi infruttuosamente cinque anni, si dovrà demolire, a meno del ripristino del riuso per le finalità pubbliche per cui era stato conservato.

#### **Art. 7 - Fabbricati abusivi con destinazione abitativa. Concessione del Diritto di abitazione**

PL

PL

Per i fabbricati abusivi di cui al punto c del precedente art. 4, aventi destinazione abitativa, singoli, con o senza area di pertinenza, o facenti parte di un condominio, per i quali il Consiglio Comunale abbia deliberato il mantenimento per soddisfare il fabbisogno di edilizia residenziale pubblica, qualora il fabbricato risulti adibito a dimora abituale e principale del responsabile dell'abuso e del suo nucleo familiare, intendendosi anche quelle dei parenti in linea retta celibi o nubili, sposati o conviventi more uxorio, occupanti unità immobiliari autonome dello stesso fabbricato, il sindaco, dopo l'acquisizione dell'immobile al patrimonio comunale, ai sensi dell'art. 7, comma 5, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, su richiesta del responsabile dell'abuso, a seguito dell'Avviso prodotto dall'approvazione del presente Regolamento, può concedere il "diritto di abitazione" sull'immobile al richiedente, al responsabile dell'abuso e ai componenti del suo nucleo familiare, nonché ai figli (parenti in linea retta), sposati o coppie di fatto, occupanti unità immobiliari autonome dello stesso fabbricato, nei limiti e con i contenuti di cui agli articoli 1022, 1023, 1024 e 1025 del codice civile.

L'accertamento delle condizioni previste per la concessione del "diritto di abitazione" è effettuato dalla commissione di cui all'articolo 18 della legge regionale 25 marzo 1986, n. 15, alla quale le relative istanze sono trasmesse dagli uffici comunali, entro trenta giorni dal ricevimento.

Il "diritto di abitazione" viene concesso con provvedimento del Sindaco, entro il termine di trenta giorni dalla ricezione del provvedimento favorevole della commissione, di cui al precedente capoverso.

In caso di presentazione di più istanze di locazione gravanti sulla medesima unità abitativa immobiliare gli uffici procederanno alla formazione di una graduatoria che, tenendo conto del diritto di precedenza nell'assegnazione di cui al comma 2 del presente articolo, verrà realizzata in base al seguente punteggio:

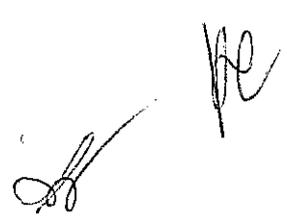
1. Chi aveva o ha ricevuto in eredità proprietà dell'area su cui è realizzata l'opera abusiva e/o il legittimo possesso: PUNTI 10
2. Per ogni componente del nucleo familiare: PUNTI 1 (fino ad un massimo di 5)
3. Per la presenza nel nucleo familiare di un soggetto portatore di handicap avente la certificazione ai sensi dell'art. 3 comma 3 della legge 104/1992: PUNTI 2.
4. A chi risiede da più di dieci anni nel Comune di Bagheria: PUNTI 2 per ogni ulteriore anno fino ad un massimo di 20 punti.

In caso di parità di punteggio, in assenza del diritto di precedenza di cui al comma 2 si procederà mediante sorteggio pubblico.

Sono, in ogni caso, a carico del concessionario le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile concesso in abitazione, nonché le spese per l'eventuale adeguamento sismico e l'eventuale completamento ai sensi del regolamento di edilizia comunale. Gli interventi di completamento e di recupero estetico dell'immobile devono essere fissati nell'atto di concessione, su parere dell'ufficio.

Ovvero, gli immobili per i quali il Consiglio Comunale abbia deliberato il mantenimento per soddisfare il fabbisogno di edilizia residenziale pubblica sarà possibile concederli in "diritto di abitazione", come previsto dalla circolare ARTA n. 3/2011 del 10.05.2011, mediante avviso pubblico, a soggetti aventi diritto all'edilizia residenziale pubblica, con le modalità e in conformità di quanto previsto dal Decreto del Presidente della Repubblica 30 dicembre 1972, n.1035 (in Gazzetta Ufficiale, 3 marzo 1973, n.58) e s.m.i. In tal caso, gli immobili andranno a far parte del Patrimonio indisponibile e non potranno rientrare nel "*Piano delle alienazioni e valorizzazioni del Patrimonio comunale*".

Per aree di pertinenza, di cui all'art.1, si intendono quelle necessarie e indispensabili nei limiti di superficie strettamente funzionali all'abitazione.



Il responsabile dell'abuso, dopo l'acquisizione dell'immobile al patrimonio comunale, ed entro il termine di novanta giorni dall'esecutività del presente Regolamento approvato, può richiedere al Sindaco che gli venga concesso il "diritto di abitazione" per l'opera abusiva, per sé e per il suo nucleo familiare.

I procedimenti amministrativi di repressione dell'abusivismo edilizio in corso, rimangono sospesi, ferma restando la prosecuzione delle attività processuali innanzi agli organi della giurisdizione ordinaria e amministrativa, sino alla data di scadenza del superiore termine di presentazione delle domande di concessione in "diritto di abitazione".

#### **Art. 8 – Requisiti e procedimento per il "diritto di abitazione"**

I requisiti per la concessione del "diritto di abitazione" al responsabile dell'abuso o ai parenti in linea retta, celibi o nubili, sposati, o in unione di fatto, di cui al precedente articolo, sono:

- a) la presentazione di istanza al sindaco entro novanta giorni dalla pubblicazione dell'avviso nascente dall'approvazione della deliberazione del presente Regolamento;
- b) il concessionario o il parente in linea retta, con proprio nucleo familiare, non deve essere proprietario di altro immobile idoneo a soddisfare le esigenze abitative proprie e del suo nucleo familiare;
- c) il concessionario o il parente in linea retta, con proprio nucleo familiare, deve pagare un'indennità raggugliata agli oneri di urbanizzazione, determinati con riferimento ai valori vigenti alla data di pubblicazione del presente regolamento ed ai sensi dell'art. 27, comma 3, della legge regionale 10 agosto 1985, n. 37 (disposizione dichiarata illegittima con sentenza della Corte costituzionale n. 169 del 27 aprile- 5 maggio 1994, nella parte in cui non si prevede il pagamento di un corrispettivo adeguato al valore del diritto di abitazione);
- d) il concessionario deve aver realizzato l'opera su area di cui aveva il legittimo possesso.

L'accertamento delle condizioni previste per la concessione del "diritto di abitazione" è effettuato dalla commissione di cui all'art. 18 della L.R. 25 marzo 1986, n. 15, alla quale le relative istanze sono trasmesse dagli uffici comunali, entro trenta giorni dal ricevimento.

Il "diritto di abitazione" viene concesso con provvedimento del Sindaco, entro il termine di trenta giorni dalla ricezione del provvedimento favorevole della commissione di cui al precedente capoverso.

Sono, in ogni caso, a carico del concessionario le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile concesso in abitazione, nonché le spese per l'eventuale adeguamento sismico e l'eventuale completamento ai sensi del regolamento di edilizia comunale. Gli interventi di completamento e di recupero estetico dell'immobile devono essere fissati nell'atto di concessione, su parere dell'ufficio.

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

Per nucleo familiare si intende:

- Il nucleo familiare risultante dallo stato di famiglia all'atto della presentazione dell'istanza di cui al presente Regolamento
- I conviventi, che abbiano quale finalità quella di prestarsi reciprocamente assistenza morale e/o materiale, risultanti dallo stato di famiglia.

La dichiarazione che l'alloggio di proprietà non è idoneo o adeguato, sarà resa dal proprietario con dichiarazione sostitutiva, resa ai sensi del D.P.R. 445/2000 e ss.mm.ii., indicante le dimensioni dell'ulteriore immobile posseduto.

L'accertamento delle condizioni previste dal presente articolo sarà effettuato dal competente Ufficio Patrimonio, entro 30 gg dal ricevimento dell'istanza.

Il Sindaco, una volta acquisito il provvedimento favorevole dell'Ufficio, entro il termine di trenta giorni dal ricevimento, concede al responsabile dell'abuso o al parente in linea retta con proprio/i nucleo/i familiare, in "diritto di abitazione" la parte di opera che gli compete.

#### **Art. 9 – Canone per il "diritto di abitazione" al responsabile dell'abuso e oneri di urbanizzazione**

Il canone dovuto per la concessione del "diritto di abitazione" degli Immobili, di cui al precedente art. 8, è determinato dall'Ufficio Patrimonio e corrisponde a una somma annuale, sulla base dei valori OMI. Il canone è comunque soggetto agli aggiornamenti ai sensi di Legge.

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

- una quota pari all'indennità corrispondente agli oneri di urbanizzazione, di cui al punto c. dell'articolo precedente, suddivisa in dieci annualità;
- una quota, se dovuta, pari al corrispettivo iniziale, commisurato agli interessi legali maturati dalla data di accertamento dell'inottemperanza dell'ordinanza di demolizione, fino alla data della stipulazione del "diritto di abitazione", del valore catastale dell'immobile, calcolato ai fini dell'IMU, suddivisa in sei annualità;

#### **Art. 10 – Requisiti e procedimento per il "diritto di abitazione" a mezzo di avviso pubblico**

Per i fabbricati, o parti di essi, di cui al precedente articolo 7, che non possono essere concessi in "diritto di abitazione" al responsabile dell'abuso, per il venir meno di almeno uno dei requisiti richiesti, previo avviso pubblico, chiunque può fare istanza al Comune per ottenere il "diritto di abitazione" del bene. L'istanza, a seguito di apposito avviso pubblico emanato dall'Amministrazione, dovrà essere indirizzata al Responsabile dell'Ufficio Patrimonio del Comune di Bagheria, con le forme e le modalità previste dal Decreto del Presidente della Repubblica 30 dicembre 1972, n.1035 (in Gazzetta Ufficiale, 3 marzo 1973, n.58) e s.m.i.

