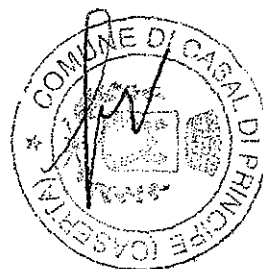
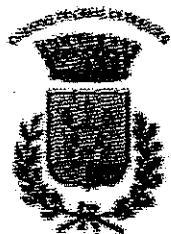


**COMUNE
DI
CASAL DI PRINCIPE**

**REGOLAMENTO COMUNALE PER L'ASSEGNAZIONE DEGLI
IMMOBILI ABUSIVI ACQUISITI AL PATRIMONIO
COMUNALE – LINEE GUIDA**

Approvato con delibera consiliare n. 10 del 18/05/2015



COMUNE CASAL DI PRINCIPE

PREMESSA

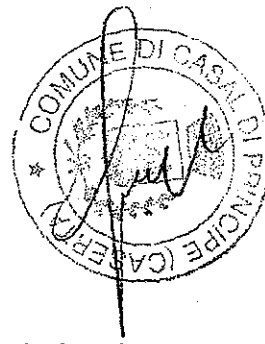
Le presenti Linee - guida sono finalizzate all'individuazione dei criteri più equi per definire il ***"Regolamento Comunale per l'assegnazione degli immobili abusivi acquisiti al Patrimonio Comunale"***.

Esse rappresentano una proposta pubblica dell'Amministrazione Comunale da sottoporre alla Cittadinanza per la partecipazione attiva della Stessa all'attività amministrativa.

Proposta di Linee - Guida per la redazione del "Regolamento Comunale per gli immobili abusivi acquisiti al Patrimonio Comunale".

Articolo 1 – Oggetto-

Il presente regolamento disciplina l'assegnazione – mediante la locazione e la vendita – dei beni immobili, ad uso abitativo e non, e loro pertinenze, del Comune di Casal di Principe (in seguito denominato anche semplicemente " Comune ") acquisiti al patrimonio comunale a norma della vigente legislazione; detti immobili sono rappresentati sia da quelli che sono stati sottratti alla demolizione a seguito di sentenza del Giudice Penale passata in giudicato, sia quelli acquisiti direttamente dal Comune con provvedimento amministrativo.



Articolo 2 - Principi -

Nell'attività di gestione e di assegnazione dei beni del patrimonio di cui all'articolo 1 del presente regolamento, il Comune di Casal di Principe deve ispirarsi al principio della loro redditività finalizzata all'esigenza del mantenimento e della conservazione degli stessi beni.

Per l'attuazione dei principi di cui al comma 1 del presente articolo, il Comune procede all'aggiornamento dei canoni di locazione a termini di legge e all'aggiornamento annuale del "*Piano di dismissione del Patrimonio immobiliare comunale*" non strumentale all'esercizio delle funzioni istituzionali dell'Ente, ai sensi dell'articolo 58 del d. lgs. n. 112 del 25 giugno 2008 e ss. mm. ed ii..

Il Comune emanerà apposito/i bando/i pubblici per l'assegnazione in vendita od in locazione, degli immobili abusivi acquisiti al Patrimonio Comunale.



Articolo 3 - Ambito soggettivo -

Chiunque abbia i requisiti indicati al successivo articolo 4 può fare istanza al Comune per ottenere il bene in locazione.

La locazione viene concessa in diritto di precedenza, a parità di condizioni, prezzo e requisiti, a chi aveva la proprietà e/o il legittimo possesso dell'area su cui è stata realizzata il bene immobile in assegnazione.

La stessa precedenza, di cui al comma 2 del presente articolo, viene riconosciuta ai familiari ascendenti o discendenti (nonni, genitori, figli, nipoti da figli), conviventi con il soggetto di cui al precedente comma, alla data della realizzazione del bene.



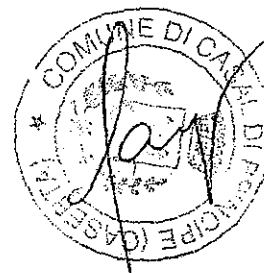
Nel caso di presentazione, ai sensi dei successivi articoli 4 e 5, di più istanze di assegnazione (proprietà o locazione) dello stesso bene immobile *abusivo acquisito*, si procederà alla formazione di una graduatoria che, oltre il diritto di precedenza di cui al comma 2 e 3, viene formulata sulla base dei seguenti punteggi:

