



COMUNE DI TRAPPETO

CITTA' METROPOLITANA DI PALERMO

SETTORE TECNICO

Via Fiume n. 72 - Cap. 90040
Tel. 091 8788341 Fax 091 8978009
Partita IVA 03593910825 - C.F. 80018760829
PEC: utc.trappeto@pec.it
e-mail: utc@comune.trappeto.pa.it sito web: www.comune.trappeto.pa.it

Regolamento Comunale sulla disciplina degli immobili abusivi acquisiti al Patrimonio Comunale ai sensi dell'art. 31 del DPR 380/01

Approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 07 in data 02-03-2017

Pubblicato all'Albo Pretorio del Comune al n° _____ dal _____ al _____

INDICE

	pag.	
Premessa	3	
Art. 1 Oggetto del Regolamento	4	
Art. 2 Principi generali	5	
Art. 3 Patrimonio (Classificazione)	6	
Art. 4 Immobili abusivi acquisiti al patrimonio	6	
Art. 5 Aree libere residue dalla demolizione	7	
Art. 6 Fabbricati abusivi con destinazione diversa da quella abitativa	7	
Art. 7 Fabbricati abusivi con destinazione residenziale. Concessione diritto di abitazione	7	
Art. 8 Fabbricati abusivi con destinazione residenziale. Concessione in locazione	9	
Art. 9 Requisiti e procedimento per la concessione in locazione al richiedente.	10	
Art. 10 Canone per la concessione in locazione al richiedente e oneri di urbanizzazione	11	
Art. 11 Spese in caso di concessione in "diritto di abitazione"	11	
Art. 12 Dismissione (asta pubblica)	11	
Art. 13 Norme finali	12	
Art. 14 Entrata in vigore	12	

PREMESSA

Il presente Regolamento proposto dall'Amministrazione Comunale di Trappeto, definisce i 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 del PRG - finora non soddisfatte per mancanza di strutture - 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.**

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".

La L. R. 31 maggio 1994, n. 17, che detta "provvedimenti per la prevenzione dell'abusivismo edilizio e per la destinazione delle costruzioni edilizie abusive esistenti.", all'art. 4, comma 2, stabilisce che a determinate condizioni, "qualora l'opera abusiva risulti adibita a dimora abituale e principale del responsabile dell'abuso e del suo nucleo familiare, anche di fatto, il sindaco, dopo l'acquisizione dell'immobile al patrimonio comunale, ai sensi dell'art. 7, comma 5, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, su richiesta del responsabile dell'abuso, può concedere il **diritto di abitazione** sull'immobile al richiedente e ai componenti del suo nucleo familiare, nei limiti e con i contenuti di cui agli articoli 1022, 1023, 1024 e 1025 del codice civile."

La Circolare ARTA Sicilia, prot. 14055, del 03/07/2014, precisa che "... l'opera abusiva debba essere prioritariamente demolita o mantenuta al patrimonio immobiliare del comune per un eventuale utilizzo per pubblica utilità o, in alternativa, data in **locazione** ai sensi dell'art. 4 della L. R. 17/94."

Per quanto sopra, pertanto, il Consiglio Comunale ha facoltà, qualora l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici o ambientali, e non necessiti di opere di adeguamento statico o sismico, di deliberare il mantenimento della stessa - ravvisandone l'esistenza di prevalenti interessi pubblici alle previsioni del PRG, finora non soddisfatte per mancanza di strutture - 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 ai sensi dell'art. 4 della L.R. 17/94 e/o il diritto alla locazione secondo le procedure dall'art. 4 della medesima legge regionale.**

Tenuto conto delle attuali disagiate condizioni economiche e sociali del Comune di Trappeto, 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 "concedere" in diritto di abitazione ai sensi dell'art. 4 della L.R. 17/94, o in locazione secondo le procedure dall'art. 4 della medesima legge regionale.

Le aree libere, residue dalla demolizione di opere abusive, possono essere dismesse e/o alienate, a norma del presente Regolamento.