#### **Art. 11 – Canone di Diritto di abitazione**

Il canone di "diritto di abitazione" degli immobili di cui al precedente art. 10, è determinato dall'Ufficio Patrimonio e corrisponde a una somma annuale, sulla base dei valori OMI. Il canone è comunque soggetto agli aggiornamenti ai sensi di Legge.

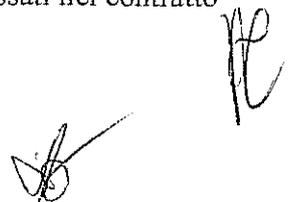
Il canone così definito sarà maggiorato per i primi dieci anni di durata del "diritto di abitazione" di:

- una quota pari all'indennità corrispondente agli oneri di urbanizzazione, di cui al punto c. dell'articolo precedente, suddivisa in dieci annualità.

#### **Art. 12 – Spese in caso di concessione in "diritto di abitazione"**

Tutte le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile concesso in "diritto di abitazione" ai sensi dei precedenti articoli 8 e 10, nonché le eventuali opere di completamento e di recupero, sono a carico del concessionario.

Gli interventi di completamento e di recupero estetico dell'immobile devono essere fissati nel contratto di "diritto di abitazione", su parere del responsabile dell'ufficio tecnico competente.



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

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

L'assegnatario responsabile dell'abuso, o suo parente in linea retta, che intende avvalersi dell'assegnazione ai sensi dell'art. 7 del presente Regolamento, così come sarà espressamente riportato nel relativo contratto, sarà obbligato a far certificare, attraverso un tecnico libero professionista, le condizioni strutturali a mezzo di regolare atto tecnico (perizia giurata che attesti l'idoneità alla normativa sismica, certificato di idoneità statica o sismica, depositato, nei casi previsti dalla legge, al competente ufficio del genio civile) e tutte le altre condizioni di agibilità, specificando, nell'eventualità di carenze, le opportune soluzioni edilizie ed impiantistiche necessarie per ottenere l'agibilità e la quantificazione delle stesse con computo metrico estimativo, su cui dovrà essere espresso il parere di congruità da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Qualora l'immobile necessiti di completamento, manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di eventuale adeguamento sismico, l'assegnatario delegato, prima di poterlo abitare, dovrà ottenere tutti i documenti autorizzativi per l'effettuazione dei lavori e far concludere gli stessi con certificato di collaudo.

In ogni caso, sono a carico del concessionario le spese di completamento, da eseguirsi ai sensi del vigente Regolamento Edilizio Comunale.

### **Art. 13 – Dismissione: asta pubblica e riscatto**

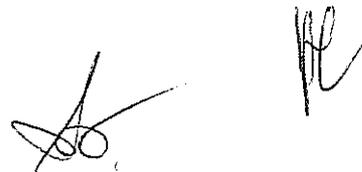
Per l'attuazione della dismissione e vendita, il Comune procede all'aggiornamento annuale del "*Piano delle alienazioni del Patrimonio Immobiliare*" non strumentale all'esercizio delle funzioni istituzionali dell'Ente suscettibili di dismissione, ai sensi dell'art. 58 del D.Lgs. 112 del 25/06/2008 e ss.mm.ii.

Gli organi comunali competenti possono in qualunque momento, ispirati al principio della redditività finalizzata alla vendita, decidere per la dismissione e/o il trasferimento a terzi, tramite asta pubblica di vendita, di aree residue dalle demolizioni delle opere abusive, beni immobili di cui all'art. 1 del presente Regolamento, acquisiti al Patrimonio Comunale dell'Ente, dichiarati "disponibili", nello stato di fatto in cui si trovano.

Nell'asta pubblica di vendita, a parità di prezzo offerto per l'acquisto dell'immobile oggetto del presente Regolamento, viene data prelazione a chi ne aveva prima la proprietà.

Nel caso in cui la maggiore offerta di acquisto sia formulata da un soggetto diverso da chi ne aveva la proprietà quest'ultimo ha la facoltà di pareggiare l'offerta.

Il bene immobile è riscattabile, previa esecuzione di tutti gli adempimenti urbanistici che la norma prevede e previo ottenimento del certificato di agibilità, da parte di chi aveva la proprietà e/o il legittimo possesso dell'area su cui è realizzata l'opera abusiva e ne è divenuto locatario in analogia alla normativa che disciplina il riscatto degli immobili di edilizia popolare siti nel territorio comunale.

Two handwritten signatures in black ink are located at the bottom right of the page. The first signature is a stylized, cursive mark, and the second is a more legible, cursive signature.

#### **Art. 14 – Modalità di pagamento**

Il prezzo di vendita potrà essere versato con le seguenti modalità:

- a) pagamento in unica soluzione per l'intero all'atto della stipulazione del contratto di compravendita.
- b) pagamento dilazionato in non più di 15 anni con pagamento immediato di una quota non inferiore al 30% del prezzo di cessione ad un interesse pari al tasso legale, previa iscrizione ipotecaria e presentazione di apposita fidejussione bancaria o assicurativa a garanzia della parte del prezzo dilazionato.

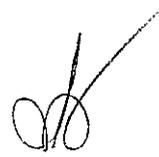
#### **Art. 15 – Norme finali**

Le costruzioni abusive di cui all'art. 1, sono trattate secondo le procedure previste dall'art. 4 della L.R. 31/05/1994 n° 17 e della circolare n° 3/2011 emanata dal dirigente generale dell'ARTA – Dipartimento Urbanistica, laddove si afferma che il termine di cui al comma 1 dell'art. 4 della L.R. n. 17/1994 (*centodieci giorni dall'entrata in vigore della legge*) ha carattere ordinatorio e non perentorio.

Tutti gli introiti derivanti dalle locazioni, cessioni in proprietà e/o alienazione in generale, devono rimanere vincolati nel bilancio comunale per l'utilizzo ai soli fini di pubblico interesse e da destinare alla riqualificazione urbana o a politiche di sostegno abitativo.

Il presente Regolamento entra in vigore il giorno successivo alla data di esecutività della proposta di Deliberazione di Consiglio Comunale che lo approva.

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



CC 129/2017

L'Assessore Anziano  
*[Signature]*

Il Sindaco  
*[Signature]*

Il Segretario Generale  
Il SEGRETARIO GENERALE  
*[Signature]*  
Dott. Alessi Eugenio

**PUBBLICAZIONE DELIBERAZIONE**

Copia della presente deliberazione viene pubblicata dal 11.9 MAG. 2017, ai sensi dell'art.32, comma 1, della Legge n.69/2009 nel sito internet del Comune: [www.comune.bagheria.pa.it](http://www.comune.bagheria.pa.it) - Sez. Albo Pretorio "on line" e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi, così come previsto dall'art.124, comma 2, del D. Lgs. 267/2000.  
Bagheria, li 11.9 MAG. 2017

Il SEGRETARIO GENERALE  
*[Signature]*  
Dott. Alessi Eugenio

**CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

Si attesta che copia della presente deliberazione, è stata pubblicata nel sito internet del Comune di Bagheria: [www.comune.bagheria.pa.it](http://www.comune.bagheria.pa.it)- Sez. Albo Pretorio "on line", per quindici giorni consecutivi: dal 11.9 MAG. 2017 al 03 GIU. 2017

Il Segretario Generale  
\_\_\_\_\_

L'Incaricato  
\_\_\_\_\_

**ESECUTIVITA'**

La presente deliberazione è divenuta esecutiva, ai sensi dell'art.134, comma 3° del T.U. approvato con D.Lgs. 267/2000.

Bagheria, li 11.8 MAG. 2017

Il SEGRETARIO GENERALE  
*[Signature]*  
Dott. Alessi Eugenio



CITTÀ DI BAGHERIA  
Provincia di Palermo

*Verbale della Seduta*

-Seduta Straordinaria del Consiglio comunale;  
-Adunanza Pubblica;  
-Assiste il Vice Segretario dott. Costantino Di Salvo

-Per l'amministrazione è presente l'assessore Aiello Romina e l'assessore Gaetano Baiamonte.

-Designati scrutatori i consiglieri: Rotolo, Tornatore e Ventimiglia  
giusto verbale n.49 del 15/06/2017.

Alla ripresa dei lavori, alle ore 12:50 il Presidente chiama l'appello nominale dal quale risultano presenti **VENTICINQUE** consiglieri ed assenti **CINQUE** (vedi frontespizio).

Il Presidente pone in trattazione il punto avente come oggetto : Regolamento sugli immobili abusivi acquisiti al patrimonio comunale ai sensi dell'art 31 del D.P.R. 380/01

Cons. Giammarresi chiede pregiudiziale a norma dell'art.46 del Regolamento del Consiglio Comunale, ponendo il quesito, se preventivamente alla trattazione di tale regolamento, sia necessaria una dichiarazione di compatibilità con la materia trattata da parte dei consiglieri.

