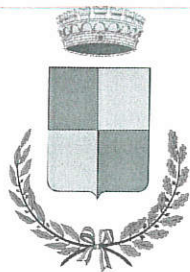


Allegato 10



## COMUNE DI CAIVANO

### CITTA' METROPOLITANA DI NAPOLI

#### VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

#### N° 90 del 15/04/2022

#### OGGETTO: INDIRIZZI PER LA GESTIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

L'anno duemilaventidue addì quindici del mese di Aprile alle ore 12:40, nella sede del Comune di Caivano, previo esaurimento delle formalità prescritte dalla Legge e dallo Statuto, si è riunita sotto la presidenza del Il Sindaco Vincenzo Falco la Giunta Comunale. Partecipa all'adunanza ed è incaricato della redazione del presente verbale il Segretario Generale Dott. Carmine Testa.

Intervengono i Signori:

N°	Qualifica	Nome	Presente	Assente
<u>1</u>	FALCO VINCENZO	Sindaco	X	
<u>2</u>	BERVICATO MARIA GIUSEPPINA	Vice Sindaco		X
<u>3</u>	ANTONELLI TONIA	Assessore		X
<u>4</u>	PELUSO CARMINE	Assessore	X	
<u>5</u>	MENNILLO PASQUALE	Assessore	X	
<u>6</u>	ARIEMMA PIERINA	Assessore	X	
<u>7</u>	DELLA ROCCA ARCANGELO	Assessore	X	
<u>8</u>	SIVO LORENZO	Assessore		X

PRESENTI: 5

ASSENTI: 3

Il Presidente, riconosciuta legale l'adunanza dichiara aperta la seduta ed invita la Giunta Comunale a trattare il seguente argomento :

## **OGGETTO: INDIRIZZI PER LA GESTIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA**

### **LA GIUNTA COMUNALE**

**Su proposta dell'assessore al Patrimonio dott. Pasquale Mennillo**

#### **PREMESSO**

- ◆ che il patrimonio immobiliare del Comune riveste un ruolo complesso e rilevante, sia per gli aspetti di carattere sociale che riguardano parti estese del territorio cittadino, sia per le ricadute di ordine economico e finanziario che possono derivare da una sua accorta gestione;
- ◆ che negli ultimi anni, a causa della progressiva erosione dei trasferimenti statali, si è determinato un cambio di approccio nella considerazione del patrimonio immobiliare pubblico che ha indotto, in particolare, gli Enti Locali ad attivare processi di alienazione immobiliare, tanto per abbattere gli elevati costi di gestione, quanto per compensare la riduzione di liquidità;
- ◆ che per il Comune di CAIVANO, la promozione di processi di valorizzazione e dismissione del proprio patrimonio immobiliare rappresenta una scelta strategica irrinunciabile ed una delle principali leve utilizzabili per evitare la riduzione dei servizi da erogare alla collettività oltre che per assicurare la tenuta degli equilibri di bilancio;
- ◆ che il patrimonio immobiliare rappresenta una risorsa indispensabile per il riequilibrio finanziario dell'Ente Locale. Che tale leva va, però, azionata senza rinunciare alla funzione sociale ed anzi, trasformando la valorizzazione immobiliare in un'occasione per la concreta attuazione delle politiche abitative di tutela delle fasce più deboli della popolazione e, nel contempo, delle ulteriori politiche di riqualificazione del tessuto cittadino, di razionalizzazione dell'utilizzo degli immobili, di eliminazione di eventuali sacche di privilegio e/o di abuso nel godimento dei beni di proprietà del Comune;
- ◆ che la valorizzazione del patrimonio, infatti, oltre al reperimento delle risorse necessarie alla attuazione delle elencate politiche, reca in sé la possibilità di riqualificare interi complessi immobiliari, di innescare meccanismi per gli utilizzi concreti degli immobili in maniera più conforme alle rispettive vocazioni;
- ◆ che, una sua corretta gestione può creare concrete occasioni di rilancio a favore dello sviluppo economico ed occupazionale della città dando risposte esaustive alle molteplici istanze del mondo produttivo, commerciale ed artigianale oltre che dell'associazionismo;

#### **PREMESSO ALTRESI'**

- ◆ che la Giunta Comunale, con atto n. 146 del 16.03.2004, ha approvato la deliberazione avente ad oggetto: "PROCEDURA PER LA NORMALIZZAZIONE DELLA SITUAZIONE AL PARCO VERDE";
- ◆ che l'Amministrazione comunale, con la deliberazione di Consiglio Comunale n.26 del 30.06.2010 avente ad oggetto : "**DISMISSIONE IMMOBILI REALIZZATI AI SENSI DEL TITOLO VIII° DELLA LEGGE**