Nel caso in cui il Consiglio Comunale non riconosca 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, 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 Trappeto 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 LR n.17/94, nonché intendendo perseguire gli obiettivi di ridurre il disagio sociale, colmando il fabbisogno residenziale e attuando le politiche contemplate del Piano Casa per favorire la riqualificazione urbana secondo percorsi collaudati, come in via esemplificativa si può rilevare dai contenuti dell'art.11 del D. Lgs n.112/2008.

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

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, **da concedere in diritto di abitazione ai sensi dell'art. 4 della L.R. 17/94.**

- d. 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, **da concedere in locazione secondo le procedure dall'art. 4 della l. R. 17/94.**

Art. 5

Aree libere residue dalla demolizione

Le aree libere di cui al punto a. dell'articolo precedente, 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, nascenti da apposito studio qualificato di rigenerazione urbana, 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 tre 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 residenziale. Concessione diritto di abitazione

Le costruzioni ultimate entro il 23/03/1992, di cui al punto c. del precedente art. 4, sono trattate secondo le procedure previste dall'art. 4 della L. R. 31/05/1994, n. 17, che di seguito si riportano:

*"Art. 4 "Concessione del diritto di abitazione sulle opere edilizie abusive acquisite"
(modificato dall'art. 8 della L.R. 18/94)*

1. Entro centodieci giorni dall'entrata in vigore della presente legge, i comuni, con deliberazione del consiglio comunale, su proposta del sindaco, considerate le necessità di edilizia residenziale nel territorio comunale, da soddisfare anche mediante il ricorso al patrimonio edilizio pubblico, possono stabilire che le procedure successive all'acquisizione al patrimonio comunale delle opere edilizie abusive esistenti alla data di entrata in vigore della presente legge siano regolate dalle disposizioni del presente articolo, oltre che dalle disposizioni dell'art. 34 del D.P.R. 380/2001 recepito dinamicamente dalla L.R. 16/2016.
2. Qualora l'opera abusiva risulti adibita a dimora abituale e principale del responsabile dell'abuso e del suo nucleo familiare, anche di fatto, il sindaco, dopo l'acquisizione dell'immobile al patrimonio comunale, ai sensi dell'art. 31 del D.P.R. 380/2001 recepito dinamicamente dalla L.R. 16/2016, su richiesta del responsabile dell'abuso, può concedere il diritto di abitazione sull'immobile al richiedente e ai componenti del suo nucleo familiare, nei limiti e con i contenuti di cui agli articoli 1022, 1023, 1024 e 1025 del codice civile.
3. Fermo restando quanto stabilito dal comma 2, la concessione del diritto è soggetta alle seguenti condizioni:
 - a) l'istanza al sindaco deve essere presentata entro novanta giorni dalla pubblicazione della deliberazione di cui al comma 1 del presente articolo;
 - b) la costruzione deve essere stata ultimata entro il 23 marzo 1992;¹
 - c) il concessionario non deve essere proprietario di altro immobile idoneo a soddisfare le esigenze abitative proprie e del suo nucleo familiare;
 - d) il concessionario deve pagare un'indennità ragguagliata agli oneri di urbanizzazione, determinati con riferimento ai valori vigenti alla data di pubblicazione della presente legge, ed ai sensi dell'articolo 27, comma 3, della legge regionale 10 agosto 1985, n. 37, nonché una somma annuale pari al canone minimo dovuto per alloggi di edilizia residenziale pubblica aventi le medesime caratteristiche di quello oggetto della concessione di abitazione;²
 - e) il concessionario deve aver realizzato l'opera su area di cui aveva il legittimo possesso.
4. 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.

¹ Con l'art. 8, lett. a) della L.R. 18/94, le parole "30 settembre 1993" sono state sostituite con la parole "23 marzo 1992", per effetto della sentenza della Corte Costituzionale n. 169 del 27 aprile - 5 maggio 1994.

² Con l'art. 8, lett. d) della L.R. 18/94 l'ultimo pe-rìodo del comma 3, lett.d), è stato aggiunto per effetto della sentenza della Corte Costituzionale n. 169 del 27 aprile - 5 maggio 1994.

5. 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 comma 4.