Cons. Barone sottopone all'adunanza un'altra pregiudiziale, chiedendo se vi sia legittimità in una proposta di delibera che propone un regolamento sull'abusivismo, visto le note vicende che hanno coinvolto il Sindaco, possessore di una casa abusiva. Chiede pertanto il ritiro dell'atto e la sua riproposizione da altro proponente.

Alla pregiudiziale sollevata dal consigliere Giammarresi si associa tutto il M5S , mentre alla 2° pregiudiziale sottoposta dal consigliere Barone si associano i gruppi di minoranza.

Vice Segretario in merito alla 1° pregiudiziale dichiara che trattandosi di Regolamento a contenuto di carattere generale che non entra nel particolare, non necessita alcuna dichiarazione di compatibilità. In merito alla pregiudiziale sollevata dal cons. Barone ritiene che il Sindaco non facendo parte del consesso del consiglio comunale non prenderà parte alla votazione per cui, sarà poi il Consiglio a decidere sull'atto, anche se tale valutazione avendo un carattere politico non rientra nelle sue competenze.

Cons. Di Stefano condivide le ragioni della pregiudiziale sollevata dal cons. Giammarresi ed invita il Vice segretario a valutare bene la sua risposta, perché a suo avviso il regolamento in oggetto disciplina la materia dell'abusivismo, non in maniera generale ma entrando nel particolare determinando punteggi e criteri ben precisi. Il Regolamento, inoltre, pur disciplinando una materia che riguarda l'urbanistica non porta la firma del responsabile dell'ufficio repressione che è l'ufficio che ha competenze in materia. L'esame della compatibilità, dovrebbe, a suo avviso, riguardare tutti i dipendenti che hanno messo mano al regolamento, i consiglieri e coloro che sono coinvolti a vario titolo. Invita pertanto il vice segretario a verificare il regolamento ed ad approfondire la materia a tutela di tutti.

Il Vice segretario conferma quanto già dichiarato e cioè che si tratta di un regolamento di carattere generale.

Cons. Giammarresi confortato dalle parole del vice segretario, dichiara che voterà contrario la pregiudiziale da egli stesso sollevata.

Si sospende per una capigruppo. Sono le ore 13,08

Si allontana il cons. Vella ed entra il consigliere Finocchiaro Camillo il numero dei presenti passa a **VENTICINQUE**

Ripresi i lavori si passa alla votazione della pregiudiziale del cons. Giammarresi. Si susseguono le dichiarazioni di voto

Cons. Cangialosi di dichiara favorevole alla pregiudiziale perche sostiene che il Regolamento entri nel particolare stabilendo e fissando criteri ben precisi. Invita pertanto a rivedere tale atto che presenta, a suo avviso, degli elementi improponibili, prima che ci si avvii alla sua votazione. Ritiene che il Regolamento vada inoltre rivisto tramite l'ufficio repressione.

Aiello Romina si dichiara contraria alla pregiudiziale, in quanto l'articolo 78 del Tuel al comma 2 stabilisce che l'incompatibilità degli amministratori, verso determinati atti, nasca dalla presenza di una correlazione diretta ed immediata con essi, cosa che non accade con il Regolamento in questione in quanto, lo stesso stabilisce dei criteri generali sull'abusivismo non scendendo nel particolare dei casi. Per quanto riguarda l'ufficio che debba regolamentare la materia, sottolinea che trattandosi di immobili acquisiti al patrimonio comunale l'ufficio preposto è appunto quello Patrimoniale.

Cons.D'Agati si dichiara favorevole alla pregiudiziale e ritiene inoltre che l'ufficio Patrimoniale e l'ufficio sull'abusivismo dovrebbero lavorare in sinergia per un maggiore risultato in questo regolamento.

Cons.Aiello P. si dichiara favorevole alla pregiudiziale e pur dichiarando che il riferimento normativo fatto dall'assessore sia giusto e cioè l'art 74 del TUEL, non è d'accordo sulla sua interpretazione e ritiene che anche il Vice segretario si prenda una grossa responsabilità, vista l'assenza del Segretario generale

Cons.Tornatore si dichiara favorevole alla pregiudiziale e si rammarica dell'assenza del Segretario generale. Se il Vice segretario asserisce che si tratta di disposizioni di carattere generale, a suo avviso, sbaglia perché il regolamento stabilisce dei criteri su beni già acquisiti al patrimonio comunale che quindi hanno nome e cognome e sono conosciuti. Non si va a disciplinare pertanto una materia generale ma dei casi particolari e quindi si avalla il fatto che un consigliere possa fare gli interessi propri o di un suo familiare.

Cons Giammarresi esprime il suo voto contrario in quanto afferma che tale regolamento dia dei criteri di carattere generale ed i consiglieri ed il Vice Segretario hanno risolto i dubbi prima presentati.

Si passa all'appello nominale Sono presenti i seguenti **VENTICINQUE** consiglieri: Aiello A, Aiello P., Aiello R., Amoroso, Baiamonte, Barone, Cangialosi, Chiello, Clemente, Coffaro, D'Agati, D'Anna, Di Stefano, Finocchiaro, Giammanco, Giammarresi, Giuliana, Lo Galbo, Maggiore, Paladino, Rizzo, Rotolo, Scardina, Tornatore, Tripoli.

Prima di passare alla votazione si nomina scrutatore Paladino al posto di Ventimiglia assente.

Si procede alla votazione:

Votano Favorevoli n° 11 consiglieri: Aiello P., Amoroso, Barone, Cangialosi, D'Agati, Giammanco, Lo Galbo, Di Stefano, Rizzo, Tornatore, Tripoli,

Votano Contrari n° 14 consiglieri: Aiello Alba Elena, Aiello R., Baiamonte, Chiello, Clemente, Coffaro, D'Anna, Finocchiaro, Giammarresi, Giuliana, Maggiore, Paladino, Rotolo, Scardina.

Il Presidente accerta l'esito e dichiara che il Consiglio comunale **ha respinto** la 1° pregiudiziale.

Si passa alla 2° pregiudiziale.

Cons. Barone chiede di sospendere l'atto visto che il proponente nella persona del Sindaco ha chiari conflitti di interesse con la materia dell'abusivismo per quanto già detto. E' chiaro che chi propone abbia studiato gli atti ed il regolamento ed è chiaro che sia intervenuto attivamente nella proposizione degli articoli che lo compongono. Ritiene per questo che sia doveroso ritirare l'atto e farlo proporre dagli uffici per principi di trasparenza ed in modo tale che l'atto risulti essere legale sotto ogni profilo ed inattaccabile.

Entra Bellante ed il numero dei presenti passa a **VENTISEI**

Cons. Cangialosi condivide quanto espresso dal consigliere Barone e per principi di equità e trasparenza propone il ritiro dell'atto che non può essere proposto dal Sindaco. Pertanto è favorevole alla pregiudiziale.

Cons. Finocchiaro ritiene che rientri nelle competenze di un Comune dotarsi di un regolamento sull'abusivismo. Sarà poi il Consiglio comunale a decidere sui casi di demolizione per cui non ravvisa alcun conflitto di interesse.

Cons. Chiello sottolinea che la proposta contenga oltre alla firma quale proponente del Sindaco anche quella del responsabile apicale della Direzione 7° e ritiene che il problema sollevato dalla pregiudiziale non abbia ragione d'essere in quanto spetta poi sempre al consiglio comunale la facoltà di decidere e di emendare l'atto. – Contraria.

Cons. Lo Galbo condivide quanto espresso con buon senso dal consigliere Barone, ritenendo che il Sindaco coinvolto nelle note vicende sull'abusivismo non possa essere il proponente dell'atto e pertanto invita con serenità a ritirare l'atto per riproporlo da parte degli uffici - Favorevole.

Cons. Di Stefano si dispiace per l'assenza del segretario generale, vista l'importanza dell'argomento trattato. Sottolinea un fatto, a suo avviso, rilevante e cioè che un consigliere di maggioranza abbia sollevato una pregiudiziale su un atto che è già stato votato dalla giunta ed il cui esame preventivo di legittimità doveva appunto essere fatto prima. Rimarca che l'art 78 del TUEL parla chiaro e che bisognava procedere all'esame della compatibilità in maniera preventiva. Ritiene pertanto si stia commettendo un grosso errore e che si stia producendo un atto illegittimo. Rimarca inoltre il fatto che il responsabile del servizio urbanistica non sia stato nemmeno chiamato in causa - Favorevole.

Cons. Rotolo esprime le sue perplessità nei confronti degli interventi dei consiglieri che si preoccupano più della serenità e della posizione del Sindaco piuttosto che del bene dei cittadini. Si dichiara sfavorevole alla pregiudiziale.

Si passa alla votazione della 2° pregiudiziale

Appello nominale. Sono presenti 23 consiglieri e 7 assenti: Aiello Alba Elena, Barone, Gargano, Cirano, Finocchiaro, Ventimiglia, Vella.

Votano a favore n° 10 consiglieri :

Aiello P., Amoroso, Cangialosi, D'Agati, Di Stefano, Giammanco, Lo Galbo, Rizzo, Tornatore, Tripoli.

Votano Contrari n° 13 consiglieri :

Aiello R., Baiamonte, Bellante, Chiello, Clemente, Coffaro, D'Anna, Giammarresi, Giuliana, Maggiore, Paladino, Rotolo, Scardina.

La pregiudiziale non viene accolta.

Cons. Aiello P. sottopone all'adunanza una 3° pregiudiziale, ritenendo che l'atto non sia completo in quanto riporta il parere della dott.ssa Di Leonardo della direzione 7 ma non quello dell'architetto Lo Giudice capo area della Direzione 10.