**219/81**, ha ritenuto che la gestione, valorizzazione e/o alienazione del proprio patrimonio immobiliare pubblico rivesta carattere di "interesse generale" e tanto, tra l'altro, anche in considerazione della circostanza che detto patrimonio, con particolare riferimento a quello afferente la categoria dell' edilizia residenziale pubblica, rientra in un regime normativo-giuridico speciale ed è destinato a soddisfare bisogni della collettività tutelati sia dalle disposizioni costituzionali, sia dalle leggi statali e regionali; che con tale deliberazione, il Comune di CAIVANO ha considerato di "interesse generale" la gestione, valorizzazione e/o dismissione del patrimonio immobiliare.

- ◆ che con successiva DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA MUNICIPALE N. 199 DEL 27/06/2012, avente ad oggetto .” **Procedura alienazione immobili Parco Verde Atto di indirizzo**” vendono definite le attività relative alla gestione, valorizzazione e/o dismissione del patrimonio immobiliare.
- ◆ Con deliberazione della Commissione Straordinaria n.251 del 20.12.2018 avente ad oggetto: “Gestione del Patrimonio Immobiliare-Atto di Indirizzo”; e con successiva deliberazione della Commissione Straordinaria n.252 del 20.12.2018 avente ad oggetto “ VERIFICA STRUTTURALE PARCOVERDE-ATTO DI INDIRIZZO “ si impone un processo di riorganizzazione della gestione del patrimonio comunale nell'ottica di offrire alla comunità un "servizio di interesse generale" in modo tale che le attività da svolgersi siano rivolte: da un lato, alla ottimale gestione del patrimonio comunale nel suo complesso (dalla inventariazione alla valorizzazione), il che riveste un ruolo determinante per la ripresa economico-finanziaria dell'Ente; dall'altro, più in particolare, alla gestione, in senso lato, del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, con i fondamentali risvolti di ordine pubblico e sociale che connotano tale tipo di servizio.

## CONSIDERATO

che, in tale processo di riorganizzazione, riveste interesse prioritario definire le azioni da intraprendere per assicurare una piena efficienza ed efficacia ai processi gestionali relativi all'assegnazione degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica (E.R.P.), con particolare riguardo alla soluzione del fenomeno delle occupazioni prive di valido titolo: regolarizzazione amministrativa degli utenti che non sono in possesso di valido titolo e che hanno i requisiti per la presentazione di istanze di regolarizzazione ;regolarizzazione amministrativa degli utenti che hanno presentato istanze di voltura per il subentro nell'assegnazione degli alloggi che sono in attesa del nulla osta o del provvedimento di assegnazione da parte del competente Servizio Comunale,

- ◆ che la mancata soluzione della problematica delle occupazioni senza titolo, oltre a costituire un deterrente per la regolarità dei pagamenti da parte degli utenti, comporta un rallentamento nell'attuazione del piano di riorganizzazione della gestione del patrimonio immobiliare.
- ◆ che nell'ambito del fenomeno delle occupazioni senza titolo va distinto il caso di quei soggetti che si appropriano in maniera illecita, violenta e clandestina degli immobili di proprietà comunale nei confronti dei quali occorre prevedere apposite procedure di contrasto e di recupero degli immobili,
- ◆ che, nell'ambito delle iniziative intraprese occorre dare la massima priorità alla definizione delle numerose **istanze di voltura e di regolarizzazione** per l'assegnazione degli alloggi, inviate all'ente e non ancora esaminate, al fine di regolarizzare numerosi utenti;