6. (Comma omissso in quanto dichiarato illegittimo dalla Corte costituzionale con sentenza n. 169 del 27 aprile - 5 maggio 1994).

7. 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 esterno ai sensi del regolamento di edilizia comunale. Gli interventi di completamento esterno e di recupero estetico dell'immobile devono essere fissati nell'atto di concessione.

8. I procedimenti amministrativi di repressione dell'abusivismo edilizio attualmente in corso rimangono sospesi, ferma restando la prosecuzione delle attività processuali innanzi agli organi della giurisdizione ordinaria ed amministrativa, sino alla data di scadenza del termine di presentazione delle domande di concessione del diritto di abitazione, di cui al comma 3.

9. L'immobile acquisito e concesso in abitazione entra a far parte del patrimonio indisponibile del comune.

10. La concessione del diritto di abitazione può essere rilasciata purché il mantenimento dell'immobile non arrechi rilevante pregiudizio alle destinazioni generali di zona previste dagli strumenti urbanistici."

Art. 8

Fabbricati abusivi con destinazione residenziale. Concessione in locazione

Per i fabbricati abusivi di cui al punto d. 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, il sindaco, dopo l'acquisizione dell'immobile al patrimonio comunale, per effetto dell'art. 7, comma 5, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, su richiesta dell'interessato, a seguito dell'Avviso pubblico ai sensi della normativa vigente, può concedere in locazione l'immobile al richiedente.

Il Richiedente, dopo l'acquisizione dell'immobile al patrimonio comunale, ed entro il termine di novanta giorni dall'Avviso pubblico ai sensi della normativa vigente, può richiedere al Sindaco che gli venga concesso in locazione l'opera abusiva, per sé e per il suo nucleo familiare.

La locazione viene concessa in diritto di precedenza a chi aveva la proprietà e/o il legittimo possesso dell'area su cui è stata realizzata l'opera abusiva.

Nel caso di presentazione, ai sensi del successivo art. 8, di più istanze di locazione per un'opera abusiva si procede alla formazione di una graduatoria che, oltre al diritto di precedenza prima indicato, viene realizzata in base al seguente punteggio:

- Chi aveva la proprietà e/o il legittimo possesso dell'area su cui è stata realizzata l'opera abusiva: **punti 10;**
- Per ogni componente il nucleo familiare : **punti 1 (fino ad un massimo di punti 7);**
- Per la presenza nel nucleo familiare di ogni minore di anni 18: **punti 1**

- Per la presenza nel nucleo familiare di soggetto portatore di handicap avente certificazione ai sensi della legge 104/1992: **punti 2;**

- Per la residenza del richiedente nel Comune di Trappeto: **punti 1**

I requisiti per l'attribuzione dei punteggi di cui sopra devono essere posseduti alla data di emanazione dl bando per l'assegnazione.

Nel caso di parità di punteggio, in assenza di titolo di precedenza, si procederà mediante sorteggio.

Art. 9

Requisiti e procedimento per la concessione in locazione al richiedente.

I requisiti per la concessione in locazione al richiedente di cui al precedente articolo, sono:

- a) la presentazione di istanza al sindaco entro novanta giorni dalla pubblicazione dell'avviso pubblico emanato dall'Amministrazione, indirizzata al Responsabile dell'Ufficio Patrimonio del Comune di Trappeto, 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 ss.mm.ii.;
- b) il concessionario o il parente di primo grado, 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 deve corrispondere una somma annuale quale canone di locazione, determinato sulla base dei prezzi di mercato per alloggi aventi le medesime caratteristiche di quello oggetto della concessione di locazione, che non deve essere inferiore al canone minimo dovuto per alloggi dell'edilizia residenziale pubblica aventi le medesime caratteristiche di quello oggetto della concessione di locazione.

La dichiarazione di cui al punto b), sarà resa dal proprietario con dichiarazione sostitutiva, resa ai sensi del D.P.R. 445/2000 e ss.mm.ii., indicante le dimensioni dell'eventuale ulteriore immobile posseduto. Agli effetti del citato punto b), un soggetto non è considerato titolare del diritto di proprietà quando la superficie utile posseduta risulti non "adeguata" in base ai seguenti parametri.