Si associano a questa pregiudiziale i consiglieri Di Stefano, Cangialosi e Giammanco.

A questo punto si sospendono i lavori per una breve pausa Sono le ore 14,21. Alla ripresa dei lavori alle ore 14,30 si passa alla votazione della 3° pregiudiziale. Seguono le dichiarazioni di voto.

Cons.Di Stefano esprime il suo voto favorevole alla pregiudiziale, in quanto ritiene che manchi un passaggio importante nella redazione di questo regolamento e sia appunto la presenza del capo area della Direzione 10 all'abusivismo, che avrebbe dovuto lavorare in sinergia con il capo area al Patrimonio. Considera pertanto l'atto illegittimo.

Cons.Giammarresi si dichiara contrario in quanto non ritiene necessario il parere della Direzione 10.

Cons.Aiello P. ricorda che nel caso dell'acquisizione di immobili e pratiche abusive si era richiesto il parere della figura apicale della Direzione 10 che in quell'occasione fece pure una relazione, mentre adesso per un Regolamento che riguarda l'abusivismo tale figura non viene presa in causa. Dichiara che così stando le cose non voterà l'atto e chiede al Presidente di far venire in aula l'architetto Lo Giudice per fornire parere.

Cons.Cangialosi condivide quanto espresso dal consigliere Aiello ed in queste condizioni considera illegittimo votare l'atto.

Cons.Lo Galbo considera inaudito quanto sta avvenendo in aula dove si sta ponendo in votazione una proposta portata avanti da un proponente, il Sindaco che ha chiari conflitti di interesse ed inoltre non viene richiesto il parere dovuto, dell'architetto Lo Giudice.

Cons.D'Agati si dichiara favorevole alla pregiudiziale evidenziando le caratteristiche di illegittimità dell'atto che si va a votare, che dovrebbe certamente avere il parere della Direzione 10.

Cons.Aiello R. si rivolge direttamente ai cittadini dicendo di avere ascoltato cose allucinanti, che pur di screditare il Sindaco che ha una situazione patrimoniale eguale a tantissimi altri bagheresi, si nega la possibilità del condono ai cittadini di Bagheria. Rimarca che si stiano stabilendo dei criteri generali e che si tratta di stabilire l'immissione di immobili al patrimonio comunale per cui l'argomento rientra nelle competenze della Direzione 7°.

Si procede all'appello nominale e risultano presenti n°23 consiglieri e 7 consiglieri assenti: Cirano, Finocchiaro, Gargano, Giammanco, Barone, Vella, Ventimiglia.

Votano Favorevoli n° 9 consiglieri : Aiello P., Amoroso, Cangialosi, D'Agati, Di Stefano, Lo Galbo, Rizzo, Tornatore, Tripoli.

Votano Contrari n° 13 consiglieri: Aiello Alba Elena, Aiello R., Baiamonte, Bellante, Chiello, Clemente, Coffaro, D'Anna, Giammarresi, Giuliana, Paladino, Rotolo, Scardina.

Consigliere astenuto n°1: Maggiore Marco.

La pregiudiziale del cons. Aiello Pietro non viene accolta.

Econo i consiglieri Di Stefano, Rizzo e Tornatore e Di Stefano , presenti **VENTI** consiglieri

Il Presidente passa la parola al proponente della proposta deliberativa, nella figura del Sindaco.

Il Sindaco in qualità di proponente della proposta la illustra, spiegando nel dettaglio i singoli articoli che compongono il corpo del regolamento e spiegandone di volta in volta le ragioni di opportunità.

Si allontana il consigliere Clemente ed il numero **DICIANNOVE**

Si passa alla lettura dei pareri espressi sul Regolamento in oggetto.

Il Cons. Giuliana dà lettura del parere della terza commissione consiliare **che si allega** alla presente.

Il Presidente dà quindi lettura del parere del Consiglio circoscrizionale **che si allega** alla presente.

Si sospende Sono le ore 15:44. Nel corso della pausa sono stati presentati degli emendamenti al testo della proposta di regolamento.

Cons. Cangialosi considera l'atto illegittimo e non votabile. Ritiene che ci si sia spinti oltre la norma e che quella che viene condotta non sia una lotta all'abusivismo ma un andare contro le leggi. Sostiene di volere condurre una lotta all'abusivismo nella maniera giusta conformemente alle norme.

Cons. Aiello P. dopo avere condotto un breve excursus dei casi di immobili abusivi acquisiti al patrimonio comunale, evidenzia che nella proposta in questione si vuole consentire il diritto di abitazione ai proprietari di detti immobili, ma sottolinea che esiste già una legge la n°17 del 1994 che stabilisce in merito paletti ed indicazioni. Ritiene pertanto che se si rimane entro tali paletti già fissati da detta norma, sarà favorevole all'approvazione del Regolamento. Diversamente non potrà votarlo favorevolmente, perché si va a legiferare in una materia che è già normata. Spiega quindi la legge 17 del 1994, sottolineandone i tratti salienti e rilevando le discrasie e differenze con gli articoli del presente Regolamento, che a suo avviso sono in contrasto con la norma. Evidenzia, altresì, aspetti contrastanti all'interno dello stesso regolamento, confusionari e poco chiari. Puntualizza infine un punto molto importante, a suo avviso, e cioè il fatto che nella premessa viene detto che detto regolamento non si applica a tutto il territorio comunale, ma ad un preciso perimetro, ma tale perimetrazione non è stata inserita nel corpo della delibera per farne parte integrante, come sarebbe stato opportuno. Ritiene che una materia di grande importanza sia stata affrontata con una superficialità disarmante, da lasciare sconcertati. Per queste ragioni dichiara che rimarrà in aula per la trattazione dell'atto, ma spera che lo stesso venga ritirato in quanto non conforme alle norme.

Intanto il Presidente informa che è stato presentato un altro emendamento in aula. Si sospende per una breve pausa Sono le ore 16,30.

Esce il consigliere D'Agati e Amoroso presenti **DICIASSETTE**

Alle ore 17:00 si riprendono i lavori. Il Presidente dichiara che sono stati presentati 7 emendamenti di cui 4 a firma del M5S e 3 a firma del Sindaco, i quali hanno ricevuto tutti il parere positivo dei dirigenti. Dà quindi lettura dei singoli emendamenti presentati e dichiara che gli stessi saranno trattati in un'unica discussione e poi votati singolarmente.

Cons. Aiello R. dichiara di volere fare un intervento più di natura politica che tecnico. Ringrazia i componenti della minoranza rimasti in aula per dare il loro contributo alla politica. Si tratta di un Regolamento di natura generale, che cerca di incidere nella società bagherese cercando di trovare delle soluzioni ad una situazione difficile ereditata dal passato. Ritiene che soffermarsi su dei presunti cavilli della trasparenza non sia costruttivo e che ognuno poteva esprimere liberamente il suo pensiero, offrendo il suo contributo, piuttosto che allontanarsi per non votare l'atto. Ritiene che l'abusivismo sia un grosso problema che va affrontato per porgli un argine e dei limiti e che si è coscienti che la problematica è vasta e complessa. Ritiene comunque che il Consiglio comunale possa sempre esprimere la sua valutazione in ordine al diritto di abitazione e sulla demolizione dell'immobile. Proprio per questo ritiene che bisognava assumersi le proprie

responsabilità con serietà ed in tal modo si sarebbe avuto un clima più sereno per delle scelte condivise. **Voto favorevole.**

Cons. Piero Aiello ringrazia l'assessore per le parole da lei dette sulla volontà espressa dai componenti della minoranza rimasti in aula di contribuire al voto. Rimane comunque dell'opinione che l'atto sia purtroppo non legittimo perché discordante come detto dalla norma regionale e ritiene che esso proprio per queste caratteristiche possa avere ripercussioni negative sul territorio. Dichiaro il suo voto **contrario**

Cons. Cangialosi ringrazia l'assessore per le parole rivolte a lui ed al cons. Aiello P. ma condivide l'atteggiamento dei componenti della minoranza che sono usciti, dopo che l'adunanza non ha approvato le pregiudiziali. Ciò nondimeno egli è voluto restare in aula per partecipare alla discussione, anche se considera illegittimo l'atto. Dichiaro il suo voto **contrario**.