- Per chi aveva la proprietà e/o il legittimo possesso dell'area su cui è stata realizzata il bene immobile, o proprio familiare di cui al comma 3: Punti 20;
- Per ogni componente il nucleo familiare: punti 2 (fino ad un massimo di 8 punti);
- Per la presenza nel nucleo familiare di soggetto portatore di handicap avente certificazione ai sensi della legge n. 104/992, con invalidità superiore al 70 % : Punti 7;
- Per la presenza nel nucleo familiare di soggetto portatore di handicap avente certificazione ai sensi della legge n. 104/992, con invalidità compresa tra il 50 % ed il 70 % : Punti 3;
- Per la presenza nel nucleo familiare di soggetto portatore di handicap avente certificazione ai sensi della legge n. 104/992, con invalidità fino al 50 % : Punti 2;
- Per la presenza nel nucleo familiare di ogni minore di anni 18: Punti 2;
- Per la residenza nel Comune di Casal di Principe: Punti 10.

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

Nel caso di parità di punteggio, in assenza di diritto di precedenza, si procederà mediante sorteggio da effettuare in presenza del Segretario Comunale pro – tempore.

Articolo 4- Condizione per l'assegnazione con vendita -



L'assegnazione con vendita è soggetta alle seguenti condizioni:

- a) Il prezzo di vendita, ai sensi del comma 65 dell'articolo 1, della L. R. Campania n. 5/2013, degli immobili da assegnare con vendita, stimato in euro per metro quadrato, non può essere inferiore al doppio del prezzo fissato per gli alloggi di edilizia residenziale pubblica, come determinati dalla Regione Campania con l'ultimo decreto emanato rispetto alla data del Bando; detto prezzo andrà maggiorato del 10% quale quota aggiuntiva necessaria per l'adeguamento o la realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- b) L'aspirante acquirente deve formulare offerta irrevocabile all' assegnazione in vendita, depositando, all'atto dell'offerta, almeno, il 10 %, con assegno circolare intestato al Comune di Casal di Principe, del valore stimato dell'immobile.
- c) L'immobile viene ceduto nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova al momento del trasferimento.

Oltre al prezzo di vendita fissato secondo i canoni di cui al capo a) sono a carico dell'interessato (proponente l'istanza di assegnazione) tutte le spese tecniche necessarie e da sostenere per la denuncia dell'immobile abusivo acquisito all'Agenzia delle Entrate – Sez. territorio – (accatastamenti, eventuali frazionamenti, ecc.) necessari per la sottoscrizione del contratto di compravendita, nonché per la redazione dell' A. P. E., saranno a carico (e ad anticiparsi) dall'interessato/proponente l'istanza, ancor prima della stipula del contratto; restano, altresì, a carico dell'assegnatario-istante le spese per la certificazione per gli impianti (tutti) esistenti che attestino la messa a norma (conformità e/o dichiarazione di rispondenza) degli stessi. Saranno, altresì, a carico dell'assegnatario-istante le spese e/o ogni incombente ai fini della certificazione relativa all'idoneità statica e all'agibilità



dell'immobile oggetto di procedura finalizzata al trasferimento, ed all'uopo l'interessato provvederà a dar incarico a professionista abilitato.

Articolo 5- Condizione per l'assegnazione con locazione -

L'assegnazione con locazione è soggetta alle seguenti condizioni:

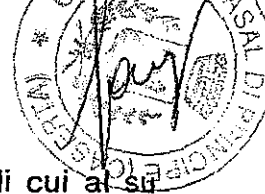
a) Il locatario e l'intero nucleo familiare con Lui convivente, come risultante dallo stato di famiglia all'atto della data del bando per la locazione, non devono essere proprietari di altro immobile sul territorio nazionale;

b) Il locatario deve stipulare contratto di locazione con il Comune per la durata minima di legge, impegnandosi a pagare regolarmente, oltre al canone di locazione, anche eventuale imposte e tributi comunali, se dovuti, ed a stipulare i contratti di allacciamento ai servizi comunali entro 19 giorni dalla data di sottoscrizione del contratto di locazione;

c) Il canone di locazione degli immobili di cui al presente regolamento è determinato dall'Ufficio Tecnico Comunale, o da tecnico abilitato incaricato dal Conduttore a mezzo di perizia giurata presso il Tribunale, sulla base di quello che dei seguenti parametri risulti più basso:

- prezzi minimi previsti per la locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica aventi le medesime caratteristiche dell'immobile oggetto della locazione;
- valori dell'Osservatorio Immobiliare pubblicato dall'Agenzia dell'Entrate per le locazione di immobili analoghi;