- ◆ che, dato il contesto anzidetto, è da richiamarsi il Regolamento della Regione Campania n.11 del 28.10.2019 “nuova disciplina per l'assegnazione, per la gestione e per la determinazione dei canoni di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica” e la L.R. Campania 18/1997, n. 19/97; n. 13/2000, n. 11/2001, n.1/2008; n. 1/2009; n. 5/2013; n. 16/2014. Art. 33 "occupazioni improprie" del regolamento regionale n.11 del 28.10.2019; Art. 5 D.L. n. 47/2014 convertito in legge 80 del 23/05/2014. Tale situazione, difatti, risulta notoriamente caratterizzata da condizioni di inusitata ed acuita povertà dei nuclei familiari coinvolti, e ciò sotto forma di impossibilitata o estremamente difficoltosa accessibilità agli immobili di edilizia residenziale pubblica (ERP); accessibilità certamente più remota e farraginoso che in altri comuni d'Italia, in quanto la generale e persistente crisi economica ha inciso su consolidate emergenze sociali, reddituali, economiche, già da tempo penetrate in profondità nel tessuto connettivo della comunità cittadina;
- ◆ che non sfugge ad alcuno, al riguardo, che la situazione di reale e dolorosa sofferenza di numerosi nuclei familiari privi di alloggio coesiste, talvolta in un quasi inestricabile groviglio, con la presenza di soggetti dediti ad attività criminali, che spesso utilizzano proprio quel conclamato disagio per procacciare a sé o ad altri intermediari malavitosi indebiti vantaggi, occultati dietro lo schermo di cittadini inermi e sforniti di adeguati mezzi di sussistenza
- ◆ che risulta, di conseguenza, indispensabile che l'Amministrazione si doti di un sistema ad ampio spettro d'indagine conoscitiva, il primo caposaldo della quale s'identifica con la verifica incrociata degli archivi e, nella specie, con l'interazione tra gli uffici comunali del Patrimonio e quelli dell'Anagrafe e dello Stato civile, del Servizio Manutenzioni così da, individuare, a titolo esemplificativo, eventuali fattispecie di pregresso mutamento della residenza, c/o di abbandono dell'alloggio ERP precedentemente assegnato e far scattare, a carico dell'istante, le condizioni per la decadenza dal diritto alla stessa (tra le quali le ipotesi di cui all'art. 20 legge regionale campana n. 18/1997) e per l'irrogazione della contestuale pena pecuniaria;
- ◆ che, tuttavia, come desumibile dalle summenzionate considerazioni, l'azione dell'amministrazione municipale si colloca in un peculiare e delicato contesto socio economico, nel quale, attorno al dato meramente normativo, ruota una pluralità di situazioni e di obiettivi da perseguire in un percorso amministrativo di ampio respiro:
- ◆ che, tra i detti obiettivi, in primo luogo, si segnala l'opportunità di concordare con la Procura della Repubblica, la Prefettura, nonché la Questura, sentiti i sindacati di settore, specifici protocolli d'intesa finalizzati a contrastare il fenomeno dell'occupazioni violente, ovvero clandestine degli alloggi, predisponendo allo scopo anche appositi numeri verdi da attivare al fine di scongiurare, per il futuro e con la massima tempestività, le occupazioni di cui trattasi
- ◆ che appare altresì, opportuno prevedere formule di tutele di vittime di intimidazioni. intendendo tale termine, nell'accezione più ampia e prevedendo all'uopo, che le stesse vittime possano, se del caso in forma riservata, denunciare i fatti avvalendosi di apposite utenze telefoniche;
- ◆ che a tale ultimo proposito si palesa strategicamente essenziale promuovere, in particolare, anche l'azione finalizzata all'individuazione delle casistiche che compromettono il venire meno dei requisiti utili all'assegnazione degli alloggi:

**RITENUTO**, pertanto,

- ◆ che la pluralità degli obiettivi sopra illustrati possa essere perseguita attraverso la stretta interlocuzione tra gli uffici del Patrimonio e quelli, rispettivamente, afferenti all'Anagrafe ed allo Stato Civile (verifica residenza pregressa dei richiedenti), ai Tributi, al servizio Manutenzione, al servizio Affari Legali, ai servizi sociali, al CED, alla Polizia Locale.
- ◆ che detta interlocuzione richieda, necessariamente, la creazione di un apposita task force tra i diversi uffici interessati;
- ◆ che essa debba agire, in prosieguo, sulla scorta di successive disposizioni organizzative, che rimoduleranno il numero delle risorse umane coinvolte, il cui coefficiente sarà definito ad inizio di ogni anno solare
- ◆ che le attività debbano contemplare, nello specifico, anche l'istruttoria delle istanze tendenti all'assegnazione di alloggi ERP presentate in seguito alla pubblicazione del bando indetto ai sensi della delibera di Commissione Straordinaria n.14 del 31.01.2019 i fini della formazione della graduatoria, in modo da soddisfare le legittime aspettative dei cittadini interessati

**RICHIAMATA** la delibera di giunta comunale n. 146 del 16.03.2004; la deliberazione di Consiglio Comunale n.26 del 30.06.2010; la deliberazione di giunta comunale N. 199 DEL 27/06/2012; la deliberazione della Commissione Straordinaria n.251 del 20.12.2018; la deliberazione della Commissione Straordinaria n.252 del 20.12.2018 .