Si passa alla votazione degli emendamenti dopo avere eseguito l'appello nominale dal quale risultano presenti i seguenti **QUINDICI** consiglieri: Aiello Alba Elena, Aiello P. Aiello R. Baiamonte, Bellante, Cangialosi, Chiello, Coffaro, D'Anna, Giammarresi, Giuliana, Maggiore, Paladino, Rotolo, Scardina,

Si passa alla votazione del 1° emendamento (ALL.1)

Cons. Favorevoli n° 13  
Cons. Astenuti n° 2 ( Aiello P. e Cangialosi) Approvato a maggioranza

Si passa alla votazione del 2° emendamento (ALL.2)

Cons. Favorevoli n° 13  
Cons. Astenuti n° 2 ( Aiello P. e Cangialosi) Approvato a maggioranza

*Esce Aiello Alba Elena presenti **QUATTORDICI** consiglieri*

Si passa alla votazione del 3° emendamento (ALL.3)

Cons. Favorevoli n° 11  
Cons. contrari n° 2 ( Aiello P. e Cangialosi)  
Cons. astenuto n°1 (D'Anna) Approvato a maggioranza

*Entra il consigliere Aiello Alba Elena presenti **QUINDICI** consiglieri*

Si passa alla votazione del 4° emendamento (ALL.4)

Cons. Favorevoli n° 13  
Cons. Astenuti n° 2 ( Aiello P. e Cangialosi) Approvato a maggioranza

Si passa alla votazione del 5° emendamento (ALL.5)

Cons. Favorevoli n° 13  
Cons. Astenuti n° 2 ( Aiello P. e Cangialosi) Approvato a maggioranza

Si passa alla votazione del 6° emendamento (ALL.5)

Cons. Favorevoli n° 13  
Cons. Astenuti n° 2 ( Aiello P. e Cangialosi) Approvato a maggioranza

Si passa alla votazione del 7° emendamento **(ALL.5)**

Cons. Favorevoli n° 13

Cons. Contrari n° 2 ( Aiello P. e Cangialosi)

Approvato a maggioranza

Si passa quindi alla votazione del regolamento, così emendato:

Cons. Favorevoli n° 13

Cons. contrari n° 2 ( Aiello P. e Cangialosi)

Il Presidente accerta l'esito e dichiara che il Consiglio Comunale ha approvato **a maggioranza** la proposta di delibera consiliare avente ad oggetto: Regolamento sugli immobili abusivi acquisiti al patrimonio comunale ai sensi dell'art 31 del D.P.R. 380/01, così come emendato.

Esauriti i punti all'ordine del giorno il Presidente scioglie la seduta Sono le ore 17.28.

Prot. 40080 del 14.06.2017



## CITTÀ DI BAGHERIA

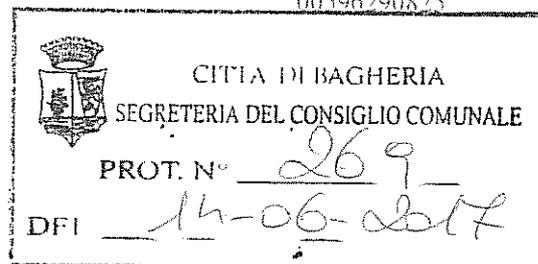
Provincia regionale di Palermo  
[www.comune.bagheria.pa.it](http://www.comune.bagheria.pa.it)

81000170829

P.IVA  
00596290825

Ufficio: III<sup>^</sup> Commissione Consiliare  
Indirizzo: Palazzo Butera  
Tel: 091.943805

Prot. INT. 83 DEL 14/06/2017



All'Ufficio Segreteria del Consiglio  
Sede

**OGGETTO:** Richiesta parere ratifica della proposta deliberativa avente ad oggetto "Regolamento sugli immobili abusivi acquisiti al Patrimonio comunale ai sensi dell'art.31 del DPR 380/01. Fissazione dei criteri oggettivi per la determinazione del prevalente interesse economico."

Per opportuna conoscenza e per quanto di competenza si comunica che i Componenti della III<sup>^</sup> Commissione Consiliare, in merito all'argomento in oggetto, si sono così espressi:

**Aiello Alba : Astenuta**  
**Clemente Claudia : Favorevole**  
**Giuliana Sergio: Favorevole**  
**Paladino Francesco : Favorevole**  
**Rotolo Filippo : Favorevole**

Sulla ratifica della delibera in oggetto è stato espresso parere favorevole.

Totale Componenti III<sup>^</sup> Commissione Consiliare n. 09

Presenti n. 5

Totale Astenuti n. 1

Totale Contrari n. 0

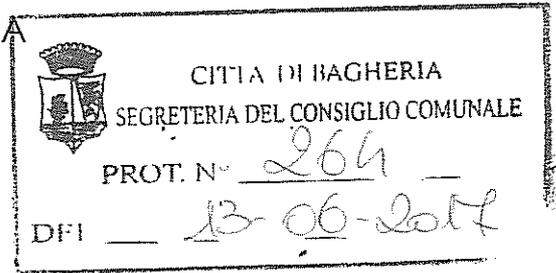
Totale favorevoli n. 4

Il Presidente della III<sup>^</sup> Commissione Consiliare  
Giuliana Sergio



# CITTÀ DI BAGHERIA

FRAZIONE ASPRA



Direzione II: Affari Generali  
Servizio: Organi Istituzionali  
Ufficio: Segreteria del Consiglio circoscrizionale  
Sede: Palazzo Belmonte, piazza Mons. G. Cipolla n. 4 – ASPRA

Prot. 39618 del 13/06/2017

Al responsabile del servizio OO. II.  
Dott. ssa Scaduto Rossella

SEDE

Oggetto: Parere

Con la presente si comunica che il Consiglio circoscrizionale convocato in adunanza pubblica durante la giornata di giovedì 08 giugno 2017 alle ore 15:00, si è astenuto dall'esprimere il parere e precisamente n. 1 contrario e n. 5 astenuiti sulla proposta di deliberazione del Consiglio comunale avente per oggetto: Regolamento sugli immobili abusivi acquisiti al Patrimonio comunale ai sensi dell'art. 31 del DPR 380/01. Fissazione dei criteri oggettivi per la determinazione del prevalente interesse economico.

Il responsabile della Circoscrizione di Aspra



Giovanri Balistreri

EMENDAMENTO 1

(ALL. 1)

ALL'ART. 7 AL PENULTIMO ESPONERVO CASSARE,  
DOPO LE PAROLE "PATRIMONIO COMUNE", FINO  
ALLE PAROLE "REGOLAMENTO APPROVATO"

IL CESS

~~\_\_\_\_\_~~

~~\_\_\_\_\_~~

Giuseppina Chillo

Giuseppe P.R.

~~\_\_\_\_\_~~

francesco D'A...

Maria C...

Alfredo...

Filippo...

Presentato in aula  
il 16/06/12

~~\_\_\_\_\_~~  
Chillo

porre favorevole nel pubblico sistema

Antonio

ALLI ART. 8 ALLA LETTERA A DOPO LA PAROLA

"DELL'AVVISO NASCENTE" CASSARE TUTTO IL PERIODO SEGUENTE, ED AGGIUNGERE

"DALL'APPROVAZIONE DELLA DELIBERA DEL COMSIGLIO COMUNALE CHE NE ACCERTI LA PUBBLICA UTILITÀ"

IL N. 55

~~Giuseppe Chiello~~

~~Giuseppe Chiello~~

Giuseppe Chiello

Emendamento n. 2  
in merito

~~Giuseppe Chiello~~

Parere favorevole del partito  
unitario ~~Giuseppe Chiello~~

AGGIUNGERE DOPO L'ARTICOLO 8 L'ARTICOLO 8 BIS) DENOMINATO "CASI ECCEZIONALI" CHE RECITA: "NEI CASI IN CUI L'IMMOBILE ABUSIVO ACQUISTO AL PATRIMONIO COMUNALE NON POSSA ESSERE MANTENUTO POICHÉ SORTO IN ZONA DI INEDIFICABILITÀ ASSOLUTA, SE IL COMUNE NON DISPONE DELLE SOMME NECESSARIE PER DEMOLIRE L'IMMOBILE, IL SINDACO PUÒ CONCEDERE IL DIRITTO DI ABITAZIONE TEMPORANEO AL RESPONSABILE DELL'ABUSO CON IL PROPRIO NUCLEO FAMILIARE, SOLO SE SI TRATTA DI DITTORE ABITUALE E PRINCIPALE DEL RESPONSABILE DELL'ABUSO, COSÌ COME PREVISTO PER GLI ALTRI IMMOBILI, FINO A QUANDO IL COMUNE NON REPERISCA LE SOMME PER LA DEMOLIZIONE, IMPEGNANDO L'AMMINISTRAZIONE A PREVEDERE LA NECESSARIA SOMMA IN BILANCIO.

IL C.S.S.

~~Giuseppe...~~  
~~...~~

Giuseppe...

...

...

...

...

...  
 ...  
 ...

...

...  
 ...

"All. A"

EMENDAMENTO n. 4

All' ART. 5, dopo "Giunta Municipale", aggiungere:

"CONFORMAMENTE ALLE PREVISIONI DEL VIGENTE STRUMENTO URBANISTICO"

IL MSS

Sergio Gialini

*[Signature]*

Francesco Saladin

Alessandro

Valcesare Fiorini

Renzo Di

Bianchi

Giuseppe Chiello

avere l'incarico del piano urbanistico  
di Piano Urbanistico

Presentazione alla Giunta Municipale

*[Signature]*

EMENDAMENTO ALLA PREMESSA N 5

CASARE dalla premessa la frase: "da definizione degli ambiti dove dall'anno Ricadele i fabbricati..." fino a "... carattere esclusivo".

EMENDAMENTO ART. 7 N 6

CASARE le parole "ai sensi dell'ART. 7, comma 5, della legge 28 Febbraio 1985, n. 47" e sostituire con la frase "ai sensi dell'ART. 31 del D.P.R. 380 del 2001".

EMENDAMENTO ART. 1 N 2

~~Il presente emendamento~~

Inserire al termine dell'art. 1 la seguente frase:

"Il presente regolamento trova applicazione esclusivamente per quegli immobili costruiti in data antecedente all'approvazione dello stesso".

Pietro Oj

Presentato in aula il  
25/06/13



per favore firmare solo nel prototipo e inviare  
Antonio Lombardi



**COMUNE DI BAGHERIA**  
**Città Metropolitana di Palermo**

**Regolamento sugli immobili abusivi acquisiti al  
Patrimonio Comunale ai sensi dell'art. 31 del DPR 380/01.  
Fissazioni di criteri oggettivi per la determinazione  
del prevalente interesse pubblico**

## **PREMESSA**

Il presente Regolamento proposto dall'Amministrazione Comunale di Bagheria, definisce criteri più equi per la disciplina dei beni immobili acquisiti al patrimonio comunale, in conseguenza dell'abusivismo edilizio.