Il canone, determinati secondo le modalità sopra indicate, sarà maggiorato del 20% su base mensile quale quota aggiuntiva necessaria per l'adeguamento o la realizzazione delle opere di urbanizzazione;



Oltre al corrispettivo del canone di locazione fissato secondo i canoni di cui al suddetto esteso capo c) sono a carico dell'interessato, che ha proposto l'istanza di assegnazione ai fini di locazione, tutte le spese tecniche necessarie e da sostenere per la denuncia dell'immobile abusivo acquisito all'Agenzia delle Entrate - Sez. territorio - (accatastamenti, eventuali frazionamenti, ecc.) propedeutici per la sottoscrizione del contratto di locazione, così come per la redazione dell' A. P. E., si precisa che in difetto di tali adempimenti e relative spese ed oneri a carico dell'interessato che ha proposto l'istanza in parola non si potrà dar corso alla stipula del contratto di locazione con facoltà della Pubblica Amministrazione di annullare e/o revocare la procedura di "assegnazione con locazione". Restano, altresì, a carico dell'assegnatario/istante le spese per la certificazione per gli impianti esistenti che attestino la messa a norma (conformità e/o dichiarazione di rispondenza) degli stessi.

L'assegnatario-istante si farà carico infine di ogni spesa e/o ogni incombenza ai fini della certificazione relativa all'idoneità statica e all'agibilità dell'immobile oggetto di procedura finalizzata alla locazione, ed all'uopo il medesimo provvederà a dar incarico a professionista abilitato.

Concluso il procedimento amministrativo di "assegnazione con locazione" l'assegnatario dell'immobile a fini locativi dovrà, prima della stipula del contratto, attivare una c.d. "lettera di fideiussione" bancaria/assicurativa a garanzia delle obbligazioni assunte in contratto, con impegno del fideiubente, per tutta la durata del contratto, ad obbligarsi in solido con il locatario al pagamento dei corrispettivi della locazione così come determinati (art. 5 capo c); all'uopo l'assegnatario provvederà a stipulare una c.d. "fideiussione per affitto" bancaria/assicurativa a garanzia dei canoni locatizi nonché di eventuali danni all'immobile. Il contratto di garanzia, in caso di morosità del conduttore, dovrà prevedere la facoltà per il locatore/creditore a



richiedere i canoni locatizi non percepiti al fideiussore-garante "a prima richiesta". Ogni spesa ed onere per la stipula del contratto in parola sarà ad esclusivo carico del conduttore.

Articolo 6- Pagamento del prezzo in caso di assegnazione con vendita

Solo eccezionalmente e per ragioni congruamente motivati, la Giunta Comunale può autorizzare la dilazione, senza interessi, del pagamento del prezzo di acquisto. In tale caso la dilazione non può superare la durata massima di cinque anni dalla data di stipula del contratto con versamento minimo del 30% dell'intero prezzo da effettuare al momento della stipula dell'atto pubblico di vendita.

Il pagamento della parte dilazionata del prezzo dovrà essere garantita da apposita fidejussione bancari o assicurativa emessa da Banca o Compagnia Assicurativa scelte dall'amministrazione con apposito bando pubblico, con oneri a totale carico dell'acquirente.



Articolo 6 bis - Requisiti d'ordine generale per la presentazione dell'istanza (artt. 4 e 5)

OGNI INTERESSATO PROPONENTE LA DOMANDA DI ASSEGNAZIONE DOVRÀ ESIBIRE UNA DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA AI SENSI DEL DPR 445 /2000 IN CUI ATTESTI:

- a) *la capacità a contrattare con la P.A. E in particolare di non aver subito, negli ultimi 5 anni, dalla presentazione della domanda di assegnazione, condanne penali che comportino la perdita o la sospensione di tale capacità;*
- b) *di non trovarsi nella condizione prevista dall'art. 9, comma 2, lett. e) del D.Lgs. 231/2001 (divieto di contrattare con la P.A.);*



- c) *che nei propri confronti non è pendente procedimento per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui all'art. 6 del D.Lgs. n. 159/11 o di una delle cause previste dall'art. 67 del medesimo decreto;*
- d) *la mancanza di estensione nei propri confronti, negli ultimi cinque anni, degli effetti delle misure di prevenzione della sorveglianza di cui all'art. 6 del D.Lgs. 159/2011, irrogate nei confronti di un proprio convivente;*

Articolo 7 - Norme finali -

Il regolamento entra in vigore il giorno successivo all'esecutività della deliberazione di Consiglio Comunale con la quale esso viene approvato.