- Per nucleo familiare composta da una o due persone: superficie inferiore a 45,00 mq;
- Per nucleo familiare composta da tre persone: superficie inferiore a 65,00 mq;
- Per nucleo familiare composta da quattro persone: superficie inferiore a 85,00 mq;
- Per nucleo familiare composta da cinque persone: superficie inferiore a 95,00 mq;
- Per i nuclei familiari composta da più di cinque persone si considera un aumento di 20 mq a persona.

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 richiedente, la concessione in locazione la parte di opera che gli compete.

Art. 10

Canone per la concessione in locazione al richiedente e oneri di urbanizzazione

Il canone dovuto per la **concessione in locazione** degli Immobili al **richiedente**, di cui al precedente art. 9, è determinato dall'Ufficio Patrimonio in collaborazione con l'Ufficio Tecnico comunale e corrisponde a una somma annuale, determinata sulla base dei prezzi di mercato per alloggi aventi le medesime caratteristiche di quello oggetto della concessione di locazione, che non deve, in ogni caso, essere inferiore al canone minimo dovuto per gli alloggi di edilizia residenziale pubblica aventi le medesime caratteristiche di quello oggetto dell'abitazione concessa in locazione. Il canone è comunque soggetto agli aggiornamenti ai sensi di Legge.

Il canone così definito, **nel caso in cui il fabbricato venisse assegnato in concessione in locazione all'ex proprietario**, sarà maggiorato per i primi sei anni di durata della concessione in locazione, di un'indennità ragguagliata agli oneri di urbanizzazione. Detta indennità - così come indicato nel punto d) della legge regionale 31 maggio 1994, n. 17 - sarà determinata con riferimento ai valori vigenti alla data di pubblicazione della medesima L.R. 17/94 ed ai sensi dell'art. 27, comma 3, della legge regionale 10 agosto 1985, n. 37, suddivisa in sei annualità, a meno che lo stesso non versi in condizioni economiche tali da aver diritto all'assegnazione di alloggi dell'edilizia residenziale pubblica. In tal caso la presente indennità non è dovuta;

Art. 11

Spese in caso di concessione in "diritto di abitazione"

Tutte le spese di manutenzione ordinaria dell'immobile concesso in locazione saranno a carico del concessionario, mentre le spese di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nonché le eventuali opere di completamento, di recupero e di eventuale adeguamento sismico, compreso tutti gli adempimenti formali e procedurali occorrenti ai fini della segnalazione certificata di abitabilità, sono a carico del Comune.

Qualora l'immobile necessiti di opere imputate a carico del comune, rientranti nell'elencazione prima indicata, il concessionario, prima della formalizzazione dell'atto di concessione della locazione, può assumerle a suo carico. Le relative spese saranno restituite defalcandole, per l'ammontare complessivo di esse, dal canone annuale di locazione, pena la nullità dell'atto di concessione in locazione.

Art. 12

Dismissione (asta pubblica)

Il Consiglio Comunale, con proprio atto deliberativo, può in qualunque momento, ispirato 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.

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.

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.

Art. 13 **Norme finali**

Le costruzioni abusive acquisite al patrimonio comunale, sono trattate secondo quanto stabilito dal comma 5, dell'art. 31, del T.U. 380/01 e con le procedure previste della circolare n° 14055 del 03.07.2014 emanata dal dirigente generale dell'ARTA – Dipartimento Urbanistica, tenendo conto 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, nonché con le procedure dall'art. 4 della L.R. 31/05/1994 n° 17.

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.

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

Qualsiasi sopravvenuta modifica o abrogazione di norme richiamate nel presente regolamento, troverà immediata automatica inserzione e recepimento nel presente testo.

Art. 14 **Entrata in vigore**

Il presente regolamento entrerà in vigore ad intervenuta esecutività della deliberazione di approvazione pubblicata all'Albo Pretorio e sul sito istituzionale del Comune di Trappeto: www.trappeto.comune.pa.it al link "Albo Pretorio On-Line".