È obiettivo primario dell'Amministrazione Comunale la lotta all'abusivismo, il riordino urbanistico e l'affermazione della legalità nella gestione del territorio. Fra gli immobili acquisiti al patrimonio comunale, perché abusivi, sarà possibile riconoscere la sussistenza di "interesse pubblico prevalente" nel caso in cui la conservazione dell'immobile possa essere utile a far fronte alle previsioni, finora non soddisfatte per mancanza di strutture, del PRG per servizi e attrezzature, servizi di interesse generale, nonché di accertate esigenze di strutture da destinare ad attività religiose, assistenziali, sanitarie, sociali, del tempo libero e culturali, amministrative e di pubblici servizi, nascenti da apposito studio qualificato di rigenerazione urbana, nonché per fronteggiare il fabbisogno di edilizia residenziale, compreso il riconoscimento del diritto di abitazione, alla stregua di quanto previsto dall'art.4 della L.R. n.17/94. Presupposto fondamentale per assumere la dichiarazione della sussistenza di "interesse pubblico prevalente", sarà l'accertata coerenza della destinazione degli immobili in questione con le destinazioni d'uso compatibili nelle zone omogenee di PRG o del contesto storico consolidato e riconoscibile dalle tipologie edilizie e riscontrabile attraverso ufficiali aerofotogrammetrie, disponibili presso l'Assessorato Regionale Urbanistica, che documentano il passato.

Il presente Regolamento costituisce uno strumento trasparente per la determinazione di criteri oggettivi per l'individuazione del sussistente prevalente interesse pubblico da dichiarare su immobili abusivi, acquisiti al patrimonio comunale ai sensi dell'art.31 del DPR n.380/01.

## **Art. 1 – Oggetto del Regolamento**

Ai sensi del comma 3 dell'art. 31 del D.P.R. 380/01 *“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. L'area acquisita non può, comunque, essere superiore a dieci volte la complessiva superficie utile abusivamente costruita”*.

Per i manufatti e le opere abusive, laddove sia stata accertata l'inottemperanza all'ingiunzione di demolizione e pertanto, già acquisiti al patrimonio del Comune, il comma 5 del richiamato articolo 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 o ambientali”*.

Pertanto, il Consiglio Comunale ha facoltà di determinare per il mantenimento del bene, ravvisandone l'esistenza di prevalenti interessi pubblici alle previsioni, finora non soddisfatte per mancanza di strutture, del PRG per servizi e attrezzature, servizi di interesse generale, nonché di accertate esigenze di strutture per attività religiose, assistenziali, sanitarie, sociali, del tempo libero e culturali, amministrative e di pubblici servizi, nascenti da apposito studio qualificato di rigenerazione urbana, nonché per fronteggiare il fabbisogno di edilizia residenziale, compreso il riconoscimento del diritto di abitazione, alla stregua di quanto previsto dall'art.4 della L.R. n.17/94.

Tenuto conto delle attuali disagiate condizioni economiche e sociali della città di Bagheria, si richiamano al riguardo le norme che disciplinano l'edilizia economica e popolare, L. 167/62, art. 51 L. 865/1971 e L. 247/74 che, secondo la giurisprudenza, sono ispirate ad un interesse pubblico, in quanto volte a individuare l'esistenza del bisogno abitativo e a graduarlo nell'ambito degli aspiranti assegnatari. Il presente Regolamento riconosce tra gli interessi pubblici, non soltanto i servizi e le attrezzature pubbliche propriamente dette, ma anche le destinazioni a edilizia residenziale pubblica necessaria a soddisfare il fabbisogno nel territorio.

Dunque, escludendo i casi per i quali il Consiglio Comunale ha impresso una specifica destinazione d'uso di servizio e/o attrezzatura pubblica, cui il bene dovrà essere destinato, il presente Regolamento mira a disciplinare tutti gli altri casi possibili, ovvero:

- Le aree residue dalle demolizioni delle opere abusive, nei casi in cui queste siano state eseguite per legge o per decisione del Consiglio Comunale;
- Le opere edilizie residenziali pubbliche, da dare in diritto di abitazione.

Inoltre, i suddetti beni a uso abitativo e non, e le loro pertinenze, acquisiti al patrimonio del Comune di Bagheria a norma dell'art. 31 (ex art. 7 della L. 47/1985) del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, *“Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia”*, possono essere assegnati, come immobili residenziali, col *“diritto di abitazione”*. Le aree libere, residue dalla demolizione di opere abusive, possono essere dismesse e/o alienate, a norma del presente Regolamento.

I beni immobili di cui sopra devono essere stati oggetto di accertamento d'inottemperanza, di cui al comma 3 dell'art. 31 del DPR 380/01.

Ai sensi della presente norma, il Consiglio Comunale, nell'ambito dei pronunciamenti sugli immobili abusivi acquisiti al patrimonio comunale può dichiarare l'esistenza di prevalenti interessi pubblici secondo le seguenti tipologie:

- a) *Destinazione a un particolare servizio o attrezzatura pubblica necessaria e/o di prevalente interesse comune;*
- b) *Destinazione a edilizia residenziale pubblica da concedere in "diritto di abitazione".*

Ovvero, nel caso in cui il Consiglio Comunale non riconosca per quelle opere alcun interesse pubblico, l'immobile sarà demolito.

Il presente regolamento trova applicazione esclusivamente per quegli immobili costruiti in data antecedente all'applicazione dello stesso.

## **Art. 2 – Principi generali**

Nell'attività di gestione dei beni immobili appartenenti a qualsiasi titolo al Comune, l'Ente locale si ispira ai principi generali di economicità, efficienza, produttività, redditività, riqualificazione della vita, anche attraverso il riordino urbanistico del territorio e interventi di rigenerazione urbana e al miglioramento dei servizi.

Nell'attività di assegnazione dei beni immobili, il Comune di Bagheria si ispira ai principi del "diritto alla casa", che ha rappresentato l'ispirazione della L. 167/72, art. 51 della L. 865/71, L. n.247/74, nonché alle fattispecie contenute nell'art. 4 della L.R. n.17/94, nonché intendendo perseguire gli obiettivi di ridurre il disagio sociale, colmando il fabbisogno residenziale e attuando le politiche di riqualificazione urbana.

Per l'attuazione dei principi di cui ai commi 1 e 2, il Comune procede annualmente alla definizione dei canoni di "diritto di abitazione".

Il presente Regolamento mira, pertanto, a soddisfare i bisogni e le necessità dei cittadini sotto il profilo sociale, mediante un obiettivo utilizzo del patrimonio edilizio abusivo, in armonia coi vincoli territoriali e nel rispetto della trasparenza e dell'imparzialità dell'azione amministrativa. Il tutto esaltando il contributo per il perseguimento della riqualificazione urbana nascente dalla devastazione che gli abusi hanno realizzato nella crescita della città.

## **Art. 3 – Patrimonio: Classificazione**

Il Comune possiede un proprio patrimonio immobiliare, attribuito secondo i principi generali stabiliti dalla legge dello Stato.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 119 della Costituzione, il Patrimonio del Comune è strumentale a garantire l'autonomia finanziaria dell'Ente.

Gli immobili di proprietà comunale saranno prioritariamente utilizzati per il conseguimento delle finalità istituzionali dell'Ente.

I beni trasferiti al Comune a titolo gratuito, in forza di norme speciali statali e regionali, sono amministrati secondo le specifiche disposizioni di legge. Per quanto non diversamente previsto, si applicano le norme del presente Regolamento.

I beni immobili sono classificati in base alla normativa vigente in:

- Beni soggetti al regime giuridico del Demanio Pubblico, ai sensi dell'art. 824 del Codice Civile;
- Beni patrimoniali indisponibili;
- Beni patrimoniali disponibili.

L'Amministrazione Comunale, per mezzo degli uffici del patrimonio competenti, effettua ogni anno una ricognizione e un aggiornamento dell'inventario dei beni demaniali, patrimoniali indisponibili e patrimoniali disponibili, secondo le normative vigenti in materia.

Ciascun bene immobile appartenente a una delle categorie sopra citate può, con specifico provvedimento deliberativo comunale, trasferirsi da una categoria di appartenenza a un'altra, sulla base dell'effettiva destinazione d'uso, a eccezione dei casi esclusi per legge.

#### **Art. 4 - Immobili abusivi acquisiti al patrimonio**

Gli immobili abusivi acquisiti al patrimonio del Comune, di cui al precedente art.1, possono distinguersi in tre tipologie:

- a. Aree libere residue dalla demolizione di opere abusive preesistenti;
- b. Fabbricati abusivi con destinazione diversa da quella abitativa, singoli, con o senza area di pertinenza, o facenti parte di un condominio, per i quali il Consiglio Comunale abbia deliberato il mantenimento per soddisfare determinati interessi pubblici;
- c. Fabbricati abusivi con destinazione abitativa, singoli, con o senza area di pertinenza, o facenti parte di un condominio, per i quali il Consiglio Comunale abbia deliberato il mantenimento ai fini di destinarli a edilizia residenziale pubblica.