**VISTO** il il Regolamento della Regione Campania n.11 del 28.10.2019 “nuova disciplina per l'assegnazione, per la gestione e per la determinazione dei canoni di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica.

### **SI PROPONE DI DELIBERARE**

A)di adottare, ai fini di una capillare verifica amministrativa degli occupanti del patrimonio immobiliare ERP, un modello di organizzazione riconducibile alla formula della task force, da istituire tra il Servizio Anagrafe e Stato civile, al Servizio Tributi , Manutenzione, servizio Affari Legali, dalla Polizia Municipale, servizi sociali, CED. Essa agirà, in prosieguo, sulla scorta di successive disposizioni organizzative, che rimoduleranno il numero delle risorse umane coinvolte, il cui coefficiente sarà definite ad inizia di ogni anno solare. .Nell'immediato il Responsabile del servizio patrimonio provvederà a convocare OGNI 15 GIORNI tale gruppo di lavoro per la stesura analitica del programma delle azioni intersettoriali;

B)di considerare con favore anche ai fini della valutazione della performance individuale il rapporto sinergico tra gli uffici comunali per consentire l'ottimizzazione dei risultati in materia di contrasto al fenomeno delle occupazioni abusive;

C) di stabilire che rivestono comunque carattere di priorità :

- 1)la predisposizione a cura del servizio patrimonio dell'istruttoria delle istanze tendenti all'assegnazione di alloggi ERP presentate con la pubblicazione del bando, indetto ai sensi della delibera di Commissione Straordinaria n.14 del 31.01.2019 ai fini della successiva formazione della graduatoria, in modo da soddisfare le legittime aspettative dei cittadini interessati;
- 2) la i predisposizione a cura del servizio patrimonio del l'accertamento dei canoni non corrisposti e dei relativi oneri condominiali per gli anni 2021 e 2022, ai fini della loro iscrizione a ruolo;

D) di stabilire altresì che:

- a) quanto alle domande di regolarizzazione delle occupazioni improprie, esse saranno proceduralizzate dal servizio Patrimonio tassativamente secondo l'ordine cronologico di ricezione da parte degli uffici;
- b) Il servizio Patrimonio avrà cura di procedere, contestualmente all'esame delle domande degli aventi titolo alla regolarizzazione, allo sgombero dei non aventi titolo, ai sensi della vigente normativa regionale, richiedendo e ottenendo la massima collaborazione dagli uffici, con particolare riferimento a quali rappresentati nel gruppo d'intervento.
- c) Il servizio Patrimonio, anche avvalendosi dei contributi dei soggetti appartenenti alla task force, avrà cura di individuare le casistiche da cui è possibile desumere il venir meno dei requisiti utili all'assegnazione degli alloggi;

E) di incaricare il Sindaco di promuovere con la Procura della Repubblica, la Prefettura, nonché la Questura, sentiti i sindacati di settore, specifici protocolli di intesa finalizzati a contrastare il fenomeno delle occupazioni violente, ovvero clandestine, degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, predisponendo allo scopo anche appositi numeri verdi da attivare al fine di scongiurare, con la massima tempestività, le dette occupazioni; a tale scopo si promuoveranno adeguate cautele che garantiscano che le vittime di tali occupazioni le possano denunciare in modo riservato;

F) di comunicare la delibera di approvazione della presente proposta ai Responsabili dei Servizi Patrimonio, Anagrafe e Stato civile, Tributi, Manutenzione, Affari Legali, Polizia Municipale, Servizi Sociali, CED.

G) di dichiarare la delibera approvativa della presente proposta immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 TUEL, attesa l'evidente urgenza di porre in essere le azioni ivi indicate.

#### LA GIUNTA COMUNALE

Vista la proposta come sopra articolata;

Dato atto che sulla medesima proposta è stato espresso parere favorevole ex art. 49 TUEL dal Segretario Generale, appositamente incaricato dal Sindaco per le vie brevi in ragione delle sue ordinarie funzioni di coordinamento dei servizi e del carattere organizzativo e trasversale della proposta di delibera;

Che ciò viene confermato dal Sindaco nel corso della seduta;

A voti favorevoli unanimi espressi nei modi e forme di legge;

#### DELIBERA

-Di approvare la suddetta proposta.

Con distinta e separata votazione

#### DELIBERA

Di dichiarare quanto sopra deliberato immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 del TUEL.

Letto, confermato e sottoscritto

IL Il Sindaco  
Vincenzo Falco

(atto sottoscritto digitalmente)

IL Segretario Generale  
Dott. Carmine Testa



Lettera contenente il solo titolo

Il Segretario Generale  
D. C. ...

Il ...

...