#### **Art. 5 - Aree libere residue dalla demolizione**

Le aree libere di cui al punto a dell'articolo 4, nelle quali sia stata demolita l'opera abusiva, previa verifica degli uffici competenti, al fine di accertarne il possesso delle idonee caratteristiche di dimensioni, forma geometrica, ubicazione e accessibilità, per un congruo utilizzo pubblico, saranno utilizzate dal Comune come verde pubblico, verde attrezzato, parcheggio, o altra destinazione pubblica anche di tipo produttivo, con deliberazione della Giunta Municipale conformemente alle previsioni del vigente strumento urbanistico.

Nel caso che, dalla verifica degli uffici non si rilevi il possesso di idonee caratteristiche all'uso, di cui al comma precedente, tali aree potranno farsi rientrare nel "*Piano delle alienazioni e valorizzazioni del Patrimonio comunale*" e, a tal fine, andranno a far parte del Patrimonio disponibile per essere alienati previo pubblico avviso. La valutazione di stima economica delle aree avverrà sulla base dei valori di mercato di aree aventi simili caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

I relativi introiti sono vincolati per la realizzazione di interventi di riqualificazione urbana.

## **Art. 6 - Fabbricati abusivi con destinazione diversa da quella abitativa**

I fabbricati abusivi di cui al punto b del precedente art. 4, aventi destinazione diversa da quella abitativa, singoli, con o senza area di pertinenza, o facenti parte di un condominio, per i quali il Consiglio Comunale ne abbia deliberato il mantenimento, al fine di destinarli a previsioni del PRG a tutt'ora non soddisfatte per servizi e attrezzature, servizi di interesse generale, nonché di accertate esigenze di strutture per attività religiose, assistenziali, sanitarie, sociali, del tempo libero e culturali, amministrative e di pubblici servizi, rientrano nel patrimonio indisponibile del Comune e possono essere mantenuti solo per realizzare funzioni e servizi per la comunità. Al venir meno di tali funzioni l'immobile, trascorsi infruttuosamente cinque anni, si dovrà demolire, a meno del ripristino del riuso per le finalità pubbliche per cui era stato conservato.

## **Art. 7 – Fabbricati abusivi con destinazione abitativa. Concessione del Diritto di abitazione**

Per i fabbricati abusivi di cui al punto c del precedente art. 4, aventi destinazione abitativa, singoli, con o senza area di pertinenza, o facenti parte di un condominio, per i quali il Consiglio Comunale abbia deliberato il mantenimento per soddisfare il fabbisogno di edilizia residenziale pubblica, qualora il fabbricato risulti adibito a dimora abituale e principale del responsabile dell'abuso e del suo nucleo familiare, intendendosi anche quelle dei parenti in linea retta celibi o nubili, sposati o conviventi more uxorio, occupanti unità immobiliari autonome dello stesso fabbricato, il sindaco, dopo l'acquisizione dell'immobile al patrimonio comunale, ai sensi dell'art. 31 del DPR 380/2001, su richiesta del responsabile dell'abuso, a seguito dell'Avviso prodotto dall'approvazione del presente Regolamento, può concedere il “diritto di abitazione” sull'immobile al richiedente, al responsabile dell'abuso e ai componenti del suo nucleo familiare, nonché ai figli (parenti in linea retta), sposati o coppie di fatto, occupanti unità immobiliari autonome dello stesso fabbricato, nei limiti e con i contenuti di cui agli articoli 1022, 1023, 1024 e 1025 del codice civile.

L'accertamento delle condizioni previste per la concessione del “diritto di abitazione” è effettuato dalla commissione di cui all'articolo 18 della legge regionale 25 marzo 1986, n. 15, alla quale le relative istanze sono trasmesse dagli uffici comunali, entro trenta giorni dal ricevimento.

Il “diritto di abitazione” viene concesso con provvedimento del Sindaco, entro il termine di trenta giorni dalla ricezione del provvedimento favorevole della commissione, di cui al precedente capoverso.

In caso di presentazione di più istanze di locazione gravanti sulla medesima unità abitativa immobiliare gli uffici procederanno alla formazione di una graduatoria che, tenendo conto del diritto di precedenza nell'assegnazione di cui al comma 2 del presente articolo, verrà realizzata in base al seguente punteggio:

1. Chi aveva o ha ricevuto in eredità proprietà dell'area su cui è realizzata l'opera abusiva e/o il legittimo possesso: PUNTI 10
2. Per ogni componente del nucleo familiare: PUNTI 1 (fino ad un massimo di 5)
3. Per la presenza nel nucleo familiare di un soggetto portatore di handicap avente la certificazione ai sensi dell'art. 3 comma 3 della legge 104/1992: PUNTI 2.
4. A chi risiede da più di dieci anni nel Comune di Bagheria: PUNTI 2 per ogni ulteriore anno fino ad un massimo di 20 punti.

In caso di parità di punteggio, in assenza del diritto di precedenza di cui al comma 2 si procederà mediante sorteggio pubblico.

Sono, in ogni caso, a carico del concessionario le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile concesso in abitazione, nonché le spese per l'eventuale adeguamento sismico e l'eventuale completamento ai sensi del regolamento di edilizia comunale. Gli interventi di completamento e di recupero estetico dell'immobile devono essere fissati nell'atto di concessione, su parere dell'ufficio.

Ovvero, gli immobili per i quali il Consiglio Comunale abbia deliberato il mantenimento per soddisfare il fabbisogno di edilizia residenziale pubblica sarà possibile concederli in "diritto di abitazione", come previsto dalla circolare ARTA n. 3/2011 del 10.05.2011, mediante avviso pubblico, a soggetti aventi diritto all'edilizia residenziale pubblica, con le modalità e in conformità di quanto previsto dal Decreto del Presidente della Repubblica 30 dicembre 1972, n.1035 (in Gazzetta Ufficiale, 3 marzo 1973, n.58) e s.m.i. In tal caso, gli immobili andranno a far parte del Patrimonio indisponibile e non potranno rientrare nel "*Piano delle alienazioni e valorizzazioni del Patrimonio comunale*".

Per aree di pertinenza, di cui all'art.1, si intendono quelle necessarie e indispensabili nei limiti di superficie strettamente funzionali all'abitazione.

Il responsabile dell'abuso, dopo l'acquisizione dell'immobile può richiedere al Sindaco che gli venga concesso il "diritto di abitazione" per l'opera abusiva, per sé e per il suo nucleo familiare.

I procedimenti amministrativi di repressione dell'abusivismo edilizio in corso, rimangono sospesi, ferma restando la prosecuzione delle attività processuali innanzi agli organi della giurisdizione ordinaria e amministrativa, sino alla data di scadenza del superiore termine di presentazione delle domande di concessione in "diritto di abitazione".

#### **Art. 8 – Requisiti e procedimento per il “diritto di abitazione”**

I requisiti per la concessione del "diritto di abitazione" al responsabile dell'abuso o ai parenti in linea retta, celibi o nubili, sposati, o in unione di fatto, di cui al precedente articolo, sono:

- a) la presentazione di istanza al sindaco entro novanta giorni dalla pubblicazione dell'avviso nascente dall'approvazione della delibera di Consiglio comunale che ne accerti la pubblica utilità;
- b) il concessionario o il parente in linea retta, con proprio nucleo familiare, non deve essere proprietario di altro immobile idoneo a soddisfare le esigenze abitative proprie e del suo nucleo familiare;
- c) il concessionario o il parente in linea retta, con proprio nucleo familiare, deve pagare un'indennità ragguagliata agli oneri di urbanizzazione, determinati con riferimento ai valori vigenti alla data di pubblicazione del presente regolamento ed ai sensi dell'art. 27, comma 3, della legge regionale 10 agosto 1985, n. 37 (disposizione dichiarata illegittima con sentenza della Corte costituzionale n. 169 del 27 aprile- 5 maggio 1994, nella parte in cui non si prevede il pagamento di un corrispettivo adeguato al valore del diritto di abitazione);
- d) il concessionario deve aver realizzato l'opera su area di cui aveva il legittimo possesso.

L'accertamento delle condizioni previste per la concessione del "diritto di abitazione" è effettuato dalla commissione di cui all'art. 18 della L.R. 25 marzo 1986, n. 15, alla quale le relative istanze sono trasmesse dagli uffici comunali, entro trenta giorni dal ricevimento.

Il "diritto di abitazione" viene concesso con provvedimento del Sindaco, entro il termine di trenta giorni dalla ricezione del provvedimento favorevole della commissione di cui al precedente capoverso.

Sono, in ogni caso, a carico del concessionario le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile concesso in abitazione, nonché le spese per l'eventuale adeguamento sismico e l'eventuale completamento ai sensi del regolamento di edilizia comunale. Gli interventi di completamento e di recupero estetico dell'immobile devono essere fissati nell'atto di concessione, su parere dell'ufficio.

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

Per nucleo familiare si intende:

- Il nucleo familiare risultante dallo stato di famiglia all'atto della presentazione dell'istanza di cui al presente Regolamento
- I conviventi, che abbiano quale finalità quella di prestarsi reciprocamente assistenza morale e/o materiale, risultanti dallo stato di famiglia.

La dichiarazione che l'alloggio di proprietà non è idoneo o adeguato, sarà resa dal proprietario con dichiarazione sostitutiva, resa ai sensi del D.P.R. 445/2000 e ss.mm.ii., indicante le dimensioni dell'ulteriore immobile posseduto.

L'accertamento delle condizioni previste dal presente articolo sarà effettuato dal competente Ufficio Patrimonio, entro 30 gg dal ricevimento dell'istanza.

Il Sindaco, una volta acquisito il provvedimento favorevole dell'Ufficio, entro il termine di trenta giorni dal ricevimento, concede al responsabile dell'abuso o al parente in linea retta con proprio/i nucleo/i familiare, in "diritto di abitazione" la parte di opera che gli compete.

#### **Art. 8-bis – Casi eccezionali**

Nei casi in cui l'immobile acquisito al Patrimonio comunale non possa essere mantenuto perché sorto in zona di inedificabilità assoluta, se il Comune non dispone delle somme necessarie per demolire l'immobile, il Sindaco può concedere il diritto di abitazione temporaneo al responsabile dell'abuso con il proprio nucleo familiare, solo se si tratta di dimora abituale e principale del responsabile dell'abuso, così come previsto per gli altri immobili, fino a quando il Comune non reperirà le somme per la demolizione, impegnando l'amministrazione a prevedere la necessaria somma in bilancio.

#### **Art. 9 – Canone per il "diritto di abitazione" al responsabile dell'abuso e oneri di urbanizzazione**

Il canone dovuto per la concessione del "diritto di abitazione" degli Immobili, di cui al precedente art. 8, è determinato dall'Ufficio Patrimonio e corrisponde a una somma annuale, sulla base dei valori OMI. Il canone è comunque soggetto agli aggiornamenti ai sensi di Legge.

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

- una quota pari all'indennità corrispondente agli oneri di urbanizzazione, di cui al punto c. dell'articolo precedente, suddivisa in dieci annualità;
- una quota, se dovuta, pari al corrispettivo iniziale, commisurato agli interessi legali maturati dalla data di accertamento dell'inottemperanza dell'ordinanza di demolizione, fino alla data della stipulazione del “diritto di abitazione”, del valore catastale dell'immobile, calcolato ai fini dell'IMU, suddivisa in sei annualità;

#### **Art. 10 – Requisiti e procedimento per il “diritto di abitazione” a mezzo di avviso pubblico**

Per i fabbricati, o parti di essi, di cui al precedente articolo 7, che non possono essere concessi in “diritto di abitazione” al responsabile dell'abuso, per il venir meno di almeno uno dei requisiti richiesti, previo avviso pubblico, chiunque può fare istanza al Comune per ottenere il “diritto di abitazione” del bene. L'istanza, a seguito di apposito avviso pubblico emanato dall'Amministrazione, dovrà essere indirizzata al Responsabile dell'Ufficio Patrimonio del Comune di Bagheria, con le forme e le modalità previste dal Decreto del Presidente della Repubblica 30 dicembre 1972, n.1035 (in Gazzetta Ufficiale, 3 marzo 1973, n.58) e s.m.i.

#### **Art. 11 – Canone di Diritto di abitazione**

Il canone di “diritto di abitazione” degli immobili di cui al precedente art. 10, è determinato dall'Ufficio Patrimonio e corrisponde a una somma annuale, sulla base dei valori OMI. Il canone è comunque soggetto agli aggiornamenti ai sensi di Legge.

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

- una quota pari all'indennità corrispondente agli oneri di urbanizzazione, di cui al punto c. dell'articolo precedente, suddivisa in dieci annualità.

#### **Art. 12 – Spese in caso di concessione in “diritto di abitazione”**

Tutte le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile concesso in “diritto di abitazione” ai sensi dei precedenti articoli 8 e 10, nonché le eventuali opere di completamento e di recupero, sono a carico del concessionario.

Gli interventi di completamento e di recupero estetico dell'immobile devono essere fissati nel contratto di “diritto di abitazione”, su parere del responsabile dell'ufficio tecnico competente.

Le spese sostenute dal Comune per la denuncia dell'immobile abusivo all'Agenzia del Territorio (quali eventuali frazionamenti, accatastamenti, aggiornamento catastale, ecc.), propedeutiche alla trascrizione, devono essere rimborsate dal concessionario, se si tratta dell'autore dell'abuso o di un suo parente in linea retta assegnatario, nei primi due anni del “diritto di abitazione”, integrando il canone della corrispondente rata. Tale modalità di rimborso deve essere riportata nel relativo contratto di “diritto di abitazione”.

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

L'assegnatario responsabile dell'abuso, o suo parente in linea retta, che intende avvalersi dell'assegnazione ai sensi dell'art.7 del presente Regolamento, così come sarà espressamente riportato nel relativo contratto, sarà obbligato a far certificare, attraverso un tecnico libero professionista, le condizioni strutturali a mezzo di regolare atto tecnico (perizia giurata che attesti l'idoneità alla normativa sismica, certificato di idoneità statica o sismica, depositato, nei casi previsti dalla legge, al competente ufficio del genio civile) e tutte le altre condizioni di agibilità, specificando, nell'eventualità di carenze, le opportune soluzioni edilizie ed impiantistiche necessarie per ottenere l'agibilità e la quantificazione delle stesse con computo metrico estimativo, su cui dovrà essere espresso il parere di congruità da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Qualora l'immobile necessiti di completamento, manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di eventuale adeguamento sismico, l'assegnatario delegato, prima di poterlo abitare, dovrà ottenere tutti i documenti autorizzativi per l'effettuazione dei lavori e far concludere gli stessi con certificato di collaudo.

In ogni caso, sono a carico del concessionario le spese di completamento, da eseguirsi ai sensi del vigente Regolamento Edilizio Comunale.

### **Art. 13 – Dismissione: asta pubblica e riscatto**

Per l'attuazione della dismissione e vendita, 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 ss.mm.ii.

Gli organi comunali competenti possono in qualunque momento, ispirati al principio della redditività finalizzata alla vendita, decidere per la dismissione e/o il trasferimento a terzi, tramite asta pubblica di vendita, di aree residue dalle demolizioni delle opere abusive, beni immobili di cui all'art. 1 del presente Regolamento, acquisiti al Patrimonio Comunale dell'Ente, dichiarati "disponibili", nello stato di fatto in cui si trovano.

Nell'asta pubblica di vendita, a parità di prezzo offerto per l'acquisto dell'immobile oggetto del presente Regolamento, viene data prelazione a chi ne aveva prima la proprietà.

Nel caso in cui la maggiore offerta di acquisto sia formulata da un soggetto diverso da chi ne aveva la proprietà quest'ultimo ha la facoltà di pareggiare l'offerta.

Il bene immobile è riscattabile, previa esecuzione di tutti gli adempimenti urbanistici che la norma prevede e previo ottenimento del certificato di agibilità, da parte di chi aveva la proprietà e/o il legittimo possesso dell'area su cui è realizzata l'opera abusiva e ne è divenuto locatario in analogia alla normativa che disciplina il riscatto degli immobili di edilizia popolare siti nel territorio comunale.

### **Art. 14 – Modalità di pagamento**

Il prezzo di vendita potrà essere versato con le seguenti modalità:

- a) pagamento in unica soluzione per l'intero all'atto della stipulazione del contratto di compravendita.
- b) pagamento dilazionato in non più di 15 anni con pagamento immediato di una quota non inferiore al 30% del prezzo di cessione ad un interesse pari al tasso legale, previa iscrizione ipotecaria e presentazione di apposita fidejussione bancaria o assicurativa a garanzia della parte del prezzo dilazionato.

#### **Art. 15 – Norme finali**

Le costruzioni abusive di cui all'art. 1, sono trattate secondo le procedure previste dall'art. 4 della L.R. 31/05/1994 n° 17 e della circolare n° 3/2011 emanata dal dirigente generale dell'ARTA – Dipartimento Urbanistica, laddove si afferma che il termine di cui al comma 1 dell'art. 4 della L.R. n. 17/1994 (*centodieci giorni dall'entrata in vigore della legge*) ha carattere ordinatorio e non perentorio.

Tutti gli introiti derivanti dalle locazioni, cessioni in proprietà e/o alienazione in generale, devono rimanere vincolati nel bilancio comunale per l'utilizzo ai soli fini di pubblico interesse e da destinare alla riqualificazione urbana o a politiche di sostegno abitativo.

Il presente Regolamento entra in vigore il giorno successivo alla data di esecutività della proposta di Deliberazione di Consiglio Comunale che lo approva.

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

Delibera consiliare n. 53 del 16/06/2017

---

Il consigliere anziano  
f.to Pietro Aiello

Il Presidente  
f.to Marco Maggiore

Il Vice Segretario comunale  
f.to Costantino Di Salvo

---

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che la pubblicazione della presente deliberazione avviene dal 23/06/2017 al 8/07/2017 ai sensi dell'art. n.32, comma 1, della Legge n.69/2009 nel sito internet del Comune: [www.comune.bagheria.pa.it](http://www.comune.bagheria.pa.it) – sez. Albo Pretorio on line e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi, così come previsto dall'art. n.124, comma 2, del decreto legislativo 267/2000.

l'Incaricato

Il Segretario Generale

---

Si attesta che copia della presente deliberazione è stata pubblicata nel sito internet del Comune di Bagheria : [www.comune.bagheria.pa.it](http://www.comune.bagheria.pa.it) – sez. Albo pretorio on line, per quindici giorni consecutivi alla data di pubblicazione.

l'Incaricato

---

ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è divenuta esecutiva, ai sensi dell'art. 134, comma 3 del T.U. approvato con D.Lgs. 267/2000.

Il Segretario Generale

---

E' copia conforme all'originale, per uso amministrativo

dalla Residenza Municipale, li \_\_\_\_\_

Il Segretario Generale